



Modalités d'animation et pilotage : les clés de la réussite pour la mise en œuvre des Programmes Locaux de l'Habitat

7 septembre 2017 – Séminaire



Introduction de la journée : Frédéric Esnault, chef du bureau des politiques locales de l'habitat à la DHUP





Première table ronde : Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat



Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat



✓ Les participants :

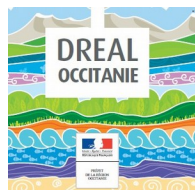
- **Lorient Agglomération** : Marie-Christine Détraz, Vice-Présidente en charge de l'habitat ;
- **Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois** : Michèle Barrau-Sartres, Vice-Présidente déléguée à l'habitat ;
- **Carcassonne Agglo** : Thierry Mascaraque, Vice-Président en charge de l'habitat ;



Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat



- ✓ **Une couverture territoriale croissante avec près de 70% de la population couverte par un PLH**
 - Au 31/12/2014, 646 PLH recensés sur l'ensemble du territoire, dont 376 PLH exécutoires (+8% depuis 2011) : sur ce total, **la moitié des PLH sont issus d'une volonté politique locale**
 - Des PLH majoritairement présents dans les territoires à forte densité de population, à l'opposé des territoires ruraux et/ou où le développement de l'intercommunalité est moindre
 - **Des PLH issus d'une forte volonté locale, avec 85% des communautés assujetties répondant à leur obligation et près de 50% de procédures volontaires, hors obligation réglementaire**

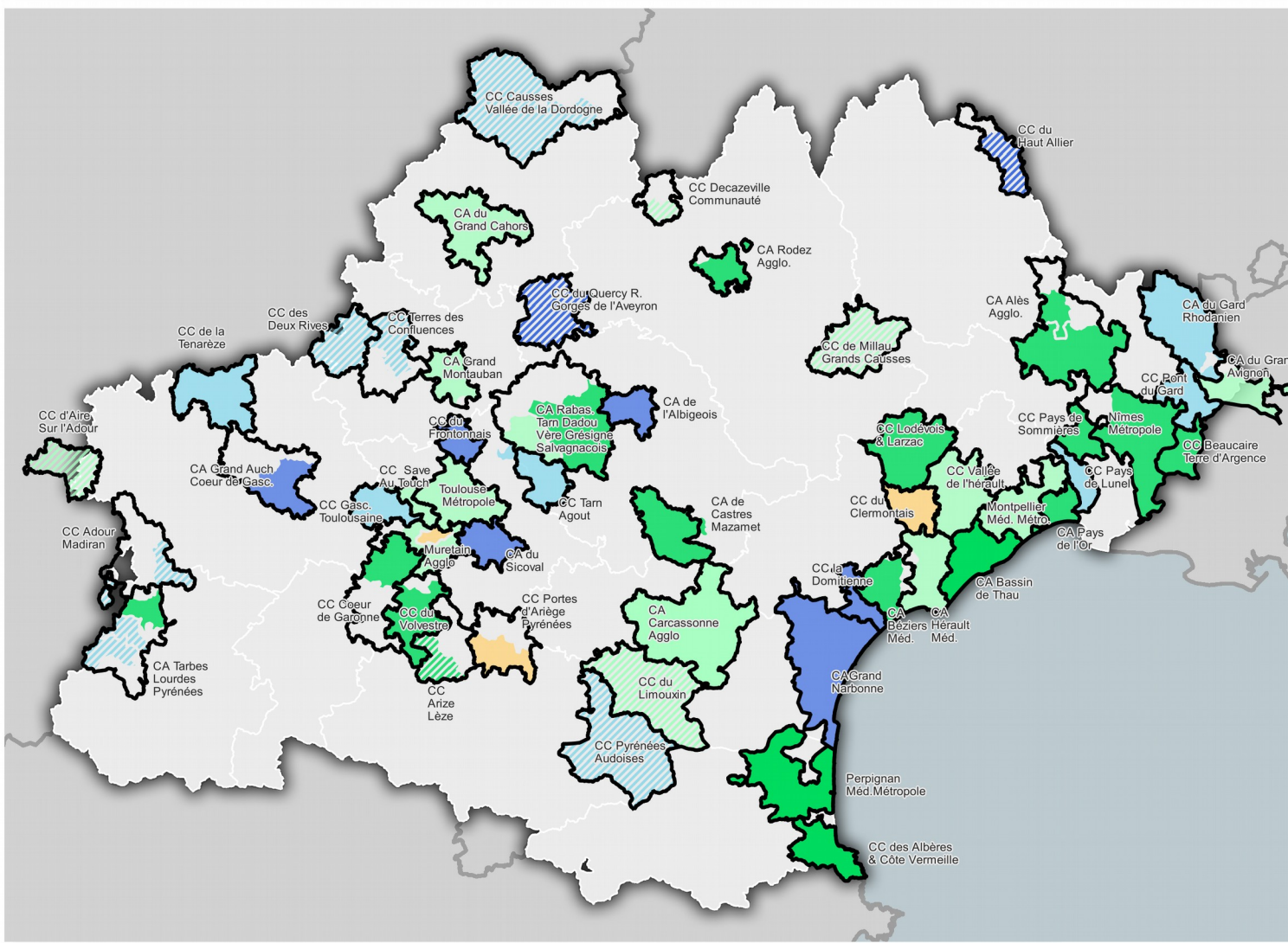


En Occitanie, des tendances similaires à celles observées au niveau national



Région Occitanie

Etat d'avancement des PLH / PLUi-H



Type de procédure

■ PLH

▨ PLUi-H

Etat d'avancement

■ engagé

■ en phase d'adoption
ou d'approbation

■ exécutoire

■ réengagé

■ à échéance

- 17 PLH exécutaires et 1 PLUi-H
- 13 PLUi-H en cours d'élaboration ou d'adoption
- 22 PLH en cours d'élaboration ou d'adoption

Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat

Les principales motivations exprimées par les EPCI pour s'engager dans une démarche de PLH (*résultat des entretiens*)

« L'habitat a fait partie d'une **compétence historique** de la CC. Il allait de soi, pour les élus, que le développement économique du territoire devait s'accompagner d'une stratégie habitat et donc d'un PLH. »

« Dans un premier temps, le PLH a été mené pour permettre de **partager une vision et des enjeux communs** sur l'habitat »

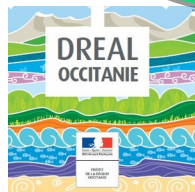
« Après deux OPAH, les élus ont souhaité engager une **action plus transversale sur l'habitat** »

« Le 1^{er} PLH a été porté par une **volonté politique** forte du Président de l'intercommunalité. »

« Dans un contexte de marché tendu, le PLH présentait une opportunité pour mieux saisir les enjeux en matière de logement, **organiser la construction** de logements sur le territoire et maîtriser le foncier »

« Le PLH était appréhendé comme le **volet habitat d'un projet de territoire**, engagé par l'EPCI. »

« **Répondre à des besoins** en logements face à un territoire qui évolue et à des problématiques particulières : Un territoire vieillissant manquant de logements adaptés, une difficulté à maintenir les jeunes : le PLH a été vu comme un levier pour intervenir sur ces problématiques »



Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat



- ✓ **Le PLH, outil de renforcement des politiques de l'habitat sur un territoire :**
 - Un constat partagé : les générations successives de PLH contribuent à renforcer la politique intercommunale de l'habitat,
- ✓ **Une condition relevée comme essentielle à la mise en œuvre du PLH : le pilotage et portage politique :**
 - Un rôle incarné par le Président et l'élu communautaire référent à l'habitat,
 - Une action qui s'exprime dans le lien avec les communes, tant au moment de l'élaboration du PLH que pour sa mise en œuvre,
 - Des modalités d'animation et de pilotage qui peuvent varier selon les contextes territoriaux (intercommunalité récente, ancienneté de la politique de l'habitat, PLH obligatoire ou non, tension du marché...),
 - Et qui peuvent être réinterrogés (évolutions réglementaires, politiques, institutionnelles, de périmètre...).



Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat

« Notre premier PLH était une « coquille vide », l'intercommunalité était vue comme un guichet auprès duquel demander des aides. C'est **la seconde génération de PLH et la délégation des aides à la pierre** qui a renforcé le rôle de l'EPCI. »

« Le PLH a permis de s'inscrire dans **une logique de territoire** plutôt que de concurrence entre communes. »

« C'est **une acculturation progressive** : les élus des communes commencent avec le PLH à percevoir les intérêts d'une politique **communautaire** »

Le rôle du PLH dans le renforcement de la politique local de l'habitat (résultat des entretiens)

« Sur les précédents PLH, l'agglomération intervenait par saupoudrage. Avec le dernier PLH et la **mobilisation des moyens, leur ciblage**, l'EPCI est devenue incontournable et chef de file. On est passés à une intercommunalité de projet. »

« C'est véritablement **l'évolution de la réglementation** qui a renforcé, de fait, la politique locale de l'habitat »

« Le PLH a suscité un **engouement au moment de son élaboration** mais qui **ne s'est pas concrétisé dans la mise en œuvre**. Les communes gardent la main et continuent leur action sans tenir compte du PLH »





Table ronde de la matinée : Le PLH, outil de pilotage et de renforcement de la politique de l'habitat





Seconde table ronde : Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH



Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH



✓ Les participants :

- **Pau Béarn Pyrénées** : Marie-Céline Cazauba, Directrice de l'habitat et du renouvellement urbain;
- **Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne** : Damien Van Gastel, Directeur du pôle planification, urbanisme, habitat et plan climat et Lucie Stievenard, Chargée de mission habitat
- **Limoges Métropole** : Céline Bas, Animatrice PLH et marché local de l'habitat ;
- **Communauté d'Agglomération du Grand Albigeois** : Laure Derenancourt, Chef de projet habitat ;



Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH



- ✓ **L'animation du partenariat dans la durée, condition de mise en œuvre des PLH**
 - Un partenariat impulsé au moment de l'élaboration mais qui peine parfois à perdurer pour la mise en œuvre du PLH,
 - Des formes de partenariat variable : association lors de rencontres ou réunions régulières,
 - Un cercle de partenaires restreints, qui tend à s'élargir au fur et à mesure des générations de PLH (bailleurs puis opérateurs privés, société civile...)

- ✓ **Une mise en œuvre du PLH tributaire des moyens humains et financiers alloués**



Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH

« Un **protocole d'accord** a été conclu avec les organismes HLM mais ce fonctionnement suppose des moyens humains dédiés afin de l'animer »

« Un **Forum de l'Habitat** est organisé chaque année, ouvert au grand public, pour communiquer sur les actions menées »

« La **Conférence Intercommunale du logement** rendue obligatoire a permis de renforcer le partenariat avec les bailleurs »

Les modalités d'animation et de renforcement du partenariat
(résultat des entretiens)

« La **contractualisation** avec les communes et bailleurs nous a permis de les faire plus facilement adhérer aux objectifs du PLH »

« Animé par le Directeur de l'habitat, un **Bureau orientations** réunit chaque semaine les représentants de **chaque commune** pour le suivi et la mise en œuvre de la politique de l'habitat »

« Des **rencontres** ont lieu tous les deux mois avec les bailleurs pour faire le point sur les projets en cours »

« Une **Maison de l'Habitat** a été instaurée. Elle constitue à la fois un lieu unique pour l'accueil du public sur toute question liée à l'habitat et un lieu pour réunir les partenaires dans la mise en œuvre du PLH »



Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH



- ✓ **De la territorialisation des objectifs de logements à la mise en œuvre d'une stratégie foncière au sein du PLH :**
 - Une exigence de la loi d'engager une **territorialisation fine des objectifs** de production de logements, au moment du PLH : un exercice qui nécessite un suivi dans la durée avec les communes,
 - Un exercice dont la **mise en œuvre effective** repose notamment sur la traduction des objectifs du PLH dans les PLU, la politique foncière (plans d'actions foncières, partenariats EPF), les interactions entre service habitat et services urbanismes...
- ✓ **Le suivi et l'observation :**
 - Une obligation de suivi et de mise en œuvre d'un observatoire qui prend des formes très variables selon les territoires : mise en place d'un observatoire dédié, appui sur un observatoire existant (départemental...), externalisation...



Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH

« L'évaluation de notre 1^{er} PLH nous a permis d'assurer un recentrage des aides et un **meilleur ciblage** pour le PLH suivant. Il a aussi **permis de fixer des objectifs de développement plus réalistes** »

« Le choix a été fait **d'externaliser le bilan du PLH** afin de permettre un regard critique et neutre sur les actions engagées »

« Le développement d'un service **SIG à l'agglomération** a permis de mettre en œuvre un observatoire partagé avec les communes et partenaires »

« L'engagement dans une **démarche de PLU-H** a permis de rendre le PLH plus opérationnel et de le lier davantage à l'urbanisme et au foncier »

« Les **services urbanisme et habitat** ont été **fusionnés** : cela permet un regard croisé entre urbanisme et habitat, PLU/PLH et une réelle opérationnalité sur la programmation de logements »

« Les **services de l'agglomération et de la ville centre** ont été **fusionnés**, ce qui a permis une économie d'échelle tout en étoffant les moyens pour la mise en œuvre du PLH »

« Un **référentiel foncier** a été mis en place ainsi que des fiches communales, élaborées au moment du PLH puis suivies dans la durée »

L'opérationnalité du PLH

(résultat des entretiens)





Table ronde de l'après-midi : Le cadre opérationnel de mise en œuvre, d'animation et de suivi du PLH





Intervention CVRH et CNFPT





Conclusion de la journée

