

Le cadre législatif du Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat doit tenir compte des dispositions des lois suivantes :

1983 – Instauré par la **loi de décentralisation du 7 janvier 1983**, le PLH document d'études permet à une collectivité locale de définir ses problématiques habitat dans le cadre de ses compétences en urbanisme.

1990- La loi du 31 mai 1990, dite loi Besson vise à garantir le droit au logement à toute personne éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, à permettre une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir.

1991- La loi d'orientation sur la ville (LOV) précise le contenu du PLH et sa procédure. Dans cette démarche décentralisée, l'État est associé à l'élaboration du document, garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux identifiés localement (intervention régaliennne formalisée par le porter à connaissance et l'association).

1998 – La loi d'orientation du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions tend à garantir sur l'ensemble du territoire, l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux, entre autres dans le domaine du logement. Cette loi réforme les attributions de logements créant un système d'enregistrement unique départemental des demandes de logements locatifs sociaux.

1999 – La loi du 12 juillet 1999, dite loi Chevènement réforme l'intercommunalité. Elle fait du PLH une compétence obligatoire pour les communautés urbaines et communautés d'agglomération et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

2000 – La loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 fait de l'objectif de mixité sociale un élément essentiel du renouvellement urbain. Elle redéfinit la politique de l'habitat autour de deux grands principes :

- équilibre et durabilité de la croissance urbaine et notamment volonté de limiter l'étalement urbain.
- diversité et meilleure répartition de l'habitat social dans les agglomérations.

Cette loi concourt à lutter contre les ségrégations urbaines et les situations d'exclusion spatiale, en agissant notamment sur leur cause : une meilleure prise en compte de l'habitat dans la chaîne des documents d'urbanisme. Alors qu'aparavant, il ne s'agissait que d'une simple prise en compte, les PLH doivent être compatibles avec les SCOT (art. L 122-1 du CU, code de l'urbanisme) et s'imposent aux PLU qui ont obligation d'être compatibles avec les dispositions des PLH (art. L 123-1 et L124-1 du CU).

2003 – La loi 2003-710 du 1er août 2003 sur l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine dont les principales dispositions concernent :

- la mise en place d'un Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) qui concerne les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) et à titre exceptionnel les quartiers présentant des caractéristiques similaires.
- la création de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) qui constitue le guichet unique de financement du programme.

2004 – La loi libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 renforce le rôle stratégique et opérationnel du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Établi par un établissement public de coopération intercommunale (fin des PLH communaux), le PLH, d'une durée de 6 ans doit faire l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteur géographique. Par

ailleurs, la loi introduit dans son article 61 une réforme importante dans la conduite des politiques de l'habitat. L'État peut ainsi déléguer, sous certaines conditions, l'attribution et la gestion des « aides à la pierre » aux intercommunalités et aux conseils généraux qui en feront la demande et disposeront d'un PLH en vigueur.

2005 – La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 est le volet législatif du plan de cohésion sociale entré en vigueur début 2005. Il a pour ambition de redonner à chacun la possibilité de vivre dignement en mobilisant des moyens pour l'emploi, le logement et l'égalité des chances.

2006 – La loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 rend le PLH obligatoire pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est supérieure à 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants.

Elle touche l'ensemble des segments du logement : l'accession sociale à la propriété, l'investissement locatif, la lutte contre l'insalubrité, l'accès au parc locatif social, la modernisation des statuts des bailleurs sociaux, l'Anah, l'accès au logement pour les plus défavorisés, les rapports locatifs, la copropriété. Le secteur public comme le secteur privé sont concernés.

Cette loi vise à encourager les maires à développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décent, lutter contre l'habitat indigne, favoriser le logement des personnes défavorisées et à adopter une stratégie foncière en fonction des besoins en logements.

2007 – La loi sur le droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007 confère à l'État une obligation de résultats en instituant le droit au logement opposable pour toute personne résidant sur le territoire français de façon régulière et stable.

Elle comporte des mesures d'ordre financier et fiscal dont certaines sont destinées à favoriser le développement de l'offre de logements et de places d'hébergements (extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, redéfinition des obligations fixées aux communes de disposer de places d'hébergements...) et d'autres qui concernent les rapports locatifs (création d'un Fonds de garantie universel des risques locatifs par exemple).

2009 – La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 s'inscrit dans la continuité des réformes successives apportées aux PLH depuis 2004. Elle touche tous les secteurs du logement : accession sociale à la propriété, investissement locatif, rapports locataires-propriétaires, les copropriétés, le logement des personnes défavorisées, le droit au logement opposable et l'habitat indigne, la prévention des expulsions, l'urbanisme et l'offre foncière et les obligations relatives à la qualité de l'habitat.

Le PLH devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants (au lieu de 50 000) comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (au lieu de 15 000) ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, compétentes en matière d'habitat, non membres d'un EPCI.

De plus, l'efficacité du PLH est renforcée par l'article 28 qui comporte diverses dispositions ayant pour objectif d'accroître la portée opérationnelle des PLH, à ses différentes étapes, en termes d'objectifs et de résultats.

Le porter à connaissance est enrichi par la connaissance d'objectifs locaux à prendre en compte au titre du renouvellement du parc immobilier et de l'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Le programme d'actions, auparavant détaillé par secteur géographique, devient extrêmement précis,

y compris à l'échelle de la commune et indique le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers nécessaires pour réaliser les logements, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ainsi que les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (emplacements réservés pour des programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité).

Le rôle de l'État s'intensifie tant lors de l'élaboration du PLH que pendant son application. Les pouvoirs du préfet sont renforcés en matière de non signature, non renouvellement ou dénonciation d'une convention de délégation des aides à la pierre. Ainsi, lorsque le préfet estime qu'un EPCI n'a pas suffisamment pris en compte les demandes motivées de modifications du projet de PLH, la convention ne peut être ni conclue, ni renouvelée.(L.301-5-1 modifié du CCH). En outre, la convention peut être dénoncée, lorsque les résultats du bilan triennal du programme d'exécution du PLH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. L'accord ou le refus, motivé, du représentant de l'État est notifié à la collectivité dans un délai de trois mois.

2010 – La loi du 10 juin 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi Grenelle II) reprend les dispositions visant à lutter contre le changement climatique induit par l'activité humaine. Elle incite à penser le logement dans son environnement en augmentant sa performance énergétique, favorisant son accessibilité, limitant les déplacements générateurs de pollutions et de consommations d'énergies et de ressources renouvelables.

2013 – La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social prévoit la possibilité de mettre à disposition du foncier appartenant à l'État ou ses établissements publics en faveur de la construction de logements ; pour construire du logement social, cette mise à disposition foncière pourra aller jusqu'à une cession gratuite. Le second volet de la loi augmente le seuil de logements sociaux à 25 % des résidences principales et renforce les taux de rattrapage de logements locatifs sociaux manquants sur les prochaines périodes triennales

2014 – La loi du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) prévoit le transfert automatique au président de l'EPCI des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat. Ainsi, celui-ci sera compétent pour la sécurité des immeubles recevant du public, la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation et celles des bâtiments menaçant ruine. Les maires des communes membres de l'EPCI disposent d'un délai de six mois à compter de l'élection du président de l'EPCI pour s'opposer à ce transfert.

2014 – La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy, prévoit que le PLH doit prendre en compte le relogement et les objectifs de politiques de peuplement dans le cadre des actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain. Le PLH doit être modifié par l'EPCI pour prendre en compte les objectifs des projets de rénovation et de renouvellement urbain.

2014 – La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), adoptée le 24 mars 2014, vise à combattre la crise du logement constatée depuis plusieurs années et marquée par l'augmentation des prix, une pénurie de logement et la baisse du pouvoir d'achat des ménages. Structurée autour de 3 grands axes, le volet habitat de ce texte est porteur d'une démarche de régulation, d'une logique de protection et d'une dynamique d'innovation.

Concernant le PLH, il doit désormais définir des actions de prévention, d'accompagnement et de requalification des copropriétés dégradées. La loi ALUR renforce également la place des EPCI dans

la coordination locale des politiques de l'habitat. À ce titre, le PLH, qu'il soit intégré ou nom dans un PLUI, voit son champ d'intervention agrandi et sa politique partenariale renforcée. Les EPCI dotés d'un PLH doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit de l'information des demandeurs.

2015 – La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république (Loi NOTRe) transfère de nouvelles compétences obligatoires aux EPCI à compter du 1er janvier 2017, comme l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

2015 – La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (loi ASV) a pour objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière de logement, de transports, de vie sociale et citoyenne et d'accompagnement. Une nouvelle organisation et des financements supplémentaires sont prévus pour la prévention de la perte d'autonomie et l'adaptation des logements. Les logements-foyers sont rebaptisés résidences-autonomie et renforcent leur rôle dans l'offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'institution pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes. Des financements spécifiques sont prévus pour les actions à destination des résidents et les travaux de rénovation ou réhabilitation.

2016 – Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

Ce texte est la traduction législative des mesures issues des comités interministériels à l'égalité et à la citoyenneté des 6 mars et 26 octobre 2015.

Le titre II du projet de loi initie des mesures structurantes dans le domaine du logement social, notamment sur les attributions, la politique des loyers et la loi SRU afin de lutter contre la « ghettoïsation » de certains quartiers.