

Sujet du cas pratique

(Noté sur 30 points)

Le candidat est vivement invité à prendre connaissance en début d'épreuve des consignes données, du sujet dans son ensemble et des documents fournis. Il est également invité à une lecture très attentive des questions posées et à mobiliser toutes les données disponibles. Il doit veiller à la présentation et à la qualité rédactionnelle de sa copie.

Liste des documents

DOCUMENT 1 (2 pages)	Extrait du Plan local d'urbanisme de la commune - OAP « Aménagement du site de la Porte Palzaise en zone UA »	Pages 6 à 7
DOCUMENT 2 (1 page)	Carte de situation de différents projets d'aménagement dans la commune Agence d'urbanisme locale	Page 8
DOCUMENT 3 (3 pages)	Extrait du cahier d'accompagnement de la mesure « Recyclage foncier » du Fonds Vert	Pages 9 à 11
DOCUMENT 4 (1 page)	Extrait du bilan financier de l'opération « Grande rue de la Trinité »	Page 12
DOCUMENT 5 (2 pages)	Extrait de la convention de partenariat entre la commune et un bailleur social + annexe	Pages 13 à 14
DOCUMENT 6 (1 page)	Article publié sur le site internet de la communauté de communes à l'occasion de la parution du bilan à mi- parcours de son Programme Local de l'Habitat 2021- 2027	Page 15

Consignes pour rédiger vos réponses :

Le numéro de chaque question à laquelle vous répondez doit être indiqué au début de votre réponse, sous la forme « Q n°... ». La réponse à la question doit être rédigée à la suite, dans la même feuille de composition.

Vous êtes référent territorial au sein d'une direction départementale des territoires (DDT) : à ce titre vous êtes l'interlocuteur privilégié des collectivités de votre secteur et vous faites le lien avec les services métiers de la DDT.

Le sous-préfet organise régulièrement des revues de projets afin de vérifier la mise en œuvre par les collectivités des politiques publiques prioritaires de l'État et d'identifier d'éventuels points de blocage.

Le directeur général des services d'une commune de votre secteur a engagé un projet de renouvellement urbain sur un foncier en friche.

Pour préparer la prochaine revue de projets, les services de la sous-préfecture vous demandent de mener une analyse de ce projet au regard de différentes thématiques.

La commune engagée dans le projet est située dans un département attractif, à 35 km de la préfecture de département. Elle compte une population de 7 500 habitants et bénéficie d'un patrimoine architectural et historique remarquable.

Partie 1 : OAP / Document d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des composantes du plan local d'urbanisme (PLU). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- *porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites "sectorielles") ;*
- *avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;*
- *ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).*

Les aménagements prévus dans un périmètre couvert par des OAP doivent être compatibles avec elles.

La déclinaison opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur un foncier en friche que vous analysez doit en tenir compte.

Question 1 : Quelles sont les deux principales caractéristiques du secteur concerné par l'OAP « Aménagement du site de la porte Palzaise en zone UA » ?

Question 2 : Sur le périmètre de l'OAP, citer 4 des principes retenus pour la requalification de ce secteur de la commune ?

Question 3 : Qu'appelle-t-on « le réseau viaire » ?

Question 4 : Quels sont les enjeux auxquels cette OAP permet de répondre ?

Pour compléter l'analyse au regard de l'urbanisme, vous consultez toutes les pièces du PLU.

Question 5 : Décrire succinctement les 3 composantes principales d'un PLU (autres que les OAP) : rapport de présentation, règlement et projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Partie 2 : Friche / Fonds Vert

Dans cette OAP deux secteurs de friches ont été identifiés comme secteurs potentiels d'urbanisation. Le sous-préfet souhaite anticiper les questions concernant la faisabilité de ces projets.

Question 6 : Quel type de foncier peut être qualifié de friche ?

Question 7 : Selon vous, quelles raisons peuvent motiver les collectivités à recycler leurs fonciers en friche ?

Question 8 : Selon vous, quelles peuvent être les difficultés rencontrées dans le cadre d'un projet de recyclage de friche ?

En 2023, le plan « France Nation Verte » a mis en place une série de mesures d'accompagnement financier d'actions visant à accélérer la transition écologique par la création du Fonds Vert. La mesure « recyclage foncier » permet de financer des opérations d'aménagement sur des friches.

La collectivité que vous suivez a sollicité une aide du Fonds Vert pour le recyclage de la friche « Grande rue de la Trinité ». Elle a déjà acquis le foncier et souhaite procéder à la démolition du bâti existant avant de céder le foncier à un opérateur.

Question 9 : Quels sont les critères d'éligibilité à la mesure « Recyclage foncier » du Fonds Vert ?

Lorsque les recettes d'une opération sont inférieures aux dépenses engagées, on parle de « bilan non-équilibré » et de « déficit d'opération ».

Question 10 : En vous basant sur le bilan financier de l'opération envisagée, quelles raisons expliquent selon vous le déficit de cette opération ?

Partie 3 : Programmation / Logement social

L'examen de la programmation prévue par le projet vous permet d'évaluer sa pertinence au regard des politiques publiques portées par l'État.

La commune a choisi de confier à un bailleur social, ESH Habitat, la réalisation d'un programme de logements de différentes typologies. Le projet global comprend également des commerces et des parkings.

Question 11 : D'une manière générale, quelles raisons peuvent encourager une commune à faire du logement social ?

La densité d'un projet correspond au rapport entre une quantité d'éléments et la surface ou le volume qu'ils occupent. La mesure de la densité (D) correspond ainsi au rapport entre une quantité (Q) et une surface (S), soit :

$$D = Q/S.$$

Ici, la quantité correspond au nombre de logements et la surface à la superficie du périmètre du projet.

Question 12 : Quelle est la densité en nombre de logements par m² du projet de l'îlot de la Trinité ?

La commune souhaite déclasser environ 75 m² du domaine privé vers le domaine public, le long de la Grande rue de la Trinité.

Question 13 : Selon vous, quel est le but d'un tel déclassement ?

Le programme local de l'habitat de la communauté de communes dont la ville est membre prévoit la réalisation de 449 logements sociaux sur 6 ans.

Question 14 : À l'échelle de la communauté de communes, quel est le pourcentage de logements sociaux autorisés entre 2021 et 2023 par rapport au total des logements autorisés dans l'agglomération ?

Question 15 : Si le rythme de construction de logements se maintient entre 2024 et 2026, ainsi que la part de logements sociaux autorisés, l'objectif de construction de logements sociaux sera-t-il atteint en 2026 ? Justifier votre réponse.



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

La porte Palzaise se situe en zone UA du centre ancien de *la commune*. Elle réside en un carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Dimerie, Rue du Docteur Boutin et Route de Bournigal) marquant une entrée de ville.

Cette porte est aujourd'hui peu mise en valeur et comporte un potentiel important d'urbanisation (extension dans les dents creuses, opération de renouvellement urbain, réaffectation de certains équipements publics).

PRINCIPE VIAIRE

Les rues principales se croisent aujourd'hui en un carrefour banalisé, les vitesses y sont donc parfois trop importantes. L'orientation d'aménagement prévoit donc :

- l'aménagement et la sécurisation de la porte Palzaise,
- la création d'une nouvelle desserte de l'intérieur de l'îlot à construire ainsi que l'aménagement des carrefours d'accès.

Par ailleurs, le secteur étant commerçant et comportant aussi quelques équipements publics en devenir, la capacité en stationnement est largement augmentée sur le secteur, dans des poches à l'intérieur d'îlots de façon à ne pas dénaturer le caractère du front bâti sur rue.

Enfin, le partage de la voie sera encouragé par l'aménagement d'une continuité piétonne sécurisée depuis le centre ancien et les nouvelles constructions et offrant des perspectives depuis le haut du coteau sur la rivière.

INSERTION PAYSAGÈRE

La volonté d'aménager le quartier de la porte Palzaise passe par une végétalisation renforcée visant à trouver un bon équilibre entre la place du végétal et du minéral dans le centre-ancien.

Ainsi, le nouveau quartier à bâtir en greffe urbaine au Nord du site sera agrémenter de jardins publics inscrits dans un mail vert piéton. Par ailleurs, les espaces de stationnement seront intégrés par un traitement végétal de leur frange (écran végétal).

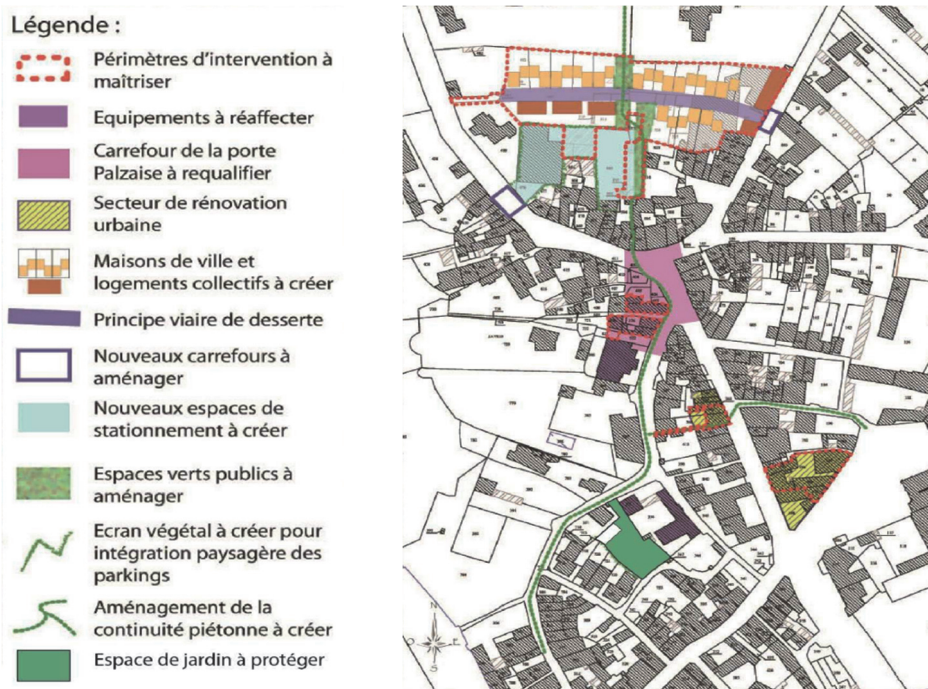
L'objectif est bien de traiter qualitativement l'espace collectif de façon à réduire considérablement le caractère routier de l'espace actuel et d'en faire un lieu de vie attractif permettant de redonner une place aux petits commerces et améliorer le cadre de vie des quartiers.

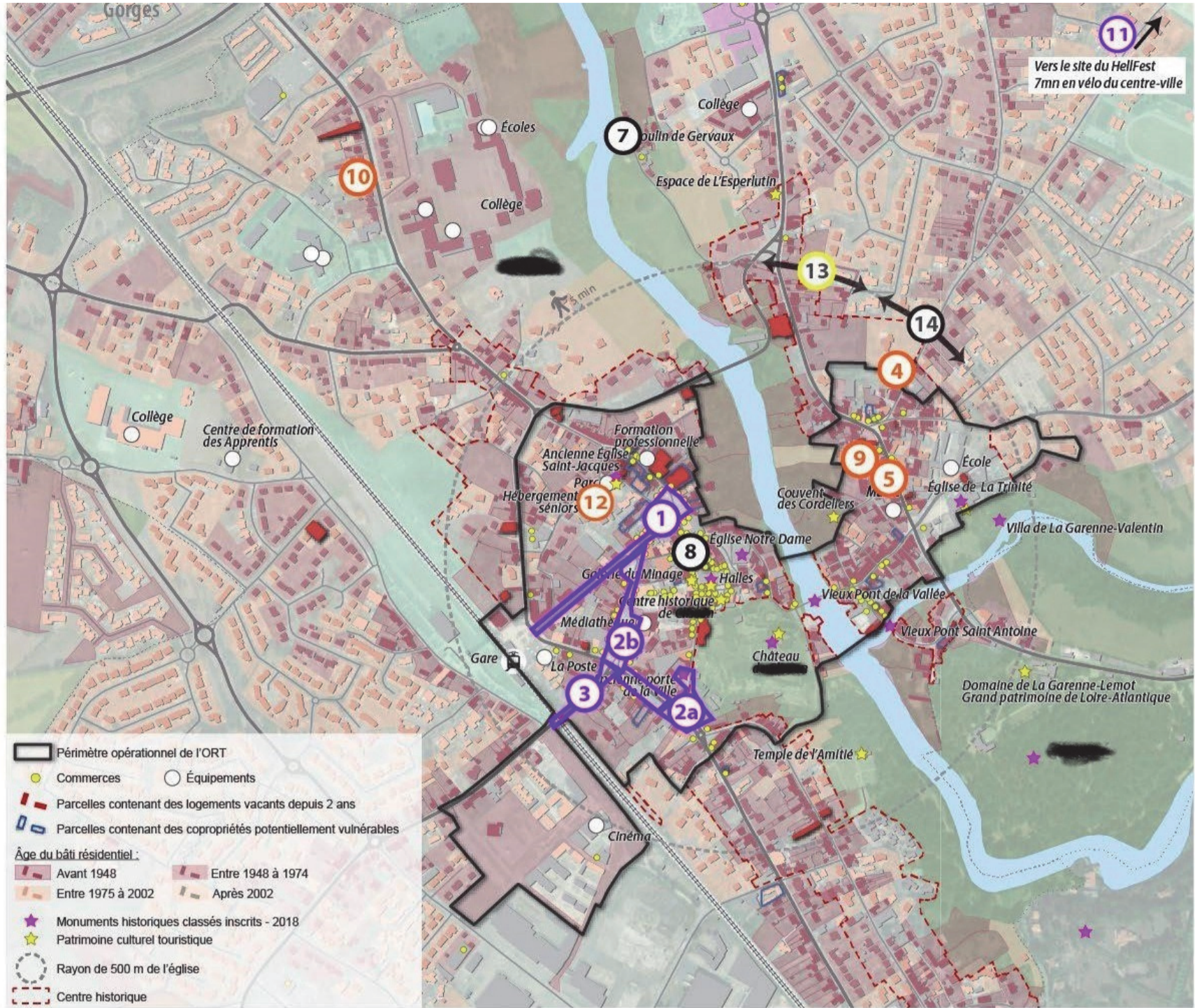
MORPHOLOGIE URBAINE

De façon à agir de façon profonde et réinvestir ce quartier ancien de la ville, la collectivité devra engager une maîtrise foncière de certains îlots (angle de rue de la place de la Trinité, création d'une perméabilité entre rue de La Trinité et la rue des Cordeliers, angles de la place Palzaise, intérieur d'îlot situé entre la rue du Docteur Boutin et la rue de La Dimerie).

Une zone d'extension en greffe urbaine est prévue au Nord, celle-ci prévoit des construction denses (maisons de ville et petits collectifs) dont les volumes et la forme urbaine sont en accord avec la morphologie "resserrée" du centre-ancien tout en offrant une certaine mixité et diversité.

Certains équipements collectifs seront réinvestis et réhabilités (ex: Le Tivoli). Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction aux abords de la place Palzaise, les bâtiments devront conserver l'alignement le long de la voirie de façon à structurer le front urbain avant l'ouverture sur la place.

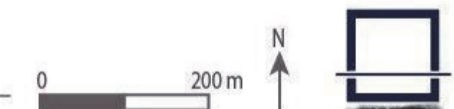




Les Projets

- 1 Aménagement de la Place Saint-Jacques et de la rue Olivier de Clisson (CRTE)
- 2 Aménagement du secteur Porte Sud (a) et de la place des Doves (b)
- 3 Aménagement de la rue Bertin
- 4 Requalification des friches « usine de bougies », création de logements
- 5 Requalification des friches « îlots Trinité », création de logements sociaux et de commerces
- 7 Définition d'usage du moulin de Gervaux
- 8 Définition d'usage de l'ancienne école rue des Halles (Maison Joinville)
- 9 Sécurisation du Tivoli (CRTE)
- 10 Reconversion du centre routier départemental : création de logements sociaux et extension du pôle médical
- 11 Aménagement du site du Hellfest
- 12 Extension et réhabilitation de la Résidence Jacques Bertrand (CRTE)
- 13 Définition d'une stratégie commerciale
- 14 Etude de la signalétique

- X Commerces, équipements
- X Opération de construction/réhabilitation habitat ou mixte
- X Espaces publics et mobilité
- X Etudes : usages et programmation immobilière



Source : DREAL - Fichiers fonciers 2019 - RNIC
Ces données doivent être considérées comme indicatives et leur fiabilité comme incertaine.

Document n°3 : Extrait du cahier d'accompagnement de la mesure « Recyclage foncier » du Fonds Vert

[...]

Nature des projets éligibles

Sont éligibles les projets de recyclage d'une friche dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente mesure du Fonds vert, sont considérés comme une friche :

- Tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation, ou qui, en outre-mer, a pu être laissé vacant après évacuation d'habitats illicites et spontanés ;
- Un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou qui a perdu son usage ou son affectation ou à requalifier.

Afin d'être éligibles, les projets devront avoir atteint un degré de maturité permettant *a minima* un engagement dans l'année de la demande de subvention. Le rythme des dépenses financées par le Fonds vert devra être compatible avec le calendrier de mobilisation des crédits de paiement du Fonds.

Devront donc être connus : la maîtrise d'ouvrage, les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique, ainsi que le bilan économique de l'opération.

Ce volet du Fonds vert s'adresse aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre (en particulier en matière de densité et de mixité), à l'aune des enjeux d'attractivité du site et d'urbanité. La démonstration de la mobilisation de l'ensemble des subventions publiques, ainsi que des leviers d'équilibre opérationnel doit être apportée lors de la demande de subvention sur ce volet du Fonds vert.

L'aide du Fonds vert ne devra en aucun cas conduire à diminuer les autres subventions publiques.

Le recyclage d'une friche peut s'inscrire dans une opération globale d'aménagement, dont le bilan reste déficitaire.

Dans **tous les cas**, le candidat détaillera les dépenses qu'il propose à l'éligibilité du Fonds vert relatives au recyclage des secteurs en friche, dont les montants et les échéances devront être précisées.

Les crédits du Fonds vert pour le recyclage du foncier pourront notamment financer des études (dont les études relevant de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués), des acquisitions foncières, des travaux de démolition ou déconstruction, de dépollution, de réhabilitation de bâtiment, de restauration écologique des sols (notamment aux fins de renaturation), d'aménagement relatifs à l'action de recyclage d'une friche, de sorte de combler tout ou partie du déficit constaté.

Pour les **projets visant l'accueil d'une activité industrielle et/ou les opérations en phase de proto-aménagements**, la pré-identification d'un preneur et/ou d'un occupant final n'est pas requise, mais une note dédiée devra exposer et justifier les points suivants (cf. point 3.1) :

- Pour les projets **visant l'accueil d'une activité industrielle** : la nature de l'industrie visée, l'adéquation de l'opération avec celle-ci et avec les caractéristiques du territoire (main d'œuvre disponible, infrastructures logistiques, etc.) ;
- Pour les opérations en phase de **proto-aménagements portées par un acteur public** (collectivité, EPF, EPA...) : le(s) usage(s) pré-ciblé(s) (selon décret n° 2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués) doivent être précisés et, en cas de présence de pollution avérée, la démonstration (étayée par un plan de gestion) que les mesures de gestion permettront une maîtrise des risques sanitaires quelle que soit l'implantation du plan de masse et les conditions d'exposition du ou des projet(s) futur(s).

Pour les projets portant **sur une friche ICPE**, industrielle ou minière, les critères d'éligibilité suivants devront être respectés (vérification auprès des autorités compétentes sur la base des justifications fournies par le candidat) :

- Le projet porte sur une friche issue d'un ancien site ICPE (ou d'anciens travaux miniers) ayant satisfait ses obligations réglementaires de remise en état ou d'arrêt de travaux ou dont le(s) responsable(s) sont considérés comme défaillants au regard de l'article L. 556-3 du code de l'environnement pour les sites ICPE, ou dont le(s) responsable(s) ont disparu ou sont défaillants pour les travaux miniers ;
- Le responsable de la pollution n'est pas identifié et/ou ne peut être réglementairement astreint à supporter les coûts de dépollution, conformément au principe du « pollueur-payeur » ;
- Les postes de dépenses éligibles (donc à justifier) sont ceux dont les montants ont été déterminés au moyen d'études (ex : plan de gestion ou plan de conception des travaux de dépollutions des sols et/ou des eaux souterraines).

La conception et la réalisation de projets sur des friches polluées s'inscrit dans le temps long, aussi le soutien à ce type de projet pourra être réalisé sur plusieurs exercices (par exemple année n pour les études de types diagnostics, plan de gestion, plan de conception des travaux) puis en année n+1 (pour les travaux).

Ne sont pas éligibles au Fonds vert :

- Les opérations de simple mise en conformité à une obligation légale ou réglementaire ;
- Les opérations portant spécifiquement sur la requalification de parcs de logements publics ou privés dont la vacance est organisée en vue de réaliser les travaux et qui ne prévoient pas de changement d'usage après travaux (ce type d'intervention relève d'autres financements) ;
- Les opérations réalisées sur des terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ;
- Les opérations réalisées sur d'anciennes carrières ou décharges dont l'usage ou la vocation est un espace naturel, agricole et forestier ;
- Les projets comportant des travaux de dépollution des sols et/ou eaux souterraines, qu'il s'agisse d'anciens sites ICPE ou miniers ou de tous autres sites si :
- Les études nécessaires à la détermination de l'état de pollution du site et à la définition du « changement » d'usage (études historiques et documentaires, diagnostics, plan de gestion, etc.) n'ont pas été conduites conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, avec fourniture dans le dossier de candidature d'un plan de gestion récent.
- Les opérations de dépollution pour lesquelles le responsable de la pollution est identifié et/ou peut être réglementairement astreint à supporter les coûts de dépollution, conformément au principe du « pollueur-payeur ».

L'exécution du projet (ou, le cas échéant, des postes de dépenses de l'opération ciblés par la subvention) ne peut commencer avant que le dossier de demande ne soit déposé sur la plateforme Démarches Simplifiées (sauf urgence avérée). L'accusé de réception reçu suite au dépôt de la demande permet de commencer les travaux concernés, sans préjuger toutefois de l'obtention d'une éventuelle subvention.

Par ailleurs, le Fonds vert peut aider les collectivités à faire émerger des projets à forte ambition environnementale sur une enveloppe dédiée à des prestations d'ingénierie d'animation, de planification ou de stratégie. La mobilisation de cette enveloppe se fait via une demande complémentaire dans le cadre de la mesure « ingénierie » du Fonds vert. Cette mesure « ingénierie » peut être mobilisée afin d'accompagner et renforcer les réflexions et actions menées en vue de définir des stratégies d'aménagement du territoire intégrant dès la conception, entre autres, les enjeux de sobriété foncière et d'identification des friches remobilisables. Elle peut se faire en lien avec l'ANCT, l'ADEME et les opérateurs de référence sur ce sujet. [...]

Document n°4 : Extrait du bilan financier de l'opération « Grande rue de la Trinité »

	QUANTITE	RATIO (€/m²)	MONTANT HT	MONTANT TTC
A-ACQUISITIONS				
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant	623	438,62 €	273 258,37 €	292 386,46 €
B-ETUDES				
Etudes pré-opérationnelles	1246	31,00 €	38 626,00 €	46 351,20 €
C-TRAVAUX				
C1-Travaux de remise en état du foncier				
C11- Archéologie (fouilles et redevances)	623	33,00 €	20 559,00 €	24 670,80 €
C12- Travaux de grosses démolitions (yc désamiantage)	583	175,00 €	102 025,00 €	122 430,00 €
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines)	0	- €	- €	- €
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier	583	6,00 €	3 498,00 €	4 197,60 €
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet				
C21- Travaux d'infrastructure concessionnaires (EDF, GDF...)	623	30,00 €	18 690,00 €	22 428,00 €
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements			- €	- €
C23- Travaux d'infrastructures	151	200,00 €	30 200,00 €	36 240,00 €
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction			- €	- €
C3- Contributions et participations	0	- €	- €	- €
D-INGENIERIE				
D1- Frais de maîtrise d'œuvre	0	- €	- €	- €
E-COMMUNICATION				
E1-Communication opérationnelle	0	- €	- €	- €
F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE				
F1-Gestion foncière et immobilière : fiscalité et gardiennage	0	- €	- €	- €
G-AUTRES DEPENSES				
G1-Provisions pour aléas	623	15,00 €	9 345,00 €	11 214,00 €
TOTAL DEPENSES			496 201,37 €	559 918,06 €
A-CESSIONS				
A1- Logements				
A11- Libre				
A12- Logements sociaux				
A121-Logement social collectif (11 logements)	540	62,00 €	33 480,00 €	33 480,00 €
A122-Logement social individuel				
A2- Tertiaire				
A21- Bureaux				
A22- Activités artisanales, industrielles ou commerciales	220	150,00 €	33 000,00 €	33 000,00 €
A3- Autres cessions dont équipements publics				
B- SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS				
B1- Subventions				
B11-Subventions ANRU				
B12- Subventions ANAH				
B13- Subventions Ademe				
B14- Subventions Banque des Territoires				
B15- Autres subventions publiques Etat				
B15- Subventions publiques - collectivités locales				
B16- Subventions publiques européennes				
B2- Participations				
B3- Apport en fonds propres				
C- PRODUITS DIVERS				
C1- Location ou mise à disposition temporaire				
TOTAL RECETTES			66 480,00 €	66 480,00 €
BILAN :			Total dépenses	496 201,37 €
			Total recettes	66 480,00 €
DEFICIT			429 721,37 €	493 438,06 €

[...] **Préambule**

L'ESH HABITAT est un organisme HLM, [...]

LA COMMUNE est située en France.

Les parties se sont rapprochées en vue d'étudier ensemble la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux sur l'îlot Trinité, présentant les caractéristiques suivantes :

Programme : environ **11 logements locatifs sociaux** avec 1 place de stationnement par logement en RDC (environ 6 T2 et 5 T3).

Volumétrie : 1 ou 2 bâtiments en R+2, adressés Grande rue de la Trinité et rue des Cordeliers.

Financements : PLAI, PLUS, PLS.

Terrain d'assiette des constructions : îlot Trinité situé entre Grande rue de la Trinité et la rue des Cordeliers. **Ce terrain est identifié sur le plan en annexe [...]**.

Dans ce cadre, la COMMUNE s'engage à vendre à l'ESH HABITAT les terrains d'assiette cadastrés section AI 360pp, AI 362pp, AI 363pp, AI 364pp, AI365pp, AI 366pp.

Une partie des fonciers sera conservée par la commune et déclassée du domaine privé au domaine public. Deux autres parties des fonciers seront cédées aux voisins des parcelles cadastrées section AI 361 et AI 367. [...]

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention vise à définir les modalités selon lesquelles les Parties conviennent de travailler ensemble dans le cadre de ce projet immobilier sus désigné.

Au sens de la présente convention, le terme « projet » désigne l'opération immobilière à propos de laquelle l'ESH HABITAT et LA COMMUNE se sont rapprochées en vue de travailler ensemble.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'ESH HABITAT ainsi que la SAS AVP PDL en qualité de maître d'ouvrage délégué. Le projet immobilier est destiné devenir la propriété d'ESH HABITAT.

Article 2 : Préalables à la mise en œuvre du projet

La COMMUNE ayant été lauréate du fonds friches, elle percevra une subvention qui lui permettra notamment de pouvoir financer et réaliser à sa charge :

Diagnostiques archéologiques

Etude sur la pollution des sols

Démolition des bâtiments existants et dépollution des sols

Au-delà de ces éléments, et pour permettre à l'ESH HABITAT de mener à bien le projet immobilier, LA COMMUNE devra également prendre à sa charge et à ses frais les éléments suivants :

Relevés d'arpentage et plans de bornage (avant et après démolition)

Viabilisation des terrains

Aménagement des trottoirs et de la voirie

LA COMMUNE devra ainsi fournir à l'ESH HABITAT les documents mentionnés ci-dessus.

L'ESH HABITAT prend quant à elle à sa charge une étude capacitaire auprès d'un maître d'œuvre [...] ainsi que les études géotechniques.

L'ESH HABITAT prend également à sa charge la réalisation d'un plan topographique et relevé des héberges [...] auprès d'un géomètre, ainsi qu'une étude de volumétrie auprès d'un maître d'œuvre comprenant à minima les gabarits admissibles et les principes de compositions, sous la forme d'une fiche de lot (demande formulée par les ABF). [...]

Article 4 : Cession du terrain

Compte tenu des prix de référence encadrés par le département, la cession du terrain par la COMMUNE à L'ESH HABITAT se fera au prix hors taxe : 62 €HT/m² de surface de plancher, pour les logements locatifs sociaux (foncier libre de toute occupation, démolitions réalisées, viabilisation réalisée). [...]

Le prix global de cession sera calculé lors du dépôt du permis de construire en fonction de la surface de plancher déclarée. [...]

Article 6 : Mise en œuvre du projet

[...] (6.3) Commission d'attribution des logements

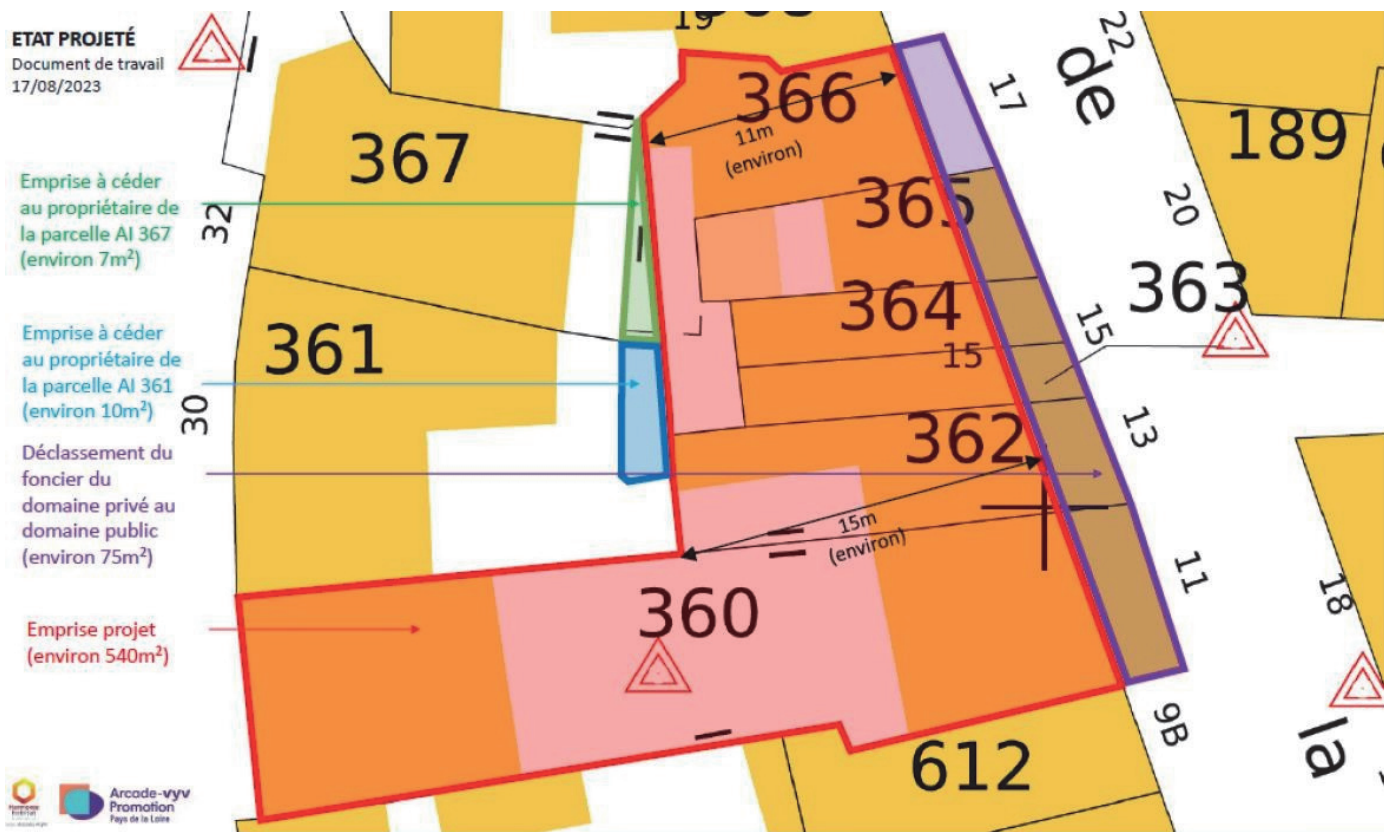
L'attribution des logements locatifs sociaux sera réalisée par l'ESH HABITAT. Sur la totalité des logements, 30% seront proposés aux personnes désignées par la préfecture
20% seront proposés aux personnes désignées par la COMMUNE (la COMMUNE, apportant sa garantie aux emprunts souscrits par l'ESH HABITAT)

Pour garantir l'attribution de ces logements, l'ESH HABITAT, et la COMMUNE se réuniront 6 mois avant la livraison.

[...] (6.5) Garantie des emprunts

LA COMMUNE s'engage à garantir 50 % des emprunts qu'ESH HABITAT sera amenée à contracter pour réaliser le projet immobilier faisant l'objet de la présente convention. Les 50 % d'emprunts restants seront garantis par le département. [...]

Annexe : Plan de l'emprise de l'îlot Trinity



Document n°6 : Article publié sur le site internet de la communauté de communes à l'occasion de la parution du bilan à mi-parcours de son Programme Local de l'Habitat 2021-2027

En octobre 2021, la communauté de communes a adopté son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2027. Un acte fort pour l'Agglomération qui a ainsi fixé sa stratégie en matière de politique locale de l'habitat sur les six prochaines années. A mi-parcours, l'heure est au bilan.

A l'adoption du PLH, un objectif de construction de logements (quantitatif et qualitatif) a été fixé pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. **Cet objectif est de 2 474 logements sur 6 ans, dont 449 logements sociaux.**

Une dynamique démographique qui ralentit

Bien que le rythme de croissance ait ralenti entre 2016 et 2022 avec +0,9 %/an (contre +1,1 %/an entre 2011 et 2016), le territoire continue de gagner en moyenne 500 habitants par an, confirmant son attractivité. Cette croissance est portée par l'installation de nouveaux habitants. Les profils des ménages évoluent avec une progression des personnes âgées (+758 ménages âgés de +65 ans) et des familles monoparentales. L'offre de logements devra s'adapter à cette diversité croissante des besoins.

Des objectifs globalement atteints dans un contexte défavorable à la construction

En matière de production de logements, les objectifs quantitatifs sont globalement atteints avec **1 376 logements autorisés entre 2021 et 2023**, soit 56% des objectifs du PLH. Le parc social, composé de 1214 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2024, continue quant à lui de s'étoffer avec **177 logements autorisés entre 2021 et 2023**, soit 39% des objectifs du PLH.

Le contexte actuel se révèle pourtant défavorable à la construction. Le territoire est confronté à un recul marqué des autorisations de construire et des ventes de foncier, dans un contexte général de hausse des coûts de construction, d'incertitudes réglementaires et de rareté du foncier aménageable.

Le bilan à mi-parcours revient également sur la mise en œuvre des 15 actions définies dans le PLH. Seules deux d'entre elles (classées en priorité 2) n'ont pas été engagées pour l'heure. L'ensemble des actions est maintenu sur la 2^e partie du PLH.

Questions à réponse courte

(Noté sur 10 points)

Consignes pour rédiger vos réponses :

Le numéro de chaque QRC à laquelle vous répondez doit être indiqué au début de votre réponse, sous la forme « QRC n°... ». La réponse à la question doit être rédigée à la suite, dans la même feuille de composition.

Question 1 :

Qu'est-ce qu'un bassin versant et en quoi cette notion est-elle importante à prendre en compte dans la gestion d'un territoire ?

Question 2 :

Quels sont les principaux effets qu'une nouvelle infrastructure de transport peut avoir sur l'économie locale d'un territoire ?

Question 3 :

Quelle est la différence entre conformité et compatibilité dans le domaine de l'urbanisme ?

Question 4 :

Donner la définition de la « performance énergétique d'un bâtiment » et citer un règlement ou une loi qui en fixe les exigences en France.

Question 5 :

Qu'est-ce qu'une commune carencée au titre de la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (dite loi SRU) ?