GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



L'@CTU DU PLUiH

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

NUMERO 5 # édition juin 2025

Edito

Depuis plusieurs années, le Grand Reims évolue comme un territoire promouvant et mettant l'accent sur l'attractivité résidentielle et la qualité de vie.
L'année 2025 est une année de transformation où l'ambition du projet de territoire se poursuit et les projets se concrétisent, offrant un cadre de vie agréable pour ses habitants.
Le SCoT arrêté le 27 mars 2025 a permis de réaliser des travaux mais aussi des ateliers avec les élus et les habitants pour identifier les besoins sur le territoire et les projets en cours de réalisation. Ce recensement et les diagnostics ont donné lieu à l'estimation des besoins en logements pour les vingt années à venir et permettront d'établir le volet habitat et logement du PLUi-H et ainsi la définition des actions et objectifs à atteindre.
Dans le cadre de la démarche du PLUi-H, un travail spécifique se poursuit donc sur l'habitat afin de proposer une offre de logement qualitative et abordable tout en favorisant les parcours résidentiels des habitants. Cette offre conforme aux réalités territoriales s'adapte aux changements climatiques avec le réemploi et la rénovation du parc existant pour respecter les objectifs de sobriété foncière (ZAN) fixés par la Loi Climat Résilience du 21 août 2021.

Alain WANSCHOOR,
Vice-Président : Habitat et Logement

Où en sommes-nous ?



Quelle est l'étape en cours ?

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, la Communauté urbaine du Grand Reims doit délibérer chaque année sur l'état des avancées du Programme Local de l'Habitat. Bientôt arrivé à terme, le Grand Reims réalise actuellement le deuxième bilan triennal du PLH 2019-2024.
Le PLH qui devait prendre fin le 27 août 2025, suite à une autorisation préfectorale, sera prolongé de 3 ans et restera donc applicable jusqu'en 2028. Cette prorogation est destinée à donner le temps nécessaire à la collectivité pour élaborer son PLUi-H, en privilégiant une réflexion qualitative et la pertinence des objectifs, des orientations et des actions envisagées sur le territoire tout en assurant une continuité de la politique locale de l'habitat menée jusque-là.

Pour toutes questions ou demandes sur le PLUiH, contactez-nous : pluih@grandreims.fr

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA) | Direction de la Politique de la Ville, du Renouvellement Urbain et du Logement (DPVRUL) | Agence d'Urbanisme, de Développement et Prospective de la Région de Reims (AUDRR)

Elaboration du PLUiH, comment sont déterminés les besoins en logement du territoire ?



Quel document de référence fixe et oriente les besoins en logements ?

Fixer les besoins en logement à l'échelle d'un territoire n'est pas chose simple.
La définition des besoins en logement repose dans un premier temps sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
Ce document d'orientation et de planification cadre les différentes politiques publiques à l'échelle d'un bassin de vie puis permet d'assurer une cohérence entre ces politiques et de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants tout en préservant les ressources pour les générations futures.
Le SCoT contribue à élaborer la stratégie habitat dans le PLUi-H car il définit le nombre de logements à produire sur les vingt années à venir (2025-2045). Ainsi, les objectifs de nouveaux logements à produire est réparti en deux périodes :
- 2025 à 2030 : 6 000 à 6 600 logements, soit une moyenne annuelle de 1 000 à 1 100 logements par an.
- 2031 à 2045 : 3 400 à 4 000 logements, soit une moyenne annuelle de 227 à 267 logements par an.

Le PLUI-H s'établira sur ces objectifs chiffrés et sur les diagnostics et observations menés sur le territoire.

Quel est l'intérêt de définir des objectifs pour l'habitat ?

La définition des objectifs concernant l'habitat permet de respecter la réglementation en vigueur mais pas seulement.
Au-delà de cette réglementation, des intentions primordiales sont ciblées :

- **Le développement d'une offre d'habitat qualitative et diversifiée** répondant aux dynamiques démographiques, adaptée aux parcours résidentiels des habitants (typologie de logement et prix du marché) mais aussi correspondant aux besoins des différents publics (jeunes, étudiants, apprentis, alternants, seniors, personnes en situation de handicap, etc.).
- **La structuration d'une offre de logements favorisant une mixité sociale et un équilibre social sur le territoire**
- **L'adaptation et le réemploi du parc existant**, cela passe par la rénovation énergétique des logements, le changement d'usage de bâtiment non-occupé, l'adaptation de logements (privés ou publics) au vieillissement de la population, la surélévation de bâtiments existants.
- **La rénovation de l'habitat dit « dégradé » dans le parc privé et public, en location et en propriété**, différentes aides territoriales et aides de l'État sont mises en place pour favoriser la rénovation de ces logements.
- **La résorption de la vacance**, de nombreux habitats sont aujourd'hui inoccupés sur le territoire, il conviendra de traiter ce phénomène comme une opportunité pouvant être une réponse aux besoins de logements.
- **La préservation de la ressource foncière pour tendre vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050** (loi Climat Résilience du 22 août 2021), pour y parvenir, on s'oriente vers la valorisation et l'exploitation du foncier existant (densification du tissu urbanisé, limitation des extensions urbaines, réemploi des friches.
- **La garantie d'un logement adapté pour les habitants du territoire**, notamment les ménages en précarité ou en situation particulière. Dans ce sens, des actions sont menées sur le territoire de la communauté urbaine telle que la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et des documents comme la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) sont révisés.



Par quels moyens identifie-t-on les besoins en logement ?

De nombreux moyens peuvent être identifiés et cités pour recenser les besoins en logement sur le territoire.
Pour commencer l'étude des besoins, on fait un état des lieux de l'existant sur le territoire, lequel aboutit à divers diagnostics sur :

- **La population :** évolutions démographiques, profil de la population résidante, typologie des ménages, revenus d'activité, emplois, diplômes et formations, etc.
- **Le parc de logements existants** (structure globale du parc) : date de construction, typologie de logements, taux de locataires et propriétaires, concentration de l'offre sociale (en quartiers prioritaires et hors quartiers prioritaires), état des logements, état des copropriétés, performance énergétique des bâtiments
- **L'analyse de production de logements neufs** : rythme de construction, secteurs de production, taux de production de logements sociaux, rythme de renouvellement urbain
- **Le marché immobilier résidentiel**
- **Les densités résidentielles et formes urbaines**
- **L'analyse du parc vacant**
- **L'analyse des copropriétés dites « fragiles »**
- **Les besoins en matière de logements sociaux ou à vocation sociale** : analyse des demandes et des attributions
- **Les besoins des publics dits « spécifiques »**

En parallèle de ces diagnostics, divers outils sont mis en place : observatoires et atlas, base de données et cartographies, plateformes accessibles en ligne.
On peut citer également la concertation avec les élus et les habitants du territoire, celle-ci est non négligeable car elle permet de situer les réalités territoriales et d'être au cœur de l'écoute des acteurs locaux. Cette concertation peut avoir lieu sous forme d'ateliers portés par la collectivité et les partenaires mais également sous forme de questionnaire en ligne tel que le questionnaire soumis en 2024 pour recenser les besoins de chaque commune.

Lexique

Habitat « dégradé » : il s'agit d'un logement ou d'un ensemble de logements dont l'état physique, sanitaire et/ou sécuritaire est insuffisant, voir dangereux pour les occupants. Il peut s'agir de logements insalubres, indignes, en mauvais état structurel, mal isolés, sur-occupés et/ou mal-conçus.

Vacance : se réfère à une période durant laquelle un bien immobilier (généralement un logement) reste inoccupé, sans être loué ou utilisé, bien qu'il soit disponible à l'usage.

Friche : cela désigne un site, un terrain ou un bâtiment abandonné ou laissé à l'abandon, sans projet d'aménagement ou d'exploitation. Ces friches peuvent résulter de l'arrêt d'une activité industrielle, agricole, hospitalière, militaire, commerciale ou de tout autre usage et peuvent avoir des impacts négatifs sur l'environnement et le cadre de vie urbain.

Qu'est-ce-que le ZAN ? : terme désignant « Zéro Artificialisation Nette ». Le ZAN est une politique visant à stopper l'extension des zones urbaines en compensant toute nouvelle construction par la préservation ou la restauration d'espaces naturels équivalents, pour protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il vise à tendre et atteindre la sobriété foncière dans les décennies à venir. Pour cela, des objectifs ont été jalonnés sur deux périodes : réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2030 par rapport à la décennie précédente (2011-2020) pour parvenir au zéro artificialisation nette en 2050.

Comment les besoins en logements sont-ils quantifiés ?

Comme indiqué dans le Schéma de Cohérence Territoriale, l'estimation des besoins en logements s'appuie sur l'identification de deux phénomènes : le premier étant les besoins liés aux évolutions de la population résidente et du parc de logements existants et le second étant les besoins liés à la croissance démographique et à l'accueil de nouveaux habitants.
Ce choix est justifié par la méthode dite « point mort » pour évaluer et estimer les besoins globaux en logements. Elle s'appuie sur la prise en compte de tous les besoins en logements, sur l'estimation du rythme de construction nécessaire pour assurer la fluidité du marché immobilier, sur le renouvellement des logements anciens et dégradés et sur l'évolution démographique souhaitée et l'évolution des ménages.
Une fois l'estimation en besoins quantifiée, l'enveloppe de logements à produire est déclinée en 2 trajectoires (période 2025-2030 et période 2031-2045) et en enveloppes foncières (par niveau d'armature territoriale : villes, bourgs et communes).
La production de logements sur le territoire se répartit alors comme suit :
Villes (ville majeure et ville relais) : production minimale annuelle comprise entre 860 et 880 logements ;
Bourgs (bourg structurant et bourg d'équilibre) : production minimale annuelle comprise entre 165 et 185 logements ;
Communes (commune rurbaine et commune rurale) : production minimale annuelle comprise entre 55 et 65 logements.

FAQ

Proposition de loi TRACE : quel impact sur l'élaboration du PLUI-H ?

La loi Climat Résilience du 22 août 2021 fixant un objectif de sobriété foncière (ZAN) a fait naître de nombreuses inquiétudes pour les élus locaux qui se sont vu contraints d'aménager leur commune tout en réduisant l'artificialisation des sols et en prenant en compte divers facteurs : crise sanitaire, crise du logement, inflation des coûts de construction, réglementation de plus en plus contraignante et exigeante.
Le 18 mars 2025, le Sénat a adopté la proposition de loi TRACE visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux. Cette loi a pour objectif de renforcer le rôle des élus locaux et d'obtenir les assouplissements suivants :
- Un calcul de la consommation foncière avec plus de souplesse afin que le ZAN ne soit plus perçu comme une contrainte mais comme une opportunité de développement.
- Un report du jalon intermédiaire concernant la réduction d'artificialisation de 50%, la période retenue serait décalée, passant alors de 2021-2031 à 2024-2034. Ce report a pour but de laisser le temps nécessaire aux collectivités pour atteindre ce taux de réduction.
- La mise en place d'un forfait national de 10 000 hectares sur une durée de 5 ans pour l'implantation de projets industriels incluant les logements et aménités nécessaires afin de soutenir la réindustrialisation du pays.

A ces assouplissements, on peut ajouter un délai supplémentaire pour intégrer les objectifs de réduction et d'artificialisation dans les documents d'urbanisme.

Communiqué de presse du Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche publié le 18/03/2025
https://www.ecologie.gouv.fr/presse/proposition-loi-trace-maintenir-assouplir

Des outils à votre disposition

www.grandreims.fr
site collaboratif élaboration du PLUiH