

LES OBSERVATOIRES DE L'HABITAT EN REGION ALSACE

UN OUTIL LOCAL D'AIDE A LA DECISION

Un des outils de définition et de suivi de la politique de l'habitat dont peuvent se doter les élus est un **observatoire de l'habitat**. Plusieurs ont vu le jour en Alsace. Nous avons choisi de vous présenter les quatre plus importants :

- L'Observatoire Départemental du Bas-Rhin, géré par l'ADEUS,
- L'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, géré par l'ADIL,
- L'Observatoire Local de l'Habitat, géré par la Communauté de Communes de Sélestat,
- L'Observatoire Local de l'Habitat de la CAMSA¹, géré par l'AURM.

Nous vous présentons ici leurs points communs et leurs différences, établis à partir des entretiens réalisés auprès des techniciens chargés de cet outil.

Un outil d'aide à la décision que les élus doivent s'approprier

L'objectif commun et premier à tous ces observatoires est d'être un outil d'aide à la décision au service des élus, permettant la définition et le suivi de la politique locale de l'habitat. En effet, cet outil permet d'optimiser cette mission confiée aux collectivités. Cela se fait principalement, grâce au **recueil**, à la **production** et à l'**analyse de connaissances statistiques** sur différentes thématiques liées au logement et plus largement à l'habitat : la demande locative sociale, l'offre locative privée, la construction neuve, les mutations foncières, les besoins des ménages ... Ce premier objectif d'observation est relayé par une mission d'information, là aussi commune à tous les observatoires, grâce notamment à des publications (régulières ou thématiques). De plus, l'ensemble de ces dispositifs, hormis l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, sont inscrites dans les PLH², et accompagnent ainsi les acteurs dans cet outil de programmation.

Des contextes de création différents

- L'Observatoire Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, géré par l'ADEUS a été mis en place cette année, le Conseil Général étant nouvellement candidat pour acquérir la compétence logement, dans le cadre de la loi « Libertés et responsabilités locales ». Il a pris forme en s'appuyant sur l'expérience de l'ADEUS en matière d'observation, et

notamment grâce aux travaux de l'observatoire de l'habitat de la CUS, qui existe depuis la mise en place du premier PLH de la Communauté Urbaine en 1987. Les indicateurs travaillés depuis 15 ans sont ainsi utilisés de suite au niveau départemental. D'ici fin 2006, les deux observatoires ne formeront plus qu'un.

- L'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, après une étude de faisabilité, a été installé officiellement en janvier 2005. Il a été souhaité par le conseil d'administration de l'ADIL et ses partenaires. Il est aujourd'hui adossé à cette structure, et bénéficie de ses locaux, de son administration, de son savoir et de son réseau. De fait, la transmission des données et des statistiques a été facilitée, ainsi que les partenariats, qui étaient préexistants. L'observatoire profite aussi des connaissances des besoins des habitants recensés lors des permanences juridiques de l'ADIL.

- L'idée d'un observatoire du logement pour la région de Sélestat apparaît, dans un premier temps, dans la démarche de projet urbain, engagée par les élus du SIVOM de Sélestat et environs, en 1989. La charte intercommunale élaborée parallèlement, considère également nécessaire la création d'un observatoire pour pérenniser la politique de l'habitat. Cet outil verra finalement le jour en 1995. Le lancement actuel du nouveau PLH de la communauté de communes a permis la pérennisation de l'observatoire.

- L'Observatoire de la CAMSA, géré par l'AURM est lui aussi, très récent : même si l'AURM a réalisé le diagnostic et a pour mission de suivre le PLH, l'observatoire a été créé seulement il y a 2 mois. Une des raisons de sa création (même si ce n'est pas la seule) est l'obligation pour la communauté d'agglomération de se doter d'un outil d'observation pour l'acquisition de la délégation de l'aide à la pierre, en janvier 2006.

Des missions plus spécifiques

Ensuite chaque observatoire se singularise au niveau des missions du fait de leur origine et de leur adossement juridique :

- l'ADEUS place l'observatoire comme un outil d'évaluation, et un lieu privilégié de structuration des partenariats entre acteurs,

- face à une réalité complexe du domaine du logement et de l'habitat, un des objectifs de l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin géré par l'ADIL est d'être un outil d'animation et de communication dans l'objectif d'aboutir à une culture

¹ CAMSA : Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace

² PLH : Plan Local de l'Habitat

partagée pour l'ensemble de ses partenaires dans ces domaines,

- l'Observatoire de la Communauté de Communes de Sélestat se singularise par son action de mise en relation (indirecte) entre offreurs et demandeurs de logements. Pour ce faire, il relève et synthétise l'ensemble des annonces immobilières disponibles sur le territoire, et les diffuse auprès des différentes communes. Cette publication est aussi disponible pour le public à la Communauté de Communes. De plus, l'observatoire suit les demandes urgentes de logements, qui peuvent s'exprimer auprès des partenaires locaux de l'action sociale (associations et institutions),
- l'Observatoire Local de l'Habitat géré par l'AURM se veut lui aussi d'être un outil d'évaluation des politiques publiques sur différents territoires emboîtés, que sont la région Mulhousienne, la CAMSA et la commune de Mulhouse.

Les échelles d'observations de ces observatoires sont différentes. Ainsi, deux de ces observatoires sont départementaux, produisant aussi des données selon des bassins d'habitat que chacun a défini selon certains critères. De plus, les structures porteuses sont différentes : deux des observatoires sont gérés par des agences d'urbanisme (instance d'études), un par une association, et enfin le quatrième par une instance politique. De plus, si l'ADIL a réuni au sein de son comité de pilotage de l'observatoire des partenaires publics et privés, il semble que l'observatoire du Bas-Rhin soit, pour le moment, plus à destination des partenaires publics.

Quelles perspectives ?

Les deux observatoires départementaux souhaitent se concentrer en 2006 sur les fiches « territoires » (diagnostic de la situation du logement par bassin d'habitat) : celui géré par l'ADIL élaborera ces fiches, et l'ADEUS, parce qu'elles sont déjà finalisées, s'attachera à aller plus loin en produisant des tableaux de bord dynamiques des différents territoires. De plus, l'ADIL a le projet d'organiser l'année prochaine une journée de l'habitat avec des ateliers thématiques, ouverts à tous les partenaires et acteurs de l'habitat du Haut-Rhin. L'ADEUS, de son côté va prochainement organiser des réunions avec les acteurs de l'habitat dans le domaine privé. Quant à l'observatoire local de l'habitat de la CAMSA, l'AURM souhaite publier au premier trimestre 2006 un premier tableau de bord faisant l'état des lieux de la situation de l'habitat sur l'agglomération. L'observatoire de l'habitat de la communauté de communes de Sélestat va suivre la phase de diagnostic du PLH du territoire. Il souhaite aussi dans le futur se doter d'un outil cartographique plus adéquat avec ses missions d'observation et d'information. Enfin, certaines de ces structures souhaitent que cet outil d'aide à la décision soit plus utilisé par les élus ou en tout cas, que les élus se réapproprient les connaissances et analyses mises en exergue par ces structures, pour optimiser le lien entre observation et action.

Quant au travail en commun, qu'en est-il ?

Les deux observatoires départementaux se sont rencontrés dans une première réunion. Peut-être un jour mettront-ils leurs données en commun... Rien n'est inscrit pour le moment, et même s'il y a des souhaits de rapprochements,

rappelons que la Région n'a pas encore de compétences sur ce volet.

Quant aux observatoires locaux, ils travaillent d'ores et déjà avec l'échelon départemental : l'observatoire de Sélestat a ainsi depuis plusieurs années sollicité l'ADEUS pour la transmission des données concernant les demandes de logements sociaux. L'AURM et l'ADIL mutualisent leurs données, articulent et échangent sur leurs observations et leurs analyses.

Et ailleurs ?

Signalons aussi la démarche de la Communauté de Communes du Val de Villé, qui a inscrit récemment dans son contrat de territoire sa volonté de se doter d'un « observatoire intercommunal du logement », pour « mesurer les besoins à prendre en compte dans une politique intercommunale de l'habitat »³. Actuellement, la Communauté de Communes a mis en place une bourse au logement, permettant de mettre en relation les offreurs et les demandeurs de logements.

Contacts

Observatoire Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin
Agence de Développement Et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS)
Mme Nadia MONKACHI
9, rue Brûlée
67 000 Strasbourg
Tel : 03 88 21 49 00

Observatoire Local de l'Habitat
Communauté de Communes de Sélestat
Mr Michel BRANDT
BP 195
1, rue Louis Lang
67 604 Sélestat Cédex
Tel : 03 88 58 01 60

Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin
Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
Mme Rachida OUAD – Mme Leïla DOUAIR
1, rue Camille Schlumberger
68 000 Colmar
Tel : 03 89 21 53 55

Observatoire Local de l'Habitat⁴
Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM)
Mme Jennifer KEITH
33, Grand'Rue
68 100 Mulhouse
Tel : 03 89 45 90 00

Merci à l'ensemble de ces techniciens pour leur contribution à cette présentation

³ Source : Quotidien L'Alsace, le 15/11/05

⁴ Si l'AURM gère effectivement l'observatoire, le maître d'ouvrage est la CAMSA. La personne référente sur ce dossier est Mme FLORENCE, chargée de missions de la CAMSA, 2 rue Pierre et Marie Curie, BP 90019, 68948 Mulhouse Cedex 9.