



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'articulation PLH/PLU-PLUi

Sophie ROBIN – DRIHL/SDAOLH

15 novembre 2024 - réseau Planif Territoires Île-de-France

Déroulé de l'intervention

1. Qu'est-ce qu'un programme local de l'habitat (PLH)?
2. Quelles sont les collectivités concernées par l'élaboration d'un PLH?
3. Quels sont les trois volets d'un PLH?
4. Quelles sont les conditions de réussites d'un PLH?
5. Un rapport de compatibilité entre PLU/PLUi et PLH
6. Exemples d'outils mobilisables des PLU/PLUi
7. Vers le développement du PLUiH ?

Qu'est ce qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH)?

- Document stratégique **d'orientation, de programmation et de mise en œuvre** de la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale ;
- **Elaboration :**
 - du **PLH** par les **EPCI en grande couronne** ;
 - du **Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH)** par la **MGP** pour les communes appartenant à la métropole du Grand Paris
- **Durée : 6 ans**
- **Enjeux du PLH/PMHH : déclinaison des réponses locales aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics**

Quelles sont les collectivités concernées par l'élaboration d'un PLH?

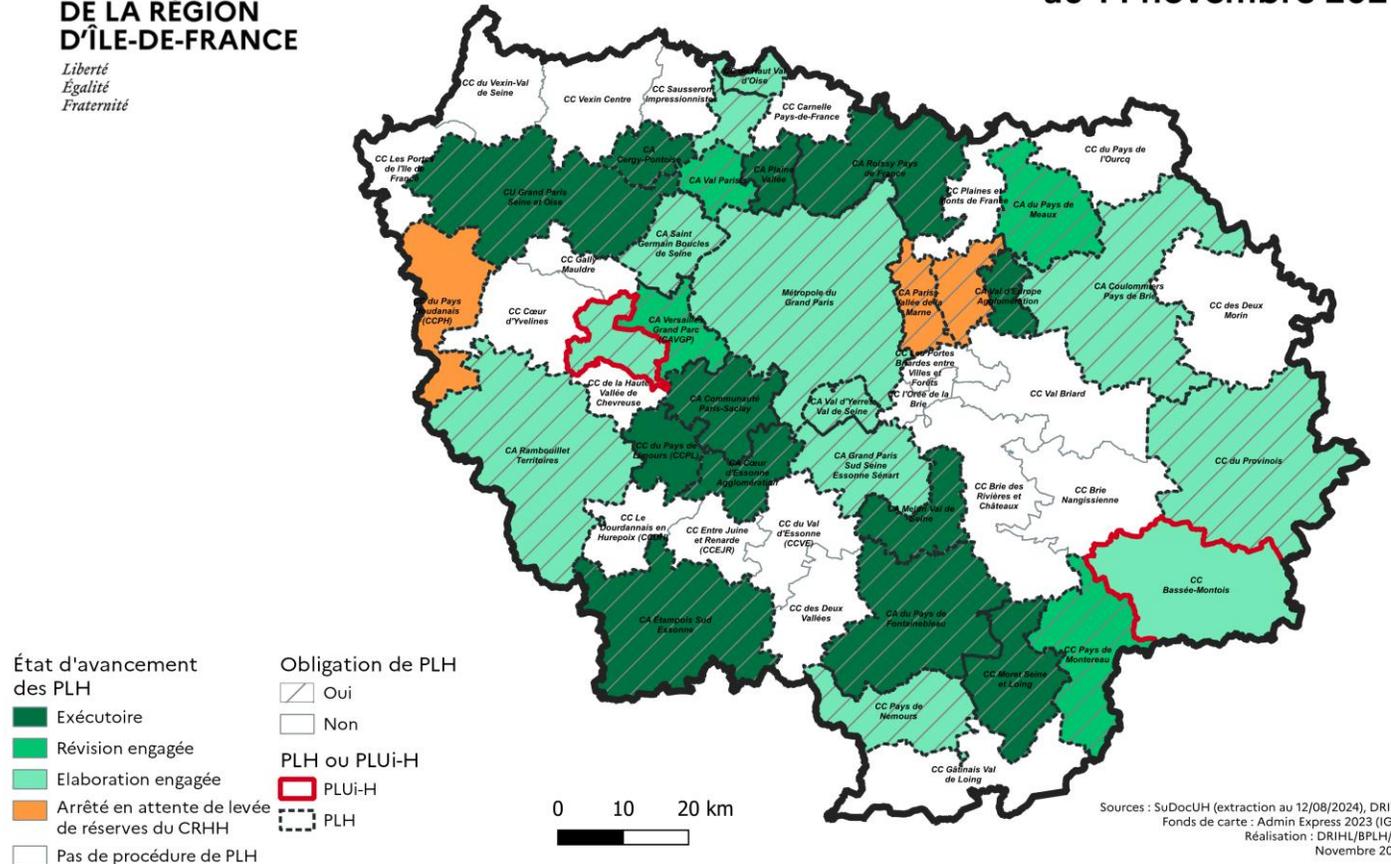
Depuis la **loi du 13 août 2004** relative aux libertés et responsabilités locale, les **EPCI franciliens dotés de la compétence « habitat »** sont soumis à **l'obligation d'élaboration d'un PLH** soit :

- les **Communautés d'Agglomération (CA)**, les **Communautés Urbaines (CU)**, les **métropoles** ;
- les **Communautés de Communes (CC)** qui ont pris la **compétence « habitat »** et qui comptent **plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants**.

Les **CC** sous les seuils précédemment fixés, et qui ont pris la **compétence « habitat »**, ne sont **pas dans l'obligation de se doter d'un PLH** sauf si elles délibèrent en ce sens. Elle seront dès lors dites **« volontaires »** et seront alors soumises au **même cadre que les EPCI** soumises à l'obligation d'élaboration d'un PLH.

Etat des PLH en IDF (au 14 novembre 2024)

Avancement des PLH en Ile-de-France au 14 novembre 2024



- 26 EPCI à compétence obligatoire
- 12 PLH exécutoires
- 4 PLH en cours de révision
- 10 PLH en cours d'élaboration
- 3 EPCI non soumis à obligation de PLH se sont dotés de la compétence PLH, dont 1 a un PLH exécutoire

Quelles sont les 3 volets d'un PLH?

Volet 1 : Le diagnostic

- Il porte sur la situation :
 - du logement ;
 - de l'hébergement ;
 - du foncier.
- Il est à appréhender à l'échelle du périmètre de l'EPCI pour tenir compte des réalités territoriales.

Dès lors que l'EPCI était déjà doté d'un PLH, ce diagnostic devra s'appuyer sur le bilan du précédent PLH.

Quelles sont les 3 volets d'un PLH?

Volet 2 : Les orientations stratégiques

- Elles s'appuient sur le **diagnostic** préalablement établi et **contribuent au parti d'aménagement de la collectivité** dans les champs de l'habitat et de l'hébergement
- Elles définissent les **moyens à mettre en œuvre** :
 - pour **satisfaire les besoins en logements et en place d'hébergement dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale** ;
 - en assurant **une répartition équilibrée et diversifiées de l'offre de logements**

Ce volet précise les **interventions nécessaires sur le foncier** et définit les **conditions de mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et du foncier (décret du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier)**

Quelles sont les 3 volets d'un PLH?

Volet 3 : Le programme d'action territorialisé à la commune

- Déclinaison des **orientations et des moyens** définis dans le volet 2 ;
- Définition des **objectifs territorialisés en matière de développement de l'offre nouvelle** (pour les communes SRU, enjeu de répondre aux obligations légales) ;
- Identification des **actions à conduire** sur le parc existant ;
- **Déclinaison des types de logements à produire dans le parc social et dans l'offre privée** (logements sociaux, très sociaux, intermédiaires, logements à loyers libres) ;

Quelles sont les 3 volets d'un PLH?

Volet 3 : Le programme d'action territorialisé à la commune (suite)

- **Déclinaison du volet foncier** (monographies communales) et des **moyens associés** pour permettre l'atteint des objectifs précédemment fixés ;
- Définition des **échéances** :
 - de **réalisation des actions, ainsi que du budget alloué pour en permettre la réalisation** ;
 - de **l'adaptation des PLU/PLUi pour en permettre l'effectivité.**
- Identification des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvres des projets

Quelles sont les conditions de réussites d'un PLH?

- Un outil **partagé**, à toutes les échelles de son élaboration, de sa mise en œuvre et de son suivi, **par l'ensemble des acteurs territoriaux** (Etat, Collectivités, acteurs du monde l'habitat et de l'hébergement...);
- Un **enjeu d'appropriation par les habitants** (enjeu de concertation et de communication);
- Un **outil de contractualisation** entre les différents acteurs ;
- Une **bonne articulation avec les documents d'urbanisme locaux**.

Un rapport de compatibilité entre PLU et PLH

- Obligation légale de mise en compatibilité par modification ou révision du PLU (art. L.131-4 CU et L.131-6 CU)
- Les outils identifiés par le PLH pour atteindre les objectifs fixés, ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace doivent être rendus possibles par les PLU/le PLUi à travers :
 - Le PADD qui doit inscrire les objectifs du PLH ;
 - Les outils mobilisés pour favoriser la mixité sociale dans l'habitat et sur le territoire.

Il y a donc un enjeu de cohérence entre PLU/PLUi et PLH, entre le parti d'aménagement des PLU/PLUi et les orientations stratégiques du PLH pour répondre aux enjeux et besoins du territoire en matière d'habitat et d'hébergement

Exemples d'outils mobilisables des PLU/PLUi

Outils mobilisables	Descriptifs/objectifs	Volet du PLU	Actions/orientations du PLH
Emplacements réservés	Outil permettant de réserver, uniquement sur les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), des emplacements pour la réalisation de logements en imposant des pourcentages de réalisation de programmes de logements spécifiques.	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Offre sociale de logements
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Outil exposant la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.	Pièce constitutive et obligatoire du PLU Aucun contenu obligatoire (excepté pour l'OAP de secteur d'aménagement)	Extension ou renouvellement d'un quartier urbain
Secteurs de Mixité Sociale (SMS)	Affectation d'un pourcentage de logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés dans le cadre d'un programme de logements.	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Offre de logements, notamment social

Exemples d'outils mobilisables des PLU/PLUi

Outils mobilisables	Descriptifs/objectifs	Volet du PLU	Actions/orientations du PLH
Majoration du droit à construire	Majorations du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de constructibilité que le règlement du PLU peut choisir d'accorder pour certaines catégories de constructions.	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Offre de logements, notamment social
Densité minimale	Promouvoir la densification des zones aptes à recevoir la recherche de densité, tels que les secteurs situés à proximité des transports en commun, en donnant des outils de contrôle des implantations et d'incitation à construire les parcelles sous-exploitées ou non construites.	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Règlement du PLU et ses documents graphiques

Exemples d'outils mobilisables des PLU/PLUi

Outils mobilisables	Descriptifs/objectifs	Volet du PLU	Actions/orientations du PLH
Stationnement	Les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter sur les obligations en matière de création d'aires de stationnement fixées par le règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le projet est situé à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte et qu'il a pour objet la création de logements	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Offre de logements
Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Gens du Voyage	A titre exceptionnel, des aires permanentes d'accueil et des aires de petit passage peuvent être identifiées et délimitées dans les zones naturelles (N), agricoles (A) ou forestières	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Accueil de populations spécifiques dite gens du voyage

Exemples d'outils mobilisables des PLU/PLUi

Outils mobilisables	Descriptifs/objectifs	Volet du PLU	Actions/orientations du PLH
Droit de préemption urbain (DPU)	Possibilité pour une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement et moyennant paiement du prix du bien.	Règlement du PLU et ses documents graphiques	Foncier
Déclaration d'utilité publique (DUP)	Procédure administrative permettant de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.	Arrêté préfectoral sur un motif d'intérêt général	Foncier

Exemples d'outils mobilisables des PLU/PLUi

Outils mobilisables	Descriptifs/objectifs	Volet du PLU	Actions/orientations du PLH
<p>Faire appel à l'EPFIF</p>	<p>Assister les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières. En assurant le portage préalable et la gestion du foncier, ils leur dégagent ainsi du temps et des moyens pour élaborer Conventions possibles (mutualisation des ressources financières et techniques des collectivités membres. Cette mutualisation renforce ainsi les capacités d'intervention des collectivités locales. Leurs missions de conseil et d'assistance représentent une compétence stratégique et opérationnelle qui leur confère aujourd'hui un rôle déterminant sur le marché local du foncier au côté des acteurs publics de l'aménagement</p>	<p>Conventions possibles avec l'EPFIF</p>	<p>Foncier</p>

Vers le développement du PLUiH en IDF ?

- Aujourd'hui, un enjeu francilien de renforcer encore sa couverture en PLH ;
- Possibilité offerte par le législateur de réaliser des PLUiH dont un premier document a fait l'objet d'un avis favorable du CRHH fin octobre 2024 ;
- Intérêt d'analyser des PLUiH hors IDF pour disposer d'un retour d'expérience cet outil et voir comment il pourrait être mis en œuvre sur le territoire francilien.