

# LE CONTENU DU PLH

## **TEXTES DE RÉFÉRENCE :**

Code de la Construction et de l'Habitation– L302-1 à L302-9 et R302-1 à R302-13,  
Circulaires d'application de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

## **DOCUMENTS COMPOSANT OBLIGATOIREMENT UN PLH:**

- 1°) Le diagnostic
- 2°) Le document d'orientation
- 3°) Le programme d'actions détaillé
- 4°) Le dispositif d'observation de l'habitat

## **CONTENU GLOBAL DU PLH**

Il doit indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé.
- les opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés
- les actions et opérations de renouvellement urbain
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

**COUVERTURE DU PLH :** l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et dans certains cas particuliers, des secteurs géographiques définis.

## **1°) LE DIAGNOSTIC**

Il décrit :

- le fonctionnement des marchés du logement (local et départemental)
- les conditions d'habitat et la situation de l'hébergement

Il contient :

- Une analyse des différents segments de l'offre de logements
  - Logements privés et sociaux,
  - Logements individuels et collectifs,
- Une analyse des différents segments de l'offre d'hébergement,
- Une analyse de l'offre foncière.

Il inclut :

- Un repérage des situations d'habitat indigne,
- Un repérage des copropriétés dégradées.

### DÉTAIL DU DIAGNOSTIC

**1.-** 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. Elle doit comprendre:

**1.1-** L'analyse de l'offre, notamment :

- f*- l'offre foncière,
- f*- l'offre publique et privée de logement et d'hébergement,
- f* - l'état du parc de logements existant ;

**1.2-** L'analyse de la demande, qui comporte plusieurs estimations quantitatives et qualitatives :

- f*- des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles,
- f*- des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,
- f*- des besoins en logements sociaux
- f*- des besoins en places d'hébergement, y compris les foyers-logements,
- f*- des besoins liés au logement des étudiants
- f*- des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

**1.3-**L'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

**2.-** Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment:

- les actions qui ont été réalisées,
- les moyens qui ont été mis en œuvre,
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs
- leurs effets sur le marché du logement ;

**3.-** Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des SCOT et des schémas de secteurs quand ils existent. En l'absence de SCOT, le PLH indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

## **2°) LE DOCUMENT D'ORIENTATION**

Le document d'orientation comprend, en se référant au diagnostic, l'énoncé des principes et objectifs du PLH.

Il 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 PLH ;
- 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
- de renouvellement urbain
  - les actions de rénovation urbaine
  - les actions de requalification des quartiers anciens dégradés; (démolition et reconstruction de logements sociaux, démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants)
- 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.

### 3°) LE PROGRAMME D'ACTIONS DÉTAILLÉ

IMPORTANT: Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, le programme d'actions ne peut plus être global au niveau de l'EPCI. Il est obligatoire qu'il soit territorialisé et détaillé par commune.

Il est élaboré :

- pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique
- par commune membre de l'EPCI compétent(et, le cas échéant, par secteur géographique).

Il indique pour chaque commune (ou secteur) :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens ,notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2 4, des 15 5 et 16 6 del'article L.123-1 et de l'article L. 127-1 7 du code de l'urbanisme.

Il détaille :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat,
- les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune (et, le cas échéant, chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH).
  - Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 de la loi SRU sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
  - La liste des principales 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 et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;
  - La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
  - Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Il mentionne, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les PLU et les CC, dans chaque commune et, le cas échéant, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

#### **4°) LE DISPOSITIF D'OBSERVATION DE L'HABITAT**

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire,

qui porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

La plupart du temps, le descriptif de l'observatoire de l'habitat fait l'objet d'une fiche action du Programme d'Actions Détaillé.

Dans la mesure où l'observatoire de l'habitat est transversal à l'ensemble des actions du PLH (et du fait qu'il peut être utilisé par d'autres dispositifs parallèles au PLH, comme le PDALPD, les OPAH, la lutte contre l'habitat indigne etc.), il est vivement souhaitable que le projet d'observatoire de l'habitat fasse l'objet d'un document spécifique bien séparé du Plan d'Actions

Détaillé.

Cette exigence permet également de faire ressortir l'importance de l'observatoire de l'habitat, alors qu'il peut-être parfois considéré par les collectivités comme un composant tout à fait accessoire du PLH.