

L'intégration de l'habitat et le PLUi-H

**Club PLUi – Lorraine –
mercredi 20 mai 2015**

Quelle déclinaison de la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme intercommunaux ?

**Guenolé Poix - DHUP/QV3
Charlotte COUTON - DHUP/ PH2**



Le PLH : un cadre de référence de la politique locale en matière d'habitat

1. Une procédure instituée par loi 07/01/1983

→ Politique urbanisme/ droit des sols ≠ Politique nationale du logement
≠ Politiques locales de l'habitat

2. Des évolutions vers un document de programmation opérationnel, au contenu et à la procédure spécifiques et spécialisés

→ Cadre législatif et réglementaire codifié des articles L. 302-1 à 4-2-2 et R. 302-1 à 13-1 du CCH

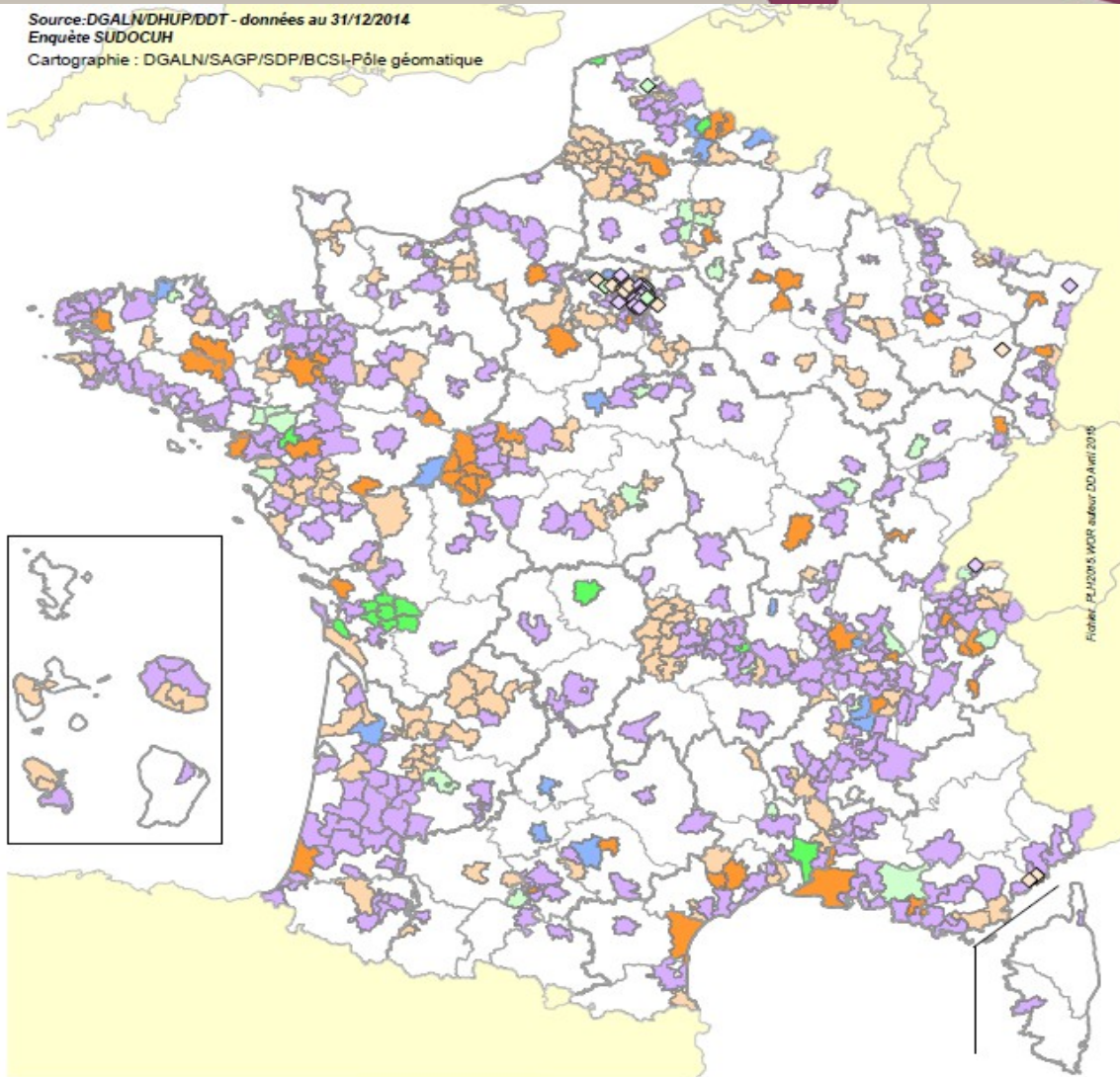
→ Un document non opposable aux tiers, bornés dans le temps (6 ans) et l'espace (le territoire intercommunal)

3. Une démarche obligatoire

→ Échelle intercommunale: Métropoles, CU et CA, CC compétentes en matière d'habitat et > 30.000 hab. avec une ville > 10.000 hab.

→ Échelle communale: communes isolées > 20.000 hab. hors EPCI compétent en matière d'habitat

Source: DGALN/DHUP/DDT - données au 31/12/2014
 Enquête SUDOCUH
 Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI-Pôle géomatique



PLH intercommunal		PLH communal	
	PLH engagé (161)		PLH engagé (15)
	PLH réengagé (55)		PLH en phase d'adoption (5)
	PLH en phase d'adoption (22)		PLH exécutoire (22)
	PLH approuvé (14)		Département
	PLH exécutoire (360)		Région
	PLH à échéance prorogé 1 an à 3 ans (16)		



Direction générale de l'aménagement,
 du logement et de la nature

D.G.A.L.N. / B.C.S.I.

Au 31 décembre 2014,

- ➔ 670 PLH sont engagés ou exécutoires dont 395 exécutoires
- ➔ 16 Met + CU, 212 CA, 398 CC, 42 communes et 2 SAN
- ➔ 69,26 % de la population (46 millions de personnes) pour 10 309 communes impliquées

✓ Appropriation progressive de la démarche

4. Les grands objectifs du PLH – Pourquoi faire un PLH ?

- ✓ Assurer un développement polarisé pour permettre les évolutions démographiques (*Où sont les enjeux fondamentaux et territoires de développement ?*)
- ✓ Offrir des logements / hébergements adaptés aux moyens financiers des ménages (*Solvabilité des ménages ?*)
- ✓ Construire des logements sociaux (mixité dans et par le logement dans les deux sens)
- ✓ Adapter l'offre et la demande et différencier l'offre d'habitat pour tous les publics cibles (multiplication des situations différentes et individuelles, précarisation, vieillissement)
- ✓ Assurer une accession sécurisée en ayant une politique d'attribution en faveur du parcours résidentiel ascendant
- ✓ Coordonner les acteurs (collectivités, financeurs, constructeurs...), les politiques sectorielles et les projets (politique partagée et concertée)
- ✓ Inciter à une meilleure qualité du bâti

Un enjeu prégnant d'articulation

Lois Montagne et Littoral, Sdage, Sage, DTA, chartes de PNR et de PN, Sdrif, SAR, Padduc, PGRI, directive de protection et de mise en valeur des paysages, zones de bruit des aéroports

SRCE, PCET, programmes d'équipement (État, collectivités territoriales, établissements et services publics), schéma régional des carrières¹, charte de développement d'un pays, document stratégique de façade maritime, schéma régional de développement de l'aquaculture marine

DTADD, SRCAE, PRAD, SRADDT, schémas relatifs aux déchets, atlas des zones inondables, atlas et plans de paysages, schéma départemental pour l'accueil des nomades, PDH, SDTAN, PPA, Agenda 21

Scot « Intégrateur »

PLH et PDU

PLU(i)

PLUi tenant lieu de PLH et de PDU

- Rapport de compatibilité
- Doivent être pris en compte
- Documents de référence

1. Nouveau

1. De l'inscription dans l'ordonnancement juridique de l'urbanisme....

- **Compatibilité SCoT/PLH/PLU(i)** - lois SRU et ALUR - L.302-1 du CCH + L.122-1-15 et L.123-1-9 du CU
- **Réduction des délais de compatibilité PLH/PLUi** - lois ENL et Mlle
 - ✓ 3 ans en règle générale
 - ✓ 1 an pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu par le PLH et nécessitant une modif du PLU

pouvoir de substitution du préfet dans les 2 cas - L.123-14 du CU

2. ... à la simplification et à l'intégration des politiques sectorielles

→ PLUi obligatoire avec des OAP qui tiennent lieu PLH - lois Mlle et Grenelle

3. La modernisation du PLUi suite à la loi ALUR

→ Transfert de la compétence PLU // minorité de blocage

→ Intégration facultative du volet habitat

→ Création du programme d'orientations et d'actions (POA)

→ PLUi-H tient lieu de PLH . Il répond dans son ensemble aux objectifs du L. 302-1 du CCH

→ Mise en cohérence de la procédure PLUi-H dans le CU avec la procédure PLH du CCH

→ Prorogation du PLH arrivé à échéance, sous réserve d'accord du Préfet

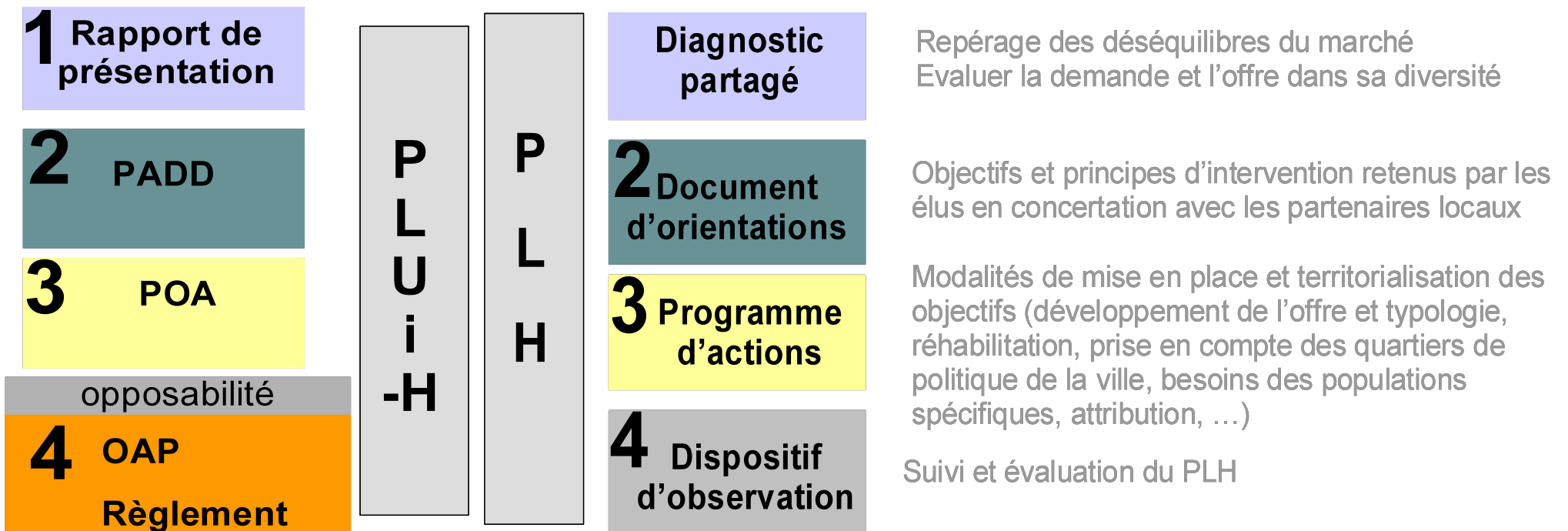
✓ 3 ans renouvelable ou jusqu'à approbation du document, si engagement d'un PLUi-H - L. 123-1 CU

ZOOM sur le PLUi-H

1. Points de vigilance sur la procédure PLUi-H du CU

- ✓ Délibération d'engagement d'un PLUi-H tenant lieu de PLH
- ✓ Consultation du CRHH au moment de l'arrêt du projet de PLUi-H - L. 123-9 CU
- ✓ Demande de modifications par le Préfet, que l'EPCI soit couvert ou non par un SCoT - L. 123-12 CU et L. 302-2 CCH
 - ➔ Non satisfaction des objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires
 - ➔ Avis défavorable ou réserves émises par CRHH
- ✓ Suivi de la mise en œuvre du PLUi-H - L.123-12-1 CU
 - ➔ PLU, PLUi (classique) ou PLUi-D : obligation « bilan global » tous les 9 ans
 - ➔ PLUi-H : Bilan « global » tous les 6 ans + Bilan du volet habitat tous les 3 ans (bilan triennal)
 - + Transmission obligatoire au Préfet qui peut demander des modifications / révision du PLUi-H

2. Comparaison des contenus PLH / PLUi-H



3. Les attendues du PLUi-H

→ PLUi-H = PLH

→ Il ouvre les mêmes droits

- ✓ Cadre de contractualisation avec l'État pour la convention de délégation des aides à la pierre - L.301-5-1 CCH
- ✓ Moyen de gestion de l'obligation du quota en logements sociaux de l'article 55 (SRU) - L.302-8 CCH
- ✓ Support contractualisation avec les bailleurs (CUS, accords intercommunaux, exonération SLS, ...)

→ Il emporte les mêmes obligations

- ✓ Répondre aux besoins de tous
- ✓ Droit au logement et à l'hébergement
- ✓ Conférence intercommunale du logement - L.441-1-5 CCH
- ✓ Mise en œuvre d'un plan partenarial de gestion partagée de la demande en logement social - L.441-2-8 CCH

4. Quels sont les intérêts de réaliser un PLUi-H ?

- ✓ Meilleure articulation des politiques publiques sectorielles dans le projet de territoire (« habitat » gros consommateur d'espace) : cohérence
- ✓ Augmentation du poids de l'habitat dans la gouvernance et la concertation du projet : meilleure prise en compte de la dimension sociale
- ✓ Une plus grande lisibilité dans la mise en œuvre des actions dans le temps (dimension programmatique // planification) et l'espace : efficacité
- ✓ Un moyen de construire durablement une intercommunalité

Comment inscrire une politique de l'habitat dans un document d'urbanisme ?

✓ Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD,[..., il] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles... ».

« Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière (...) d'équilibre social de l'habitat (...) » (L123-1-2 du CU).

Au titre du R123-2-2 du CU, il comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat pour repérer les déséquilibres du marché et se compose notamment (R302-1-1 du CCH)

Indicateurs de débat et de suivi-évaluation du document d'urbanisme (L123-12-1/ L123-12-2)



Sources, indicateurs, évaluations

Comment inscrire une politique de l'habitat dans un document d'urbanisme ?

✓ Le PADD : orientations générales concernant l'habitat + objectifs énoncés à l'article R302-1-2 du CCH notamment :

Les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ;

Les principes retenus pour répondre aux besoins des populations fragilisées ;

Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

Les principaux axes d'une politique en faveur des personnes âgées et handicapées

etc...



Liens entre PADD et OAP

Comment inscrire une politique de l'habitat dans un document d'urbanisme ?

✓ Les OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Le Code de l'urbanisme renvoie également au R302-1-2 du CCH qui précise ce que peuvent comprendre les OAP notamment les objectifs mentionnés aux d, e et g ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code



Quelle articulation des politiques publiques et des échelles de territoire dans les OAP ?

Liens entre rapport de présentation et OAP

Comment inscrire une politique de l'habitat dans un document d'urbanisme ?

✓ Le règlement :

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, contribuent à la réalisation des orientations « habitat » du PLUi.

Dans le respect des objectifs de mixité, possibilités en zones U et AU

- de réserver des emplacements en vue de la réalisation de programme de logements (L123-2 b du CU) ;
- de délimiter 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 locatifs (L123-1-5 16° du CU) ;
- de délimiter des secteurs comportant un pourcentage de logements d'une taille minimale (L123-1-5 15° du CU).



Traduction des OAP dans le règlement

Comment inscrire une politique de l'habitat dans un document d'urbanisme ?

✓ Le POA :

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, dans sa version modifiée par la loi ALUR précise les conditions d'intégration de cette pièce aux PLUi tenant lieu de PLH et/ ou de PDU :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. »

« Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. »



Répartition OAP/POA

FIN
Merci
de votre
attention



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES