

Complément d'enquête Interlocal

Avril/Mai 2007

Création d'un observatoire de l'habitat

Le Département de Dordogne envisage de créer un observatoire de l'Habitat :

- obligation réglementaire inscrite dans le cadre de la délégation de compétences en matière d'aide à la pierre (et)
- objectif inscrit dans le cadre du Plan Logement Dordogne en direction des publics en difficulté.

Avez- vous mis en place un observatoire similaire ?

Si votre département a créé un tel observatoire, serait-il possible de partager le cahier des charges qui a permis sa mise en place ainsi que toute autre information y étant relative ?

Département émetteur : **Conseil Général de la Dordogne (24)**
Service du logement
Madame **Pascale Vaillant**

Afin de disposer d'un nombre significatifs de réponses, et d'offrir à tous les contributeurs un panorama des actions menées par les autres Départements, un complément d'enquête a été réalisé par le Réseau InterLocal. Nous vous proposons ici la compilation des réponses reçues des Conseils généraux et des ADIL.

En bref

Parmi les 20 Départements et les 3 ADIL ayant répondu, un certain nombre de démarches a été exposé. Ainsi, sont présentés différents outils d'observation qui ne sont pas nécessairement formalisés par l'existence d'un Observatoire de l'Habitat.

Le Département du Val-d'Oise a par exemple établi un outil d'observation spécialisé concernant les populations fragilisées.

Les Départements de l'Allier et du Bas-Rhin ont, quant à eux, mis en place un Observatoire départemental.

Le Département de la Seine-Maritime, tout comme celui des Hauts-de-Seine, a passé le stade des réflexions préliminaires et engage la construction d'un outil d'élaboration des politiques publiques du logement.

La majorité des Départements a mené ou est en train de mener une réflexion en interne visant à mettre en place un Observatoire de l'Habitat ou une structure s'y apparentant.

Pour toute information, contactez :
Edouard PACHERIE
<mailto:e.pacherie@reseau-ideal.asso.fr>
ou Stéphanie DALET
<mailto:s.dalet@reseau-ideal.asso.fr>

Conséquences et bilans de la loi du 13 août 2004 "Liberté et Responsabilités locales"

* * *

Délégation des compétences en matière d'attribution d'aides à la pierre.

La loi du 13 août 2004 relative aux "Libertés et Responsabilités locales" a amorcé une réforme fondamentale pour la conduite des politiques locales de l'habitat. Ainsi, depuis le 1er janvier 2005, les collectivités territoriales peuvent se saisir d'une délégation de compétences de l'Etat en matière d'attribution des aides à la pierre à la demande, sans limite de seuil démographique.

Cette délégation de compétences concerne deux champs d'application :

- l'attribution des aides à la pierre en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de l'amélioration du parc existant qu'il soit public ou privé.
- l'ensemble du parc (parc locatif social et parc privé sont concernés). Ainsi, la délégation de compétence ne peut se faire ni sur une seule partie du parc de logements, ni sur un seul type d'intervention ou d'aides publiques.

Cette délégation est largement ouverte aux établissements publics de coopération intercommunale, mais les Départements qui le souhaitent, peuvent également en bénéficier pour des territoires non couverts par un EPCI ou lorsque l'EPCI ne s'est pas engagé dans cette démarche.

Pour autant, l'Etat reste détenteur de la programmation des aides publiques à la pierre dès lors qu'aucune convention de délégation de compétences n'a été signée.

* * *

« Politiques de l'Habitat et Décentralisation. Deux ans après la loi du 13 août 2004 »

Deux ans après la promulgation de la loi "Libertés et Responsabilités locales", le Conseil National de l'Habitat dresse un bilan et met en avant les expériences de délégations des aides à la pierre dont les différentes collectivités se sont saisies.

Le rapport présenté par le « Groupe de travail décentralisation » démontre la valeur de la délégation des aides à la pierre afin de favoriser le logement pour tous, mais prévient qu'elle ne peut constituer une fin en soi. En effet, la connaissance des besoins réels et la réflexion prospective sur la production de logements en tant que fondement d'une politique locale de l'habitat sont des préalables pour une collectivité désirant obtenir la délégation.

Ainsi, à la fin du mois de décembre 2006, selon le rapport du CNH, 105 collectivités s'étaient déjà saisies de la délégation, dont 26 départements.

En effet, les Départements s'impliquent de plus en plus dans les domaines de l'habitat et du logement à travers leurs compétences canoniques et leurs responsabilités sociales ; soit en menant des politiques volontaristes, soit en se saisissant de délégations de compétences.

Si l'Etat est délégataire de ses compétences, il n'en demeure pas moins que le CNH souhaite le voir se positionner en régulateur des compétences locales déléguées. Une veille de l'Etat permettrait ainsi de réduire les dysfonctionnements possibles des interventions des collectivités dénoncés par le rapport du CNH. Il s'agirait donc de développer les coopérations entre les délégataires et les acteurs locaux du logement. Le rapport propose ainsi : d'associer les réflexions, de mutualiser les dispositifs d'observation, et de travailler de concert...

[Le rapport](#) du Conseil National de l'Habitat et [sa synthèse](#) sont disponible dans la Bibliothèque du Réseau InterLocal.

Vous pouvez aussi consulter le rapport [« Politique de l'Habitat et Décentralisation »](#) du CNH ainsi que [sa synthèse](#) sur le site du Ministère du Logement.

Vous y trouverez de même les derniers [rapports du CHN](#).

Les réponses à l'enquête

Création d'un Observatoire Départemental de l'Habitat

Les réponses en chiffres

25% des Départements sollicités pour cette enquête ont apporté leur contribution.

Seul 25% des retours reçus répondent négativement à la question posée. Comparativement, 21% des réponses sont strictement positives.

Les 54% de réponses restant répondent indirectement à la question. Ainsi, nombre de Départements n'ont pas créé d'observatoire de l'Habitat propre, mais se sont associés à d'autres structures ; d'autres encore le laissent prendre en charge par d'autres organismes ou collectivités : d'autres enfin sont en pleine réflexion et attendent des retours de leurs homologues sur les expériences déjà mises en oeuvre.

Pour un certain nombre de réponses, une annexe est consultable sur le site du Réseau Interlocal (www.reseau-interlocal.net)

CG95 - Val d'Oise

Annie BOUTHEMY
Chargée de missions habitat

Le Val-d'Oise n'a pas sollicité la délégation de l'aide à la pierre. Il n'existe pas d'observatoire de l'habitat. Des études sur le logement des populations fragiles sont en cours dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat des personnes défavorisées :

- Hébergement temporaire
- Habitat indigne
- Remise sur le marché de logements vacants
- Identification des logements adaptés aux handicapés
- Etude globale de la demande de logement social

Ces études alimenteront l'observatoire de même que celles à venir pour l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat.

* *

CG67 - Bas-Rhin

Rémy TROCME
Chef de Service

Denis LAFOSSE
Adjoint de service habitat et logement

La loi (article 61) du 13 Août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales donne

un caractère obligatoire à la mise en place d'un observatoire de l'habitat. C'est dans ce cadre que l'Observatoire de l'Habitat du Bas Rhin a été créé.

La démarche « Hommes et Territoires » engagée par le Bas-Rhin a permis d'engager la réflexion sur la mise en place de l'observatoire. L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) est maître d'ouvrage de l'observatoire, et en assurera la gestion.

La mise en place s'est faite en deux temps :

- la phase de la mise en place (coût total 30 000 €)
- le fonctionnement pérenne de l'outil (coût 160 000 à 180 000 € par an)

Le Conseil Général et la CUS financent à hauteur de 80 000 € chacun par an.

De plus, comme le prévoit le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (2005-2009), l'observatoire doit intégrer un outil spécifique d'observation du public en difficulté et des dispositifs du plan. Cet outil est en cours de montage.

Sont déjà opérationnels, l'observatoire de la demande en logement sociaux (mise en place 2001) et le répertoire du logement social.

Documents :

- * Cahier des charges,

* Objectifs et contenu de l'Observatoire

[Consulter les documents de la Bibliothèque InterLocal](#)

* *

CG91 - Essonne

Nicolas RAGHAVAN
Chef de service habitat

Chantal MANDELIDES
Chargée d'étude
SEPT/DDE de l'Essonne

Le Département n'a pas mis en place d'observatoire du logement.

En revanche, la DDE 91 a créé un observatoire départemental auquel il est possible de s'adresser pour obtenir toutes données statistiques. Différents niveaux de requêtes sont possibles (communes, EPCI, bassins d'habitat, nombre d'habitants, etc....)

* *

ADIL 35 - Ile-et-Vilaine

Anne HELBERT
Chargée de mission au service habitat

Jack DUPE
Directeur de l'ADIL

L'Ile-et-Vilaine a effectivement mis en place un dispositif d'observation du marché du logement suite à la délégation de compétence et s'est appuyé sur

l'ADIL qui en assure officiellement la gestion technique.

Une dizaine de thèmes et une quarantaine d'indicateurs sont retenus pour servir de base aux tableaux de bord et autres productions...

Le fonctionnement est assuré par un comité technique, un comité de pilotage et une phase de restitution appelée « Conférence de l'habitat ».

[Consulter les documents de la Bibliothèque InterLocal](#)

* *

CG41 - Loir-et-Cher

*Patricia PELERIAUX
Chef du Service Aménagement du territoire et politique de la ville*

La démarche de création d'un Observatoire de l'habitat vient de démarrer.

* *

CG76 - Seine Maritime

*Laurence LUCAS
Chargée de mission
Observatoire Départemental de l'Habitat
Direction de l'Aménagement, de l'Economie et de l'Habitat*

Le Conseil Général de Seine-Maritime, vu sa délibération du 22 mars 2005 relative à l'évolution de la politique départementale de l'Habitat, a décidé, dans une délibération en date du 14 juin 2005, de s'engager dans la mise en place d'un Observatoire Départemental de l'Habitat en partenariat étroit avec les démarches déjà réalisées notamment par la DRE et l'USH de Haute-Normandie, les Agglomérations du Havre et de Rouen, et l'Agence d'Urbanisme de la Région Havraise.

L'Observatoire Départemental de l'Habitat de Seine-Maritime est en cours de montage. Il a été élaboré à partir de deux approches :

- une observation généraliste (s'appuyant sur les dispositifs d'observation existants),

- une observation ciblée par rapport aux compétences obligatoires et aux priorités politiques du Département (notamment les publics en difficulté).

Il est conçu comme un outil de connaissances, d'aide à la décision, d'échanges et de dialogue avec les acteurs locaux de l'habitat.

La mission d'assistance à la mise en place d'un Observatoire Départemental de l'Habitat a été confiée à un bureau d'études en Mai 2006.

Une chargée de mission Observatoire Départemental de l'Habitat a été recrutée au 1er décembre 2006. Ses missions consistent notamment à mettre en œuvre l'observatoire, à collecter et coordonner les données et à assurer la publication et le suivi animation des travaux de l'observatoire.

Aujourd'hui la maquette de l'observatoire a été validée. Il convient à présent de mettre en place l'observatoire en définissant les méthodes de traitement de l'information, les modalités d'association des partenaires, les outils informatiques nécessaires et les modalités de diffusion et de valorisation de l'information.

L'observatoire a d'ores et déjà été sollicité dans le cadre de la présentation du bilan 2006 de la gestion du FSL par le Département ainsi que pour la présentation de diagnostics par territoires (Pays et Agglomérations) sur l'offre et les besoins en logements.

[Consulter les documents de la Bibliothèque InterLocal](#)

* *

CG92 - Hauts-de-Seine

*Elsa TOUATY
Chef du Service Etudes et Moyens Généraux*

La Direction de l'Habitat est en train de créer un observatoire de l'habitat. Il n'est pas encore opérationnel.

Différents thèmes ont été identifiés :

- le marché immobilier
- le suivi des activités liées à la délégation des aides à la pierre (logement social, habitat privé,)
- le parc de logement : stock et flux
- la population et les ménages
- des données sociales
- la demande en logement social

Le CG92 serait très intéressé de savoir comment d'autres conseils généraux ont structurés ce type d'outils :

- support informatique,
- sources,
- organisation,
- moyens nécessaires, surtout dans le cadre des aides à la pierre.

* *

CG32 - GERS

*Céline ROULAUD
Adjointe au chef du service habitat et urbanisme*

Le Département du Gers n'a pas choisi de prendre la délégation de gestion des aides à la pierre. Cependant, la démarche de création d'un observatoire de l'habitat a été engagée, de deux manières complémentaires :

1. Afin de permettre l'évaluation de notre Schéma Départemental de l'Habitat (en cours, 2005-2007).

La politique portée par le Département en matière d'habitat et d'urbanisme est établie à partir d'un diagnostic territorial (démographie, ressources des ménages...) et de l'évaluation des besoins, principalement exprimés par les élus communaux. L'objectif consiste à pérenniser et à faire évoluer cette banque de données, mais aussi à mesurer la pertinence et l'efficacité de la politique départementale. Pour mener à bien cette démarche, le Conseil général s'appuie sur l'expertise technique d'un cabinet. Aucun cahier des charges spécifique n'est établi pour la mise en place de l'observatoire. La démarche retenue consiste à mieux organiser la collecte des données et surtout renforcer la

structuration de la saisie en interne (nouveau logiciel d'instruction et de suivi des subventions, appui de la direction informatique)

2. Par ailleurs, la DDE du GERS, le Département et l'ADIL s'associent pour mettre en place un observatoire de l'habitat. Des réunions sont en cours pour en définir la teneur et les objectifs. Une première réflexion s'organise autour du thème de la demande en logement social. En informatique, l'AROMIP (Union des organismes HLM de Midi-Pyrénées) a développé un logiciel informatique complémentaire à celui du numéro unique départemental de la DDE. Renseigné par chaque organisme HLM, cet outil permettra d'affiner la connaissance de la demande en logement social sur l'ensemble du territoire départemental.

* *

CG41 - Loire et Cher

*Patricia PELERIAUX
Chef de service Aménagement du territoire et politique de la ville*

La démarche de création d'un observatoire de l'Habitat vient de démarrer.

* *

ADIL 30 - Gard

*Catherine CALMET
Directrice de l'ADIL*

Pas de délégation d'aide à la Pierre pour le Département. Réflexion en cours pour la mise en place d'un observatoire territorial (plus large que l'habitat) dont l'ADIL gèrera la partie habitat-logement.

Remarque : l'ADIL travaille sur l'observatoire des loyers pour Nîmes Métropole

Consulter les documents dans la Bibliothèque InterLocal

[I](#) ; [II](#) & [III](#)

* *

CG26 - Drôme

Martine TEIL

Il n'y a pas de cahier des charges pour le Conseil général de la Drôme, l'Observatoire ADIL26 est piloté par l'Etat et le Conseil général via une convention visant à constituer un socle de base, à laquelle s'ajoute une commande annuelle.

* *

CG22 - Côtes d'Armor

*François-Olivier GOURAUD
Directeur service habitat*

Les Côtes d'Armor avaient envisagé de prendre la délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2007.

Suite à une contradiction de vues entre la présidence du CG et l'autorité départementale déconcentrée de l'Etat, le Département n'a finalement pas mis en œuvre sa délibération.

Un diagnostic « habitat » a été réalisé par le PACT-ARIM, et une étude de faisabilité de montage d'un observatoire a été proposée par l'ADIL 22. La proposition ayant reçu l'agrément du Conseil général, l'ADIL aurait été chargée de l'animation de cet observatoire.

Statut quo pour l'instant

* *

CG04 - Alpes de Haute Provence

*Marie-Ange PORT-LEVET
Chef de Service
Service Habitat-Transport*

Le Département des Alpes de Haute Provence ne dispose pas d'un Observatoire de l'habitat.

* *

CG21 - Côte-d'Or

Mathieu ROY

Le Conseil Général de Côte-d'Or a signé le 2 mars 2007 les conventions de délégation de

compétences pour l'attribution des aides publiques à la pierre du parc de logements publics et privés sur le territoire départemental, hors Communauté d'Agglomération dijonnaise, pour une durée de 6 ans. Dans ce cadre, un observatoire départemental de l'habitat devra être mis en place à la fin de l'année 2007.

Actuellement, la cellule Logement, assistée d'un stagiaire Master 2 Economie et Gouvernance des Territoires, mène un travail de recherche pour définir les contours de l'observatoire départemental de l'habitat.

Ce dispositif aura pour objectifs :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier
- le suivi de la demande de logement locatif social
- le suivi des besoins en logements des ménages défavorisés au sens du PDALPD
- le suivi des évolutions du parc social et du parc privé

Pour tenir à jour de façon pérenne les informations quantitatives et qualitatives de l'observatoire, il est indispensable d'élaborer un réseau de partenaires opérationnels et institutionnels. En premier lieu, il s'agit donc de recenser les partenaires potentiels et de définir les indicateurs pertinents et les moyens à mettre en œuvre pour une exploitation pérenne. En second lieu, il conviendra d'établir le statut juridique de l'observatoire départemental, soit sous forme associative hors champ concurrentiel (adossement à l'ADIL), soit par externalisation, soit par des moyens propres au Département.

Le Conseil Général de Côte d'Or est sensiblement au même stade que la Dordogne.

* *

CG19 - Corrèze

*Martine COUDERT
Directrice
Direction de la Cohésion sociale et de Logement*

Brochure de présentation de l'Observatoire départemental du logement en Corrèze.

[Consulter les documents dans la Bibliothèque InterLocal](#)

* *

CG2A - Corse du Sud

Joëlle LOVICH
Chef du Service des Aides aux Communes
Direction des Interventions

Pas d'Observatoire de l'habitat dans le Département de Corse du Sud. En revanche, la possibilité de gérer les aides à la pierre a été proposée à la Collectivité Territoriale de Corse.

* *

CG43 - Haute-Loire

Charlotte WAUQUIEZ
Directrice
Direction de la vie sociale

Il n'a pas été créé d'Observatoire de l'habitat dans le Département de la Haute-Loire.

* *

CG80 - Somme

Hélène CARON
Responsable de la mission Habitat et Urbanisme
DGA du Développement Territorial

La Somme n'a pas encore mis en place d'observatoire départemental de l'habitat.

Cependant, afin de contribuer à l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Somme, et de disposer d'éléments pour la prise de décision en vue d'une éventuelle prise de compétence pour la délégation d'aide à la pierre, une mission d'étude a été confiée à un cabinet. Une des étapes consiste en la mise en place d'un dispositif d'observation et de suivi.

Par ailleurs, un observatoire régional de l'habitat est en train de se mettre en place à l'initiative de la Mission Régionale de

l'Équipement en partenariat avec le Conseil Régional de Picardie.

[Consulter les documents dans la Bibliothèque InterLocal](#)

* *

CG63 Puy-de-Dôme

Michel VERNIN
Directeur Politique du Territoire

- "Aide à la pierre", politique de l'habitat du CG ; Direction "Politique du Territoire"
- "Le point sur le Projet d'Observatoire de l'Habitat du CG63" ; Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, Direction "Politique du Territoire"
- "L'habitat : Des territoires de services à la personnes pour soutenir le développement"

[Consulter les documents dans la Bibliothèque InterLocal](#)

* *

CG81 Tarn

Brigitte PANONT
Responsable (par intérim) du Service Habitat Logement

Le Conseil général du Tarn n'ayant pas pris la compétence Habitat (aides à la pierre), l'observatoire de l'habitat est resté de la compétence de la DDE

* *

CG85 - Vendée

Mireille BILLAUD
Chef du Service Habitat

Il n'y a pas encore d'observatoire de l'habitat en Vendée, mais cela devrait se faire

* *

CG94 - Val-de-Marne

Claudette N'DIAGBENI
Chef du Service Renouvellement et Développement urbain

Le Département du Val-de-Marne n'a pas pris de délégation

de compétence en matière d'aides à la pierre et n'a pas créé d'observatoire de l'habitat.

* *

ADIL 59 - Nord (Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre)

Marie SANT
ADIL Nord

Le Département du Nord se trouve dans une situation particulière. Il n'a pas pour l'instant pris la compétence habitat, mais l'ensemble des agglomérations et des deux communautés urbaines l'a prise, ce qui couvre une population de près de 2 millions d'habitants.

En ce qui concerne la région Nord-Pas-de-Calais, un dispositif ancien a été mis en place, couvrant toutes les problématiques liées au logement : l'Observatoire Régional de l'Aménagement et de l'Habitat (ORAH).

Toutefois, la DDE a souhaité que l'ADIL, qui est en forte synergie avec le Département, puisse mettre en place, sur les agglomérations, un observatoire de l'habitat privé, clé d'entrée pour la création d'un observatoire départemental.

Pour ce faire, l'ADIL s'est dotée en interne d'un chargé de mission assisté d'un géographe. Les autres charges (administration, paie...) sont incluses dans le budget global de l'ADIL du Nord.

L'ADIL a répondu à l'appel d'offres lancé par l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre (voir le document). Ce dispositif pourrait être dupliqué à l'ensemble des communautés d'agglomérations, hors communautés urbaines.

L'intérêt de l'Etat à pousser les ADIL dans cette voie réside dans la neutralité et l'indépendance totales de celles-ci. De plus, les ADIL ont une capacité d'enquête et d'analyse des consultations qu'elles donnent ; ce qui accroît la fiabilité de leur travail.

[Consulter les documents dans la Bibliothèque InterLocal](#)

* *
CG45 – Loiret

Hervé PATUREAU
Chargé de l'étude Observatoire de l'habitat

Georges DUBREZ

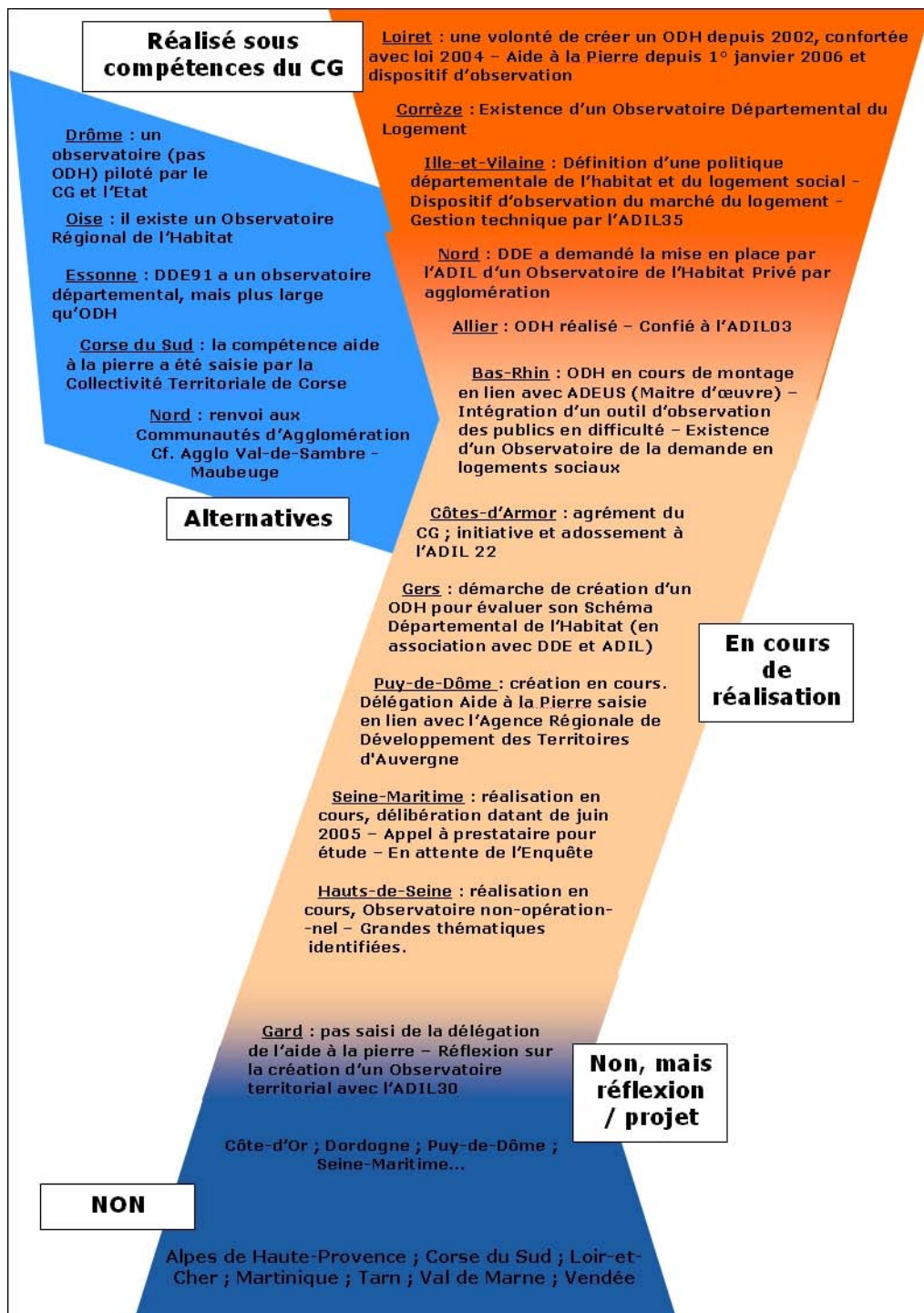
DGA Aménagement et Développement

La volonté de créer un Observatoire départemental de l'habitat était une priorité pour le Loiret depuis l'année 2002.

La prise de délégation de compétence par le Conseil

général du Loiret, en application de la loi du 13 août 2004 relative à la liberté et aux responsabilités locales n'a fait que conforter cette disposition.

[Suivre le lien vers les documents](#)



[Cliquer pour agrandir le schéma](#)