

### LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT : le PLH

Le programme local de l'habitat fixe les objectifs de la politique de l'habitat pour une durée au moins égale à 6 ans, sur un territoire intercommunal.

Le PLH offre également un cadre de dialogue à tous les acteurs de l'habitat. En effet, la procédure d'élaboration impose l'association de l'Etat et la liste des personnes à associer est fixée librement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

#### Définition

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le programme local de l'habitat (PLH) fixe les objectifs de la politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales marque une nouvelle étape, en instaurant pour les intercommunalités la possibilité de se voir déléguer par l'État la gestion des aides à la pierre à la condition qu'elles disposent d'un PLH adopté.

Elle renforce ainsi sa place de **document cadre de la politique locale de l'habitat** et en fait **un enjeu de la négociation locale**.

« *Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et 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.* »

(art. L302-1 CCH)

#### Composition du PLH

##### Le programme local de l'habitat comprend :

- 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 ;

(contenu détaillé à l'article R302-1-1 du CCH)

- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

(contenu détaillé à l'article R302-1-2 du CCH)

- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et par secteurs géographiques définis à l'intérieur de celui-ci par l'EPCI compétent.

(contenu détaillé à l'article R302-1-3 du CCH)

#### Champ d'application

Le PLH s'applique à l'ensemble du territoire d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

##### Personnes compétentes pour l'élaboration :

L'élaboration du PLH doit strictement relever d'un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

À compter de la publication de la loi portant engagement national pour le logement (ENL), un PLH est obligatoirement élaboré dans :

- les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;

- les communautés d'agglomération ;

- les communautés urbaines.

Son adoption intervient dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi ENL.

Il est établi pour une durée de 6 ans au moins.

##### Le volet foncier

Réaffirmé dans la loi du 13 août 2004, le PLH est composé notamment d'un volet foncier, qui a pour objectif de renforcer son aspect opérationnel et d'en faire un outil de mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat.

Afin de spatialiser la politique de l'habitat, le décret du 4 avril 2005 a précisé le contenu de ce volet foncier.



##### Il doit conduire les collectivités à :

- diagnostiquer l'offre foncière et à vérifier son adéquation avec les besoins en logements :

« *Le diagnostic comprend une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat [...] qui porte notamment sur l'offre foncière.* »

(art. R302-1-1 CCH)

- réfléchir à la mise en oeuvre effective des objectifs qu'elles se sont données, notamment en matière de création de logements sociaux :

« *Le programme d'actions indique les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.* »

(art. R302-1-3-e)

Le programme d'action territorialisé du PLH sera au coeur du contenu des conventions de délégations de compétences élaborées par les EPCI délégataires.

Ce programme définit les actions, mais aussi les moyens notamment financiers mobilisés pour la politique d'habitat de l'EPCI.

L'obligation de le détailler par secteurs géographiques constitue la novation majeure apportée au contenu du PLH.



## La compétence logement pour les Communautés de Communes :

Depuis la loi ATR, 1992, le logement, or compétences obligatoires est devenu l'une des premières compétences des EPCI.

Il s'est imposé, via la compétence aménagement du territoire, compétence obligatoire, à travers les PLH, puis les OPAH ou des actions foncières.

Une enquête de l'Assemblée des Communautés de France (ADCF) montre que 45 % des EPCI en milieu rural sont intervenus au niveau des PLH, 80 % en OPAH, 13 % en logement social public et 13 % pour l'accueil des gens du voyage.

Mais dans le Bessin, aucune Communauté de Communes n'est dans l'obligation de mettre en place un Plan Local de l'Habitat.

En effet, il faudrait qu'une même Communauté de Communes compte : plus de 50.000 habitants et une ville de plus de 15.000 habitants.

*Loi de Juillet 2006 valant engagement national pour le logement.*

Néanmoins, la loi n'empêche pas certains EPCI « ruraux » de se doter d'un tel outil. **D'ailleurs les orientations du ScoT Bessin prévoient la mise en place d'un PLH sur le territoire de Bayeux Intercom.**

Pour ce faire, les communes membres de l'intercommunalité doivent souhaiter prendre la compétence optionnelle « *politique du logement et cadre de vie* » qui inclut la compétence PLH.

Bien sûr, un EPCI de moins de 50 000 habitants n'a pas les mêmes moyens qu'une agglomération, mais la prise de compétence « *habitat* » peut lui permettre d'intervenir dans le domaine de logement, de mettre en place des programmations, de définir des actions foncières, bref, d'avoir une véritable stratégie au niveau de l'habitat.

Néanmoins, le caractère politique sensible d'un PLH (*logement social, hébergement d'urgence, accueil des gens du voyage...*), explique le transfert encore partiel de la compétence « *logement* ». Les maires sont aussi souvent attachés à conserver leurs prérogatives dans ce domaine.

Parfois, aussi, la compétence logement n'apparaît pas sous un terme générique, mais sous forme de divers intitulés renvoyant à des actions spécifiques ou circonscrite dans la définition d'un intérêt communautaire.

## Les EPCI délégataires :

La loi « Libertés et responsabilités locales » de 2004 responsabilise les EPCI en leur donnant la possibilité de devenir délégataires pour l'attribution des aides à la pierre, si elles mettent en place un PLH.

Comme délégataires, les EPCI peuvent gérer les FSL intercommunaux et autres CLAH (*Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat*). Par ailleurs, la commune peut faire remonter à son niveau la gestion du contingent.

De plus, une Communauté de Communes délégataire peut répondre de manière plus fine, à la situation spécifique de certaines communes rurales, qui peuvent connaître une fragilisation supplémentaire, s'ils ne parviennent pas à faire valoir leurs besoins en amélioration de l'habitat, en construction, et donc en crédits.

En effet, les territoires non délégataires, dits « *interstitiels* », souvent de taille réduite, situés en milieu rural, qui ne sont pas suffisamment représentés par les Conseils Généraux, risquent de voir les besoins en habitat de leurs populations moins bien relayés.

## Une chaîne d'acteurs et des politiques publiques complémentaires :

Une politique de l'habitat n'est pas l'affaire d'un seul organisme. Il faut des personnes qualifiées pour intervenir à différents niveaux.

C'est l'ensemble des maillons de la chaîne immobilière qui est nécessaire pour construire une politique de l'habitat !

*Par exemple, une politique d'offre à loyers maîtrisés nécessite en parallèle un outil de gestion social pour sécuriser les investisseurs.*

### 1. Les EPCI délégataires :

- Avec les PLH elles fédèrent les communes.

- Comme délégataire, elle peuvent gérer les FSL intercommunaux et autres CLAH.

### 2. Les Conseils Généraux :

- Dans le cadre des PDH, ils ont vocation à mettre de la cohérence dans les politiques de l'habitat.

- Comme délégataire ils ont vocation à répondre aux besoins des territoires où les EPCI ont décidé de ne pas s'engager.

### 3. Les Conseils Régionaux :

- Aides liées au développement durable

- Mise en oeuvre de programmes logement (*apprentis, étudiants, saisonniers...*)

## LE SAVIEZ VOUS ?

▣ La loi du 13 août 2004 fait obligation aux EPCI de clarifier le contenu statutaire de l'intérêt communautaire. Le délai pour s'en acquitter est de deux ans après l'entrée en vigueur de la loi pour les communautés existantes. Pour les nouvelles communautés de communes, ou celles existant déjà mais qui transfèrent de nouvelles compétences, le délai est de deux ans au plus tard après le transfert de compétences.

▣ « **Les collectivités territoriales ont vocation à prendre les décisions pour l'ensemble des compétences qui peuvent le mieux être mises en oeuvre à leur échelon** »

*article 72 de la Constitution*

▣ Seuls les EPCI et les départements peuvent être délégataires de l'aide à la pierre. Les pays ne sont pas concernés.

▣ Un décret du 5 janvier 2007 permet maintenant à des communes de mobiliser des financements PLUS neufs pour construire du logement social quand un organisme HLM n'est pas en mesure de construire ces logements sur le territoire. D'après la DGUHC « *cela reposait sur une négociation avec la DDE en apportant la preuve que l'office HLM n'était pas en mesure de construire* ».

▣ En Bretagne, le pays de Saint-Malo vient d'arrêter le PADD de son SCOT dans lequel figure la prescription pour tous les EPCI de mettre en place un PLH, ceci pour utiliser le SCOT comme un outil de cohérence des PLH : une sorte de commission inter-PLH qui coordonne toutes ces politiques pour assurer une cohérence à l'échelle d'un même bassin de vie.

*C'est une idée intéressante car, si une Communauté de Communes décide de contraindre par des mesures fortes, les promoteurs dans les opérations privées, par exemple, cela pourrait générer une concurrence inutile au regard des besoins en logement, si la collectivité voisine ne fait rien.*

▣ En mars 2007, la loi DALO institue le droit à un logement opposable, comme le droit à la santé ou à l'éducation. Cette loi confère désormais une obligation de résultats effective et progressive.

Peut actionner ce droit au logement opposable toute personne répondant aux deux conditions cumulatives suivantes :

- Résider sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence (*définies par décret en Conseil d'Etat*).

- Etre dans l'incapacité d'accéder par ses propres moyens à ce logement décent ou de s'y maintenir.

