

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LA COLONNE VERTÉBRALE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT



Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Le PLH est élaboré par les EPCI compétents en matière d'habitat, en association avec les différents partenaires (services de l'État, communes membres de l'EPCI, porteur du schéma de cohérence territoriale (SCoT), bailleurs sociaux, ...). Ce document décline, pour une durée de 6 ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière de logement et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics, dans les parcs privé et public. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) peut tenir lieu de PLH et devient alors un PLUi-H.

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;
- assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes de l'EPCI et entre les quartiers d'une même commune.

Pourquoi élaborer un PLH ?

Un support de contractualisation :

- avec l'État : pour prendre la délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre et recevoir les prélèvements SRU* des communes assujetties ;
- avec les bailleurs sociaux : pouvoir exonérer du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour favoriser la mixité sociale et être associé à l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux.

Un outil de coordination des acteurs :

- structurer le débat local : articuler les dimensions du développement local ;
- articuler avec la conférence intercommunale d'attribution des logements sociaux.

Un outil de programmation à la décision :

- définir le volet habitat du projet territorial à moyen terme (6 ans) ;
- offrir des logements/hébergements adaptés aux moyens financiers des ménages et adapter l'offre à la demande pour tous les publics cibles ;
- construire des logements sociaux ;
- revitaliser les centre-villes et requalifier les quartiers ;
- maîtriser la consommation foncière.

Qui doit se doter obligatoirement d'un PLH ?

- les métropoles ;
- les communautés urbaines ;
- les communautés d'agglomération ;
- les communautés de communes ayant la compétence « habitat », de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ;
- les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI mentionnés ci-dessus.

Le PLH est facultatif pour les autres EPCI.

Cadre réglementaire

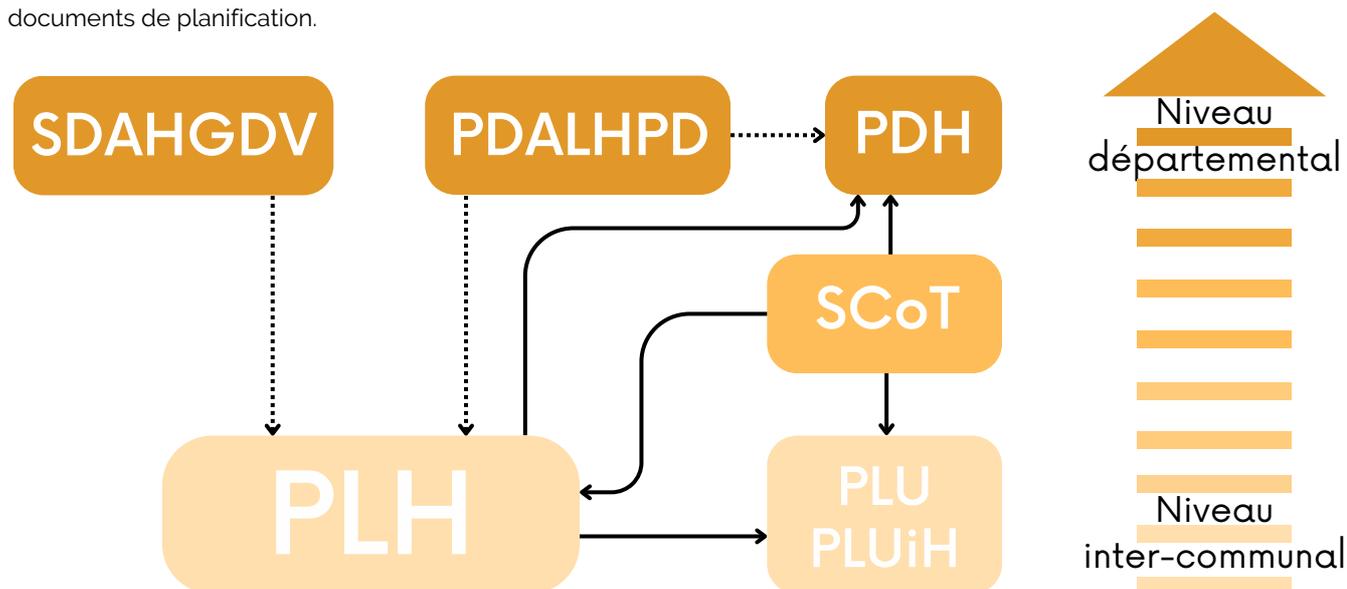


Les articles du Code de la Construction et de l'Habitat :

Lancement de la procédure de PLH	R.302-2 à R.302-6
Procédure d'élaboration d'un PLH	L.302-1, L.302-5, R.302-1 à R.302-4
Procédure d'adoption d'un PLH	L.302-2, R.302-7 à 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

Articulation du PLH avec les autres documents de planification

Le PLH est un document de programmation sans caractère opposable au tiers et à ce titre, il doit être cohérent avec les autres documents de planification.



PDH : plan départemental de l'habitat

PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

SDAHGDV : schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

SCoT : schéma de cohérence territoriale

*Loi SRU : solidarité et renouvellement urbain

.....> Prise en compte

————> Compatibilité

Le PLUi-H

PLUi-H = PLH + PLUi

Le PLH peut être intégré au sein du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), alors appelé PLUi-H. Le PLUi-H respecte les mêmes objectifs définis réglementairement qu'un PLH avec les mêmes droits et obligations.

Les avantages d'un PLUi-H :

- augmentation du poids de l'habitat dans la gouvernance et la concertation du projet ;
- prise en compte de la dimension sociale ;
- meilleure articulation des politiques publiques sectorielles dans le projet de territoire ;
- plus grande lisibilité dans la mise en œuvre des actions dans le temps et dans l'espace.

Comment est élaboré un PLH ?

L'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH par délibération du conseil communautaire. Trois phases successives guident l'élaboration d'un PLH. Chacune de ces phases se traduit par un document, constitutif du PLH.

Phase 1 : réalisation d'un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire (offre sociale, privée, individuelle, collective, foncière et qualité des parcs de logements).

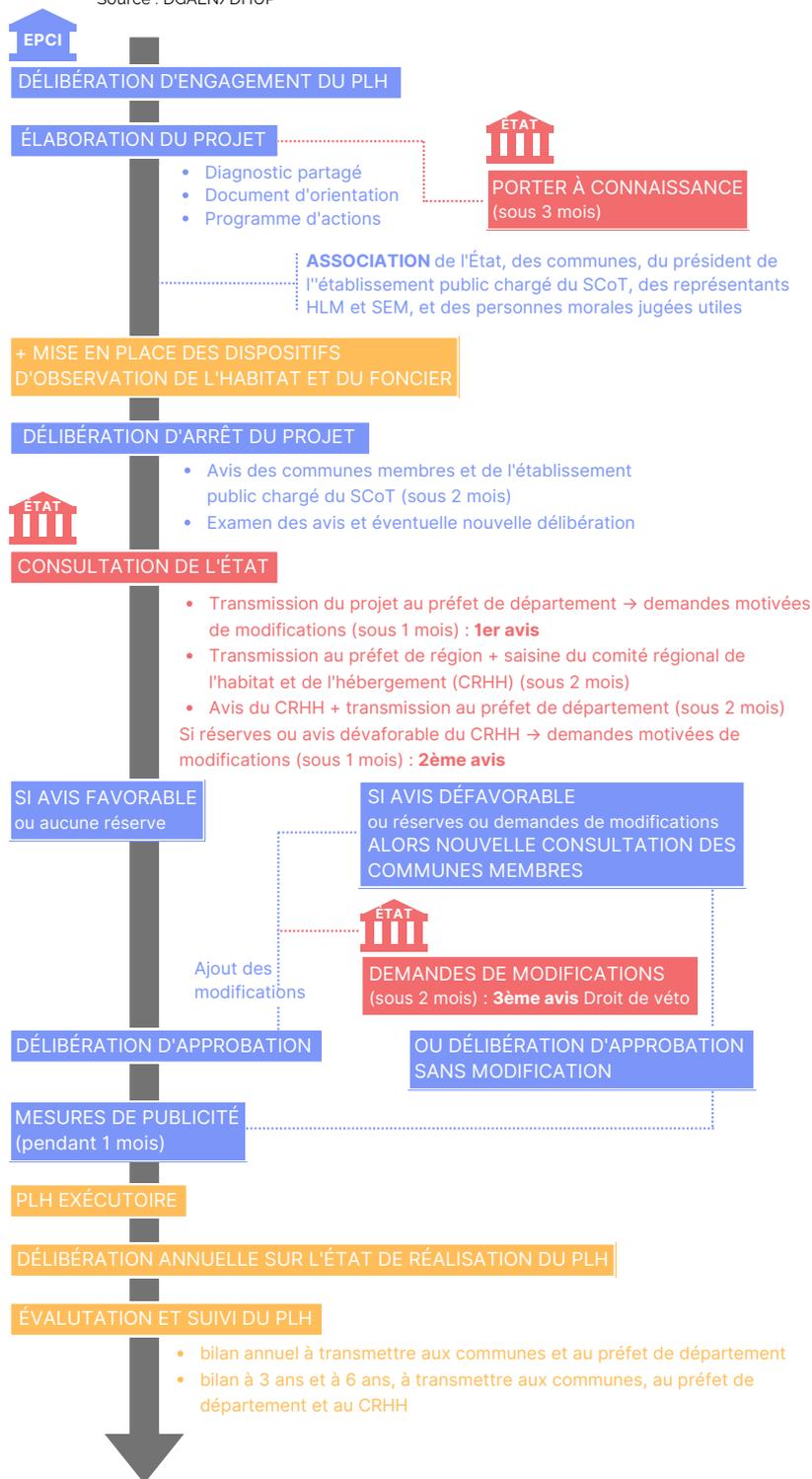
Phase 2 : écriture des orientations et objectifs fixés par l'EPCI pour répondre aux besoins identifiés et résoudre les dysfonctionnements mis en évidence par le diagnostic.

Phase 3 : définition du programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celle-ci, pour mettre en œuvre de manière opérationnelle les orientations et les objectifs précédemment fixés dans la phase 2.



Schéma de processus d'élaboration du PLH

Source : DGALN/DHUP



Comment suivre un PLH ?

Le PLH a une durée limitée à 6 ans avec prorogation possible, sous réserve de l'accord du préfet de département :

- de 2 ans maximum, si réengagement d'un PLH ;
- de 3 ans renouvelables, si engagement d'un PLUI-H.

Le suivi d'un PLH s'avère être une étape primordiale pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir la réajuster. Le PLH doit donc faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité (voir le schéma de processus d'élaboration d'un PLH). Dans ce cadre, et au plus tard 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire, l'EPCI est tenu de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF).

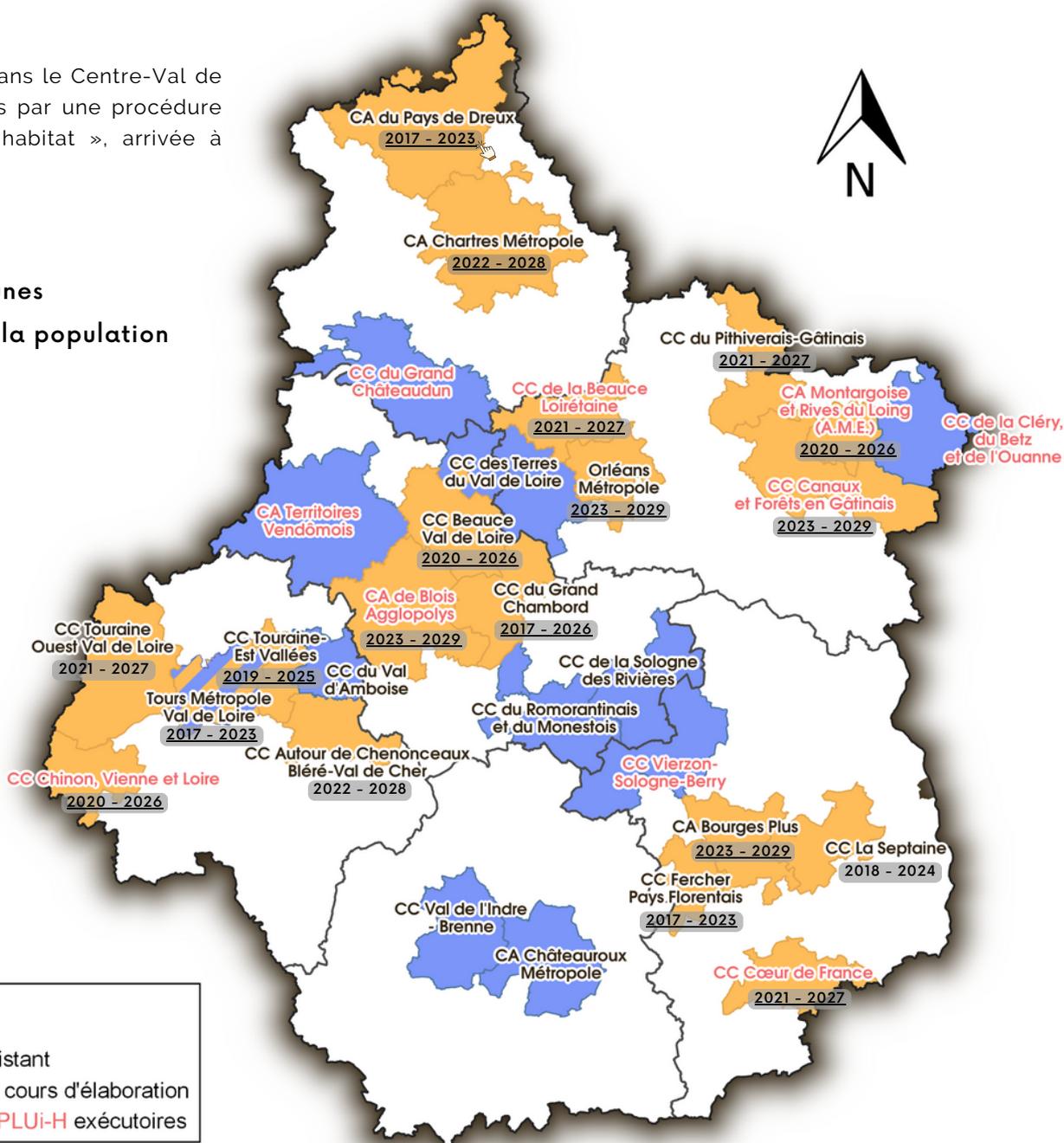
Les territoires couverts par un PLH ou un PLUI-H en région Centre-Val de Loire

Au 31 juillet 2023 dans le Centre-Val de Loire, sont couverts par une procédure de planification « habitat », arrivée à différents stades :

29 EPCI

735 communes

≈ 68 % de la population



Légende

Orange : PLH ou PLUI-H existant

Bleu : PLH ou PLUI-H en cours d'élaboration

Grise : Période des PLH/PLUI-H exécutoires

Sources : BD Carto ING, Sudocuh (enquête habitat DDT)

Réalisation : DREAL Centre-Val de Loire, département habitat et construction, novembre 2023

Contact : dhc.scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Pour plus de détails : consulter [le PLH en 20 questions](#), un guide réalisé par le Cerema et la DHUP