

LOGEMENT**Programme local de l'habitat (PLH)**

Mise en oeuvre et lancement de la procédure

EXPOSE DES MOTIFS

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a fait obligation aux communes qui ne remplissent pas certains critères (-20% de logements sociaux, ...) de mettre en place un PLH (Programme Local de l'Habitat).

Depuis et dans la logique des réformes législatives successives, différentes lois sont intervenues pour développer la production de logements et lutter contre l'exclusion : la loi de programmation pour la cohésion sociale en 2005, la loi ENL (Engagement National pour le Logement) en 2006, et la loi portant engagement national pour le logement (DALO) en 2007.

Aussi, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 dite "Loi MOLLE" s'inscrit dans ce contexte et a donc renforcé le PLH afin de le rendre plus opérationnel.

Les conséquences sont les suivantes :

- **L'obligation d'élaborer un PLH :**

- pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ;
- pour les communes de plus de 20 000 habitants ne faisant pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale.

Les délais d'élaboration sont fixés à 3 ans à compter de la date de publication de la loi MOLLE, soit une approbation au plus tard le 27 mars 2011.

La loi "encourage" également la coopération entre collectivités locales pour l'élaboration du PLH (syndicat mixte pour la réalisation des études préalables).

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le PLH**

Le PLH indique également quelles sont les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues dans le PLU, ce dernier devant être compatible avec les orientations et le programme d'actions du PLH communal (une fois ce dernier approuvé). Les communes ont ainsi un délai de trois ans, le cas échéant, pour mettre leur PLU en compatibilité avec le PLH approuvé (article L123-1 du code de l'urbanisme).

La procédure de révision du PLU a été prescrite lors du Conseil Municipal d'Ivry du 18 décembre 2008.

- **Les enjeux pour les organismes HLM**

Le PLH est l'outil à la fois stratégique et opérationnel des politiques locales de l'habitat donc un cadre de référence pour les organismes HLM qui doivent donc tenir compte du PLH au niveau :

- des Plans stratégiques de patrimoine (PSP),
- des Conventions d'utilité sociale (CUS).

I - LES ENJEUX DU PLH

1) Le porter à connaissance de l'Etat sur l'articulation entre PLH et PLU

Le porter à connaissance de l'Etat relatif au PLU transmis à la ville d'Ivry le 14 avril 2009 précise déjà un certain nombre d'éléments qui préfigurent le contexte d'élaboration, à savoir :

- la Ville d'Ivry compte plus de 20% de logements sociaux, soit 8 222 logements, soit un taux de 33,3% de logements ;
- les objectifs devront répondre aux orientations du SDRIF¹ en matière de logement, à savoir 60 000 logements en Ile-de-France et 7 500 logements par an dans le Val-de-Marne ;
- les objectifs fixés par l'Etat en matière de production de logements fixés dans le porter à connaissance (3 000 logements par an sur le territoire de l'OIN²) doivent se traduire dans le PLU quant à la réalisation des objectifs de constructions de logements : 500 logements par an sur 20 ans.

2) Les enjeux

Il sont de trois ordres :

2-1 Cohérence

- rechercher l'équilibre entre habitat, dynamisme économique et qualité du cadre de vie ;
- développement d'un habitat adapté aux capacités de la commune avec une répartition équilibrée des types d'habitat ;
- coordination des différents acteurs de l'habitat (cohérence d'actions) ;
- hiérarchisation des priorités et inscription des engagements financiers.

2-2 Lutte contre la ségrégation spatiale

- intervention sur l'offre (statut, prix) pour garantir un minimum d'offre accessible ;
- action sur le coût du foncier ;
- programmation de la construction (quantitatif et qualitatif) par la connaissance du marché.

2-3 Sociaux

- réponse à la demande locale (diversité des populations et intervention sur les types d'habitats) ;
- élaboration d'une politique de développement du parc social ;
- valorisation du parc social existant.

¹ SDRIF : schéma directeur de la région Ile-de-France.

² OIN : opération d'intérêt national.

II - LA PROCEDURE D'ELABORATION

Les communes de plus de 20 000 habitants (hors intercommunalités à fiscalité propre) ont donc jusqu'au 27 mars 2011 pour élaborer les PLH, d'une durée de 6 ans.

L'Etat est associé de plein droit à son élaboration et d'autres représentants choisis par la Ville impliqués sur la question du logement, peuvent également y être associés.

Le projet de PLH est adressé au représentant de l'Etat qui le soumet dans un délai de 2 mois au comité régional de l'habitat.

Le projet de PLH pourra être mis à la disposition du public avant son adoption par le Conseil Municipal.

Un bilan annuel sera effectué sur l'état de réalisation du PLH qui déterminera également la position de l'Etat par rapport aux attributions des aides à la pierre.

En conséquence, je vous propose :

- d'approuver l'engagement de la procédure d'élaboration du PLH en association avec l'Etat et le lancement de l'étude relative à sa mise en place avec la réalisation d'une phase diagnostic, du document général d'orientation et du programme d'actions (décliné par secteurs géographiques),
- de mettre en place un groupe de travail sous la conduite de la Ville, et d'y associer, outre l'Etat, les personnes morales concernées par la question du logement (voir liste jointe),
- de solliciter l'Etat sur les modalités de son association à l'élaboration du PLH et sur l'obtention des subventions afférentes pour les études à réaliser.

Les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

P.J. : liste des personnes morales à associer.

LOGEMENT

Programme local de l'habitat (PLH)

Mise en oeuvre et lancement de la procédure

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-1 et suivants et R. 302-1 et suivants,

vu la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville,

vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite "loi MOLLE",

considérant que les communes de plus de 20 000 habitants ne faisant pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale doivent élaborer un programme local de l'habitat,

vu la liste des personnes morales à associer au groupe de travail, ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

à l'unanimité

ARTICLE 1 : DECIDE d'engager la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) sur le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine et de lancer l'étude relative à sa mise en place.

ARTICLE 2 : APPROUVE l'association des personnes morales, dont la liste est jointe, au groupe de travail à mettre en place sous la conduite de la Ville.

ARTICLE 3 : SOLLICITE l'Etat sur les modalités de son association à l'élaboration du PLH et sur l'obtention des subventions pour le financement des études à réaliser.

ARTICLE 4 : DIT que les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 29 JUIN 2009