

DREAL  
OCCITANIE

# Fiches initiatives et expériences



# Sommaire des fiches expériences

1. La structuration d'un dispositif d'observation porté par l'intercommunalité
2. La recherche de complémentarité / mutualisation dans les dispositifs d'observation
3. Un pilotage très séquencé de la politique de l'habitat autour du tryptique « observation / évaluation / décision politique »
4. La mise en place participative de recherche d'indicateurs d'impacts dès la première année du PLH
5. La mise en place de temps d'échanges avec les communes
6. La réalisation d'études / focus spécifiques dans le cadre de la mise en œuvre du PLH pour alimenter le dispositif d'observation
7. La mise en place d'un dispositif de communication spécifique autour du bilan du PLH
8. Une évaluation finale tournée vers la mesure des impacts de la politique de l'habitat
9. La mise en place de dispositifs de concertation auprès des habitants pour analyser les impacts du PLH

# 1

## La structuration d'un dispositif d'observation porté par l'intercommunalité

### Territoire : Communauté d'agglomération du Grand Avignon

#### Contexte territorial :

- Des enjeux très marqués sur le territoire et une nécessité pour l'EPCI de se doter d'outils de suivi des dynamiques et de pilotage de sa stratégie ;
- Une concentration très forte du logement social sur la ville-centre ;
- Un classement en zone B1 qui contribue à déséquilibrer le marché immobilier local.

#### Descriptif de l'action :

Un dispositif d'observatoire abouti, mis en place dès le premier PLH, qui s'enrichit au fil du temps : dynamiques immobilières, atlas du logement social, prochainement l'analyse du peuplement...

#### Objectif de l'action :

Construire un observatoire pour produire des données utiles aux actions du PLH et études attenantes

#### Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Un observatoire complet qui constitue le « tableau de bord du PLH » et la source principale des bilans réalisés en interne ;
- Un outil d'animation et de pilotage du PLH : des résultats partagés et enrichis dans le cadre de groupes de travail, une communication via les lettres « au fil du PLH »

#### Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Un observatoire structuré dans le temps (prémices dans le cadre du 1er PLH, montée en puissance du dispositif dans le cadre des PLH 2 et 3), aux périmètres variables et s'adaptant aux nouvelles exigences réglementaires ;
- Un maquetage de l'observatoire au moment de la conception du PLH ou dans la foulée de son approbation qui permet de tester les hypothèses en matière de traitement de données ;
- Une priorisation des volets de l'observatoire en fonction des moyens humains disponibles et des attentes : 5 thèmes définis en 2006, calés sur les objectifs du PLH ;
- Un dispositif qui prend du temps : accès aux données, actualisation des bases de données, exploitation puis formalisation... ;
- Un enjeu de définir des indicateurs précis dans le PLH qui guide les travaux de l'observatoire ;
- Des compétences techniques nécessaires : plusieurs outils à maîtriser (du SIG àaux outils de gestion de bases de données), une difficulté à passer de bases de données indépendantes à une véritable interface consolidée ;
- Un dispositif qui doit comporter un volet qualitatif : partage et enrichissement des résultats de l'observation avec les acteurs locaux.

## 2

# La recherche de complémentarité / mutualisation dans les dispositifs d'observation

**Territoire : Challans Gois Communauté**

Descriptif de l'action :

- Un observatoire du PDH animé par l'ADIL (s'inscrivant dans un observatoire départemental plus large) mettant à disposition des données et fiches intercommunales ;
- Des études thématiques réalisées au fil de l'eau intéressant les territoires.

Objectif de l'action :

S'appuyer sur les outils mis à disposition par les acteurs ressources.

Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Une synergie entre les dispositifs d'observation :
- L'ADIL est positionnée sur l'apport de connaissances via l'observatoire et la mise en lumière des tendances du marché, de l'évolution des besoins, les Fichiers Fonciers...
- L'équipe Habitat de la Communauté de Communes intervient sur le bilan des réalisations.
- Un dispositif d'observation « allégé » pour les EPCI concernés ;
- Des données fiabilisées et permettant une comparaison des territoires entre eux.

Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Un réseau d'acteurs locaux bien structuré sur le territoire, constitué de partenaires « fournisseurs de données » et ressources dans la réalisation des bilans évaluatifs ;
- Des relations avec l'ADIL qui s'inscrivent dans un cadre contractuel.

# 3

## Un pilotage très séquencé de la politique de l'habitat autour du tryptique « observation / évaluation / décision politique »

**Territoire : Agglopolys (CA de Blois)**

Descriptif de l'action :

- Un observatoire qui s'est progressivement étoffé et un travail de bilan réalisé annuellement qui tend à intégrer l'analyse des impacts des actions du PLH ;
- Deux temps forts annuels de présentation des résultats de l'observatoire et des bilans du PLH aux représentants élus et aux partenaires qui permettent de proposer de nouvelles actions pour le PLH : les comités de pilotage de juin et septembre ;
- Une présentation et mise en débat des résultats de l'observatoire dans un cadre partenarial large: services de l'Etat, organismes HLM, acteurs associatifs, UNPI...

Objectif de l'action :

Faire de l'observatoire et de l'évaluation en continu de véritables outils d'aide à la décision politique.

Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Une valorisation des travaux d'observation;
- Le développement de l'intérêt pour l'habitat des élus et décideurs stratégiques des entités partenaires.

Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Un dispositif d'observation opérant et efficace (0,5 ETP, une externalisation serait possible) ;
- Une collectivité considérant la réalisation des bilans comme partie intégrante du dispositif d'animation du PLH ;
- La sécurisation des temps de préparation des instances de pilotage et des travaux de mise en forme des résultats de l'observatoire (synthèse, cartographies pédagogiques...) : une dizaine de jours répartis entre la Directrice Habitat et le chargé de l'observatoire.

# 4

## La mise en place participative de recherche d'indicateurs d'impacts dès la première année du PLH

**Territoire : Grenoble Alpes Métropole**

Descriptif de l'action :

La définition d'indicateurs d'impact centrés sur la prise en compte du bien-être des habitants dans le cadre d'une concertation des habitants en plusieurs étapes :

- La saisine du Conseil de Développement pour consulter les acteurs de la société civile sur l'évaluation à mettre en place ;
- L'organisation de groupes focus thématiques pour mieux identifier certains besoins/ la pertinence des actions (ex. logement des jeunes).

Objectif de l'action :

Identifier à travers des indicateurs d'impacts simples, ce qui permet d'accroître le bien-être des habitants.

Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

Une approche intégrée qui permet de « simplifier » la démarche d'évaluation en mobilisant des représentants de la société civile.

Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Un observatoire opérant ;
- Une collectivité considérant la réalisation des bilans comme partie intégrante du dispositif d'animation du PLH ;
- Une démarche pré-existante à l'échelle de la Métropole : les indicateurs de bien-être « IBEST » ;
- Un service « Evaluation » étoffé au sein de la collectivité qui appuie les travaux d'observation gérés par la direction Habitat ;
- Des instances participatives mises en place spécifiquement et/ou mobilisées pour le suivi du PLH :
  - Un Conseil de Développement
  - Un Comité Habitants
  - Des focus group thématiques
- Des temps de travail spécifiques réservés pour ajuster les indicateurs et outils de recueil de l'information ;
- Un temps de travail important la première année, pour le poste d'animateur du PLH (60% du poste sur 3 mois) + les équipes associées au sein de la direction.

# 5

## La mise en place de temps d'échanges avec les communes

**Territoire : Agglopolys (CA de Blois)**

Descriptif de l'action :

- Des réunions organisées à l'échelle des grands secteurs géographiques intercommunaux et ayant pour but de balayer l'ensemble des opérations en cours, « *dans les cartons* » ou encore les projets en phase de réflexion ;
- Des réunions préparées en amont par le service Habitat : analyse des permis de construire, des projets, mise en perspective avec les objectifs du PLH...

Objectif de l'action :

Mieux connaître la programmation résidentielle portée par les communes pour mieux la piloter.

Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Le développement d'une relation de confiance entre l'EPCI et les communes ;
- Une intercommunalité positionnée comme « plateforme ressource » vis-à-vis des communes ;
- Un suivi qui permet de rendre plus opérationnels les outils de pilotage de la programmation et de compléter l'approche statistique proposée par l'observatoire ;
- Une régulation de la production de logements et une limitation des effets de concurrence entre les projets communaux.

Conditions de réussite / points de vigilance :

- Un besoin en ingénierie nécessaire, à deux niveaux :
  - Préparation des réunions communales : recueil de l'information concernant les opérations et projets, consolidation et confrontation des données recueillies / données statistiques exploitées (Sit@del2 vs. Fichier des PC)...
  - Mobilisation de l'équipe pour réaliser les réunions a minima une fois par an.
- Un dispositif qui s'appuie aussi sur le bon vouloir des communes

# 6

## La réalisation d'études / focus spécifiques dans le cadre de la mise en œuvre du PLH pour alimenter le dispositif d'observation

**Territoires : Agglopolys, Tours Métropole, Grand Avignon, Angers Loire Métropole, Grenoble Alpes Métropole**

### Descriptif de l'action :

Des études spécifiques réalisées sur les thématiques suivantes :

- L'analyse des marchés immobiliers : étude spécifique portée par l'EPCI sur son périmètre ou confiée à un prestataire ou participation à un « club » local, ex. Observatoire partenarial de l'immobilier neuf (OLOMA, OLONN, OCELO, OREAL...);
- Un focus sur la production de logements sociaux et ses caractéristiques (ex : l'observatoire des coûts de production des opérations locatives sociales de Tours Métropole (depuis 2006) ;
- Des études thématiques au croisement entre Politique du Logement et Politique des attributions (ex. : l'étude sur l'accessibilité du parc social lancée par la MEL et désormais intégrée à son observatoire) ;
- Un approfondissement, via un repérage de terrain, de la connaissance des situations de vacance.

### Objectif de l'action :

Approfondir certaines thématiques pour nourrir les réflexions des élus, des techniciens intercommunaux et engager des réflexions avec les partenaires de l'habitat.

### Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Des études qui permettent d'enrichir le travail de bilan et d'évaluation, de « thématiser » les bilans d'une année sur l'autre et de rendre l'exercice moins automatique ;
- A moyen et long terme, un enrichissement progressif du dispositif d'observation et d'évaluation : comparaison n+0 (réalisation de l'étude) et n+3 / + 6 et mesure de l'impact de la Politique de l'Habitat.

### Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Deux modes de faire suivant les ressources en ingénierie disponibles : réalisation en interne ou intervention d'un prestataire externe.
- Cibler les focus que l'on souhaite réaliser et les moyens nécessaires pour les réaliser :
  - Ex de l'étude sur la vacance : recrutement d'un stagiaire en sortie d'études pour réaliser le repérage de terrain
- Actualiser les résultats de ces études dans le temps.



## La mise en place d'un dispositif de communication spécifique autour du bilan du PLH

**Territoire : Saint Briec Armor**

Descriptif de l'action :

- Une communication annuelle sur le bilan du PLH et les données de l'observatoire de l'habitat à travers 2 outils, principalement à destination des partenaires :
  - Les Rencontres territoriales ;
  - La publication d'une lettre de l'habitat annuelle.
- L'organisation d'un salon de l'habitat régional auquel est présent St Briec Agglo qui permet de communiquer sur les dispositifs mis en place par l'agglomération auprès du grand public.

Objectif de l'action : Valoriser l'action intercommunale en matière d'habitat et mobiliser les acteurs locaux.

Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Des rencontres territoriales qui attirent beaucoup de monde (fréquentation dans le temps) ;
- Une plus grande visibilité des actions de l'agglomération auprès des acteurs et des habitants.

Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Un observatoire de l'habitat opérationnel qui permet la réalisation des bilans annuels : suivi des objectifs de production de logements, de la consommation foncière...
- Un suivi effectif de la réalisation des actions portées par le PLH ;
- Une bonne appropriation du PLH par les élus qui font de l'obligation réglementaire une opportunité pour affirmer le rôle de chef de file de la CA en matière d'habitat.

7bis

## La mise en place d'un dispositif de communication spécifique autour du bilan du PLH

### Territoire : Grenoble Alpes Métropole

#### Descriptif de l'action :

- La publication de lettres du PLH thématiques destinées à tous les personnes publiques associées sur les avancées du PLH ou un sujet sur lequel il est attendu des contributions ;
- Un Forum annuel de l'habitat réunissant 120 personnes chaque année, introduit par le Président, et présentant le bilan du PLH

#### Objectif de l'action :

Valoriser l'action intercommunale en matière d'habitat et mobiliser les acteurs locaux pour des temps d'échanges.

#### Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Une maîtrise de la communication sur les éléments de conjoncture, appréciés des élus car émanant de la Métropole et pas d'autres acteurs privés ;
- Les rencontres territoriales sont aussi l'occasion de recueillir la parole des acteurs de l'habitat et de compléter le bilan essentiellement fondé sur des traitements statistiques (verbatim) ;
- Un dispositif de valorisation de l'action publique qui permet de mettre en lumière le « saut qualitatif » réalisé :
  - Les bilans réalisés auparavant portaient essentiellement sur les réalisations et les résultats ; désormais, les actions du PLH sont connectées aux tendances observées sur le territoire (renforcement de l'accession à la propriété des primo-accédants...).
  - La participation au salon de l'habitat permet aux habitants du territoire de connaître les dispositifs de l'agglomération et de s'en saisir.

#### Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Une structuration interne importante (3 ETP dédiés au sein de Grenoble Alpes Métropole) :
  - L'existence d'un observatoire fonctionnel ;
  - L'organisation des réunions territoriales : une étape chronophage (préparation des supports, mobilisation des partenaires...).
- Un portage politique nécessaire : une collectivité qui fait de l'obligation réglementaire une opportunité pour communiquer sur les actions de l'EPCI et les effets positifs de la Politique de l'Habitat.

# 8

## Une évaluation finale tournée vers la mesure des impacts de la politique de l'habitat

**Territoire : la Métropole Européenne de Lille**

Descriptif de l'action :

- 1 module de l'évaluation du PLH externalisé et réalisé par un prestataire : la mesure des impacts de la politique de l'Habitat en faveur de la construction neuve.
- Une déclinaison en 3 questions évaluatives :
  - Les orientations et actions entreprises, dans le cadre du PLH, ont-elles permis de remédier aux problèmes identifiés lors de sa mise en place ?
  - Quels impacts la mise en œuvre de l'objectif de mixité, inscrit dans le PLH, a-t-elle eu sur le marché de la construction neuve ?
  - Quels impacts sur les parcours résidentiels a eu la mise en œuvre de la politique de l'habitat ?

Objectif de l'action :

Mobiliser l'évaluation pour retracer le raisonnement qui avait présidé à la définition de la stratégie inscrite dans le PLH 2 et guider le PLH 3.

Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Une démarche qui permet de préparer le PLH3 ;
- Un périmètre circonscrit qui donne lieu à une analyse approfondie des actions mobilisant une part importante du budget investissement du PLH ;
- Une externalisation qui permet de mobiliser au mieux les compétences internes de la MEL tout en bénéficiant d'un regard neutre et expert sur les dynamiques de marché immobilier ;
- Des études qui permettent de changer de paradigme et d'accompagner la montée en compétences des territoires : d'un bilan des réalisations à une réflexion sur les effets et impacts des politiques menées.

Conditions de réussite/ points de vigilance :

- La mise à disposition de crédits ;
- La définition, en amont du lancement de l'étude, du périmètre et des attentes de l'évaluation :
  - quelles sont les questions évaluatives ?
  - Sur quels champs souhaite-t-on se focaliser ?
- La capacité à mobiliser des données permettant de faire le lien entre action publique locale et évolution du contexte ;
- Une implication des partenaires (au moment du « paramétrage » du CCTP) pour alimenter qualitativement l'évaluation : les bailleurs sociaux, les opérateurs privés...;
- Une démarche qui nécessite plus de temps qu'un simple bilan.

# 9

## La mise en place de dispositifs de concertation auprès des habitants pour analyser les impacts du PLH

**Territoires : Métropole Européenne de Lille, Tours Métropole, Grenoble Alpes Métropole**

### Descriptif de l'action :

- Plusieurs types de dispositifs mis en œuvre dans le cadre de l'évaluation du PLH ;
- Mise en place d'une plateforme numérique ouverte (MEL et Tours Métropole) ;
- Réalisation d'enquêtes très qualitatives sur des sujets circonscrits auprès d'un nombre limité de ménages (MEL et Grenoble-Alpes Métropole) ;
- Organisation d'ateliers de design avec les habitants.
- Grenoble-Alpes Métropole : réalisation d'enquêtes spécifiques auprès de ménages occupant des opérations neuves (Agence d'urbanisme) / la mise en place d'un « Comité Habitants »
- La MEL : un PLH 3 qui sera réalisé dans le cadre d'une démarche de design de politiques publiques

### Objectifs de l'action :

- Recueillir et croiser les points de vue des habitants sur l'attractivité du territoire, ses atouts et faiblesses, la qualité de l'offre développée → alimenter le diagnostic de l'habitat;
- Mieux cerner les besoins et attentes des habitants en matière d'offre de logements et d'aménités urbaines → guider l'action publique locale ;
- Mesurer la visibilité (ou non visibilité) des actions déployées par l'intercommunalité → évaluer l'action publique et, le cas échéant, améliorer les dispositifs et canaux de communication

### Résultats obtenus/ atouts du dispositif :

- Une association plus ou moins large des habitants d'un territoire donné qui permet de répondre à une attente de plus en plus forte de la part des administrés ;
- Une approche qualitative des besoins en logements qui complète l'exercice de projections « hors sol » ;
- Une démarche qui permet d'alimenter les réflexions des élus, des techniciens et des opérateurs (cf. présentation des résultats de la concertation aux Assises de l'habitat pour la MEL).

### Conditions de réussite/ points de vigilance :

- Un souhait de mieux intégrer le point de vue des usagers (au sens large) voire s'orienter vers des démarches de design des politiques publiques transversales
- Une nécessaire ingénierie, deux options : portage interne de la concertation (MEL) ou externalisation des enquêtes (Tours Métropole)
- Des précautions à prendre : en amont, la pédagogie et en aval, la formalisation des résultats de la concertation (cf. MEL : rapport de la concertation)

