

Programme local de l'habitat

**Document d'orientation
Principes et objectifs du PLH**

Préambule

En conformité avec l'une des dispositions du contrat de développement signé entre l'Etat et le SAN fin 2002, le 5 février 2004, une délibération du Conseil d'Agglomération décidait officiellement l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat sur l'ensemble de son territoire.

Outil d'application au service de diverses lois - loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 modifiée par la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, la loi du 14 novembre 1996 dite "PACTE de relance pour la ville", la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, Plan de cohésion sociale entériné par la loi de programmation du 18 janvier 2005 -, le contenu du programme local de l'habitat s'organise dans le respect des principes généraux édictés par le dispositif législatif.

Parmi ceux-ci, **l'équilibre social de l'habitat** est devenu depuis le renforcement de la coopération intercommunale l'une des compétences obligatoires des Communautés d'Agglomération. En conséquence, le pilotage de l'élaboration du PLH est de la responsabilité de la Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs, en vertu de la loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, le préfet peut désormais déléguer, d'une part, tout ou partie de son contingent préfectoral de réservation de logements, soit aux maires, soit au président de l'EPCI, si les maires en sont d'accord ; d'autre part, la compétence d'attribution des aides à la pierre aux EPCI disposant d'un PLH.

Localement, le ralentissement de la construction neuve, l'apparition d'un flux migratoire désormais négatif et en conséquence, une stagnation de la population au cours de la période récente, une menace de déclin démographique, la raréfaction des disponibilités foncières, une tendance à la spécialisation socio-spatiale des quartiers, constituent de nombreux motifs qui plaident pour **le renforcement d'une stratégie intercommunale de l'habitat**, que seul un PLH permet de mettre en œuvre avec cohérence et efficacité.

Suite à la validation du diagnostic voté à l'unanimité par le conseil communautaire du 30 juin 2005, ce document d'orientation, tel que le prévoit le décret du 4 avril 2005, énonce les principes et objectifs du futur programme local de l'habitat.

Il est accompagné d'un document présentant la déclinaison quantitative de la programmation de logements et du programme détaillé et territorialisé des actions, présenté sous forme de fiches actions, qui constitue la charpente de la future politique intercommunale de l'habitat pour les six années à venir.

1. Rappel synthétique des constats majeurs du diagnostic

Parallèlement à l'exceptionnel développement économique connu par la Communauté d'Agglomération, le diagnostic du PLH a mis en évidence, au niveau de l'habitat, **l'émergence de mécanismes de déséquilibre** :

- **un rythme ralenti de construction neuve**, de l'ordre de 600 logements mis en chantier par an entre 2000 et 2004 inclus, insuffisant pour répondre à la demande, lié pour partie à la raréfaction des réserves foncières immédiatement mobilisables ;
- en conséquence, **un risque d'aggravation de "l'évasion résidentielle"** déjà constatée au cours de la période intercensitaire 1990-99, marquée par un retournement du solde migratoire, et concomitamment **la menace d'un déclin démographique**, tendance d'ampleur encore limitée et contenue, mais potentiellement significative à moyen terme ;
- dans ce contexte, le parc de logements est en incapacité de répondre aux besoins spécifiques en logements induit par la structure démographique de la population, héritée des spécificités de la ville nouvelle avec, notamment, **son exceptionnel potentiel de demandes de décohabitation juvénile** ;
- plus généralement, dans un contexte de montée des coûts, **la structure de l'offre de logements**, insuffisamment diversifiée, constitue un obstacle et un frein à la mobilité de nombreux ménages rendant **les parcours résidentiels de plus en plus difficiles**, voire pour certains impossibles (rareté et cherté de l'offre locative privée, prédominance du collectif sur l'individuel, rareté de l'accession sociale, des logements intermédiaires...) ;
- corollairement, **des flux domicile-travail grossissants** font entrer quotidiennement plus de 50 000 actifs à Saint-Quentin-en-Yvelines, ils pourraient probablement être réduits si une offre suffisante et attractive de logements était disponible ;
- une paupérisation de certains segments du parc social, faute d'une maîtrise suffisante du peuplement, et l'émergence **d'une différenciation sociale entre les communes de plus en plus prononcée manifestant des dynamiques de ségrégation et spécialisation socio-spatiale grandissantes**, à l'œuvre sur le territoire, contraires à l'équilibre et à la mixité sociale, meilleure garante de la réduction des tensions sociales.

Face à ces déséquilibres et dysfonctionnements, la Communauté d'Agglomération dispose de **nombreux atouts d'une attractivité résidentielle** qui ne demande qu'à être confortée : pôle d'emploi et de service bénéficiant d'une large offre d'équipements publics, bonne accessibilité, cadre de vie et environnement naturel de proximité de qualité, présence d'une université en développement...

S'appuyer sur ce potentiel pour asseoir une politique intercommunale énergique d'équilibre de l'habitat constitue incontestablement une nécessité à saisir sans trop tarder. Pour corriger les effets négatifs des mécanismes et tendances actuellement perceptibles, la mise en œuvre du PLH peut donner corps à ce dessein et son programme d'actions, l'outiller.

2. Les objectifs du PLH

Le diagnostic du PLH concluait par la mise en évidence de **trois enjeux prioritaires en étroite interaction**. Ils engagent à décliner la future politique locale de l'habitat de l'Agglomération selon trois grands objectifs déterminants du devenir du territoire de Saint Quentin en Yvelines :

- un objectif démographique et de niveau de construction neuve,
- des objectifs urbains et de qualité de vie,
- un objectif de mixité sociale.

2.1. L'objectif démographique : enrayer le déclin démographique et renouer avec une politique de croissance modérée

L'entrée de la ville nouvelle dans une nouvelle ère, celle de sa maturité, signale nécessairement une rupture avec la période de croissance exceptionnelle connue au cours des décennies précédentes, marquées du sceau d'un volontarisme appuyé.

Désormais, entrée dans le droit commun, l'Agglomération est appelée à gérer, d'une part, **la fin d'une croissance d'exception**, d'autre part, **l'héritage structurel légué par son histoire et passé de ville nouvelle**.

Les premiers signes perceptibles et annonciateurs d'un déclin de population à court terme appellent l'adoption et **l'affirmation d'une politique de croissance modérée**, tant pour répondre aux exigences d'accueil des nouvelles entreprises, qu'aux besoins des parcours résidentiels et à **l'équilibre démographique de l'Agglomération**.

Il ne s'agit pas de croître pour croître, mais divers motifs plaident pour retrouver une croissance modérée de population.

2.1.1. Eviter un vieillissement accéléré et brutal de la population

Depuis 1990, une lente tendance à la banalisation de la pyramide des âges de la population s'est progressivement installée, manifestée par **un vieillissement relatif constaté dès 1999**.

Ce phénomène, s'il est net, ne présente pas pour le moment d'amplitude inquiétante. Cependant, il se traduit déjà par une progressive érosion des effectifs scolaires, notamment ceux du 1^{er} degré.

Les tensions de plus en plus vives qui régissent le marché immobilier, à la location comme à l'achat, la sous-occupation croissante des résidences principales, notamment par des ménages vieillissants, **la faible fluidité dans le parc global de logements** constituent aujourd'hui un ensemble de phénomènes qui, conjugués, freinent l'installation de nouveaux ménages. A court terme, ils sont susceptibles d'entraîner un niveau de migration résidentielle plus important, particulièrement de nombreux jeunes saint-quentinois en âge de décohabiter.

Cet accroissement des migrations résidentielles aurait alors pour effet de creuser plus encore le déficit actuel du solde migratoire et de rendre plus difficile sa compensation par le solde naturel, puisque ce sont de plus en plus les jeunes ménages qui seront amenés à quitter le territoire.

De population vieillissante, la population de l'Agglomération passerait au stade d'une structure d'âge déséquilibrée.

Renouer avec une croissance modérée, c'est éviter ce scénario préjudiciable à un développement harmonieux de mixité intergénérationnelle. C'est aussi favoriser le développement de l'emploi et l'implantation d'entreprises, faciliter l'accueil d'actifs dans le cadre du nouveau pôle de compétitivité, mais aussi, tout simplement, inciter une partie des actifs entrant tous les jours dans l'Agglomération à s'y établir.

Enfin, ne pas perdre de population permettra demain à la Communauté d'Agglomération **d'assurer un fonctionnement optimal des nombreux équipements et services** dont elle a, avec les communes, la charge.

2.1.2. Adopter un rythme de construction neuve suffisant : un corollaire de l'objectif démographique

En raison de comportements sociaux ou phénomènes démographiques divers, il est dorénavant communément admis, **qu'à population constante, les besoins en logements vont croissant** : divorcialité, décohabitation juvénile, vieillissement continu et maintien à domicile, participent selon des intensités diverses au nécessaire accroissement du parc de logement pour satisfaire **une demande de desserrement en constante évolution**.

Dans la situation de l'Agglomération, ce constat impose - ne serait-ce que pour maintenir la population présente - de s'engager dans une politique de construction neuve quantitativement plus importante que celle connue au cours des dernières années (moyenne annuelle de 500 logements supplémentaires de 2003 à 2005, compte tenu des démolitions). C'est d'autant plus vrai si l'on veut poursuivre l'objectif démographique de croissance modérée énoncée précédemment.

En effet, seule une politique plus active de construction neuve est susceptible de répondre à l'arrivée sur le marché immobilier de très nombreux candidats à la décohabitation (de l'ordre de 2 000 par an), à l'amélioration de l'équilibre emploi/habitat en permettant à certains actifs venant quotidiennement travailler à Saint-Quentin-en-Yvelines de s'y installer, et aux actifs saint-quentinois de ne pas quitter le territoire, faute de réponse à leurs attentes en termes de mode d'habitat.

Favoriser des parcours résidentiels diversifiés et choisis passe inéluctablement, à court terme, par l'accroissement de la construction neuve.

2.2. Les objectifs urbains et de qualité de vie

La ville nouvelle s'est urbanisée successivement par quartiers entiers, d'une certaine façon autonomes. Chaque commune peut être considérée comme un centre de vie regroupant plusieurs équipements de proximité et d'intérêt communal, voire intercommunal. Le quartier de la gare à Montigny-le-Bretonneux est devenu tardivement un pôle fort de centralité.

Le bilan des logiques d'urbanisation du territoire est en demi-teinte : **présence de discontinuités et ruptures urbaines importantes**, distribution parfois trop monofonctionnelle des espaces, surdimensionnement de certaines voiries, un habitat collectif dominant, mais la présence de maisons individuelles grandes consommatrices d'espace. Tous ces facteurs ont contrebalancé les aspects positifs de diversité de conception urbaine et architecturale des quartiers.

Parallèlement, **des processus de dévalorisation et de survalorisation de certains quartiers sont à l'œuvre**, sources de déséquilibres urbains et sociaux de plus en plus difficiles à gérer.

Ces constats et tendances conduisent aujourd'hui à **repenser le développement urbain de l'agglomération**, d'une part pour préserver et renforcer cadre et qualité de vie, d'autre part, pour tirer partie de l'héritage en le valorisant, sans compromettre l'avenir du territoire.

2.2.1. S'inscrire résolument dans une stratégie de développement durable, par un urbanisme de qualité aux formes économes en consommation foncière

Le développement de la ville nouvelle par adjonction successive de nouveaux quartiers entiers a été grand consommateur de disponibilités foncières et l'habitat individuel, bien que dominé par une offre majoritaire en collectif, occupe une part nettement prépondérante de l'occupation des sols.

En effet, alors que la surface totale du territoire occupée par l'habitat couvre 18 % du sol, l'habitat collectif n'en consomme que 4 % seulement.

45 % du territoire de l'agglomération sont constitués d'espaces naturels boisés et agricoles, de grande qualité, qui méritent d'être préservés. Ils représentent une richesse paysagère et un cadre de vie chers aux saint-quentinois.

Infrastructures et entités paysagères contribuent incontestablement à la qualité de la vie des résidents ; cependant, **elles morcellent le territoire, formant de grandes enclaves**, comme le font également les grandes zones d'activité.

De nombreuses voies rapides et un mode d'urbanisation par quartiers se succédant les uns aux autres, fragilisent la cohérence urbaine du territoire et renforcent son morcellement.

Cet héritage invite à mettre en œuvre une politique de l'habitat s'appuyant et s'adossant à la structuration du territoire, en mettant notamment **en cohérence la programmation du logement, sa territorialisation, et la politique d'équipements et de services, comme la desserte en transports collectifs.**

Concevoir les nouvelles opérations d'habitat comme des greffes, promouvoir restructuration et recomposition urbaine dans des territoires de projet clairement identifiés et porteurs, tels les secteurs de gare, les cœurs de village, les zones d'habitat modeste, c'est éviter les effets pervers de l'étalement urbain, des coûts élevés d'aménagement.

Refaire la ville sur la ville, en profitant et valorisant les opportunités foncières, ou éventuellement par des opérations de transformation d'usages, pourrait constituer **un principe directeur des localisations futures de la construction neuve.**

Le défi d'une construction neuve plus importante, prenant en compte les attentes d'accession à la propriété et la forte demande d'habitat individuel ne doit engendrer une réponse unique, basée sur un développement accéléré des formes pavillonnaires classiques dévoreuses d'espace. Il ne s'agit pas de proscrire le logement individuel au nom de l'économie du foncier. La réponse à la demande peut également être trouvée dans **la conception d'opérations d'aménagement aux formes urbaines innovantes et mixtes**, qui participent mieux à la structuration de l'agglomération.

Eviter un accroissement des déplacements automobiles exige qu'une part au moins de la production neuve soit localisée dans les zones déjà urbanisées, ou à proximité.

C'est pourquoi développement durable et qualité de l'habitat, au service de la diversité sociale, constitueront deux critères essentiels dans les processus de décision de toute nouvelle opération de construction neuve.

Une attention particulière devra également être accordée à la bonne adéquation entre typologie d'habitat et localisation, privilégiant, par exemple, la production d'habitat collectif dans les secteurs des pôles centraux de l'agglomération.

2.2.2. Poursuivre une politique active de renouvellement urbain

D'importantes opérations de renouvellement urbain sont engagées sur le territoire de l'Agglomération. Il conviendra bien évidemment de poursuivre ce processus engagé sous l'égide du GPV et de l'ANRU, afin de redonner aux quartiers concernés une réelle attractivité résidentielle.

Cela passe par un rééquilibrage entre parc social et parc privé dans les périmètres larges de ces opérations, afin de regagner des points de mixité sociale, casser des images négatives monovalentes. Ce rééquilibrage est une condition nécessaire incontournable de la requalification de ces quartiers fortement stigmatisés.

Mais, au-delà, d'autres quartiers, notamment d'habitat social, méritent une attention préventive afin d'y arrêter un processus de dévalorisation dont les premiers signes sont d'ores et déjà perceptibles.

Repérés par les services de la Communauté d'Agglomération, ces nouveaux territoires, non labellisés comme prioritaires au titre de la politique de la ville¹, ont fait systématiquement l'objet d'un diagnostic social et urbain.

Ces études ont mis en évidence des dysfonctionnements urbains corrélés parfois à des phénomènes sociaux de paupérisation et de climat d'insécurité. Beaucoup de ces quartiers présentent un fonctionnement urbain insatisfaisant. Dans certains d'entre eux, des opérations de réhabilitation du cadre bâti et de résidentialisation sont menées et se développent.

Pour conforter ces dernières, il semblerait judicieux de les accompagner d'actions portant sur leur structure urbaine afin de remédier à leurs carences de conception, assimilables à celles souvent constatées dans les quartiers sensibles : éloignement du centre, repli sur soi et introversion, limites constitutives de ruptures, maillage insuffisant ou peu lisible, enclavement, espaces extérieurs dégradés, absence de hiérarchisation des espaces, confusion entre usages et modes de gestion des espaces.

Eviter à ces quartiers, y compris aux copropriétés qu'ils accueillent, de rentrer dans une spirale de dévalorisation accrue, suppose d'y engager progressivement des **processus de renouvellement urbain**. De telles actions participeraient ainsi au rééquilibrage souhaitable du parc social, enjeu majeur du PLH.

¹ Il s'agit, à Elancourt, des Sept Mares, des Nouveaux Horizons et des Petits Prés, à Guyancourt, du Pont de Rouitoir, des Garennes et des Saules, le Parc, à Montigny-le-Bretonneux, de la Sourderie, des Prés et du Pas du Lac, à Voisins-le-Bretonneux du Lac.

2.3. L'objectif de mixité sociale : viser un équilibre social et une gestion et maîtrise du peuplement du parc social dans la durée

Laisser se poursuivre les tendances à la spécialisation socio-spatiale sur le territoire saint-quentinois multiplierait, à terme, les enclaves socialement marquées, à l'image de celles extrêmes déjà existantes, écartant progressivement les "classes moyennes" de ménages pour ne plus laisser en présence majoritairement que des quartiers socialement très typés, soit vers le bas, soit vers le haut, les uns ignorant ou tentant d'ignorer les autres.

Lutter contre un tel processus, dans le cadre du futur PLH, engage à mettre en œuvre, une action multiforme dont certains aspects ont déjà été évoqués, comme par exemple la reconquête par le renouvellement urbain de l'attractivité résidentielle des quartiers en difficulté et en voie de fragilisation.

Cependant, à elles seules, la requalification urbaine et la réhabilitation du cadre bâti ne peuvent enrayer les mécanismes sociaux à l'œuvre.

Pour atteindre leur pleine efficacité, il convient d'accompagner ces actions par **une politique cohérente et partagée du peuplement du parc social**, passant par un rééquilibrage de la mixité sociale dans l'ensemble du parc de l'agglomération, seule échelle pertinente pour pouvoir à la fois faciliter l'accès au logement social des ménages démunis qui ont une attache locale (jeunes décohabitants, actifs employés localement...) et éviter la désertion des ménages garantissant un meilleur taux de mixité sociale.

Parallèlement aux objectifs de construction neuve, il apparaît impératif de **diversifier l'offre de logements pour réintégrer dans le jeu du marché immobilier les ménages qui en sont aujourd'hui exclus**, en leur permettant des parcours résidentiels inter-communaux ascendants et adaptés à leur besoin.

Afin d'acquiescer le plein statut d'Agglomération de droit commun, la **mixité sociale à rechercher s'entend dans l'acception la plus large possible, avec ses multiples facettes** : diversité typologique des familles, mixité générationnelle, diversité socioprofessionnelle, pluralité des statuts d'occupation et cela, à **l'échelon des quartiers, des communes et de l'agglomération**.

La localisation et programmation des futures opérations de construction neuve doivent donc répondre à des règles claires et partagées pour, notamment, **favoriser un rééquilibrage du poids du parc social**, par la prise en compte de la diversité des statuts d'occupation.

3. Les orientations stratégiques du PLH

Pour répondre aux exigences des enjeux et des objectifs précédemment énoncés, quatre grandes orientations stratégiques peuvent être proposées.

Cependant, c'est leur étroite interaction et leur mise en œuvre simultanée qui seules peuvent garantir plein succès aux intentions et motifs de la future politique de l'habitat.

3.1. Améliorer l'intercommunalité grâce au projet d'Agglomération

Dès l'adoption du contrat de développement et son premier chapitre "Faire évoluer l'organisation et les outils permettant de conforter le rôle stratégique de Saint-Quentin-en-Yvelines", l'article 4 s'intitulait "Conforter l'intercommunalité".

Le PLH constitue une formidable opportunité pour franchir un pas supplémentaire dans cette démarche, tant la politique du logement demeure une pièce centrale du dispositif de développement de l'Agglomération.

La nécessaire mobilisation foncière qu'elle suppose, la mise en œuvre plus effective des premiers outils déjà mis en place à cet effet ne peuvent contribuer à une pleine cohérence de l'action qu'à l'échelle intercommunale, l'enjeu étant de disposer de terrains propices à l'habitat dans des délais compatibles avec la nécessité d'accroître rapidement la construction neuve.

De la même façon, casser les logiques de spécialisation résidentielles nécessite, dans le respect des prérogatives communales, une action de solidarité intercommunale sans défaillance.

Avec l'adoption du PLH, la Communauté d'Agglomération disposera d'outils nouveaux favorisant la coordination des nombreuses instances intervenant dans la gestion du parc, notamment en termes de peuplement.

La possibilité de délégation par l'Etat de la gestion de l'aide à la pierre, l'adoption d'une charte intercommunale du logement et la mise en place d'une conférence intercommunale pourront demain devenir **des outils efficaces pour positionner l'Agglomération face à l'ensemble des acteurs du logements, des réservataires du logement social et ainsi permettre une meilleure maîtrise des flux.**

L'amélioration des conditions de déplacement dans la Communauté d'Agglomération, l'atténuation de l'impact des coupures et ruptures urbaines, le désenclavement des quartiers, autres objectifs du PLH, relèvent également d'une compétence d'agglomération.

3.2. Développer une offre nouvelle diversifiée de logements

Pour être capable d'accueillir tous types de ménages, favoriser des itinéraires résidentiels, accroître la mobilité intra-communautaire, minorer les phénomènes de migration résidentielle et les flux quotidiens de déplacements domicile-travail, **les opérations de construction neuve auront pour vocation prioritaire de proposer des produits immobiliers positionnés sur les segments déficitaires de l'offre actuelle.**

La diversification de l'offre est le prix à payer tant pour répondre à la demande exprimée qu'aux objectifs d'équilibre démographique et de mixité sociale.

Face à l'offre plus importante de maisons individuelles dans la zone d'influence proche de l'Agglomération, il conviendra de favoriser **un marché de produits immobiliers de qualité et une gamme étendue d'offre**, en conformité avec les objectifs de développement durable (HQE, habitat et environnement...).

La stratégie de diversification doit permettre de capter autant les cadres employés à Saint-Quentin-en-Yvelines par une offre de standing originale, que des ménages modestes qui aujourd'hui s'éloignent de la Communauté d'Agglomération tout en y gardant leur emploi car ils n'y trouvent pas de réponse satisfaisante, en termes de qualité/coût, à leur souhait d'accession à la propriété.

Par une offre d'accession à coût maîtrisé bien localisée, proche des services, bien desservie, il s'agira de retenir les classes moyennes, les jeunes ménages qui contribuent aujourd'hui au déficit migratoire constaté.

Proposer aux personnes âgées ou handicapées une offre adaptée à leurs besoins, contribuer ainsi à rendre plus fluide les mouvements au sein du parc, constitue également l'un des objets de la stratégie de diversification, comme d'être en meilleure capacité d'accueil du public étudiant.

Il s'agira de **promouvoir les maisons de ville et l'habitat intermédiaire pour permettre aux classes moyennes** l'accès à une nouvelle étape dans leur cursus résidentiel, mais aussi de **produire des logements familiaux compatibles avec les seuils de solvabilité des ménages modestes ou moyens.**

Enfin, bien évidemment, il faudra tenter de pallier **l'insuffisance et le déficit criant de l'offre locative privée** afin de réussir à garder sur le territoire de l'Agglomération des ménages pour lesquels l'accession à la propriété n'est pas l'objectif ou leur est interdite, et inéligibles à l'attribution d'un logement social, et qui en conséquence se voient contraints de migrer.

3.3. Rééquilibrer le parc social

La politique de construction passée a le plus souvent privilégié la construction massive de grands ensembles monovalents d'habitat social contraire à l'objectif de mixité sociale. Elle a eu pour double résultat, la constitution de grands quartiers d'habitat socialement fragilisés et leur localisation et concentration sur certaines communes de l'agglomération.

Il va de soi que les dispositions de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) seront prises en considération dans la mise en œuvre du PLH.

Demain, les opérations de constructions neuves d'habitat social devront répondre à une double exigence : **être judicieusement réparties sur le territoire** afin d'éviter d'accroître les concentrations excessives et participer à la diversification de l'offre énoncée précédemment. **Le plus souvent possible, les programmes de logements sociaux seront intégrés à des opérations complexes mixtes** afin de garantir dès la conception une diversité de peuplement.

Le rééquilibrage du parc social doit également passer par une mise à profit des opérations de renouvellement urbain, opportunité à saisir à la fois pour diminuer les effets de masse et pour proposer une offre immobilière diversifiée participant de la reconquête des quartiers sensibles ou en voie de fragilisation.

Une autre facette du rééquilibrage du parc social consistera à **diversifier les typologies traditionnellement offertes**. Cette diversification pourrait passer par une offre minimale de constructions sociales neuves individuelles, là où elle est totalement absente ou fantomatique, et inversement, par la promotion d'opérations en petits collectifs là où l'offre individuelle est déjà bien présente, cas rare.

Enfin, le rééquilibrage à opérer est aussi celui déjà évoqué, interne au parc social, à savoir celui de son peuplement par une politique d'attribution mieux maîtrisée.

3.4. Promouvoir le développement durable

Cette stratégie se retrouve de fait incluse dans les précédentes. Seront donc simplement rappelés ici ses trois volets complémentaires :

- mise en œuvre d'une nouvelle politique urbaine cohérente et économe en consommation foncière,
- limitation des déplacements par une bonne localisation des opérations neuves,
- qualité et diversité des constructions.

3.5. Organiser un dispositif permanent d'observation et d'évaluation de la mise en œuvre du PLH

Prévu par les textes régissant les PLH, ce dispositif a pour finalité de **favoriser la mobilisation des nombreux partenaires de la mise en œuvre du PLH.**

A ce titre, il doit être conçu comme un **outil stratégique majeur** pour l'action et donc être en capacité de mesurer régulièrement l'atteinte des objectifs poursuivis, afin de permettre éventuellement d'adapter, voire de réorienter les actions en fonction, soit de l'apparition de difficultés ou de changement de contexte.