

10 CLEFS POUR RÉUSSIR SON OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

L'habitat est aujourd'hui reconnu comme un facteur capital d'insertion sociale et de développement territorial. Or, mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée aux particularités de son territoire n'est pas toujours facile. Les besoins en logement sont souvent mal connus, en raison du manque d'outils pour les recenser et de la difficulté à appréhender les marchés de l'habitat.

Par ailleurs, les politiques de l'habitat s'organisent aujourd'hui dans un nouveau paysage : celui de l'intercommunalité. Or, pour promouvoir des politiques intercommunales, il est nécessaire de permettre un partage tant au niveau de l'identification des besoins que de la définition du plan d'actions et de l'évaluation des politiques. La mise en place d'un observatoire de l'habitat peut, en ce sens, constituer un moment clef de l'appropriation par les acteurs d'une démarche habitat sur un territoire.

Et puis, dans un contexte de décentralisation, il est plus que jamais nécessaire pour les collectivités de se doter d'outils pour pouvoir élaborer une programmation adéquate. La loi relative aux libertés et aux responsabilités locales prévoit le développement de tels observatoires ; ils sont obligatoires en cas de délégation de compétences aux EPCI ou aux Départements. Quant aux territoires qui ne demandent pas la délégation de compétences, ils devront être en mesure de connaître et d'exprimer leurs besoins afin d'être pris en compte dans les politiques. Les observatoires de l'habitat constituent dès lors, pour eux aussi, un outil indispensable.

Pour favoriser le développement d'observatoires de l'habitat dans les territoires, la DATAR a demandé à la Fédération Nationale Habitat & Développement, dans le cadre de l'étude "Le logement locatif en milieu rural", de dégager, à partir de l'analyse de huit sites, des enseignements et préconisations.



**METTRE EN PLACE
UN OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT**

Huit observatoires¹, de nature, de fonctionnement et de territoires variés, ont ainsi été étudiés et ont permis de dégager un certain nombre d'enseignements. Il ne s'agit pas de "recettes miracles", mais de 10 clefs permettant d'attirer l'attention sur les bonnes pratiques et les écueils à éviter pour mettre en place et faire fonctionner des observatoires pertinents et efficaces.

¹ CLH (Comité Local de l'Habitat) de la communauté de communes du Pays des Couleurs (38), CLH de la communauté de communes du Massif du Vercors (38), CLH de la communauté de communes des Vallons du Guiers (38), CLH du Syndicat d'Aménagement du Trièves (38), Réseau Local de l'Habitat de la communauté de communes du Cézaillier (15), observatoire de la communauté de communes des Essarts (85), Observatoire Départementale de l'Habitat de l'Indre (36), Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement de la Région Nord Pas-de-Calais (ORHA).

1/ UN MAÎTRE D'OUVRAGE IMPLIQUÉ

La mise en place d'un observatoire de l'habitat a pour objet l'identification des besoins et l'évaluation des actions entreprises. Au final, il s'agit de promouvoir des politiques de l'habitat sur mesure. Un portage politique déterminé est indispensable à leur mise en place.

Le Maître d'ouvrage doit avoir un intérêt fort à l'observatoire, soit parce qu'il a pour rôle d'animer une politique (développement territorial, insertion sociale...), soit parce qu'il a la compétence Habitat (Programme Local de l'Habitat, OPAH).

"L'observatoire nous permet de comprendre ce qui se passe et surtout de définir des politiques de l'habitat précises, dans le domaine social par exemple", indique Raymond Bernet, Président de la Commission Sociale du Comité Local de l'Habitat en Isère (Communauté de communes du Pays des Couleurs).

Ce portage politique affirmé doit avoir pour corollaire la nécessaire "neutralité" de l'observatoire : il doit s'affirmer comme un outil technique suscitant le débat entre les acteurs au sein de l'observatoire.

2/ UN PÉRIMÈTRE EN PHASE AVEC LES PROBLÉMATIQUES LOCALES

S'il n'y a pas de "périmètre idéal", ni de seuil de population précis pour mettre en place un observatoire, il est en revanche capital que l'observatoire soit en adéquation avec le périmètre sur lequel les décisions sont prises (le périmètre où la structure intercommunale dispose de la compétence Habitat) et avec le fonctionnement local du marché de l'habitat (notion de bassin de vie).

Attention à :

- ne pas déconnecter le territoire de son environnement (il faut, par exemple, lier l'observatoire au SCOT, s'il y a lieu, ou aux PLH voisins),
- lier l'observatoire aux enjeux territoriaux : un périmètre trop lâche est peu opératoire.

3/ DES PARTENAIRES IDENTIFIÉS ET MOTIVÉS

La mise en place d'un observatoire de l'habitat est un moment privilégié pour promouvoir une politique partenariale de l'habitat. Les formes de ce partenariat peuvent être variées : co-maîtrise d'ouvrage, association au pilotage, à la production, au financement ou au recueil des données.

Il convient :

- d'identifier les partenaires : on trouve, en général, l'Etat et les collectivités locales concernées, les bailleurs sociaux, les acteurs institutionnels (CAF, MSA, collecteurs 1 %), les associations

œuvrant dans le domaine de l'habitat, les représentants des professionnels locaux de l'immobilier, les bailleurs privés, les bailleurs institutionnels et éventuellement, des représentants du monde de l'entreprise mais aussi les services de l'INSEE.

- de cerner leur motivation afin de faciliter leur mobilisation : pour cela, il est conseillé de les associer en amont. L'observatoire peut alors prendre en compte leurs attentes et définir les contributions de chacun.

4/ UN OBSERVATOIRE PÉRENNE

"L'observatoire a, par nature, une vocation à durée indéterminée", souligne Gérard Gabillard de l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement (ORHA) du Nord Pas-de-Calais. C'est le suivi dans le temps qui permet de donner du sens

aux informations, de mettre en évidence les dynamiques et de suivre l'impact des actions mises en œuvre.

L'observatoire mis en place par le Comité Local de l'Habitat du Vercors, dont l'animation est confiée à H&D, existe depuis 1991. Il a permis, grâce à un suivi régulier, de faire émerger de nouvelles problématiques et d'orienter les actions. Par exemple, la prospective démographique, grâce à l'étude de la pyramide des âges, a permis de calibrer la programmation et les besoins en matière d'équipement public (agrandissement d'un lycée).

Dans l'Indre, face à une situation de "crise" du logement, l'observatoire a permis de mettre en exergue des facteurs spécifiques : inadéquation de l'offre et de la demande en terme qualitatif (habitat ancien très vétuste), mobilité forte dans le parc social, augmentation de la vacance, etc.

“ La mise en place d'un observatoire de l'habitat a pour objet l'identification des besoins et l'évaluation des actions entreprises. Au final, il s'agit de promouvoir des politiques de l'habitat sur mesure. ”

“ L'observatoire a, par nature, une vocation à durée indéterminée. ”



5/ DES INDICATEURS STRUCTURELS ET SPÉCIFIQUES POUR APPRÉHENDER LES PHÉNOMÈNES DANS LEUR GLOBALITÉ

Il ne saurait y avoir de liste type, invariable, des thèmes à étudier par un observatoire, celui-ci repose sur une démarche locale. On peut cependant distinguer les informations

“ La mise en place d'un observatoire de l'habitat est un moment privilégié pour promouvoir une politique partenariale de l'habitat. ”

"incontournables", indispensables pour appréhender l'évolution d'un territoire (indicateurs structurels), des thématiques spécifiques, variables selon les particularités locales, les périodes observées.



> **Des indicateurs structurels**
Ils constituent un socle d'observation :

- l'évolution démographique (l'évolution de la population et du nombre de ménages, le solde naturel, le solde migratoire, la pyramide des âges, etc.),
- les évolutions socio-économiques (évolution des emplois salariés, du nombre de demandeurs d'emploi, du revenu moyen),
- le parc de logements (physiologie : résidences principales, secondaires, logements vacants, propriétaires/locataires, construction neuve : accession et

investissement locatif, structure du parc locatif public, privé, communal, taille des logements, confort),

- le parc social de logements (parc existant et programmation, analyse quantitative et qualitative de la demande sociale, rotation au sein du parc social),
- l'offre foncière (lots disponibles, superficie et prix au m²).

> **Des indicateurs spécifiques**

Des indicateurs spécifiques, adaptés à un territoire particulier ou à une période précise, peuvent être utilisés selon que l'on souhaite se pencher sur telle ou telle question, ou encore, évaluer telle ou telle politique. Par exemple, la politique de développement conduite dans le Vercors a induit des études sur les gîtes touristiques ou encore, sur la question du logement des saisonniers.

Attention à :

- ne pas avoir un regard trop "cloisonné" : limiter l'observatoire à une problématique spécifique comporte le risque de passer à côté d'éléments fondamentaux,
- ne pas changer trop régulièrement d'indicateurs au risque de ne plus pouvoir identifier les évolutions du territoire (suivre sur la longue durée les indicateurs "structurels"),
- permettre à l'observatoire de s'adapter aux évolutions et les mettre en lien avec le marché de l'habitat est un facteur essentiel de réussite.

6/ UNE PÉRIODICITÉ D'OBSERVATION À DÉFINIR

Selon les phénomènes observés, le rythme et le mode d'actualisation des données de l'observatoire peuvent changer ; ils sont à définir avec l'ensemble des acteurs et en fonction du territoire.

Ainsi, l'observatoire des Essarts animé par H&D Océan, en Vendée, comprend une étude annuelle du parc social et de la demande locative sociale. L'observatoire du logement, plus large, fait quant à lui l'objet d'une étude et d'un rendu tous les

deux ans. "Ce rythme correspond bien aux évolutions du territoire et aux souhaits des élus", souligne Rafaële Le Bourhis, chargée d'études.

7/ UN CHEF DE PROJET "ANIMATEUR" DE L'OBSERVATOIRE

L'efficacité de l'observatoire passe par la désignation d'un chef de projet. Cela peut se traduire, notamment dans les EPCI non pourvus de services d'études étoffés, par la désignation d'une "structure experte" pour réaliser l'observatoire. Ce référent bien identifié est le garant d'une animation efficace.

Enfin, le bon fonctionnement de l'observatoire est étroitement lié à la gestion du temps qui lui est consacré : si celui-ci est insuffisant, l'observatoire ne pourra pas produire suffisamment de données intéressantes, ni d'échanges. En revanche, si le nombre de réunions est trop important, les partenaires risquent de se démobiliser.



Attention !

L'observatoire doit se doter de compétences humaines d'analyse et d'animation, faute de quoi il risque de n'être qu'une chambre d'enregistrement de données et de perdre tout intérêt.

8/ UN BUDGET SPÉCIFIQUE

Il est variable selon la taille, les objectifs assignés à l'observatoire, la quantité et le type d'informations à recueillir et à analyser.

Cependant, quelle que soit la taille de l'observatoire, il est vivement conseillé d'identifier une ligne budgétaire spécifique pour sa mise en œuvre : cela permet de mieux maîtriser les coûts du dispositif et d'affirmer la volonté politique de se doter d'un outil performant.

Attention !

Inclure l'observatoire dans une autre mission (comme une OPAH) peut être une solution temporaire, pour enclencher une démarche. Mais cela ne permet pas de l'inscrire dans la durée et de le concevoir comme un outil en tant que tel. Il est donc important, si cette option est retenue dans un premier temps, de prévoir la pérennisation de l'outil et de lui affecter un fonctionnement autonome, avec un budget propre.

9/ DES OUTILS APPROPRIÉS

Ils sont déterminés en fonction des objectifs et peuvent aller de l'outil le plus simple au plus élaboré.

En ce sens, les observatoires peuvent être un "laboratoire de création" : l'ORHA, par exemple, a mis au point une exploitation particulière des fichiers de la Direction Générale des Impôts, croisant les données qualitatives du parc de logements avec les ressources des occupants, aujourd'hui connue sous le nom de FILOCOM.

Plus simplement, des "fiches type" d'informations, si possible réalisées avec les partenaires, permettent à la fois de clarifier l'information que l'on souhaite obtenir et d'en faciliter l'obtention.



10/ LA COMMUNICATION AU CŒUR DE LA DÉMARCHE DES OBSERVATOIRES DE L'HABITAT

La diffusion des informations et des analyses est primordiale car l'échange est au cœur de la dynamique des observatoires. Un certain nombre de principes peuvent venir en appui à cette démarche :

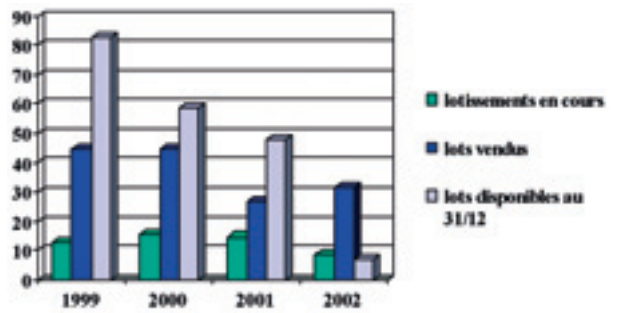
> Veiller au partage de la connaissance

Une présentation à tous les partenaires de l'observatoire, suivie d'une discussion, est indispensable. L'observatoire est là pour soulever des questions et suggérer des pistes de réflexion. C'est le débat qui lui donne son utilité. Quelle que soit la taille de l'observatoire, cette dimension est primordiale car elle enrichit l'analyse et permet d'ancrer l'observatoire dans la problématique des acteurs.

> Faciliter l'accès aux données, analyser, synthétiser et rendre attractives les informations

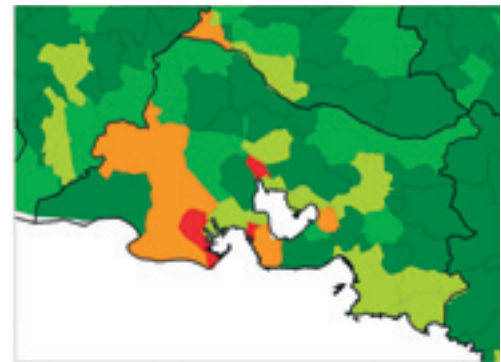
Pratiquement, il est nécessaire de permettre aux partenaires d'avoir accès aux études de l'observatoire. Cet accès peut être facilité par divers supports : papier, informatique, Internet, etc.

“ La diffusion des informations et des analyses est primordiale, car l'échange est au cœur de la dynamique des observatoires. ”



Offre foncière - Département du Morbihan

L'utilisation des illustrations graphiques facilite la compréhension de l'information (par exemple : graphique d'évolution comparée de la production de logements en accession à la propriété, en locatif privé, en locatif social, etc.).



part de HLM dans les résidences principales

- 37 % et plus
- de 23 à 36 %
- de 14 à 22 %
- de 7 à 13 %
- moins de 7 %

Source : INSEE RGP 1999
FNHD 2004

Département des Bouches-du-Rhône
Part des logements HLM au sein des résidences principales

La représentation "spatialisée" des résultats est particulièrement recommandée car elle permet de montrer les dynamiques territoriales.

Attention :

- Une simple diffusion papier des données statistiques, sans analyse, est inopérante.
- De même, l'absence de réunion au cours de laquelle les partenaires de l'observatoire peuvent discuter des résultats amoindrit considérablement l'intérêt d'un observatoire.
- Produire un document trop technique, difficilement compréhensible pour des

"non-initiés" est risqué et peut s'avérer contre productif : les acteurs locaux, les élus peuvent se sentir non concernés par un champ qui leur est présenté comme une question technique très complexe.

Étude réalisée avec la Datar :



Et maintenant bon courage pour le montage de votre projet !

Pour vous aider, l'intégralité de l'étude est disponible sur CD-Rom à commander sur le site internet :

www.habitat-developpement.tm.fr

HORS SERIE La lettre **HD**
Tirage à 4500 exemplaires

Directeur de la publication : Michel Pelenc
Communication / conception : François Phan
tél. 01 45 26 75 68
Réalisation : DBG Studios
www.dbg.fr - tél. 04 72 53 70 00 - 52606

Fédération Nationale Habitat & Développement
27 rue de la Rochefoucauld 75009 Paris
tél. 01 45 26 69 66 - fax. 01 40 82 90 77
http://www.habitat-developpement.tm.fr
e-mail : federation@habitat-developpement.tm.fr

