

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS



La politique du logement est une compétence clef pour le développement du territoire.

Si l'habitat demeure à titre principal une compétence de l'État, les collectivités locales, et en particulier les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, occupent une place de plus en plus déterminante dans ce domaine. Pour autant, l'expression « politique locale de l'habitat » ne saurait désigner l'intervention d'une collectivité seule sur son territoire, pas plus que ces politiques ne s'incarnent dans la

seule élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les EPCI ayant la compétence « habitat » sont chargés d'élaborer et de mettre en œuvre le PLH, principal document stratégique de programmation en matière de politique du logement. Il concerne l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles et populations spécifiques.

L'écriture d'un PLH implique un large panel d'acteurs, dont l'Etat, et mobilise des outils et des dispositifs fiscaux

et financiers dont la définition est actée au niveau national.

Son élaboration et son adoption sont communautaires même si sa mise en œuvre est partagée avec les communes.

Après un exposé du cadre réglementaire et des objectifs du PLH, sont présentées dans cette note les modalités générales d'élaboration et de mise en œuvre d'un tel document.

Cette note pointe également les principaux écueils à éviter afin qu'un PLH soit opérationnel et un véritable outil d'aide à la décision.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : QU'EST-CE QUE C'EST ?	3
<i>A quoi sert un PLH ?</i>	3
<i>Qui doit se doter d'un PLH ?</i>	3
<i>Un PLH cohérent avec les grandes orientations définies</i>	3
<i>Le portage politique</i>	3
UNE RÉFLEXION LOCALE AUTOUR D'UN CADRE NATIONAL	4
<i>De la loi de décentralisation à aujourd'hui</i>	4
<i>Des PLH qui évoluent avec la législation</i>	4
LE CONTENU D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	5
<i>Le diagnostic</i>	5
<i>Le document d'orientations</i>	6
<i>Le programme d'actions détaillé</i>	6
L'ÉLABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	6
<i>Le lancement de la procédure</i>	6
<i>L'élaboration du PLH</i>	6
<i>L'arrêt et l'adoption du PLH</i>	7
<i>L'évaluation du PLH</i>	7
MÉTHODE	7
<i>Les acteurs impliqués</i>	7
<i>Comment éviter les écueils ?</i>	7
ENJEUX ET PERSPECTIVES	8
LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS	8



LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : QU'EST-CE QUE C'EST ?

D'après le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et son article L.302-1, « le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les 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. »

A travers un cadre de dialogue, il est l'expression d'un projet commun à tous les acteurs et d'une stratégie à l'échelle des territoires concernés.

A quoi sert un PLH ?

Grâce à une synergie entre les acteurs mobilisés, le PLH doit permettre à l'EPCI compétent d'actualiser ses connaissances sur l'habitat de son territoire, de connaître les leviers et dispositifs existants pour bâtir, réhabiliter et résorber l'habitat indigne.

Le PLH doit mener un chiffrage précis, commune par commune, des besoins en termes de production, de requalification de l'habitat, afin d'adapter l'offre à la demande, de fluidifier les parcours résidentiels et de proposer des solutions adaptées à toutes les franges de la population.

En définitive, l'élaboration d'un PLH doit répondre aux exigences suivantes :

- Identifier les besoins en logements,
- Répartir et équilibrer l'offre de logements entre les communes,
- Favoriser la mixité sociale,
- Détailler le nombre et le type de logements (privé ou social, location ou accession) à réaliser dans un délai de 6 ans,
- Répondre aux besoins en hébergement des publics spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, étudiants, ...),
- Améliorer et réhabiliter le parc existant : requalification des centres anciens, actions de renouvellement urbain, traitement de la vacance et lutte contre l'habitat indigne.

Qui doit se doter d'un PLH ?

La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 rend obligatoires les PLH

pour les EPCI suivants : Communauté d'agglomération et communauté urbaine, ainsi que les et communautés de communes, ayant la compétence « habitat et comptant plus de 30 000 habitants comprenant une ville-centre d'au moins 10 000 habitants.

En Guyane, la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) et la Communauté de Communes des Savanes (CCDS) ont l'obligation de se doter d'un PLH.

La CACL a traduit sa volonté politique en termes d'habitat avec l'élaboration d'un premier PLH en 2011-2017. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration pour les six prochaines années.

Quant à la CCDS, les chiffres 2015 de l'INSEE la placent au-dessus du seuil de 30 000 habitants, lui imposant de fait de se doter d'un PLH dans un délai de deux ans.

Les communautés des communes de l'est et de l'ouest guyanais (CEEG et CCOG), ne sont pas soumises aux obligations réglementaires, la première n'atteint pas le seuil des 30 000 habitants, la seconde n'a pas la compétence habitat.

Il n'en reste pas moins intéressant pour des territoires à enjeux (la CCOG notamment) de se doter d'un PLH de manière volontaire.

Un PLH cohérent avec les grandes orientations définies

Le partage de responsabilité publique et des outils existants en matière d'habitat est acté à tous les échelons : Etat, Région, EPCI et communes.

L'imbrication des compétences des collectivités territoriales impose la compatibilité du PLH avec les différents schémas : Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Les articles L.302-2 et R.302-7 du CCH prévoient que l'Etat porte à la connaissance (PAC) de l'EPCI toutes informations utiles ainsi que les objectifs sur le territoire. Le PAC constitue l'expression des enjeux de l'Etat, auxquels il souhaite que l'EPCI apporte son analyse et des réponses adaptées dans son PLH.

Les schémas visant les publics spécifiques doivent également être pris en compte (jeunes, personnes âgées, etc.).



Cadre réglementaire des politiques de l'habitat

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) régit l'écriture des politiques locales de l'habitat à travers l'élaboration d'un PLH.

Les articles clés du CCH :

Lancement d'une procédure de PLH	R.302-2 à R.302-6
Procédure d'élaboration d'un PLH (obligations et contenu)	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



La compétence « habitat » au niveau national

Fin 2014, en France, 646 EPCI sont dotées d'un PLH exécutoire ou engagé, dépassant largement le nombre de territoires tenus à une obligation réglementaire.

Au total, près de 70% de la population nationale est aujourd'hui concernée par un tel document.

Dans un souci de cohérence de la politique de l'habitat avec celle de l'urbanisme les Plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être rendus compatibles dans les trois ans suivant l'approbation du PLH par voie de modification simplifiée, de modification ou de révision selon les changements nécessaires. Ce délai est ramené à 1 an si le PLH prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'opérations nécessitant une modification du plan. (L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme)

Le portage politique

L'EPCI est le pilote de cette politique de l'habitat pour toute la durée du PLH et pour toutes ses communes membres.

Il assure la coordination et la recherche de complémentarités et d'efficience entre les différentes actions qui peuvent être menées sur le territoire, que ce soit par les communes, les bailleurs ou tout autre acteur.

UNE RÉFLEXION LOCALE AUTOUR D'UN CADRE NATIONAL

De la loi de décentralisation à aujourd'hui

Les intercommunalités ont pendant très longtemps joué un rôle mineur dans les politiques d'habitat. En effet, c'est à partir de la loi de décentralisation de 1983 que le transfert de la compétence « Programme local de l'Habitat » est acté pour les communautés urbaines. Toutefois l'Etat reste seul décisionnaire, notamment lors de la programmation des financements.

A partir des années 90, l'échelle intercommunale s'imposera progressivement. Le PLH, renforcé par la loi d'orientation pour la ville (LOV) en 1991, deviendra en 2004 l'instrument central du dispositif « habitat » des collectivités territoriales.

Aujourd'hui, le PLH relève de la compétence exclusive de l'EPCI. Le Préfet, pourtant obligatoirement associé à l'élaboration du PLH, n'a pas le pouvoir d'imposer des modifications au projet de PLH arrêté par l'EPCI.

L'essentiel des évolutions est détaillé dans l'illustration page 5.

Des PLH qui évoluent avec la législation

Intégration d'un volet « habitat indigne » dans l'outremer

Les évolutions réglementaires intègrent à partir de 2011 la prise en compte dans les PLH ultramarins des situations d'habitat indigne particulièrement préoccupantes en outremer.

L'habitat indigne en Guyane



En 2018, la DEAL Guyane réalise une étude recensant l'habitat potentiellement indigne sur le territoire.

Cette étude estime que près de 64 700 habitants vivent dans 11 400 logements potentiellement insalubres. La population vivant dans ces sites représente donc environ 24% de la population totale de la Guyane.

La circulaire du 31 mars 2014 relative à la mise en œuvre de la loi Letchimy confirme l'intérêt d'élaborer un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) pour se doter d'une meilleure connaissance de l'habitat indigne. La loi N°2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer oblige chaque collectivité à se doter d'un PILHI (articles L.302-17 à L.302-19 du CCH).

Le PILHI devient une partie intégrante obligatoire du PLH ultramarins (CCH : L.302-17). Ce volet LHI peut être élaboré en parallèle ou être intégré ultérieurement à un PLH finalisé.

Les objectifs sont d'élaborer une stratégie territoriale de solutions adaptées aux différentes situations à travers un dialogue entre les acteurs. Elaborée pour six ans, la stratégie permet une vision partagée et un engagement des acteurs chacun sur leur champ de compétence.

Le PILHI comporte (CCH : L.302-18) :

- Un repérage exhaustif des différentes formes d'habitat indigne et informel présentes sur le territoire de la commune ou des différentes communes incluses dans le périmètre de l'EPCI, comprenant l'indication de l'état technique et sanitaire des locaux d'habitation ainsi que, le cas échéant, la mention de la situation des constructions au regard de la propriété du terrain d'assiette, ainsi que leur localisation au regard des risques naturels ;
- La définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs du traitement de l'habitat indigne et informel, tant en matière de politique urbaine que de politique sociale, au vu des différentes situations analysées ;
- L'affichage des priorités d'action pour la durée du programme, résultant de l'analyse des urgences sur les plans sanitaire et social, en incluant les situations de grave exposition aux risques naturels, accompagné d'un

calendrier prévisionnel ;

- L'affichage des moyens techniques, humains et financiers à mettre en œuvre ainsi que la programmation des procédures juridiques et opérationnelles à engager pour traiter les urgences repérées ;
- L'indication des modes de mise en œuvre du programme, de son pilotage et de son évaluation.

La mise en œuvre du PILHI fait l'objet d'un protocole d'accord signé entre les communes ou l'EPCI concerné et l'Etat, associant, le cas échéant, d'autres collectivités ou organismes publics. Ce protocole d'accord précise les objectifs et actions à engager pendant la durée du plan.

L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), par l'intermédiaire de la DEAL accompagne les collectivités dans l'élaboration du PILHI. L'EPCI peut en faire la demande auprès des services instructeurs et ainsi obtenir le financement d'une partie de ce diagnostic.

Gestion de la demande sociale

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 et la loi relative à la politique de la ville de février 2014, ont renforcé le pilotage intercommunal des politiques de l'habitat social. Tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

La conférence intercommunale du logement (CIL) devient la colonne vertébrale de la gestion du parc social à l'échelle communautaire et définit les orientations de l'EPCI en matière d'attribution.



L'article 84 de la loi MOLLE du 25 mars 2009 clarifie la notion d'habitat indigne.

Par logement indigne, il faut comprendre toutes les situations dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés. Sont visés par cette définition :

- Les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (caves, sous-sols, combles...).
- Les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Consolidation du volet foncier

Malgré l'obligation pour les PLH d'analyser l'offre foncière et de définir les moyens fonciers à mettre en place, ce domaine était jusqu'ici diversement intégré.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (art. 102) permet d'y remédier en contraignant les PLH à muscler

leur volet foncier (art. L. 302-1 du CCH). Cela passe notamment par l'intégration d'une analyse de l'offre foncière dans le diagnostic préalable du PLH, par la mise en place d'observatoires du foncier, mais aussi par la définition d'une véritable stratégie foncière à l'échelle du territoire et de plans d'action permettant de concrétiser ses objectifs. Les articles R. 302-1 à R. 302-1-4 du CCH

précisent le contenu de ce volet foncier.

Cette stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement doit en particulier être cohérente avec les orientations et objectifs de gestion économe des espaces définis par le SCoT.



Quelles évolutions législatives pour les PLH depuis la loi de décentralisation ?

Source : AUDeG, 2018

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définit le contenu et la procédure d'élaboration des PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20%)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat Le PLH devient élément central des dispositifs habitat des collectivités
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants.
2009	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)	Renforce opérationnalité des PLH / mise en compatibilité PLU, SCoT
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2014	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL)
2015	Loi d'actualisation du droit des Outre-mer	Obligation d'élaboration d'un plan de lutte contre l'habitat indigne
2017	Loi Egalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH

LE CONTENU D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le contenu du PLH est précisé dans les articles R.302-1 et suivants du CCH. Il compte trois pièces :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du logement et du foncier et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Leur contenu est détaillé comme suit dans les articles R.301-1-1 à R.302-1-3 du CCH :

Le diagnostic

Il comprend :

- a. 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 prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Cette analyse comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
 - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes [...], des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
 - l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
 - l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;
- b.** Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent PLH, qui indique notamment :
- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c. Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des SCoT. En absence de SCoT, le PLH indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat.

Le document d'orientations

Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine [...] et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés [...]

- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Le programme d'actions détaillé

Il précise les modalités de mise en œuvre des actions retenues et indique :

- les modalités de suivi et d'évaluation PLH ;
- les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser ;
- la localisation de l'offre nouvelle de logement dans chaque commune ;
- les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
- les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme ;
- les moyens techniques, humains et financiers à mobiliser pour la mise en œuvre de la stratégie communautaire.

L'ÉLABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'article L302-2 du CCH détaille la procédure et les délais d'élaboration.

Le lancement de la procédure

Sous couvert des articles R.302-2 à R.302-6 du CCH, l'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH par délibération du conseil communautaire.

Le Préfet lui transmet le porter à connaissance (PAC) de l'Etat dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération.

L'élaboration du PLH

La procédure d'élaboration d'un PLH requiert le passage obligatoire par plusieurs phases, régies par le CCH.

La réalisation du diagnostic

Il se bâtit grâce à l'analyse des données disponibles sur le territoire (Insee, CAF, Sitadel, RPLS, etc.) et à l'analyse des études sur l'habitat réalisées à différentes échelles (logement social, chiffres clés de l'habitat, études de loyers privés, etc.) et des documents de planification (PLU, SCoT, SAR, etc.).

Cette étape inclut obligatoirement la consultation des « personnes publiques à associer ». La liste de ces acteurs est détaillée dans le CCH (L.302-2).

L'écriture des orientations

La réflexion partenariale permettra de bâtir une ligne directrice pour la durée du PLH sur la programmation en logements, l'amélioration du parc existant, la stratégie foncière, les besoins spécifiques, etc.

La définition du programme d'actions et la territorialisation des objectifs

La traduction concrète des engagements de la collectivité et de ses partenaires se matérialise avec la constitution de fiches-actions détaillées par communes.

Le programme d'actions du PLH contient autant de fiches-actions que d'actions retenues en amont dans le document d'orientations. Elles contiennent les constats, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les recommandations, les modalités de mise en œuvre : outils juridiques, pilotage et partenaires associés, moyens techniques et financiers mobilisables.

L'arrêt et l'adoption du PLH

Le conseil communautaire intervient en phase finale : il délibère et arrête le projet de PLH.

L'EPCI transmet pour avis le projet de PLH aux communes, qui ont deux mois pour délibérer. A défaut, leur avis est réputé favorable. Le conseil communautaire considère le projet une deuxième fois au vu de l'avis des communes.

L'EPCI transmet le projet de PLH au représentant de l'état. Celui-ci saisit dans les deux mois, le Conseil Territorial de l'Hébergement et de l'Habitat (CTHH) sur le projet de PLH.

Si des adaptations sont demandées, elles sont transmises aux communes pour avis avant adoption du document. Le PLH adopté est transmis aux personnes morales associées et affichées durant un mois dans les mairies membres et dans l'EPCI compétent. Cet affichage est mentionné dans un journal diffusé dans le département.

La délibération publiée du PLH adopté est transmise au Préfet qui peut durant deux mois demander de nouvelles modifications.

Le PLH devient exécutoire pour 6 ans après ces deux mois ou après la délibération intégrant les modifications demandées par le Préfet.

L'évaluation du PLH

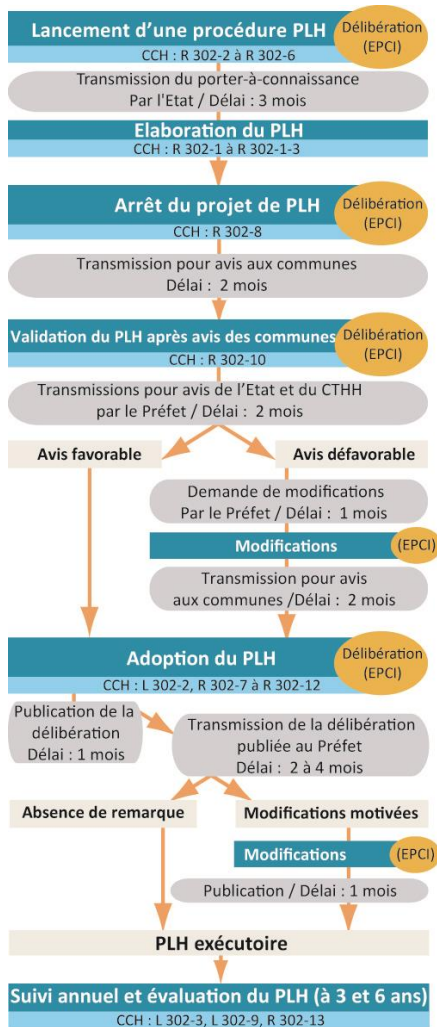
L'article L. 302-3 du CCH fait obligation à l'EPCI de réaliser un bilan à mi-parcours et un bilan à six ans, à l'issue du PLH.

De plus L'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son éventuelle adaptation. En effet, depuis l'approbation du PLH, des modifications du contexte démographique, économique ou social ont pu influencer sur l'évolution du territoire. De ce fait, un certain nombre d'orientations peuvent trois ans après, paraître obsolètes ou ne plus être en totale adéquation avec le territoire.

Un bilan à mi-parcours permet de mesurer les écarts entre les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans. Il produit des éléments d'analyse qui permettront de comprendre et d'expliquer les éventuels décalages et permet de faire ressortir les évolutions et perspectives à venir pour le territoire. Ces analyses peuvent également conduire à la réorientation de la politique de l'habitat.

De la prescription du PLH à son application

Source : AUDeG, 2019



MÉTHODE

Les acteurs impliqués

L'EPCI est le maître d'ouvrage et le porteur du projet. Il peut élaborer le PLH en régie ou en confier l'élaboration à un prestataire, maître d'œuvre, chargé d'animer la réflexion locale, d'analyser le marché et le jeu des acteurs. En général, un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) est nommé afin

de faire l'interface avec le prestataire, notamment sur la relecture, la transmission de données et études existantes, etc.

L'élaboration d'un PLH repose sur la mise en place d'un comité de pilotage (COFIL), reflet de la volonté politique et organe décisionnel. Il valide les étapes essentielles et la remontée des informations aux élus communaux et intercommunaux. Il est composé de représentants de la collectivité, de l'État et des personnes morales que la collectivité a jugées utile d'associer.

Les réunions ou comités techniques (COTECH) consolident les trois pièces obligatoires du PLH.

Des groupes de travail thématiques (développement de l'offre en logement, requalification du parc existant, logement des populations spécifiques...) peuvent être créés lors de l'élaboration du programme d'actions pour faciliter son application durant les 6 années du PLH.

Les PLU communaux devront être compatibles avec le PLH, les élus communaux pourront être rencontrés, plus fréquemment pour la présentation des résultats de chaque phase.

Comment éviter les écueils ?

L'implication des acteurs

Afin d'élaborer un PLH stratégique, souple et en adéquation avec les réalités locales, économiques, urbaines et sociales de l'EPCI, il est nécessaire de veiller à une association optimale des acteurs : la concertation est primordiale pour l'ensemble des phases de la démarche afin d'améliorer la capacité du PLH à répondre aux problématiques du territoire. La démobilitation des acteurs, le manque de communication autour du PLH est un écueil à éviter absolument.

Le choix d'un calendrier adapté

L'élaboration d'un PLH s'avère être un exercice long. Les délais de retour des avis aux communes et au Préfet sont incompressibles et règlementaires, la rencontre des personnes publiques associées étant obligatoire, tout comme la tenue des instances (COFIL, conseil communautaire). Ainsi, l'élaboration dure en moyenne deux années. Le choix d'un calendrier resserré pour le diagnostic pourra avoir un effet de précipitation pour les phases d'analyse et de réflexions.

ENJEUX ET PERSPECTIVES

L'élaboration d'un PLH est une démarche qui permet de décloisonner les actions portées par l'ensemble des acteurs du territoire. Elle renforce la connaissance des acteurs et des actions portées par les uns et par les autres en matière de logements sociaux, de logements adaptés aux publics spécifiques, de logements indigènes, etc.

Le PLH se veut être la pierre angulaire d'une politique d'habitat qui sera menée pendant six années au niveau intercommunal. Il devra s'adapter aux évolutions législatives,

et intégrer le cas échéant des éléments nouveaux concernant le territoire (évolution démographiques, sociales, économiques).

Le PLH suit un cadre réglementaire rigoureux, il laisse en revanche une liberté certaine quant aux méthodes d'écriture : l'EPCI peut externaliser la prestation et son élaboration peut revêtir des méthodes variées, tout en respectant les 3 pièces du document : diagnostic, document d'orientations et programme d'actions détaillé.

Les difficultés d'élaboration comme

de mise en œuvre peuvent être nombreuses. Nous retiendrons les éléments qui paraissent les plus importants au regard des expériences passées, notamment dans le cadre du premier PLH de la CACL :

- une implication optimisée des acteurs et en particulier des élus afin d'écrire un PLH efficace et adapté,
- un diagnostic permettant l'identification d'un programme d'actions efficient,
- un calendrier qui permette de respecter chacune des étapes.

POUR ALLER PLUS LOIN



Ressources de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Toutes les études, analyses, tableaux de bords et autres documents produits par l'AudeG sont consultables et téléchargeables sur www.audeg.fr



GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane a pour vocation d'être un des supports de la diffusion de la connaissance des données territoriales guyanaises entre les acteurs institutionnels mais aussi auprès du grand public. GéoGuyane dispose à la fois d'un espace public ouvert à tous (citoyens, associations, bureaux d'études...) et d'un espace connecté réservé aux partenaires (organismes porteurs de missions de services publics, professionnels, collectivités...).

Les données de l'observatoire de l'habitat produites par l'AudeG sont disponibles sur www.geoguyane.fr

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

APAJH	Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés	EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
AUDEG	Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane	INSEE	Institut National de Statistiques et d'Etudes Economiques
CACL	Communauté d'Agglomération Centre Littoral	PAC	Porter à connaissance
CCOG	Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais	PDU	Plan de Déplacement Urbain
CCDS	Communauté de Communes des Savanes	PLH	Programme Local d'habitat
CCEG	Communauté de Communes de l'Est Guyanais	PILHI	Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Illicite
CCH	Code de la Construction et de l'Habitat	PLU	Plan local d'urbanisme
CIL	conférence intercommunale du logement	RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
CTHH	Conseil territorial de l'habitat et de l'hébergement	SAR	Schéma d'Aménagement Régional
DEAL	Directement de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale