

L'AUAT partage des décryptages de l'actualité juridique sur des enjeux particulièrement importants pour les collectivités et leurs documents d'urbanisme.

C'est le cas du **décret du 12 octobre 2022** relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier qui vient préciser les modalités d'application de l'article 205 (n° 2021-1104) de la loi Climat et résilience.

Pour aller plus loin : legifrance.gouv.fr

CE QUE DIT LA LOI

L'article 205 de la loi Climat et résilience prévoit l'instauration d'OHF au plus tard trois ans après l'approbation du PLH.

Ces observatoires ont pour but d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible, dans une logique de mise en adéquation de la maîtrise des coûts et de gestion économe de l'espace.

Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- des friches constructibles ;
- des locaux vacants ;
- des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse devra également prendre en compte les inventaires des zones d'activités économiques prévus à l'article L. 318-8-2 du même code et les observatoires rendront compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi Climat et résilience instaure un principe de solidarité. Les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) non couverts par un PLH et dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'EPCI compétent en matière de PLH le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.

Le décret du 12 octobre 2022 vient préciser les modalités d'application, quant aux analyses et suivis à mener par les OHF.

En ce sens, l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier effectuée par les observatoires prend en compte :

- le suivi des marchés foncier et immobilier ;
- les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques ;
- le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacances et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
- le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

Pour assurer leur mission, les gestionnaires des OHF pourront s'appuyer sur les informations, données et référentiels mis à leur disposition par les services de l'État, notamment les données de l'**observatoire de l'artificialisation**.

En outre, les gestionnaires des observatoires de l'habitat et du foncier doivent notamment déterminer avec les personnes susceptibles d'apporter leur appui à la mise en place ou au fonctionnement de ces observatoires, notamment avec les agences d'urbanisme et les établissements publics fonciers (EPF), les conditions dans lesquelles ces personnes apportent leur concours, notamment sur la mise à disposition, le recensement et l'analyse des informations, données et référentiels.

CE QUE PRÉCISE LE DÉCRET



Le décret du 12 octobre 2022 fait partie d'une série de 5 décrets parus en fin d'année 2022, parmi lesquels :

- Décret du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols,
- Décret du 22 décembre 2022, précisant les modalités de mise en demeure de travaux de réhabilitation de locaux, terrains ou équipements dans les zones d'activités,
- Décret du 23 décembre 2022 portant application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme relatif aux dérogations aux règles du plan local d'urbanisme accordées pour l'installation de dispositifs de végétalisation,
- Décret du 27 décembre 2022 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement.