



Comment associer les acteurs de l'habitat à l'élaboration du PLUi ?

Le PLUi : l'occasion de construire un projet recherchant des transversalités entre les acteurs

Le PLH : l'occasion d'affirmer le rôle fédérateur de la collectivité dans la recherche d'une réponse aux besoins en logement et en hébergement

Le PLUi H : l'occasion de donner un cadre d'action aux acteurs privés

Avec ou sans PLH, la nécessaire lecture croisée et collective du fonctionnement du marché de l'habitat (adéquation entre l'offre et la demande)

- Sortir de la lecture de proximité liée à la gestion du quotidien,
 - Globaliser et harmoniser la politique de l'habitat,
 - Amorcer la construction de partenariat.

Qui sont les acteurs de habitat et quel est leur rôle ?

Les acteurs avec qui l'EPCI partage la responsabilité publique en matière d'habitat (Personnes Publiques Associées)

	Champs d'intervention
EPCI	Définition d'une stratégie en matière d'habitat sur le territoire Équilibre social de l'habitat Politique du logement et du cadre de vie
Etat	Garantie des grands équilibres sociaux et territoriaux Respect du droit au logement Production de normes
Région	Soutien financier
Département	Soutien à des publics (défavorisés, personnes âgées, handicapées...) Mise en cohérence des politiques locales à l'échelle départementale
Communes	Urbanisme et droit des sols Politiques de peuplement Politique de la ville et rénovation urbaine
Territoires voisins et syndicat mixte du SCOT	Recherche de cohérence Garantie de compatibilité

Qui sont les acteurs de habitat et quel est leur rôle ?

Les acteurs qui expriment des besoins

	Champs d'intervention
Les experts (agents immobiliers, notaires, architectes conseil, CAPEB, EPF...)	Apportent leur expertise qualitative sur les besoins (connaissance du marché immobilier : perception des demandes formulées...)
Les acteurs économiques (Entreprises, banques, professionnels du tourisme,...)	Expriment les besoins de leur secteur d'activité : logements pour les salariés (dont travailleurs saisonniers)
Les habitants et les associations d'usagers (locataires, syndicats, étudiants...)	Perception vécue du marché immobilier et foncier

Qui sont les acteurs de habitat et quel est leur rôle ?

Les acteurs de la gestion des logements et des publics

	Champs d'intervention
Les bailleurs sociaux	Gestion de la demande et des attributions Politique de peuplement Valorisation du parc
Action Logement (1% Logement)	Répondre aux besoins en logement des salariés des entreprises installées dans le secteur concerné
Les agences publiques (Anah, ANRU)	Rénovation du parc ancien (public ou privé), amélioration des conditions de vie des occupants modestes
La CAF La MSA	Organiser le suivi des familles allocataires
Les associations agréées	Gestion locative, accompagnement social, hébergement
Les fournisseurs d'énergie	Lutter contre la précarité énergétique

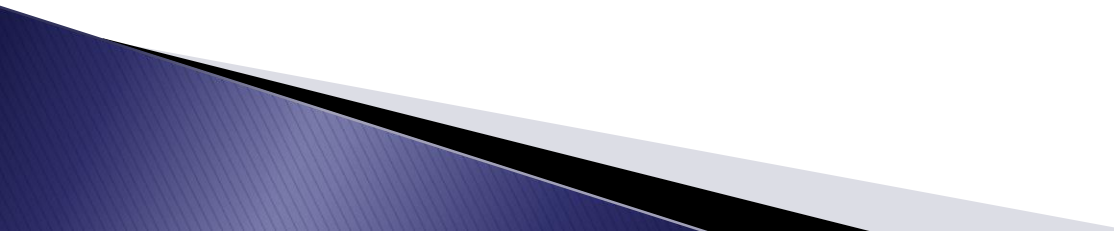
Qui sont les acteurs de habitat et quel est leur rôle ?

Les acteurs de la production de logements

	Champs d'intervention
Les opérateurs privés (lotisseurs/aménageurs, constructeurs, promoteurs, bailleurs)	Lots à bâtir pour accédants ou investisseurs locatifs (pavillonnaire en lotissement ou en diffus) Collectif ou individuel groupé (pour accédants ou investisseurs locatif) Produits locatif en neuf ou en acquisition amélioration (loyers libres, prix de marché)
Les promoteurs sociaux	Collectif ou individuel groupé en accession sociale
Les bailleurs sociaux	Produits locatif en neuf ou en acquisition amélioration, typologies et niveaux de loyers variés, mixité possible

Quand et comment faire participer les différents acteurs à l'élaboration ?

Les enjeux

- ▶ La naissance d'une culture partagée des problématiques d'habitat et d'une mobilisation autour des enjeux
 - ▶ Le partage des modes d'intervention possibles en matière d'habitat
- 

Quand et comment faire participer les différents acteurs à l'élaboration ?

Phase diagnostic

- **Des entretiens avec les acteurs** (individuels ou groupés) : apporter du qualitatif à la lecture statistique, aborder ce qui ne peut pas l'être par la statistique, mieux comprendre le fonctionnement du marché,
- **Une participation des acteurs aux ateliers thématiques qui les concernent** (y compris au travail en groupes) : permettre les échanges, s'écouter mutuellement, entendre les difficultés de l'autre,
- **Une participation des acteurs aux rendus** : offrir une tribune de réaction et d'échanges, confronter les points de vue,
- **Une concertation plus ciblée que la concertation « classique »** : recueillir le point de vue de certaines catégories de ménages (en fonction des problématiques de marché identifiées ou de préoccupations spécifiques des élus).

Rq : quand H, prévoir un rendu spécifique habitat sous la forme d'un séminaire par exemple (prendre le temps de la pédagogie en direction des élus, entre acteurs et élus,...)

Quand et comment faire participer les différents acteurs à l'élaboration ?

Phase projet

- **Des entretiens avec les acteurs** (individuels ou groupés) : prise en compte de leurs projets, vision prospective,
- **Une participation des acteurs au rendu** : rechercher l'adhésion des acteurs au projet.

Quand et comment faire participer les différents acteurs à l'élaboration ?

Rédaction des OAP

- **Tester les OAP auprès d'opérateurs potentiels**

Rédaction du POA si « H »

- **L'exposé d'expériences** (format séminaire expériences): en fonction des orientations choisies pour le projet regard sur des expériences d'acteurs transposables localement,
- **Une participation des acteurs aux ateliers thématiques** (en fonction de leurs champs d'intervention) : tester leur intérêt,
- **Ouverture du comité de pilotage technique aux institutionnels et aux acteurs privés** : rechercher l'adhésion des acteurs à la politique locale.

Quand et comment faire participer les différents acteurs à l'élaboration ?

Lors de la mise en œuvre et du suivi si « H »

- **Communication** (articles, expositions) : sur les objectifs, les projets, les actions
- **Mise en place des instances de pilotage** (fonction des types de territoires) : comité de pilotage, plan partenarial de gestion de la demande, guichet unique, conférence intercommunale du logement
- **Construction d'un observatoire** : suivi des indicateurs, analyse du marché, suivi des objectifs
- **Séminaire de suivi, ateliers de travail, suivi des projets des communes** : entretenir la mobilisation des acteurs et des communes

Les pré-requis pour construire une démarche partenariale

- ▶ **Ne pas sous estimer :**
 - le temps et la pédagogie nécessaires à l'élaboration,
 - les difficultés de mobilisation des acteurs
 - les moyens humains et financiers complémentaires à la mission d'élaboration (communication, organisation de « séminaire » et de groupes de travaux, concertation, visites de sites...)
- ▶ **Imaginer des modalités d'animation qui perdureront au delà de l'adoption.**

Ces pré-requis sont renforcés quand il y a « H »

Tableau thématique des sources

THÈMES		SOURCES PRINCIPALES
LA POPULATION ET LES MÉNAGES	Structure et évolution globale	- Recensements - FILOCOM
	Revenus des ménages	- Revenus fiscaux - FILOCOM - Données des CAF
	Locataires du parc social	- Enquête OPS - Observatoire local de la demande locative et des attributions - Données des CAF
LE PARC DE LOGEMENTS ET SES COMPOSANTES	Structure et évolution globale	- Recensements - FILOCOM
	Parc locatif social	- EPLS - Enquête OPS
	Parc privé	CD-Rom : « connaître le parc privé » et « parc privé potentiellement indigne »
LES FINANCEMENTS ET LES AIDES	Accession aidée à la propriété	Fichier statistique du PTZ
	Subventions destinées au parc privé	Infocentre Anah
	Aides à la pierre destinées au parc public	Suivi des aides à la pierre pour les logements sociaux
	Aides à la personne	Données des CAF
	Aides du 1% logement	Données statistiques sur le 1% logement
LES FLUX	Secteur locatif privé	Fichier Clameur : - Observatoire des loyers UNIS - Observatoire des loyers FNAIM - Observatoire des loyers UNPI - Données du Crédit Foncier
	Mutations dans l'ancien	- Extraits d'actes notariés - Base de données immobilières des notaires (PERVAL) - Données du Crédit Foncier - FILOCOM
	Construction neuve	SITADEL
	Activité de la promotion	Enquête de commercialisation des logements neufs
	Travaux dans le parc ancien privé	Infocentre Anah
	Accès au logement social	Observatoire de la demande locative et des attributions
	Vacance et mobilité	- Recensements - FILOCOM

Source : la connaissance des marchés locaux de l'habitat ANAH. 2005