

Le PLH comporte dorénavant une description de la typologie des logements à construire.

© **Actualités habitat**
Loi Molle

Les enjeux des PLH après la loi

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, loi Molle, contient un certain nombre de dispositions qui renforcent encore la portée du Programme local de l'habitat.

Dans la logique des lois successives, loi LRL (13 août 2004), loi ENL (13 juillet 2006), le législateur, tirant les enseignements des pratiques actuelles, a souhaité rendre le PLH encore plus opérationnel.

L'extension de l'obligation d'élaborer un PLH

La loi étend l'obligation de réalisation d'un PLH aux communautés de communes à compétence habitat, de plus de 30 000 habitants (contre 50 000 précédemment), comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (15 000 habitants). De plus, l'obligation d'élaborer un PLH est également étendue aux communes de plus de 20 000 habitants ne faisant pas partie d'une intercommunalité à fiscalité propre.

Ces nouvelles dispositions concernent d'une part, 90 communautés de communes de plus de 30 000 habitants, et d'autre part, une petite centaine de communes de plus de 20 000 habitants, principalement en Ile-de-France, où l'intercommunalité à fiscalité propre est moins développée qu'ailleurs.

Ces collectivités ont jusqu'au 27 mars 2011 pour élaborer leur PLH. Pour les autres collectivités concernées, rappelons que la date butoir est celle du 13 juillet 2009. Les collectivités déjà dotées d'un PLH doivent le mettre en conformité avec la nouvelle loi avant le 27 mars 2010 si celui-ci a plus de cinq ans.

Afin de faciliter la prise en compte du marché du logement à l'échelle des bassins d'habitat, souvent plus vastes que les périmètres communautaires, la loi encourage également la coopération entre collectivités locales en matière d'élaboration du PLH : elle introduit, en effet, la possibilité de constitution d'un syndicat mixte pour la réalisation des études préalables.

Un renforcement du contenu du PLH et une déclinaison plus précise du programme d'actions

Le contenu du PLH fait l'objet de nouvelles précisions. Il comporte dorénavant une description de la typologie des logements à construire qui précise notamment l'offre de logements locatifs sociaux (PLS, PLUS, PLAI) et l'offre privée conventionnée ANAH, sociale et très sociale. Il indique également les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (nouveau PNRQAD).

Souhaitant mettre à disposition des EPCI à compétence habitat, un outil de plus en plus opérationnel, le législateur rend obligatoire la déclinaison du programme d'actions du PLH sous la forme d'un programme d'actions détaillé au niveau de chaque commune membre de l'intercommunalité (et le cas échéant par secteur géographique). Le programme d'actions par commune est lui-même fortement prescriptif puisqu'il indiquera le nombre et les types de logement à réaliser, les moyens notamment fonciers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs, l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et des

opérations d'aménagement, ainsi que les impacts sur certaines dimensions du PLU, notamment les emplacements réservés pour des programmes de logement, ou la proportion de logements sociaux réalisés dans les opérations sur certains secteurs.

Vers une fusion PLU intercommunaux et PLH ?

Le législateur renforce encore l'exigence de compatibilité des PLU avec les PLH. Les communes et EPCI compétents en matière de PLU sont associés à l'élaboration du PLH. La loi réduit à un an, contre trois, la révision d'un PLU lorsque celui-ci doit être modifié afin de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH. Il permet au préfet de rendre le PLU compatible avec le PLH, si au bout de trois ans la commune n'a pas pris les dispositions nécessaires (délai ramené à un an dans le cas où la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH est dépendante de la révision). Enfin, la loi Molle ne permet pas de rendre exécutoire un PLU si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration.

Surtout, la loi Molle esquisse la possibilité de fusionner PLH et PLU lorsque ce dernier est de compétence intercommunale. A noter que le projet de loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) propose d'aller plus loin et d'intégrer dans un même document de programmation, PLU intercommunal, PLH et Plan de déplacements urbains (PDU), afin de renforcer la mise en cohérence de ces politiques fondamentalement interdépendantes. A suivre, donc...

Un rôle accru du préfet

Le législateur renforce les prérogatives du préfet, tant dans la phase d'élaboration que dans la mise en œuvre du PLH. Le « porter à connaissance » de l'Etat est enrichi par la communication d'objectifs locaux à prendre en compte au titre du renouvellement du parc, d'accroissement de l'offre de logements et d'hébergement.

Dorénavant, un PLH ne devient exécutoire que si les demandes de modification exprimées par le préfet ont été acceptées par l'organe délibérant et intégrées au PLH. Le PLH fait maintenant l'objet de deux bilans (à trois ans et six ans) qui sont transmis pour avis au CRH et au préfet.

Le préfet a la possibilité de refuser, en le motivant, la signature d'une convention de délégation des aides à la pierre, s'il estime que les demandes de modification qu'il a exprimées dans le cadre de l'élaboration du PLH n'ont pas été suffisamment prises en compte. De même, il peut dénoncer la convention de délégation lorsque, au vu du bilan triennal évoqué ci-dessus, les résultats d'étape du PLH sont manifestement insuffisants.

Les enjeux pour les organismes Hlm

Le PLH est réaffirmé comme l'outil à la fois stratégique et opérationnel des politiques locales de l'habitat, sous la responsabilité des EPCI à compétence habitat. Il constitue plus que jamais pour les organismes le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les différentes dimensions de leur activité. L'engagement du Projet Hlm concernant la contribution collective des organismes à l'élaboration des politiques locales de l'habitat trouve ainsi une nouvelle fois tout son sens : 90 EPCI vont devoir mettre en chantier un PLH d'ici deux ans, de nombreux PLH existants vont devoir être révisés dans l'année qui vient, sans compter les PLH qui pourraient être mis en chantier par les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI à fiscalité propre(1).

A très court terme, les organismes doivent également tenir compte du PLH dans deux démarches fondamentales : le plan stratégique de patrimoine (PSP) et la convention d'utilité sociale (CUS).

En effet, si la loi Molle hisse le PSP au rang d'obligation législative, elle indique également que celui-ci doit tenir compte des « orientations définies par les programmes locaux de l'habitat ». De même, le législateur souhaite que la convention d'utilité sociale marche en quelque sorte sur deux pieds : si la loi précise que la CUS est élaborée sur la base du PSP, elle indique également qu'elle doit tenir compte des PLH.

Contacts

Dominique Belargent, DLAP ; Tél. : 01 40 75 78 27

Dominique Bresard, DLAP ; Tél. : 04 91 13 31 78.

(1) Un guide édité par l'Union est disponible auprès des services : « le PLH, enjeux pour l'habitat social et rôle des organismes Hlm ». La Fédération des Coopératives a également produit un guide sur le PLH : « S'insérer dans les politiques locales de l'habitat ».

L'Union sociale pour l'habitat - Actualités Habitat N°879 - 30/04/2009

Copyright USH 2006 - Mentions légales

L'Union sociale pour l'habitat - 14, rue Lord Byron, 75008 Paris