



Club PLUi-Picardie

Compte-rendu de la journée

« Habitat et PLUi »

Compiègne, le 20 juin 2017



MOTS D'ACCUEIL

- **Jean-Louis GREVIN, vice-président de la Communauté de Communes du Val de Somme et nouveau président du club PLUi**

Jean-Louis Grévin se présente en tant que nouveau président du Club PLUi Picardie, prenant la suite de Jany Froissart et souhaite la bienvenue à l'ensemble des participants.

PROPOS INTRODUCTIF : Articulation planification et habitat, une histoire d'amour ratée ? *Du Grenelle qui impose à Alur qui assouplit... et à NOTRe qui « chamboule-tout »*

- **Jérôme GRANGE, ADUGA**

S'intéresser à la place de l'habitat dans le PLUi, c'est « revisiter la planification à la française dont la singularité a longtemps été la déconnection de la planification avec l'opérationnalité ». Il fallait parvenir à sortir de la culture de la planification qui consistait à transformer du terrain en droits à construire. L'État d'abord puis les collectivités, ont conduit des politiques dites sectorielles dont l'habitat n'était pas la moins importante. Evoquer les politiques de l'habitat aujourd'hui, c'est risquer d'être réducteur si on ne pense qu'aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Mais il faut reconnaître que la culture portée par les PLH a été la culture de plans d'actions. Les PLH sont issus d'expérimentations locales. Le PLH a rebondi de lois en lois (loi d'orientation pour la ville de 1991, loi de 1999 de renforcement de l'intercommunalité dite « Chevènement », loi dite « Voynet » de 1999). Le PLH est alors rendu obligatoire pour les Communautés d'agglomérations et les Communautés urbaines. Cette dernière loi impose le PLH comme le volet habitat des contrats d'agglomérations et des contrats de villes.

Le changement d'approche se fait grâce à la loi SRU qui a renforcé la place du PLH dans l'ordonnement juridique des documents d'urbanisme. La loi SRU lui a imposé une obligation de compatibilité avec le SCot. Par ailleurs, le PLH a une obligation de compatibilité avec les PLU et les Cartes Communales. L'esprit porté par le PLUi est donc un esprit « projet ».

Que reste-il de la nécessaire relation « passionnelle » entre urbanisme et politiques de l'habitat ? La loi Grenelle 2 imposait le PLUi intégrateur mais n'imposait pas finalement le PLUi en tant que tel. Un peu plus tard, la Loi ALUR rend le PLUi obligatoire mais rend facultatif l'intégration du volet habitat. Face à ce chamboule-tout permanent, dans quel ordre prendre désormais les choses ?

L'habitat dans les documents de planification et l'articulation avec les démarches sectorielles

- **Stéphanie DEPRez, Conseil Régional Hauts-de-France**

En tant que personne publique associée, le Conseil Régional a accompagné à titre exploratoire les premiers PLUi en Hauts-de-France (Fauquembergues, Fruges...), encore très innovants aujourd'hui. La loi Notre précise que le SCot, ou à défaut le PLUi, doit prendre en compte le SRADDET. Les objectifs et règles générales du SRADDET doivent respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et servitudes d'utilité publique (Art L4251-2 du Code de l'urbanisme).

Ils doivent prendre en compte les projets d'intérêt général (PIG), les opérations d'intérêt national (OIN) ainsi que les projets de grands équipements et infrastructures (Canal Seine Nord...). Par ailleurs, le SRADDET s'impose aux plans de déplacements urbains (PDU), PCAET et les chartes de PNR (Art L4251-3 du Code de l'urbanisme). Si les PLUi sont antérieurs au SRADDET, ils sont mis en compatibilité avec les règles générales lors de la prochaine révision du PLUi.

Le SRADDET doit être intégrateur et fixe à moyen et long terme des objectifs en matière d'équilibre et d'égalité des territoires (Art L4251-1 du Code de l'urbanisme). Comment définir l'intérêt régional ? On retiendra les différentes thématiques obligatoirement traitées dans le SRADDET : transports et intermodalité (R4251-9), climat air énergie (R4251-10), restauration de biodiversité (R4251-11), prévention et gestion des déchets (R4251-12). Il faut décliner des indicateurs de suivi pour vérifier l'application des règles du SRADDET et en mesurer les incidences.

Si la Région est PPA pour les SCOT, PLU, les collectivités le sont aussi pour le SRADDET. Pour faciliter la concertation, la Région va lancer un Club PPA (composé a minima de la MEL et des EP compétents sur les PLU et les SCOT) dont la mission sera de participer à l'écriture du SRADDET. Il a des obligations de fixer des règles très précises et à charge pour les SCOT de se mettre en conformité. La métropole européenne de Lille (MEL) est compétente en matière de SCOT et les EPCI à fiscalité propre compétents pour les PLUi. Les personnes publiques associées (art L4251-5 du Code de l'urbanisme) seront mobilisées pour donner leur avis sur le SRADDET fin 2017 et au 1^{er} semestre 2018.

Les cartographies réalisées par la DREAL montrent des dynamiques démographiques et de besoins en logement très variables d'un endroit du territoire à un autre. On observe une qualité du parc de logement très dégradé (fort enjeu de réhabilitation). Des phénomènes sont observés : baisse du nombre de propriétaires en accession, accession à la propriété tardive, tension locative sur les logements notamment HLM, taux d'effort des ménages très important, tension des marchés locaux...

➤ **Isabelle LASTERNAS**, Agence d'urbanisme Oise-la-Vallée

L'Agence d'urbanisme accompagne l'ARC dans son PLUi. Tout ce qui a été réalisé pour le SCOT de l'ARC peut être utilisé dans le PLUi. Il faut prendre en compte les différents documents relatifs à l'habitat : le Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD), le Schéma départemental des gens du voyage, les Programmes Politique de la ville, la programmation des bailleurs sociaux (plans triennaux)...

Le rapport de présentation du PLUi doit faire **l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** (Art L 151-4 du Code de l'urbanisme). Ce travail de repérage avec un inventaire est assez fastidieux (nécessitant rigueur et connaissance de terrain et des aller-retours avec les communes pour arbitrer entre différents terrains). Un terrain peut-il être mobilisable à court ou moyen terme ?

On part d'un objectif de construction de logements fixé dans le PLH. Le travail est aussi mené sur les dents creuses, les friches urbaines... On comptabilise les logements déjà programmés ou ceux que l'on pourrait construire. Pour Compiègne, un arbitrage a été fait pour pouvoir avoir un peu d'extension urbaine et le reste des constructions programmées sur des dents creuses. Se pose également la question de la réhabilitation des logements existants. Le travail de thermographie aérienne mené, a permis d'identifier les logements ayant de fortes pertes de chaleur. Par ailleurs, il faut recenser les logements vacants et connaître la raison de la durée de la vacance de chaque logement en se rendant si besoin sur place pour savoir pourquoi cette durée est aussi longue. La stratégie foncière à mener est essentielle, pour avoir des réserves foncières à un coût le plus modeste possible, si besoin utiliser le droit de préemption voire l'expropriation. Pour aider les communes, il peut être utile de faire porter le foncier par un établissement public foncier local (EPFL).

Le PADD permet de reprendre les principes, les orientations, et les objectifs de logements. L'OAP Habitat reprend les principes et la localisation des logements tandis que le POA organise la contractualisation avec les acteurs. Le règlement de PLUi permet de fixer les règles pour l'habitat existant et l'habitat en projet.

Les objectifs recherchés par l'ARC sont de réaliser des logements nouveaux, de rendre possible la réalisation du logement abordable (foncier et construction), de prévoir du logement adapté (seniors, gens du voyage...), et de travailler sur le stationnement, les services (exemple : amplitude des horaires de la garderie amenant des familles sur le territoire). Un travail sur la trame urbaine est essentiel pour permettre ou imposer du bâti ou une forme urbaine favorisant l'orientation bioclimatique et la végétalisation des façades, toitures, façades...

Une négociation avec l'Architecte des Bâtiments de France est à envisager dans certains cas. Un des enjeux pour l'agglomération de Compiègne est la maîtrise des risques (présence de zones inondables qui limite de fait la constructibilité dans certains secteurs). Le PLUi peut aider à travailler sur l'habitat mais il ne pourra résoudre l'ensemble des questions.

La territorialisation de la production de logements : présentation de la démarche

➤ Sophie HUCHETTE , DREAL Hauts-de-France

Les cartes réalisées par la DREAL et présentées par le Conseil Régional sont extraites d'un atlas régional du logement qui sera mis en ligne sur le site de la DREAL à l'automne 2017. Testée à l'échelle de la DREAL PACA et de la DREAL Pays de la Loire, cette démarche nationale de territorialisation de logements menée par le ministère du Logement associe différents acteurs (Cerema, BE...). La méthode qui en découle, permet de comparer les territoires entre eux, et d'estimer à la maille fine pour les besoins en logement. Pourquoi une telle démarche ?

- Le constat de discordance entre les estimations locales, régionales et nationales des besoins en logement a poussé à lancer une telle démarche. Certains chiffres sont difficilement objectivables. Par ailleurs, de nombreuses sources de données en matière d'habitat existent mais sont incomplètes. Il manque, par exemple des éléments sur les marchés fonciers et les coûts de la production de logement.
- C'était une demande des acteurs de terrain d'être mieux associés à la définition d'une politique locale du logement. Cette requête s'est notamment renforcée par le besoin d'avoir des éléments pour le calcul des aides à la pierre pour le logement social.
- La nécessité de déterminer des objectifs de production de logement aux différentes échelles du territoire.

Quelles sont les caractéristiques de la méthode ?

- Elle est adaptable et paramétrable en fonction des choix de l'utilisateur, qui pourra choisir les bases de données sources et les critères à appliquer. Elle prend en compte les mobilités au sein du parc de logements. La maille d'étude principale est celle de la **zone d'emploi**. On va utiliser les données, qu'on va désagréger à l'échelle communale et ensuite qu'on réagrège à l'échelle de l'EPCI. Ainsi on peut traduire les données en nombre de logements à construire.
- **Elle prend en compte les besoins en flux** : La méthode estime les besoins à l'échelle de la maille de l'EPCI. Estimer les besoins en flux permet d'avoir une idée de la demande potentielle de logement lié à l'accroissement de la population.
- **Elle intègre une nouvelle dimension, celle du besoin en stock, que le marché ne parvient pas à satisfaire** (exemple des ménages déjà logés mais mal logés, ménages qui ont un taux d'effort trop important pour louer le logement) : On se fixe un objectif de résorption de ces besoins identifiés en matière de production de logements.

Grâce à la méthode, on peut avoir une estimation du besoin en logement global à l'échelle de l'EPCI, et il est possible d'identifier l'origine du besoin, à l'échelle de la zone d'emploi.

On peut obtenir une estimation du besoin en logement par catégorie de parcs : parc libre, parc intermédiaire...et en fonction de la nature de la production, une estimation des résidences secondaires, des logements vacants.

En revanche, on ne peut pas encore avoir à l'échelle de l'EPCI une estimation des besoins par type de logement (T1, T2...), ou par logement sociaux intermédiaires et libres. On peut seulement obtenir celle-ci à l'échelle de la zone d'emploi. Cette méthode a été présentée en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en mai 2017.

➤ **Peggy MERTINY, CEREMA Nord Picardie**

Un guide méthodologique est disponible (cf lien sur la page du ministère). Cette démarche collaborative permet d'avoir une approche territorialisée des besoins. Elle est construite sur des éléments existants (bases de données), par exemple pour les situations de mal logement (travaux Fédération Abbé Pierre). Sur le territoire de PACA, on observe la courbe relative au recensement de population calculée par l'Insee (projection de population Omphale). On se fixe des objectifs de résorption de la vacance à 6 ans. Une carte (typologies de communes, cf carte Pays de la Loire) montre comment va être ventilée la projection de besoins de logements à la zone d'emploi. Les objectifs doivent être donnés à l'aire de l'EPCI. Cela donne une idée de l'intensité de la charge du besoin en logements par rapport au parc existant.

➤ **Michel FOUBERT, vice-président de la Communauté d'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne**

Comment déterminer l'objectif en termes d'habitat ? Il y a eu une confrontation entre les objectifs envisagés et ce qui était possible de faire concrètement. Des marches urbaines ont été organisées avec chaque maire, chaque conseil municipal afin de déterminer la capacité réelle de constructibilité. Les communes ont affirmé ce qu'elles pouvaient atteindre comme objectifs de production de logements dans le PLH. Le même processus a été adopté entre ce que l'on pouvait espérer comme développement économique et ce qu'on pouvait réaliser comme logements. En dépit des précautions prises, les services de l'État imposent des normes et la concertation n'est pas la réalité du terrain. Pour l'agglomération de Compiègne, on est contraint par un nombre de 150 logements par l'État. Ce qu'a annoncé la collectivité n'a pas été pris en compte. Les collectivités vont vers l'incapacité de répondre en besoins en logement.

Point d'actualité sur les évolutions législatives

➤ **Guennolé POIX, chargé de mission Club PLUI national, DGALN, Ministère de la Cohésion des Territoires**

Mesures Loi Egalité citoyenneté :

La loi NOTre a eu un impact sur les fusions et la loi Egalité et Citoyenneté est venue « corriger » certains aspects de la loi NOTre. On a atteint le chiffre de 1267 EPCI contre 2062 au 1^{er} janvier 2016. La loi a une incidence sur les fusions mixtes, c'est-à-dire le cas où un EPCI compétent en matière de PLUi fusionne avec un autre EPCI non compétent. Dans ce cas, la nouvelle entité était de facto compétent en matière de PLUi. Pour ces EPCI, existe une période transitoire de 5 ans au cours de laquelle la partie du territoire peut réviser des PLU communaux sans que cela entraîne l'obligation de faire un nouveau PLUi à l'échelle du territoire.

On peut fusionner des procédures de PLUi en cours voire étendre sur le périmètre d'un nouveau territoire. Pour les grands EPCI (Somme Sud-Ouest : 120 communes), le législateur a imposé un seuil à partir duquel on considère qu'à 100 communes, ces territoires ont la possibilité d'élaborer des PLUi infra communautaires, à la condition de s'engager dans les SCoT. La loi EC met fin à la possibilité d'avoir un PLUi tenant lieu de SCOT. Tous les PLUi prescrits avant la loi iront jusqu'à la fin de la procédure.

Pour les PLUi-H qui sont prescrits avant la fusion de leur EPCI avec un EPCI qui n'a pas la compétence ou lancé de PLUi, les PLUi-H sont alors en difficulté, ils ne peuvent pas aller à la fin de la procédure. Beaucoup d'EPCI sont dans ce cas de figure, ce qui amène les PLUi à abandonner leur volet habitat. Soit l'EPCI décide de réaliser un PLH indépendamment du PLUi-H, soit il décide de faire un PLUi-H sur l'ensemble du territoire. Pour les PLUi-H approuvés, ils portent leurs effets pour 3 ans.

Appel à candidatures

Une diversité régionale (55 % d'EPCI non compétents en France) existe dans l'élaboration des PLUi. En région Hauts-de-France, il y a des disparités (diagonale entre le Nord et le Sud de la région). Le ministère lance un appel à candidatures. Maintenant que la dynamique PLUi est lancée, il faut valoriser les EPCI qui ont un PLUi innovants. Dans l'ancienne région Picardie, il y a 7 candidatures. Au total, le ministère a reçu 176 candidatures pour 15 lauréats, qui seront annoncés mi-octobre.

Quelle intégration PLU-H ou sans H ?

Ce qui compte, c'est de répondre à la demande en matière de logement. Peu importe qu'on ait deux documents ou un seul, le tout est d'assurer la cohérence entre les deux. On peut reprocher au PLUi de ne pas prendre assez en compte le PLH. Mais la question peut être retournée dans l'autre sens. Le PLH n'est pas opposable donc cela permet d'être ambitieux dans les objectifs, il faut garder à l'esprit le lien de compatibilité du PLH avec le PLUi. Il faut avoir une définition claire dans le PLH d'un certain nombre d'indicateurs et facilement transposables dans le PLUi. Le PLH gagne en opérationnalité, qui s'intègre dans un projet de territoire plus large qui traite des déplacements... Avec la Loi ALUR, on apporte de la souplesse avec le programme d'orientation et d'actions (POA). L'habitat ne doit pas être « noyé » au sein d'autres sujets (développement économique, consommation d'espace...).

TABLE-RONDE : ELABORER LE VOLET HABITAT DU PLUi

- **Animateurs : Jérôme GRANGE et Marion GOBIN, ADUGA**

Éléments de cadrage : contenu du PLU en matière d'habitat, du PLH, du PLUi-H

- **Peggy MERTINY, CEREMA Nord Picardie**

Depuis la loi Defferre, le PLH est incitatif et facultatif. Aujourd'hui, le PLH doit traiter des éléments plus opérationnels notamment avec une déclinaison par secteurs géographiques. C'est ainsi que s'élabore un rapprochement des deux démarches PLUi et PLH. Au fil du temps, le PLH devait de plus en plus être intégré aux documents de planification (SCoT et PLUi).

On avait peur de la dilution du H dans le PLUi. Mais l'intérêt d'une démarche intégrée, c'est aussi de permettre le débat sur ce thème de l'habitat. Avec la loi Grenelle, les OAP tenaient lieu de PLH. On doit prendre en compte le temps long de l'habitat. Il faut trouver une cohérence entre les différents documents. On peut avoir différents points de vue sur l'intégration du H dans le PLUi. Quand on prescrit un PLUi-H, on ne passe pas d'une procédure à une autre, soit on fait un PLH et un PLUi, soit on fait un PLUi-H (sans faire de PLH).

Comparaison des différentes « formules » à partir des retours d'expérience et comment associer les acteurs de l'habitat à l'élaboration du PLUi ?

- *Un PLH puis un PLUi-Habitat, pourquoi ?*, Jean-Louis GREVIN, Magali DELBOUILLE, Communauté de Communes du Val de Somme
- *Un PLUi « intégré » et étendu aux nouvelles communes de l'agglomération*, Armelles GORGUES, Agglomération de Compiègne
- *Des PLUi sans H*, Cécile DETAILLE, Communauté de Communes Somme Sud-Ouest
- *Isabelle LEMAIRE, Bureau d'études Co-habiter*
- *Otilio BORGES, Picardie Habitat*

Jean-Louis Grévin, Magali Delbouille : Territoire attractif à 10 minutes d'Amiens, la communauté de Communes du Val de Somme compte 25 459 habitants. La CC fait partie de l'aire urbaine d'Amiens entre deux territoires de deux pôles d'emploi très attractifs que sont Corbie et Villers Bretonneux. La collectivité a un PLUi-H en phase diagnostic, avec un PLH validé en décembre 2015. La collectivité a mis en place une Démarche Aménagement Urbanisme Orientée vers le Rail (AUOR). La présence des gares participe à la périurbanisation. Un travail de renouvellement urbain a été fait à partir de celles-ci.

Le lien avec le PLH est direct. En effet, 70 % des objectifs de production de logement sont situés dans ces territoires proches des gares. Lorsque le PLH a été mis en place, les élus n'étaient pas favorables au PLUi. Ils ont ensuite compris que le PLH ne pouvait pas rester seul, c'est alors qu'est apparu l'intérêt pour le PLUi, très rapidement après le démarrage de la démarche PLH, première étape de réflexion intercommunale. Le travail mené grâce à au PLUi est une nouveauté sur le territoire, il faut s'habituer à cette procédure nouvelle. A la fin des diagnostics, on observe que les élus ont pris conscience des dents creuses, des friches industrielles. On a perdu 100 hectares en 10 ans. C'est une lutte contre la vacance structurelle et la dévitalisation des centre-bourgs. Le territoire enregistre une croissance de la population plutôt sur la partie périurbaine que sur la partie rurale.

Il y avait à ce moment-là une volonté de structurer la réflexion intercommunale autour du PLH. Puis la réflexion avançant, au même conseil communautaire l'approbation du PLH et la délibération de prescription du PLUi furent votées. La réflexion autour de la transversalité a débuté, les élus se sont emparés des travaux du PLH et ont décidé d'avancer dans leur projet de territoire. Le PLUi, c'est le « *temps de l'approfondissement* ». On a pu faire émerger les faiblesses du PLH. Des études spécifiques et complémentaires sont menées sur le renouvellement urbain. On a avancé sur la requalification des logements, pour amener des éléments sur les besoins en logement. Avec les OAP et le règlement, on passe à une traduction règlementaire immédiate, cela facilitera la mise en œuvre du PLH. A travers les ateliers de réflexion, les élus se sont formés. L'élus de lui-même trouve les dents creuses et n'a plus raisonné en extension urbaine afin de maîtriser la consommation de terrain agricole.

Cécile Détaille : Pour la CC de la Somme Sud-Ouest, 3 PLUi-H sont en cours (CC du Contynois, CC Oisemont, CC du Sud-Ouest amiénois) avant la fusion au 1^{er} janvier 2017. Le nouvel EPCI compte 120 communes. Il a fallu créer une commission urbanisme au sein du nouvel EPCI. La fusion a pour conséquence de sortir le volet H du PLUi. En effet, la CC n'a pas l'obligation de réaliser un PLH, n'ayant pas de communes de plus de 10 000 habitants.

Déjà très investis dans le domaine de l'habitat avant la fusion, les trois territoires ont réfléchi à un document permettant de prendre en compte l'habitat, c'est ainsi qu'est né le **Protocole habitat** qui n'a pas de lien de compatibilité avec le PLUi, et n'a pas d'obligation d'évaluation.

Le protocole permet de traiter la thématique habitat sans passer par tous les volets obligatoires du PLH, qui ne sont pas forcément adaptés aux territoires ruraux. A travers ce protocole, l'EPCI marque sa volonté de traiter la thématique, qui est par ailleurs déjà investie (OPAH, baux emphytéotiques avec bailleurs, logements communaux...).

Opter pour le protocole habitat permettait surtout de continuer à traiter la thématique habitat, sans perturber les processus d'avancement des trois PLUi. La collectivité se lance aussi dans la réalisation d'un Plan de mobilité rurale pour prendre en considération les questions de mobilité. Par qui le protocole Habitat est-il signé et à quoi engage-t-il ? Il faut avancer dans la réflexion, la collectivité rédige un cahier des charges pour faire travailler les équipes ensemble. Il faut se nourrir des trois PADD réalisés par les 3 EPCI avant la fusion. Toutefois, le protocole sera la feuille de route « habitat » que se donnera l'EPCI.

Armelle Gorgues : Pourquoi le PLUi-H ? Comment faire pour qu'il ne soit pas remis en question avec l'intégration de quelques nouvelles communes ? L'EPCI depuis son origine a l'habitude de travailler sur l'urbanisme, il a eu la capacité d'acheter le foncier (droit de préemption pris par le SIVOM). L'EPCI faisait les documents d'urbanisme et est fort d'une expérience de 40 ans de transport public gratuit. Il dispose d'un service habitat. En 2012, un SCot a été approuvé. Avec la loi Grenelle, l'EPCI devait faire un PLUi-Habitat. Le PLH datant de 2009 avait une échéance à 2015, d'où l'intérêt d'intégrer le H dans le PLUi car cela offrait la possibilité de prolonger le PLH. Avec la loi Egalité Citoyenneté, on a pu sauver une situation qui aurait conduit à une impasse juridique. Un rapprochement de l'EPCI avec les communes de la Basse Automne s'est opéré. Proches de l'IDF, ces 6 communes de la Basse Automne ont vu l'intérêt de prendre la compétence habitat et sont très impliquées dans le volet habitat.

La dynamique de construction (450 logements par an sur les 16 communes) est plutôt inférieure à ce qui était prévu, on enregistre plutôt 350 logements (surtout logements sociaux). On a ralenti l'hémorragie liée à la perte des régiments d'armée d'où des friches industrielles qui sont nombreuses, ce qui est à la fois une opportunité pour reconstruire.

Otilio Borgès : Comment associer les acteurs de l'habitat ? Une première étape est franchie puisqu'un bailleur a été invité au club PLUi Habitat ! Constructeurs gestionnaires d'opérations de construction, les bailleurs empruntent à l'État et remboursent ces emprunts pour une durée de 60 ans pour certains. Ils ont pour contact privilégié les collectivités et disposent ainsi d'informations sur les typologies de logements, pour adapter le loyer à la réalité financière des ménages. Il est important que les filiales Action logement accompagnent les réflexions des territoires en matière de stratégie de développement et soient associés aux PLU et PLH. Il ne faut pas se tromper de stratégie sur les typologies de logement.

Un exemple illustratif : une commune a élaboré un PLUi avec les OAP qui préconisait un nombre de logements à réaliser dont un nombre maximal de logements sociaux. Cette commune, contrainte de se regrouper avec une agglomération, est maintenant concernée par la loi SRU. En raison de la restriction de l'OAP, elle ne peut pas faire beaucoup de logements sociaux. Comment faire dans de telles situations ?

Intervention de la salle : Il faut analyser le contenu du PADD en termes de production de logements et si le principe est remis en cause, il faudra faire une révision du PLUi du fait de l'OAP. Dans le cas contraire, on peut faire une déclaration de projet. Par ailleurs, la procédure intégrée pour le logement (PIL) peut être une autre solution.

Isabelle Lemaire : Le PLH, c'est l'occasion d'affirmer le rôle fédérateur des EPCI et de donner aux acteurs un cadre d'intervention. Or, les EPCI n'ont assez pas conscience des responsabilités qu'ils ont en matière d'habitat. Avec ou sans PLH, il est quand même essentiel d'avoir une lecture croisée du fonctionnement du marché. Les acteurs de l'habitat ne comprennent pas nécessairement les logiques d'action des autres acteurs : ceux qui partagent la responsabilité de l'action (EPCI...), ceux qui expriment un besoin (agents immobiliers, notaires...), mais aussi ANRU, ANAH, CAF, et enfin les acteurs de la production de logement.

Etre logé ne signifie pas être bien logé, cela fait intervenir des acteurs qui travaillent sur les publics les plus fragiles (ménages, gens du voyage...). Il ne faut pas avoir une logique « *j'ai du foncier et je construis* » mais avoir une logique de réponse aux besoins. Le PLUi permet de sortir de cette logique en choisissant les endroits les plus stratégiques pour produire le type de logements le plus adapté.

Comment faire intervenir les acteurs ? On peut les faire participer à des réunions inter acteurs, à des entretiens individuels. La phase diagnostic doit être complétée par une vision d'acteurs qualitative de terrain. Au cours d'un atelier, les élus ont travaillé les 8 étapes du parcours résidentiel des ménages et expliquaient en fonction de ce parcours si ce type de logement existe sur leur territoire. La concertation ciblée peut être utile (avec les étudiants) en présentant le diagnostic habitat dans un campus. Qu'on soit élu ou technicien, il manque à chacun une lecture d'une partie du marché de l'habitat : par exemple, les logements doivent plaire aux futurs habitants et pas aux élus. En revanche, la phase projet doit appartenir aux élus. On peut ensuite expliquer le projet et requérir l'adhésion des acteurs.

Rarement testées par les opérateurs, un avis sur les OAP devrait être requis auprès de ces acteurs. Dans le contexte actuel, l'OAP Habitat ne sert pas à grand-chose mais le POA est l'instrument de la participation des acteurs, de la contractualisation entre eux. L'introduction du POA peut nécessiter un retour d'expérience pour savoir comment faire le POA. Sur le territoire de Bocage Halue, une « journée expérience » a été organisée : un architecte a expliqué comment être innovant en matière de dents creuses, un groupe de particuliers cherchant un terrain pour faire de l'habitat participatif a témoigné...

Ouvrir le comité de pilotage technique aux différents acteurs pour mettre en place le partenariat est essentiel. Des séminaires de suivi pour mobiliser les acteurs, un observatoire de l'habitat sont à mettre en place. Par ailleurs, le bilan du PLH à 3 ans est important car il permet de réorienter la politique de l'habitat. En conclusion, des prérequis sont à garder à l'esprit dans le cas d'un PLUi-H (temps passé, moyens financiers annexes, visites de terrain avec d'autres élus...) et il faut imaginer des modalités d'animation qui perdureront dans le temps (au-delà du PLH et au-delà du PLUi) sans négliger les difficultés de mobilisation des acteurs.

CONCLUSION DE LA JOURNEE

➤ Jérôme GRANGE

La journée a permis de s'interroger sur le PLUi avec ou sans H. Le PLUi sans H présente manifestement quelques atouts, notamment au regard de la crainte face à la dilution du H dans le U ! Au passage, il nous a aussi été rappelé que le H est aussi celui de l'Hébergement ? La nécessité pour les EPCI est de parvenir à articuler « l'approche stratégie foncière » du PLUi et les objectifs programmatiques et le plan d'actions du PLH.

A la suite de la table-ronde, on peut se demander s'il faut un PLH en dehors des communautés qui bénéficient de la délégation de l'aide à la pierre ? Le Protocole Habitat semble avoir certaines vertus : plus souple, pas de compatibilité éventuellement bloquante avec le PLUi... Et surtout, dans le PLUi, rien n'empêche de mettre en œuvre des dimensions de la politique de l'habitat.

Il convient incontestablement de réussir à passer d'une logique de programmation à une approche du parcours résidentiel et de pouvoir jouer sur la temporalité des mises à jour des différents documents de planification. En conclusion de cette journée, quel que soit la démarche retenue (PLH, PLUi, PLUi-H), six mots clés ressortent de nos échanges : **anticipation, portage, animation, partage, articulation, innovation.**

➤ Jean-Louis GREVIN

Le président se réjouit de la présence, à ce séminaire, de nouvelles intercommunalités qui ont rejoint le club PLUi Picardie. Le Club compte aujourd'hui 4 Communautés d'Agglomération et 15 Communautés de Communes (dont une du Pas-de-Calais). Il remercie les intervenants et les participants, ainsi que les membres du groupe d'appui qui ont si parfaitement préparé cette séance. Cette journée a apporté des éléments concrets pour estimer la pertinence de l'intégration du volet Habitat dans le PLUi.