

Programme Local de l'Habitat

2009
NOV



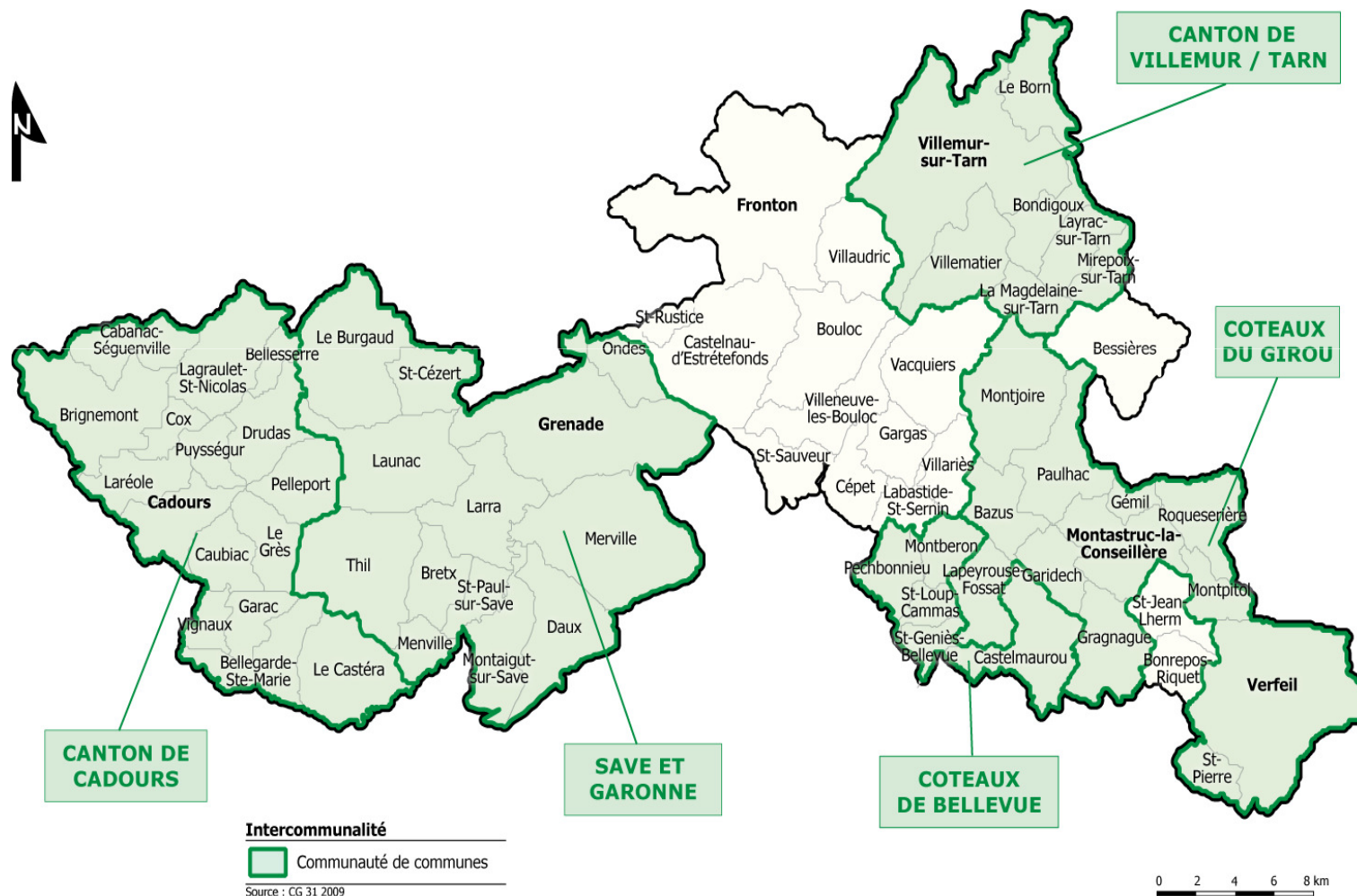
2009

Décembre

Direction
des Affaires
Économiques
et du
Développement
Local

2

Organisation administrative du Pays Tolosan



Ordre du Jour

- 1- Définition et contenu du PLH**
- 2- Modalités de fonctionnement du PLH:**
 - A- Pourquoi ? (ses objectifs et sa finalité)**
 - B- Par qui et pour qui ? (les acteurs et les bénéficiaires)**
 - C- Comment ? (exemple d'un PLH périurbain: le PLH du Volvestre)**
- 3- Quelle articulation PLH / SCOT et documents d'urbanisme?**

2009

Décembre

Direction
des Affaires
Économiques
et du
Développement
Local

4

1 - Définition du PLH...

- Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements, des actions et des objectifs en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.
- Il est en France, le principal dispositif et instrument de prospective en matière de politique du logement au niveau local et territorial.
- Il permet de dresser l'état des lieux du parc de logements existants, privés comme publics.

1 - Définition du PLH...

- Créé en 1983, il fut renforcé depuis, à travers plusieurs lois dont la « loi ENL » (Engagement National pour le Logement) de 2006 le rendant obligatoire pour toutes 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.
- La loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) de mars 2009 élargit le champ des EPCI concernés par cette obligation aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.
- Les objectifs et principes fondateurs de la politique de l'habitat définie par le PLH ont été élargis : ils tiennent compte désormais des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, en sus de la prise en compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, etc...

2009

Décembre

Direction
des Affaires
Économiques
et du
Développement
Local

6

... et son contenu décliné en trois parties

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

Etat des lieux du territoire en matière d'habitat et analyse des caractéristiques démographiques



PARTIE 2 : LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

A partir des enjeux issus du diagnostic, le document d'orientation met en évidence les axes au travers desquels la politique d'habitat pourra être menée



PARTIE 3 : LE PROGRAMME D' ACTIONS

Déclinaison des différentes actions à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux du territoire. Ces actions sont détaillées par secteurs géographiques

2 – Modalités de fonctionnement du PLH

A – Un PLH, POURQUOI ? (ses objectifs et sa finalité)

- « Le PLH définit pour une durée au moins égale à six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à:
 - répondre aux besoins en logements et en hébergements dans une logique de mixité sociale et de diversité de l'habitat,
 - à favoriser le renouvellement urbain et la dynamisation du territoire en produisant du logement social pour les jeunes actifs de nos communes,
 - à limiter l'étalement urbain dans une logique de développement durable,
 - 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. L .302-1 du code de la construction et de l'habitation).

2 – Modalités de fonctionnement du PLH

A – Un PLH, POURQUOI ? (ses objectifs et sa finalité)

- **Le PLH est le document stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat d'un EPCI.**
- **L'EPCI qui porte un PLH doit être compétent en matière d'habitat.**
- **Actuellement, dans le département on recense 7 PLH approuvés : Communauté Urbaine du Grand Toulouse, Communautés d'Agglomération du Muretain et du Sicoval, Communautés de Communes de la Save-au-Touch, d'Axe Sud, d'Hers-et-Garonne et du Volvestre.**

2 – Modalités de fonctionnement du PLH

A - POURQUOI un PLH sur le territoire du Pays Tolosan ?

- **Lors du précédent Contrat de Pays, une étude Foncier-Habitat a été réalisée sur le périmètre du Pays Girou Tarn Frontonnais. Cette étude a préconisé la mise en place d'un PLH.**
- **Le Pays Tolosan souhaite répondre à un double enjeu :**
 - **poursuivre l'accueil démographique en maîtrisant le développement urbain du territoire,**
 - **répondre aux besoins de la population en matière d'équipements et de services.**
- **Le PLH est une action inscrite dans la Convention Territoriale 2008-2013 du Pays, approuvée le 9 décembre 2008 :**
 - **Axe stratégique II : « Maîtriser le développement urbain en répondant aux différents besoins de la population »**
 - **Mesure 5 : « Assurer une mixité du parc de logements tout en préservant le cadre de vie »**
 - **Action 1 : « Mettre en place un PLH »**

2 – Modalités de fonctionnement du PLH

B – Un PLH PAR QUI et POUR QUI ? (les acteurs et bénéficiaires)

- **Le PLH est élaboré à l'initiative des collectivités locales.**
- **Depuis 2004, ce sont exclusivement les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui élaborent et suivent le PLH. Avec ce document, l'EPCI devient plus largement l'autorité organisatrice des politiques de l'habitat dans l'élan de décentralisation voulu par le législateur en 2004.**
- **Son objectif est de promouvoir la mixité sociale et l'accès au logement.**
- **Il touche toutes les populations (familles, personnes âgées, personnes handicapées, personnes aisées ou vivant dans des conditions plus précaires, etc).**

2 – Modalités de fonctionnement du PLH

C - Un PLH, COMMENT cela fonctionne ?

- Un PLH doit se doter d'actions : Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Projet d'Intérêt Général (PIG), projets de réhabilitation de façades ...
- Il peut également proposer la mise en place d'équipes d'animation spécifiques, de conventions avec des associations prestataires œuvrant dans le domaine de l'habitat.
- Il doit être « vivant » car sans animation, il n'est pas efficace. Il est indispensable que les partenaires se rencontrent régulièrement et fassent part de leurs propositions, leurs réflexions, leurs interrogations, leurs difficultés...

2 – Modalités de fonctionnement du PLH

C - L'exemple du PLH du Volvestre

- 27 communes pour 16 698 habitants (chiffres de 2006). C'est un territoire périurbain qui connaît depuis quelques années une croissance démographique importante.
- La réflexion sur le PLH a débutée en 2001, traduisant la volonté du territoire d'agir sur l'habitat.
- Le programme d'actions du PLH a été approuvé en 2004 par le Conseil Communautaire puis par l'ensemble des communes.



2 - C Exemple d'un PLH périurbain

Le PLH du Volvestre : Contenu

LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic a mis en évidence une périurbanisation grandissante, une forte augmentation du prix du foncier et de l'immobilier, de nombreuses demandes de logements et de terrains. Par ailleurs, il révèle des difficultés de logement pour les ménages à revenus modestes ainsi qu'une homogénéité du parc de logements. Aujourd'hui étant insuffisante, l'offre des services à la population et des équipements ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins des habitants en raison de la forte croissance démographique.

LES ENJEUX

- **Permettre à tous de se loger sur le territoire de la communauté de communes en équilibrant et en diversifiant l'offre**
- **Améliorer l'offre en logements pour les populations précaires et lutter contre les exclusions**
- **Préserver les atouts du territoire en développant l'identité du Volvestre et en assurant une qualité de vie en accompagnement de la politique de l'habitat**
- **Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH et améliorer la connaissance en se dotant de moyens de suivi et d'intervention**

2 - C Exemple d'un PLH périurbain

Le PLH du Volvestre : Contenu

LE PROGRAMME D' ACTIONS : 3 AXES

- Equilibrer et diversifier l'offre de logements sociaux
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Faire fonctionner le PLH



Axe 1 : Equilibrer et diversifier l'offre de logements sociaux

- Des objectifs en logements sociaux dans le parc public sur 3 ans (2005-2006-2007) déclinés sur les 4 bourgs centres et les autres communes mais aussi dans le parc privé (1 logement social pour toute opération de 5 à 10 logements / 10 à 20% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 10 logements)
- Réalisation d'une étude sur les conditions de développement de l'offre de logements sociaux dans le parc privé (repérage des cibles potentielles de réhabilitation, définitions d'outils adaptés...)
- Lutter contre l'habitat indigne en remédiant aux situations d'insalubrité de l'habitat par des incitations financières en favorisant la production de logements à loyers maîtrisés
- Mener une politique foncière pour soutenir les communes dans la maîtrise et pouvoir ensuite mettre des terrains à disposition des organismes HLM
- Développer le PSLA (Prêt Social Location Accession)

2 - C Exemple d'un PLH périurbain

Le PLH du Volvestre : Contenu

Axe 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

- Organiser l'offre en matière de structures spécialisées et produire du logement autonome (personnes âgées, personnes handicapées)
- Préciser les besoins et élaborer des solutions pour les gens du voyage
- Définir les modalités de création d'une structure d'accueil pour les jeunes apprentis
- Créer des logements d'urgence et temporaires/Créer une structure d'accueil spécialisée

Axe 3 : Faire fonctionner le PLH

- Animer le dispositif partenarial (piloter, suivre, évaluer le PLH)
- Mettre en place un outil d'observation à l'échelle du territoire
- Elaborer un PADD intercommunal et une Charte de qualité de l'aménagement urbain afin d'inscrire le territoire dans une démarche de projet
- Créer un outil pour communiquer sur l'état d'avancement du PLH

3 - Quelle articulation PLH-SCoT ? Démarche SCoT et habitat

- **l'Habitat dans la démarche SCoT:**
 - **Cadrage juridique du contenu des documents qui composent un SCoT:**
 - « Les SCoT exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière (...) d'équilibre social de l'habitat (...) »,
 - « Les SCoT présentent le PADD retenu qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat (...) »,
 - « Le Document d'Orientations Générales précise : (...) les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux (...) ».
 - **L'habitat est une question majeure dans un SCoT**
Deux thèmes principaux émergent :
 - La diversification et la qualité de l'offre,
 - Le renouvellement urbain.

3 - Quelle articulation PLH-SCoT ?

Tableau comparatif

	SCoT	PLH
Contenu Portée juridique	Loi SRU (13/12/00) Loi Urbanisme et Habitat (3/07/03)	Loi relative aux libertés et responsabilités locales (13/08/04). Décret du 4/04/05.
Codification	Code de l'urbanisme	Code de la construction et de l'habitation
Périmètre	1 ou plusieurs EPCI+communes	1 EPCI
Maîtrise d'ouvrage	1 EPCI ou 1 Syndicat Mixte	1 EPCI
Durée	15 à 20 ans	6 ans

- Le SCoT peut proposer des objectifs globaux qui seront déclinés localement par un ou plusieurs PLH.

3 - Quelle articulation PLH-SCoT ?

Compatibilité et cohésion d'acteurs

- **Compatibilité ; une obligation réglementaire :**
 - « Les PLH doivent être compatibles avec les SCoT et les Schémas de secteur » (art.L.302-1 du code de la construction et de l'habitation). Ainsi, le SCoT s'impose au PLH.
- **Comment articuler démarche SCoT et PLH ?**
 - Les orientations du PLH ne doivent pas compromettre celles du SCoT,
 - Les objectifs en matière d'habitat du SCoT et du PLH doivent être cohérents et territorialisés,
 - Un SCoT et un PLH peuvent être élaborés en parallèle, il s'agit de deux outils complémentaires .

3 - Quelle articulation PLH-SCoT ? Quels outils mettre en place ?

- **Afin de veiller à l'articulation entre le SCoT et le PLH, différents outils peuvent être mis en place :**
 - Mise en place de phases d'association et de concertation afin de coordonner les volontés politiques d'urbanisme et de construction de logements en particuliers de logements sociaux,
 - Mise en place d'un « Comité de suivi du PLH et du SCoT » associant le bureau d'études chargé du PLH et les équipes techniques du SCoT et du Pays,
 - Le PLH doit s'appuyer sur les documents constitutifs du SCoT (PADD, Document d'Orientation Générale, Diagnostic).

2009

Décembre

Direction
des Affaires
Économiques
et du
Développement
Local

20

3 - Quelle articulation PLH- Documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) ?

- **Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou les cartes communales doivent permettre la réalisation des objectifs quantifiés et localisés du PLH.**
- **Ainsi, les documents d'urbanisme doivent prévoir l'ouverture à l'urbanisation, de surfaces suffisantes pour construire les logements envisagés. Par ailleurs, les règles de gestion de la densité et celles relatives aux formes urbaines doivent être compatibles avec les objectifs.**

Programme Local de l'habitat

2009
NOV



Décembre 2009
CC Villemur