

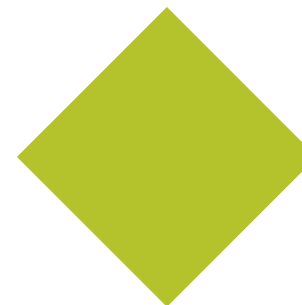


Juin 2011

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

Les carnets

de l'Aucame



*L'exemple de la communauté de communes
de Valès dunes*

Après un quart de siècle d'existence, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a fait la preuve, dans la plupart des agglomérations françaises, de sa capacité à susciter une lecture collective du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat en associant les principaux acteurs institutionnels : collectivités publiques, bailleurs sociaux, professionnels du secteur privé, associations et organismes œuvrant dans le champ de l'habitat.

Avec l'imbrication croissante des politiques de l'habitat, de l'aménagement urbain et des déplacements, le PLH devenu obligatoire et intercommunal dans les agglomérations, représente désormais indéniablement l'outil stratégique « habitat » d'une politique durable de l'aménagement des territoires intercommunaux.

INTRODUCTION 5

PARTIE I

LES CADRES LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PLH **7**

PARTIE II

QU'EST-CE QU'UN PLH ? **9**

PARTIE III

PRINCIPES D'ORGANISATION GÉNÉRALE DES TRAVAUX . **15**

PARTIE IV

PROPOSITION DE MÉTHODE D'ÉLABORATION **17**

ANNEXES 23

BIBLIOGRAPHIE 24

La procédure d'élaboration d'un PLH est complexe et encadrée par le code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle fixe un certain nombre de délais de concertation incompressibles de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) avec l'État et les communes.

Au minimum, une dizaine de mois sont nécessaires pour conduire la procédure « au plus vite » mais dans les faits, entre l'intention manifeste de l'EPCI de mettre en chantier un PLH et son adaptation définitive, il peut facilement se passer deux années, voire davantage.

En effet, le temps employé à élaborer un PLH est nécessaire, en particulier lorsqu'il s'agit d'une première réalisation, pour notamment :

- Permettre de bien faire émerger les problématiques locales ;
- Garantir sa bonne appropriation politique, intercommunale et partenariale, condition de son approbation mais aussi et surtout de sa mise en œuvre ultérieure.

C'est pourquoi, la méthode choisie par l'EPCI est essentielle d'autant qu'une grande marge de liberté lui est laissée dans les textes législatifs et réglementaires.

Dès lors, l'élaboration d'un PLH nécessite la mobilisation des communes et de tous les acteurs du logement : c'est donc à la méthode d'élaboration retenue par l'EPCI qu'il convient de fixer les modalités pratiques et techniques de la conduite des travaux.

Ainsi, il est important que :

- La démarche d'élaboration veille à ce que les élus de l'intercommunalité et surtout les élus des communes (maires, adjoints à l'urbanisme et au logement) soient bien associés aux différentes étapes de la démarche ;
- Les partenaires (publics, associatifs et privés) de la politique de l'habitat soient associés et amenés à pouvoir s'exprimer via des séminaires, des ateliers et/ou des groupes de travail.
- Il faut privilégier les démarches précisant le rôle et les attentes de chaque partenaire et ce, dès le lancement de la démarche.
- La communication et les aspects

pédagogiques soient intégrés dans la démarche d'élaboration du PLH (en particulier sur le logement aidé).

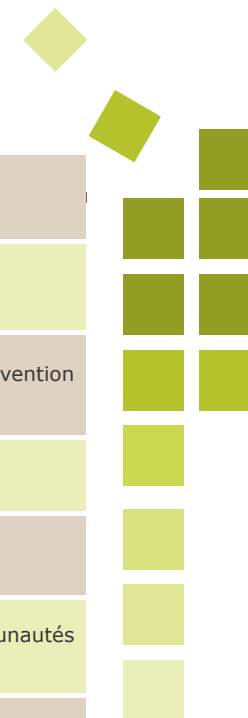
C'est donc, à travers l'exemple de la Communauté de Communes de Valès dunes, que l'agence d'urbanisme de Caen-Métropole a conçu une méthode d'élaboration du PLH fondée sur une démarche participative répondant aux grands enjeux précédemment cités. Il est important de préciser que cet EPCI, situé au sud-est de Caen et composé de 17 communes, n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un PLH telle que définie dans la loi Engagement National au Logement du 13 juillet 2006.

Après un rappel du cadre réglementaire et des objectifs d'un PLH, la méthode exposée précise le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLH et les modalités d'organisation générale des travaux de la phase de lancement jusqu'à la finalisation du document.

Ainsi, plus de 18 mois de travaux vont être nécessaires pour élaborer le PLH avant que ce dernier ne rentre dans sa phase de validation administrative.

BREF HISTORIQUE LÉGISLATIF DE « L'OUTIL PLH »

1967	Loi du 30 décembre d'Orientation Foncière (LOF)	Définition des principaux documents d'urbanisme qui ont servi à l'aménagement local
1983	Loi du 7 janvier relative à la répartition des compétences entre les communes	Création de l'outil PLH
1991	Loi du 13 juillet d'Orientation pour la Ville (LOV)	Définition du contenu du PLH et mise en place de la procédure d'élaboration et instauration d'une convention « post-PLH »
1995	La loi du 21 janvier relative à la diversité de l'habitat	Modification du régime PLH
1996	La loi du 14 novembre relative au Pacte de Relance pour la Ville	Obligation d'un PLH lorsque présence de ZUS dans les agglomérations ou communes
1999	Loi du 12 juillet relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale	Instauration du PLH comme compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération
2000	Loi du 10 décembre relative à la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU)	* Renforcement juridique du PLH * Application du PLH aux communes de plus de 5.000 habitants hors zones agglomérées et aux communes de plus de 3.500 habitants dans les zones agglomérées (1.500 en Ile de France)
2004	Loi du 13 août relative aux libertés et aux responsabilités locales	* Le PLH devient l'outil stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat de l'EPCI, qui doit traduire les enjeux et les objectifs précis déclinés dans un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques. * Suppression de la convention post-PLH telle que prévue par la LOV. * Possibilité pour les EPCI dotés d'un PLH approuvé d'obtenir la délégation de compétence des « aides à la pierre ».
2006	Loi du 13 juillet portant Engagement National pour le Logement (ENL)	* Obligation d'élaborer un PLH pour certains EPCI * Renforcement du diagnostic * Organisation de la solidarité en matière d'habitat, au sein des agglomérations * Le PLH fixe les orientations relatives à la mise en œuvre du dispositif des suppléments de loyers. * Le PLH permet la conclusion de l'accord collectif intercommunal en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.
2009	Loi du 25 mars relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion	* Renforce le caractère opérationnel du PLH ; * Prise en compte des politiques urbaines (équipements publics, lutte contre l'étalement urbain, desserte en transports...) et des évolutions sociétales (évaluations des besoins des habitants actuels et futurs), économiques et démographiques dans les objectifs de la politique de l'habitat ; * Définition d'un programme d'actions détaillé à l'échelle de la commune indiquant : le nombre et le type de logements à réaliser, les moyens notamment fonciers ad hoc, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.



I- Les cadres législatif et réglementaire du PLH

UN CADRE LÉGISLATIF QUI A PROFONDÉMENT ÉVOLUÉ

Les PLH ont été créés par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 (art—76 et suivants) puis renforcés par la Loi d’Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991. Ils ont été rendus obligatoires dans les collectivités supports d’une ou plusieurs zones urbaines sensibles (ZUS) en vertu de la loi du 14 novembre 1996.

La loi du 13 août 2004 fera de cet instrument l’élément central du dispositif « habitat » des collectivités territoriales.

Avec la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant sur l’Engagement National pour le Logement, un PLH est obligatoirement élaboré dans 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, dans toutes les communautés d’agglomération et toutes les communautés urbaines.

Échelons pertinents retenus par la loi, c’est aux EPCI qu’il revient d’élaborer le PLH. Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de

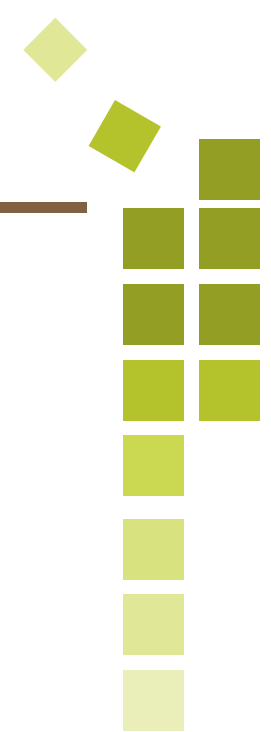
renouvellement urbain. Il est établi pour une période de six ans. Le PLH concerne tous les types d’habitat, mais vise en particulier à répondre à l’objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l’EPCI.

Aujourd’hui, le PLH ne constitue plus un simple document d’étude. En effet, le législateur a considérablement renforcé sa portée juridique et opérationnelle. La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion, dite loi Boutin, réaffirme le rôle central joué par le PLH dans la répartition des aides à la pierre et la mise en œuvre des politiques de l’habitat à l’échelon local. Elle s’attache à renforcer la portée opérationnelle du programme et son articulation avec les documents d’urbanisme.

UNE ÉLABORATION ENCADRÉE PAR LE CODE DE LA CONSTRUCTION DE L’HABITATION

Le code de la construction de l’habitation (CCH) précise la nature, les principes généraux et le mode d’adoption du PLH. Il est encadré par les textes et articles suivants :

- CCH L302-1 à L302-4-1 : programme local de l’habitat ;
- CCH L302-5 à L302-9-2 : dispositions particulières à certaines agglomérations ;
- CCH R302-1 à R302-1-4 : contenu du programme local de l’habitat ;
- CCH R302-2 à R302-13-1 : établissement du programme local de l’habitat par un établissement public de coopération intercommunale.



II - Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le PLH constitue le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il s'est progressivement imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales. Institué par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, il a permis aux collectivités locales de s'approprier progressivement la compétence habitat, de structurer le débat local et de coordonner les acteurs du logement, en lien avec les projets d'aménagement.

LES OBJECTIFS DU PLH

Définir une stratégie en matière de politique locale de l'habitat

La démarche PLH consiste, à partir d'une évaluation des besoins en logements et en hébergement des ménages installés au sein d'un territoire, à formuler un programme d'actions opérationnel d'une durée de six ans, sur les différents enjeux de l'habitat :

- Accompagner au mieux les parcours résidentiels en adaptant l'offre aux besoins des ménages à chaque étape de la vie (décohabitation, rupture, vieillissement...) ;

- Rechercher l'équilibre habitat / emploi ;
- Mieux programmer et répartir les logements à construire (typologie, gamme et taille) ;
- Adopter une politique foncière pour maîtriser le coût des terrains ;
- Répondre aux objectifs d'équilibre géographique du logement social fixés par la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 ;
- Définir une politique d'attribution au sein du parc social ;
- Entretenir le parc existant ;
- Accompagner les projets de rénovation urbaine ;
- Intégrer les principes du développement durable ;

Coordonner les acteurs et les politiques sectorielles

En plus de structurer le débat local, le PLH présente l'intérêt de coordonner les différents acteurs mobilisés autour de la problématique du logement : bailleurs, État, associations, communes et intercommunalités...

Il propose également une articulation de l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat : actions en faveur du logement des personnes défavorisées (PDALPD),

développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins, interaction entre les parcs public et privé...

Il assure également une cohérence avec les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacements ou encore de développement économique.

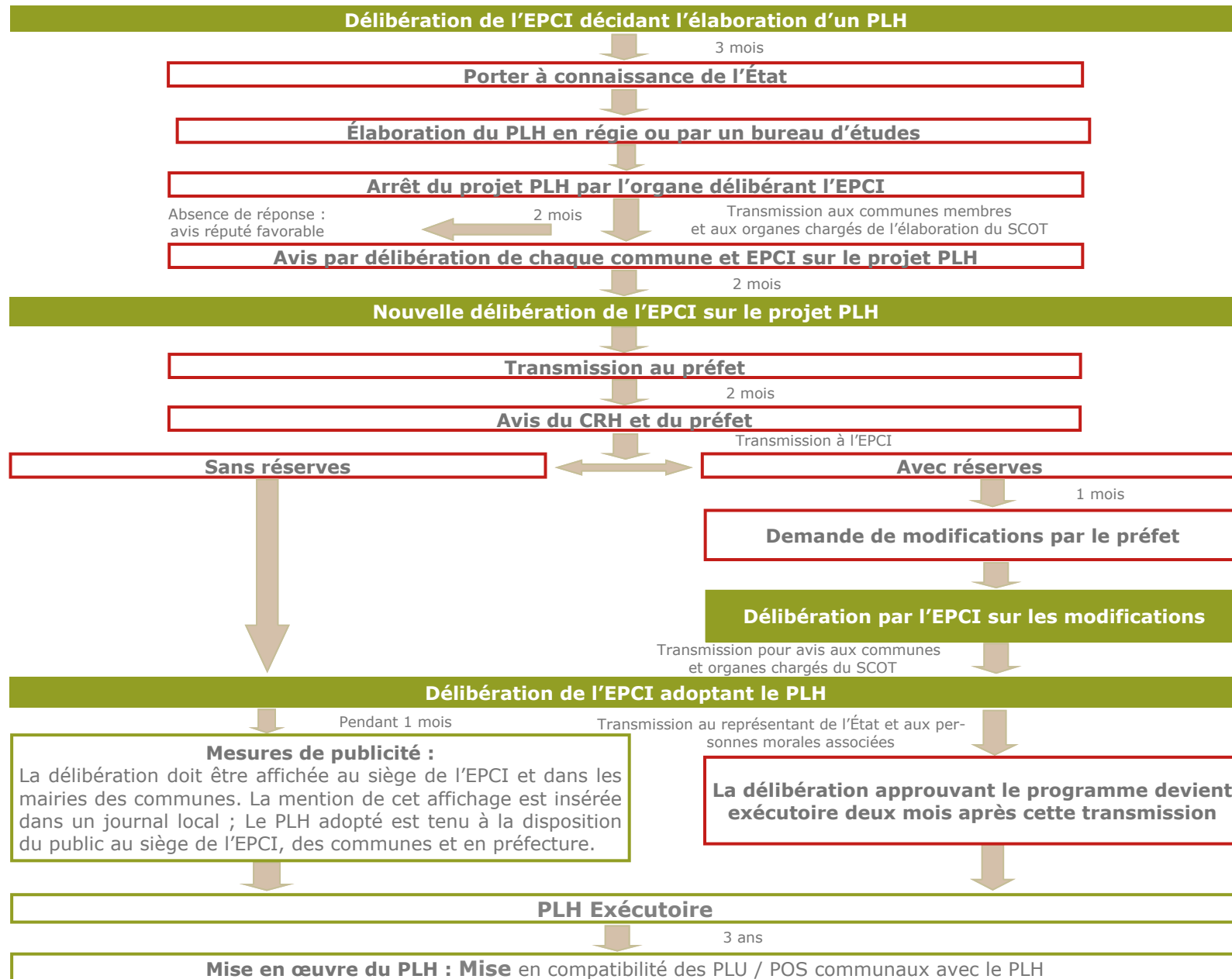
Favoriser la cohérence avec les documents d'urbanisme

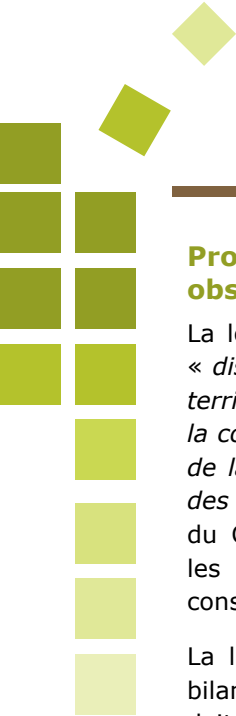
A la différence du plan local d'urbanisme (PLU), le PLH n'est pas opposable aux tiers mais les PLU communaux doivent être rendus compatibles avec les dispositions du PLH, c'est-à-dire procéder aux adaptations nécessaires pour la réalisation des actions définies dans le PLH (conditions de construction de l'offre nouvelle préconisée, réserves foncières...). Cette mise en compatibilité doit intervenir dans les trois ans suivant l'adoption du PLH, délai réduit à un an « pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programme(s) de logements inscrit (s) au PLH ».

En cas de PLU intercommunal, le PLH est intégré à ce document dont il constitue, alors, le volet habitat.

Il est important de souligner que le PLH doit être compatible avec le SCoT, s'il en existe un.

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION D'UN PLH





Produire de la connaissance et observer de façon continue

La loi impose au PLH la mise en place d'un « *dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire portant notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social et des évolutions du parc...* » (Article R302-1-3 du CCH). La réalisation d'un diagnostic sur les besoins et le marché du logement constitue la base du futur observatoire.

La loi impose également la réalisation d'un bilan à mi-parcours du PLH (trois ans) qui doit être communiqué au préfet et au comité régional de l'habitat (CRH).

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLH

Cf. schéma page précédente.

Lancement de la procédure

L'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH par délibération du conseil communautaire.

Le préfet lui transmet le porter à connaissance de l'État dans un délai de trois

mois à compter de la transmission de la délibération.

L'EPCI associe à l'élaboration du PLH les communes et les EPCI compétents en matière de PLU directement concernés. Il indique dans sa délibération les personnes morales qu'il juge utile d'associer et les modalités de cette association, et leur notifie cette délibération. Les bailleurs sociaux sont généralement associés par les collectivités (sans que cela soit précisé par la loi).

Élaboration du projet PLH

La loi définit précisément les objectifs et le contenu du PLH, mais n'oblige pas la collectivité à préciser les moyens et les méthodes de son élaboration.

Un contenu édicté par la loi conduit à suivre trois étapes :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientations 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 membre de l'EPCI mais également, le cas échéant, pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de la commune.

Adoption du PLH

Arrêt du projet PLH :

Le conseil communautaire délibère sur le projet de PLH : il arrête le projet de PLH.

Consultation des communes :

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 projet de PLH est également transmis pour avis aux organes chargés du schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le conseil communautaire délibère une deuxième fois au vu de l'avis des communes.

Consultation de l'État :

L'EPCI transmet le projet de PLH au préfet. Le préfet de région saisit le comité régional de l'habitat (cf. définition page suivante) sur le projet de PLH (avis sous deux mois).

Le préfet, s'il estime que le projet de PLH ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de

LE COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT (CRH) :

Créé par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, il est chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales.

En Basse-Normandie, le comité régional de l'habitat présidé par le préfet de région a été créé par l'arrêté du 5 juillet 2005. Il rassemble **36 membres** répartis en trois collèges :

Premier collège : Un collège de représentants des collectivités territoriales et leurs groupements :

- ◆ le président du conseil régional, ou son représentant ;
- ◆ les présidents des conseils généraux du Calvados, de la Manche et de l'Orne ou leurs représentants ;
- ◆ les présidents des communautés urbaines de Cherbourg et Alençon, ou leurs représentants ;
- ◆ les présidents des communautés d'agglomération de Caen la mer et du pays de Flers, ou leurs représentants.

Deuxième collège : Un collège de professionnels intervenant dans le domaine du logement, de l'immobilier, de la construction ou de mise en œuvre des moyens financiers correspondants : Association Régionale pour l'Habitat Social (3 représentants); Association Régionale des Sociétés d'Économie Mixte (1 représentant) ; Union Régionale du PACT ARIM de Basse-Normandie (1 représentant) ; Union régionale habitat et développement de Normandie (1 représentant) ; Caisse d'Allocations Familiales (1 représentant) ; Mutualité Sociale Agricole (1 représentant) ; Chambre FNAIM de Basse-Normandie (1 représentant) ; Conseil régional des notaires (1 représentant) ; Fédération régionale du bâtiment Basse-Normandie (1 représentant) ; CAPEB de Basse-Normandie (1 représentant) ; URCIL Bas-Normand (1 représentant) ; Caisse des dépôts et consignations (1 représentant).

Troisième collège : Un collège de représentants d'organisation d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées : Confédération nationale du logement Basse-Normandie (1 représentant) ; Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (1 représentant) ; Union de la propriété immobilière (1 représentant) ; Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale Basse-Normandie (1 représentant) ; Union régionale des affaires familiales Basse-Normandie (1 représentant) ; Mouvement des Entreprises France (MEDEF) (1 représentant) ; Confédération générale des petites et moyennes entreprises (1 représentant) ; Union Régionale Fédération Force Ouvrière (1 représentant) ; Union Régionale de Confédération Française Démocratique du Travail (1 représentant) ; Comité régional Confédération Générale du Travail (1 représentant) ; Confédération Française des Travailleurs chrétiens Normandie-Maine (1 représentant) ; Union régionale de la Confédération Française de l'Encadrement (1 représentant) ; Union régionale des Foyers Jeunes Travailleurs (1 représentant) ; ADIL de l'Orne (1 représentant).

En annexes du présent document, figurent la liste des personnes désignées pour les 2^{ème} et 3^{ème} collèges.



logements, adresse, dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis du CRH, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.

Le PLH n'est exécutoire que si les modifications demandées par l'État sont apportées.

Adoption du PLH :

La délibération approuvant le programme est publiée et devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État.

LE CONTENU DU PLH

Conformément aux dispositions de l'article R302-1 à R302-1-4 du code de la construction de l'habitation, le dossier PLH comprend un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions.

Le diagnostic :

Ce document est une étude sur le fonctionnement des marchés du foncier et de l'habitat dans l'EPCI compétent qui :

- Analyse la situation de l'offre et la demande de logements privés, sociaux et d'hébergements ainsi que les évolutions en

cours, notamment au regard des enjeux de mobilités. Il estime, aux plans quantitatif et qualitatif, les besoins prévisibles, particulièrement pour les besoins propres de certaines catégories de populations (personnes défavorisées, étudiants, seniors, personnes à mobilité réduite...)

- Évalue les politiques publiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire et notamment le PLH précédent, s'il en existe un.

- Expose les conséquences en matière d'habitat des prévisions et objectifs d'aménagement urbain ressortant des documents d'urbanisme.

Le document d'orientations :

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements et, le cas échéant de renouvellement urbain, et en indiquer la localisation géographique ;

- Permettre une offre de logements adaptée aux populations à besoins spécifiques ;

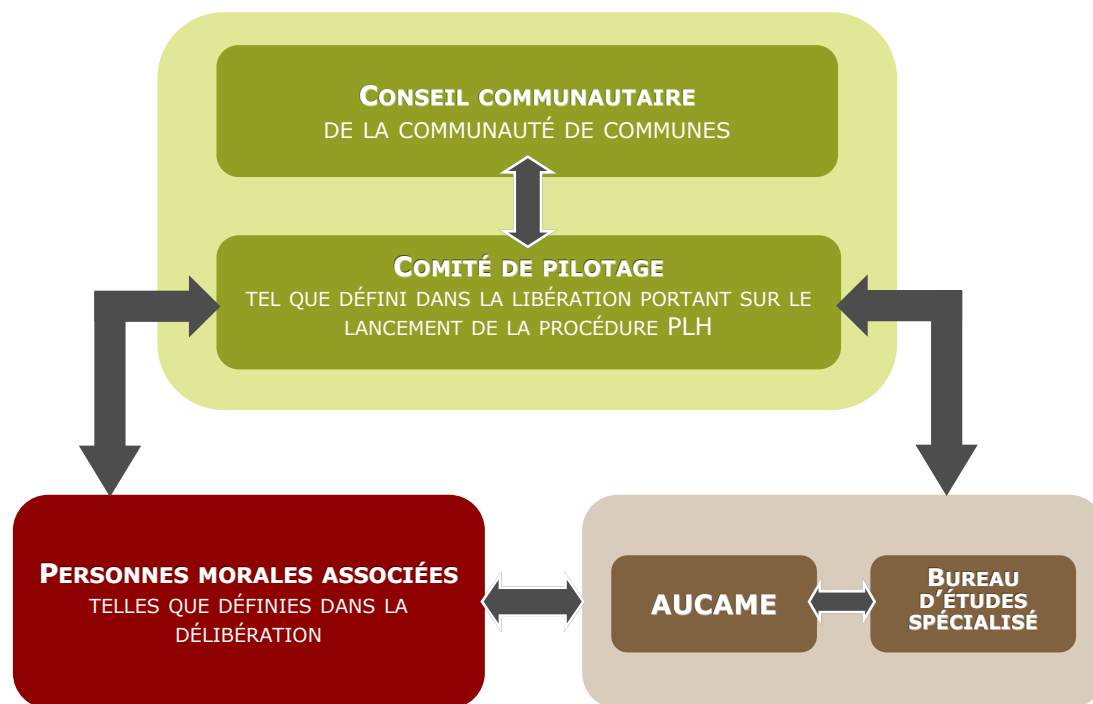
- Justifier la mise en place d'une politique d'attribution de logements sociaux, qui peut comprendre une gestion concertée de la demande.

Le programme d'actions :

Ce troisième et dernier document doit :

- Indiquer et localiser par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, les objectifs quantifiés (en nombre et en type) de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement et préciser la part des logements locatifs sociaux ;
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'EPCI concernés pour atteindre les objectifs fixés, notamment au plan foncier, et évaluer leurs incidences sur les documents d'urbanisme ;
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- Lister et localiser les actions d'amélioration, de réhabilitation et, le cas échéant, de renouvellement urbain dont il

PRINCIPE D'ORGANISATION GÉNÉRALE DES TRAVAUX



- Maîtrise d'ouvrage
- Maîtrise d'œuvre
- Association

DÉFINITION ET RÔLE DU COMITÉ DE PILOTAGE (COPIL) :

Le comité de pilotage joue un rôle prépondérant dans le projet. Organe décisionnel, il est le relais de la volonté politique. Il impulse la dynamique à l'ensemble des acteurs. Son rôle est d'assurer tout au long du projet :

- ♦ Les choix stratégiques : communication autour du projet, lien avec les institutionnels ...;
- ♦ La validation des étapes essentielles ;
- ♦ La surveillance de son bon déroulement ;
- ♦ La remontée d'informations aux élus communaux et intercommunaux ;
- ♦ L'identification des moyens et des investissements nécessaires.

Conseil pratique : Ce comité de pilotage doit être le plus restreint possible. Il est préférable de le renforcer ponctuellement en faisant participer des spécialistes selon les besoins identifiés.

III - Principes d'organisation générale des travaux

précise les modalités de mises en œuvre, notamment en ce qui concerne la reconstitution de l'offre ;

► Évaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage ;

► Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat ainsi que les modalités de mise en œuvre d'un dispositif d'observation.

LE SUIVI DU PLH

Conformément à l'article R302-13 du CCH, l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, démographique ou économique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations sont transmis aux communes ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public.

L'EPCI établit un bilan de réalisation du PLH trois ans après son adoption et au terme des six ans, et le communique au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat.

III - Principes d'organisation générale des travaux

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.

Cette animation s'appuie souvent sur la mise en place de deux types d'instances : le comité de pilotage et les groupes de travail thématiques (réunions techniques, ateliers et séminaires).

Les modalités d'élaboration d'un PLH sont encadrées par les articles L302-2 et R302-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit une association de droit de l'État, ainsi qu'une concertation élargie aux acteurs et professionnels du logement.

Il convient de souligner qu'une grande liberté est laissée au maître d'ouvrage pour conduire les travaux d'élaboration de son PLH.

Les principes d'organisation générale des travaux du PLH sont explicités dans la délibération portant sur le lancement de la procédure PLH et illustrés par le schéma fonctionnel présenté ci-contre.

Dans le cadre du PLH de Val à dunes, la délibération précise les modalités suivantes :

- Le comité de pilotage sera constitué de membres du Bureau, de la commission « aménagement de l'espace » et du conseil des maires ;
- La participation et l'association à la démarche dans le cadre de réunions de travail tout au long de la procédure d'élaboration du PLH des personnes morales suivantes : les services de l'État, le Conseil Régional, le Conseil Général, le Syndicat Mixte Caen-Métropole, des représentants des professionnels du logement, des bailleurs sociaux et d'associations intéressées par la démarche ;
- L'agence d'urbanisme de Caen-Métropole sera sollicitée, en tant que maître d'œuvre, pour mener l'élaboration de la démarche. Il est précisé également la possibilité de recourir, si nécessaire, à l'appui d'un cabinet spécialisé pour conduire des études spécifiques.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'ÉLABORATION D'UN PLH

		2011												2012											
PHASES	SOUS PHASES	Févr-	Mars	Avr-	Mai	Juin	Juil-	Août	Sept-	Oct-	Nov-	Déc-	Janv-	Févr-	Mars	Avr-	Mai	Juin	Juil-	Août	Sept-	Oct-	Nov-		
1. PROCEDURE D'ELABORATION DE LA DEMARCHE																									
2. DIAGNOSTIC	Elaboration du document																								
	Validation de la phase																								
3. ORIENTATIONS STRATEGIQUES	Projets de logements et besoins																								
	Réflexion sur les orientations et moyens affectés																								
	Rédaction / mise en forme																								
	Validation de la phase																								
4. PROGRAMME D'ACTIONS	Rédaction / mise en forme																								
	Validation																								
5. FINALISATION																									

Arrêt du PLH

Types de réunions :

- ▲ Comité de pilotage
- Réunion DDTM (association de l'Etat)
- Réunions techniques (personnes morales associées)
- ◆ Séminaire
- ★ Conseil communautaire

IV - Proposition de méthode d'élaboration

D'une façon assez classique, la méthode proposée par l'AUCAME consiste à élaborer le PLH en cinq phases, à savoir :

- la procédure d'élaboration de la démarche ;
- le diagnostic ;
- le document d'orientations ;
- la production du programme d'actions ;
- la finalisation du document final.

UNE DÉMARCHE FONDÉE SUR LE PARTENARIAT, L'ASSOCIATION ET LA DÉFINITION D'UNE INSTANCE POLITIQUE DE VALIDATION

Cinq types de réunions ou d'instances seront à prévoir lors de l'élaboration du PLH :

- **Le comité de pilotage** : instance de réflexion stratégique, il supervise l'élaboration du PLH et valide chaque étape de l'étude, plus communément appelée phase ;
- **L'association de l'État** : la DDTM est un partenaire privilégié dans l'élaboration du PLH qu'il sera nécessaire d'associer notamment lors des phases diagnostic, orientations stratégiques et programme d'actions ;
- **Des réunions techniques** : pour

consolider la phase opérationnelle des trois documents constituant un PLH, il est indispensable d'associer les personnes morales telles que définies dans la délibération portant sur le lancement de la procédure PLH ;

- **Des séminaires** : Lors d'une plénière d'une demi-journée, il s'agit de présenter les résultats de la phase et d'amorcer une réflexion sur la phase suivante. Trois séminaires seront donc à prévoir lors de l'élaboration du PLH de l'EPCI. Les séminaires seront ouverts à l'ensemble des conseillers communautaires et aux personnes morales associées ;
- **Le conseil communautaire** : un conseil communautaire est à prévoir lors de la dernière étape d'élaboration du PLH : c'est la phase de finalisation. Il s'agit, lors de ce conseil communautaire, d'arrêter le PLH de l'EPCI, avant que ce dernier ne rentre dans sa phase de validation administrative.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'ÉLABORATION D'UN PLH

La proposition de l'AUCAME en termes de méthode d'élaboration du PLH se traduit par le calendrier prévisionnel ci-contre. Toutefois, ce calendrier pourra être amené à évoluer compte tenu du nombre de réunions et d'instances de pilotage prévu.

La phase de lancement de la procédure d'élaboration (2 mois)

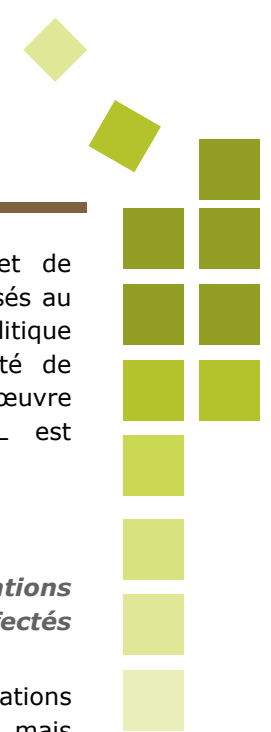
Il s'agit, lors de cette phase, de proposer une méthode d'élaboration du PLH en tenant compte de la délibération de la communauté de communes qui précise les modalités de lancement de la procédure.

Le 1^{er} comité de pilotage a pour objet de valider le contenu de la méthode d'élaboration proposée par l'AUCAME.

La phase de diagnostic (9 mois)

La phase de diagnostic se décompose en deux étapes :

- **L'élaboration du document (6 mois)** : Elle est réalisée par l'AUCAME. Il s'agit de



collecter et d'analyser toutes les données (quantitatives, qualitatives et spatiales) nécessaires pour élaborer le document diagnostic conformément aux exigences du CCH. Des entretiens avec certains partenaires (associations notamment) seront réalisés afin de disposer d'éléments qualitatifs sur l'accès au logement des jeunes, des personnes âgées ou handicapées...

- La validation de la phase (3 mois) :

Il s'agit d'envoyer le document diagnostic aux services de la communauté de communes pour préparer la présentation à l'instance de validation : Le comité de pilotage. Parallèlement, il convient de prévoir une réunion avec les services de l'État pour en partager et en amender le contenu avec ces derniers. Le document, ainsi modifié, est soumis à la validation du comité de pilotage.

Ensuite, un séminaire d'une demi-journée doit être organisé et fixé par les services de la communauté de communes, qui doit au préalable inviter les différents partenaires et l'ensemble des conseillers communautaires.

Ce séminaire sera animé par les élus du comité de pilotage, avec l'appui technique de l'AUCAME. Son objet est de présenter à l'ensemble des partenaires et élus

communautaires les grands enjeux qui ressortent du diagnostic.

La phase de document d'orientations (11 mois)

Cette phase se décompose en quatre étapes :

- L'analyse des besoins en logements et le recensement des projets d'habitat sur l'ensemble des communes (3 mois) :

Il s'agit lors de cette phase d'identifier les besoins en logements sur la communauté de communes, à partir de l'analyse du point mort*. Parallèlement, une enquête sera menée par des membres du COPIL, les services de la communauté de communes avec l'appui technique de l'AUCAME sur l'ensemble des communes. L'objet est de rencontrer chaque commune pour recenser les projets d'habitat prévus pendant la période de mise en œuvre du PLH.

***LE POINT MORT :**

C'est le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour répondre aux besoins de la population existante (sans augmentation démographique)

Différents scénarii démographiques et de production de logements seront proposés au comité de pilotage afin de définir la politique locale de l'habitat de la communauté de communes sur la période de mise en œuvre du PLH. Une validation en COPIL est nécessaire pour entériner cette phase.

- La réflexion sur les orientations stratégiques et les moyens affectés (4 mois) :

Le contenu des grandes orientations stratégiques est encadré par le CCH mais compte tenu des spécificités de la communauté de communes, des priorités doivent s'imposer au vu des éléments et des enjeux qui ressortent du diagnostic.

Toutefois, la définition des orientations stratégiques dépend également des moyens (notamment financiers) mis à disposition par la communauté de communes pour mettre en œuvre les grandes orientations et les axes ainsi que les actions qui en découlent.

Ainsi, avec l'appui technique de l'AUCAME, les services de la communauté de communes doivent élaborer le budget prévisionnel qui sera mis en œuvre en matière de politique locale de l'habitat.

En matière de programmation de logements



notamment sociaux, il faudra également associer l'État et l'association régionale des bailleurs. Ainsi, une réunion technique s'impose pour mettre en adéquation les objectifs quantitatifs de production avec les orientations de l'État en matière de programmation et de financement du logement locatif social.

Cette étape de réflexion des orientations stratégiques et de définition des moyens affectés doit être validée lors d'un comité de pilotage.

- La formalisation du document d'orientations stratégiques (2 mois) :

Le travail de formalisation du document d'orientations stratégiques (rédaction et mise en forme) est réalisé par l'AUCAME.

- La validation de la phase (2 mois) :

Il s'agit d'envoyer le document d'orientations stratégiques aux services de la communauté de communes pour préparer la présentation à l'instance de validation : le comité de pilotage. Parallèlement, il convient de prévoir une réunion avec les services de l'État pour en partager et en amender le contenu. Le document, ainsi modifié, est soumis à la validation du comité de pilotage.

Enfin, un deuxième séminaire d'une demi-journée est organisé et fixé par les services de la communauté de communes, qui doit au préalable inviter les différents partenaires et l'ensemble des conseillers communautaires. L'objet de ce séminaire est de présenter les grandes orientations et objectifs retenus en matière d'habitat sur la communauté de communes.

Ce séminaire est animé par les élus du comité de pilotage, avec l'appui technique de l'AUCAME.

La phase de programme d'actions (6 mois)

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du programme local de l'habitat. Il décline les grands enjeux retenus sur la communauté de communes en matière de politique locale de l'habitat.

Cette phase se décompose en deux étapes :

- L'élaboration du document programme d'actions (4 mois)

Elle est réalisée par l'AUCAME. Il s'agit de rédiger et mettre en forme les différentes fiches-actions (objectifs, actions, moyens, échéancier...) du programme d'actions.

Aussi, un cahier de programmation des projets d'habitat de chaque commune de l'EPCI figure en tant que partie à part entière du document.

Toutefois, en complément de la réalisation technique effectuée par l'AUCAME, une réunion technique est à programmer afin de partager, mais également de croiser les grandes orientations et les actions retenues avec les moyens mis à disposition par la communauté de communes, mais également des communes.

- La validation de la phase (2 mois) :

Il s'agit d'envoyer le document programme d'actions aux services de la communauté de communes pour préparer la présentation à l'instance de validation : le comité de pilotage. Parallèlement, il convient de prévoir une réunion avec les services de l'État pour partager et amender le contenu avec ces derniers. Le document, ainsi modifié, est soumis à la validation du comité de pilotage.

Pour entériner cette étape, un troisième et dernier séminaire d'une demi-journée est organisé et fixé par les services de la communauté de communes, qui doit au préalable inviter les différents partenaires et l'ensemble des conseillers communautaires.



L'objet de ce séminaire est de rappeler le contenu des deux premiers documents (diagnostic et document d'orientations stratégiques) et de présenter les actions et les moyens mis en œuvre dans le PLH de l'EPCI (programme d'actions).

Ce séminaire sera animé par les élus du comité de pilotage, avec l'appui technique de l'AUCAME.

La phase finalisation du dossier PLH (2 mois)

Lors de cette phase, il s'agit de finaliser l'ensemble des documents qui composent le PLH de la communauté de communes avant leur présentation lors du conseil communautaire prévu. Ce conseil communautaire marque l'arrêt du PLH. Le dossier entre ensuite dans sa phase administrative dont les modalités sont explicitées dans le présent document (cf. schéma sur la procédure d'élaboration d'un PLH).

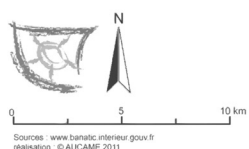


PHASES	SOUS PHASES	TYPES DE RÉUNIONS
PROCÉDURE D'ÉLABORATION DE LA DÉMARCHE		Copil n°1
DIAGNOSTIC	Élaboration du document : rédaction	Aucune
	Validation de la phase	Copil n°2 Réunion DDTM n°1 Séminaire n°1
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	Identification et projet d'habitat et des besoins en logements	Copil n°3
	Réflexion sur les orientations stratégiques et les moyens affectés	Réunion technique n°1 Copil n°4
	Élaboration du document : rédaction	Aucune
	Phase de validation	Copil n°5 Réunion DDTM n°2 Séminaire n°2
PROGRAMME D'ACTIONS	Élaboration du document : concertation avec les personnes morales associées	Réunion technique n°2
	Élaboration du document : rédaction	Aucune
	Phase de validation	Copil n°6 Réunion DDTM n°3 Séminaire n°3
FINALISATION		Conseil communautaire = arrêt du PLH

SYNTHÈSE DES TYPES DE RÉUNIONS À PRÉVOIR ET DES GRANDES ÉCHÉANCES À RETENIR

Au total, quinze réunions sont prévues pour l'élaboration du PLH de Valès dunes dont six comités de pilotage, trois réunions avec la DDTM du Calvados, trois séminaires d'une demi-journée chacun, deux réunions techniques avec l'ensemble des personnes morales associées et un Conseil Communautaire.

Le tableau ci-dessous est une synthèse des types de réunions à prévoir dans les différentes phases et étapes qui seront conduites lors de la réalisation de ce dossier :



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL ES DUNES 2 Place Général Leclerc 14370 ARGENCES ☎ 02 31 15 63 70 Date de convocation 10.11.2010 Date d'affichage 10.11.2010 Nombre de délégués En exercice : 53 Présents : <table border="0"> <tr><td>Titulaires</td><td>42</td></tr> <tr><td>21h10</td><td>43</td></tr> <tr><td>Suppléants</td><td>6</td></tr> <tr><td>21h35</td><td>7</td></tr> <tr><td>Pouvoirs</td><td>2</td></tr> <tr><td>Votants</td><td>50</td></tr> <tr><td>21h10</td><td>51</td></tr> <tr><td>21h35</td><td>52</td></tr> </table>	Titulaires	42	21h10	43	Suppléants	6	21h35	7	Pouvoirs	2	Votants	50	21h10	51	21h35	52	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE L'an deux mille dix le dix-huit novembre à 20h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle polyvalente d'Airan, sous la présidence de M. Xavier PICHON, Président. Etaient présents : MM. Xavier PICHON, Claude FOUCHER, Mme Marie-Françoise ISABEL, MM. Marc LELAIT Eric MARGERIE, Patrice MARTIN, Jean-Pierre OLIVIER, Mme Monique PARIS, MM. Philippe PESQUEREL, Jean-Louis JARDIN, Alain LE FOLL, Amand CHOQUET, Michel COMBE, Dominique DELIVET, Michel LE MESLE, Jacques-Yves OUIN, Mme Martine BUTEUX (délégué suppléante), Noël DRIEU (délégué suppléant), Mme Françoise JEANNE, MM. Marc DIESNY, Alain PHILIPPE, Jackie BOUCHARD (délégué suppléant), Yves-Marie LONCLE (délégué suppléant), Mme Sophie de GIBON, Mme Nathalie DESVERONNIERES, MM. Jacques BISCHOFF, Philippe GRAND, Jean-Michel MARCHAND, Nigel STEWART (délégué suppléant, arrivé à 21h35), Eric COUPRY, Daniel JAMONT, André DUBREUIL, Denis LEFEVRE, Louis de LESQUEN, Mme Bernadette JEAN, M. Claude BARTHELEMY, Mme Régine ENEE, M. Jean GERAUD, Mme Nathalie STALLIN (déléguée suppléante), M. Daniel BUISSON, Mme Yvette PICHARD, M. Pierre VITCHEN, Mme Sylvie JARDIN (arrivée à 21h10), Mme Nicole MAUVAIS, Mme Hélène GIBEAU, MM. Jean-Paul LEVESQUE (délégué suppléant), Michel BIZET, Mme Monique GARNIER, Mme Janine MARSOT et Mme Frédérique SANVICENTE formant la majorité des membres en exercice. Absents excusés : Mme Brigitte TRIBOUILLARD, MM. Michel LAINE, Dominique PIAT, André POIDEVIN (pouvoir à M. Noël DRIEU), Marc BREZOT, Pascal GENISSEL, Mme Carole OUINE, M. Alain KERAUTRET (pouvoir à M. Xavier PICHON), M. Patrick DUVAL. Secrétaire de séance : Mme Monique PARIS
Titulaires	42																
21h10	43																
Suppléants	6																
21h35	7																
Pouvoirs	2																
Votants	50																
21h10	51																
21h35	52																
N° 2010 / 82 Objet : Programme Local de l'Habitat Lancement de la procédure	M. le Président rappelle que par délibération en date du 23 septembre 2010, le conseil communautaire a sollicité l'Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole pour assister les services de la Communauté de Communes dans sa démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Il convient désormais d'engager la procédure d'élaboration d'un PLH sur le territoire de la Communauté de Communes Valès Dunes. M. LELAIT expose les enjeux d'un PLH et présente brièvement les modalités de concertation. Le PLH se compose d'un diagnostic, de la détermination des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins et la programmation des objectifs à atteindre. La procédure d'élaboration du PLH associera l'ensemble des communes membres. Une première délibération devra être prise pour lancer la procédure d'élaboration avec notification aux personnes morales associées avec un délai de deux mois pour faire savoir si elles acceptent de participer à cette démarche et pour désigner leur représentant. Une deuxième délibération arrêtera le projet de PLH. Enfin, le conseil communautaire pourra adopter le PLH qui sera																

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE VAL ÈS DUNES DU 18 NOVEMBRE 2010 PORTANT SUR LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE PLH

	transmis aux Maires de communes membres et aux représentants de l'Etat. Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et notamment l'article 55 intitulé « dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière de l'habitat » ; Vu le Code de la Construction et de l'Habitation dans son Livre Troisième, section II relative à « l'établissement d'un PLH par un établissement public de coopération intercommunale » ; Vu la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine ; Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et notamment les déclinaisons relatives au PLH et le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ; Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, décide par 50 voix pour et deux abstentions : ☞ d'engager la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, ☞ de créer un Comité de Pilotage constitué des membres du Bureau, de la commission « Aménagement de l'Espace » et du Conseil des Maires, ☞ de proposer aux personnes morales suivantes de participer à la démarche dans le cadre de réunions de travail tout au long de la procédure d'élaboration du PLH : les services de l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général, le Syndicat Mixte Caen-Métropole, des représentants des professionnels du logement, des bailleurs sociaux et d'associations intéressées par la démarche. ☞ de mener l'élaboration du PLH avec l'Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole dont la Communauté de Communes est membre, dans le cadre de son programme partenarial de travail 2011-2013, avec possibilité de recourir si nécessaire à l'appui d'un cabinet spécialisé pour des études spécifiques.  Pour extrait conforme Le Président, Xavier PICHON
--	--

Bibliographie & Crédits



Références locales

Délibération en date du 18 novembre 2010 du Conseil Communautaire de Valès dunes portant sur le lancement de la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

Références nationales

QU'EN SAVONS-NOUS ? n°12 : « le Programme Local de l'Habitat » ; Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole ; mars 2009.

Le Code de la Construction et de l'Habitation ; <http://www.legifrance.gouv.fr> ; Actualisé au 25/01/2011.

« Le PLH en 10 questions » ; Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) et Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) ; 2009.

« Guide PLH francilien pour l'implication des organismes HLM dans l'élaboration et la révision des PLH intercommunaux en Ile de France » ; Les dossiers de l'AORIF , n°1 ; Union Sociale pour l'Habitat ; Juin 2010.

Crédits photographiques :

©AUCAME

Schémas & tableaux :

©AUCAME



Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation & Mise en page : ©AUCAME 2011

ISSN en cours



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole

10 rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol
14000 CAEN

Tél. : 02.31.86.94.00 / Fax : 02.31.39.88.83

email : contact@aucame.fr

www.aucame.fr