



Domaine : Urbanisme et Aménagement  
Rubriquage : Actualité - Collectivités territoriales - Document  
d'urbanisme -

## **Les villes moyennes souhaitent « une montée en charge progressive des PLU intercommunaux » (étude)**

« Une montée en charge progressive des PLU intercommunaux est souhaitable, en premier lieu sur les territoires les plus importants en taille, qui ont déjà un fort degré de cohésion intercommunale et qui ont donc l'habitude de travailler ensemble », explique la FVM (fédération des villes moyennes) sur la base d'une étude sur « les villes moyennes et l'habitat » (1), publiée jeudi 6 juin 2013. « En tout état de cause, les PLU intercommunaux ne pourraient être décidés qu'à la majorité qualifiée », estime toutefois la FVM alors que le projet de loi logement et urbanisme, qui devrait être présenté en Conseil des ministres fin juin (AEF Habitat et Urbanisme n°[11225](#)), prévoit la généralisation du PLUI (AEF Habitat et Urbanisme n°[10982](#)). La FVM avance aussi ses « recommandations » en matière de parc privé, de parc social, de gouvernance de l'habitat et de stabilité réglementaire.

Les villes moyennes - de 20 000 à 100 000 habitants - ont « un rôle essentiel » à jouer dans le maillage équilibré du territoire, notamment en matière de logements, estime la Fédération des villes moyennes. « L'EPCI doit être le chef de file des politiques locales de l'habitat », préconise-t-elle, en s'appuyant sur les résultats de l'étude menée avec l'USH et la Caisse des dépôts. Outre le PLU, c'est l'ensemble des politiques de l'habitat qui doivent être territorialisées au niveau intercommunal pour s'adapter au mieux aux besoins locaux : « Des souplesses doivent pouvoir être négociées avec les gouvernances locales en matière d'adaptation des règles, des normes, des marges locales », estime la FVM qui appelle également à inscrire toutes ces politiques dans la durée. « Une stabilité des politiques, des dispositifs, des normes et des règlements est ainsi demandée sur le moyen terme. »

Autre aspect mis en avant par les villes moyennes : les progrès qui restent encore à réaliser sur la mutualisation des effectifs et des services logement et habitat de la ville-centre et de l'intercommunalité. En outre, « la question de la formation et de la qualification des agents, pour maîtriser des domaines complexes et fortement évolutifs, est un enjeu majeur ; elle doit être pensée, organisée et suivie », préconise la fédération.

**PRENDRE EN COMPTE LES VILLES MOYENNES POUR LA POLITIQUE DE LA VILLE**

En matière de parc social et de géographie prioritaire, la FVM entend « peser sur la prochaine loi sur la politique de la ville pour que soient mieux pris en compte les intérêts des villes moyennes » qui rassemblent 176 ZUS (zones urbaines sensibles) et qui comptent en moyenne 31 % de leurs logements sociaux en ZUS (contre 25 % en moyenne nationale). Pour mémoire, le projet de loi sur la politique de la ville porté par François Lamy, le ministre délégué à la Ville, doit être présenté en Conseil des ministres avant le 14 juillet 2013 (AEF Habitat et Urbanisme n°[11264](#)). Les villes moyennes souhaitent en particulier se faire entendre sur la liste des territoires prioritaires et des nouvelles opérations de rénovation urbaine et ne pas être oubliées dans les clés de répartition des nouvelles dotations de solidarité.

L'échelon intercommunal est à nouveau mis en avant pour la généralisation des observatoires de l'habitat « pour quantifier et qualifier mieux les besoins des bassins de vie ». Le tout devant être mieux articulé avec le « niveau supérieur » que sont les Scot et les PDH. La FVM plaide par ailleurs auprès de l'État pour qu'il « assume une programmation plus généreuse du PSLA (prêts social location-accession) et fasse accompagner le mouvement par les banques ».

### **ATTEINDRE LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU**

En matière de parc social, la FVM appelle les villes moyennes à « se mettre en conformité avec les nouveaux objectifs [soit 25 % de logements sociaux] de la loi SRU » fixés par la loi n°[2013-61](#) du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (AEF Habitat et Urbanisme n°[10110](#)). Pour y arriver, la fédération préconise notamment de poursuivre la pédagogie en faveur du logement social auprès des élus et de défendre la préservation du modèle économique du logement social.

Sur la question foncière, les villes moyennes plaident, comme la plupart des professionnels du secteur du logement, pour « une fiscalité foncière efficace pour pénaliser la rétention de terrains et éviter les captations de plus-values » et pour développer le recours aux EPF (régionaux de préférence). En outre deux autres préconisations sont formulées. D'une part, celle de « remettre à plat, au niveau national, dans une vision transversale, l'ensemble des normes, quant à leur compatibilité, leur réel rapport coûts-avantages ». D'autre part, au niveau local, celle « d'encourager la rédaction par les collectivités locales de cahier des charges plus contraignants aux opérateurs et de savoir passer des accords de prix maîtrisés contre une charge foncière bonifiée ».

Enfin, en ce qui concerne le parc privé, les villes moyennes identifient trois enjeux forts : la réhabilitation du parc existant, la résorption de la vacance et la maîtrise des prix et des loyers. Pour atteindre ces objectifs, la FVM souhaite notamment « privilégier les interventions sur le parc privé des propriétaires occupants » tout en s'appuyant sur le savoir-faire des organismes

HLM. Elle rappelle également les nouveaux dispositifs « guichet unique » et « ambassadeurs de la rénovation énergétique » de l'Anah et souligne l'importance d'arriver à capter les nouveaux financements dont les fonds Feder 2014-2020.

*(1) L'échantillon de l'étude est constitué de 189 villes moyennes, c'est-à-dire de 20 000 à 100 000 habitants (hors DOM et non compris les villes moyennes insérées dans des grandes métropoles). L'échantillon représente au total six millions d'habitants, soit près de 10 % de la population française. 45 % de ces villes sont des sous-préfectures et 30 % des préfectures. L'étude a été réalisée par le cabinet Habitat et Territoires Conseil, en partenariat avec la FVM, l'USH et la Caisse des dépôts.*



**Contact :** Echos de villes, Sophie Prevost, 01 42 21 12 18, [sprevost@echosdevilles.com](mailto:sprevost@echosdevilles.com)

---