


Le Programme Local de l'habitat

Journée du 11 janvier – Formation ARDTA – FS Conseil



Le Programme Local de l'habitat
Quelques repères législatifs et
réglementaires

LE PLH – Quelques repères

- ▶ **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'État 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.

LE PLH – Quelques repères

- ▶ **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



Le Programme Local de l'habitat En résumé

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.

En résumé

- ▶ 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.

En résumé

- ▶ **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 foncier,
 - ▶ Enjeux de développement durable,
 - ▶ Etc.



Le Programme Local de l'habitat

Les phases d'élaboration

Contenu : 3 phases

▶ **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.

Contenu : 3 phases

► **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.

Contenu : 3 phases

- ▶ **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.



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
