

# ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SABLONS

Mai 2019





## SOMMAIRE

Préambule	page 4
ORIENTATION N°1 → <u>CONSTRUIRE PLUS OU CONSTRUIRE MIEUX ?</u>	page 5
ORIENTATION N°2 → <u>MÉRU NE SE SAUVERA QU'AVEC UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET UNE PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE ASSUMÉE</u>	page 10
ORIENTATION N°3 → <u>L'HABITAT ANCIEN PRIVÉ, UNE CLEF D'ENTRÉE À NE PAS NÉGLIGER</u>	page 13
ORIENTATION N°4 → <u>LA POLITIQUE FONCIÈRE DE L'HABITAT</u>	page 15
ORIENTATION N°5 → <u>LA GARANTIE D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL, UNE NOUVELLE MISSION DE LA CCS</u>	page 16

## PRÉAMBULE

Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat sont constituées des grandes décisions qui fondent ce premier programme.

Elles sont au nombre de CINQ et ont été débattues par les élus des SABLONS, après avoir été présentées et concertées avec les partenaires en commissions. Elles tiennent compte du SCoT et des nouvelles dispositions légales qui positionnent différemment le rôle de la CCS en matière de logement et d'animation de la politique de l'habitat. Elles ne sont pas exhaustives des thématiques de l'habitat abordées, ni de celles qui feront l'objet d'actions à mettre en place ou à poursuivre (suivi et soutien au programme de requalification du quartier social de la Nacre – Saint-Exupéry, suivi des politiques d'accueil et d'hébergement des populations spécifiques, actions menées et à mener contre le mal-logement, etc.).

C'est à partir de ces orientations que sera construit le programme d'actions.

## ORIENTATION N°1 → CONSTRUIRE PLUS OU CONSTRUIRE MIEUX ?

### a. L'option de la CC des SABLONS

Le constat est clair, la Communauté de communes des SABLONS subit une pression forte en matière de demande d'habitat. Bien équipée, située aux portes de la région francilienne, reliée par le train, avec plusieurs gares d'acheminement vers Paris, toute proche de Cergy-Pontoise, dotée d'emplois locaux, ouverte sur des espaces naturels préservés, elle ne pouvait que séduire les franciliens en recherche de logements et de foncier, un peu moins chers.

Pourtant, cet accueil ininterrompu a quelque chose d'irrationnel, faut-il éponger cette demande toujours plus dépendante de l'emploi francilien et peupler le territoire rural de navetteurs quotidiens, au risque d'y perdre son identité ? Ne faut-il pas considérer que l'histoire de la construction à Méru, a laissé des traces bien difficiles à estomper, aujourd'hui ?

En engageant la construction de 1 000 logements sociaux, tous concentrés au même endroit dans la ville de Méru, en laissant son centre-ville devenir le terrain de chasse de marchands de sommeil peu scrupuleux et perdre une grande part de sa vitalité commerciale, l'Histoire s'est trompée, ici comme dans bien des sites nationaux. Elle s'est fourvoyée en 1975, avant que, seulement quelques années plus tard, la Loi nous réclame la mixité sociale dans l'habitat, comme un objectif indispensable.

Les élus des SABLONS considèrent qu'il faut **construire mieux**, avant de construire plus. Construire mieux, c'est gagner en qualité technique, mais c'est aussi **répartir les offres sur le territoire**, les diversifier, accepter que chacun aille à son rythme pour faciliter l'intégration, s'investir dans la qualité de l'habitat, tant neuf qu'ancien, être à l'écoute, observer et choisir, à chaque fois, la démarche la plus raisonnable.

La première orientation de ce PLH consiste donc à fixer un objectif de production de nouveaux logements de **1122 unités pour 6 ans**, compatible avec l'option du SCoT, en cours de révision, à savoir une hausse démographique de l'ordre de 1,0% l'an.

### b. Limitation du rythme de construction d'habitat

Le tableau d'hypothèses, qui suit, permet de disposer d'une approche démographique et de confronter cette proposition à la recommandation du SCoT de 2014, qui fixait à 187 logements par an, la production à ne pas dépasser, à l'horizon 2030.

Hypothèses de production du PLH 2020-2025	Rythme annuel de production de logements	Nombre de logements neufs résultant	Nombre d'habitants probable en 2025
Hypothèse maximale - DEMOG +1,00% l'an	187 logements par an	<b>1122</b>	39300
Hypothèse médiane- DEMOG +0,75% l'an	154 logements par an	<b>924</b>	38400
Hypothèse ralentissement DEMOG + 0,50% l'an	120 logements par an	<b>720</b>	37350

On y remarque que l'hypothèse médiane constituait un ralentissement dans la production, déjà mesurée à plus de 900 logements par période de 6 ans, ces dernières années. On constate également que le passage à une hypothèse plus basse n'est pas réaliste, dès lors que l'on recense les projets en cours dans les communes. **L'option choisie correspond à une hausse démographique potentielle de 1% l'an, soit à une perspective de population de 39 300 habitants à l'horizon 2025.**

Le tableau, qui suit, nous rappelle :

- **la production de ces dernières années** (nombre de logements nouveaux produits entre 1999 et 2015, ramené à une période moyenne de 6 ans)
- **la population des ménages en 2015** (Insee)
- **la baisse tendancielle** de la taille des ménages par résidence principale, par prolongation de l'évolution moyenne 2010-2015 : 0,1 → la taille des ménages a baissé de 0,1 en 5 ans<sup>1</sup>
- **le besoin de desserrement théorique**, à savoir le nombre de résidences principales qui serait à construire, pour conserver la même population, dans une commune, si la taille des ménages est en baisse.

Evaluation de la production moyenne de logements source Insee RGP	HISTORIQUE DE PRODUCTION			MAINTIEN DEMOGRAPHIQUE Besoin en desserrement sur la période 2020-2025
	Nombre de logements nouveaux réalisés, en moyenne, par période de 6 ans	Population des ménages 2015	Baisse tendancielle de la taille des ménages	
AMBLAINVILLE	36	1725	0,1	27
ANDEVILLE	97	3161	0,1	47
BORNEL	111	4793	0,1	79
CHAVENCON	5	169	0,0	0
CORBEIL-CERF	6	356	0,0	0
ESCHES	66	1543	0,0	0
HENONVILLE	28	827	0,0	0
IVRY-LE-TEMPLE	24	722	0,1	12
LABOISSIERE-EN-THELLE	24	1312	0,1	17
LA DRENNE	54	981	-0,1	0
LES HAUTS TALICAN	19	887	-0,2	14
LORMAISON	20	1297	0,1	21
MERU	328	14703	-0,1	0
MONTCHEVREUIL	32	967	0,1	11
MONTS	5	179	0,4	13
NEUVILLE-BOSC	13	537	0,1	8
POUILLY	0	149	0,2	2
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	65	1507	0,0	0
VALDAMPIERRE	11	947	0,1	13
VILLENEUVE-LES-SABLONS	35	1210	0,2	37
CC DES SABLONS	979	37972		301

<sup>1</sup> La baisse tendancielle de la taille des ménages est parfois négative, il s'agit alors d'une hausse de la taille des ménages, qui peut se produire avec une population jeune qui accueille des enfants ou avec une population nouvelle, plus familiale, par exemple.

Les SABLONS, dans sa configuration actuelle, produisent historiquement 979 logements par période de 6 ans, presque tous destinés à la résidence principale.

Le desserrement théorique apparaît à 301 logements sur 6 ans, ce qui signifie qu'il n'y a pas de risque de perte de population, globalement, à l'échelle des SABLONS, et que, parmi les communes, très peu pourraient connaître des pertes démographiques puisque la production de logements est habituellement supérieure à ce plancher (POUILLY, MONTS, LORMAISON et VILLENEUVE-LES-SABLONS, pourraient, le cas échéant, être concernés).

### **c. Guide de répartition de la production de l'habitat nouveau pendant le PLH**

Le PLH doit permettre d'encadrer la production de logements, au bénéfice du territoire et du bien-être des habitants. Eviter les opérations massives et brutales pour mieux alimenter les écoles et les équipements locaux, éviter la réalisation d'opérations monolithiques, ne réunissant qu'une seule catégorie de personnes (typologie et accessibilité financière des logements), sont deux des conditions fondamentales d'un programme maîtrisé.

Le tableau de production, établi ci-dessous, est un **cadre d'intention**. Le suivi du PLH doit permettre d'alimenter ce tableau, au fil des réalisations, en reprenant, de manière exhaustive, **la liste des opérations qui provoquent la création de logements** :

- Réalisation et livraison de constructions groupées et programmées
- Réalisation de logements dans le cadre d'un lotissement
- Réalisation de logements sur terrain constructible
- Division d'immeubles qui conduit à la création de logements
- Transformation d'usage vers l'habitat

Ce travail est possible, moyennant un suivi permanent des permis et des agréments avec les communes et les administrations. L'édition d'un bilan régulier des réalisations et des projets permet de renseigner chacun sur l'évolution du programme communautaire vers la fourchette proposée et de débattre ensemble des dérives, qui peuvent se justifier ou trahir un dysfonctionnement.

Le recensement effectué ne concerne que les projets immobiliers d'ensemble; **les constructions individuelles imprévisibles** viendront s'ajouter, notamment dans les communes rurales.

PROJET DE PRODUCTION COHERENT POUR LE PLH, tenant compte de l'historique, du desserrement, du PLU et des projets communaux	HISTORIQUE DE PRODUCTION Nombre de <u>logements</u> nouveaux réalisés, en moyenne, <u>par période de 6 ans</u>	MAINTIEN DEMOGRAPHIQUE Besoin en desserrement sur la période 2020-2025	PROJET PLH hypothèse moyenne	PROJET PLH hypothèse retenue
AMBLAINVILLE	36	27	100	138
ANDEVILLE	97	47	75	90
BORNEL	111	79	150	180
CHAVENCON	5	0	5	5
CORBEIL-CERF	6	0	10	10
ESCHES	66	0	25	40
HENONVILLE	28	0	20	25
IVRY-LE-TEMPLE	24	12	20	24
LABOISSIERE-EN-THELLE	24	17	30	30
LA DRENNE	54	0	40	47
LES HAUTS TALICAN	19	14	30	30
LORMAISON	20	21	20	27
MERU	328	0	250	280
MONTCHEVREUIL	32	11	30	37
MONTS	5	13	10	13
NEUVILLE-BOSC	13	8	10	13
POUILLY	0	2	5	5
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	65	0	50	60
VALDAMPIERRE	11	13	15	18
VILLENEUVE-LES-SABLONS	35	37	50	50
CC DES SABLONS	979	301	945	1122



## ORIENTATION N°2 → MÉRU NE SE SAUVERA QU'AVEC UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET UNE PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE ASSUMÉE

### a. Produire le LLS attendu, hors Méru, à hauteur de 20% du programme

La situation Méruvienne est celle d'une ville qui doit se battre avec son QPV et son centre ancien dégradé, en même temps qu'elle doit engager fermement une diversification de ses produits d'habitat. Il n'est plus question d'y concentrer le logement social, même si celui-ci peut encore prendre une part, relative, des programmes nouveaux. Une pause dans la réalisation de LLS à Méru est possible. C'est le souhait de l'équipe municipale en place.

Ce premier PLH communautaire consacre cette pause, en proposant que 20% de la production nouvelle d'habitat des SABLONS soient consacrés au LLS, soit 225 logements sur 6 ans, réalisés hors de Méru.

Ce relais de solidarité s'ajoute aux efforts communautaires pour réaliser la mutation du QPV NACRE-SAINT EXUPERY.

La répartition des objectifs de production de logements locatifs sociaux s'est faite, en tenant compte de la taille des communes, de leur parc social déjà réalisé, de leur retard éventuel, mais aussi de la part de production de logements qui leur est affectée dans ce PLH. Il est, ainsi, logique qu'une commune qui se développe beaucoup consacre un part de sa production au locatif social et, d'autant plus, si elle n'en est pas suffisamment dotée à l'origine.

Les objectifs inscrits au tableau, ci-dessous, sont des **minima**, qui engagent chaque équipe municipale, même si des difficultés techniques peuvent subvenir. Ils peuvent évoluer à la hausse, en cours de PLH, si la production de logements sort de la fourchette indiquée.

Le tableau qui suit, reprend ainsi une répartition de l'objectif de production de 20% de logements locatifs sociaux sur la CC Sablons, pendant la durée du PLH, **exclusivement hors MERU**. Cet objectif étant calculé sur la totalité de la production, soit 225 logements LLS pour 1122 logements produits. Cela signifie que, si MERU produit des LLS nouveaux, dans le cadre du PLH, ils viendront s'ajouter à l'objectif de 225 LLS.

MERU cherche, en effet, à diversifier son offre de logements et à améliorer la mixité sociale de ses habitants. La « réalisation de 225 LLS hors de MERU » **doit libérer MERU** de la charge d'avoir à réaliser ces logements, face à la pression de la demande sociale, mais ne doit pas l'empêcher d'en réaliser, à chaque fois qu'un nouveau projet trouvera son intérêt dans une mixité de produits (en neuf) ou dans la résolution de difficultés immobilières dans le centre (en ancien). MERU pourra donc réaliser du LLS parmi les 280 logements qu'elle vise, dans la limite indicative de 30 à 50 unités en 6 ans.

Programme LLS du PLH de la CC des SABLONS	RP 2015	Parc social détenu RPLS 2018	Taux parc social détenu en 2018	Réalisation minimale attendue en LLS	Production de logts PLH	Part de la production visée	Parc LLS à l'issue données LLS	Parc LLS à l'issue données LLS en taux
AMBLAINVILLE	668	11	1,6%	48	138	35%	59	7,3%
ANDEVILLE	1217	142	11,7%	23	90	25%	165	12,6%
BORNEL	1926	301	15,6%	54	180	30%	355	16,9%
ESCHES	509	22	4,3%	14	40	35%	36	6,6%
LABOISSIERE-EN-THELLE	463	14	3,0%	11	30	35%	25	5,1%
LORMAISON	498	84	16,9%	7	27	25%	91	17,3%
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	539	30	5,6%	15	60	25%	45	7,5%
VILLENEUVE-LES-SABLONS	453	37	8,2%	13	50	25%	50	9,9%
IVRY-LE-TEMPLE	287	19	6,6%	5	24	20%	24	7,7%
HENONVILLE	324	5	1,5%	5	25	20%	10	2,9%
VALDAMPIERRE	448	1	0,2%	4	18	20%	5	1,1%
MONTCHEVREUIL	464	1	0,2%	7	37	20%	8	1,6%
LA DRENNE	357	5	1,4%	9	47	20%	14	3,5%
LES HAUTS TALICAN	344	6	1,7%	6	30	20%	12	3,2%
AUTRES COMMUNES	417	3	0,7%	4	46	10%	7	1,5%
MERU	5173	1595	30,8%	0	280	0%	1595	29,2%
TOTAL	14087	2276	16,2%	225	1122	20%	2501	16,4%

10

#### b. Diversifier la production LLS en type de produit et en typologie

La programmation des logements locatifs sociaux sera adaptée à chaque projet. **Il s'agira de logements PLUS, dans le cas général.**

Toutefois, il est prévu que des **logements PLAI soient réalisés, dans une proportion souhaitée de 15% minimum** du programme, dès lors que la proximité des services sera garantie. **Des logements PLS** pourront, également, être réalisés, dans une **proportion maximale de 15%** des projets réalisés, dès lors que l'on aura vérifié l'existence potentielle d'une clientèle pour ce produit, au tarif sensiblement plus élevé (+50% en loyer). Le principe de la mise en place d'une concurrence qualitative au locatif privé doit participer, à terme, à l'élévation des standards de qualité, c'est un des moyens d'y parvenir.

**En matière de typologie**, il importe d'éviter la production systématique de maisons familiales, hors de Méru, parce que la demande sociale ne s'arrête pas à ce produit et parce que ce produit engendre, le plus souvent, une certaine longévité du locataire, dans les lieux. Les projets devront donc comprendre des logements plus petits (T2-T3), à chaque occasion possible, et, **notamment, lorsqu'ils réuniront 5 logements ou plus, au total des tranches.** Ceci n'exclut pas l'accès des petits logements au jardin individuel ou collectif.

Globalement, il est attendu :

- une production de 25% minimum, de petits logements (T2-T3),

- une **production de PLAI à 15% minimum** de chaque programme,
- une **production de PLS à 15% maximum**, de chaque programme.

Programme LLS du PLH des Sablons (hors MERU)	Minimum	Maximum
Logements T2-T3	56	Aucun
Logements PLAI	34	Aucun
Logements PLS	Aucun	34
Logements PLUS	158	191
Programme PLH	225	Aucun

### Comment gérer la diversité de la production ?

Pour chaque programme LLS, la contribution à cet objectif de diversité devra être établie.

**Il n’y a donc pas lieu d’agréer un programme, si ces objectifs sont ignorés.**

Si elle n’est pas établie, en raison de la petite taille du programme (communes rurales ou intervention en acquisition-amélioration, dans l’ancien) ou de sa spécificité locale, il est envisageable de l’agréer, avec cet argument spécifique.

**Dans la Ville de Méru, la construction de logements LLS n’est pas soumise à plancher ou plafond.** Parmi les logements que Méru s’apprête à construire pendant la période du PLH, on pourra trouver, toutefois, un certain nombre de projets en contenant. Cette mixité de programmation est un moyen de faciliter l’éclosion de nouveaux programmes de construction.

Chaque initiative de diversification de produits sera encouragée, qu’il s’agisse d’accession à la propriété, de réalisation de projets spécifiques (habitat intergénérationnel, résidence pour jeunes travailleurs) ou de la réalisation de produits libres de financement aidé.

Les interventions en site QPV devront respecter le même principe et rechercher, prioritairement, la mise en œuvre d’une programmation de petits types, collant mieux à la demande exprimée. La réalisation de logements PLS pourra être tentée, avec parcimonie, dans le cadre de projets centraux de qualité et de petite taille, mais il est peu probable qu’elle trouve place sur site QPV où elle risque même d’être dévoyée (admission de ménages de ressources faibles à l’entrée dans les lieux ou, quelques mois plus tard, de ménages mis en difficulté par le niveau des loyers et le décalage de l’aide au logement possible).

## **ORIENTATION N°3 → L'HABITAT ANCIEN PRIVÉ, UNE CLEF D'ENTRÉE A NE PAS NÉGLIGER**

### **a. La question du locatif indigne, dans l'ancien**

La demande locative sociale est importante aux Sablons. Elle est enregistrée, en tant que telle, dans le cadre des procédures mises en place pour l'enregistrement et l'attribution des logements sociaux du territoire. Mais, ce n'est pas la seule.

Une autre demande locative existe également. Elle est sociale par le fait que les ménages ont peu de ressources. Elle échappe à toute observation et à toute analyse. Elle permet souvent à divers bailleurs privés de profiter du régime d'aide au logement institué, pour louer des locaux inadaptés aux demandeurs, voire pour les emmener dans les villages les moins bien desservis. Les divisions d'immeubles anciens se multiplient, sans concertation, et établissent de nouveaux sites de mal-vivre dans l'ensemble du territoire.

Pour ralentir, puis éviter ces écarts, il faudrait que :

- le logement soit signalé indécemment à la CAF, mais la définition de la décence étant particulièrement souple et la situation des ménages concernés étant fragile, les résultats sont très maigres
- le logement soit déclaré insalubre par le Préfet, après enquête de l'ARS, mais là encore, sauf danger lourd et imminent, les cotations de l'insalubrité, qui datent de la Loi Vivien, de 1970, sont difficiles à atteindre, ce qui, incidemment, permet de désigner la responsabilité du maire, dans nombre de cas et de le confronter à l'emploi de moyens coûteux.

Cela signifie qu'en réalité, les budgets locaux doivent régler la plupart de ces problèmes complexes et, généralement, contentieux.

Il n'est, en tout cas, plus possible de les ignorer et ce PLH oriente la CCS vers une action forte en matière de **réhabilitation de l'habitat privé ancien**, une action qui permette d'accompagner ceux qui proposent des produits qualitatifs et de barrer la route à ceux qui agissent au détriment des ménages logés. Les actions programmées avec l'ANAH, le Département et la Région feront partie du projet, ainsi que les actions coercitives nécessaires, dans la limite des moyens locaux.

Pour parvenir à des résultats, la CCS pourra lancer un dispositif d'incitation aux travaux des particuliers sur l'ensemble de son territoire avec l'ANAH. Il conviendra, pour autant, d'être réaliste quant aux objectifs de réduction des abus liés aux logements locatifs. **L'incitation financière a une influence très limitée sur le comportement de ces bailleurs**, qui ne souhaitent presque jamais se ranger dans un processus de convention. **L'OPAH ou le PIG n'ont donc pas d'utilité, sauf à y intégrer des objectifs prioritaires d'actions coercitives** à mener pour le compte des communes ou à lancer ce projet spécifique, hors de la procédure ANAH.

### **b. La question de l'amélioration de l'habitat ancien**

Au-delà de la question du logement indigne, une part du logement ancien des SABLONS mérite d'être réhabilitée, principalement pour tenir compte de ses besoins d'adaptation au vieillissement de la population et au handicap et pour améliorer ses performances

énergétiques. Ce parc est souvent occupé dans le rural, par des ménages installés de longue date ou par de nouveaux arrivants qui ne disposent pas de moyens suffisants pour intervenir. Dans ce cas, une intervention globale en faveur d'une réhabilitation qualitative, peut être menée, sous l'égide de la CCS, en s'appuyant sur les crédits de l'Anah, du Département et de la Région, mais aussi sur les crédits mis à disposition par d'autres financeurs au bénéfice des populations modestes (Caisses de retraite, principales et complémentaires, notamment). Une OPAH ou un PIG permettront de traiter cette demande potentielle et d'engager le principe de la remise à niveau du parc ancien.

#### **ORIENTATION N°4 → LA POLITIQUE FONCIÈRE DE L'HABITAT**

Plusieurs communes de la CCS ont déjà contracté avec l'EPFLO<sup>2</sup> pour la réalisation de projets locaux. La CCS souhaite que cette pratique se poursuive et donne lieu à des conventions avec ses communes-membres. Elle n'envisage pas, pour l'heure, d'engager une politique d'action foncière communautaire, qui aurait pu s'appuyer sur les objectifs de ce PLH. Pour autant, ces relations bilatérales devront donner les résultats escomptés et les communes-membres jugeront, le jour venu, s'il est utile d'engager un programme communautaire sur le sujet.

---

<sup>2</sup> EPFLO Etablissement Public Foncier Local de l'Oise

## **ORIENTATION N°5 → LA GARANTIE D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL, UNE NOUVELLE MISSION DE LA CCS**

Le logement social est attribué souverainement par les Commissions d'Attribution Locales, créées dans chaque organisme. Des droits spécifiques, liés aux financements d'origine ou à la réglementation, laissent au Préfet, aux collectivités, à Action Logement, la priorité de quotas d'attributions. Des relations régulières ont souvent été instaurées entre les bailleurs sociaux et les communes (notamment, quand elles disposent d'un parc social de bonne taille. **La Loi confie, désormais, aux EPCI, le soin de devenir chefs de file de ces politiques d'accès au logement social, non pas en réalisant les attributions, mais en encadrant les politiques menées, localement.**

La CC des Sablons devra donc inaugurer cette nouvelle fonction, en s'appuyant sur la Conférence Intercommunale du Logement, mise en place en 2017. Il s'agira d'établir des objectifs en matière d'attribution des logements sociaux, en respect des règles établies par la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) ainsi que par la loi ELAN, et de mettre en place un service d'information des demandeurs de logements sociaux, de manière à les renseigner sur les chances et les délais pour parvenir à leurs fins.

Mais, au-delà de ces dispositifs encadrés par la Loi, la CCS voudra prendre le temps d'analyser et de comprendre, les motivations des demandeurs, les difficultés rencontrées sur place, les partitions réalisées entre les demandes de mutation et les demandes externes, en privilégiant, cette fois, l'intérêt du territoire.

La CCS ne souhaite pas se substituer aux services des communes, par ailleurs très impliqués sur nombre des thématiques citées. Les lois ALUR et LEC lui imposent, toutefois, d'organiser avec la Conférence Intercommunale du Logement, une fonction d'encadrement des attributions du logement social et d'information des demandeurs de logement social sur le territoire. Le PLH, lui-même, impose une animation très régulière, qui permette à la CCS de contrôler et de dynamiser l'avancement de ses propres actions. Enfin, un Observatoire local de l'habitat, doit permettre à la CCS d'établir, d'analyser et de publier, régulièrement, les indicateurs utiles de son action habitat.

L'ensemble de ces dispositifs entraîne un besoin de service, de moyens techniques et humains, et sans doute, de quelques moyens financiers en conséquence.

**Pragmatique**, la CCS souhaite avancer en intégrant les arguments de son utilité, plutôt que d'imposer une nouvelle structure organisationnelle ex abrupto. Mieux vaut déposer des objectifs raisonnables et les atteindre que de développer des plans de rattrapage incessants, mieux vaut également comprendre les enjeux et les dysfonctionnements avant d'engager les responsables de leur résolution.