



Guide du Programme Local de l'Habitat



A destination des élus

 **espacités** 



Mise à jour 2014

Conception – Rédaction
Espacité

Espacité est une agence spécialisée dans les politiques territoriales de l'habitat et le renouvellement urbain.

Engagée aux côtés des acteurs publics, elle les aide à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser.

Transformer la ville nécessite tout à la fois vision, dialogue, respect des contraintes et mobilisation de compétences.

- L'expertise reconnue d'Espacité, à chaque étape des projets,
- son équipe pluridisciplinaire, à l'écoute des territoires,
- sa souplesse d'intervention et son sens de la médiation,

permettent de traiter et dépasser la complexité, de dynamiser et rassembler durablement acteurs et savoir-faire.

Stratégie, management de projet, gestion des territoires, Espacité garantit aux élus et à leurs équipes une réponse globale et adaptée, une appropriation et une maîtrise de leurs projets, des résultats tangibles et valorisables.

espacité ↗
facilite
la ville. ↙

Sommaire

Partie 1 – Le Programme Local de l’Habitat ou PLH

- Qu’est ce que c’est ? _____ 6
- Qui l’élabore ? _____ 7
- Quels sont les droits et devoirs d’une intercommunalité élaborant un PLH ? _____ 8
- Qu’en dit la loi ? _____ 10

Partie 2 - Bâtir une stratégie habitat en trois étapes

- Le diagnostic : une vision partagée du secteur de l’habitat _____ 14
- Les orientations stratégiques : une ligne directrice pour six ans _____ 15
- Le programme d’actions : les outils pour mettre en œuvre une politique habitat _____ 17

Partie 3 - De l’élaboration à la mise en œuvre du PLH

- Arrêter un calendrier adapté _____ 20
- Définir les instances de suivi et mobiliser les acteurs du logement _____ 21
- Suivre et évaluer un PLH _____ 22

Conclusion _____ 25

En savoir plus _____ 26



Partie 1



Le Programme Local de l'Habitat ou PLH

Le Programme Local de l'Habitat ou PLH

Qu'est ce que c'est ?

Le Programme Local de l'Habitat est...



... un **outil de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat** pour une durée de 6 ans



... un **document de planification et de gestion** des territoires
... l'**expression d'une stratégie** à l'échelle du territoire élaborée



et mise en œuvre sous la responsabilité de la collectivité ayant la compétence habitat



... un **cadre de dialogue** pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat

Il permet aux collectivités...



D'accroître leur connaissance du secteur de l'habitat et des différents dispositifs d'intervention pour construire, rénover, améliorer le parc de logements



De définir des objectifs concrets en matière de production et de requalification des logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages et répondre aux besoins des habitants






D'affirmer l'action publique en matière d'habitat et de l'articuler avec le projet de territoire (développement durable et cadre de vie, déplacements urbains, développement économique...)

— Le Programme Local de l’Habitat ou PLH —


Qui l’élabore ?

La loi « **Mobilisation pour le Logement et lutte contre l’exclusion** » (loi MLLE), votée le 25 mars 2009, **rend obligatoire...**

... l’élaboration d’un PLH, dans un délai de deux ans, pour :

-  les *communautés de communes de plus de 30 000 habitants* (avec une ville-centre de plus de 10 000 habitants),
-  les *communautés d’agglomération* et les *communautés urbaines*,
-  les *communes de plus de 20 000 habitants* qui ne sont pas membres d’un EPCI (Etablissement Publics de Coopération Intercommunale).

... la mise en conformité du PLH avec les nouvelles dispositions réglementaires (renforçant les volets résorption de l’habitat indigne et lutte contre l’étalement urbain) pour :

-  les *EPCI dotées d’un PLH de moins de cinq ans*.

Le Programme Local de l'Habitat ou PLH

Quels sont les droits et devoirs d'une collectivité élaborant un PLH ?

➡ Les attentes de l'Etat

L'Etat est un partenaire privilégié des collectivités élaborant un PLH, cadre de dialogue et de négociation sur la définition d'une politique habitat.

Répondre aux besoins en logements

1

- Assurer entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements
- Favoriser la mixité sociale
- Fixer le nombre et le type (privé/social, accession/location) de logements à réaliser pour chaque commune

Répondre aux besoins en hébergement

- Porter une attention aux besoins particuliers des personnes défavorisées, des étudiants et jeunes en insertion professionnelle, des personnes âgées et handicapées, des gens du voyage

2

Mettre en œuvre et évaluer le PLH

3

- Indiquer les moyens (humain, financier, foncier...) à mettre en œuvre pour permettre l'atteinte des objectifs arrêtés dans le PLH
- Définir un calendrier de réalisation des actions
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat

Améliorer et réhabiliter le parc de logements existant

- Définir les actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant
- Définir les actions de requalification des quartiers anciens dégradés
- Favoriser le renouvellement urbain et les actions de rénovation urbaine
- Fixer des objectifs en matière de traitement de la vacance et de la lutte contre l'habitat indigne

4

Le Programme Local de l'Habitat ou PLH

Quels sont les droits et devoirs d'une collectivité élaborant un PLH ?

➡ Les possibilités ouvertes par l'adoption d'un PLH

1 Favoriser la rotation au sein du parc social en dérogeant aux règles de droit commun du Supplément de loyer de solidarité (Loi ENL)

2 Agir concrètement dans l'attribution de logement à des ménages en difficultés en rédigeant d'un Accord Collectif Intercommunal (Loi ENL)

3 Accompagner les bailleurs dans la définition de leur politique de gestion patrimoniale et de peuplement du parc de logements en participant à l'élaboration et en signant les Conventions d'Utilité Sociale (Loi MLLE)

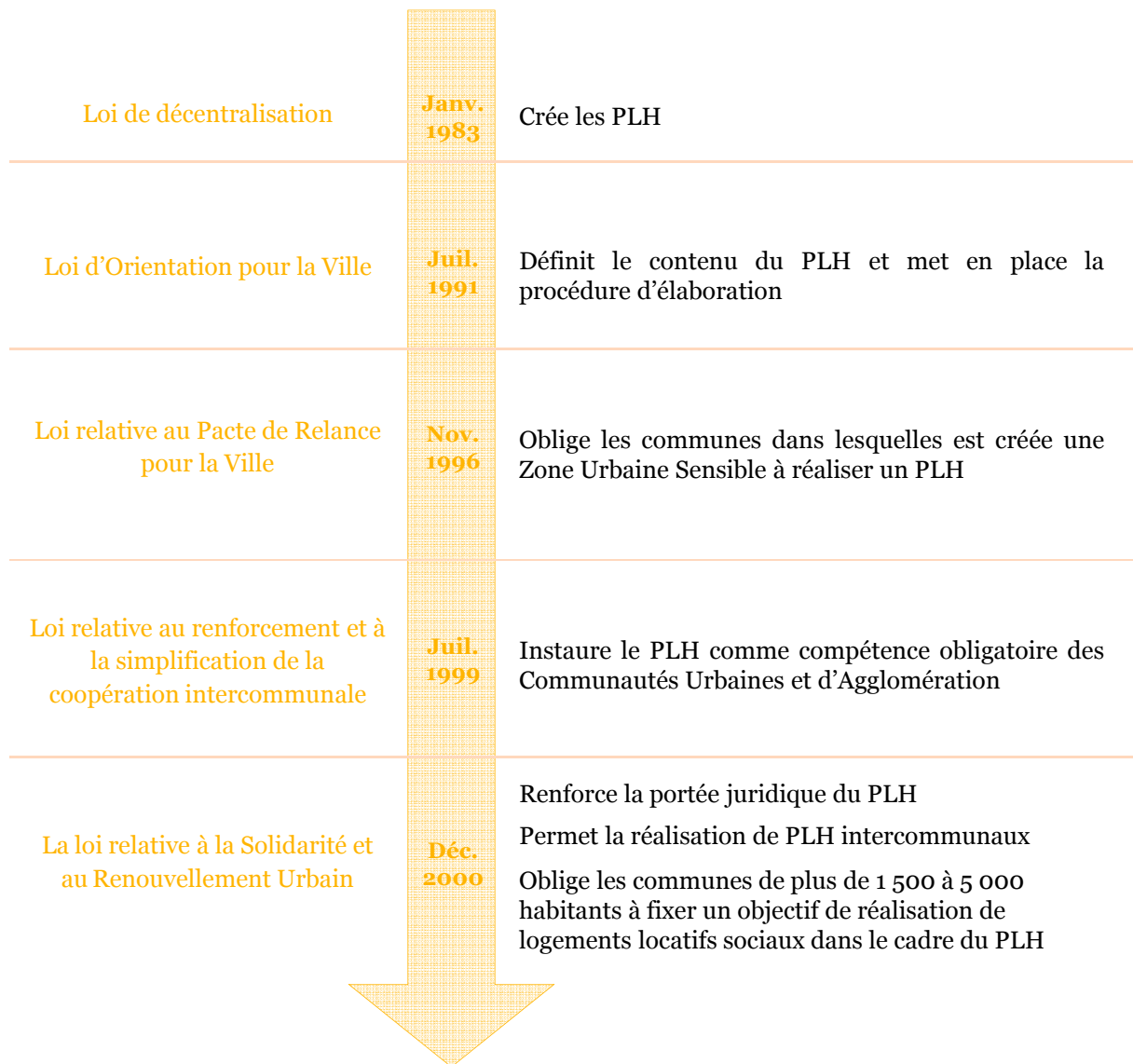
4 Mettre en place une véritable politique de peuplement du parc social en obtenant la délégation du contingent préfectoral qui représente en général 30% des logements sociaux dont 25% réservés aux « mal-logés » (Loi LRL)

5 Gérer le financement du logement en signant une convention de délégation des aides à la pierre qui concerne les aides en faveur du logement social (construction, acquisition, réhabilitation et démolition), de la rénovation de l'habitat privé, de la location accession et de la création de places d'hébergement (Loi LRL)

6 Mettre en place des financements adaptés pour conduire des opérations d'amélioration du parc privé en créant, par convention, un fonds local de réhabilitation de l'habitat privé (Loi MLLE)

— Le Programme Local de l’Habitat ou PLH —

Qu’en dit la loi ?



— Le Programme Local de l’Habitat ou PLH —

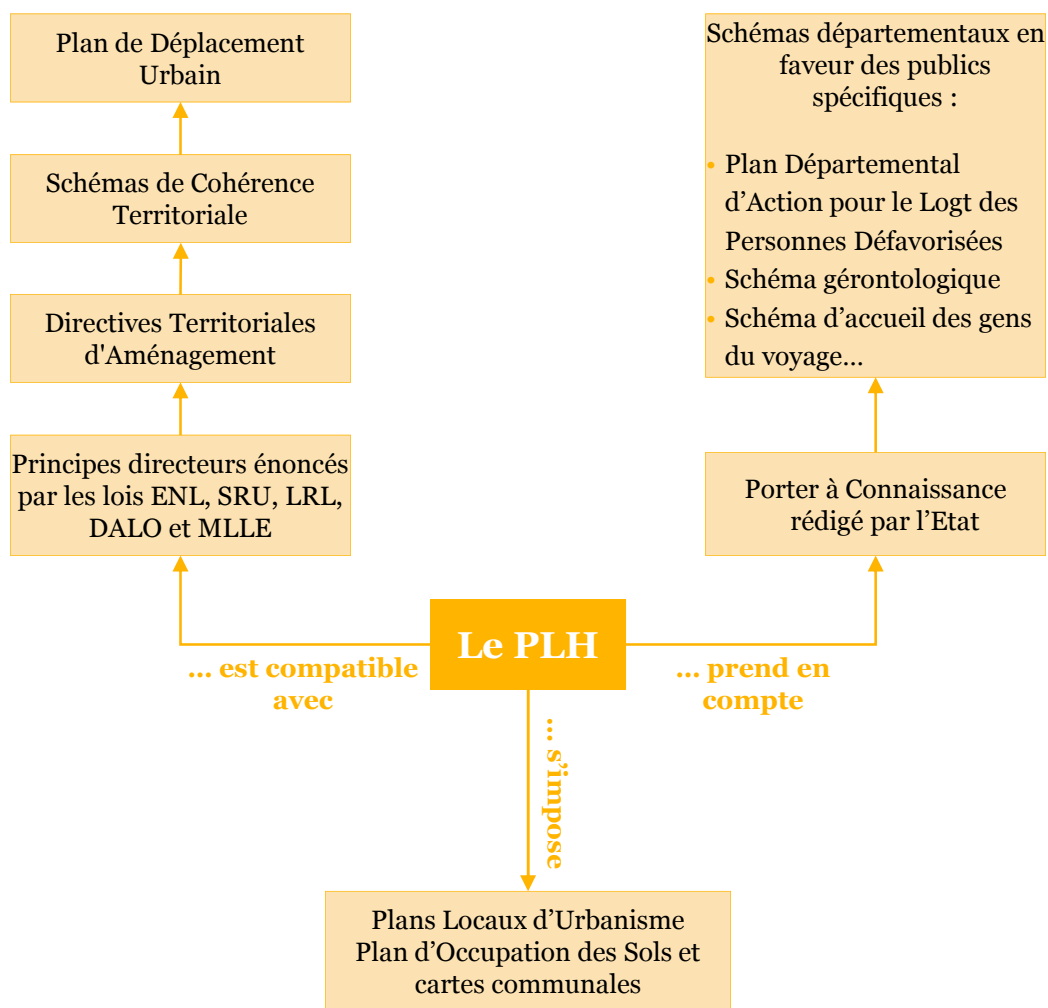
Qu’en dit la loi ?

Loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales	Août 2004	Fait du PLH l’élément central du dispositif habitat des collectivités territoriales
Loi portant Engagement National pour le Logement	Juil. 2006	Fixe au 13 juillet 2009 l’obligation pour les EPCI de plus de 50 000 habitants de se doter d’un PLH Organise la solidarité en matière d’habitat au sein des agglomérations
Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l’Exclusion	Mars 2009	Renforce le caractère opérationnel du PLH : objectif de production de logements à la commune, prise en compte des politiques urbaines Fixe un délai de 2 ans aux EPCI de plus de 30 000 habitants et aux villes hors EPCI de plus de 20 000 habitants pour réaliser un PLH
Loi portant Engagement National pour l’Environnement (Grenelle II)	Juil. 2010	Encourage la réalisation de PLU Intercommunaux dont le volet habitat remplace le PLH
Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)	Fév. 2014	Mise en place d’un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d’information des demandeurs par tout EPCI doté d’un PLH Transfert la compétence PLU aux intercommunalités sauf en cas de minorité de blocage, dans un délai de 3 ans à compter de février 2014. Le volet habitat de ces PLU-I vaut PLH.

Le Programme Local de l'Habitat ou PLH

Qu'en dit la loi ?

La hiérarchie des normes et des documents d'urbanisme



Depuis la loi MLE, les communes ont un **délai d'un an** pour mettre en compatibilité leur document local d'urbanisme avec le PLH.



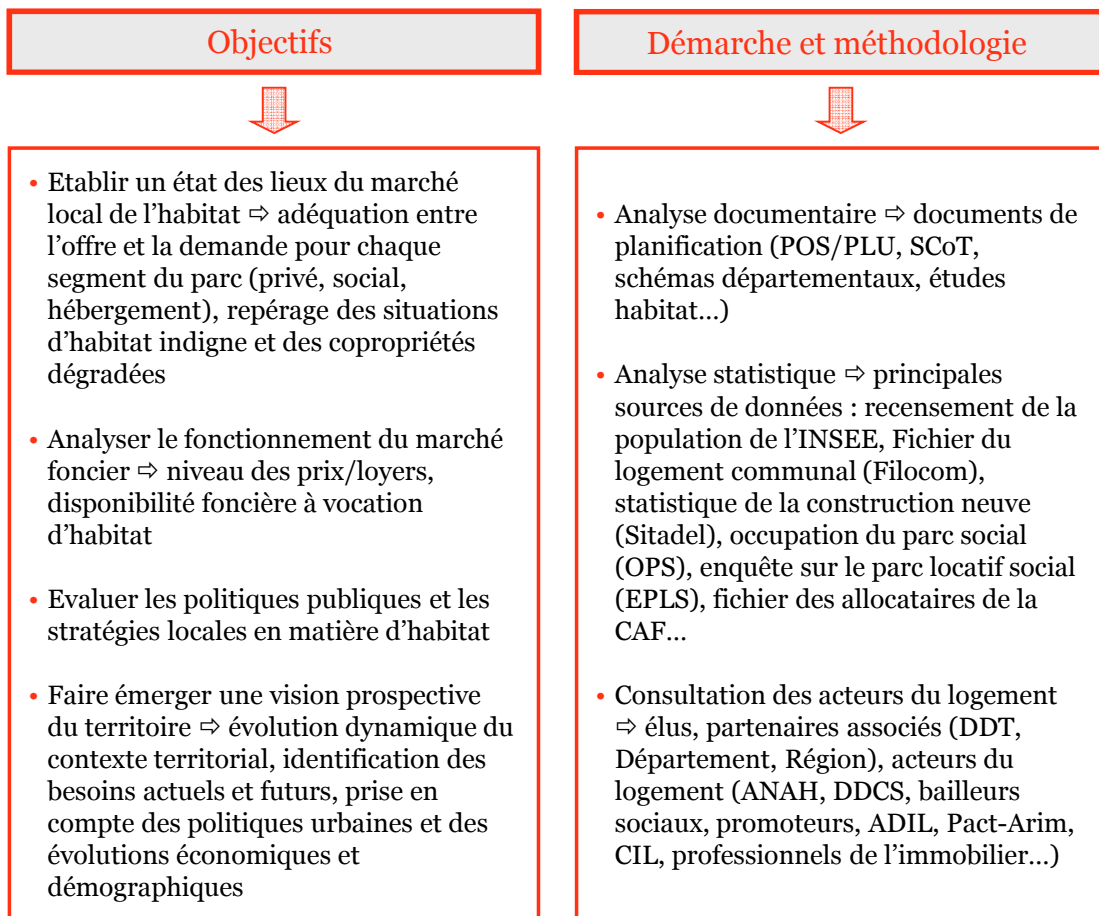
Partie 2



Bâtir une stratégie habitat
en trois étapes

Bâtir une stratégie habitat en trois étapes

Le diagnostic : une vision partagée du secteur de l'habitat

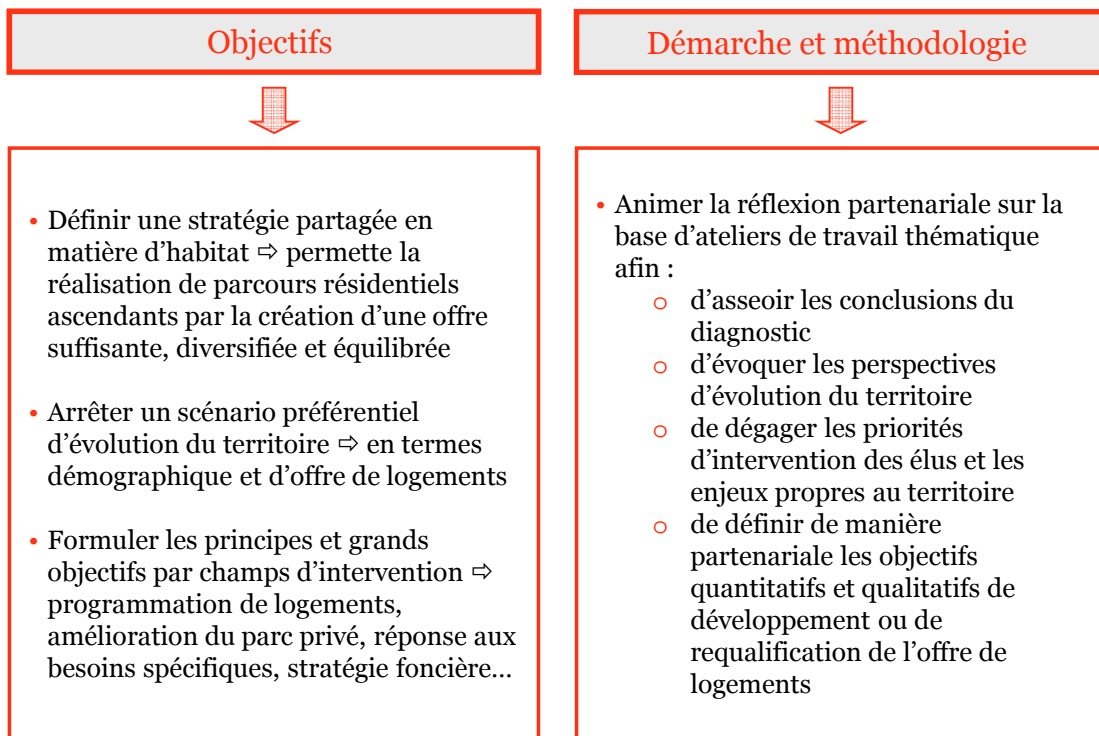


Les enjeux

- ↳ Disposer d'un document pédagogique, illustré et complet sur la situation du marché local de l'habitat
- ↳ Répondre aux nouvelles exigences réglementaires : repérage des situations d'habitat indigne, prise en compte des équipements publics dans la définition des objectifs de la politiques habitat

Bâtir une stratégie habitat en trois étapes

Les orientations stratégiques : une ligne directrice pour 6 ans



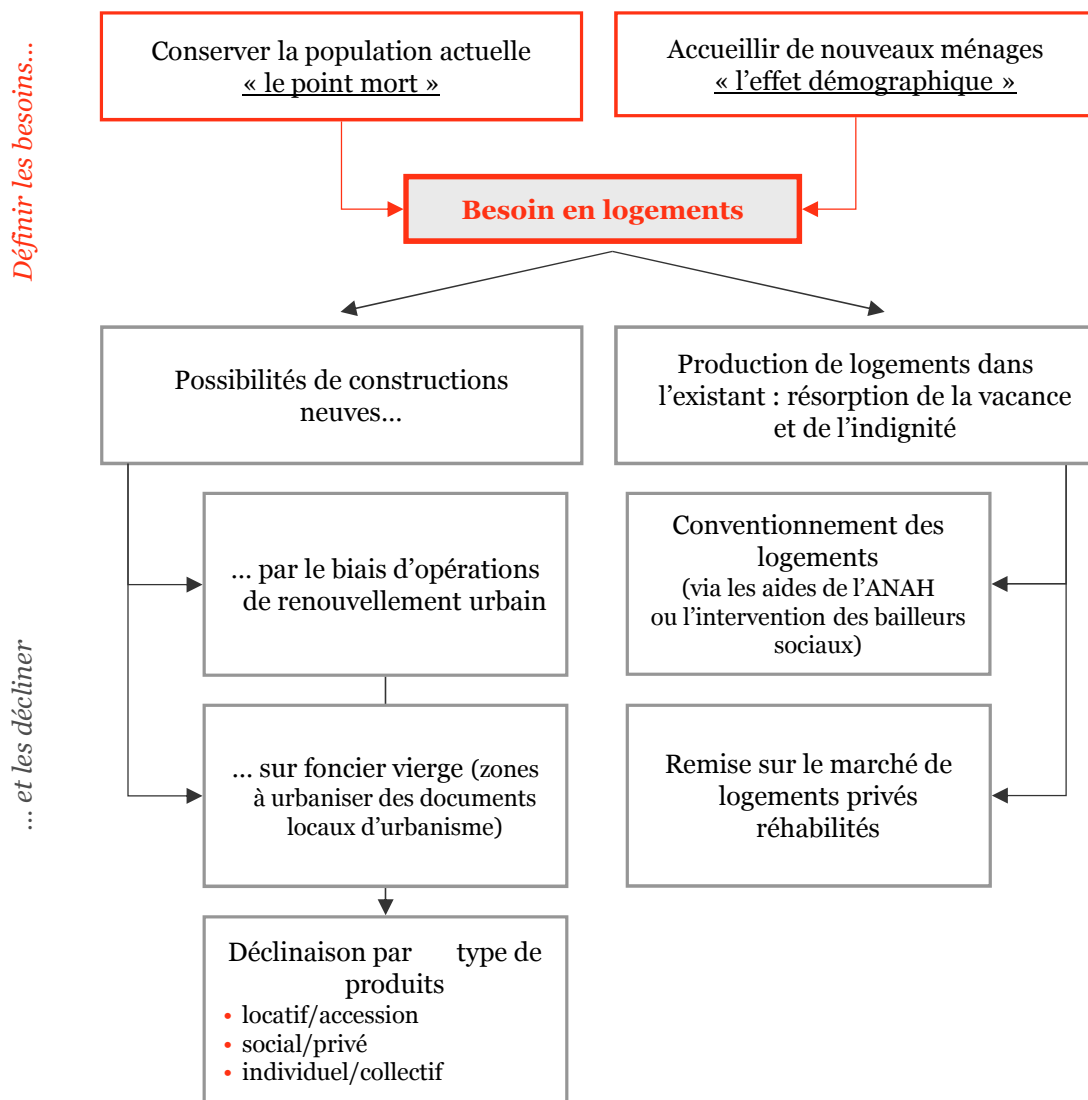
Les enjeux

- ↳ Mettre en place un partenariat affirmé avec les acteurs de l'habitat
- ↳ Avoir une vision claire des évolutions en cours pour anticiper les besoins de la population et définir les moyens d'y répondre

Bâtir une stratégie habitat en trois étapes

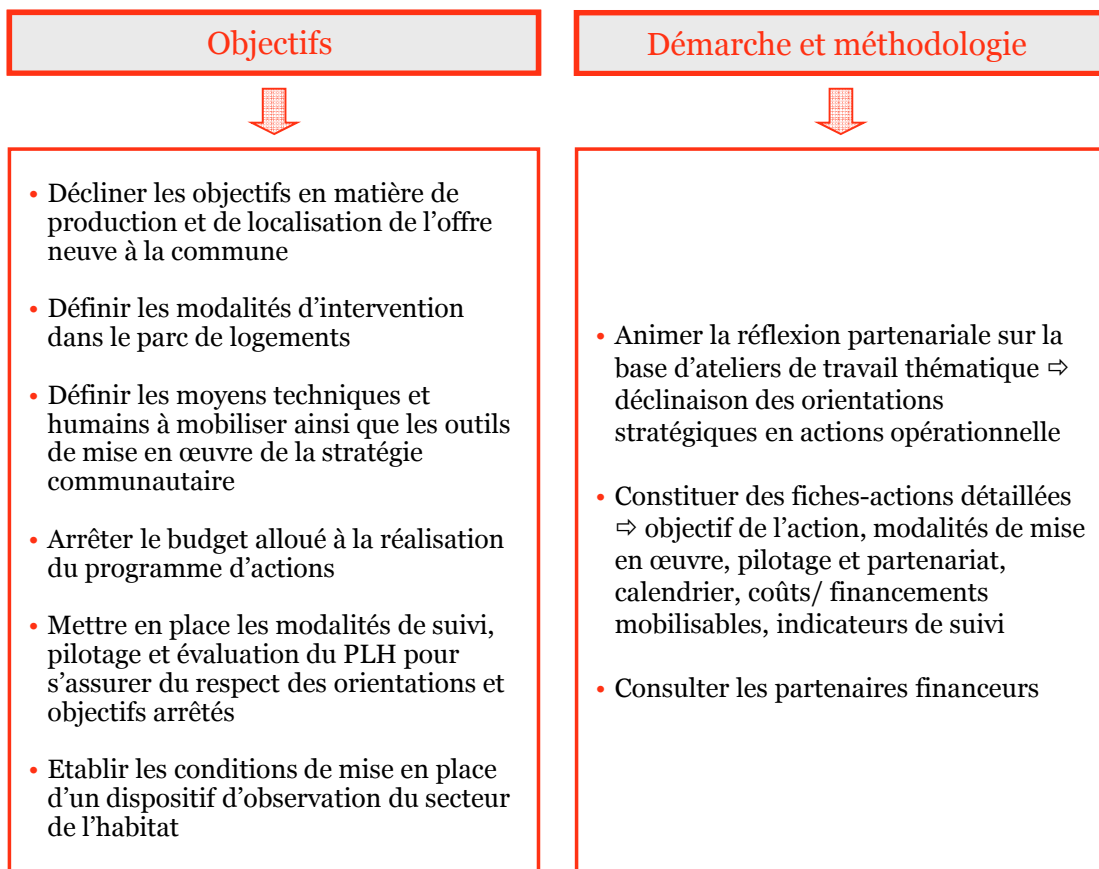
Les orientations stratégiques : une ligne directrice pour 6 ans

Comment définir et décliner les besoins en logements ?



Bâtir une stratégie habitat en trois étapes

Le programme d'actions : les outils pour mettre en œuvre une politique habitat



Les enjeux

- ↳ Définir des moyens financiers à hauteur des ambitions affichées dans le programme d'actions
- ↳ Mettre à disposition des moyens humains nécessaires au pilotage, suivi et évaluation du PLH
- ↳ Anticiper la mise en place d'un dispositif d'observation (cf. partie 3)



Partie 3



De l'élaboration à la mise
en œuvre du PLH

— De l'élaboration à la mise en œuvre du PLH —

Arrêter un calendrier adapté

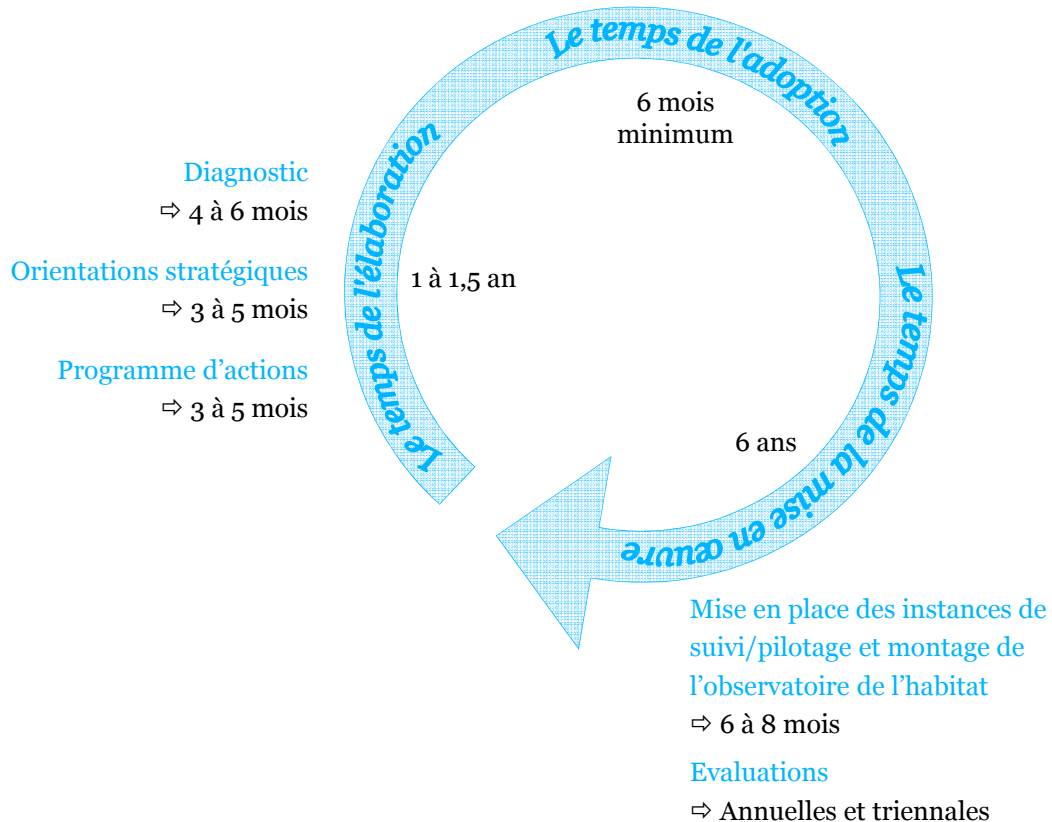
Soumission du projet de PLH aux communes membres
⇒ Délibération des conseils municipaux : 2 mois

Modification éventuelle et adoption du projet de PLH en conseil communautaire

Transmission au Préfet régional
⇒ Avis du Comité Régional de l'Habitat et du Préfet : 2 mois

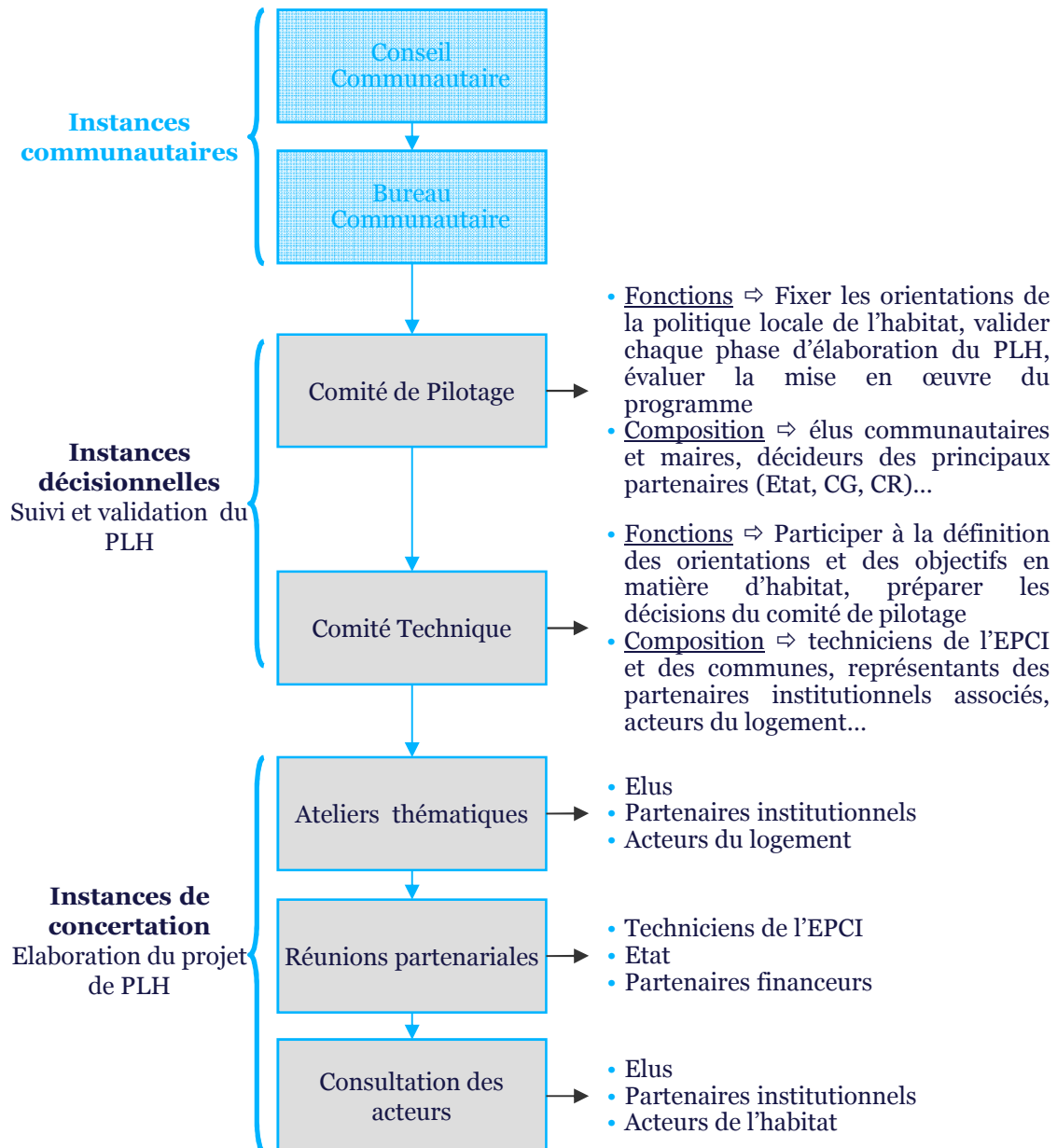
Modification éventuelle et adoption du PLH en conseil communautaire

Affichage public au siège de l'EPCI et dans les mairies
Diffusion dans les journaux départementaux ⇒ 1 mois



De l'élaboration à la mise en œuvre du PLH

Définir les instances de suivi et mobiliser les partenaires de l'habitat



— De l'élaboration à la mise en œuvre du PLH —

Suivre et évaluer un PLH

Etape 1 ⇨ Créer un observatoire local de l'habitat



Une obligation réglementaire : l'article R.302-1-4 du CCH fixe le contenu du dispositif d'observation devant être mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLH. L'observation porte à minima sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier
- le suivi de la demande de logement locatif social
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés



Qu'est ce qu'un observatoire de l'habitat ?

- Un outil d'évaluation en temps réel de l'impact des actions menées en matière d'habitat en les confrontant aux évolutions sociologiques et au dynamisme des marchés immobilier et foncier
- Un outil d'aide à la décision grâce à l'analyse des marchés immobiliers et foncier et à l'évolution du contexte local, nécessaire à l'ajustement des objectifs et des actions menées



Les enjeux de l'observatoire

- Disposer d'un outil de mutualisation et de centralisation des données sur le volet habitat
- Permettre à l'EPCI d'assurer son rôle de coordinateur et de pilotage des interventions menées en matière d'habitat
- Instaurer un lieu d'échange permettant d'animer en continu la réflexion sur la mise en œuvre du PLH

— De l'élaboration à la mise en œuvre du PLH —

Suivre et évaluer un PLH

Etape 2 ⇨ Evaluer en continu le PLH



L'organisation du suivi/pilotage

- Mettre en place les **instances de suivi** (Comité de Pilotage, groupe de travail, journée de l'habitat...), en précisant leur composition et leur fréquence de réunion, de manière à pérenniser la dynamique partenariale initiée avec l'élaboration du document
- Créer des **outils de communication** en direction des habitants et des élus afin de rendre compte de l'avancée du PLH (site internet, publication type « La lettre du PLH »...)



L'évaluation continue du PLH

- L'obligation réglementaire porte sur la réalisation de **bilans** :
 - **annuels**, afin de déterminer les éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique
 - **triennaux**, avec une transmission des conclusions pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat

Conclusion

Les 4 enjeux du PLH

- 1** ⇒ **Accompagner les besoins de la population en offrant des logements de qualité**
- Suffisance et diversification de l'offre nouvelle
 - Amélioration des parcs existants, privé et social
 - Offre en adéquation avec les ressources des ménages

⇒ **Organiser la planification spatiale et maîtriser le développement du territoire**

Localisation de l'offre nouvelle en cohérence avec la desserte en transport, l'offre en équipements, la proximité des pôles d'emplois...

Opérations de renouvellement urbain

Lutte contre l'étalement urbain, densités et formes urbaines

- 2** ⇒ **Assurer la cohésion sociale**
- 3**
- Respect du principe de mixité sociale
 - Réponse aux besoins spécifiques de certaines populations (jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées...)

⇒ **Organiser la gouvernance**

Dynamique partenariale pérenne

Mise en place d'un dispositif d'observation

Suivi et évaluation du PLH






En savoir plus...

Les articles clés du Code de la Construction et de l'Habitation

Lancement d'une procédure d'élaboration d'un PLH	➡	R.302-2, R.302-3, R.302-4, R.302-5, R.302-6
Procédure d'élaboration d'un PLH (obligations, contenu)	➡	L.302-1, L.302-5-1, R.302-1, R.302-1-1, R.302-1-2, R.302-1-3
Procédure d'adoption d'un PLH	➡	L.302-2, R.302-7, R.302-8, R.302-9, R.302-11, R.302-12
Suivi et évaluation d'un PLH	➡	L.302-3, L.302-9, R.302-13
Modification d'un PLH	➡	L.302-4
<hr/>		
PLH et commissions d'attribution des logements sociaux	➡	L.441-2
PLH et obligation de production de logements sociaux	➡	L.302-8, L.302-9-1, L.302-7
PLH et Plan Stratégique de Patrimoine	➡	L.411-9
PLH et opération programmée d'amélioration de l'habitat	➡	L.303-1
<hr/>		
Accord Collectif Intercommunal	➡	L.441-1-1, R.441-9
Convention d'Utilité Sociale	➡	L.411-9, L.441-12, L.442-8-4, L.445-1, L.445-2 et L.445-4
Supplément de Loyer de Solidarité	➡	L.441-3-1, L.441-4, R.441-20, R.441-21, R.445-12
Délégation des aides à la pierre	➡	L.301-5-1, L.301-3
Fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé	➡	L.321-1-3

En savoir plus...

Les articles clés du Code de l'Urbanisme

PLH et SCoT		L.121-4, L.122-1, L.122-3, L.122-16
PLH et PLU		L.123-1, L.123-6, L.123-8, L.123-12, L.123-14
PLH et Carte communale		L.124-2
PLH et PDU		L.210-1
PLH et EPF local		L.321-1, L.324-2

Les lois

- Solidarité et Renouvellement Urbain – 13 décembre 2000
- Engagement National pour le Logement – 13 juillet 2006
- Droit au Logement Opposable – 5 mars 2007
- Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion – 25 mars 2009

Guide du PLH



19, rue de Joly
94 000 CRETEIL
Tél. : 01 45 17 93 53
www.espacite.com