



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Examen des PLH, PLUIH et PDH par le CRHH

Janvier 2024

Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement Nouvelle-Aquitaine



Ce document définit les modalités d'examen en CRHH des projets de PLH, de PLUiH ou de PDH qui lui sont soumis pour avis.

Définition et contenu d'un programme local de l'habitat (PLH)

Le **programme local de l'habitat (PLH)** est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local (porté par les EPCI) et codifié par le CCH. Le PLH est obligatoire pour les métropoles, communautés urbaines, d'agglomération et communautés de communes de plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants.

Le PLH, mis en œuvre pour une durée de 6 ans, doit assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH contient 4 parties :

1. Diagnostic partagé	-Repérage des déséquilibres du marché -Evaluer la demande et l'offre dans sa diversité
2. Document d'orientations	<u>Objectifs politiques</u> (chiffrés + localisés) et principes d'intervention retenus
3. Programme d'actions	<u>Modalités de mise en place des objectifs détaillés et déclinés par secteur géographique</u> (développement de l'offre et typologie, réhabilitation, prise en compte des quartiers politique de la ville, besoins des publics spécifiques, attribution ...)
4. Dispositif d'observation	Suivi et évaluation du PLH

Définition et contenu d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH (PLUiH)

Le **plan local d'urbanisme Intercommunal (PLU)** est le document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal (PLUI), réglementé par le Code de l'Urbanisme. Il définit **la destination des sols** et les règles qui s'y appliquent.

Le PLU(i) contient un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, orientations générales retenues pour le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le zonage, incidences prévisibles sur l'environnement, compatibilité avec les lois et règlements), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et les documents graphiques du règlement, un règlement et des annexes. A la différence du PLH, le PLUiH est opposable au tiers.

Le PLUiH peut tenir lieu de PLH (c'est alors un PLUiH), il peut intégrer un Plan de Déplacement Urbain. Le PLUiH respecte alors les mêmes objectifs définis réglementairement qu'un PLH avec les mêmes droits et obligations ; ainsi, un programme d'orientations et d'actions (POA), qui récapitule les mesures et éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, doit être réalisé.

Définition et contenu d'un programme départemental de l'habitat (PDH)

Créé par la loi Engagement National pour le Logement en 2006, le plan départemental de l'habitat, c'est un document facultatif de programmation élaboré conjointement, pour une durée d'au moins 6 ans, par le conseil départemental et le préfet de département en associant les EPCI dotés d'un PLH ou PLUiH exécutoire. Le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH ou PLUiH et le reste du département.

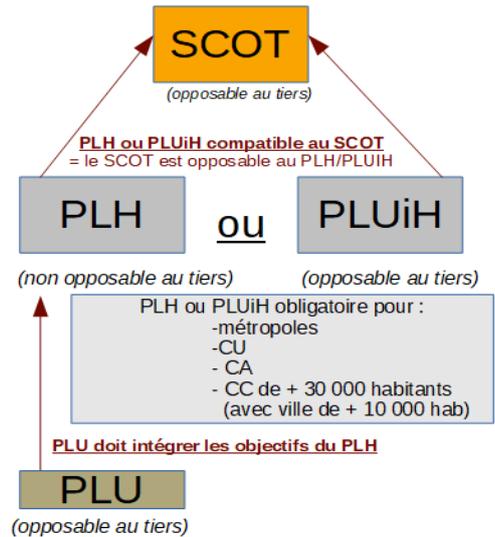
Le PDH doit notamment définir des orientations par territoire en conformité avec les orientations des SCOT et PLH ou PLUiH existants et préciser les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département. Le PDH n'a pas de caractère prescriptif : il s'agit d'un document d'orientation qui ne s'impose pas aux documents d'urbanisme et aux PLH.

En Nouvelle-Aquitaine, les PDH en CRHH sont mis en ligne sur le site du CRHH et présentés pour information en CRHH si les partenaires locaux le souhaitent (collectivité, DDT/M).

Articulation des SCOT avec les PLH et PLUIH, opposabilité

Le PLH est un document de programmation sans caractère opposable au tiers et à ce titre, il doit être cohérent avec les documents d'urbanisme.

- Le PLH doit être compatible avec les orientations définies par le **schéma de cohérence territoriale (SCOT)** et prendre en compte le **plan de déplacements urbains (PDU)**.
- Le **plan local d'urbanisme (PLU)** ainsi que les cartes communales doivent tenir compte des dispositions du PLH. Les objectifs du PLH doivent être explicitement retranscrits dans le PLU.
- Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** tenant lieu de PLH (PLUiH) respecte les mêmes objectifs qu'un PLH et il est opposable au tiers.



L'avis du CRHH sur les PLH, PLUIH

Les PLH et PLUIH sont obligatoirement transmis pour avis au CRHH (directement par l'EPCI au Préfet de région pour les PLUIH et via le Préfet de département pour le PLH) conformément au Code de la Construction et de l'Habitat (pour les PLH) et au Code de l'Urbanisme (pour les PLUIH). Des éléments de cadrage ont été définis au niveau régional dans une note d'orientation pour leur examen.

Ils sont examinés par le bureau ou exceptionnellement en séance plénière. L'avis du CRHH est :

- favorable,
- favorable avec recommandation(s),
- favorable avec réserve(s),
- défavorable.

Le bureau du CRHH :

Le bureau du CRHH est présidé par le Préfet de région ou son représentant ainsi que par la co-présidente. Sa composition et son fonctionnement sont précisés dans le règlement intérieur du CRHH. Le secrétariat du comité est assuré par la DREAL et les réunions ne sont pas publiques. Le bureau a reçu délégation pour la plupart des **compétences du CRHH (dont l'examen des PLH ou PLUIH pour avis)** à l'exception de la validation de la programmation annuelle des aides à la pierre dans le parc public et privé et de l'analyse de la coordination et de l'évaluation des PDALHPD relevant de la commission dédiée. Le bureau est amené à émettre un avis sur ces projets de PLH ou PLUIH avec une condition de quorum (la présence de 10 membres au moins avec le représentant de l'Etat). Des consultations écrites ou électroniques peuvent être organisées sans condition de quorum.

Les enjeux principaux à apprécier dans les PLH et PLUIH et attendus de la part des EPCI

Des modalités d'examen selon l'importance des enjeux des PLH ou PLUIH ont été définies en Nouvelle-Aquitaine (voir tableau in fine). Au-delà de ces modalités d'examen, le bureau doit examiner les PLH et PLUIH avec bienveillance et tenir compte du contexte particulier du projet comme des caractéristiques du territoire (premier PLH, second PLH, dynamique positive de croissance de population ou plus modérée...). Certaines thématiques méritent une attention particulière de la part des membres du bureau :

- La forme du document, sa cohérence d'ensemble et le respect de la réglementation,
- La cohérence du projet de PLH ou PLUIH avec le SCOT et tout autre schéma, plan ou projet (SRADDET, PDALHPD, le plan climat air, agenda 21, projets cœur de ville, projets ANRU,...),
- Les modalités de gouvernance mises en place par l'EPCI pour l'élaboration du PLH ou PLUIH ainsi que pour sa mise en œuvre, comme les modalités financières et les moyens humains mis en œuvre, sont présentés,
- Les besoins en logements, l'offre nouvelle et l'amélioration du parc de logements : la vision politique globale de l'évolution de l'offre de logement souhaitée par la collectivité doit être présentée clairement afin d'apprécier la cohérence de l'estimation des besoins en logements par segments du marché au regard de prévisions démographiques et économiques réalistes, quantitativement et qualitativement : besoins et objectifs concernant le logement locatif libre, les logements conventionnés avec l'ANAH, le logement locatif social (avec une déclinaison précise par type de produits PLUS PLAI PLS), l'hébergement d'urgence et l'habitat à destination de populations spécifiques (GDV, jeunes, personnes âgées, handicapées...).

Certains EPCI identifiés présentent des enjeux forts concernant les copropriétés dégradées, la modernisation du parc social (réhabilitation, démolition) et l'accession abordable, intermédiaire ou sociale à la propriété. Sur ces EPCI il conviendrait que les thématiques soient développées dans les PLH ou PLUIH.

- Les enjeux fonciers mais aussi de sobriété foncière : diagnostic foncier, stratégie, observatoire du foncier et de l'habitat (obligatoires), mobilisation foncier public, mise en œuvre DPU, intervention d'un établissement public foncier (EPF)...
- Les enjeux SRU : le PLH ou PLUIH doit indiquer, pour chaque commune concernée par l'obligation de production de logement social des objectifs quantitatifs et qualitatifs conformes aux dispositions réglementaires,
- La prise en compte des enjeux d'aménagement : la proximité de l'offre nouvelle avec les pôles d'emplois, les transports en commun et les équipements, le renforcement des principales polarités et la lutte contre l'étalement urbain.

Modalités et critères d'examen des PLH ou PLUIH

Critères d'examen		Modalités d'examen	
Niveaux d'enjeux	Critères	Présentation	Documents à fournir et transmis aux membres du CRHH
PLH/PLUIH à enjeux forts Au moins 1 critère sur 4	► Nombre d'habitants : EPCI à PLH obligatoire Métropole, CU, CA, CU + CC de 30 000 hab avec commune de plus de 10 000 hab (6 CC concernées) --- ► Dynamisme de la construction : > ou = 1,5 % de logements / an ► Présence de communes SRU < 25 % ► Présence d'une ou plusieurs communes en zone B1 (le + tendu pour la région)	Examen en présentiel par le bureau du CRHH (sauf si les délais sont trop contraints et obligent une consultation électronique) ou éventuellement en séance plénière pour les EPCI dont le PLH/PLUIH présente les plus forts enjeux (Métropole, CAPB, CA La Rochelle), -15 minutes de présentation (EPCI) -questions (10 à 15 min) -avis Etat du département (5 min) -délibération (10 minutes)	-par l'EPCI : PLH ou PLUIH (extraits concernant l'habitat : POA et autres éléments judicieux) -par l'EPCI : diaporama de présentation (12 diapositives max) -par DDT : -note de synthèse selon le cadre défini -avis de l'État (non transmis aux membres du CRHH sauf en cas de consultation électronique)
	4 critères sur 4 (6 EPCI) 3 critères sur 4 (6 EPCI) 2 critères sur 4 (12 EPCI) 1 critère sur 4 (30 EPCI)	Temps d'examen : 45 min pour les PLH/PLUH présentant 2, 3 ou 4 critères sur 4. moins de 30 min pour les PLH/PLUIH ne présentant qu'un critère sur 4.	-par la DREAL : portrait de territoire (fiche S2IH)
PLH/PLUIH à enjeux modérés		Par consultation électronique / avis et remarques des membres du bureau selon l'avis proposé par la DDT(M)	-par l'EPCI : PLH ou PLUIH (extraits concernant l'habitat : POA et autres éléments judicieux). Le diaporama de présentation (réalisé par l'EPCI) est facultatif. -par DDT : -note de synthèse selon le cadre défini -avis succinct de l'État transmis aux membres du CRHH, ainsi qu'une proposition d'avis pour le bureau du CRHH (très courte : avis + éventuellement réserves, remarques) -par la DREAL : portrait de territoire (fiche S2IH)-proposition d'avis pour le bureau du CRHH

A titre exceptionnel, les PLH ou PLUIH à enjeux forts peuvent ainsi être examinés par voie électronique si les délais sont trop contraints.

A la demande du Préfet de département, un PLH ou PLUIH identifié comme PLH/PLUIH à enjeux modérés pourra être examiné lors du bureau dans les mêmes conditions qu'un PLH/PLUIH à enjeux forts.

Un site extranet

Pour être informé de l'actualité du CRHH : calendriers, ordres du jour et documents diffusés en séance (identifiant et mot de passe communiqués aux membres) :

<https://extranet.nouvelle-aquitaine.din.developpement-durable.gouv.fr/>

Vos contacts

Les services de la DREAL sont à votre disposition :

par téléphone : 05 56 24 84 91 ou 05 56 24 83 02

par courriel : crhh.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

Crédit photographique

© Arnaud Bouissou - Terra

© Thierry Degen - Terra

© Patricia Marais - Terra

© DDTM de la Gironde

© Dreal Nouvelle-Aquitaine