



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

Service Intermodalité Aménagement Logement  
Division Politique de l'Habitat  
Affaire suivie par : Secrétariat du CR2H  
cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr  
Réf : 0454H25JCNP

## **Doctrine du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) des Pays de la Loire**

**Les attendus du CR2H sur les programmes locaux de l'habitat (PLH)  
et le volet habitat des plans locaux d'urbanisme intercommunaux valant PLH (PLUiH)**



Tél : 02.72.74.73.00  
Mél : dreal-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr  
5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44 263 NANTES cedex 2



## Sommaire

Préambule .....	3
1. Modalités d'examen des PLH et du volet habitat des PLUiH.....	5
1.1. Procédures.....	5
1.1.1 Les PLH.....	5
1.1.2 Le volet habitat des PLUiH.....	7
1.2 Modalités d'examen du CR2H.....	9
1.2.1 Différenciation par type de procédures.....	9
1.2.2 Saisine du CR2H.....	9
1.2.3 Production et délais de transmission des documents par l'EPCI et la DDT(M).....	9
1.2.4 Rôle du secrétariat du CR2H avant le bureau du CR2H.....	10
1.2.5 Examen en bureau du CR2H.....	10
1.2.6 Qualification de l'avis du CR2H.....	11
1.2.7 Rôles du secrétariat du CR2H et de la DDT(M) après le bureau du CR2H.....	12
2. Attendus du bureau du CR2H sur les PLH et PLUiH.....	13
2.1 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec l'ensemble des dispositifs existants.....	13
2.2 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés à l'offre nouvelle.....	15
2.2.1 Vision stratégique de l'évolution de l'offre.....	15
2.2.2 Territorialisation des objectifs de production de logements.....	15
2.2.3 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés au parc public et à l'offre abordable.....	16
2.2.4 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés au parc privé.....	17
2.3 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés à l'amélioration et la requalification du parc public ou privé existant.....	17
2.4 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés aux publics spécifiques.....	19
2.5 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés aux politiques de gestion de la demande et des attributions des logements sociaux.....	19
2.6 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés au foncier.....	20
2.7 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les aspects liés à la gouvernance, aux moyens, au suivi et à l'animation.....	21
3. Bilan des PLH et PLUiH.....	22
3.1 Pour les PLH.....	22
3.2 Pour les PLUiH.....	22
4. Trames type de diaporamas de présentation des PLH et PLUiH.....	23
4.1 Trame de diaporama pour un projet de PLH ou PLUiH.....	23
4.2 Trame de diaporama pour un bilan triennal de PLH ou PLUiH.....	23
4.3 Trame de diaporama pour un bilan final de PLH ou bilan à 6 ans de PLUiH.....	24

## Préambule :

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il est élaboré par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, en association avec différents partenaires.

Il décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre pour tous les publics, tout en intégrant les enjeux comme la densification urbaine, le renouvellement urbain, la promotion de bâtiments économes en énergie, le confort et la qualité de vie des habitants.

Conformément à l'article à l'article R.362-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH) et de plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de PLH (PLUiH), ainsi que leurs bilans, doivent être **soumis pour avis au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H)** par l'EPCI.

## Le CR2H :

Le [comité régional de l'habitat et de l'hébergement](#) (CR2H) est une instance de concertation prévue par l'article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Le CR2H des Pays de la Loire, créé par arrêté n°2015/SGAR/DREAL/n°3 du préfet de région du 19 janvier 2015, a pour objectif d'articuler les interventions publiques pour offrir des solutions adaptées de logement et d'hébergement, et permettre un parcours de l'hébergement vers le logement.



Il se réunit par ailleurs pour informer ses membres des sujets d'actualité, partager, débattre et donner son avis sur les dossiers régionaux, mais aussi pour assurer un rôle d'harmonisation des actions régionales ou des dispositifs portés par les acteurs locaux dans les domaines de l'habitat et de l'hébergement.

Il rassemble les partenaires locaux de l'habitat et de l'hébergement : élus des collectivités, professionnels, organismes, associations et représentants des usagers, et services de l'État concernés.

Les articles R.362-1 et suivants du CCH définissent ses compétences, son organisation et sa composition. Les articles R.133-1 et suivants du Code des relations entre le public et les administrations (CRPA) définissent des règles générales applicables concernant les commissions administratives à caractère consultatif, comme le CR2H.

Conformément à l'article L.364-1 du CCH, le comité plénier du CR2H des Pays de la Loire est co-présidé par le préfet de région, ou son représentant, et un élu local désigné au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou son représentant. Sa composition et son fonctionnement sont précisés dans le [règlement intérieur du CR2H](#).

Le secrétariat du CR2H est assuré par la DREAL ([cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr)).

Comme le permet l'article R.362-2 du CCH, le [comité plénier du CR2H](#) des Pays de la Loire a fait le choix de déléguer l'ensemble de ses compétences au [bureau du CR2H](#) ou aux [commissions spécialisées](#), sauf pour l'avis du CR2H portant sur le projet de répartition des crédits publics entre les établissements publics de coopération intercommunale et les Départements en application du troisième alinéa de l'article L.301-3 du CCH, établi chaque année par le préfet de région (crédits des aides à la pierre de l'État).

Le CR2H plénier des Pays de la Loire a ainsi notamment donné délégation à son bureau pour l'examen et l'avis portant sur :

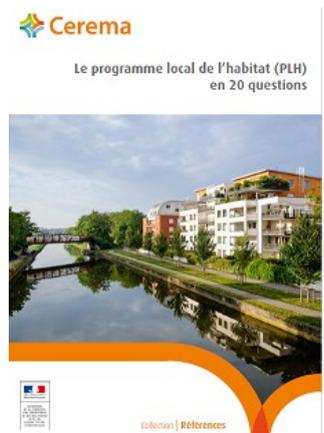
- les projets de PLH et de volet habitat des PLUiH ;
- les bilans à mi-parcours de PLH et de volet habitat des PLUiH ;
- les bilans finaux de PLH et de volet habitat des PLUiH.

Les **PLH et PLUiH doivent être respectivement soumis pour avis au CR2H avant l'adoption du PLH** (article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation) **ou avant l'enquête publique du PLUiH préalable à son adoption ou à sa révision** (articles L.153-16, L.153-31 et L.153-33 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, l'EPCI communique pour avis au préfet de département et au CR2H un **bilan de la réalisation du PLH** trois ans après son adoption, ainsi qu'à la fin du PLH (article L.302-3 du CCH). Lorsqu'il s'agit d'un **PLUiH**, il communique au préfet de département, trois ans après son adoption ou sa révision, le bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat, prévu tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision (article L.153-29 du CU).

Les [ressources mises à disposition sur le site internet de la DREAL](#) (sur la qualité des PLH et sur l'observatoire régional des PLH), ainsi que le guide « [Le programme local de l'habitat \(PLH\) en 20 questions](#) » (Cerema) constituent une ressource utile permettant d'accompagner les EPCI dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de leurs PLH et PLUiH<sup>1</sup>.

Ce guide a, en effet, pour ambition de donner aux acteurs des repères afin de les aider dans leur démarche pour élaborer, mettre en œuvre et suivre la réalisation des actions de leur PLH. Le document est organisé en vingt fiches apportant des réponses à autant de questions pour accompagner les EPCI, les services de l'État, les bailleurs, promoteurs ou toute autre entité, impliqués dans le logement et l'habitat.



**Le présent document a pour objectif d'exposer la doctrine en vigueur en Pays de la Loire concernant le passage des PLH et du volet habitat des PLUiH devant le CR2H, afin d'en faciliter l'élaboration et la restitution.**

Il vise notamment à formaliser et à porter à connaissance :

- les principaux attendus du bureau sur la qualité des projets de PLH ou volet habitat des PLUiH des EPCI soumis à son avis ;
- les points sur lesquels il porte généralement son attention.

*Ce document s'inspire d'une publication du même type produite par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.*

1 À noter que ce guide n'intègre pas les évolutions réglementaires issues de la Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

# 1. Modalités d'examen des PLH et du volet habitat des PLUiH

## 1.1. Procédures

### 1.1.1 Les PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, mobilisant l'ensemble des acteurs locaux pour une durée de 6 ans. Il vise à assurer, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il est défini par les dispositions des articles L.302-1 à L.302-4-2 et R.302-2 à R.302-13-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il comprend un **diagnostic**, un **document d'orientations** et un **programme d'actions** (article L.302-1 du CCH).

Le PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Les communautés de communes, ayant opté pour la compétence habitat mais n'ayant pas atteint le seuil de population mentionné précédemment, peuvent également réaliser un PLH, qui sera dit « volontaire ».

En Pays de la Loire, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, 65 % des communes sont couvertes par une procédure de PLH exécutoire ou engagée. Cela représente près de 88 % de la population régionale.

Sur les 71 EPCI de la région :

- 48 procédures de PLH (dont 30 obligatoires) sont en cours dont :
  - 40 PLH exécutoires (dont 24 obligatoires)
  - 8 PLH engagés (dont 6 obligatoires)
- 3 PLH sont arrivés à échéance (dont 2 PLH « volontaires » non obligatoires)
- 20 EPCI ne comportent pas de PLH non obligatoires

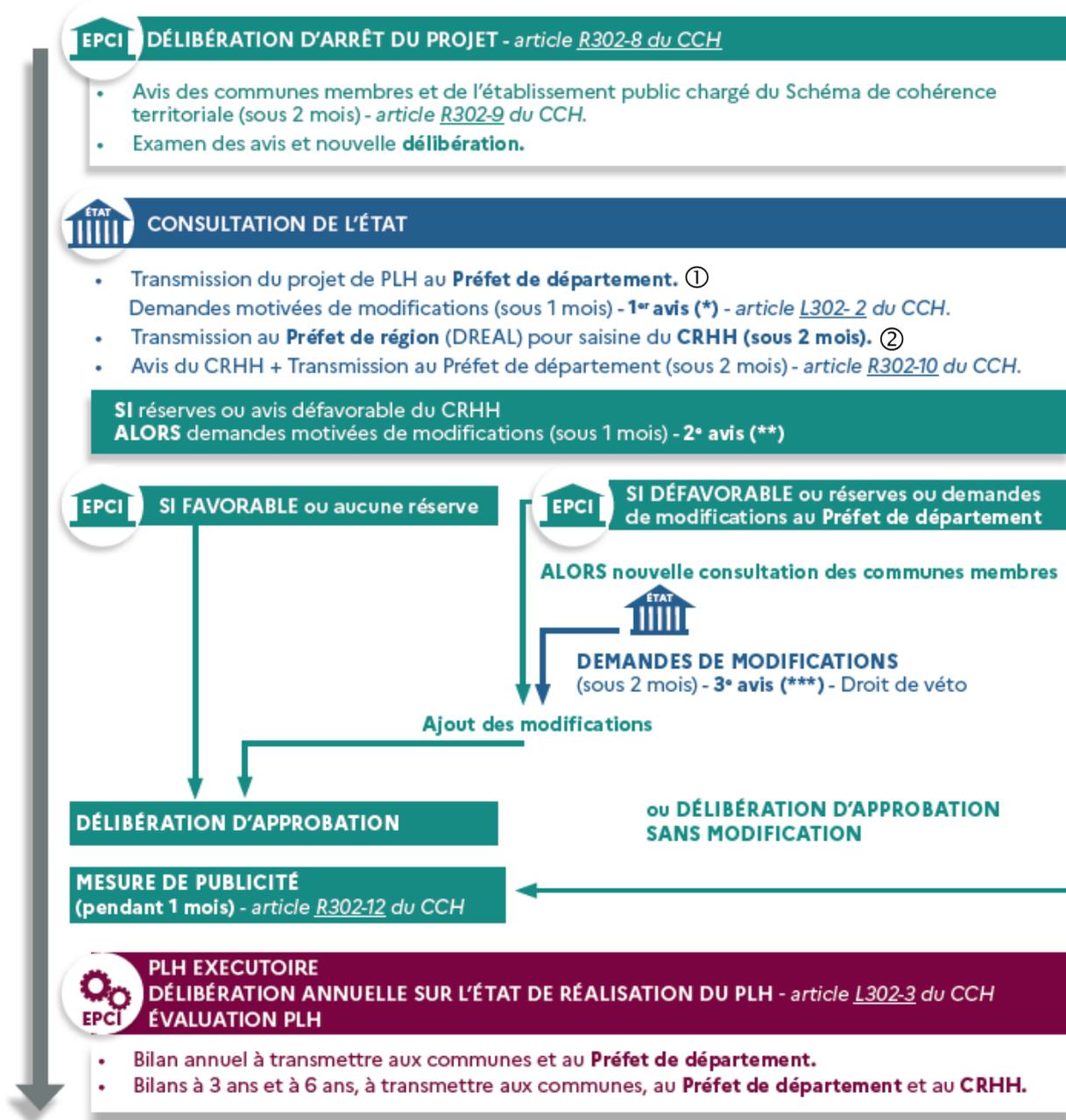
Cet état des lieux est régulièrement mis à jour dans la [rubrique dédiée](#) du site internet de la DREAL.

#### Prorogation du PLH en cas de nécessité :

Le PLH, au terme des 6 ans, peut être prorogé, par délibération de l'EPCI (pour les PLH non sectoriels) et après accord du préfet de département, selon deux dispositifs :

- la prorogation d'une durée maximale de 2 ans, mobilisable pour les PLH arrivant à échéance et après que l'EPCI ait pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH selon les dispositions de l'article L.302-4-2 du CCH ;
- la prorogation d'un PLH jusqu'à l'approbation du document et pour une durée maximale de 3 ans, renouvelable une fois, mobilisable pour les PLH arrivant à échéance, et après que l'EPCI ait pris une délibération prescrivant l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de PLH selon les dispositions de l'article L.152-9 du CU.

## Schéma de processus d'élaboration du PLH (à partir de la phase d'arrêt du projet)



Source : DGALN/DHUP

① L'EPCI transmet le projet de PLH au préfet de département (représenté par la DDT(M)).

② Le préfet de département (représenté par la DDT(M)) transmet le projet de PLH au préfet de région (représenté par la DREAL) pour saisine du CR2H.

(\*) **1<sup>er</sup> avis** : après délibération du projet de PLH, le préfet de département adresse, s'il estime qu'il ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.

(\*\*) **2<sup>e</sup> avis** : cf. paragraphe 1.2.6. Qualification de l'avis du CR2H.

(\*\*\*) **3<sup>e</sup> avis** : la délibération publiée approuvant le PLH devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet de département. Si, dans ce délai, il notifie au président de l'EPCI les demandes de modifications mentionnées précédemment qu'il estime nécessaire d'apporter au PLH, le PLH ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au préfet de département de la délibération apportant les modifications demandées.

## 1.1.2 Le volet habitat des PLUiH

Un EPCI compétent à la fois en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et en matière d'habitat a le choix d'élaborer un PLH distinct du PLUi, ou un PLUiH. Quelle que soit la modalité retenue, la politique de l'habitat gagne en opérationnalité si elle s'insère dans une politique globale et cohérente d'aménagement du territoire. Le volet habitat du PLUiH traduit le projet politique en matière d'habitat, afin de répondre aux besoins en logement et en hébergement, d'améliorer la mixité sociale, de répondre aux besoins des publics spécifiques, tout en assurant son caractère programmatique.

Le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH (PLUiH) est défini par les dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le PLUiH fait l'objet d'une enquête publique et n'est pas strictement borné dans le temps. Il comprend les pièces suivantes (articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du CU) :

- **Un rapport de présentation** : S'appuyant sur un diagnostic territorial, ce document explique les choix retenus pour établir le PADD, le POA, les OAP et le règlement, et justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD, au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- **Un projet d'aménagement et de développements durables (PADD)** : Ce document expose le projet territorial et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales d'aménagement de l'EPCI et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Un programme d'orientations et d'actions (POA)** : Il s'agit d'un instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD, et en assurer la déclinaison programmatique.
- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Ces orientations, thématiques ou sectorielles, permettent de définir des dispositions ayant un impact direct sur les projets d'aménagement et d'urbanisme (lesquels doivent être compatibles avec le contenu des OAP).
- **Un règlement (composé de pièces écrites et graphiques)** : Il permet de définir des règles relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions, à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, et aux équipements, réseaux et emplacements réservés.
- **Des annexes**, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Le PLUiH est opposable aux tiers, excepté le programme d'orientations et d'actions (POA).

## Schéma de processus d'élaboration du PLUiH (à partir de la phase d'arrêté du projet)

EPCI

### DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU PROJET DE PLAN - *article L153-14 du CU*

- Avis des communes membres à rendre dans un délai de 3 mois sur le projet de plan arrêté à compter de son arrêt - *article R153-5 du CU*.
- Si une commune membre émet un avis défavorable sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent, l'**EPCI** délibère à nouveau et arrête le PLUiH, à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés - *article L153-15 du CU*.



### CONSULTATION DE L'ÉTAT - *Articles L153-16 et R153-4 du CU*

- Transmission du projet de plan arrêté aux Personnes Publiques Associées dont **Préfet de département : 1<sup>er</sup> avis (\*)**. ①
- Transmission au **Préfet de région (DREAL)** pour saisine du CRHH. ②
- Avis du CRHH + transmission à l'**EPCI** dans un délai de 3 mois.

EPCI

### PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE - *article L153-19 du CU* DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLUiH (éventuellement modifié) - *article L153-21 du CU*

- À l'issue de l'enquête publique, le plan peut être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, puis après avoir été présentés en conférence intercommunale des maires, l'**EPCI** délibère à la majorité des suffrages exprimés.

### PUBLICATION DU PLUiH ET DE LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION - *article L153-23 du CU*.

Après transmission au Préfet de département, si demandes de modifications - *article L153-26 du CU*.

Le **Préfet de département** notifie sous 1 mois à l'**EPCI** les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter lorsque les dispositions ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le **CRHH : 2<sup>e</sup> avis (\*\*)**.

Ajout des modifications

DÉLIBÉRATION D'APPROBATION AVEC MODIFICATIONS

MESURES DE PUBLICITÉ (pendant 1 mois) - *article L153-23 du CU*.



### PLH EXECUTOIRE

### DÉLIBÉRATION D'ÉVALUATION DU PLUiH TOUS LES 3 ANS - *article L153-29 du CU*.

Bilan de de l'application des dispositions du plan relatives à l'habitat tous les 3 ans à transmettre au **Préfet de département** dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

### DÉLIBÉRATION D'ÉVALUATION DU PLUiH À 6 ANS - *articles L153-27 et L153-28 du CU*

Demande de modifications éventuelles du **Préfet de département**.

À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération de l'**EPCI** approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, la mise en compatibilité est engagée par le **Préfet de département**.

Source : DGALN/DHUP

① L'EPCI transmet le projet de PLUiH aux PPA, dont le préfet de département (représenté par la DDT(M)).

② L'EPCI transmet le projet de PLUiH au préfet de région (représenté par la DREAL) pour saisine du CR2H.

(\*) **1<sup>er</sup> avis** : le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées, notamment au préfet de département.

(\*\*) **2<sup>e</sup> avis** : cf. paragraphe 1.2.6 Qualification de l'avis du CR2H.

## 1.2 Modalités d'examen du CR2H

### 1.2.1 Différenciation par type de procédures

Le bureau du CR2H a décidé de différencier les modalités d'examen des PLH et PLUiH selon deux modes de consultation :

- **Présentation en bureau du CR2H en présentiel** (à date fixe selon un calendrier prédéfini par le secrétariat du CR2H) : tous les projets de PLH ou de PLUiH passent obligatoirement pour avis en bureau du CR2H, qu'il s'agisse d'un 1<sup>er</sup> PLH ou d'un renouvellement.
- **Consultation du bureau du CR2H par procédure écrite** (au fil de l'eau) : les avis sur les bilans (final ou à mi-parcours) des PLH ou PLUiH sont rendus via une procédure écrite, excepté pour certains territoires à forts enjeux. La décision de passage en bureau du CR2H des bilans à forts enjeux est à l'appréciation de la DDT(M) ou de la DREAL en fonction :
  - des tensions sur les marchés du logement de l'EPCI ;
  - des difficultés de réalisation du programme d'actions du PLH.

### 1.2.2 Saisine du CR2H

- **Pour les PLH et leurs bilans :**

L'EPCI doit faire une demande officielle à la DDT(M) qui est en lien avec la DREAL. Cette saisine doit se faire a minima 2 mois avant la tenue du CR2H, afin notamment que l'élu assurant la présentation puisse se rendre disponible.

Au plus tard 15 jours après la saisine par la DDT, la DREAL confirme à la DDT(M) son inscription à l'ordre du jour du bureau du CR2H.

Un mois avant la tenue du bureau, la DREAL prépare l'invitation à destination de l'EPCI et la transmet à la DDT(M). La DDT(M) relaie à l'EPCI l'invitation précisant les modalités du bureau (notamment l'horaire de passage).

- **Pour les PLUiH et leurs bilans :**

Du point de vue formel, l'EPCI doit faire une demande officielle à la DREAL. Pour autant, cette demande peut transiter, dans un premier temps, par la DDT(M) qui s'en fait le relais auprès de la DREAL. Une fois tous les documents (cf. paragraphe 1.2.3 Production et délais de transmission des documents par l'EPCI et la DDT(M)) en sa possession, la DREAL informe la DDT(M) de la date de passage en CR2H retenue.

Un mois avant la tenue du bureau, la DREAL transmet à la DDT(M) un courrier d'invitation destiné à l'EPCI, précisant les modalités du bureau. La DDT(M) se charge de communiquer le courrier à l'EPCI.

### 1.2.3 Production et délais de transmission des documents par l'EPCI et la DDT(M)

- **Pour les projets de PLH (ou bilans) :**

L'EPCI transmet à la DDT(M), dans un délai de deux mois en amont du bureau du CR2H, les documents nécessaires à leur examen par le bureau, à savoir :

- **Le projet de PLH arrêté (ou son bilan).**
- **Une fiche de synthèse :** La trame type est fournie à l'EPCI par la DDT(M)). Chaque item de la fiche doit être renseigné. Il s'agit d'une pièce indispensable au dossier. Cette fiche constitue

la synthèse du PLH et permet aux membres de disposer d'une vision globale sur le PLH ou son bilan.

- **Un diaporama de présentation** : ce document est nécessaire pour les PLH (ou bilans) présentés en bureau. Le diaporama doit être transmis au plus tard 10 jours avant le bureau du CR2H. Il devra être adapté au temps de présentation imparti afin de garantir une communication claire et le bon déroulement de l'ordre du jour.
- **Pour les projets de PLUiH (ou bilans) :**

L'EPCI transmet à la DREAL et à la DDT(M), dans un délai de deux mois en amont du bureau du CR2H, les documents nécessaires à leur examen par le bureau, à savoir :

- **Le projet de PLUiH arrêté (ou son bilan).**
- **Une fiche de synthèse** : La trame type de cette fiche est fournie à l'EPCI par la DREAL. Chaque item de la fiche doit être renseigné. Il s'agit d'une pièce indispensable au dossier. Cette fiche constitue la synthèse du volet habitat du PLUiH et permet aux membres de disposer d'une vision globale sur cette thématique du PLUiH ou son bilan.
- **Un diaporama de présentation** : ce document est uniquement nécessaire pour les volets habitat des PLUiH (ou bilans) présentés en bureau. Le diaporama doit être transmis au plus tard 10 jours avant le bureau du CR2H. Il devra être adapté au temps de présentation imparti afin de garantir une communication claire et le bon déroulement de l'ordre du jour.
- **Pour tous les projets de PLH, PLUiH (et leurs bilans) :**

La DDT(M) renseigne la **grille d'analyse** et rédige une **proposition de contribution à l'avis du CR2H** qui sera établi en séance de bureau du CR2H. Elle transmet ces éléments à la DREAL deux semaines avant la date de passage en CR2H.

L'ensemble des documents seront à adresser au secrétariat du CR2H à l'adresse suivante : [cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr)

#### 1.2.4 Rôle du secrétariat du CR2H avant le bureau du CR2H

La DREAL recueille auprès de la DDT(M) (pour les PLH et pour les PLUiH) les noms et fonctions des élus de la collectivité qui effectueront la présentation au bureau du CR2H. Les élus peuvent être accompagnés par leurs services techniques.

La DREAL transmet au moins 5 jours, et si possible 8 jours avant le bureau du CR2H, les documents aux membres du CR2H. Elle verse l'ensemble des documents sur l'[espace Résana dédié au CR2H](#).

#### 1.2.5 Examen en bureau du CR2H

Modalités d'examen du PLH ou du volet habitat du PLUiH	Temps de passage
1. Présentation du projet ou du bilan (par l'EPCI)	20 minutes
2. Observations de l'État (par la DDT(M))	3 minutes
3. Débat avec l'ensemble des membres du CR2H	10 minutes
4. Synthèse de l'avis du CR2H (par la DREAL)	2 minutes
<b>Durée totale de l'examen</b>	<b>35 minutes</b>

- 1 : L'élu référent au sein de l'EPCI, généralement accompagné d'un technicien, présente en séance le projet de PLH ou du PLUiH (environ 20 minutes de présentation et 10 minutes de débats).
- 2 : La DDT(M) s'exprime en séance sur l'association de l'État à l'élaboration du PLH ou du PLUiH, les points forts et faibles du PLH ou du volet habitat du PLUiH, la cohérence du PLH ou du PLUiH avec la doctrine du CR2H et le PDH(H).
- 3 : Les membres du CR2H débattent ensuite en séance (questions / réponses, formulation des points de vigilance et des réserves).
- 4 : L'avis final du bureau est formalisé en séance par la DREAL, en présence de la collectivité, à partir des remarques des membres du bureau et de la doctrine du CR2H.

### **Remarque sur l'adaptation de l'avis du bureau du CR2H à la diversité des territoires :**

Les avis rendus par le CR2H sur les PLH ou le volet habitat des PLUiH doivent pouvoir laisser place à la diversité des situations des EPCI et de leur projet de territoire. L'avis proposé devra donc s'adapter :

- **aux différentes intercommunalités** en fonction de la capacité d'ingénierie de la collectivité, de la maturité de sa politique de l'habitat (ex : différence entre un PLH de 1<sup>re</sup> génération ou de 3<sup>e</sup> génération), des partenariats existants et des habitudes de travail entre le niveau intercommunal et les communes ;
- **aux différents territoires** qui connaissent des problématiques spécifiques :
  - différences entre une métropole, une agglomération tendue ou détendue, un EPCI littoral, un EPCI rural, un EPCI périurbain d'une métropole, etc. ;
  - différences au regard des enjeux environnementaux, économiques, politiques (ex : fusion), etc.
- **aux différentes obligations** : faire la distinction entre les PLH obligatoires et ceux facultatifs, encourageant ainsi les démarches volontaires.

### **1.2.6 Qualification de l'avis du CR2H**

Les différents types d'avis du CR2H pour un projet de PLH ou de PLUiH peuvent être :

- un avis favorable ;
- un avis favorable avec recommandation(s) et/ou points de vigilance ;
- un avis favorable avec réserve(s) ;
- un avis défavorable.

L'avis du CR2H est un avis simple. Néanmoins, la qualification de l'avis du CR2H peut avoir un impact sur l'avis rendu par le préfet de département pour demander des modifications à l'EPCI dans les cas énumérés ci-après.

- **Pour un projet de PLH :**

Selon les dispositions de l'article L.302-2 du CCH, en cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CR2H sur le projet de PLH, le préfet de département peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.

Le PLH devient exécutoire si le préfet de département n'a pas demandé de modification dans les deux mois ou si les demandes de modifications ont bien été intégrées par l'EPCI.

- **Pour un projet de PLUiH :**

Le préfet de département peut notifier par lettre motivée à l'EPCI, dans le délai d'un mois après la publication et la transmission du PLUiH (article L.153-23 du CU) par l'EPCI, les modifications qu'il estime

nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions, qu'il comporte, ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires en application des dispositions de l'article L.302-2 du CCH, ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le CR2H (article L.153-26 du CU).

Le PLUiH ne devient exécutoire qu'après que les modifications demandées et la délibération, qui les approuve, ont été publiées dans les conditions prévues au I ou au III de l'article L.153-23 du CU et transmises au préfet de département.

- **Levée des éventuelles réserves émises par le CR2H :**

Un retour sur la levée des réserves est effectué en bureau du CR2H, soit en direct par la collectivité si elle est membre du bureau, soit par la DDT(M), dans les deux mois suivants l'approbation du document. Les réserves seront systématiquement analysées par le bureau du CR2H lors de l'examen du bilan à mi-parcours.

- **Contrôle de légalité :**

Le CR2H n'exerce pas de contrôle de légalité, du PLH ou du PLUiH, qui relève de la compétence du préfet de département.

### **1.2.7 Rôles du secrétariat du CR2H et de la DDT(M) après le bureau du CR2H**

La DREAL met à jour le projet d'avis sur le PLH ou PLUiH, puis le soumet à la signature de la présidente de séance ou son représentant sous un mois.

Elle le transmet ensuite à la DDT(M) ainsi qu'aux membres du bureau du CR2H.

La DREAL verse l'avis final sur l'[espace dédié au CR2H de la plateforme Résana](#). À l'issue de chaque avis du CR2H rendu sur un PLH ou le volet habitat d'un PLUiH, la DREAL actualise également les données de l'[observatoire régional des PLH en Pays de la Loire](#), consultable sur le site internet de la DREAL.

- **Pour les PLH :**

À compter de la réception, par le préfet de région, du projet de PLH arrêté, le CR2H dispose de deux mois pour émettre un avis. Cet avis est ensuite transmis par le préfet de région (DREAL) au préfet de département (DDT(M)). La DDT(M) transmet ainsi ensuite l'avis du CR2H à l'EPCI.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CR2H, le préfet de département (DDT(M)) peut adresser dans un délai d'un mois des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.

Si un avis de l'État est produit, l'avis rendu par le CR2H peut être annexé à celui-ci.

- **Pour les PLUiH :**

Pour les PLUiH, la doctrine est que la DREAL communique l'avis du CR2H à l'EPCI. Toutefois, selon le territoire et selon le souhait de la DDT(M), l'avis du CR2H peut être communiqué par la DDT(M) à l'EPCI (dans ce cas, une coordination préalable avec la DREAL est nécessaire).

En tant que personne publique associée (PPA), la DDT(M) rédige également l'avis du préfet de département et le notifie à l'EPCI dans le délai de 3 mois après publication et transmission du PLUiH par l'EPCI.

## 2. Attendus du bureau du CR2H sur les PLH et PLUiH

Cette partie vise à formaliser et à porter à la connaissance des collectivités, qui élaborent un PLH ou un PLUiH, les principaux attendus du bureau du CR2H sur la qualité des projets soumis à son avis.

Il s'agit d'informer les collectivités des principaux points sur lesquels le bureau porte généralement son attention.

### 2.1 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec l'ensemble des dispositifs existants

Le bureau est attentif à la cohérence d'ensemble du document. Les éléments déterminants du diagnostic, et le cas échéant les enseignements du PLH précédent, doivent éclairer les orientations et les actions retenues. Chaque fiche action peut ainsi renvoyer clairement à l'orientation politique portée et aux éléments déterminants du diagnostic ou du bilan du précédent PLH. Il est aussi important de montrer que les moyens engagés et le calendrier associé sont cohérents avec les enjeux repérés et les ambitions affichées.

Le bureau est attentif à la cohérence :

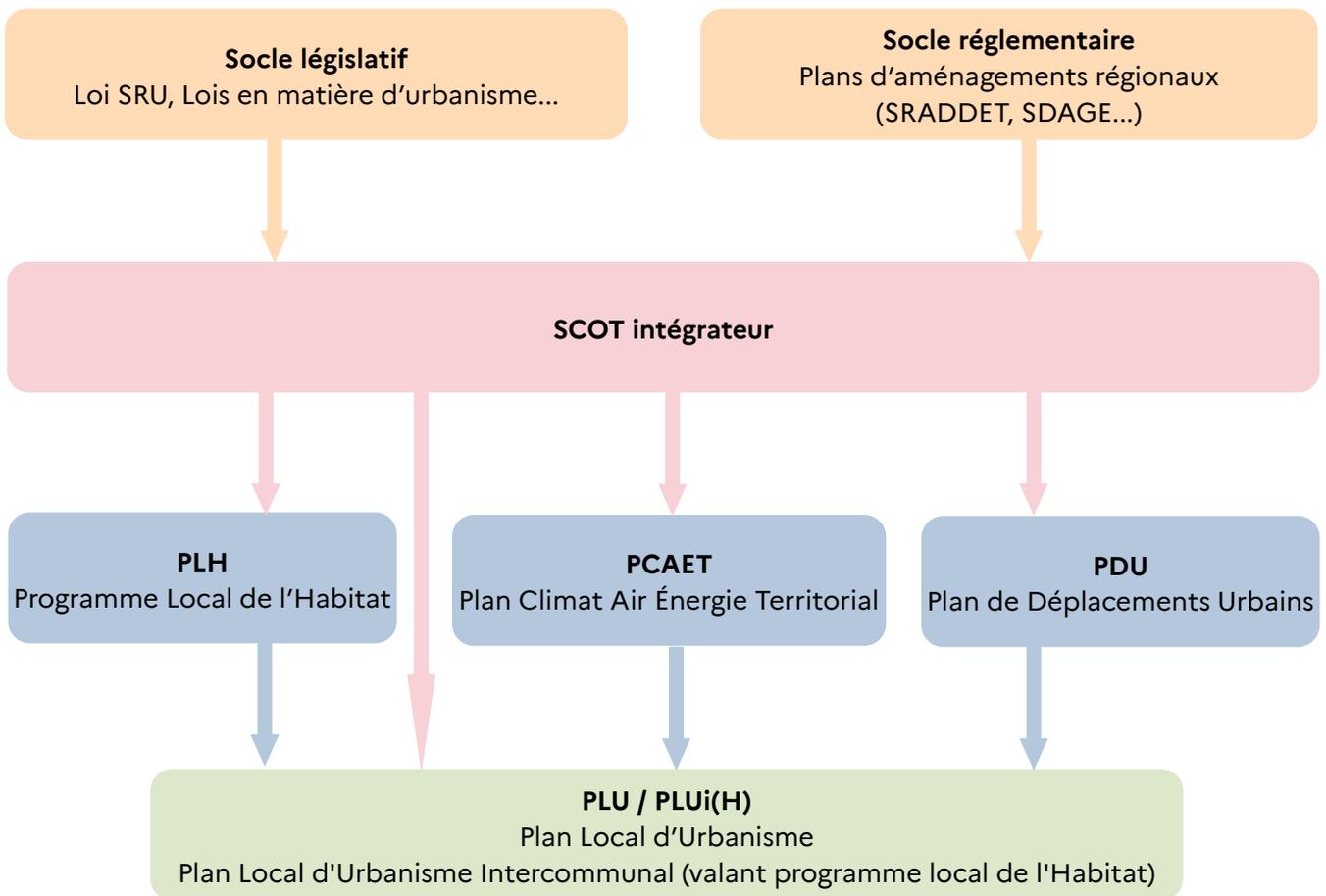
- du PLH ou PLUiH avec le projet de territoire porté par le SCoT, notamment à travers l'examen de la déclinaison territorialisée des objectifs du PLH ou du PLUiH selon l'armature urbaine ;
- des objectifs de production de logements avec l'analyse des besoins répertoriés par le diagnostic, en fonction notamment de la pertinence des hypothèses d'évolution démographique retenues au regard des données disponibles et des besoins identifiés sur le territoire.

Pour l'examen des projets de PLH ou bilans, le bureau est aussi intéressé pour connaître l'état des réflexions préalables à la mise en place d'un PLUi (cf. fiche n°11 de la publication « [Le programme local de l'habitat en 20 questions](#) »).

Le PLH tient compte du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées selon les dispositions de l'article L.302-1 du CCH.

Toute information permettant au bureau de comprendre l'articulation du PLH ou PLUiH avec d'autres dispositifs portant la mise en œuvre de projets sur le territoire est appréciée, notamment : projets ANRU, démarche de revitalisation de centre-bourg (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation des Territoires...), projet de développement économique, Plan de Protection de l'Atmosphère, Plan de Déplacements Urbains, Plan Climat Air Énergie Territorial, Plan national d'adaptation au changement climatique, Plan eau...

## Rappel de la hiérarchie des normes



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe notamment des objectifs (lien de prise en compte) et des règles (lien de compatibilité) en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, qui s'imposent aux documents infra-régionaux.

Par ailleurs, le SCoT et les PLUiH doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et avec les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La mise en compatibilité du PLH avec le SCoT, définie aux articles L.142-1 et L.142-2 du CU, est réalisée dans un délai de trois ans.

Le plan départemental de l'habitat (PDH) ou le plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH) intervient en complémentarité des PLH. Le PDH(H) doit respecter les orientations du SCoT et les objectifs prévus par les PLH. Il se situe dans un rapport de conformité avec ces documents.

Le PLUiH doit respecter les mêmes obligations qu'un PLH sur le volet habitat et est opposable aux tiers (excepté le programme d'orientations et d'actions).

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH, ses objectifs devant être explicitement retranscrits dans le PLU. La mise en compatibilité du PLU avec le PLH et le SCoT, définie aux articles L.131-4 et L.131-6 du CU, est réalisée dans un délai de trois ans.

## 2.2 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés à l'offre nouvelle

### 2.2.1 Vision stratégique de l'évolution de l'offre

Le bureau apprécie que le PLH donne à voir clairement la vision politique globale de l'évolution de l'offre de logements souhaitée par la collectivité, du point de vue quantitatif comme qualitatif. Cette vision doit intégrer les complémentarités entre offre nouvelle et évolution de l'existant (acquisitions-améliorations, restructurations, démolitions), et entre le parc privé et le parc public, notamment vis-à-vis du rôle social de ces deux types de parc. Les objectifs en matière d'hébergement sont également attendus.

Afin d'accompagner les collectivités dans leurs démarches de programmation et de planification, dont les PLH et SCoT, le ministère en charge du Logement et le Cerema ont développé « [Otelo](#) », un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires. Grâce à une interface web simple, à une base de données riche et à un accompagnement méthodologique pas-à-pas de ses utilisateurs, Otelo permet aux territoires de mettre en œuvre une méthode de référence, adaptable à leurs spécificités, qui peut constituer un outil commun de dialogue entre les collectivités, les services de l'État et leurs partenaires.

Il est attendu, conformément aux dispositions réglementaires, des objectifs quantifiés et territorialisés d'évolution du parc de logements, le cas échéant en précisant la cohérence avec les prescriptions du SCoT et avec l'analyse des besoins (production neuve et restructuration du parc, entre production dans le tissu urbanisé et production en extension urbaine).

La structuration de l'offre en termes de parts de produits logement est à préciser : libre, accession sociale, abordable, intermédiaire, logement locatif social et très social, etc.

### 2.2.2 Territorialisation des objectifs de production de logements

La production de logements doit être définie par commune, en articulation avec le PLU et en adéquation avec les objectifs de mixité sociale définis, dans le respect des dispositions des articles L.302-5 et suivants du CCH (dispositions de l'article 55 de la loi SRU modifiées par la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite loi « 3DS » relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale). Le cas échéant, une territorialisation par secteur géographique est possible.

Dans certains territoires (pôles urbains, zones tendues...), c'est au niveau du quartier ou de l'arrondissement que le programme d'actions prendra tout son sens et sera opérationnel. Dans les territoires ruraux, à l'inverse, le niveau supra-communal, par exemple via un regroupement par typologie de communes (pôles urbains, pôles secondaires, villages...) peut se justifier comme l'échelle de mise en œuvre la plus adaptée (peu de délivrance de permis de construire, concurrence entre les communes sans que le besoin de logements nouveaux soit réellement identifié dans le diagnostic...).

L'ECPI peut notamment s'appuyer sur l'étude régionale relative à l'« [estimation des besoins en logements à l'horizon 2030](#) » produite par la DREAL et mise à jour à échéances régulières.

#### Actions attendues dans le PLH ou du PLUiH :

- territorialiser les objectifs de production de logements fixés : la territorialisation peut se faire à l'échelle communale, par secteur à enjeux, par secteur regroupant plusieurs communes (cas des très petites communes), ou à l'inverse pour les grandes métropoles, une échelle infra-communale peut-être plus adaptée. Les objectifs fixés peuvent correspondre à des fourchettes afin de mieux refléter la réalité des marchés du logement ;

- préciser les objectifs par type de parc de logements : logements locatifs sociaux, production neuve ou réhabilitation, résorption de la vacance (si les enjeux du territoire le nécessitent), etc.
- être en cohérence avec les orientations du SCoT, du PDH, du PDHH, ou du PDALHPD ;
- associer les gestionnaires et les délégataires des aides à la pierre de l'État ;
- fixer des moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés : ce point devra prendre en compte la répartition des compétences entre l'intercommunalité et les communes ;
- valoriser les actions innovantes, aussi bien dans la construction que dans les modes d'habiter pour répondre aux enjeux actuels ;
- suivre et coordonner la réalisation de ces objectifs sur la durée du PLH.

### **2.2.3 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés au parc public et à l'offre abordable**

La prise en compte des besoins en logements sociaux tant du point de vue quantitatif que du point de vue de leur localisation et de leur typologie (produits de financement PLUS, PLAI et PLS) est toujours examinée. Pour les projets soutenus par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), il est utile d'explicitier les modalités de reconstitution de l'offre démolie, cette reconstitution devant compléter les objectifs de production.

Le bureau du CR2H s'intéresse aussi à la politique de l'EPCI concernant les logements communaux.

Le PLH ou le PLUiH doit indiquer, pour chaque commune concernée par l'obligation de production de logement social selon les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, des objectifs quantitatifs et qualitatifs (part de PLAI, part de PLS) conformes à celles-ci.

Pour les communes déficitaires en logements sociaux au sens du dispositif SRU, si un contrat de mixité sociale est conclu (article L.302-8-1 du CCH), il doit être annexé au PLH par simple délibération de l'EPCI.

Parmi les logements très sociaux, il est recommandé de fixer dans le PLH une part minimale de PLAI adapté afin de faciliter et sécuriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles.

Le PLH devra également s'attacher à proposer une réponse aux besoins locaux en termes de résidences sociales et de pensions de famille.

Le bureau est attentif à ce que la politique de soutien de l'EPCI aux bailleurs sociaux soit lisible et équitable, et apprécie qu'un dispositif de dialogue soit mis en place pour sa mise en œuvre.

#### **Actions attendues dans le PLH ou du PLUiH :**

- fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) réalisables et cohérents à la fois au regard des besoins, des spécificités des territoires (demande locative sociale, capacités financières des ménages, etc.) et de la mixité sociale. Le bureau du CR2H regardera avec attention l'atteinte des objectifs pour les communes SRU en déficit. Il sera attentif à l'effort de rattrapage réalisé par la commune au regard de la tension locative sociale sur son territoire ;
- articuler le PLH et la convention de délégation des aides à la pierre de l'État (si elle existe) afin d'assurer une cohérence dans les politiques de financement du logement liées au parc public, de favoriser une meilleure allocation des ressources et de répondre efficacement aux besoins en logement social et abordable ;
- détailler et territorialiser la répartition des objectifs de logements sociaux par produit (PLAI, PLUS, PLS, accession sociale, PSLA, BRS) ;
- prendre en compte les enjeux sur le parc social dans leur globalité (production neuve et parc existant) ;
- détailler les aides de la collectivité dédiées au LLS (aides directes, aides indirectes, aides

ciblées sur des projets spécifiques, etc.) ;

- détailler les outils dédiés à la production de LLS (zone aménagée, lotissement communal, intervention de l'EPF, bonification, VEFA, etc.) ;
- réaliser un suivi fin de la production de LLS :
  - avec un objectif de rééquilibrage pour les communes SRU ;
  - avec un objectif de diversification pour les quartiers fortement dotés en logements locatifs sociaux.

### 2.2.4 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés au parc privé

Le PLH gagnera à indiquer le nombre et le type de logements privés à mobiliser, non seulement dans le cadre d'une convention avec l'Anah, mais aussi dans le cadre de dispositifs d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale. Ces actions viennent à l'appui du nécessaire rôle social du parc privé. Le bureau examinera les moyens mis en œuvre à l'appui de cette action et leur cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

#### Actions attendues dans le PLH ou du PLUiH :

- détailler les objectifs de production dans le parc privé (locatif privé, accession à la propriété, y compris l'accession sociale et abordable, résorption de la vacance, etc.) ;
- articuler le PLH et la convention de délégation des aides à la pierre de l'État (si elle existe) afin d'assurer une cohérence dans les politiques de financement liées au parc privé ;
- développer l'attractivité du territoire en intervenant sur le parc ancien, particulièrement sur la revitalisation des centres bourgs ;
- articuler le PLH avec les différents dispositifs mis en place pour revitaliser les centres-bourgs : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, pactes territoriaux France Rénov', conventions d'opérations de revitalisation de territoires (ORT), permis de louer, taxe sur les logements vacants, etc.

### 2.3 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés à l'amélioration et la requalification du parc public ou privé existant

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience ») a confié à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de manière additionnelle à ses missions prévues à l'article L. 321-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), la possibilité de concourir au service public de la performance énergétique de l'habitat mentionné à l'article L.232-1 du Code de l'énergie (le SPPEH). Ces nouvelles missions complètent le champ d'intervention de l'Anah qui se traduit aujourd'hui par le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). Ce nouveau dispositif d'intervention programmée se déploie par le biais du pacte territorial France Rénov' qui doit permettre la simplification et la rationalisation du déploiement du SPRH et concerne toutes les thématiques de l'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, autonomie, adaptation, lutte contre l'habitat indigne, etc.).

La loi « Climat et Résilience » impose également des mesures en vue de réduire le nombre de logements énergivores en favorisant leur rénovation énergétique. L'objectif est que l'ensemble des logements considérés comme « passoires thermiques » (classes F et G) soient rénovés, sur la base du calendrier d'interdiction de mise en location suivant :

- au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements classés G ;
- au 1<sup>er</sup> janvier 2028 pour les logements classés F ;
- au 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements classés E.

Au-delà de ces échéances, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) fixe un objectif de décarbonation du parc existant qui doit atteindre les normes basse consommation, c'est-à-dire les étiquettes A et B, d'ici à 2050.

Un inventaire des logements les plus énergivores (étiquettes énergétiques du diagnostic de performance énergétique (DPE) peut être réalisé par le biais des bases de données existantes et accessibles pour les EPCI :

- l'observatoire national des bâtiments (ONB) : outil cartographique multivarié à l'échelle des bâtiments proposant notamment des indicateurs de consommation énergétique et les DPE des logements ;
- l'observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) qui a pour mission d'améliorer la connaissance de la dynamique de rénovation énergétique de l'ensemble des bâtiments résidentiels et tertiaires. De nombreuses productions sont réalisées : statistiques sur les réductions des émissions de gaz à effet de serre liées aux rénovations, parc de logements par classe de performance énergétique...

Par ailleurs, l'EPCI prendra en compte la lutte contre la vulnérabilité énergétique qui est un enjeu majeur de la politique énergétique.

Le PLH doit définir les objectifs et les principes d'une politique visant à améliorer la performance énergétique de l'habitat. Il précise les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé. Il précise également les actions à destination des copropriétés en général, et en particulier celles en difficultés, notamment les actions de prévention et d'accompagnement.

Le bureau du CR2H est attentif aux éléments du diagnostic et aux actions permettant de réduire les besoins en énergie des bâtiments ainsi que de valoriser et mobiliser des matériaux biosourcés dans les financements portés par les collectivités. Il sera aussi attentif aux dispositifs en faveur de la massification de la rénovation énergétique prévus dans les actions du PLH.

Il examine la politique mise en place pour le parc existant, la prise en considération des problématiques d'habitat indigne et très dégradé, de qualité énergétique des logements. Lorsque la vacance est importante, le bureau est attentif aux actions menées pour la résorber dans une cohérence avec les autres actions du PLH.

Il est aussi attentif aux partenariats locaux mis en place, notamment avec des associations, et à l'articulation entre les différents dispositifs concernant l'accès ou le maintien dans le parc privé. Il paraît important au bureau que les différentes aides apportées par l'EPCI aux bailleurs privés et sociaux, et aux ménages soient explicitées. À cette fin, il précise le pacte territorial France Renov' et les éventuels autres dispositifs opérationnels de l'Anah avec lesquels le pacte s'articule (notamment OPAH de renouvellement urbain, programme d'intérêt général [PIG], Plan local de sauvegarde [PLS], programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés [POPAC], dispositif de veille et d'observation de copropriétés [VOC], actions contre l'habitat indigne et les opérations de restauration immobilière et de traitement des îlots insalubres [ORI et RHI-THIRORI]).

**Actions attendues dans le PLH ou du PLUiH :**

- articuler les actions du PLH avec les politiques pilotées par les partenaires (Collectivités de niveaux départemental et régional, Action Logement, Banque des Territoires, etc.), notamment celles concernant la précarité énergétique ;
- au regard des manques identifiés dans le diagnostic, prévoir des actions pour affiner la connaissance et les besoins du territoire (ex : études sur les copropriétés fragilisées).

## 2.4 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés aux publics spécifiques

Le bureau examine les actions proposées, et notamment leur cohérence par rapport au diagnostic, en direction des publics dits spécifiques et notamment les jeunes (étudiants, jeunes travailleurs...), les saisonniers, les personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, le public en situation de précarité, les gens du voyage, etc. La présentation de façon plus détaillée des actions innovantes menées, notamment en lien avec les associations, est bienvenue.

L'EPCI prendra en compte l'enjeu du vieillissement de la population pour les politiques du logement ainsi que, de manière plus globale, les enjeux liés à la perte d'autonomie, en particulier concernant la rénovation pour favoriser le maintien à domicile, et à l'accessibilité des logements. L'habitat inclusif doit être inscrit dans le PLH, ainsi que le logement des jeunes actifs.

Le bureau du CR2H sera attentif, au sein du diagnostic, au recensement de l'offre de logements spécifiques et d'hébergement (taux d'équipement, nombre de places, type de structure) et à l'analyse du besoin par l'identification des typologies manquantes pour chaque catégorie de public répertorié.

Le PLH doit tenir compte du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage dans ses objectifs et ses principes, ce qui devra donc apparaître explicitement. Il doit également indiquer les moyens à mettre en œuvre en précisant les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux gens du voyage (aires d'accueil, aires de grand passage, terrains familiaux).

Le PLH doit tenir compte du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il sera utile dans l'élaboration du PLH ou PLUiH, en particulier pour le développement de l'offre de logements adaptés, les capacités d'hébergement ou encore le développement de l'intermédiation locative et la mobilisation du parc privé. La lutte contre l'habitat indigne devra, à ce titre, être prise en compte.

### Actions attendues dans le PLH ou du PLUiH :

- adapter les orientations aux besoins spécifiques dégagés dans le diagnostic : les jeunes, les publics saisonniers, les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes vulnérables, les gens du voyage, les personnes migrantes, etc. ;
- adapter la typologie des objectifs de logements fixés dans le PLH ou dans le PLUiH aux besoins des ménages ;
- adapter les logements à la perte d'autonomie pour les personnes âgées et handicapées ;
- articuler le PLH ou le PLUiH avec les éventuelles démarches sur le « Logement d'abord » ;
- en cas de déficit du diagnostic sur la qualification des besoins des publics spécifiques, il convient de prévoir la mise en place de groupes de travail ou d'études afin d'améliorer la stratégie habitat.

## 2.5 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés aux politiques de gestion de la demande et des attributions des logements sociaux

Pour les EPCI qui sont concernés par la réforme des attributions des logements sociaux, même si les dispositions réglementaires n'imposent pas formellement au PLH d'inclure ce volet, le bureau estime positif que les orientations et actions du PLH soient articulées avec la mise en place de la conférence intercommunale du logement (CIL) et ses orientations, l'élaboration du plan partenarial de gestion et d'information du demandeur ou encore les politiques d'attribution et de mixité sociale.

Pour les EPCI où cela est obligatoire, le bureau sera aussi attentif à la mise en place effective de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et de la cotation de la demande de logement social.

## 2.6 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les enjeux liés au foncier

Les enjeux, orientations et actions en matière de foncier sont particulièrement examinés par le bureau du CR2H. Le bureau est notamment attentif à la manière dont l'EPCI concilie les réponses aux besoins en logements et la mobilisation du foncier nécessaire, tout en prenant en compte l'objectif de réduction de la consommation d'espace issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Le bureau du CR2H considère comme nécessaire que l'EPCI mette en œuvre les outils permettant d'anticiper la réponse aux besoins en logements :

- en intégrant les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers permettant de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et plus particulièrement en traduisant les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du SCoT le cas échéant ;
- en favorisant une politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain basée sur des hypothèses socio-démographiques et de consommation d'espaces ;
- en développant une maîtrise foncière et des opérations d'aménagement publiques, notamment en faveur de la production de logements sociaux ;
- en privilégiant le développement d'une offre d'habitat à proximité de l'offre de transport, des services et des équipements ;
- en mettant en place, un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), au plus tard 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire.

Le volet foncier dans les PLH est défini à l'article L.302-1 du CCH qui précise qu'une stratégie foncière doit être établie de manière globale.

Le diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Le PLH doit mentionner les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme d'actions. Dans ce cadre, les établissements publics fonciers peuvent accompagner les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'élaboration de stratégie et d'observation foncières.

Dans le cas de l'élaboration d'un PLUiH, il est possible de renforcer l'opérationnalité des actions en lien avec le foncier en rendant opposable aux tiers certaines parties du document organisant la territorialisation de la programmation de logements, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

### Actions attendues dans le PLH ou du PLUiH :

- mettre en œuvre une politique d'anticipation foncière visant à réguler le développement urbain et à optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles et limiter la consommation d'espace ;
- transformer les objectifs de production de logements en besoins fonciers (confronter le besoin au potentiel foncier) ;
- fixer des objectifs clairs d'optimisation du foncier urbanisé dans l'enveloppe urbaine ;
- proposer des dispositifs afin de mobiliser le potentiel foncier identifié pour produire des logements accessibles ;
- prévoir les moyens humains et financiers associés ;

- formaliser l'accompagnement de l'EPCI auprès des communes sur l'harmonisation de la stratégie foncière (mise en comptabilité des documents d'urbanisme, mobilisation des outils fonciers, ingénierie dans le montage des opérations, etc.) : l'accompagnement pourra varier au regard de l'ingénierie foncière de l'EPCI et de la répartition des compétences communales et intercommunales ;
- mettre en avant l'intérêt du partenariat avec l'EPF lorsqu'il est présent sur le territoire ;
- mettre en place une observation foncière à visée opérationnelle (ex : suivi de la taille et des prix des lots commercialisés, délais de vente, veille sur les transactions, etc.).

## 2.7 Cohérence du projet de PLH ou PLUiH avec les aspects liés à la gouvernance, aux moyens, au suivi et à l'animation

Le bureau cherche à apprécier les modalités de gouvernance mises en place par l'EPCI pour l'élaboration du PLH ou PLUiH ainsi que pour leur mise en œuvre, notamment l'association des communes, des bailleurs et des associations. Si une concertation avec les habitants a été mise en place, ses modalités et ses enseignements peuvent être présentés.

- **Pilotage et partenaires associés, calendrier, indicateurs de suivi :**

Pour la bonne mise en œuvre du PLH, il est par ailleurs important que les fiches présentant les actions du PLH ou PLUiH précisent le calendrier, le chef de file, les modalités d'association des parties prenantes et les indicateurs de suivi.

- **Moyens financiers et humains :**

Le bureau prend également la mesure de l'implication financière de la collectivité : il souhaite disposer d'un tableau budgétaire en investissement et en fonctionnement pour chaque action ainsi que du budget moyen par habitant et par an.

Il souhaite aussi connaître les moyens humains qui seront consacrés à l'animation et au suivi du PLH ou PLUiH (en équivalent temps plein et positionnement du chargé de mission sur ce sujet).

- **Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) :**

Le PLH (ou PLUiH) doit définir les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier sur son territoire selon les dispositions de l'article L.302-1 du CCH. Il a notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible.

Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- des friches situées dans des secteurs qui ont vocation à rester constructibles ;
- des locaux vacants ;
- des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- les inventaires des zones d'activités économiques prévus à l'article L.318-8-2 du même code.

Seront aussi intégrés, dans cette analyse, un suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées.

L'observatoire de l'habitat et du foncier rend compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Cet observatoire doit permettre de suivre l'efficacité foncière de la production de logements sur le territoire de l'EPCI.

### 3. Bilan des PLH et PLUiH

Le bilan triennal du PLH ou du PLUiH doit être élaboré au cours de sa troisième année et présenté en début de quatrième année. Ce bilan à mi-parcours doit en effet mettre en évidence les actions réalisées et celles restant à mener, à réorienter ou à abandonner. Il peut ainsi présenter des actions nouvelles que les collectivités décideraient pour la période restante, en tenant compte de l'avis du CR2H.

Dans le cas du PLH, le bilan final peut être présenté en même temps que la présentation du PLH suivant. Par contre si le PLH est prorogé, le bilan à l'issue de la période de 6 ans doit être présenté en CR2H en début de septième année.

#### 3.1 Pour les PLH

L'EPCI délibère annuellement sur l'état de réalisation du PLH (article L.302-3 du CCH). Ce bilan annuel du PLH peut être communiqué à la DDT(M) dans le cadre du suivi et de l'évaluation des actions du PLH.

De plus, l'EPCI délibère trois ans après l'adoption du PLH et au terme des six ans prévus pour son application.

Au regard des recommandations précédemment émises par le bureau du CR2H, cette phase de suivi du PLH par la DDT(M) permet ainsi une meilleure mise en œuvre partenariale des actions du PLH et facilite la production des bilans soumis à l'examen du CR2H.

#### 3.2 Pour les PLUiH

L'EPCI réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du CCH. Il le transmet à la DDT(M) selon les dispositions de l'article L.153-29 du CU.

De plus, l'EPCI délibère au terme des six ans prévus pour son application selon les dispositions des articles L.153-27 et L.153-28 du CU.

Au regard des recommandations précédemment émises par le bureau du CR2H, cette phase de suivi du PLUiH par la DDT(M) permet ainsi une meilleure mise en œuvre partenariale des actions du PLUiH et facilite la production des bilans soumis à l'examen du CR2H.

## 4. Trames type de diaporamas de présentation des PLH et PLUiH

L'EPCI pourra s'appuyer sur les propositions de trames ci-dessous pour établir ses diaporamas pour les projets de PLH, PLUiH et leurs bilans. Les diaporamas de présentation seront synthétiques (entre 10 et 20 diapositives) et mettront en avant les actions importantes ou innovantes.

### 4.1 Trame de diaporama pour un projet de PLH ou PLUiH

#### Éléments de contexte :

- la géographie de l'EPCI (caractéristiques, influences de l'aire urbaine, axes de transports, transfrontalier, risques...) : chiffres clés ;
- pour les PLH, la couverture en PLU des communes de l'EPCI et l'état d'avancement (cartes communales, POS, PLU engagé, PLU approuvé...) ;
- la prise en compte de liens avec d'autres documents : SCoT, PCAET, PDALHPD, SDAHGV...

#### Diagnostic du PLH / PLUiH :

- les grandes caractéristiques démographiques dont les publics spécifiques et les populations en situation de précarité ;
- les marchés immobiliers et fonciers ;
- les caractéristiques économiques et d'emploi ;
- la situation de l'habitat et plus particulièrement de l'hébergement ;
- l'analyse de la vacance, l'analyse de l'offre publique, privée, foncière ; communes SRU... ;
- l'adéquation entre démographie et habitat (exemple : taille des logements et taille des ménages) ;
- les dispositifs et programmes de revitalisation (ORT, ACV, PVD, Centre-bourg...), des opérations programmées (Pactes territoriaux, PIG, OPAH-RU...) ;
- les études spécifiques réalisées sur le territoire.

#### Les orientations déclinées en actions :

- un focus sur 5 à 6 actions principales avec des chiffres clés, notamment des expérimentations, des actions et/ou dispositifs innovants ou issues d'études menées sur le territoire ;
- des indicateurs de suivi.

#### Le budget :

- préciser notamment sa répartition par action.

### 4.2 Trame de diaporama pour un bilan triennal de PLH ou PLUiH

#### Éléments de contexte et évolutions :

- préciser notamment la prise en compte des éventuelles recommandations du CR2H lors de l'approbation du PLH ou PLUiH ;
- préciser les évolutions issues de l'actualisation du diagnostic.

#### Avancement du PLH ou PLUiH au regard des objectifs quantitatifs fixés :

- préciser notamment pour le bilan à 3 ans, avec la répartition territorialisée :
  - le nombre total de logements en offre nouvelle (construction neuve, acquisition-

- amélioration...);
- le nombre total de logements locatifs sociaux avec une ventilation PLUS, PLAI et PLS ;
- le nombre total de logements en accession sociale (PSLA, BRS...);
- le nombre total de logements conventionnés privés (bilan pouvant être complété par le nombre de logements PLAI adapté, le nombre de logements rénovés suivants les dispositifs mis en place, les typologies de logements [T1, T2...]).
- préciser les écarts constatés entre le projet et la réalisation ainsi que les raisons de ces écarts ou les difficultés rencontrées.

**Actions réalisées et restant à mener :**

- Perspectives pour la période triennale suivante.

**Bilan financier :**

- préciser les montants engagés en fonctionnement et en investissement ;
- préciser le taux d'engagement de chaque action et de l'ensemble des actions.

**Synthèse :**

- préciser les points forts et les points faibles, notamment sur les actions et/ou dispositifs innovants ;
- préciser les priorités sur la 2<sup>e</sup> période triennale.

#### 4.3 Trame de diaporama pour un bilan final de PLH ou bilan à 6 ans de PLUiH

Une présentation du bilan final d'un PLH en même temps que la présentation du nouveau PLH est privilégiée.

**Pour le bilan du PLH ou du PLUiH :**

- rappel des objectifs fixés dans le PLH ou PLUiH ;
- réalisation des actions du PLH ou du PLUiH (en termes qualitatif et quantitatif) ;
- bilan financier ;
- points marquants et points de vigilance ;
- enseignements tirés du bilan pour le PLH suivant (synthèse : points faibles et points forts).

**Pour le nouveau PLH ou PLUiH :**

- présentation des évolutions, des objectifs et enjeux actualisés.