



# Les objectifs du suivi du PLH



## Les obligations légales

Le processus de suivi et d'évaluation doit se dérouler tout au long des six années de mise en œuvre du PLH. L'article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que « le dispositif d'observation de l'habitat [...] porte notamment sur : l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ; le suivi de la demande

de logement locatif social ; le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés ». Ce suivi se doit également d'avoir une visée opérationnelle pour guider l'action tout au long de la mise en œuvre du PLH.

## Bilans annuels

La loi oblige à l'établissement de bilans annuels du PLH : « l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique » (art. L. 302-3 du CCH). Ces bilans ont pour mission principale de mesurer l'adéquation entre les objectifs initiaux et les réalisations. Ils doivent s'appuyer sur les indicateurs de réalisation, dont certains sont présentés sous forme de tableaux de bord.

Les bilans doivent cependant dépasser le cadre des indicateurs de réalisation et fournir des éléments de connaissance, par l'intermédiaire d'indicateurs de résultats, d'ores et déjà mentionnés dans le programme d'actions.

Les bilans servent ainsi à mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans. Ils produisent des éléments d'analyse qui permettent de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.

L'analyse de ces indicateurs impose une précaution méthodologique, particulièrement lors des deux premières années, car il existe un temps de latence entre la mise en œuvre des orientations et la réalisation concrète des projets, ce qui implique que les effets réels du PLH ne sont pas mesurables immédiatement.

## Évaluation intermédiaire et évaluation finale

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit l'établissement de bilans triennaux, présentés au Comité Régional de l'Habitat : « l'EPCI communique pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat un bilan de la réalisation du PLH trois ans après son adoption » (art. L. 302-3 CCH). L'évaluation, qu'elle soit intermédiaire ou finale, a pour vocation à se concentrer sur des indicateurs d'impact des politiques et des actions mises en œuvre. Elle s'appuie pour cela notamment sur les tableaux de bord et sur les bilans annuels. Ces éléments constituent certes le socle de l'évaluation, mais ne peuvent suffire à la constituer en tant que telle. En effet, l'évaluation répond à une problématique, à un questionnement : elle a vocation à s'interroger sur les effets induits des actions engagées, sans préjuger de leur succès, au-delà des réalisations et des résultats.

L'évaluation pourrait ainsi par exemple avoir pour thèmes :

- les impacts de la politique de l'habitat sur le marché du logement,
- l'évolution des interactions entre Haguenau et son territoire plus large.

L'évaluation intermédiaire doit enfin servir à réorienter en cas de besoin la stratégie de la politique de l'habitat à l'issue des trois années de mise en œuvre du PLH. Quant à l'évaluation finale, elle s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un nouveau PLH adapté à l'évolution du territoire après six années.

## Les objectifs propres au territoire

Le document d'orientation du PLH définit les grands enjeux en matière d'habitat et de logement pour la commune de Haguenau, identifiés grâce au diagnostic.

Le programme d'actions fixe des objectifs, quantitatifs et/ou qualitatifs, à atteindre durant la durée d'application du document. Ces derniers sont répartis en 5 axes :

**Axe 1 : Développer de manière équilibrée l'offre de logements au travers de la construction neuve et de l'action foncière**

**Axe 2 : Garantir une offre diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel**

**Axe 3 : Améliorer le parc de logements par sa requalification et son adaptation**

**Axe 4 : Concilier l'habitat avec les exigences de développement durable**

**Axe 5 : Développer une ingénierie de projet au service du PLH**

## Les indicateurs de suivi

Les indicateurs permettent d'assurer le suivi du PLH et de mesurer la réalisation du programme d'actions, ses résultats, et à terme, ses impacts sur les habitants actuels et futurs, par une approche à la fois quantitative et qualitative.

## Les tableaux de bord de suivi

L'établissement de tableaux de bord, dont certains pourraient être semestriels (par exemple, sur le marché des logements neufs, ECLN) et d'autres trimestriels (évolution de la construction neuve, Direction Environnement et Urbanisme de la Ville de Haguenau), selon la disponibilité des données, constitue le premier élément d'une démarche de suivi de la mise en œuvre du PLH. Ces tableaux de bord ont vocation à se concentrer sur les indicateurs de réalisation, en listant de manière fine les moyens alloués, le lieu, le nombre et la nature des opérations réalisées.

Par exemple, pourront ainsi faire l'objet de tableaux de bord, les décisions de financement des logements sociaux, les permis de construire accordés, les logements commencés et livrés, le financement de la réhabilitation des logements, tant dans les opérations de rénovation urbaine, que pour l'habitat privé.

Haguenau est la deuxième ville du département et est un pôle majeur de l'armature urbaine du SCoTAN. De par sa taille et la plus forte diversité de son parc de logements, la commune a de fortes interactions avec son bassin de vie (rôle d'accueil accru des jeunes ménages, des familles monoparentales, etc.). La ville a de fait un rôle important à jouer dans le développement du territoire de l'Alsace du Nord.

Ainsi, même si le PLH est communal, il est indispensable de situer la commune dans son environnement plus large (à minima l'intercommunalité, le SCoTAN et l'ensemble du département, voire les autres pôles urbains majeurs et une partie du territoire transfrontalier), afin de mesurer le rôle de la commune dans son contexte supra-communal et les évolutions que connaît ce territoire, ainsi que d'analyser les interactions existantes entre les territoires et les équilibres à maintenir ou à trouver.



Ces tableaux ont pour objectif de fournir, avec une vision sur différentes périodes de l'année, les éléments indispensables à l'établissement des bilans annuels.

Le bilan annuel sera complété par l'ensemble des éléments disponibles et détaillés dans le chapitre qui suit. L'objectif étant, au-delà de la quantification des objectifs, de mesurer les impacts réels des politiques sur le marché du logement et les parcours résidentiels.

## Les données à collecter et les indicateurs à construire

Le tableau qui suit liste l'ensemble des données nécessaires au suivi du PLH, sous réserve de l'aboutissement des partenariats. Il a été construit en fonction de l'ensemble des actions définies par la Ville de Haguenau.



## LA MISE EN ŒUVRE DU SUIVI DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE HAGUENAU

	ACTION	INDICATEUR(S)
AXE 1	Produire 250 logements par an	Stock de logements existants Evolution de la production de logements Localisation des logements commencés Nature et typologie des logements commencés
	Produire 80 logements locatifs aidés par an	Evolution de la production neuve de logements locatifs aidés (nombre, typologie, forme) Taux de réalisation par rapport aux objectifs Nombre de logements sociaux financés, selon le mode de financement Localisation des logements sociaux au sein de la commune Etat des consommations de crédit pour le développement du logement social Etat des mises à disposition de foncier pour le développement du logement social
	Développer une politique foncière pour encourager le logement aidé	Nombre de cessions - acquisitions effectuées par la Ville (typologie, coûts, zonages du PLU et surfaces) Etat des consommations de crédit pour l'action foncière
AXE 2	Concourir au maintien de la diversité de l'offre de logements	Stock de logements existants Evolution du nombre de logements produits Nature (collectif/individuel), typologie (petits et grands logements) Nombre de logements en accession sociale à la propriété et leur localisation
	Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus modestes	Niveau des prix de vente et des loyers des logements neufs et anciens Nombre d'allocataires logement à Haguenau Taux d'effort net consenti par les ménages allocataires Evolution du nombre de bénéficiaires du Fonds de Solidarité pour le Logement à Haguenau Nombre de personnes hébergées par le Toit Haguenovien Nombre de demandeurs de logements sociaux Etat de consommation de crédit pour l'accompagnement des populations spécifiques (MOUS, Hébergement d'urgence, FSL)
	Développer une offre de logements adaptée pour les jeunes	Nombre de logements créés à destination des jeunes Evaluation des capacités de décohabitation des jeunes ayant un emploi Evolution de la part des moins de 25 ans dans la population haguénovienne Evolution de la part des allocataires logement de moins de 25 ans Taux d'effort net consenti par les jeunes allocataires Part des jeunes allocataires sous le seuil de la pauvreté Evolution de la demande de logement locatif aidé des moins de 25 ans
	Améliorer les conditions d'hébergement des seniors	Nombre de logements créés à destination des seniors Nombre de logements sociaux à destination des seniors (rénovations et programmes neufs) Evolution de la part des plus de 60 ans dans la population haguénovienne (60-75 et + de 75ans) Evolution de la part des allocataires logements de plus de 60 ans dans la population (60-75 ans et + de 75 ans) Taux d'effort net consenti par les allocataires de plus de 60 ans Part des allocataires de plus de 60 ans (60-75 ans et 75 ans et +) sous le seuil de la pauvreté Evolution de la demande de logement locatif aidé des plus de 60 ans Etat des consommations de crédits pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie
	Répondre aux besoins en logements des personnes handicapées	Nombre de logements créés et adaptés à destination des personnes handicapées Nombre de familles vivant avec une personne handicapée Nombre de demandes d'adaptation de logement Nombre de logements adaptés et évolution du parc existant Analyse des profils des ménages accompagnés (étude spécifique)
	Accompagner l'insertion par l'habitat des nomades sédentarisés	Nombre de logements adaptés créés pour les nomades sédentarisés Nombre de relogements

	ACTION	INDICATEUR(S)
AXE 3	Accompagner la transformation des secteurs "politique de la ville"	Suivi des actions "devenir des Pins"
	Améliorer le parc existant et lutter contre la précarité énergétique	Nombre de logements bénéficiant de l'exonération de la taxe foncière pour travaux d'amélioration de la performance énergétique Nombre de logements réhabilités dans le cadre du PIG Rénov'Habitat Nombre de ménages aidés par le FART Nombre de consultations de l'Espace Info-Energie Nombre de ménages aidés par la Ville Statut d'occupation et typologie des logements financés Etat des consommation de crédit pour l'amélioration du parc existant Montant des exonérations de Taxe foncière pour logements réhabilités
	Lutter contre les logements indignes et non décents	Nombre de signalement dans le cadre du DDELIND Nombre de logements médiocres et potentiellement indignes à Haguenau Nombre de logements améliorés dans le cadre du PIG Rénov'Habitat
AXE 4	Ajuster et augmenter la densité de logements	Nombre et évolution des logements produits en renouvellement urbain et en extension par rapport à l'ensemble Evolution de la densité marginale Suivi du programme d'éco-quartier Thurot et de Tixit Suivi des études Gares Vieille-île Nombre de constructions réalisées en densification par rapport aux extensions
	Promouvoir de nouveaux modes d'habiter	Suivi du programme d'éco-quartier Thurot et de Tixit Suivi des études Gares Vieilles-île Etat des consommation de crédit pour les études spécifiques
AXE 5	Animer la mise en œuvre du PLH Suivre le PLH par la mise en place d'outils d'observation et d'évaluation	Nombre de conventions partenariales signées Nombre de réunions, rencontres et publications Nombre de "matins de l'Habitat" et de comités de suivi PLH organisés Nombre d'articles et tenue d'évènements dédiés à l'habitat
	Informers les Haguenoviens	Alimentation du portail "logement" sur le site internet de la Ville Alimentation d'une revue de presse sur le thème de l'habitat



#### REMARQUE MÉTHODOLOGIQUE :

Au-delà des indicateurs quantitatifs et qualitatifs listés ci-dessus, c'est l'analyse croisée de l'ensemble d'entre eux qui permettra d'établir les liens entre les différents axes et de mesurer les effets du PLH.



### Études spécifiques

La phase de diagnostic a montré les limites de la connaissance sur certains sujets précis, tels que ceux qui entourent les besoins en logements des populations spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, personnes relevant de l'hébergement d'urgence et d'insertion, ou encore les besoins des jeunes ménages), ou le parc de logements lui-même (logements insalubres, vacance, amélioration de la performance énergétique des logements, études pré-opérationnelles).

C'est la complexité de ces sujets (manque de données et connaissances actuelles limitées) qui rend nécessaire de réaliser des études spécifiques. En effet, leur traitement par le biais des seuls indicateurs de suivi annuels serait insuffisant.

Afin d'apporter des éclairages complémentaires et plus complets que ceux qui ont pu être présentés dans le diagnostic du PLH, des études particulières pourront être réalisées, sur la base d'un cahier des charges validé par le Comité de pilotage, ou à défaut par le Comité technique. Ces sujets complexes nécessitent des temps d'investigation, de traitements et d'analyses importants et qui sortent du cadre du suivi annuel classique. C'est pourquoi il faudra y allouer des budgets spécifiques. Ces études pourront être réalisées en régie ou la Ville pourra faire appel à un externe.

Cela pourra donner lieu à une publication annuelle portant un éclairage sur une de ces thématiques, par la collecte et l'analyse de nouvelles données ou par la réalisation d'enquêtes spécifiques.

Les prestataires qui rédigeront ces travaux pourront, le cas échéant, présenter à des Comités *ad hoc* des documents intermédiaires et provisoires, qui jalonnent la phase de réalisation, avant validation du travail par le Comité de pilotage.

### Des partenariats forts à construire

La Ville de Haguenau dispose déjà de données, qu'il convient d'étoffer par l'établissement de conventions avec les partenaires institutionnels et privés. Cette démarche permettra de collecter les données nécessaires au suivi et à l'évaluation du PLH, et ce de manière régulière et pérenne.

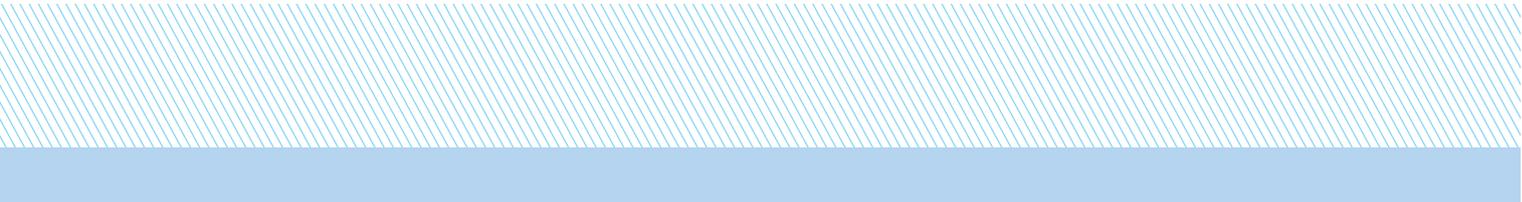
Les partenariats à construire se feront en particulier avec les collectivités et partenaires suivants :

- \* La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- \* Le CETE de l'Est ;
- \* L'Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace (AREAL) ;
- \* La Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin (CAF) ;
- \* Le Conseil Général du Bas-Rhin ;
- \* La FNAIM.

Un certain nombre de données collectées pourront faire l'objet de conventions payantes avec certains partenaires et il faudra envisager de réaliser des devis avec les services habilités, afin d'estimer le budget à prévoir pour la mise en place du suivi.

L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) rend disponibles, grâce à l'Observatoire Départemental de l'Habitat, les données et les traitements les plus récents en matière d'habitat, ainsi que les travaux issus de l'Observatoire du foncier tous les cinq ans.





# L'organisation fonctionnelle

## Les instances

L'ensemble des travaux réalisés dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du PLH donneront lieu à des restitutions à l'ensemble des partenaires, dans un souci de concertation. Cela se fera dans le cadre de plusieurs instances et rencontres en fonction du public visé.

Les Comités de pilotage et technique seront mobilisés en fonction des temporalités PLH. Ainsi, les rencontres seront amenées à être plus fréquentes lors des temps forts des six années de mise en œuvre, en particulier lors du bilan à mi-parcours et du bilan final.



## Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage est l'instance propre à la Ville de Haguenau, et est par conséquent constitué uniquement d'élus et de techniciens de la Ville. Son rôle est, au-delà du suivi de la mise en œuvre du PLH, d'orienter et de valider les choix politiques inhérents à ce document de programmation.

Le Comité de pilotage se réunit en amont de tous les autres comités et oriente les travaux, leur diffusion et les suites à donner.

Sa composition pourrait être la suivante :

- \* Le Maire de la Ville de Haguenau et/ou l'Adjoint à l'Urbanisme et aux Affaires domaniales,
- \* L'Adjoint chargé de la Sécurité, des Solidarités et du Développement social de la Ville de Haguenau,
- \* Le Directeur général des Services et les Directeurs généraux adjoints de la Ville de Haguenau,
- \* La Directrice de la Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme,
- \* Le Chargé de mission Habitat de la Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme de la Ville de Haguenau,
- \* La Directrice du CCAS et de la Direction des Solidarités.

Dans le cas où la Ville le souhaiterait, l'ADEUS pourrait également assister à ces comités.



## Le Comité d'orientation

Le Comité d'orientation assure le pilotage politique et administratif du Programme Local de l'Habitat de Haguenau. Il assure la pérennité des moyens mis en œuvre et garantit la mobilisation des services sur la mise à disposition des données et sur les enjeux de la mise en œuvre du suivi de la politique de l'habitat.

Le Comité d'orientation se compose d'élus et est idéalement présidé par le Maire de la Ville de Haguenau. Il est également le lieu de l'association de techniciens (communaux et supra-communaux) et de l'Etat local, afin de favoriser le partage de la connaissance et l'engagement des différents services impliqués.

Le Comité d'orientation, amené à se rencontrer une à deux fois par an (et nécessairement avant la présentation des résultats en Conseil municipal), pourrait comprendre les membres suivants :

- \* Le Maire de la Ville de Haguenau ou l'Adjoint à l'Urbanisme,
- \* Les Maires de la Communauté de Communes de la Région de Haguenau,
- \* Les Maires de la Communauté de Communes de Bischwiller et environs,
- \* L'Adjoint chargé de la Sécurité, des Solidarités et du Développement social de la Ville de Haguenau,
- \* Le Directeur général des Services,
- \* Les Directeurs généraux adjoints de la Ville de Haguenau,

- \* Le Chargé de mission, Cabinet du Maire de la Ville de Haguenau,
- \* Le Chargé de mission Habitat de la Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme de la Ville de Haguenau,
- \* La Directrice du Syndicat mixte du SCoTAN,
- \* La Directrice du Service de l'Aménagement durable des Territoires, Direction départementale des Territoires (ou son représentant),
- \* La Directrice du Service Logement, Construction durable et Rénovation urbaine, Direction départementale des Territoires (ou son représentant),
- \* Le Directeur de l'Habitat, Conseil général du Bas-Rhin (ou son représentant),
- \* Le Directeur de l'Habitat, Région Alsace (ou son représentant),
- \* Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin (ou son représentant),
- \* La Directrice générale, ADEUS (ou son représentant).

Cette liste se veut être une proposition de composition exhaustive du Comité d'Orientation. Dans un souci de plus grande efficacité, il peut être envisagé de restreindre sa composition (Mairie, Etat, Conseil général du Bas-Rhin et ADEUS).

\*



### Le Comité technique

Le Comité technique réunit des représentants des Services de la Ville de Haguenau, des Services déconcentrés de l'Etat, dûment mandatés par leur institution.

Ce Comité constitue un lieu d'échanges et de débats sur les résultats du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLH. Il a pour mission de préparer l'ordre du jour des réunions du Comité de pilotage et de formuler un avis sur les bilans annuels et les évaluations intermédiaire et finale.

Le Comité technique se réunit au moins une fois par an et en tant que de besoin pour approfondir certains points, en fonction des orientations du Comité de pilotage.

Le Comité technique pourrait comporter les membres suivants :

- \* Les Directeurs généraux adjoints de la Ville de Haguenau,

- \* Le Chargé de mission Habitat de la Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme de la Ville de Haguenau,
- \* Le Chargé de mission, Cabinet du Maire de la Ville de Haguenau,
- \* Les représentants de la Direction de la Solidarité et de la Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme de la Ville de Haguenau,
- \* Le Chargé d'études Politiques de l'Habitat, Direction départementale des Territoires,
- \* Le Chargé de mission Habitat et le Référent territorial Habitat, Conseil général du Bas-Rhin,
- \* Le Référent territorial de l'Agence de Saverne, Région Alsace,
- \* Les représentants de la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin,
- \* Le responsable du suivi du PLH, ADEUS.



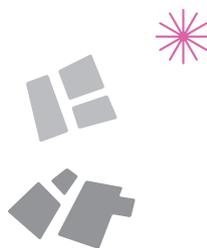
## L'animation

Elle s'organise à plusieurs niveaux et vise différents publics, pour lesquels des traitements spécifiques de l'information devront être envisagés. En effet, la communication grand public, la communication auprès des acteurs de l'habitat ou la diffusion et l'apport de connaissances auprès des élus ne revêtent pas les mêmes caractères.

## Communications en Conseil municipal

La stratégie de la politique locale de l'habitat étant de compétence et d'application communale, il convient de prévoir *a minima* une communication annuelle du bilan et de préparer les éléments de débats des instances délibérantes.

Le Conseil municipal doit être le premier informé de la teneur des résultats de la mise en œuvre du PLH. Le Comité de pilotage aura au préalable préparé la communication au Conseil municipal.



## Visites de sites

Afin de contribuer à fournir une approche pédagogique aux élus et aux acteurs de l'habitat, différentes visites de sites, dans la commune, l'intercommunalité, le territoire du SCoTAN ou dans d'autres pôles urbains, pourront être organisées. Celles-ci auront comme objectif de repérer et d'échanger avec les acteurs locaux autour de « bonnes pratiques » (par exemple : éco-quartiers, opérations de densification, développement de l'offre sociale, réhabilitations, etc.).





### Rencontres

Toujours dans le souci de maintenir une dynamique et une implication fortes autour du PLH, son animation pourrait prévoir une rencontre annuelle avec les acteurs locaux (élus, institutions, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, associations, etc.) sous forme de « matins de l'habitat », afin d'exposer le bilan annuel de réalisation du PLH et les perspectives pour l'année à venir.

Ces assises pourraient être orientées sur un thème spécifique, issu des orientations du PLH. Cette rencontre permettrait ainsi de présenter les grands résultats, d'échanger et de débattre avec les acteurs qui apporteraient, au-delà des approches chiffrées et statistiques, leur connaissance et vision du territoire et des spécificités du marché.

Par ailleurs, selon les besoins, des groupes thématiques pourraient également se réunir afin d'enrichir l'étude spécifique menée au cours de l'année. Cela permettrait de compléter l'approche statistique par une vision plus qualitative, issue des expertises des acteurs locaux de l'habitat et du logement.

### Publications périodiques

Les bilans annuels et évaluations à mi-parcours et finale pourront donner lieu à la réalisation (Mission Habitat, Ville de Haguenau) et à la publication à grande échelle d'une note de suivi des résultats de la mise en œuvre des actions du PLH. Elle pourra être diffusée durant « les matins de l'habitat ». L'ADEUS pourra, dans le cadre de son accompagnement méthodologique, aider à la définition de la forme que cette note pourra prendre.

Au-delà des résultats statistiques, cette note pourra par exemple diffuser des « paroles d'acteurs » (élus et/ou professionnels) qui témoigneront de la réalité de mise en œuvre du PLH, des avancées que cela aura permis et qui apporteront un regard expert sur la dynamique du territoire.



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Equipe projet : **Julie Dargaud (chef de projet), Vincent Flickinger**

Photos : **Sylvie Blaison, Jean Isenmann et la Ville de Haguenau** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)