

n°1 JANVIER 2011

« Un outil de programmation pour un développement concerté et équilibré de l'habitat »



■ le contexte

L'élaboration du PLH s'inscrit désormais à l'échelle de la CREA et de ses 71 communes, amenant nécessairement à une évolution des réflexions et stratégies.

Ces réflexions et stratégies s'inscrivent dans une démarche globale de planification à l'échelle de la CREA avec la mise en route conjointe de 3 documents de planification :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT
- Le Plan de Déplacement Urbain - PDU
- Le Programme Local de l'Habitat - PLH

Ces documents seront en outre couplés avec la définition de stratégies économique et environnementale (exemple : Plan Climat-Energie Territorial) du territoire.

Le PLH alimentera ainsi le volet habitat du SCOT.

Il permettra également de faire le point sur les avancées et les blocages de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat conduites précédemment sur le territoire afin de les réadapter.

■ les enjeux

L'élaboration du PLH devra prendre en compte plusieurs enjeux :

▪ Un enjeu démographique

La population de la CREA s'élève en 2006 à 484 627 habitants et ce territoire a perdu 600 habitants depuis 1999. 215 000 logements composent son parc de logements. Quelle offre neuve ou renouvelée de logements à produire pour assurer le maintien, voire une croissance modérée de la population ? Comment mettre en lien les besoins de logement avec le développement économique ?

→ Avec une croissance de 6% des résidences principales, le territoire a tout juste maintenu sa population entre 1999 et 2006.

▪ Un enjeu de fonctionnement territorial

Quel équilibre rechercher dans la croissance des différents territoires de la CREA ? Quelle organisation autour des différents pôles d'emploi et de services de l'agglomération ? Quel lien avec la politique de déplacements ?

→ Les logiques de développement de l'habitat doivent aller de pair avec les flux de mobilité et l'objectif de favoriser l'utilisation des transports en commun.

▪ Un enjeu d'équilibre et de mixité sociale

Quels développements du parc social et quelles répartitions au sein des territoires ? Pour répondre à quels besoins ? Comment permettre aux ménages en quête d'accession à la propriété de trouver partout une offre accessible et adaptée ?

→ L'offre de logement doit permettre de proposer des logements adaptés aux situations des ménages, quels que soient leurs revenus, et conditions.

■ les principes

Trois principes guident la démarche d'élaboration du PLH :

▪ **Elaborer une politique pour le développement du territoire** qui permette de répondre aux besoins de la population actuelle et future du territoire en prenant en compte les autres politiques sectorielles telles que l'urbanisme et l'aménagement, le développement économique, les transports et l'environnement. Il s'agit de définir des priorités territorialisées pour le développement de logements et l'amélioration de l'offre.

▪ Construire des outils et des dispositifs intercommunaux

apportant une plus value par rapport aux interventions communales pour répondre aux enjeux locaux. L'objet n'est pas de se substituer aux communes mais d'identifier les thématiques sur lesquelles une intervention intercommunale serait plus pertinente, plus efficace.

▪ **Articuler les interventions communales, intercommunales et relevant d'autres échelles de compétences** (Conseils général et régional, Etat, opérateurs, aménageurs, etc.). Cette articulation sera susceptible d'évoluer en fonction du renforcement de la solidarité territoriale et de la conduite du projet de territoire. Elle s'appuie sur la définition des orientations de la politique locale de l'habitat.



■ Le contenu d'un PLH

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 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 » (Art. L.302-1 du CCH).

Le PLH précise notamment :

- **les objectifs d'offre nouvelle**, dans un souci d'équilibre territorial et de gestion économe des ressources foncières. Les potentialités foncières des communes doivent rendre possible la réalisation des objectifs du PLH, tout en respectant les prescriptions de la loi portant « engagement national pour l'environnement » (dite « Grenelle 2 ») qui entend favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
- **les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant HLM et privé**, avec notamment comme objectif la réduction des consommations énergétiques,
- **les actions et opérations de renouvellement urbain**,
- **les réponses apportées aux besoins spécifiques des personnes mal logées**, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, notamment les situations de précarité énergétique,
- **les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes, des seniors.**



■ La plus value des PLH

→ La portée juridique

Le PLH, au travers de la validation d'orientations et d'objectifs par la CREA, donne un cadre juridique à la politique de l'habitat, en conformité avec les règles d'urbanisme et le cadre législatif. Le PLH justifie les actions mises en œuvre qu'elles soient incitatives ou coercitives par leur inscription dans les objectifs de la politique locale de l'habitat. Ainsi une décision de préemption peut se fonder sur l'atteinte d'un objectif du PLH.

→ La portée réglementaire

La loi SRU a hiérarchisé les documents de planification : les PLU ou POS doivent être compatibles avec les orientations du PLH qui doivent être compatibles avec le SCOT. Ainsi, le programme d'actions du PLH indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les PLU et les POS, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH. Il revient alors aux communes, si nécessaire, de mettre en cohérence leur PLU (ou leur POS).

→ La portée partenariale

Le PLH est le support du dialogue entre l'Etat et les collectivités locales d'une part, entre les opérateurs, privés ou HLM et les collectivités d'autre part. Il permet de fournir un cadre de référence aux partenariats réunissant la CREA et les communes aux services de l'Etat, aux organismes HLM, aux promoteurs, aux agents immobiliers, aux associations.

→ La portée financière

Le PLH a une portée financière :

- il programme les aides financières de l'intercommunalité sur 6 ans,
- il permet de prioriser les réservations budgétaires des partenaires nécessaires à la réalisation du programme d'actions adopté.
- il permet à l'intercommunalité de percevoir le prélèvement prévu à l'article 55 de la loi SRU,

■ Le PLH, trois étapes

→ **Un diagnostic qui vise à définir les enjeux territoriaux**
(sept. 2010 – janvier 2011)

- Les dynamiques territoriales
- Les marchés immobiliers et fonciers
- Les parcours résidentiels des habitants du territoire
- Les stratégies des acteurs de l'habitat
- Vision prospective et enjeu

... et faire le bilan des acquis des PLH en cours sur le territoire de la CREA.

→ **Des orientations**
(février – juin 2011)

- Choix d'un scénario de développement, outil de réflexion stratégique pour un projet de territoire
- Réflexion autour d'un développement maîtrisé et économe en espace, fil conducteur des politiques de l'habitat et de l'aménagement

→ **Un programme d'actions pour mettre en œuvre les orientations**
(juillet – novembre 2011)

- Des fiches actions détaillées, incluant des objectifs communaux
- La mise au point des outils d'observation, de suivi et d'animation du PLH
- La contractualisation avec des opérateurs

Le programme d'actions nécessite la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs précis :

- déclinés à la commune
- fixant le développement de l'offre, l'amélioration de la qualité du parc existant et les réponses nécessaires pour les ménages en difficulté face au logement
- intégrant l'apport du SCOT - objectifs globaux de croissance de l'offre, localisations prioritaires, approche sectorielle de la densité - ... et les priorités du PDU
- et prenant en compte le bilan des actions déjà menées et les contraintes budgétaires pour définir des priorités



■ La conduite du PLH, une démarche avec les communes et les acteurs du logement

→ EN PHASE DIAGNOSTIC

La conduite du PLH suppose d'animer la réflexion partenariale et de favoriser le débat et la prise de décision :

- A partir du fonctionnement territorial, avec les élus
- Avec l'ensemble des acteurs de l'habitat sur des thématiques transversales

Cette concertation doit être adaptée au territoire, avec 3 objectifs :

- Mieux comprendre le fonctionnement du bassin d'habitat de la CREA autour de ses pôles d'activité, ses équipements et services
- Permettre les débats sur les grandes thématiques liées à l'habitat, à partir des éléments de ce fonctionnement
- Faciliter la future sectorisation du programme d'actions

Objectif : identifier et prendre en compte la stratégie et la vision des communes sur l'habitat.

→ EN PHASE ORIENTATIONS

Un moment-clé : des séminaires par secteurs géographiques seront organisés pour débattre des orientations stratégiques en mars-avril 2010

Ces séminaires, organisés sur une demi-journée ou une journée, se dérouleront en 3 temps :

- Diagnostic : fonctionnement territorial et bilan des actions de la politique de l'habitat
- Présentation d'un scénario de développement pour la CREA, et du positionnement du secteur dans ce scénario
- Débats

Objectif : débattre et valider avec les communes le scénario de développement de l'offre de logement pour les 6 ans à venir (2012-2017).

→ EN PHASE PROGRAMME D'ACTIONS

Cette phase importante sera marquée par un travail étroit avec les communes à travers la fiche communale, outil de participation de chaque commune à la démarche et constituant :

- un élément du diagnostic (l'ensemble des fiches communales constituent une annexe au PLH). Ces fiches
 - contiennent quelques données clé permettant de situer la commune dans son secteur / dans l'agglomération,
 - détaillent les points essentiels de sa politique de l'habitat,
 - et font le point sur ses disponibilités foncières et sa politique de

développement

- un outil d'échange qui sera enrichi au fur et à mesure, pour aboutir à la déclinaison territorialisée des objectifs
- un outil d'évaluation du PLH, qui intégrera les bilans annuels.

Objectif : valider la déclinaison des orientations et des objectifs du Programme Local de l'Habitat à la commune.



La Communauté de l'agglomération
Rouen-Elbeuf-Austreberthe
14 bis avenue Pasteur BP 589
76006 Rouen Cedex 1
Tél. 02 35 52 68 10 - Fax 02 35 52 68 59

www.la-crea.fr

