



Projet co-financé par
l'Union Européenne
Fonds FEADER

Compte-rendu Le Programme Local de l'Habitat ou comment améliorer l'habitat sur son territoire ?

Lycée agricole de Brioude-Bonnefont, 11 janvier, de 9h à 17h30
Prestataire de formation : Plate-forme 21 pour le développement durable

Rappel des objectifs pédagogiques

- Sensibiliser aux enjeux des politiques de l'habitat dans la perspective d'un développement durable du territoire et situer le rôle des collectivités dans le pilotage de ces politiques
- Faire comprendre comment définir les enjeux de l'habitat pour son propre territoire et engager une démarche concertée
- Faire connaître les différents outils en matière d'habitat, leurs complémentarités et articulations
- Faire comprendre ce qu'est un PLH (objectifs, étapes d'élaboration, parties prenantes à associer), comment le définir, le mettre en œuvre et l'évaluer.
- Expliquer ses exigences et conditions de réussite à travers des exemples de PLH réalisés.

Liste des participants présents

Valérie Karr	Responsable service Aménagement de l'espace	Riom Communauté
A.L. Colomb-Morcelet	Responsable service Habitat	Riom Communauté
Marie Tassart	Chargée de mission Habitat et Aménagement	Riom Communauté
Nolwenn Ferrec	Chargée de mission SIG / SCOT	SMAD Combrailles
Elise Colin	Agent de développement	CC Rochefort-Montagne
Sophie Breuil	Directrice générale des services	CC Paulhaguet
Patricia Poux	Direction de l'aménagement durable des territoires	Conseil Régional Auvergne
Christelle Leray	Animatrice OPAH	CC Pays St Pourcinois
Julien Chartoire	Chef de projet	CC Pays de Mauriac
Florence Verdier	Agent de développement	CC Coteaux de l'Allier
Sophie Grimal	Chef de projet	Ass.Vallée de la Dore
Maléka Fournier	Agent de développement	CC Montagne thiernoise
Gautier Baviile	Directeur – agent de développement	CC Pays de Massiac

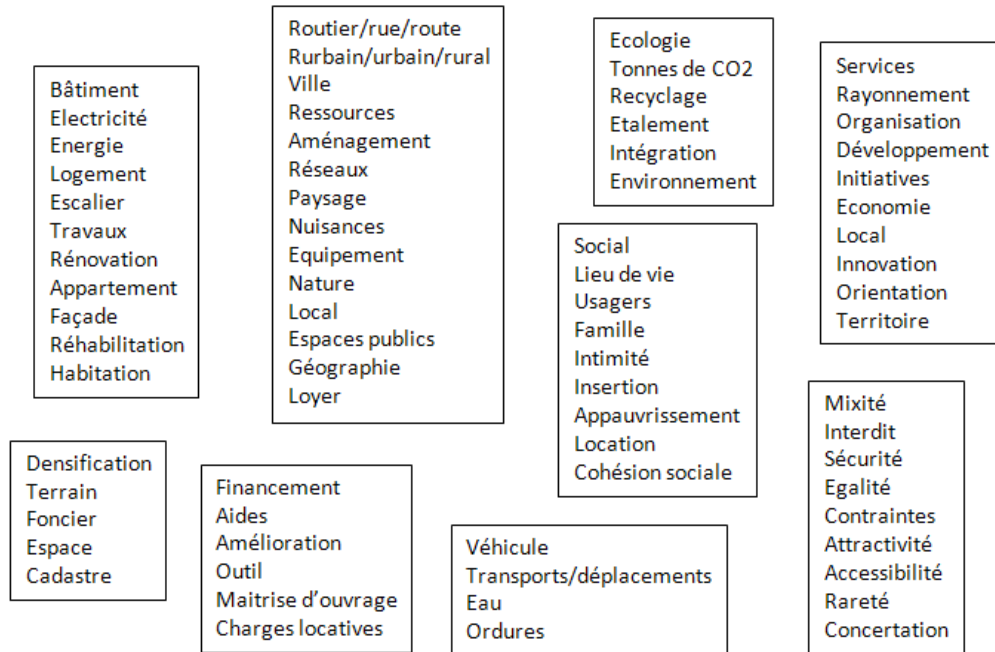
Intervenants

- Françoise Saumureau-Danton, Cabinet d'études FS Conseil, fs.conseil@wanadoo.fr
- Jean-Marie Freydefont, Agence Sycomore, sycomore.urbanisme.freydefont@orange.fr
- Magali Boyer, responsable du pôle « Développement solidaire des territoires », DGA Aménagement durable des territoires, Conseil Régional d'Auvergne, m.boyer@cr-auvergne.fr

I. L'HABITAT, UNE POLITIQUE A INTEGRER DANS UNE STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Intervenante : Françoise Saumureau-Danton, Cabinet FS Conseil

Définition de l'habitat (jeu de recueil de mots)



⇒ Etant donné la richesse des éléments composants l'habitat, l'habitat ne peut être abordé que selon une démarche projet transversale. Complexe, la problématique de l'habitat touche tous les autres champs de développement : l'économie, le social, le culturel, l'environnement...

Les enjeux de l'habitat

L'Etat est chargé d'orienter une politique nationale de l'habitat, et de définir des enjeux propres aux territoires. Il produit également des éléments de connaissance sur l'habitat.

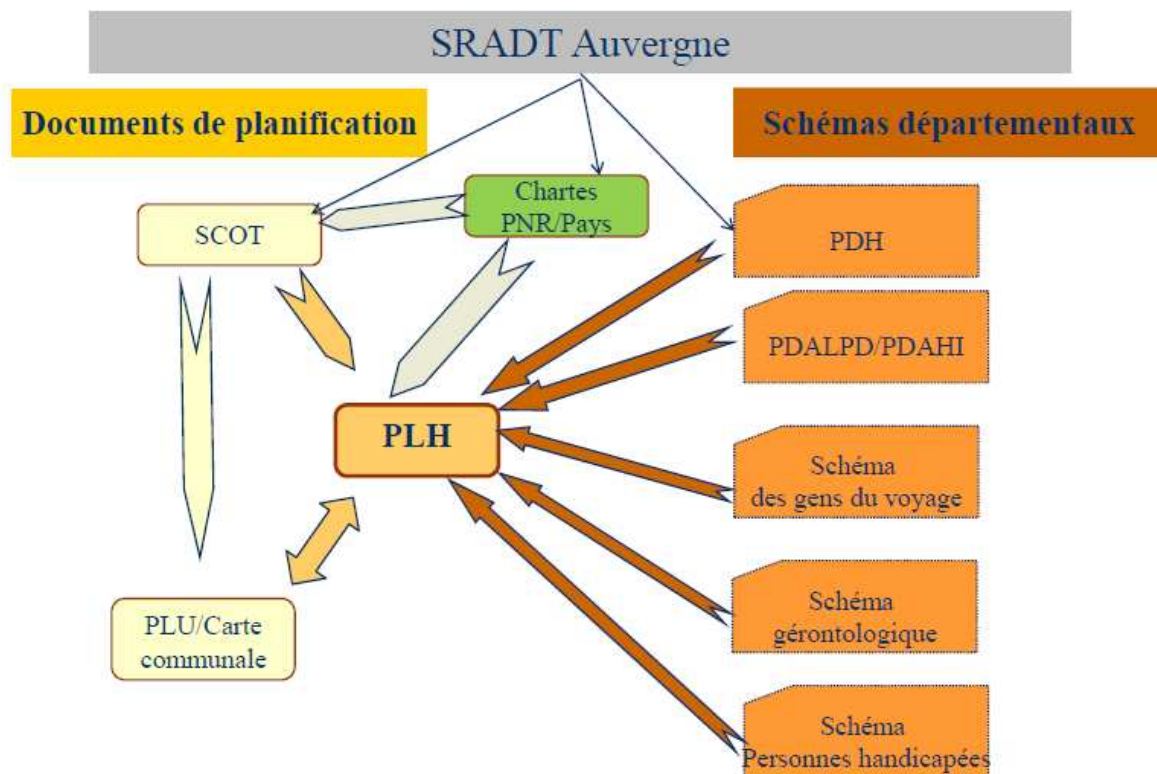
Chaque territoire a également ses propres enjeux et stratégies.

Pourquoi mettre en place un projet d'habitat ? (recueil d'idées)

- Accueillir de nouvelles populations (jeunes, saisonniers, ...)
- Créer du locatif
- Résorber l'habitat indigne
- Gérer le vieillissement de la population
- Améliorer les performances énergétiques de l'habitat
- Favoriser l'accessibilité des jeunes aux logements
- Limiter l'étalement urbain / Préserver les paysages et l'environnement naturel
- Maintenir les habitants et les activités
- Maintenir la mixité sociale / Eviter la spécialisation sociale des quartiers
- Rénover les centres bourgs
- Remettre sur le marché des logements vacants
- Anticiper le changement climatique
- Améliorer la qualité paysagère et limiter les nuisances
- Conserver / retrouver une identité architecturale / Eviter la banalisation
- Assurer une mixité fonctionnelle des quartiers
- Favoriser l'innovation architecturale

⇒ Il est important d'inciter les Elus et les acteurs à réfléchir en amont sur les enjeux et les valeurs d'un projet habitat.

Les interactions entre l'habitat et les autres politiques publiques



FS Conseil – Janvier 2011

SRADDT = Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires

SCOT = Schéma de Cohérence Territoriale

PLU = Plan Local d'Urbanisme

PDH = Plan Départemental de l'Habitat

PDALPD = Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (fonds social au logement, prévention-expulsion, lutte contre l'habitat indigne)

PDAHI = Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion des personnes sans logement

Le schéma est à adapter selon les territoires. Tous ne sont pas couverts par un SCOT. Seul le département de l'Allier a élaboré un Plan Départemental de l'Habitat et a pris la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre.

II. L'HABITAT DANS LES SCHEMAS REGIONAUX DE DEVELOPPEMENT

Intervenante : Magali Boyer, responsable du pôle « Développement solidaire des territoires », DGA Aménagement durable des territoires, Conseil Régional d'Auvergne

Cf document fourni lors de la formation « Les orientations du SRADDT »

Le SRADDT

Toutes les politiques régionales sont liées par un seul et même schéma : le SRADDT. Il a pour objectif d'orienter les politiques de la Région et celles de ses partenaires. Il est issu d'un travail collectif avec l'Etat et les Conseils Généraux qui doivent le mettre en œuvre au travers de leurs propres politiques, en rendant compatibles leurs propres schémas. Le SRADDT définit de grandes orientations jusqu'en 2030.

Tous les différents schémas régionaux sont revus à la lumière du SRADDT. Les Contrats Auvergne + 2^{ème} génération, les lignes sectorielles et le fonds FRADDT intègrent les orientations du SRADDT, les projets

déposés doivent donc s'y conformer pour être financés. Des critères d'éco-conditionnalités s'ajoutent à ce cadre de financement (toutes les aides et critères sont sur le site du CRA).

Les orientations du SRADDT liées à l'habitat

L'habitat n'a pas de chapitre propre mais il est sous-jacent dans chaque orientation du SRADDT, notamment à travers les orientations suivantes :

Orientation 3 : Qualifier les fonctions urbaines et favoriser leur rayonnement dans une perspective de durabilité

- densifier l'espace autour des agglomérations, pôles et bourgs-centres (ex : création d'éco-quartiers)
- maîtriser l'étalement urbain (ex : densification de l'offre foncière sur les centres)
- développer l'offre résidentielle dans les centres (ex : diversifier l'offre de logements)
- qualifier l'habitat et les lieux de vie (ex : opérations de rénovation énergétique)

Orientation 4 : Favoriser la structuration des espaces ruraux autour des bourgs centres tout en développant un cadre de vie de qualité

- organiser l'espace autour des centres-bourgs et petites villes (ex : maintien des services publics)
- améliorer la gestion de la mobilité dans les rapports ville-campagne (ex : transport à la demande)
- renforcer les dynamiques économiques dans les campagnes (ex : consolider le tissu économique du bâtiment en soutenant la rénovation et la HQE)

Orientation 5 : Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales

- maîtriser l'énergie (ex : lutte contre la précarité énergétique des logements)
- préserver la ressource en eau (ex : traiter les points noirs de l'assainissement)
- préserver les paysages et la biodiversité (ex : traiter les points noirs paysagers)

Le budget de la Région pour l'habitat

Le budget pour le logement public est de 1,3 million, les aides sont donc centrées sur les logements de qualité, pour une incitation des bailleurs et des collectivités.

L'une des principales aides concerne la réhabilitation des bâtiments existants en logements afin de redynamiser les villages.

❖ Echanges

Question : LE CRA aide-t-il à financer des constructions sur des dents creuses ?

M.Boyer : oui, dans le cadre d'une démolition puis reconstruction.

Question : le fait de cibler fortement les aides n'est-il pas limitatif, dans le sens où pour lutter contre l'étalement urbain, c'est une combinaison de solutions ?

M.Boyer : Avec son budget restreint alloué à l'habitat, la Région n'a pas d'autre choix que de cibler fortement ses aides. Elle rappelle que le logement n'est pas une compétence obligatoire des Régions, c'est la compétence de l'Etat.

III. L'HABITAT INTEGRE DANS LES POLITIQUES D'URBANISME : LIENS ENTRE LES PLH ET LES PLU

Intervenant : Jean-Marie FREYDEFONT, Agence Sycomore

Cf document en ligne sur le site de la Plate-forme 21 : www.plate-forme21.fr

Analyse du cas de la commune de Mezel (cf diaporama)

Par la réalisation de leur PLH intercommunautaire, les Communautés de Communes de Mur-ès-Allier, Gergovie Val d'Allier et Allier Comté Communauté ont exprimé leur volonté d'organiser la progression démographique du territoire par la définition d'une programmation du développement de l'offre d'habitat.

La commune de Mezel, souhaitant s'inscrire dans une démarche encore plus volontaire de maîtrise de l'urbanisation, a décidé la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme appuyé sur une Bilan Carbone. Il s'agit pour elle de déterminer les conditions d'un développement raisonnable et durable faisant de la maîtrise des impacts environnementaux une priorité. Le Bilan Carbone a clairement mis en exergue le

poids des postes déplacement et habitat dans la production de CO2 communale. Il s'agit donc pour Mezel, très marquée par le phénomène d'étalement de l'urbanisation, de proposer un nouveau mode de développement en rupture avec la tendance de ces 30 dernières années. Le premier principe défini a été de répondre aux besoins futurs de manière intégrée et à l'intérieur du périmètre urbanisé.

Pour ce faire, un inventaire du potentiel foncier a été réalisé. Il a permis de déterminer l'importance du foncier mobilisable en zone urbanisée. Différents terrains en « dents creuses » (espace non construit entouré de parcelles bâties) ont été repérés. Partiellement desservis par les voiries et réseaux techniques existants, ils constituent une réserve d'urbanisation prioritairement mobilisable. Les emprises foncières disponibles classées en zone NA au POS (zone non ou insuffisamment équipée, non constructible actuellement mais qui peut être urbanisée par modification du POS ou par la création d'une ZAC) ont également été analysées. Cette analyse a permis de mesurer le potentiel d'accueil de ces sites, d'identifier leurs contraintes d'aménagement.

La priorité a porté sur un secteur proche du cœur de village classé en zone U.

Pour éviter la création d'un lotissement « standard » non conforme à l'objectif d'économie foncière, la commune a décidé de réaliser une fiche d'orientation d'aménagement, permettant de définir les conditions optimum d'aménagement du site. Cette fiche, validée par le Conseil Municipal est intégrée au PLU et a une portée juridique vis-à-vis des tiers.

Pour l'aménagement de cette parcelle, trois scénarios ont été proposés à la commune, sur la base de principes communs :

- Respecter une densité minimum ;
- Assurer une diversité d'habitat (accession libre, accession sociale, locatif) en intermédiaire ou individuel groupé sans exclure a priori le lot libre.
- Limiter les frais d'équipements
- Proposer des espaces extérieurs variés, du plus privatif aux espaces partagés incluant des jardins ou des vergers ;
- Associer architecture et végétation ;
- Doter les constructions d'une bonne aptitude bioclimatique tout en valorisant les vues sur le grand paysage

La commune a retenu un scénario volontaire en termes de densité (au moins 25 logts/ha) et de type d'habitat excluant le lot libre.

Une négociation a été engagée avec l'opérateur potentiel qui a accepté d'en étudier la faisabilité, démarche en cours.

De cette expérience ressortent plusieurs enseignements :

- La lutte contre l'étalement urbain passe par un changement radical des modes d'habiter et la production d'une offre nouvelle tant en termes de segments de marchés que de types architecturaux.
- La question foncière est essentielle. Sans disponibilité foncière publique pas de maîtrise réelle des programmes, des prix de sortie et des conditions d'aménagement
- Un éventail large de nouveaux outils peut être mobilisé (fiches d'orientation d'aménagement, servitudes pour la réalisation d'opérations contribuant à la diversité de l'habitat, DPU, ZAD, îlot à restructurer)
- Ces outils ne sont rien sans définition préalable d'une véritable stratégie d'habitat. Cette démarche est facilitée par l'existence d'un PLH. Dans tous les cas, l'élaboration d'un PLU est un bon cadre et une opportunité pour arrêter les grands choix d'urbanisation et leurs déclinaisons en termes d'habitat, d'environnement du logement, d'accessibilité et de services.

Analyse du cas de la commune d'Issoire (cf diaporama)

Cet exemple s'inscrit dans un contexte différent de Mezel, caractérisé par l'absence de PLH et de SCOT arrêté.

L'élaboration du PADD a constitué une première étape qui a permis de définir les fondements de la politique d'urbanisation de la commune avec une vision transversale essentielle.

Issoire a connu une phase de production de logements très active durant les 10 dernières années liée à plusieurs facteurs :

- Arrivée de nouveaux contingents militaires,
- Un regain démographique,
- Une hausse des emplois,
- Une pression induite par les mesures de défiscalisation (460 logements produits en de Robien).

Tous ces éléments ont conduit à une situation de surchauffe foncière et de logements que la nouvelle municipalité a souhaité mieux maîtriser tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

La réflexion engagée a permis de faire évoluer les grandes orientations du PADD et les priorités. Le PADD repose sur deux objectifs prioritaires :

- Conforter la dynamique démographique et économique
- Mettre en œuvre un mode de développement urbain plus durable avec une priorité donnée au renouvellement urbain.

Un projet de création d'un nouveau quartier dans le cadre d'une ZAC portant sur une quarantaine d'hectares situés en périphérie est différé.

La réflexion sur la stratégie d'habitat et de développement urbain a débouché sur une nouvelle définition de lieux prioritaires et des principes de densité et de mixité fonctionnelle et sociale.

L'intervention de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Clermont-Fd a permis de montrer, par une démarche de projet urbain, le potentiel réel d'accueil de 6 sites entourant le centre ville, sites constitués de dents creuses, d'espaces à densifier ou à restructurer. Toute la palette du renouvellement urbain a été explorée.

Ces démarches conjointes ont débouché sur un dispositif global de programmation des secteurs urbanisables. Les sites mutables ont fait l'objet d'un classement au PLU assurant une grande maîtrise de leur évolution. Des fiches d'orientation ont été établies sur tous ces sites. Des pourcentages de logements sociaux ont été imposés avec une graduation selon leur situation urbaine (% plus élevé aux abords du centre et de la gare). Une programmation dans le temps a été établie avec la définition d'un site prioritaire maîtrisé par la commune.

Les outils mobilisables pour mettre en œuvre une opération d'aménagement ambitieuse:

- Les outils règlementaires
- Les outils fonciers
- Les outils opérationnels
- Les outils de financement de l'urbanisation.

❖ Echanges

Question : Quelle différence y a-t-il de travailler sur un PLU avec ou sans PLH ?

JM.Freydefont : L'absence d'un PLH oblige la collectivité à mener un travail de fond sur la politique de l'habitat en lien avec les autres domaines de la politique urbaine. Lorsque la commune est couverte par un PLH, l'avantage est la possibilité de conduire une réflexion globale à court et moyen terme (temps du PLH) et à moyen et long et terme (temps du PLU et du SCOT). Cette réflexion doit être transversale, en assurant

une cohérence entre les différents choix de mobilité, d'équipement, de politique paysagère et patrimoniale...

Ce travail, conduit à l'échelle communale, doit intégrer nécessairement les différentes échelles territoriales. Il constitue une base de réflexion et de négociation pour un PLH à venir.

Question : Comment applique-t-on un PLH sur une commune sans POS ni PLU ?

JM.Freydefont : L'absence de documents d'urbanisme limite les possibilités d'intervention puisque bon nombre des outils d'anticipation, de cadrage et de mise en œuvre ne peuvent être actionnés. Mais au fond la question est celle de la volonté politique. L'absence de documents d'urbanisme marque un défaut d'engagement contre lequel on ne peut pas grand-chose.

IV. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Intervenante : Françoise Saumureau-Danton, Cabinet FS Conseil

Cf documents fournis lors de la formation : présentation du PLH et procédure

Quelques repères législatifs et réglementaires

- ▶ **Le PLH est introduit par la loi de décentralisation (1983)** pour permettre aux communes de fixer de manière prévisionnelle leurs priorités en matière d'habitat et prendre l'initiative de leur mise en œuvre.
- ▶ Au fil des lois successives, d'un document d'étude et d'analyse visant à orienter les choix des collectivités il est devenu un véritable outil de programmation :
 - ▶ **LOV (1991)** : mise en œuvre des principes de mixité et de diversité de l'habitat, l'Etat garantit une priorité dans la programmation de ses aides.
 - ▶ **Loi relative au renforcement et à la simplification de l'intercommunalité (1999)** : elle fait du PLH une compétence obligatoire des communautés d'agglomération.
 - ▶ **Loi SRU (2000)** : elle rappelle la nécessité d'une approche cohérente des différentes politiques de l'aménagement du territoire. Le PLH doit être compatible avec le SCOT, le PLU doit être compatible avec les orientations du PLH, c'est une condition de sa légalité.
 - ▶ **Loi relative aux libertés et responsabilités locales (2004)** : elle renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Le PLH détermine les orientations de la politique de l'habitat pour une durée de 6 ans. S'il est conforme et adopté il ouvre droit à la délégation de compétence des aides à la pierre.

3

FS Conseil - janvier 2011

- ▶ **Loi ENL (2006)** : Elle rend obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines. Elle permet aux EPCI de conclure avec les organismes HLM un accord collectif de 3 ans définissant un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes défavorisées.
- ▶ **Loi sur l'égalité des chances (2005)** : elle stipule que l'amélioration du cadre bâti, pour faciliter l'accès des personnes handicapées, est à prévoir dans les objectifs du PLH. La loi rend obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation neufs. Il s'agit de permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible afin d'ouvrir le choix de leurs lieux de vie.
- ▶ **Loi MOLLE (2008)** : elle renforce l'opérationnalité des PLH avec une territorialisation des besoins et de la programmation de logements. Le Préfet est garant de la prise en compte des besoins en logements dans les PLH et les demandes de convention de délégation des aides à la pierre peuvent être remises en cause si les PLH ne tiennent pas suffisamment compte des objectifs proposés par le Préfet.
- ▶ Le Grenelle de l'environnement
- ▶ Droit opposable au logement

Qu'est-ce qu'un PLH ?

En résumé

- ▶ Le PLH est un document stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat définie à l'échelle de l'EPCI.
- ▶ C'est aussi un outil de programmation. Il définit, par secteur géographique, les objectifs de production de logement : construction et réhabilitation.
- ▶ Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des élus locaux.
- ▶ Sa durée est de 6 ans.

- ▶ C'est le volet habitat des SCOT. Les PLU doivent être compatibles avec les orientations du PLH.
- ▶ Il doit se conformer aux cadres législatifs et doit décliner :
 - ▶ le plan de cohésion sociale à l'échelle territoriale,
 - ▶ Les schémas départements (le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, le Plan Départemental Accueil, Hébergement, Insertion des personnes sans logement, le schéma départemental des personnes âgées, celui des personnes handicapées),
 - ▶ La politique de la ville.
- ▶ Il est le support de dialogue entre l'Etat et les collectivités sur leurs objectifs en matière de logement et d'habitat.
- ▶ Il coordonne les acteurs et les projets.

- ▶ **Les objectifs généraux du PLH**
 - ▶ Répondre aux besoins en logements et en hébergement,
 - ▶ Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
 - ▶ Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
 - ▶ Proposer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- ▶ **Quelques enjeux pour le PLH**
 - ▶ Enjeux de cohérence territoriale : équilibre et bonne articulation des fonctions sur le territoire,
 - ▶ Enjeux sociaux : mixité sociale, diversification de l'offre, logement digne pour tous,
 - ▶ Enjeux de qualification de l'habitat existant,
 - ▶ Enjeux de maîtrise foncière,
 - ▶ Enjeux de développement durable,
 - ▶ Etc.

Les acteurs du PLH

- ▶ **Partenaires institutionnels**
 - ▶ Etat (Direction Départementale des Territoires (DDT), Direction Départementale de la Cohésion Sociale -et de la Protection des Populations (DDCS-DDCSPP), Architecte des bâtiments de France)
 - ▶ Conseil Régional, Conseil Général
 - ▶ CAF, MSA
 - ▶ **Personnes qualifiées**
 - ▶ CAUE, ANAH, ADIL (association départementale d'information sur le logement), ADEME, travailleurs sociaux du conseil général, CCAS, associations d'insertion...
 - ▶ **Professionnels du logement**
 - ▶ Bailleurs sociaux, agences immobilières, promoteurs, notaires, aménageurs.
 - ▶ **Les habitants**
- 14 FS Conseil - janvier 2011

Les phases d'élaboration

- ▶ **Un diagnostic partagé :**
 - ▶ L'analyse :
 - ▶ des caractéristiques et l'évolution démographique du territoire.
 - ▶ de l'offre et de la demande de logement et d'hébergement
 - caractéristiques du parc et son évolution.
 - caractéristiques de la demande, identification des besoins spécifiques (jeunes, ménages très démunis, gens du voyage...)
 - Adéquation entre l'offre et la demande
 - ▶ du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.
 - ▶ du fonctionnement des territoires : relations entre l'habitat, les services, l'accès à l'emploi donc les flux et les modalités de déplacements.
 - ▶ des documents d'urbanisme, des disponibilités foncières, des besoins en termes d'offre foncière.
 - ▶ Le repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.
 - ▶ L'évaluation des résultats des politiques engagées.
 - ▶ Le recensement des dynamiques et ambitions territoriales et supra territoriales.
 - ▶ L'identification des enjeux.
- 10 FS Conseil - janvier 2011

Remarque : Lorsque les collectivités n'ont pas mis en place de politique foncière, le premier PLH sert surtout à préparer le second ; il permet de mettre en place les outils nécessaires à une bonne maîtrise du développement.

La mise en œuvre d'une démarche projet oblige, en amont, à former les élus et acteurs afin que se crée une culture commune sur le sujet. Dans le cas du PLH, il s'agit :

- d'apporter des connaissances sur l'habitat, le PLH et travailler sur les responsabilités et les marges de manœuvre de chacun (communes, communautés de communes, bailleurs, promoteurs...).
- de susciter très vite le débat sur les objectifs attendus de cette démarche tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

Le diagnostic sert à créer une dynamique entre les acteurs. Il permet de partager, au même moment, des connaissances et une analyse du territoire propices au débat. Un travail avec chaque commune est essentiel pour évaluer son positionnement, faire exprimer les ambitions en termes d'accueil de population, identifier les premiers enjeux communaux et intercommunaux.

La démarche doit être conduite en partenariat étroit avec l'Etat (DDT, ANAH, DDCS/DDSCPP, DT-ARS).

Comment associer les élus, les acteurs et les habitants à la phase de diagnostic ?

- Des rencontres individuelles avec les élus, ou par secteurs géographiques aux enjeux identiques
- Des formations à destination des élus sur l'habitat et le PLH en amont
- Des questionnaires adressés aux communes et recueil des documents d'urbanisme nécessaires (ce travail demandé permet de les informer au plus près et de les associer à la démarche) ; Les communautés de communes doivent se charger de maintenir la dynamique auprès des Elus par de l'information, des relances.
- Des groupes de travail transversaux ou thématiques (besoins pour le logement personnes âgées, besoins liés à hébergement...) élargis à tous les acteurs concernés par le sujet.
- Des rencontres avec les habitants à l'occasion d'événements (type Salon de l'habitat) ou des ateliers partagés. On s'intéresse dans ce cas au parcours des habitants : pourquoi se sont-ils installés là, quels sont leurs projets de parcours résidentiel, quel habitat souhaiteraient-ils ?...Il est important d'informer ensuite les habitants de la suite de la démarche afin de maintenir leur mobilisation.

► **Un document stratégique**

- ▶ Il formalise le projet territorial en matière d'habitat à moyen terme. C'est le choix politique d'un scénario de développement de l'habitat.
- ▶ Il énonce les principes et les objectifs à atteindre en matière :
 - ▶ De mixité et d'offre suffisante, diversifiée et équilibrée en matière de logement,
 - ▶ D'hébergement et logement des personnes sans logement, mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
 - ▶ De logement pour les étudiants,
 - ▶ De politique d'attribution des logements sociaux,
 - ▶ De requalification du parc existant, de lutte contre l'habitat indigne, de renouvellement urbain,
 - ▶ D'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
 - ▶ De politique foncière,
 - ▶ D'urbanisme et d'habitat durable.
- ▶ Il indique les secteurs géographiques et les catégories de logement sur lesquels les interventions publiques sont nécessaires.

Les objectifs doivent être suffisamment opérationnels pour faciliter l'élaboration du programme d'actions par la suite. Pour s'assurer qu'il y a bien eu un débat en conseil municipal sur ce document, il est possible de demander à chaque conseil municipal d'émettre un avis sur ce document.

Comment associer les acteurs à la phase du document stratégique ?

Tout dépend de la gouvernance pratiquée au sein de la collectivité porteuse du programme. Les espaces de débat sont : le conseil et le bureau communautaire, la commission d'urbanisme ou d'habitat, les réunions territoriales avec les élus communaux, un séminaire qui peut être ouvert aux habitants....

Un programme d'actions opérationnel qui est détaillé par secteurs géographiques.

- ▶ Quantification, qualification, localisation de la production nouvelle de logement commune par commune.
- ▶ Le programme d'actions (décliné suivant les objectifs définis dans le document stratégique).
- ▶ La mise en œuvre du PLH : moyens financiers et moyens humains.
- ▶ Les modalités de suivi, d'évaluation du PLH
- ▶ L'observation.
- ▶ La communication.

La question des moyens financiers et humains affectés à la mise en œuvre du PLH doit être abordée dès le document stratégique afin d'adapter, si nécessaire, les objectifs.

Comment associer les acteurs à la phase du programme d'actions ?

Comme précédemment cela dépend du mode de gouvernance pratiqué et là aussi commissions, groupes de travail réunissant élus et acteurs, réunions territoriales, séminaires... peuvent être organisés.

Il faut être vigilant à ce que le programme d'action soit co-construit avec les acteurs chargés de son application.

Pour ce qui concerne la programmation de logements, elle ne peut se faire que dans le cadre d'un aller et retour avec les communes (questionnaire par exemple).

La gouvernance

C'est le conseil communautaire (les conseils communautaires) et chaque conseil municipal qui délibèrent sur le document final.

Un Comité de pilotage doit être créé regroupant les décideurs, les financeurs, et les principaux acteurs locaux du PLH (cf acteurs du PLH). Il pré-valide chaque étape du projet (qui est ensuite présentée au(x) bureau(x) communautaire(s) et/ou au(x) conseil(s) communautaire(s).

La commission urbanisme et habitat (s'il n'existe pas de commission, le PLH peut être l'occasion d'en créer une) suit les travaux d'élaboration du PLH. Elle peut être élargie aux acteurs techniques qui nécessairement enrichissent le débat.

Il est important que les instances créent du débat entre acteurs et relaient les informations afin que chaque niveau de collectivité et chaque structure soient bien associés.

L'évaluation

Le programme Local de l'habitat doit définir les modalités de suivi et d'évaluation du PLH : qui l'assure, avec quels outils.

L'évaluation est continue.

2 outils :

- l'observation des évolutions des données concernant la démographie, le parc de logement, les marchés immobiliers est obligatoire. Selon les territoires elle peut être assurée différemment. Dans l'Allier, le Conseil Général a confié cette mission à l'ADIL, le Conseil Général du Puy-de-Dôme l'a organisée à l'interne pour l'ensemble du territoire, les EPCI qui adhèrent à l'Agence d'Urbanisme de Clermont-Ferrand bénéficient également de leurs études...
- le tableau de bord de suivi des actions qui s'appuie sur les indicateurs d'évaluation définis pour chacune des actions. La collectivité peut demander au bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLH, s'il y a lieu, de co-construire ce tableau de bord.

Le suivi est assuré par un comité de pilotage qui peut être le même que celui constitué dans le cadre de l'élaboration du PLH et par un comité technique qui regroupe l'ensemble des opérateurs.

Il est bien de mettre en place également une réunion de suivi annuel de la programmation avec les bailleurs sociaux afin que leurs projets soient en adéquation avec le programme d'actions et qu'ils ne négocient pas individuellement avec les communes.

La communication

Il est souhaitable de réaliser un document accessible et à disposition dans toutes les communes et diffusés auprès de tous les acteurs concernés.

Les habitants doivent être informés par exemple via le site Internet, bulletin....

❖ Echanges

Remarque : Les PLH entraînent souvent une opposition entre les communes rurales et urbaines. Il existe une crainte de la part des communes rurales que ne soient pris en considération que les centres bourgs comme zone de développement potentiel de l'habitat au détriment du maintien des centres des villages ruraux, le plus souvent sous l'argument du développement durable (densification, déplacements...).

F.Saumureau : Il faut considérer toute ambition en matière d'habitat de la part des Elus comme légitime et elle doit être prise en considération au regard des 5/10 ans à venir. L'important est de calibrer l'offre et le type de logements que l'on veut pour optimiser les équipements présents et de bien l'adapter à la vocation choisie des bourgs et villages.

Question : Quelles sont les limites de la démarche des PLH ?

F.Saumureau : La démarche est très ambitieuse et exige beaucoup d'énergie, pour peu d'actions au bout du compte, ce qui est décevant. Mais elle a l'avantage de permettre de poser des questions et d'engager un débat, ainsi que de réaliser une programmation claire validée par l'Etat.