

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Agassac - Alan - Ambax - Anan - Aspret-Sarrat - Aulon - Aurignac - Ausson - Bachas - Balesta - Benque - Blajan - Boissède - Bordes-de-Rivière - Boudrac - Boulogne-sur-Gesse - Boussan - Bouzin - Cardeilhac - Cassagnabère-Tournas - Castellaillard - Castéra-Vignoles - Cazaril-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charlas - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecrabe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudex - Lisle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Lalouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespitié - Lespugue - Lieoux - Lihac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montouliou-Saint-Bernard - Montréjeau - Nénigan - Nizan-Gesse - Péguilhan - Peyrissas - Peyrouzet - Pointis-Inard - Ponlat-Taillebourg - Puymaurin - Régades - Rieucazé - Riolas - Saint-André - Saint-Élix-Séglan - Saint-Ferréol-de-Comminges - Saint-Frajou - Saint-Gaudens - Saint-Ignan - Saint-Lary-Boujean - Saint-Laurent - Saint-Loup-en-Comminges - Saint-Marcet - Saint-Pé-Delbosc - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarthes - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

LE GUIDE PRATIQUE DU PLH

OBJECTIFS ET MÉTHODE



Personnes référentes

Elu : M. Jacques FERAUT, Vice-Président
Chargée de mission : Mme Nadine Lozes



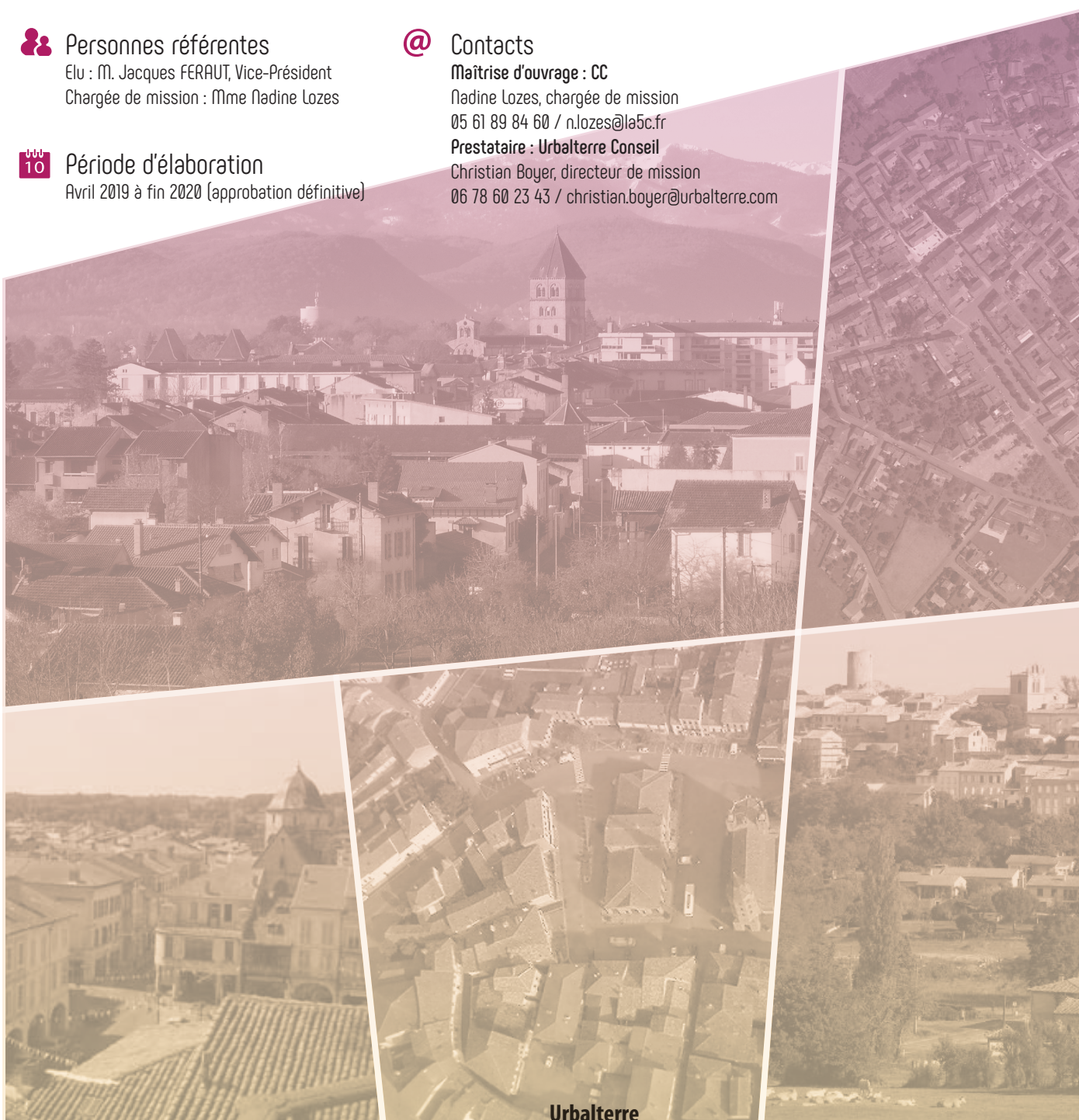
Contacts

Maîtrise d'ouvrage : CC
Nadine Lozes, chargée de mission
05 61 89 84 60 / n.lozes@la5c.fr
Prestataire : Urbalterre Conseil
Christian Boyer, directeur de mission
06 78 60 23 43 / christian.boyer@urbalterre.com



Période d'élaboration

Avril 2019 à fin 2020 (approbation définitive)



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Un Programme Local de l'Habitat

exprime le projet de politique de l'habitat d'une collectivité

Il définit les besoins en logements et en hébergement pour les six années à venir, et les conditions dans lesquelles ils pourront être satisfaits.

Le Programme Local de l'Habitat

UN ÉLÉMENT DE PROJET DE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Il participe à la construction du projet de territoire en précisant comment la construction neuve ou l'amélioration des logements existants contribueront à un projet d'ensemble (politique de développement économique, de déplacements, politiques sociales et environnementales...)

Il définit les conditions de coordination des différents acteurs des politiques du logement sur un territoire

UNE CONCERTATION OPÉRATIONNELLE

Un PLH est également une concertation encadrée par la réglementation dans ses objectifs et sa forme :

- Il est une « négociation » entre la Communauté de Communes et les Communes qui la compose
Il s'agit de définir quel rôle jouera la communauté, quelle valeur ajoutée elle peut avoir dans la conduite des politiques locales de l'habitat.
- Il est une « négociation » entre la Communauté et l'Etat en vue d'une traduction opérationnelle des priorités nationales sur le territoire
- Il est une « négociation » avec les partenaires institutionnels et opérationnels qui interviennent dans le champ des politiques de l'habitat en vue de :
 - Mobiliser des financements
 - Orienter les productions de logements dans le sens choisi par les Elus.

Pilotage et partenariats

lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Le PLH est élaboré sous la responsabilité de la communauté de Communes

Partenariat et pilotage

Un Comité de pilotage

Il fixe les orientations de la politique locale de l'habitat et valide chaque étape de son élaboration, il évalue la mise en œuvre du programme.

Il est composé :

- Des élus communautaires (Président, Vice-Présidents, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat, Président de l'Entente Habitat)
- Des Maires : Maire du pôle urbain principal (Saint Gaudens), Maires des Pôles structurant des bassins de vie (Aurignac, Boulogne sur Gesse, L'Isle en Dodon, Montréjeau), et des Maires représentants les communes rurales.
- Des principaux partenaires : Etat, Département, Région, PETR Pays Comminges Pyrénées, Etablissement Public Foncier.

Un Comité technique

Il participe à la définition des orientations et des objectifs en matière d'habitat, il prépare les décisions du comité de pilotage.

Il est composé des techniciens de la CC et des communes, des représentants des partenaires institutionnels associés et des acteurs de l'habitat.

Un comité de suivi projet

Il coordonne la procédure, organise et convoque les réunions

Il est composé des élus référents (Président et Vice-Président), des techniciens de la Communauté de Communes, de l'Agence Technique Départementale et du bureau d'études.

Le Programme Local de l'Habitat

se construit en 3 temps définis par la réglementation

La durée d'élaboration d'un PLH varie généralement entre 12 à 24 mois.

Elle est ici prévue sur 18 mois dont 5 mois pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).



Une contribution externe :

le Porter à Connaissance de l'Etat

Au démarrage des travaux d'élaboration du PLH, l'Etat communique à la Collectivité ses priorités et ses attentes :

- Les obligations réglementaires qui pèsent sur la collectivité
- Sa lecture des enjeux

Il communique ainsi les thèmes à venir de la négociation



La phase 1 :

le Diagnostic

Il est destiné à rassembler les éléments de connaissance nécessaires tant à la construction d'un projet habitat de la collectivité qu'à la phase de discussion et de négociation.

Il est destiné à formaliser une vision partagée (au sein de la Communauté et Communes mais également avec l'Etat et les partenaires institutionnels et techniques) du territoire et de ses enjeux

Le diagnostic peut lui-même être un objet de « négociation » :

- Thématiques abordées
- Interprétation des enjeux

Cette phase mobilise en amont tous les partenariats possibles.

Avril 2019

Sept 2019



La phase 2 :

la Définition des Orientations

Elle est destinée à exprimer les fondements de la politique de l'habitat de la Communauté de Communes.

Elle représente le projet politique de la Communauté et exprime les priorités à donner à la politique de l'habitat Communautaire

Elle comporte une phase de territorialisation dont l'objectif est d'envisager les modulations à apporter à la mise en œuvre des politiques de l'habitat dans ses différentes parties et notamment de définir la manière dont chacune des communes devra participer au projet communautaire.

Cette phase concentre l'effort sur :

- L'élaboration du projet politique (communauté de communes)
- La négociation avec les communes sur les hypothèses de sa mise en œuvre et les conséquences pour chacune des communes

Sept 2019

Déc 2019



La phase 3 :

l'Elaboration du Plan d'Actions

Il est destiné à organiser l'action des différents partenaires dans un objectif de mise en œuvre des orientations préalablement arrêtées.

Il définit les formes et les modalités d'intervention de la communauté de communes d'un point de vue :

- Organisationnel (qui fait quoi ?)
- Territorial (où le fait on ?)
- Financier (quel niveau d'engagement ?)
- Technique (quels moyens humains ?)

Il définit les calendriers et les modalités de suivi et d'évaluation de l'action communautaire.

Janv 2020

Juin 2020



Une phase finale :

Approbation du PLH

- Le projet de PLH est arrêté une première fois par l'assemblée communautaire
- Il est soumis pour avis aux communes qui ont un délai de 2 mois pour émettre leurs observations
- Il est également transmis aux personnes publiques associées
- Le cas échéant la communauté prend en compte les avis des communes et des personnes publiques associées.
- Le projet de PLH est alors transmis aux services de l'Etat pour une présentation au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui remet un avis et peut demander des modifications.

Ces modifications sont obligatoirement prises en compte par la communauté de communes.

- Une fois intégrées, le Programme Local de l'Habitat est approuvé en assemblée communautaire et devient exécutoire.

Juin 2020

Déc 2020

Un Programme Local de l'Habitat Coeur Coteaux Comminges

→ Les territoires d'analyse

Un périmètre d'étude élargi.
Des bassins calés sur les futurs PLUi infracommunautaires.

COEUR ET PLAINE DE GARONNE

COTEAUX SUD

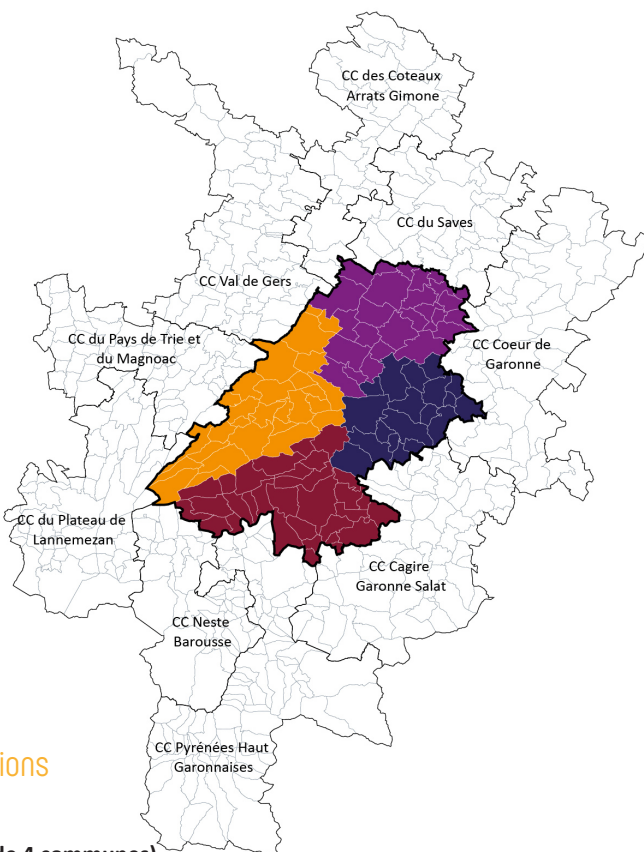
COTEAUX NORD

TERRES D'AURIGNAC



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

PÉRIMÈTRE D'APPLICATION



→ Les moments clés

De juin 2019 à décembre 2019 :

Élaboration du diagnostic et du document d'orientations

**Juin à septembre : Les entretiens auprès des 104 communes
(60 entretiens individuels et 11 entretiens groupés par groupes de 4 communes)**

Septembre : Un forum habitat

Présenter et partager les premiers éléments de connaissance et d'enjeux
Débattre des conséquences pour les communes et la communauté
Approfondir les enjeux et préparer l'avenir

Novembre à décembre

Conférence des maires : présentation du diagnostic et des propositions d'orientations
Comité de pilotage élargi à la commission urbanisme et habitat

En 2020 : Elaboration du plan d'action

Ensemble de réunions techniques avec les partenaires institutionnels, financiers et opérationnels
Présentation de l'avant-projet de PLH et concertation par bassin
Ajustements et corrections
Arrêt du projet en conseil communautaire

Second semestre 2020 : Approbation du PLH

Recueil de l'avis des communes

- Prise en compte des avis, ajustements et arbitrages
 - Avis de l'Etat et des personnes publiques associées
 - Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
 - Prise en compte des observations
- Approbation par le Conseil Communautaire

De 2021 à 2027 : Mise en œuvre du PLH par la Communauté de Communes

→ Un PLH décliné à l'échelle de chacune des communes

En plus des documents communautaires de diagnostic, d'orientations et du plan d'action, sera réalisé pour chacune des 104 communes :
Un guide communal du PLH

D'abord constitué d'un guide statistique de la commune (les grands indicateurs qui permettent de situer la commune au sein des dynamiques communautaires)

Il est complété au fur et à mesure de l'avancée des travaux par :

- Les comptes rendus d'entretiens, et la mise en évidence des enjeux communaux, des projets et des potentiels de la commune (capacités foncières pour l'habitat notamment)
- La lecture à l'échelle du bassin et le cas échéant de la commune des formes prises localement par les enjeux communautaires
- Les objectifs de production de logements proposés à la commune (en construction neuve, en réhabilitation, par type de financements)
- Le cas échéant les modalités particulières de mise en œuvre des actions sur le territoire communal

Qu'attendre ?

d'un Programme Local de l'Habitat

Un PLH n'est pas seulement une démarche contraignante portant sur des sujets complexes.

En plus de contribuer à l'expression d'un projet de territoire, la réglementation ouvre des possibilités nouvelles à toute communauté dotée d'un PLH approuvé :



Les politiques de l'habitat

comme élément d'un projet de territoire

Les politiques de l'habitat ne sont jamais une fin en soi

Elles participent et répondent à des dynamiques complexes au cœur de la plupart des politiques territoriales :

Habitat, développement économique et attractivité

L'offre d'habitat participe directement à l'attractivité économique du territoire et à la capacité des entreprises déjà installées de se développer :

- Les entreprises ont des besoins permanents de recrutements
- Le coût des logements pèse directement sur les niveaux de rémunération, le coût du travail et la compétitivité des entreprises locales

L'articulation entre politique de l'habitat et celle du développement économique sont donc essentielles et peuvent prendre des formes très variées.

La mise en œuvre du PLH est souvent une source de développement pour les entreprises du territoire. Les montants investis en subvention par les collectivités se traduisent en chantiers (construction neuve, réhabilitation, économie d'énergie) sur lesquels les entreprises du territoire peuvent se positionner. 1 € investi en subvention peut ainsi générer jusqu'à 5 € de travaux.

Habitat et politiques de développement urbain

Le développement de l'offre en logements « consomme » du foncier, et produit de la ville et du paysage.

Les politiques de l'habitat se doivent donc d'intégrer les contraintes des règles d'urbanisme quelle que soit l'échelle où elles sont exprimées :

- A l'échelle nationale au travers des réglementations
- A l'échelle du SCOT
- A l'échelle des PLU

Même s'il est théoriquement opposable aux PLU, le PLH ne fixe pas à priori de contraintes d'urbanisme supplémentaires. Il définit un projet et cherche les moyens opérationnels de le mettre en œuvre.

L'opposabilité au PLU relève donc davantage d'une question de méthode (négocier ou « passer en force ») que d'une réelle réalité juridique.

Habitat et politiques de déplacements

Les formes d'habitat et leur localisation impactent directement, les modes de déplacements et la dépendance des ménages à l'automobile.

L'accès aux emplois, aux services, aux équipements doivent donc être pris en considération très en amont de la démarche de PLH. Ces formes d'habitat rendent plus ou moins réalistes la mise en œuvre de politiques communautaires de déplacements (transports en commun, transport à la demande...)

Habitat et politiques sociales

L'accès financier au logement reste l'une des principales contraintes auxquelles les ménages sont confrontés.

D'autres formes d'inaccessibilité au logement existent, et le PLH devra en tenir compte :

- L'adaptation des logements aux contraintes du vieillissement et au handicap
- L'adaptation aux évolutions sociales (de plus en plus de personnes seules, isolées...)
- L'adaptation à des formes particulières d'activités et d'emplois (emplois saisonniers, intérim, mobilités sociales et professionnelles...)
- L'adaptation à des besoins très spécifiques (personnes victimes de violences conjugales, logements d'urgence...)

Habitat et politiques sanitaires

D'autres formes de précarité sont à prendre en compte : Précarité énergétique (incapacité à supporter les coûts de chauffage de son logement), incapacité à entretenir le logement dont on est propriétaire, exposition à l'insalubrité, à la vétusté et à l'inconfort.

Habitat et politiques agricoles et environnementales

L'habitat « consomme » du foncier souvent agricole, parfois naturel.

Sa trop grande dispersion peut littéralement mitiger le paysage et les exploitations, les rendant plus complexes à gérer, plus coûteuses, moins facilement cessibles.

L'habitat consomme également de l'énergie (énergie de chauffage et de déplacements), émet des gaz à effet de serre et participe au réchauffement climatique. L'habitat individuel diffus est celui qui en émet le plus et expose le plus ses occupants aux fluctuations des prix de l'énergie.

Habitat et politiques patrimoniales

Les logements constituent la plus grande partie du patrimoine bâti des communes. L'habitat participe ainsi à l'identité visuelle des villages et des bourgs.

Au fil du temps les besoins des occupants ont changé. Il est souvent apparu plus simple de construire ailleurs que de transformer le parc ancien de logements. Certains centres anciens dépérissent tandis que les paysages se mitent.



Le Programme Local de l'Habitat

comme outil de mise en oeuvre des orientations du SCOT

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées a été arrêté lors du comité syndical du 23 novembre 2018. Il entre (en avril 2019) dans sa phase finale d'approbation.

Le PLH devra s'y conformer. Il deviendra de fait un outil de mise en oeuvre du SCOT à l'échelle de la seule communauté de commune Cœur et Côteaux Comminges et pour une période de 6 ans seulement (10 ans pour le SCOT).

Le SCOT émet des prescriptions et des recommandations à l'horizon 2030. Les objectifs du PLH couvriront quant à eux la période 2021 – 2027.

Le SCOT du Pays Comminges Pyrénées définira les orientations encadrant la production et la réhabilitation des logements tant en terme de répartition géographique qu'en terme de qualité.

En matière d'habitat, il met en avant notamment (sous réserve de modifications pouvant intervenir lors de son approbation définitive):

- Une organisation territoriale hiérarchisée qui différencie les ambitions d'accueil de nouvelles populations.
- Une ambition démographique importante qui vise à accueillir sur le territoire de la CC 6070 habitants supplémentaires en 2030 dont plus de 2000 dans les communes constituant le pôle urbain principal, 1200 dans les pôles structurants des bassins de vie et 2800 dans les communes rurales.
- La limitation des consommations de foncier agricole et la densification dans les centres-bourgs
- Le développement de l'offre d'hébergements touristiques
- La redynamisation des centres-bourgs

Il vise ainsi à produire **5 400 nouveaux logements à l'échelle du SCOT à l'horizon 2030**, dont près de **3 000 sur le territoire de la CC** et à soutenir la réduction du nombre des logements vacants.

Il vise par ailleurs la rénovation énergétique des logements existants

Il ambitionne de plus une diversification de l'offre en visant un objectif de **20% des nouveaux logements sous forme de logements sociaux** au sein du pôle urbain principal et de chacun des pôles structurants des bassins de vie, de 15% de logements collectifs et en promouvant le développement du parc locatif.



Le Programme Local de l'Habitat

comme guide pour l'élaboration des PLU infracommunautaires

La communauté de communes Cœur et Côteaux du Comminges a par ailleurs prescrit l'élaboration de 3 PLUinfracommunautaires afin de couvrir l'intégralité du territoire de documents d'urbanisme. A échéance la communauté de communes disposera ainsi de 4 PLUi infra communautaires.

- Le PLUi des Terres d'Aurignac : approuvé depuis septembre 2017, il couvre 19 communes
- Le PLUi Cœur et Plaine de Garonne couvrira 31 communes
- Le PLUi Côteaux Sud couvrira 28 communes
- Le PLUi Côteaux Nord en couvrira 26.

Le PLH déclinera ses propositions à l'échelle de ces 4 bassins afin de garantir la nécessaire compatibilité entre PLH et PLUi. Les PLU infracommunautaires devront décliner les objectifs du PLH.



Le Programme Local de l'Habitat

comme soutien des projets opérationnels

Au-delà des nécessaires compatibilités entre SCOT, PLH et PLU (ou carte communale), le PLH peut être un outil d'assistance et de conseil dans le développement et le montage des projets immobiliers :

➤ En amont des projets

- l'optimisation des moyens publics mobilisables (communes / communautés / partenaires institutionnels et opérateurs)
- l'incitation des opérateurs, la mise en évidence des besoins des marchés et des atouts du territoire pour y répondre

➤ La planification des opérations à l'échelle de la communauté afin d'éviter d'éventuelles concurrences et les problèmes de commercialisation qui pourraient en découler.



Autres possibilités ouvertes à ce jour

par l'adoption d'un PLH

La délégation de compétence pour l'attribution des aides à la Pierre

Les EPCI dotés de la compétence politique du logement ayant un PLH exécutoire peuvent demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement.

Précisions juridiques et réglementaires

Source : Le Programme Local de l'habitat (PLH) et le Plan départemental de l'habitat (PDH) par Maurice Goze (2014), CEREMA

I.-Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une **durée de six ans**, les objectifs et les principes d'**une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.**

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de

- l'évolution démographique et économique,
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- de la desserte en transports, des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal

III.-Le programme local de l'habitat comporte **un diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très social. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Mais au-delà de son caractère obligatoire, le PLH, qui est le support de la politique de la collectivité, **doit avant tout emporter l'adhésion des acteurs locaux** pour être pleinement opérationnel.

Il doit en particulier permettre de **structurer des rapports entre l'intercommunalité et les communes membres en matière de politique de l'habitat** par une mise en cohérence de leurs actions respectives visant la réalisation d'objectifs communs, notamment au travers de l'articulation entre le PLH et les PLU(i).

Le PLH permet ainsi de :

- coordonner les acteurs et les projets en structurant le débat local et en articulant les politiques sectorielles pour prendre compte d'autres dimensions du développement territorial. Par exemple, la mise en place de la conférence intercommunale prévue par la loi ALUR doit conduire à définir des orientations conjointes des acteurs (communes, bailleurs, et autres réservataires) en matière d'attributions de logements sociaux et à définir le cadre de la gestion partagée des demandes de logements ce qui constituera le volet « attribution » du PLH ;
- contractualiser :
 - avec l'État : signature des conventions de délégation, fixation des objectifs SRU ;
 - avec les bailleurs : définition du zonage du SLS, association à l'élaboration des CUS, accords collectifs intercommunaux.

Une nécessaire cohérence du PLH avec les documents d'urbanisme (PLU, SCoT)

Le PLH est un document de programmation sans caractère opposable aux tiers. A ce titre, sa cohérence avec les documents d'urbanisme qui, eux, disposent de leviers opérationnels en matière d'utilisation du sol, est un enjeu essentiel.

Le PLH définit les outils permettant la mise en œuvre de ses objectifs ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace.

Ceux-ci doivent être pris en compte dans les PLU du fait du rapport de compatibilité prévu par la loi entre les deux documents :

- délimitation de secteurs de mixité sociale (SMS) régis par l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage peut être affecté par typologie de logements (locatifs, accession, sociaux, intermédiaires ou privés...),
- définition d'emplacements réservés pour des programmes de logements locatifs sociaux régis par l'article L. 123-2-b du CU),
- bonus de constructibilité pour les logements locatifs sociaux prévus par l'article L. 127-1 du CU,
- délimitation de secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale régie par l'article L. 123-1-5, II, 3°).

2. Contenu du PLH :

Le PLH comporte un diagnostic, un document d'orientation et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

a) le diagnostic :

Il porte sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, et analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.

À ce titre :

- Il analyse de la situation existante, les évolutions en termes d'adéquation entre offre et demande de logements et d'hébergement sur les différents segments du marché local de l'habitat, en prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Le diagnostic du PLH peut également inclure une analyse de la situation sur l'habitat indigne et des copropriétés dégradées, notamment grâce aux informations obtenues par la base sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI). Le PLH fait l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat.
- L'analyse de l'offre inclut le foncier, l'offre publique et privée de logements et d'hébergement, l'état du parc existant, un repérage des situations d'habitat indigne. L'analyse de la demande doit comporter une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes à partir, notamment, des besoins prévisibles, des besoins répertoriés dans le PDALPD, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris foyers logements, des besoins des étudiants ou ceux propres à certaines catégories de population en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés. En lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV), le PLH précise les enjeux liés aux gens du voyage en matière de sédentarisation et de production d'une offre adaptée
- Il évalue les résultats et effets des politiques de l'habitat mises en œuvre au cours des dernières années sur le territoire du PLH ou du précédent PLH, notamment les actions et moyens mis en œuvre et leur bilan au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.
- Il expose les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement des SCoT et schémas de secteurs. En l'absence de SCoT il indique comment le PLH prend en compte l'objectif de mixité sociale. Cette étude peut intégrer des données sur une échelle d'agglomération débordant éventuellement l'aire du PLH.

b) le document d'orientation, énonce des principes et objectifs en matière de :

- mixité et d'offre suffisante, diversifiée et équilibrée, des différents types de logements
- personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- politique d'attribution de logements sociaux,
- requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier de rénovation urbaine et d'actions de requalification des quartiers anciens,
- adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- logement des jeunes, notamment des étudiants.

Il indique les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels les interventions publiques sont nécessaires.

c) le programme d'action :

Il indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il précise :

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune, voire secteur géographique défini, en précisant la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux entre les communes membres de l'EPCI dans les agglomérations assujetties par la loi à un quota de logements sociaux (25% ou 20%) ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés dégradées en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et les Projets d'intérêt général (PIG), le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (PLS et PLUS) et très sociaux (PLAI) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires, dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants ou existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, toutes définies par décret (Cf : L.302-16 du CCH). Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de gestion de logements sociaux agréée par le ministre chargé du logement dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III du CCH, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique qui indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives aux emplacements réservés pour des servitudes de mixité sociale, aux secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale que le PLU fixe, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le Programme d'actions indique le cas échéant ses incidences sur les PLU et les cartes communales par communes, voire secteurs géographiques définis. Il évalue enfin les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique à quelle catégorie d'intervenants incombe sa réalisation par type d'actions.

3- Le dispositif d'observation de l'habitat :

Le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat qui porte notamment sur :

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

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles qu'ils détiennent.

Le PLH s'articule en amont et par ses effets en aval à différents instruments de politique de l'habitat ou de l'urbanisme :

- Le PLH prend en compte les dispositions du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALPD), et celles de l'accord collectif intercommunal d'attribution des logements sociaux et du Protocole d'occupation du patrimoine social (POPS).
- Le PLH doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT),

Lorsqu'un SCoT est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ce dernier est, le cas échéant, rendu compatible dans un délai de trois ans.

À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

- Par la prise en compte des enjeux de déplacements et de transports, il s'articule au plan de déplacements urbains (PDU).
- La carte communale doit être compatible avec le PLH.
- Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prennent en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.
- La mise en œuvre des OPAH doit respecter les objectifs des PLH.

- Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien le PLH, la décision de préemption peut se référer aux dispositions de cette délibération, sauf s'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L211-4.

En aval, le PLU doit être compatible avec le PLH, ce qui amène à considérer deux types de situations :

a) PLH précédant un PLU

La délibération qui prescrit l'élaboration du PLU est notifiée au président de l'EPCI compétent en matière de PLH. Le PLU doit être compatible avec le PLH mais n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

S'il y a lieu, le préfet adresse à l'EPCI compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le PLU n'est pas compatible avec le PLH ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité. Dans un délai d'un mois, l'EPCI ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer la mise en compatibilité nécessaire. A défaut d'accord dans ce délai ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité.

b) PLU précédant un PLH

Lorsqu'un PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du plan. À l'issue du délai d'un an, si le PLU n'a pas été rendu compatible, le préfet adresse à l'EPCI compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le PLU n'est pas compatible avec l'autre document ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité.

Dans un délai d'un mois, l'EPCI ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer une mise en compatibilité nécessaire. À défaut d'accord dans ce délai ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité.

L'adaptation d'un PLH pour mettre en compatibilité un SCOT ou un PLU peut se faire dans le cadre particulier de l'article L306-1 du code de l'urbanisme.

Annexe 2

Le porter à connaissance de l'État