

C.C.A.

## Observatoire de l'Habitat

Note de propositions de la Conférence

- mars 1998 -

## ***Préambule***

Dans le cadre de sa réflexion sur le Projet 2005, la Conférence Consultative d'Agglomération avait développé une approche définissant l'Agglomération comme le niveau pertinent pour mettre en œuvre une politique globale de l'Habitat.

Par ailleurs, la Conférence Consultative avait souligné que la politique de l'Habitat ne devait pas se réduire au seul logement des populations défavorisées même s'il convient de renforcer les solidarités pour que l'Agglomération joue son rôle d'espace de cohésion sociale.

Une telle analyse oublie en effet que la construction et le renouvellement de l'offre en matière de logement concernent toutes les catégories de populations : jeunes, familles avec ou sans enfant, personnes âgées, handicapés... et en fait toutes les personnes quels que soient leur âge et leur état de santé.

Sur la base de ces éléments forts et avec l'assistance de l'AURAN, un groupe de travail constitué au sein de la Conférence a engagé une réflexion plus approfondie sur cette question de l'Habitat.

Nourrie d'apports extérieurs et des expériences conjuguées des unes et des autres, cette réflexion a abouti à la rédaction d'une première note de propositions transmise au Président du DISTRICT en septembre 1997. Ce premier document mettait en lumière quelques éléments essentiels :

— la politique de l'Habitat concerne l'aménagement du territoire et le développement économique et social de l'Agglomération en général..

En ce sens, elle doit afficher des ambitions fortes et déboucher à terme sur l'étude d'un schéma d'Urbanisme d'Agglomération, seul moyen de favoriser un développement cohérent.

- Pour se donner les moyens d’agir, le DISTRICT doit développer et conforter sa capacité « d’observation permanente ».

La Conférence a donc affirmé son souhait de voir le DISTRICT mettre en œuvre un observatoire partenarial de l’Habitat.

Cet outil d’Observation est indispensable pour disposer en permanence de données contrôlées et régulières sur les « marchés » de l’Habitat.

Associant, bien entendu, professionnels publics et privés, cet Observatoire est l’outil prioritaire et indispensable à l’action du DISTRICT dans ce domaine.

Cet observatoire peut être aussi un outil d’évaluation des actions du DISTRICT.

- Le DISTRICT doit être un acteur essentiel du dossier « Habitat » et à ce titre, doit organiser un partenariat avec l’ensemble des autres acteurs et devenir l’interlocuteur de l’Etat sur ce sujet.

L’essentiel des propositions formulées par la Conférence Consultative a été repris dans les différentes délibérations du DISTRICT tant pour la création que pour la définition du contenu de sa nouvelle compétence « Habitat ».

La Conférence a particulièrement apprécié notamment la décision du DISTRICT de mettre en chantier, sous la responsabilité de l’AURAN, la constitution et l’animation de l’observatoire de l’Habitat.

---

La décision du DISTRICT étant prise, le groupe de travail de la Conférence a poursuivi ses travaux en centrant sa réflexion sur la mise en place de l’Observatoire.

Pour élaborer ses propositions, les membres du groupe ont procédé à l'audition des responsables de la Cellule Habitat de l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal Rennaise) et animateurs de l'Observatoire de l'Habitat de l'Agglomération Rennaise.

Cette audition a permis aux membres du groupe de mieux identifier les enjeux de la mise en œuvre d'un tel outil.

Sur cette base et en tenant compte de la diversité des expériences de ses membres, dépassant ainsi le strict débat technique entre spécialistes, le groupe a défini sa vision générale de l'Observatoire de l'Habitat de l'Agglomération Nantaise :

## ***Objectifs de l'Observatoire***

- Repérer et analyser les marchés locaux de l'Habitat. L'observatoire devra être un lieu d'analyse et de rencontre entre l'offre et la demande.
- Créer un lieu de débat local sur l'habitat et inscrire le DISTRICT dans ce débat.  
L'observatoire doit devenir ainsi un outil de régulation, de discussions et constituer à terme un véritable instrument de promotion et de développement d'une forte politique intercommunale de l'Habitat.
- Eclairer le DISTRICT sur le contexte local en matière d'habitat et sur les perspectives attendues ou prévues par les différents acteurs de ce dossier.
- Mettre en œuvre un véritable partenariat entre les collectivités locales, notamment le DISTRICT et les communes de l'Agglomération et l'ensemble des acteurs de l'Habitat : professionnels et usagers.

Ce partenariat est fondamental puisqu'il doit permettre l'expression de tous et particulièrement des usagers dont les besoins doivent être pris en compte. L'expérience de Rennes, tout-à-fait intéressante par ailleurs, a montré des lacunes sur ce point.

Par ailleurs, ce partenariat doit prendre en compte également la nécessité d'associer d'autres structures d'observation existantes comme l'Observatoire Régional de la Santé par exemple.

- Faciliter la coordination contractuelle des politiques communales de l'habitat dans l'Agglomération,
- Assurer la mise en place d'un processus de négociation avec l'Etat.

## ***Les moyens de l'Observatoire***

- La mise en place d'un dispositif permanent d'observation permettra d'aborder la connaissance du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat ;

Ce dispositif pourra s'appuyer sur les travaux et les études déjà réalisés par l'AURAN, tant dans le domaine de l'habitat que dans les domaines démographiques, sociaux, économiques et spatiaux.

Les professionnels et les usagers devront être invités à contribuer à cette observation, notamment à travers les données qu'ils collectent dans leurs activités.

Le fonctionnement de l'Observatoire nécessitera aussi des investigations complémentaires, des déplacements pour confronter les expériences. Dans ce cadre, la contribution financière de l'Etat et de professionnels associés pourrait être sollicitée.

- Les différentes données collectées et traitées devront faire l'objet de publications régulières diffusées à l'ensemble des partenaires de l'observatoire de l'Habitat.
- Des rencontres entre les différents acteurs de l'habitat (professionnels, usagers, collectivités locales) devront être organisées régulièrement au sein du DISTRICT.

Ces rencontres seront le lieu de présentations et de débats par les acteurs locaux de l'habitat, de thèmes relatifs à la situation globale de l'habitat dans l'Agglomération, ou de thèmes spécifiques à certains marchés ou à certains besoins particuliers, en fonction des demandes exprimées par les différents participants.

- Un Comité de pilotage de l'observatoire devra être mise en place. Outre des représentants du DISTRICT et de l'AURAN, il comprendra des représentants des principaux organismes de professionnels de l'habitat et des associations d'usagers dans l'Agglomération.

Ce comité pourrait orienter la recherche et le travail de l'Observatoire sur les points qui lui semblent importants pour l'élaboration d'une politique de l'habitat.

La Conférence Consultative suivra avec une particulière attention l'activité de cet Observatoire.

---

*Plus généralement, les membres du groupe de travail »Habitat » ont souhaité que leur réflexion soit resituée dans une approche globale « Solidarités » qui prenne en compte d'autres dimensions que celle du seul logement. Au cours des différentes réunions du groupe, divers problèmes ont été successivement évoqués : précarité, surloyers, etc...*

*Au-delà des questions liées à l'Habitat, le groupe souhaite donc, dans les mois qui viennent, orienter ses travaux vers la définition de propositions liées aux grandes évolutions de la Société : politique de la ville, nouveaux phénomènes sociaux...*