

# Programme local de l'habitat (PLH)

## Principes

# Qu'est ce qu'un PLH ?

Un document stratégique de planification et de programmation en matière d'habitat à moyen terme (6 ans)

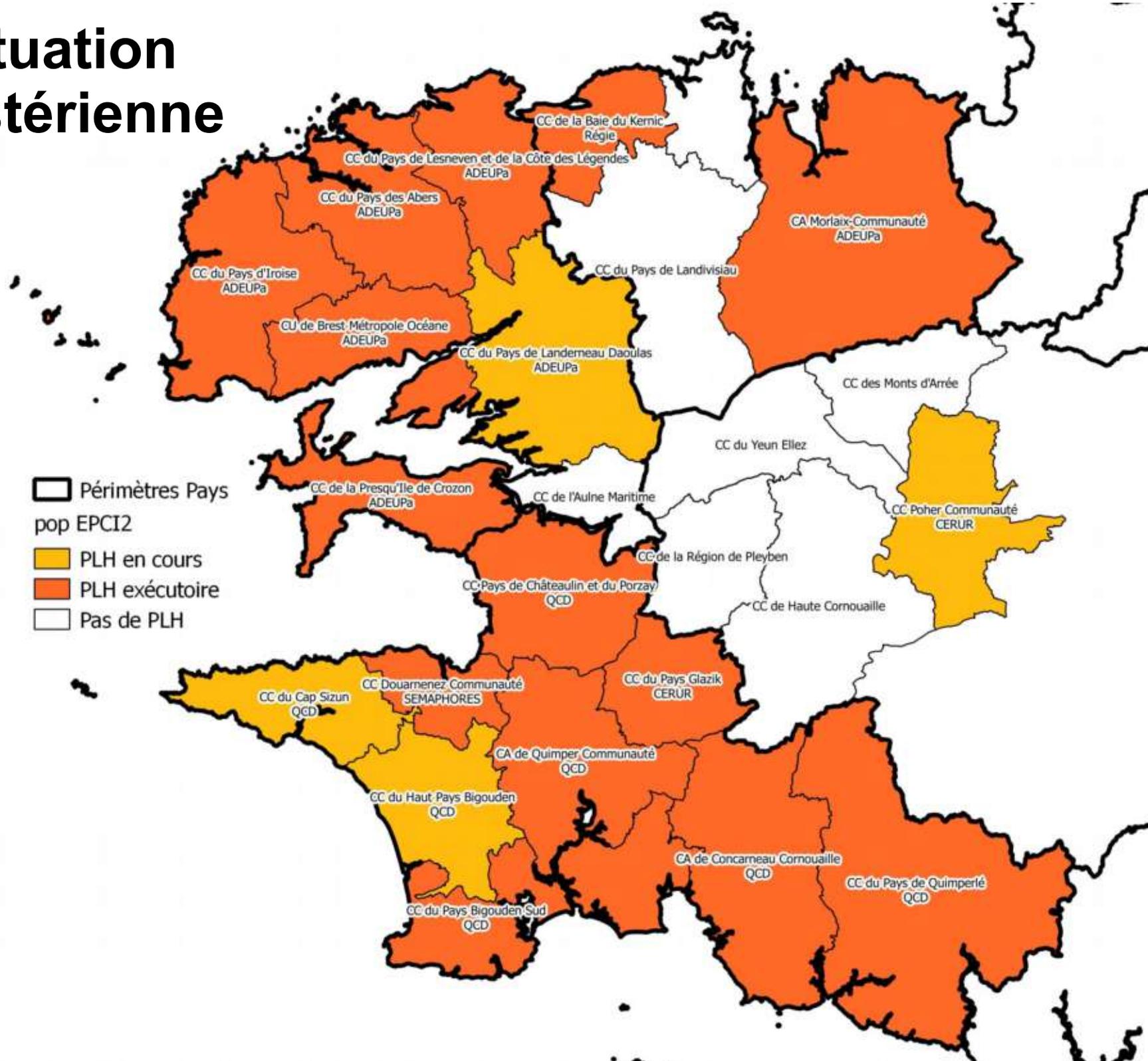
- outil définissant les principes et les objectifs d'une politique de l'habitat répondant aux besoins de la population en place ou à venir
- procédure décentralisée portée principalement par les EPCI, dans laquelle l'Etat conserve un rôle et un droit de regard important
- qui définit les principes, les objectifs et les moyens :
- de mixité et d'offre suffisante, diversifiée et équilibrée, en logement et en hébergement
- de personnes mal logées, défavorisées, ou présentant des difficultés particulières
- de politiques d'attribution des logements sociaux
- de requalification du parc existant, de lutte contre l'habitat indigne, et de renouvellement urbain
- d'adaptation de l'habitat des personnes âgées et handicapées
- de logement des populations spécifiques : jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en souffrance psychique

**Le PLH est un document de programmation et d'engagements financiers, non opposable aux tiers**

# Cadre juridique et réglementaire

- Sont tenus d'élaborer un PLH :
  - Métropoles, CU et CA
  - CC compétentes en matière d'habitat et > 30 000 habitants avec une ville > 10 000 habitants
  - communes > 20 000 habitants hors EPCI compétent en matière d'habitat
  - les EPCI optant pour la délégation des aides à la pierre
- Procédure : prescription, porter à connaissance et association de l'Etat, arrêt d'un projet de PLH, avis du Comité Régional de l'Habitat (CRH) et de l'Etat, approbation
- La procédure est la même pour les PLH obligatoires et les facultatifs
- Un débat annuel sur la mise en œuvre du PLH (délibération)
- Un bilan à mi-parcours (3 ans) et en fin de PLH.
- Possibilité de se voir déléguer les « aides à la pierre » pour décider de la programmation du logement social, des opérations programmées sur l'habitat privé (OPAH). Les délégataires attribuent en lieu et place de l'État et de l'ANAH les aides publiques pour le logement social et l'amélioration de l'habitat privé, dans la limite des dotations déléguées et des objectifs assignés. Dans le Finistère, il y a 4 délégataires : BMO, Morlaix Communauté, Quimper Communauté, le CG29.

# Situation finistérienne



# Schéma de procédure

## ► Une procédure longue et codifiée

## ► Une élaboration articulée en 3 temps

- Réalisation d'un diagnostic partagé (3 à 6 mois)
- Définition d'orientations stratégiques (6 mois)
- Calage d'un programme d'actions (6 mois)

## ► De l'arrêt à l'adoption

- Arrêt, avis communes, examen des avis, délibération (4 mois)
- Transmission préfet, avis CRH, notification avis (4 mois)
- Adption PLH, caractère exécutoire (4 mois)

R 302-3

Délibération d'engagement du PLH

R 302-5  
à 7

Élaboration

- 1) Transmission du PAC de l'État à la collectivité (sous 3 mois)
- 2) Association de l'Etat et des personnes morales jugées utiles par la collectivité

R 302-8  
à 9

Arrêt du projet par l'organe délibérant

- EPCI : 1) Avis des communes membres sur le projet (délai : 2 mois)  
2) Examen des avis et délibération de l'organe délibérant sur le projet
- Commune : Délibération de l'organe délibérant sur le projet

L. 302-2

Consultation de l'Etat

- 1) Transmission du projet au Préfet
- 2) 1<sup>er</sup> avis : demandes motivées de modification du Préfet (sous 1 mois)
- 3) Saisine et avis du CRH (sous 2 mois)
- 4) 2<sup>ème</sup> avis : en cas de réserves du CRH, *Notification d'éventuelles demandes de modification par le Préfet (sous 1 mois)*

L. 302-2

Délibération d'approbation

- Cas 1 : Avis favorable de l'Etat  
*Délibération d'approbation + Mesures de publicité*
- Cas 2 : Avis défavorable de l'Etat  
Consultation des communes membres pour les EPCI  
Délibération de l'organe délibérant
- ☞ En cas d'approbation des modifications demandées par le Préfet  
*PLH exécutoire + Mesures de publicité*
  - ☞ En cas de non approbation des modifications demandées  
3<sup>ème</sup> avis : rappel notifié des demandes de modifications par le Préfet  
*le PLH devient exécutoire une fois les demandes de modifications approuvées*

2 ans et 8 mois en moyenne

# Les éléments constitutifs d'un PLH

- **le diagnostic (état des lieux) :**
  - Il a pour objet d'analyser le marché de l'habitat et de mettre en évidence les besoins et les déséquilibres sur les différents segments. Il doit comporter un diagnostic de l'habitat indigne.
- **les orientations (projet politique) :**
  - L'EPCI, selon le choix de développement entre les différents scénarios proposés, définit des objectifs en matière de production de logements, d'intervention nécessaire sur le bâti existant, d'accès au logement, afin de répondre aux dysfonctionnement identifiés dans le diagnostic.
- **le programme d'actions (contenu opérationnel) :**
  - Il quantifie et localise la production de logements (par commune ou quartier), précise quels acteurs vont intervenir et comment, détermine les moyens financiers à mobiliser (budget prévisionnel par action) et établit un échéancier de réalisation.

# Contenu du programme d'actions

- Les objectifs d'offre nouvelle nombre et le type de logements à réaliser (offre nouvelle) détaillé par commune,
- Les actions à mener pour améliorer et réhabiliter le parc existant, qu'il soit public ou privé (OPAH et actions de lutte contre l'habitat indigne),
- Les actions et opérations de requalification de quartiers anciens dégradés,
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et rurale et les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et les services offerts aux habitants,
- La typologie des logements à construire, en précisant l'offre de logements locatifs sociaux (PLS, PLUS, PLAI) et l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale,
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes,
- L'intervention en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme,
- L'incidence de la mise en œuvre des actions retenues dans les PLU et les cartes communales,
- Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat

# Contenu du programme d'actions

- Sur la forme, pour chaque commune ou secteur :
  - le nombre et les types de logements à réaliser (offre nouvelle),
  - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs, ainsi que le budget prévisionnel,
  - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire,
  - les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (emplacement réservés pour des programmes de logements dans des zones urbaines ou à urbaniser, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité

# 1) les acteurs à associer à l'élaboration du PLH (liste non exhaustive)

Partenaires	Objectifs	Moyens à disposition
L'Etat (DDTM, DDCS, ANAH...)	Prendre en compte les enjeux des politiques nationales Programmer, Intervenir sur le parc existant (via délégataire) Favoriser l'accès au logement, résorber l'habitat indigne	PAC de l'Etat, avis préfet et CRH Aides à la pierre (LLS, ANAH et FART) DALO, Pôle dép. Lutte habitat indigne
L'EPCI	Définir et piloter un projet territorial	PLH, contractualisation (convention de délégation, accords collectifs)
Le conseil général	Exercer la politique sociale du logement Articuler le PLH aux politiques du département (personnes âgées, handicapées... )	PDALPD, PDH, Fond solidarité logt, convention de délégation Appui technique des services sociaux
Le conseil régional	Articuler le PLH avec les politiques d'aménagement et de développement local	Financement d'actions (volet territorial du CPER)
Les organismes HLM	Construire les produits adaptés, valoriser le parc social Participer à la définition des politiques d'attribution et au zonage du SLS (surloyer)	Fichier commun de la demande HLM Signature d'accord collectif Conventions d'utilité sociale (CUS)
Les collecteurs du 1 % des employeurs	Répondre aux besoins des salariés des entreprises installées sur le territoire	Financement et contractualisation
Les opérateurs privés (promoteurs, constructeurs, notaires, FNAIM, UNPI... )	Proposer des produits rencontrant la demande Faciliter l'itinéraire résidentiel des ménages Attirer des classes moyennes ou aisées	Connaissance du marché local de l'immobilier, développement de l'offre
La CAF, la MSA	Organiser le suivi des familles allocataires	Contractualisations d'objectifs
Les associations	Apporter un conseil neutre et gratuit aux ménages ( <b>ADIL</b> ) Repérer les besoins des populations spécifiques, Accompagner les besoins des personnes en difficultés (associations d'insertion)	Connaissance de la réglementation, du public, de ses besoins et moyens Suivi des familles défavorisées
Les fournisseurs d'énergie, les espaces d'information (agences locales de l'énergie)	Lutter contre la précarité énergétique, assurer un chauffage pour tous	Impayés d'énergie, public concerné, conseil sur la maîtrise de l'énergie

# Exemples d'aides

## Le territoire concerné

Communautés de Communes :

- des Monts d'Arrée
- du Yeun Elez
- de la Région de Pleyben
- de Haute Cornouaille
- du Poher

Sauf :

- Le Moustoir
- Motreff
- Saint-Hernin

## La période concernée :

Du 25 mai 2011 au 25 mai 2016.

## A qui s'adresser ?

**Syndicat Mixte pour le Développement du Centre Finistère**

13, rue de l'Eglise

29 190 Pleyben

02.98.26.60.25

[http://www.tourisme-](http://www.tourisme-centrefinistere.com)

[centrefinistere.com](http://www.tourisme-centrefinistere.com)

[pays.du.centre.finistere@wanadoo.](mailto:pays.du.centre.finistere@wanadoo.fr)

[fr](http://www.tourisme-centrefinistere.com)

Aide gratuite au montage du dossier :

**PACT-HD 29:**

41, rue Pen Ar Steir

BP 1502

29105 QUIMPER

02.98.95.67.37

<http://www.pacthd29.fr>

[info.quimper@pacthd29.fr](mailto:info.quimper@pacthd29.fr)

\*Alecob

Agence Locale de l'Energie du

Centre Ouest Bretagne

Maison des Services Publics

Place de la Tour d'Auvergne

BP 226

29 834 Carhaix cedex

<http://www.alecob.fr>

[alecob@wanadoo.fr](mailto:alecob@wanadoo.fr)

## Les objectifs :

### Pour les propriétaires occupants :

- Lutte contre les situations d'habitat indigne ou très dégradé, accompagnement spécifique pour vivre dans un logement décent
- Maintien à domicile par l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou handicapées
- Sensibilisation et incitation aux travaux permettant des économies de charges et l'amélioration de la performance énergétique des logements notamment dans le cadre du programme « habiter mieux » (FART\*\*)
- Contribution à la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs

### Pour les propriétaires bailleurs :

- Lutte contre l'habitat indigne et/ou très dégradé
- Contribution au développement du parc de logements à loyer social
- Contribution à la production de logements aux loyers très sociaux
- Incitation aux travaux d'économie de charges pour les futurs locataires

## Les aides financières des communautés de communes ou communes :

**Les taux et montants indiqués sont des maximums. Ils sont variables selon les communautés de communes ou communes. Renseignez-vous auprès de l'ADIL ou du Pact HD.**

### pour les propriétaires occupants

- adaptation du logement pour les personnes âgées et/ou handicapées : prise en charge du rapport d'ergothérapie
- travaux d'économie d'énergie : prise en charge du diagnostic énergie réalisé par l'ALECOB\*
- travaux pour sortir de l'habitat indigne ou insalubre : 10% des travaux
- mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs (ménages à [ressources très modestes](#)) : forfait de 500 €

## **\*\* FART :**

Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique.

Pour en savoir plus, consulter notre fiche pratique « [Le programme national Habiter Mieux- Mobilisation des crédits du FART](#) »

### pour les propriétaires bailleurs

- aide au développement du parc de logements sociaux : de 5% à 10% des travaux
- aide à la production de logements très sociaux : 15% des travaux, plafonné à 3 500 €/logement
- travaux d'économie de charges pour les futurs locataires :
  - prise en charge du diagnostic énergie réalisé par l'ALECOB\*
  - forfait de 1 000 € pour les logements atteignant une consommation < 150 kwh/m<sup>2</sup>/an en chauffage électrique et < 120 kwh/m<sup>2</sup>/an pour les autres énergies
- adaptation du logement aux personnes âgées et/ou handicapées, à proximité des services : 1 500 €/logement
- réhabilitation de logements proches de l'insalubrité : 10% des travaux.

# Exemples d'aides

<b>Aide aux travaux</b> - dans les Petites Cités de Caractère - dans les Communes du Patrimoine Rural de Bretagne	
<p><b><u>Le territoire concerné :</u></b></p> <p>Les Petites Cités de Caractère du Finistère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Guerlesquin</li> <li>- Le Faou</li> <li>- Locronan</li> <li>- Pont-Croix</li> <li>- Roscoff</li> </ul> <p>Les Communes du Patrimoine Rural de Bretagne dans le Finistère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commana</li> <li>- La Feuillée</li> <li>- Lanildut</li> <li>- Lopérec</li> <li>- Ploeven</li> <li>- Plougonven</li> <li>- Saint Rivoal</li> </ul> <p><b><u>La période concernée</u></b></p> <p>En cours au 11.04.2014</p> <p><b><u>A qui s'adresser ?</u></b></p> <p>Association des Cités d'Art de Bretagne                      1, rue Raoul Ponchon                      CS 46 938                      35 069 Rennes cedex                      02.99.84.00.80  <a href="http://www.cites-art.com">http://www.cites-art.com</a>  <a href="mailto:citesdart@tourismebretagne.com">citesdart@tourismebretagne.com</a></p> <p>Association des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne                      13, rue Jean Jaurès                      CS 36841                      35 768 Montgermont                      02.99.23.92.83  <a href="http://www.cprb.org">http://www.cprb.org</a>  <a href="mailto:contact@cprb.org">contact@cprb.org</a></p>	<p><b><u>Les travaux subventionnables :</u></b></p> <p><u>Dans les Petites Cités de Caractère :</u>                      Soutien aux investissements esthétiques et de mise en valeur des éléments patrimoniaux publics ou privés visibles de l'espace public, situés dans l'emprise de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) ou Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou inscrits comme prioritaires dans le Plan d'Aménagement Patrimonial (PAP).</p> <p><u>Dans les Communes du Patrimoine Rural de Bretagne :</u>                      Soutien aux investissements esthétiques et de mise en valeur des éléments patrimoniaux publics ou privés visibles de l'espace public, identifiés dans l'étude Label (en centre-bourg ou en secteur diffus dans un village remarquable) ou inscrits comme prioritaires dans le Plan d'Aménagement Patrimonial (PAP).</p> <p><b><u>La subvention pour les personnes privées :</u></b></p> <p>15 % du montant des travaux avec un plafond de subvention de 20 000€ (HT ou TTC selon le cas), pour un seuil minimum de 5 000 € exigé (1 500 € pour les enseignes de style).</p> <p>Limitation à 2 demandes par an et par bénéficiaire.</p> <p><b><u>La procédure:</u></b></p> <p>S'adresser à la Mairie pour la constitution du dossier. Le dossier doit être pré-instruit par l'Association des Cités d'Art de Bretagne ou l'Association des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne sur la base d'une concertation préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France ou l'Architecte Conseil compétent. L'Association concernée se charge de transmettre la demande auprès des services de la Région, avec un avis motivé.</p> <p>A réception du dossier, le Conseil Régional fait parvenir au demandeur un accusé de réception qui permet de démarrer les travaux.</p> <p>Puis les dossiers sont soumis à l'examen de la Commission Permanente du Conseil Régional de Bretagne pour délibération. Sa décision fait l'objet d'une notification à l'attention du demandeur sous la forme d'un arrêté attributif de subvention ou d'un courrier de refus.</p> <p>Le versement de la subvention accordée n'intervient qu'après la réalisation du projet.</p>

NB : sur l'Aulne Maritime, existence d'une OPAH « accès aux handicapés et personnes à mobilité réduite »

# AIDES LOCALES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT POUR LES RAVALEMENTS DE FACADES

Commune de Châteaulin	
<p><b><u>Le territoire concerné</u></b></p> <p>L'ensemble de la commune.</p> <p><b><u>La période concernée</u></b></p> <p>En cours au 14-02-2014</p> <p><b><u>A qui s'adresser ?</u></b></p> <p>Mairie 15, quai Jean Moulin 29 150 Châteaulin 02.98.86.10.05 <a href="http://www.chateaulin.fr">www.chateaulin.fr</a></p>	<p><b><u>Les travaux subventionnables :</u></b></p> <p>Ravalement de façades, effectué par une société ou un artisan régulièrement inscrit(e) au Registre du Commerce.</p> <p><b><u>La subvention :</u></b></p> <p>20% de la dépense TTC, plafonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 304,90 € pour les logements individuels</li><li>- 1 524,49 € pour les immeubles collectifs T5 : 76,22 € T4 : 60,98 € Studio, T1, T2, T3 : 45,73 €</li></ul> <p><b><u>La procédure :</u></b></p> <p>Versement de la subvention sur présentation de la facture portant la mention « payé ».</p> <p>Le délai entre l'octroi de subventions pour un même immeuble est de 10 ans, sauf circonstances exceptionnelles (sinistre).</p>

Source : [http://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_29/documents/Fiches\\_pratiques/f-aides-ravalement.pdf](http://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/documents/Fiches_pratiques/f-aides-ravalement.pdf)