

Le PLH et les documents de planification

Le Grand-Figeac a lancé la procédure d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération communautaire en janvier 2018. Approuvé courant 2023, il sera l'expression de la politique habitat que le Grand-Figeac souhaite développer sur son territoire les six prochaines années.

Un point sur le PLH

Une obligation réglementaire

Grand Figeac, en tant qu'EPCI de plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants ayant la compétence politique du logement et cadre de vie est tenu de se doter d'un PLH. (Art L302-1 du code de la construction et de l'habitation : CCH)

Un projet stratégique et opérationnel

Un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal

Le PLH permet ainsi l'adaptation des grands principes nationaux aux besoins, à la spécificité et à l'hétérogénéité des territoires, à la réalité des contextes démographiques, économiques, sociaux, sociétaux, géographiques et géomorphologiques.

Il décline, sur six années, les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, en matière de développement ou d'adaptation de l'offre, cela pour tous les publics, notamment pour les personnes ou ménages aux ressources les plus modestes.

Un document en trois parties

- **un diagnostic** portant sur la situation du logement, de l'hébergement et du foncier

- **des orientations stratégiques** définies à partir de ce diagnostic qui constituent le choix de développement du territoire et « les moyens à mettre en oeuvre 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 ».

- **Un programme d'actions territorialisé** déclinant ces orientations et moyens, qui fixe des objectifs en matière de développement de l'offre nouvelle, identifie les actions à conduire sur le parc existant, décline le type de logements à produire dans le parc social et/ou dans l'offre privée (logements

sociaux, très sociaux, intermédiaires, logements à loyer libre), les moyens fonciers à mettre en oeuvre, afin de proposer une offre de logements adaptée à chaque public. Le programme fixe l'échéance de réalisation des actions, ainsi qu'un budget (moyens financiers) et prévoit, lorsqu'il est nécessaire, l'adaptation des PLU ou PLUi pour en permettre l'effectivité.

Un document avec un rythme d'évaluation

Annuellement : Le Grand-Figeac doit délibérer sur l'état de réalisation du PLH, notamment sur son adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique. Ce bilan doit comporter pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés et les résultats de l'exercice écoulé.

Au bout de trois et six ans : le Grand-Figeac doit communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du PLH. (Art L302-3 du CCH)

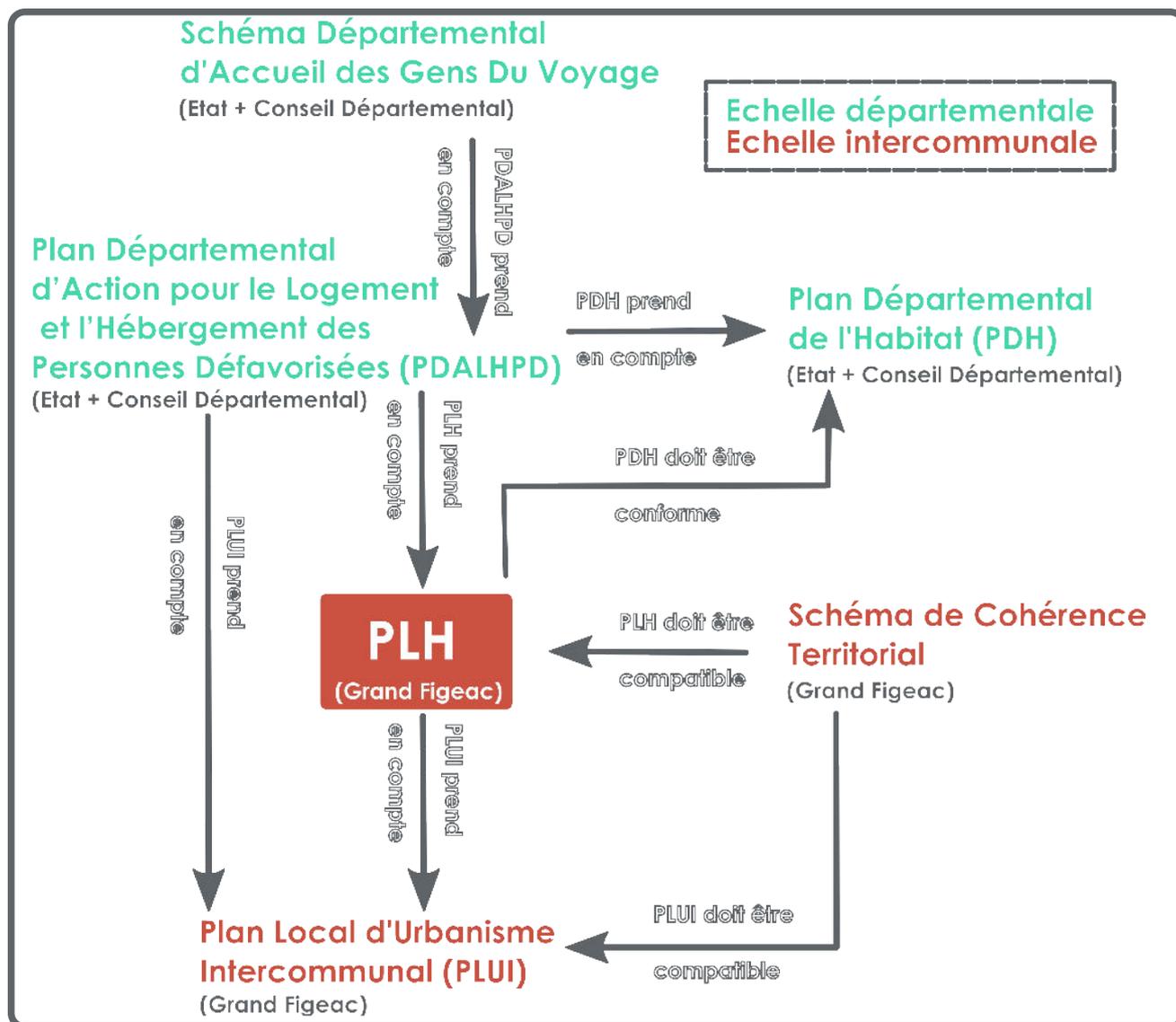
Un document avec une durée de fonctionnement

6 ans : telle est la "durée de vie" du PLH avant qu'il soit obligatoire de le réviser. (Art L302-1 du CCH)



Le PLH et les documents de planification à l'échelle supra et infra communautaire

Source DHUP



Les notions de conformité, de compatibilité, de prise en compte

Un rapport de **conformité** impose le strict respect de la règle supérieure.

L'obligation de **compatibilité** laisse au document inférieur une certaine marge de manoeuvre mais ce dernier doit cependant permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le document supérieur et, a minima, il ne peut en principe en contrarier la mise en oeuvre.

La **compatibilité** implique en effet une obligation de non-contrariété des orientations fondamentales de

la norme supérieure (Conseil d'État, 10 février 1997, req. 125534), une marge de manoeuvre étant laissée au document de rang inférieur pour préciser et développer les orientations des documents supérieurs (Conseil d'État, 10 juin 1998, req. 176920). Le rapport de compatibilité est ainsi plus contraignant que la **prise en compte**, qui implique seulement de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'État, 17 mars 2010, req. 311443).

SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage

A l'échelle départementale, le SDAGV vise à répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage sur le territoire

Il est élaboré et approuvé conjointement par le préfet et par le Président du Conseil départemental.

Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

- des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
- des terrains familiaux locatifs aménagés, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
- des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

Ce schéma définit également :

- les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement des rassemblements traditionnels ou occasionnels et des grands passages ;
- ainsi que la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

Le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale

Prévu pour une durée de 6 ans, le PDH est élaboré conjointement par l'État, le Département et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour élaborer un PLH.

Le PDH vise à assurer la cohérence entre :

- les politiques locales de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- et celles qui sont menées sur le reste du département.

Le plan départemental de l'habitat, c'est à la fois :

- un document, qui présente un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, les orientations et le dispositif d'observation à mettre en place, sur lesquels ses co-élaborateurs se sont accordés.
- une démarche (une conduite de projet) menée conjointement par un ensemble d'acteurs, à travers notamment un processus de concertation.
- un dispositif institutionnel, c'est-à-dire un ensemble de moyens mobilisés pour atteindre un objectif :
 - qui se met en place dès l'élaboration du PDH, notamment avec l'instauration de la section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ;
 - et qui a vocation à se prolonger à travers un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées

A l'échelle départementale, le PDALHPD vise à faciliter l'accès à et le maintien dans un logement décent pour les personnes et les familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques

Établi pour une durée de 6 ans maximum, ce plan est élaboré et mis en œuvre :

- par l'État et par le Département,
- avec l'appui d'un Comité responsable du PDALHPD, qui associe à cette démarche des représentants des communes ou de leurs groupements et d'autres personnes morales (associations de lutte contre les exclusions,

organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, d'ingénierie sociale, financière et technique, caisses d'allocations familiales, distributeurs d'eau et fournisseurs d'énergie, etc.).

Le PDALHPD fait partie du dispositif de réponse à l'urgence sociale et de lutte contre la pauvreté. Il définit les mesures qui permettront aux personnes et familles en difficultés sociales et économiques (par inadaptation de leurs ressources, de leurs conditions d'existence...) :

- d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir ;
- de disposer dans ce logement de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ;
- et de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Il prévoit de nombreuses autres mesures, notamment celles destinées à répondre aux besoins :

- d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle de ces personnes et familles en difficultés ;
- en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale...

Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Le SCoT peut être élaboré par :

- un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;
- un syndicat mixte, un pôle métropolitain ou un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) constitué exclusivement des communes et EPCI compétents compris dans le périmètre du SCoT ;
- un syndicat mixte, à condition que les communes et EPCI compétents compris dans le périmètre du SCoT aient tous adhéré à ce syndicat mixte et lui aient transféré la compétence en matière de SCoT (avec dans ce cas, des conditions de vote spécifiques prévus par le code de l'urbanisme).

Document de planification stratégique, le SCoT constitue à la fois :

- un outil de retranscription du projet de territoire ;
- un document pivot de la planification territoriale

stratégique et multi-thématiques, assurant l'articulation entre le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET, porté par la Région), et les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (cartes communales, plans locaux d'urbanisme et documents en tenant lieu).

Les prescriptions du SCoT s'imposent, entre autres, aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) et aux documents en tenant lieu, aux cartes communales (CC), aux programmes locaux de l'habitat (PLH), à certaines opérations foncières ou d'aménagement, autorisations d'exploitation commerciale.

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le plan local d'urbanisme peut être élaboré par :

- un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU(i), de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale,
- par une commune non membre d'un tel EPCI.

L'Observatoire de l'habitat : pourquoi ?

Un dispositif obligatoire

L'obligation pour le PLH de définir « les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire » est énoncée dans l'article L302-1 du CCH. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté de 2017, a élargi le dispositif d'observation au foncier.

Un contenu minimal bien défini

Ces dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier portent notamment sur (Art R302-1-4 du CCH) :

- > l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- > l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix;
- > le suivi de la demande de logement locatif social ;



Cette élaboration couvre le territoire de compétence de la collectivité ou l'établissement concerné(e) (il s'agit donc d'un document à l'échelle intercommunale ou communale).

Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU(i) est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal.

Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU(i) doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols). Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU(i).

> le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, les données et les référentiels utiles dont ils disposent.

L'observation mise en oeuvre doit alimenter la production des bilans que doit réaliser l'EPCI (cf page 1 : "Un document avec un rythme d'évaluation").

Observer ...et après ?

In fine, deux objectifs principaux peuvent être recherchés dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier :

- actualiser, voire approfondir, certains aspects du diagnostic et suivre l'évolution du territoire;
- évaluer la mise en oeuvre du PLH, corriger certaines actions, voire envisager des modifications du document.

Sources

- **Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions** - CEREMA octobre 2019

- <http://outil2amenagement.cerema.fr> - CEREMA
- **Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)**