

# Projet de territoire et intégration aux politiques de l'habitat

*Comment votre collectivité peut-elle mobiliser les logements vacants dans le cadre de son projet de territoire ? Cette fiche montre comment articuler planification territoriale et politiques de l'habitat pour répondre efficacement aux besoins locaux.*

## Nature de l'outil

La lutte contre les logements vacants s'appuie sur un ensemble structuré de documents et cadres d'orientations, qui permettent aux collectivités de définir, hiérarchiser et programmer les interventions locales. Chaque outil a un rôle spécifique dans la construction de la stratégie :

- **Projet de territoire** (EPCI ou intercommunal) : définit les orientations politiques et les priorités d'aménagement à l'échelle du territoire. Il fixe le cadre général dans lequel s'inscrivent la mobilisation des logements vacants et le renforcement des centralités.
- **SRADDET** : document régional qui fournit des orientations de long terme sur l'habitat et l'aménagement. Il sert de référentiel pour la stratégie locale, en guidant les choix de localisation des interventions, la qualité et la durabilité des logements, et l'adaptation aux besoins des habitants.
- **PLH (Programme Local de l'Habitat)** : document stratégique central à l'échelle de l'EPCI. Il traduit les priorités du projet de territoire et du SRADDET en objectifs quantifiés de mobilisation des logements vacants, en hiérarchisant les secteurs et types de logements à réhabiliter ou remettre sur le marché, et en définissant les moyens et outils pour y parvenir.
- **PLU / PLUi ou RNU** : cadre réglementaire permettant de mettre en œuvre concrètement les orientations du PLH. Les PLU/PLUi définissent des OAP sectorielles, règles de densification, changements de destination et divisions de logements. Dans les communes rurales non dotées d'un PLU, encore soumises au RNU, la stratégie est traduite par des orientations communales, des démarches contractuelles et la mobilisation de dispositifs opérationnels.
- **Dispositifs opérationnels** (ORT, PIG Pacte Territorial France Renov', OPAH RU, ...) : traduisent les objectifs et priorités définis dans les documents de planification en actions concrètes sur le terrain, en ciblant les logements et secteurs prioritaires et en apportant accompagnement technique et financement.

## Organisation et articulation pour la stratégie locale

1. Orientation et cadrage stratégique : SRADDET + projet de territoire.
2. Programmation et priorisation : PLH / PLUi-H.
3. Traduction réglementaire et territoriale : PLU / PLUi / carte communale et RNU.
4. Mise en œuvre opérationnelle : ORT, Pacte Territorial, OPAH-RU, OPAH-CD et accompagnement des propriétaires.

*Cette organisation hiérarchisée permet à la collectivité de construire une stratégie locale cohérente, ciblée et efficace, en garantissant que chaque niveau d'outil contribue à la mobilisation du parc vacant selon ses spécificités et ses compétences.*

## Mise en œuvre

Pour passer du diagnostic à l'action, les collectivités doivent traduire la mobilisation des logements vacants dans les documents de planification en tenant compte des contraintes de temps et des procédures.

### Programme local de l'habitat PLH

- **Cartographier et analyser le parc vacant :** types de logements, secteurs, contraintes techniques et juridiques.
- **Hierarchiser les priorités et fixer des objectifs chiffrés :** nombre de logements à mobiliser, secteurs et typologies ciblés.
- **Programmer les actions :** OPAH, ORT, PIG, accompagnement des propriétaires et dispositifs fiscaux.
- **Temporalité :** le PLH est révisé tous les 6 ans (parfois renouvelé ou ajusté par avenant). Les objectifs de mobilisation des logements vacants doivent donc s'inscrire dans ce calendrier.
- **Procédure :** les modifications ou avenants du PLH nécessitent délibération de l'EPCI et transmission aux services de l'État pour validation.

### Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLU / PLUi

- **Intégrer des OAP sectorielles** ciblant la réhabilitation des logements vacants et adapter le règlement pour faciliter changement de destination, subdivisions ou densification.
- **Temporalité :** la révision d'un PLU ou PLUi peut prendre 2 à 5 ans, selon l'ampleur des modifications. Des modifications simplifiées ou des OAP peuvent être adoptées plus rapidement.
- **Procédure :** concertation préalable avec les élus, enquête publique, approbation du conseil municipal ou de l'EPCI, transmission aux services de l'État.

### Carte communale ou commune sous RNU

- **Traduire les priorités du PLH en orientations communales :** conventions, démarches contractuelles, incitations financières et techniques.
- **Temporalité et procédure :** les interventions peuvent être lancées rapidement via conventions et dispositifs opérationnels, sans attendre la révision réglementaire.

## Plus d'informations

### Procédure réglementaire d'élaboration PLH/PLUiH, références :

- PLH : Article L302-2 et R302-2 à R302-13-1 du code de la construction et de l'habitation
- PLUiH : Articles L153-11 à L153-26 du code de l'urbanisme

### Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions

Qu'est-ce qu'un PLH ? Comment construire le PLH ? Comment construire une stratégie foncière au service de l'habitat ? ... Cette série de 20 fiches, réalisées par le Cerema et le Ministère en charge du logement, a pour ambition de donner aux acteurs de l'habitat des repères afin de les aider dans leur démarche pour élaborer, mettre en œuvre et suivre la réalisation des actions du PLH.