



Fiches-repères Habitat durable

Politiques de l'habitat et gouvernance

La gouvernance est une démarche de concertation et de prise de décision, qui implique de façon responsable les acteurs ou les populations concernées par les politiques et leurs plans d'actions.

Un partenariat large

Le Programme Local de l'habitat peut constituer une démarche partenariale portée par l'intercommunalité ; cependant l'association des différents acteurs ne relève pas d'une obligation réglementaire. La collectivité réalise le PLH en régie ou confie son élaboration à un bureau d'études. Il est important d'identifier précisément les missions du bureau d'études dans le cahier des charges. La collectivité peut demander au bureau d'études dans son cahier des charges de porter une attention particulière aux enjeux en termes de développement durable. Il peut également être demandé au bureau d'études une mission d'animation et de suivi du PLH.

L'association des différents acteurs, publics et privés est importante et cela aux différentes phases d'élaboration du PLH.

Ce partenariat pourra rassembler les élus, le bureau d'études, les bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers, les architectes, les acteurs économiques, les associations et les habitants. Il peut être nécessaire d'identifier les rôles de chacun à l'amont de la procédure. Les modalités d'associations peuvent se faire au travers de réunions, de séminaires mais aussi de conventions et de chartes.

Une politique suivie, évaluée et évolutive

Il existe deux outils réglementaires de suivi : l'observatoire de l'habitat et les bilans du PLH.

- **L'observatoire de l'habitat**

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a renforcé le besoin de connaissance des marchés locaux de l'habitat en imposant la mise en place d'observatoires de l'habitat dans le cadre des PLH.

Cet outil d'aide à la décision au service des acteurs de l'habitat permet :

- d'évaluer la politique locale de l'habitat définie dans le cadre d'un PLH ;
- de réajuster les objectifs et les moyens d'actions ;
- d'anticiper les politiques locales à développer en matière d'habitat.

Les indicateurs d'évaluation sont à définir en concertation, en amont dès l'élaboration du PLH.

L'observatoire peut se concrétiser par la parution annuelle d'analyses autour de thématiques telles que : les caractéristiques et l'évolution de la demande et de l'offre en logements, le fonctionnement du marché local de l'habitat, la consommation foncière...

Ces analyses peuvent être transmises aux partenaires extérieurs ce qui permet une meilleure adhésion des acteurs dans le temps.

La définition d'objectifs quantitatifs de logements, obligatoires dans les PLH, renforce le rôle de suivi de production de logements par l'observatoire et facilite la mise en place d'indicateurs d'évaluation.

Il est primordial d'indiquer dans le programme d'actions du PLH les éléments concernant le pilotage de l'observatoire et les moyens humains et financiers attribués. Les moyens de diffusion de l'information peuvent également être précisés.

- **Le bilan du PLH**

Il existe deux types de bilans : le bilan annuel et le bilan triennal.

La présentation d'un bilan annuel du PLH au conseil communautaire est une règle inscrite dans le code de la construction et de l'habitation. Il permet d'évaluer l'avancée du programme d'actions sur l'ensemble des thématiques. L'observatoire peut fournir les éléments de cette connaissance.

Suite à la loi MOLLE de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, l'État demande à la collectivité d'établir un bilan triennal à mi-parcours de réalisation du PLH. La collectivité doit le communiquer pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à son économie générale, le PLH peut être modifié à deux titres :

- la mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;
- l'évolution du contexte démographique, économique et social.

La réalisation du bilan triennal et les constats éventuels d'écart entre les objectifs du PLH et son bilan peuvent être l'occasion d'adapter le PLH, dans le cadre d'une stratégie d'amélioration continue.