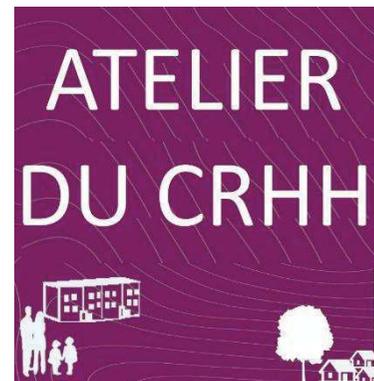


« Politiques locales de l'habitat »
Connaissance des marchés du logement
**Les Observatoires de l'habitat et
du Foncier (OHF)**



Visioconférence
19 octobre 2023

1. Introduction

À la suite de la promulgation de la loi « Climat & Résilience » du 22/08/2021, un nouveau cycle d'ateliers CRHH a été initié en 2022 sur le thème de la « connaissance des marchés du logement », pour échanger sur les données mobilisables dans les observatoires de l'habitat et du foncier.

- *1^{er} atelier sur la connaissance des loyers, en janvier 2022*
- *2^e sur la connaissance des prix, en juin 2022*
- *3^e sur la connaissance des caractéristiques du parc, en novembre 2022*
- *4^e sur la connaissance des ménages, en juin 2023*

Le programme de ce 5^e atelier a été conçu à la fois comme un complément et une synthèse des précédents, mais aussi comme une ouverture vers de nouveaux temps d'échanges.

Sommaire

1. Introduction

2. Contexte législatif et réglementaire

3. Les données à mobiliser dans le cadre de l'OHF

- 3.1. Préambule
 - Loyers, prix, logements et ménages : un panorama à retrouver dans les précédents ateliers du CRHH
- 3.2. Habitat
 - La construction de logements : Sitadel
 - Le suivi du parc privé : Infocentre ANAH
 - Le financement du parc social : SIAP
 - Le logement locatif intermédiaire
 - L'accèsion sociale
- 3.3. Foncier
 - Le recensement des friches constructibles
 - Les secteurs d'optimisation potentielle de la densité
 - Les surfaces potentiellement réalisables par sur-élévation des constructions existantes

4. Retours d'expérience

- 4.1. Développement d'une méthode pour la mise en œuvre des OHF sur le territoire de Brest Bretagne
 - Melaine Le Meur et Romaric Moyon, Agence d'urbanisme de Brest (ADEUPA)
- 4.2. Mise en œuvre des OHF en Vaucluse
 - Anne-Lise Benard, Agence d'urbanisme d'Avignon (AURAV)

2. Contexte législatif et réglementaire

L'obligation de disposer d'un dispositif d'observation des politiques locales de l'habitat découle de l'article 61 de la loi 2004-809 du 13/08/2004 « Liberté et responsabilités locales », et de la possibilité de déléguer les aides à la pierre aux EPCI disposant d'un PLH

- ✓ la loi fixe le contenu minimum du PLH, codifié à l'article L302-1 du CCH
- ✓ son 7e alinéa prévoit que « le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire »

Le contenu de ce dispositif d'observation a été précisé à l'article 1er du décret 2005-317 du 04/04/2005 relatif aux PLH et modifiant le CCH, codifié au R302-1-4 du CCH :

- ✓ 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.
- ✓ Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

2. Contexte législatif et réglementaire

Parmi ses nombreuses mesures, la loi 2017-86 du 27/01/2017 dite « Égalité et citoyenneté » a prévu le renforcement des stratégies foncières au service des territoires. Elle renforce le volet foncier des PLH, et réaffirme notamment le rôle de l'État dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière.

→ Son article 102 prévoit ainsi qu'au second alinéa du III de l'article L302-1 du CCH, les mots :
« *d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire* » sont remplacés par : « *de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire* »

L'article 5 du décret 2018-142 du 27/02/2018 portant notamment sur le volet foncier des PLH modifie l'article R302-1-4 du CCH :

- ✓ Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :
 - l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
 - l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
 - 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.

- ✓ Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent.

2. Contexte législatif et réglementaire

L'un des objectifs de la loi 2021-1104 du 22/08/2021 « Climat & Résilience » est de lutter contre l'artificialisation des sols sans remettre en cause les projets de développement des collectivités, grâce à l'identification des gisements fonciers pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine. Pour renforcer la place des dispositifs d'observation, ils sont « transformés » en « observatoire de l'habitat et du foncier » :

- ✓ au 2^e alinéa du III du L302-1 du CCH, « *dispositifs d'observation* » est remplacé par « *observatoires* »
- ✓ la rédaction de l'article est complétée :

Les observatoires sont mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1. *Des friches constructibles ;*
2. *Des locaux vacants ;*
3. *Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L152-6 du CU ;*
4. *Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;*
5. *Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.*

L'analyse prend également en compte les inventaires des ZAE prévus à l'article L318-8-2 du CU.

Les observatoires rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les communes ou les EPCI qui ne sont pas couverts par un PLH et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'EPCI compétent en matière de PLH le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.

Un décret détermine les modalités d'application, notamment pour préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires.

2. Contexte législatif et réglementaire

La loi ayant déjà mentionné les différents objets à recenser dans l'analyse sur la conjoncture des marchés conduite par les observatoires, le décret 2022-1309 du 12/10/2022 relatif aux observatoires permet essentiellement d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs d'observation, tout en détaillant certains suivis, en faisant référence aux données mises à disposition par l'État, à la contribution de certains acteurs, et aux conventions nécessaires au bon fonctionnement des observatoires.

- ✓ L'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que de l'offre foncière disponible intègre :
 1. *Le suivi des marchés foncier et immobilier ;*
 2. *Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques ;*
 3. *Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;*
 4. *Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.*

- ✓ Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires de ces observatoires les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent, notamment les données de l'observatoire de l'artificialisation.

- ✓ Les gestionnaires des observatoires déterminent avec les personnes susceptibles d'apporter leur appui à leur mise en place ou à leur fonctionnement, notamment avec les agences d'urbanisme et les établissements publics fonciers, les conditions dans lesquelles ces personnes apportent leur concours, notamment par la mise à disposition, le recensement et l'analyse des informations, données et référentiels.

- ✓ La convention mentionnée à l'article L302-1 du CCH précise les moyens mobilisés, les modalités de fourniture des données, analyses et études et d'accès aux informations ainsi que de fonctionnement de l'observatoire.

2. Contexte législatif et réglementaire

En résumé :

- ✓ D'un dispositif d'observation de l'habitat en 2004 à un observatoire de l'habitat et du foncier en 2021
- ✓ Des dispositions auparavant issues de décrets (codifiés au R302-1-4), désormais inscrites dans la loi (codifiée au L302-1)
- ✓ À la suite de la loi « C&R », mais aussi du rapport parlementaire sur « La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction », de nouveaux sujets à observer et à analyser qui portent essentiellement sur les thématiques foncier/aménagement, mais aussi sur les logements vacants
- ✓ Une périodicité annuelle pour le rendu compte
- ✓ Un délai de mise en œuvre (initialement fixé à 2 ans mais porté à 3 ans à l'issue du débat parlementaire)
- ✓ La possibilité prévue par la loi pour certains territoires se rapprocher d'un autre EPCI, ce qui peut poser la question des éventuelles mutualisations et des échelles pertinentes et opérationnelles de l'observation
- ✓ Un décret qui précise certains points de la loi, qui mentionne les agences d'urbanismes et les EPF comme des « partenaires » de l'observation, mais qui laisse des marges importantes aux territoires

3.1 Les données à mobiliser dans le cadre de l'OHF



La loi Climat et Résilience met en place 3 dispositifs d'observation indispensables pour l'atteinte du ZAN qui sont intimement liés :

- **L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier** (actualisé tous les ans sur la construction neuve)
- **L'inventaire des Zones d'Activités Economiques** (actualisé tous les 6 ans)
- **Le rapport triennal sur l'artificialisation des sols** (actualisé tous les 3 ans)

Ces 3 dispositifs visent le repérage et le suivi du foncier de manière complémentaire.

L'OHF analyse l'offre foncière et identifie en priorité les fonciers disponibles pour limiter l'artificialisation : friches, logements vacants, secteurs à densifier, possibilités de sur-élévation. Il tient compte de l'inventaire des ZAE.

Le rapport triennal sur l'artificialisation des sols vise quant à lui à suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par type d'espace afin d'évaluer le respect des objectifs de réduction de la consommation inscrits dans les documents d'urbanisme.

Dans le cadre de ce webinaire seront traitées uniquement les données relatives à l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier.

Ne seront donc pas abordées les données relatives :

- **à la trame verte et bleue**
- **aux inventaires de zones d'activités économiques**
- **au suivi des ENAF**

3.1 Les données à mobiliser dans le cadre de l'OHF

Analyse des marchés foncier et immobilier 1/2

Indicateur attendu par la loi	Sources mobilisables
Nombre de logements construits sur les secteurs déjà urbanisés et les zones ouvertes à l'urbanisation	Fichiers fonciers (<i>atelier 3</i>) Sit@del, suivi local des permis de construire
Suivi des marchés fonciers et immobiliers	OLL (<i>atelier 1</i>) Perval, DV3F, DIA SAFER, RPLS, observation promotion neuve, ECLN, EPTB (<i>atelier 2</i>)
Suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, parc de logements en accession sociale à la propriété et parc de logements privés	RPLS, observation promotion neuve (<i>atelier 2</i>) OPS (<i>atelier 4</i>) Données ANAH, SIAP
Demandes et attributions de logements locatifs sociaux	SNE, fichier partagé des bailleurs (<i>atelier 4</i>)
Situations d'habitat indigne et copropriétés dégradées	PPPI, outil Histologe, Registre national des copropriétés (<i>atelier 3</i>)

Sources non présentées
dans les précédents
atelier CRHH

3.1 Les données à mobiliser dans le cadre de l'OHF

Analyse des marchés foncier et immobilier 2/2

Indicateur attendu par la loi	Sources mobilisables
Recensement des logements vacants	LOVAC, INSEE RP, Fichiers fonciers, Filocom, Extrait TH 1767biscom (<i>atelier 3</i>)
Recensement des friches constructibles	Outils / méthodes expérimentales (national/local)
Secteurs d'optimisation potentielle de la densité de construction	Sit@del, suivi local des permis de construire. Outils / méthodes expérimentales (national/local)
Surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existante	Outils / méthodes expérimentales (national/local)
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (secteur urbanisé) et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (zone urbaine)	Outils / méthodes expérimentales (national/local)

Sources non présentées
dans les précédents
atelier CRHH

3.1 Les données à mobiliser dans le cadre de l'OHF

Un panorama à retrouver dans les précédents ateliers du CRHH

- **Les loyers**

Atelier du 25 janvier 2022 : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/atelier-du-25-janvier-2022-sur-la-connaissance-des-a21026.html>

- **Les prix**

Atelier du 28 juin 2022 : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/atelier-du-28-juin-2022-sur-la-connaissance-des-a21977.html>

- **Les logements**

Atelier du 15 novembre 2022 : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/atelier-du-15-novembre-2022-sur-la-connaissance-a22616.html>

- **Les ménages**

Atelier du 22 juin 2023 : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/atelier-du-22-juin-2023-sur-la-connaissance-des-a23878.html>

3.2. Habitat : construction neuve

- **Christophe RAFRAF**
Chef de pôle adjoint statisticien
DREAL Auvergne Rhône-Alpes



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SITADEL

Rafraf Christophe

Présentation de Sit@del



Plan

1. Qu'est-ce que Sit@del?

- Objectifs, sources, processus, variables d'identification et d'intérêt

2. Les principaux usages de Sitadel

3. CVS-CJO, DR+ (estimations statistiques en date réelle)

4. L'offre de diffusion

Objectif : collecter les informations sur la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels

- **Construction neuve** : nouvelles constructions + extensions, démolitions/reconstructions et grosses « réhabilitations » impliquant la création de surface de plancher
- **Logements** de tous types : collectifs, maisons individuelles, logements sociaux, vendus par les promoteurs, etc.
- **Locaux non résidentiels** : hébergement hôtelier, bureaux, locaux commerciaux, de service public, entrepôts, bâtiments industriels, serres agricoles

Une source administrative

Les données relatives aux autorisations de construire présentes dans la base Sit@del2 sont issues des formulaires suivants :

- le permis de construire (**PC**),
- le permis d'aménager (**PA**),
- la déclaration préalable (**DP**).

- **Les permis pris en compte dans les statistiques de Sitadel2 sont ceux donnant lieu à des créations de logements ou à de la surface de locaux non résidentiels.**

Comment ? Etapes de la procédure administrative et sit@del

- Demande d'Autorisation d'urbanisme (**DAU**), puis instruction de la demande, aboutissant à :
- une Autorisation : **PC** (Permis de Construire) ou **DP** (Déclaration Préalable) ou un refus ou un abandon
- Puis Déclaration d'ouverture de chantier (**DOC**) ou « **annulation** » (abandon, ou suite à procédure)
- Puis Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (**DAACT**)

➤ tous les événements de la vie du projet sont suivis depuis le dépôt de la demande à l'achèvement des travaux. Ces événements *son datés*.

On constate une *forte baisse de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux* depuis plusieurs années . Les déclarations de mises en chantier et d'achèvement des travaux sont à l'initiative des pétitionnaires

Les variables du permis de construire

- **Variables d'identification** :Lieu des travaux (adresse, parcelles cadastrales; problème Sitadel est limité à 3 parcelles cadastrales), Nom +SIREN éventuel du demandeur (personne morale)
- **Variables d'intérêt** :
 - nombre de logements créés individuels (pur ou groupé) / collectifs (dont en résidence), type de résidence avec services (étudiants, seniors, etc.), nombre de logements créés selon le nombre de pièces
 - surface de terrain, nature des travaux (construction nouvelle / sur existant)
 - tableau des surfaces de bâtiment par destination (surfaces créées, existantes avant travaux, supprimées),
 - ... *les autres informations risquent d'être fragiles (voir [dictionnaire des variables des permis de construire des logements](#))*

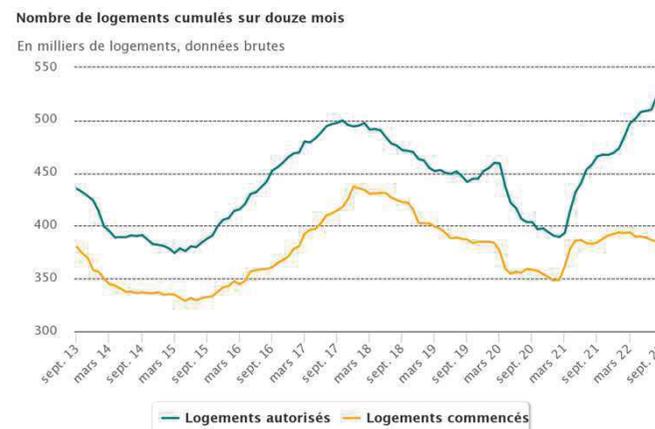
2. Les usages de Sit@del

Une source très utilisée

Suivi conjoncturel de la construction

- Sit@del : baromètre de la construction neuve

- de très fortes attentes tous les mois de la part de nombreux acteurs
- fédérations professionnelles, banques, assurances : *perspectives d'activité*
- comptabilité nationale : *PIB trimestriel*
- suivi également de la part de professionnels ou particuliers, pour connaître l'évolution de leur marché, calculer leur part de marché...



Territoires : suivi des objectifs de construction de logements

- Suivi des programmes locaux de l'habitat **(PLH) (diagnostic)**
- Dans une moindre mesure préparation des plans locaux d'urbanisme (PLU) où Sit@del peut être cité dans l'introduction.
- Mais aussi: base de sondage pour ECLN et EPTB, mise à jour du répertoire d'immeubles localisés (RIL)....

- **3. DR+ et CVS**

_ Estimations statistiques DR+ de construction de logements à privilégier dans vos analyses (pas pour les locaux pour le moment)

_ Saisonnalité

la méthode DR+

Pour pallier la *forte baisse de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux* depuis plusieurs années, le service statistique du ministère à mis au point une méthode qui permet d'estimer les logements autorisés comme mis en chantier: *la méthode DR+* .

Il existe 3 types de date : prise en compte , réelle , DR+

Le maître étalon de la statistique de la construction neuve est DR+.

Publication des estimations DR+

- Ce qu'on publie :

- les logements autorisés
- les logements mis en chantier

- Unité territoriale de base : **le département**

- pas d'estimation à la **commune**
- **pas toutes les variables du permis.**

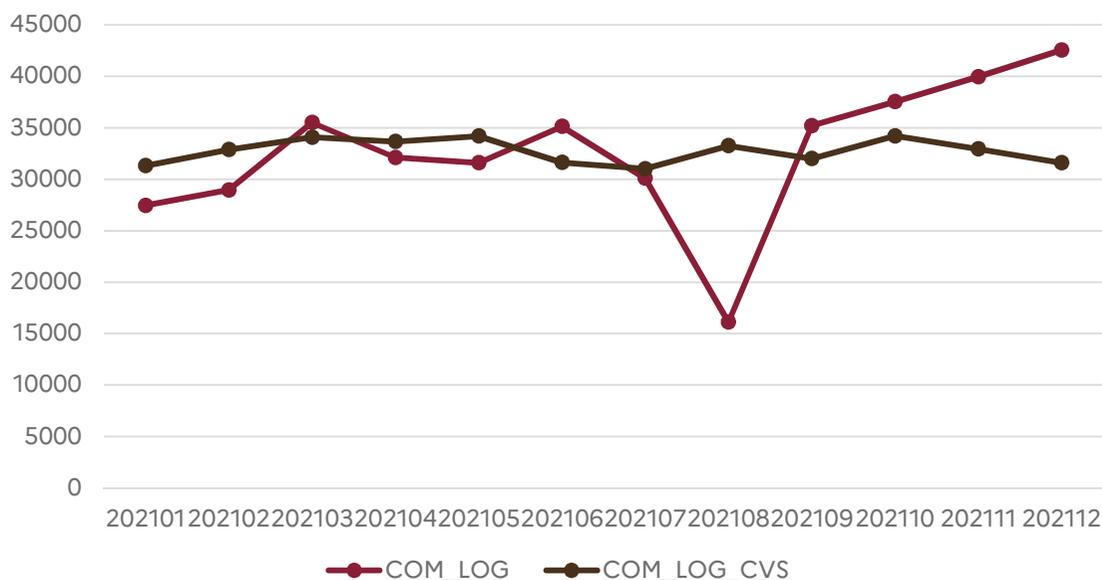
Estimations et révisions

- **Qui dit estimations, dit révisions, dès que les remontées d'information collectée le permettent**
 - révisions des logements autorisés affectant le dernier mois publié
 - révisions des ouvertures de chantier jusqu'à l'année N-4

L'ampleur des révisions dépend à la fois de la méthode d'estimation et de la qualité de Sitadel donc de la collecte.

la saisonnalité dans Sitadel :

Logements commencés en 2021



Forte baisse des mises en chantier en août

Croissance sur la fin d'année

Si on regarde sur une plus longue période, on remarque que c'est un effet régulier

En corrigeant des variations saisonnières, on s'aperçoit d'une autre réalité

4. Offre de diffusion

*Dans un contexte de **suppression des dates de prise en compte** en Open DATA*

Dido

Liste des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme

modifié le 29/09/2023

Dans le cadre de l'ouverture des données publiques, le service des données et études statistiques, SDES, met à disposition une large partie des informations concernant les autorisations d'urbanisme re... [voir plus](#)

4 Fichiers de données

7 Fichiers Annexes

construction neuve logement neuf sitadel

France entière

Nombre de consultations : 5 222

Logements autorisés et commencés, nombre et surfaces, séries mensuelles

modifié le 27/09/2023

Les données sont issues de la base Sitadel et proviennent des formulaires de demandes d'autorisations d'urbanisme (DAU) traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis... [voir plus](#)

3 Fichiers de données

construction neuve logement neuf sitadel

France entière

Nombre de consultations : 1 354

Locaux non résidentiels autorisés et commencés, en séries annuelles

modifié le 27/09/2023

Les données sont issues de la base Sitadel et proviennent des formulaires de demandes d'autorisations d'urbanisme (DAU) traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis... [voir plus](#)

2 Fichiers de données

construction neuve logement neuf marché immobilier prix des logements

promoteur immobilier sitadel ventes de logements

France entière

Nombre de consultations : 258

Logements autorisés et commencés, nombre et surfaces, séries annuelles

modifié le 27/09/2023

Les données sont issues de la base Sitadel et proviennent des formulaires de demandes d'autorisations d'urbanisme (DAU) traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis... [voir plus](#)

2 Fichiers de données

construction neuve logement neuf sitadel

France entière

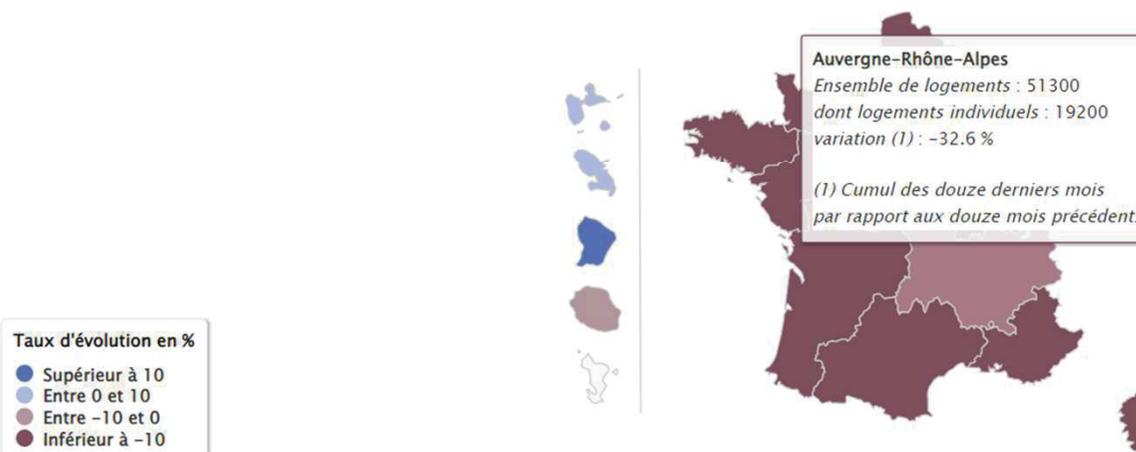
Nombre de consultations : 617

Publications mensuelles "Construction de logements - résultats à fin ..."

Logements par région (données brutes)

Logements autorisés

(cumul des douze derniers mois en niveau et en évolution)



Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin août 2023

LA DREAL

- Nos publications en DR+ sur le site
- La diffusion des dates de prise en compte **devrait** être maintenue

Date / méthode utilisées	Objectif du suivi	Niveau géo. le plus fin	Date de diffusion
DR+ (<u>logements</u>) Date Réelle, estimations	conjoncturel et structurel	département	mois m diffusé fin de mois m+1
DR : Date Réelle, données collectées	structurel, pas de conjoncture possible car <u>délai de collecte</u>	<u>commune</u>	<ul style="list-style-type: none"> - autorisés en année N-1, diffusés en mai et octobre N (en mai manque ~3%, en octobre ~1%) - mises en chantier en année N-2, diffusées en mai et octobre N, <u>sous-estimées de 13 à 20%</u>

Liens internet

- **DIDO** <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue>
- **Sitadel** <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-base-de-donnees-sitadel2-methodologie>
- **Construction de logements : résultats à fin août 2023** (France entière)
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-aout-2023-france-entiere>
- **Dreal** <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/sitadel-r3444.html>
- [Pour nous joindre](mailto:cos.ciddae.dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr) [_cos.ciddae.dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cos.ciddae.dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr)
-

3.2. Habitat

- Échelle des produits locatifs et d'accèsion



3. Les données mobilisables dans un OHF

3.2. Habitat : Infocentre ANAH

Outil Infocentre ANAH

L'outil Infocentre de l'Anah met à disposition des utilisateurs un ensemble de données extraites de l'application centrale de gestion des subventions Op@I et stockées dans une base de données.

L'Infocentre est constitué d'un ensemble d'interrogations de données (ou requêtes paramétrables), permettant d'effectuer des analyses multidimensionnelles, de visualiser des données et de les exporter sous des formats adéquats

Accès

L'infocentre est sécurisé et accessible à une liste d'utilisateurs précise : siège ANAH, délégations locales, délégataires des aides à la pierre.

Les collectivités peuvent solliciter les DDT ou DREAL pour la mise à disposition d'extraction de données. Une convention peut être demandée.

Un secret statistique est à respecter : minimum 10 logements

Un bilan mensuel est réalisé par la DREAL, envoyé aux DDT et délégataires des aides à la pierre (document public)

Échelle

Données de la région au logement ou au dossier

3.2. Habitat : Infocentre ANAH

Données disponibles

Logements aidés (total)	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers et logements aidés • Logements aidés par type de programme (OPAH, PIG, ORT, ACV, diffus...) • Logements aidés selon le type de demandeurs (Propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés) • Montant des travaux et aides accordées • Type de travaux concernés (Amélioration, adaptation handicap, sortie de vacance, habitat indigne...)
Logements conventionnés	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers et logements aidés par type de convention • Loyer intermédiaire, social, très social • Avec travaux / sans travaux • Durée de la convention • Type de demandeur (collectivité locale, association, commune...) • Implication Action Logement
Intermédiation locative	Type de mandat, nom de l'organisme

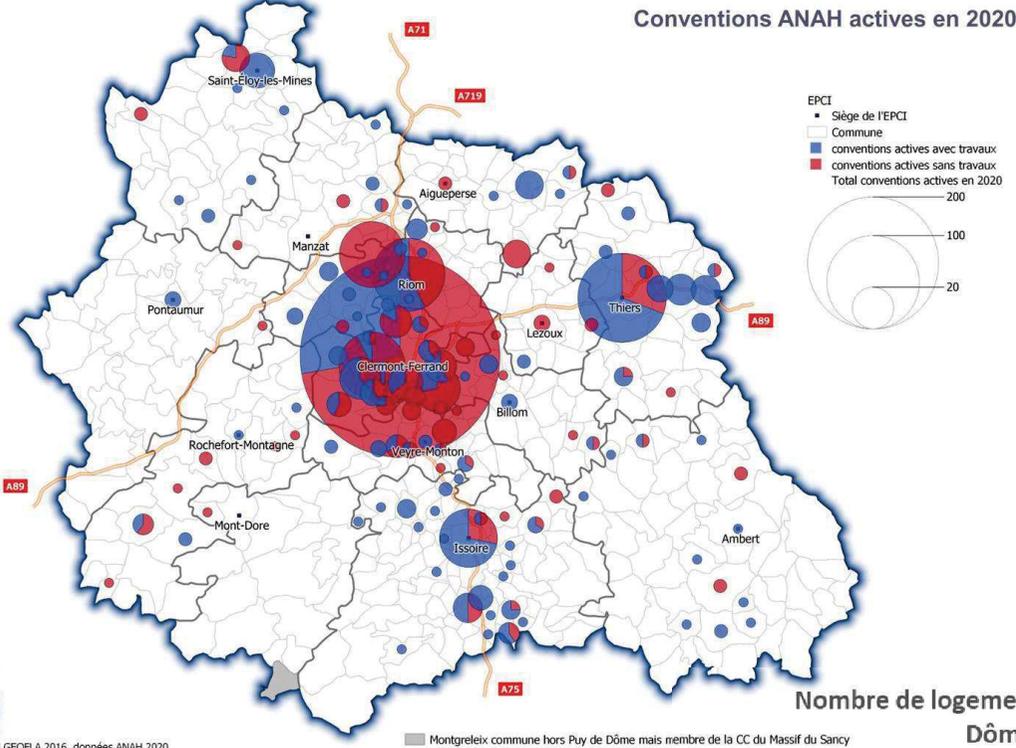
Tri possible par type de zone : Robien, QPV, Plan logement d'abord, communes article 55 SRU, commune taxe logement vacant

3.2. Habitat : Infocentre ANAH

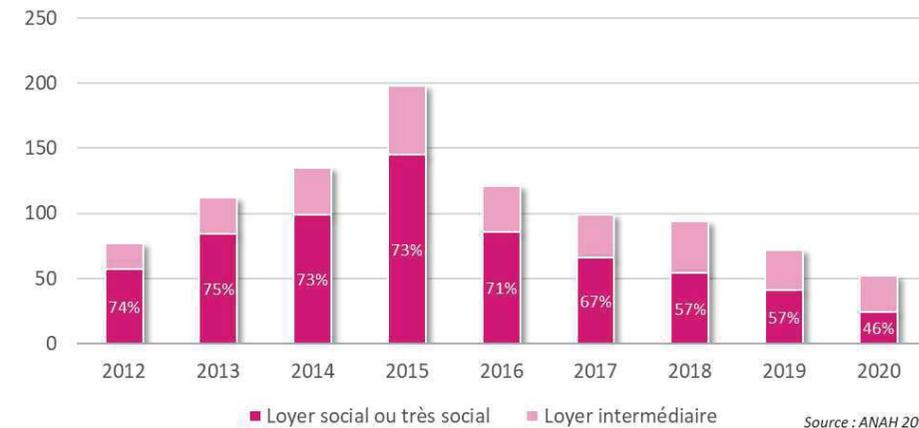
3. Les données mobilisables dans un OHF



Sources : IGN GEOFLA 2016, données ANAH 2020



Nombre de logements conventionnés par an dans le Puy-de-Dôme, par type de convention



Exemples d'illustrations issus de l'observatoire habitat du Grand Clermont

3.2. Habitat : Financement du parc social

- **Infocentre SISAL** (jusqu'en 2023)

Arrêté au 31/12/2022, reste ouvert pour les années antérieures à 2023

Alimenté par SPLS et Galion : habilitation, programmation, instruction, agrément, suivi opération / financement, clôture du financement, conventionnement CAF...

SPLS = suivi de la programmation du logement social : portail permettant de déposer une demande de financement et d'en effectuer le suivi

Galion = instruction des demandes de financement de logements sociaux

- **Plateforme SIAP** (depuis 2023)

SIAP = système d'informations sur les aides à la pierre

Important chantier de renouvellement des outils : SIAP remplace les outils précédents

Données générales sur l'opération (commune, adresse, financement, nombre logements, MO...)

- **Info-SIAP** (prévu d'ici fin 2023)

Infocentre en cours de création, permettant l'export filtré des bases de données de SIAP

- **APILOS** (anciennement Ecoloweb)

Gestion et instruction des conventions APL

Plateforme prochainement interfacée avec SIAP

- **RPLS**

Suivi des logements sociaux à partir de leur mise en service

Outil prochainement interfacé à SIAP (immatriculation des logements)

3.2. Habitat : Financement du parc social

- **Accès Info-SIAP** (pas encore disponible)

À partir du compte sécurisé CERBERE, déposer une demande d'accès dans l'info-SIAP en indiquant le profil voulu. Se rapprocher des DDT (collectivités non délégataires)

Doubler cette demande d'un mail direct à la Dreal, à ces adresses : nina.coulaty-chin@developpement-durable.gouv.fr et isabelle.allard@developpement-durable.gouv.fr

2 profils prévus :

- ✓ Avec droits d'écriture : bailleurs sociaux, services instructeurs (DDT, délégataires des aides à la pierre), associations et personnes privées proposant des logements sociaux
- ✓ Compte lecteur : Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations

- **Intérêts :**

- ✓ Suivi complet des logements sociaux, depuis l'idée de produire un logement jusqu'à sa sortie du parc
- ✓ Plateforme unique : gain de temps pour l'instruction, cohérence dans le suivi des opérations, réactivité vis-à-vis des réglementations, fiabilisation des données de politiques publiques...
- ✓ Infocentre permettant prochainement l'export de données et de rapports statistiques
- ✓ Interfaçage avec d'autres outils à court/moyen terme (RPLS, APILOS...)

- **Limites :**

- ✓ Outils de gestion (pour le suivi des dossiers), pas encore calibrés pour l'observation
- ✓ Un temps de latence en 2023 entre la fin de SISAL et la mise en service de l'Info-SIAP
- ✓ À ce jour : une partie des données n'est pas encore accessible et les fonctionnalités du futur Info-SIAP ne sont pas encore connues

3.2. Habitat : logement intermédiaire

- **Logements Locatifs Intermédiaires (LLI)**

Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social.

- **Tableur de suivi envoyé annuellement par la DHUP**

- **Données disponibles :**

- ✓ Synthèse des opérations LLI* depuis 2014 par régions
- ✓ Nombre LLI par départements depuis 2014
- ✓ Bilan LLI par commune en 2021
- ✓ Bilan LLI par communes 2014/2020
- ✓ Bilan LLI 2021 par opérateurs
- ✓ Bilan LLI 2021 par statut d'opérateurs
- ✓ Listing détaillé des opérations 2021

3.2. Habitat : accession sociale

- **Définitions**

L'accession sociale à la propriété permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale avec des conditions adaptées à leur situation financière.

Les logements vendus en accession sociale à la propriété bénéficient de prix de vente plafonnés grâce à des aides de l'État et des collectivités

Plusieurs types d'accession sociale existent :

- **La vente HLM** : réservée en priorité aux locataires des organismes HLM.
- **Le PSLA** : système de location-accession.
- **Le BRS (Bail réel solidaire)** : l'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour une redevance faible.

À noter qu'il existe également des dispositifs d'aide à l'accession :

- **L'accession en TVA à 5,5 %** : l'acquéreur bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) dans les secteurs de rénovation urbaine.
- **L'accession à "prix maîtrisés"** : vente de logements à des prix inférieurs au prix du marché sous certaines conditions d'éligibilité des acquéreurs, notamment conditions de ressources, primo-accession, clauses anti-spéculatives (filiales des bailleurs sociaux notamment)

3.2. Habitat : accession sociale

- Données mobilisables

	Bases de données	Principaux indicateurs	Limites	Echelles	Modalités d'accès
Vente HLM	RPLS	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de sorties Motif des sorties (ventes à occupant, autre bailleur, autre vente, démolition, autre motif) Caractéristiques des logements vendus Statut de l'acquéreur (locataire occupant, conjoint ascendant ou descendant; locataire du parc social dans le département, etc.) Mise en commercialisation Prix de vente Date d'autorisation de la mise en vente Date effective de vente 	<p>Pas de donnée sur le profil des acquéreurs</p> <p>Données plus ou moins bien remplies (notamment prix de vente)</p>	Données à l'adresse	Sur demande auprès de la DREAL
		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de sorties Ventilation des sorties (ventes à occupant, autre bailleur, autre vente, démolition, autre motif) 	Très peu de données disponibles en open data	Données à la commune	Accès en open data (SDES)

3.2. Habitat : accession sociale

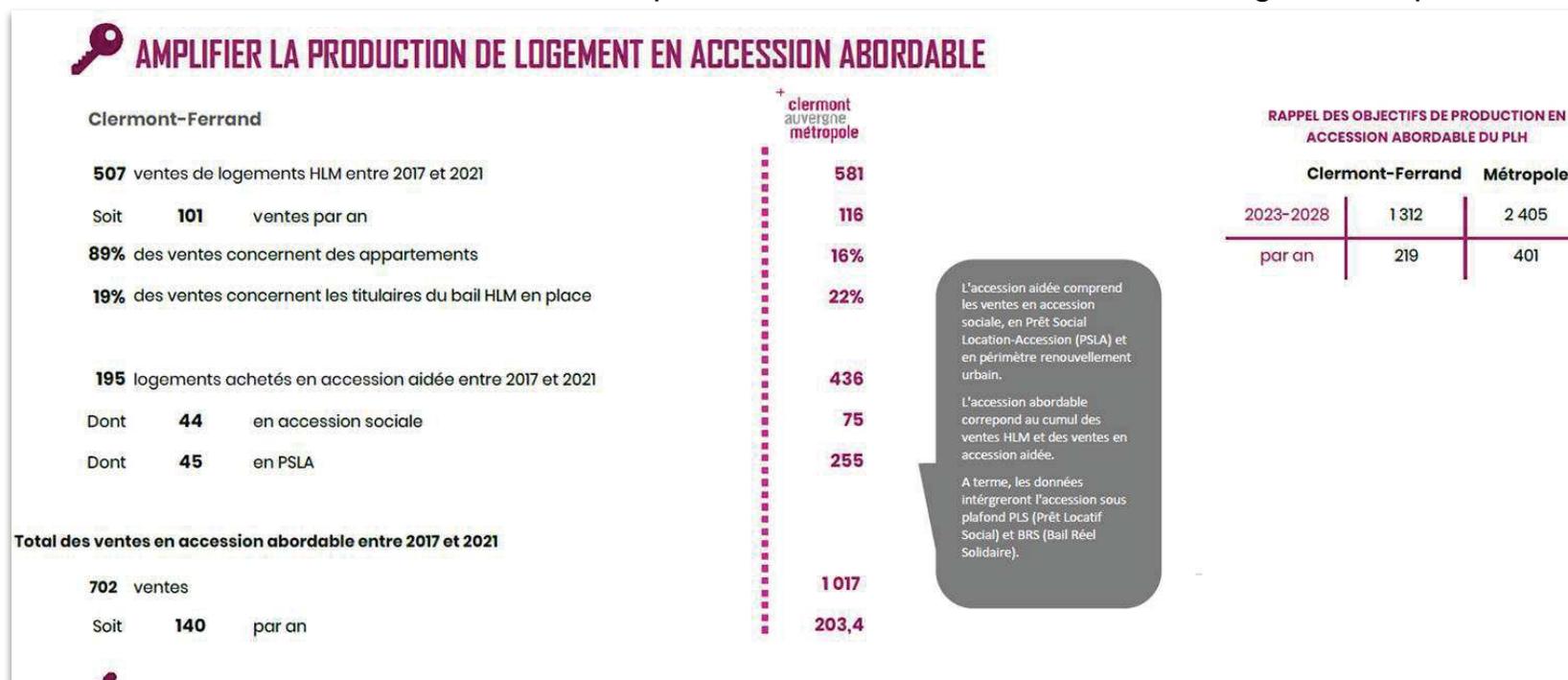
- Données mobilisables

	Bases de données	Principaux indicateurs	Limites	Echelles	Modalités d'accès
PSLA	SIAP (système d'information pour le suivi des aides à la pierre)	Info-SIAP : Indicateurs pas encore connus			Dépôt d'une demande dans l'info-SIAP + mail à la DREAL
PSLA et autre accession aidée	Observatoires de la promotion neuve	<ul style="list-style-type: none"> Type de financement (PSLA, Accession sociale, Pass Foncier, prix maîtrisés...) Localisation Tva appliquée Prix de vente Dates de mise en vente et livraison 	<p>> Payant.</p> <p>> Pas toujours exhaustif (tous les promoteurs n'adhèrent pas aux observatoires).</p> <p>> Données qui diffèrent suivant fonctionnement et conventions.</p>	Variable selon l'achat (jusqu'à l'adresse)	<p>Adhésion payante à l'un des observatoires de la région</p> <p>(Périmètres : ex Auvergne; sud-Loire proche Haute Loire; agglomération lyonnaise; Isère et deux savoie)</p>
BRS	<p>Les OFS transmettent leur rapport d'activité annuel à la DREAL, qui produit un rapport annuel régional (après anonymisation pour ne pas identifier les preneurs).</p> <p>Le rapport rapport est disponible à l'adresse suivante: https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/bilan-regional-2022-ofs-brs-en-auvergne-rhone-a24508.html</p> <p>Les données ne sont pas encore exhaustives (trop récent).</p> <p>Les données à l'opération (adresse, surface, prix de vente) sont disponibles sous format tableur, la demande doit être effectuée à la DDT ou à la DREAL</p>				

3.2. Habitat : accession sociale

- Exemple d'utilisation

Tableaux de bord de l'observatoire métropolitain de l'habitat de Clermont Auvergne Métropole



Ces données permettent de suivre l'accession sociale à la propriété au regard des objectifs du PLH. Elles sont détaillées par "types de produit"

3.3. Foncier : recensement des friches constructibles



Outils mobilisables

Pas d'outil standardisé, unique.

Une multitude de dispositifs développés au niveau national ou dans les territoires avec des méthodologies différentes.

Bases de données mobilisables : BASOL-BASIAS (Base de données des sites et sols pollués), LOCOMVAC (Fichier des locaux commerciaux vacants), fichiers fonciers...

Quelques exemples inspirants :

- Observatoires des EPF de la région : Isère (étude pour les EPFL / EPORA couvrant quasiment le département), Savoie (friches éco avec IDFriches), Ain (recensement annuel auprès des collectivités)...
- CartoFriches (Cerema) : recense les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...) : + 8 700 sites. Objectif : aider les collectivités et porteurs de projets à localiser et caractériser les friches pour les réutiliser et réduire l'artificialisation des sols. Différentes sources et contributions. API Données foncières en libre accès : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/mettre-place-faire-vivre-observatoire-local-friches-methode>
- URBA4 (étude pour l'ADEME en 2022) : grille commune de 3 thèmes (morphologie urbaine, neutralité carbone, énergies renouvelables) et 16 indicateurs (construits à partir de données en libre accès), permettant de qualifier et hiérarchiser les friches selon leur potentiel de contribution à la trajectoire 2°C, après recensement par les collectivités. Guide en accès libre : <https://basedoc.aurg.fr/dyn/portal/index.xhtml?page=alo&alold=13004>
- AUCM : étude de gisement des friches déclinée à partir de cette méthodologie commune.
- ...

3.3. Foncier : secteurs d'optimisation potentielle de la densité

Outils mobilisables

Idem : pas d'outil standardisé, unique. Une multitude de dispositifs développés au niveau national ou dans les territoires avec des méthodologies différentes.

La question essentielle est celle de la **définition des indicateurs** en lien avec la stratégie de la politique publique. Il faut des indicateurs adaptés au contexte local. Par ailleurs le travail statistique ne donne qu'un potentiel. Des investigations terrains sont souvent nécessaires pour compléter.

Bases de données mobilisables : fichiers fonciers et documents d'urbanisme essentiellement.

Quelques exemples inspirants :

- Observatoires fonciers ou études des agences d'urbanisme :
 - Guide méthodologique Epora/urba4 sur les gisements fonciers (2019)
 - AURG : identification des gisements fonciers et immobiliers dans le cadre de l'élaboration de PLUI ou de PLH
 - AUCM : identification des dents creuses et des zones à faible emprise bâtie dans le cadre de l'élaboration de SCoT ou de PLH
 - UrbaLyon : préfiguration d'un observatoire de la sobriété foncière
 - EPURES : étude sur les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation résidentielle
- Référentiels fonciers des collectivités
- Outils des EPF : exemple Mieux Connaitre pour Mieux Agir (MCMA) : application carto pour le suivi de la stratégie foncière (EPF Auvergne, EPF Haute Savoie,...)
- URBANSIMUL (CEREMA) : outil national de suivi du foncier avec croisement de données uniformes sur le territoire national (DVF, fichiers fonciers, documents d'urbanisme). Le logiciel permet notamment de repérer les gisements fonciers disponibles selon la méthodologie définie par le CEREMA (« dents creuses »).

3.3. Foncier : surfaces potentiellement réalisables par sur-élévation des constructions existantes

Outils mobilisables

Des outils expérimentaux en cours de construction.

Base mobilisable : Sitadel ?

Quelques exemples inspirants :

- SIG UpFactor Geoservices : détection des opportunités (théoriques) de surélévation à grande échelle, à partir du delta entre l'existant et les règles d'urbanisme.
Etudes de potentiel réalisées sur les métropoles de Lyon et Strasbourg notamment

NOTRE LOGICIEL : UPFACTOR GEOSERVICES® LA SURÉLÉVATION INDUSTRIALISÉE

Le Système d'Information Géographique **UPFACTOR GEOSERVICES®** permet d'assembler :

- les emprises bâties
- les emprises cadastrales
- le réseau de voirie
- le découpage administratif
- le relief du sol

auxquels sont adjointes les **données de hauteur du territoire, LIDAR ou photogrammétrie**, traitées en interne par UPFACTOR afin d'obtenir dans l'espace la description la plus fine des bâtiments étudiés.

Un géoréférencier est couplé à notre outil, permettant la **géolocalisation immédiate des listes d'adresses** de nos clients.

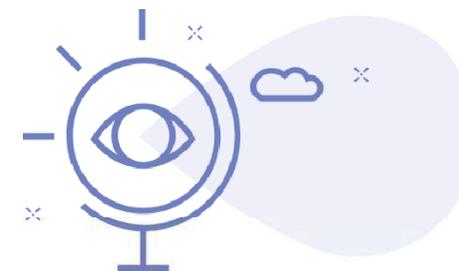
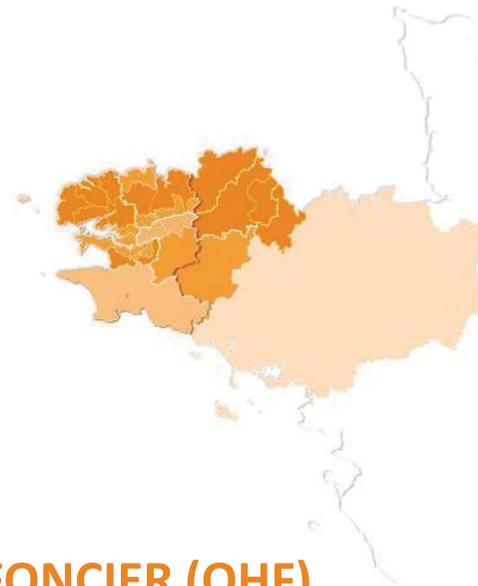


Exemples de visualisations 3D dans GEOSERVICES de quelques bâtiments de la Métropole Européenne de Lille.

4.1. Développement d'une méthode pour la mise en œuvre des OHF sur le territoire de Brest Bretagne



- **Melaine Le Meur**
Urbaniste chargé d'études planification
ADEUPA (Brest)



Se situer dans un monde qui change

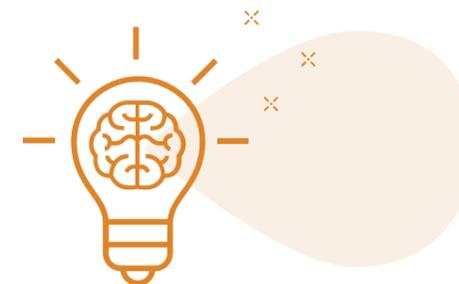
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER (OHF)

Intervention de l'ADEUPa sur le développement d'une méthode pour la mise en œuvre de ces observatoires

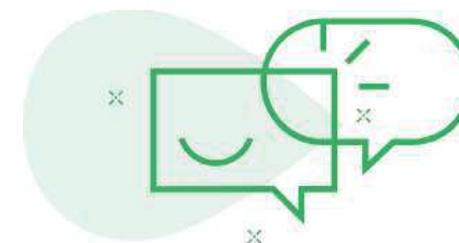
Intervention de l'ADEUPa au webinaire du CRHH Auvergne - Rhône-Alpes

ANIMATION

19 octobre 2023



Préparer l'avenir



Partager la connaissance des territoires



webinaire du CRHH Auvergne - Rhône-Alpes sur les OHF

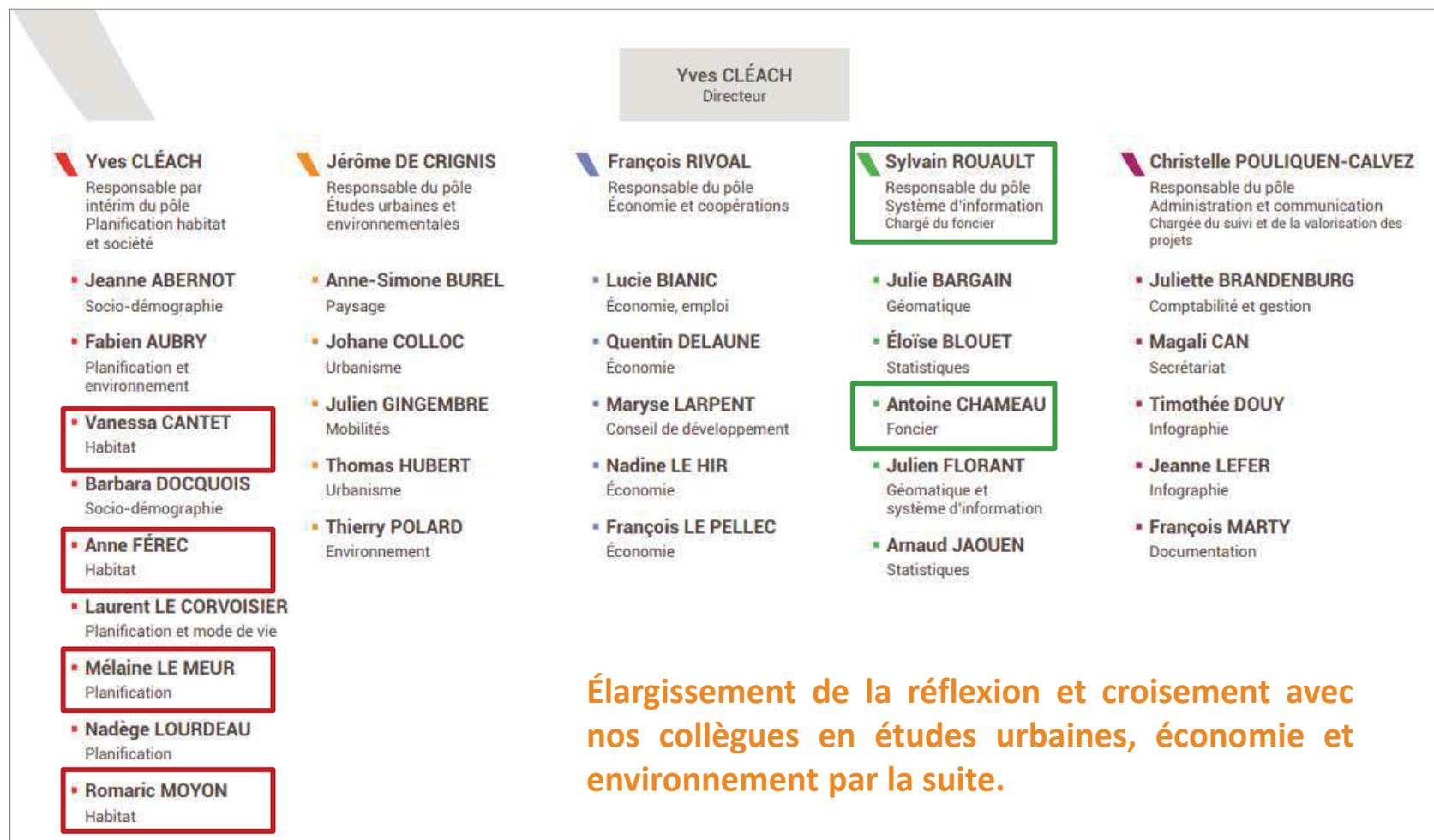
MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

19 octobre 2023

1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

STRUCTURATION AU SEIN DES SERVICES DE L'AGENCE D'URBANISME

Constitution d'une **équipe projet** au sein de l'agence, habitat, planification et foncier pour monter le projet



1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

STRUCTURATION AVEC NOS EPCI MEMBRES

PRISE D'INITIATIVE DE L'AGENCE

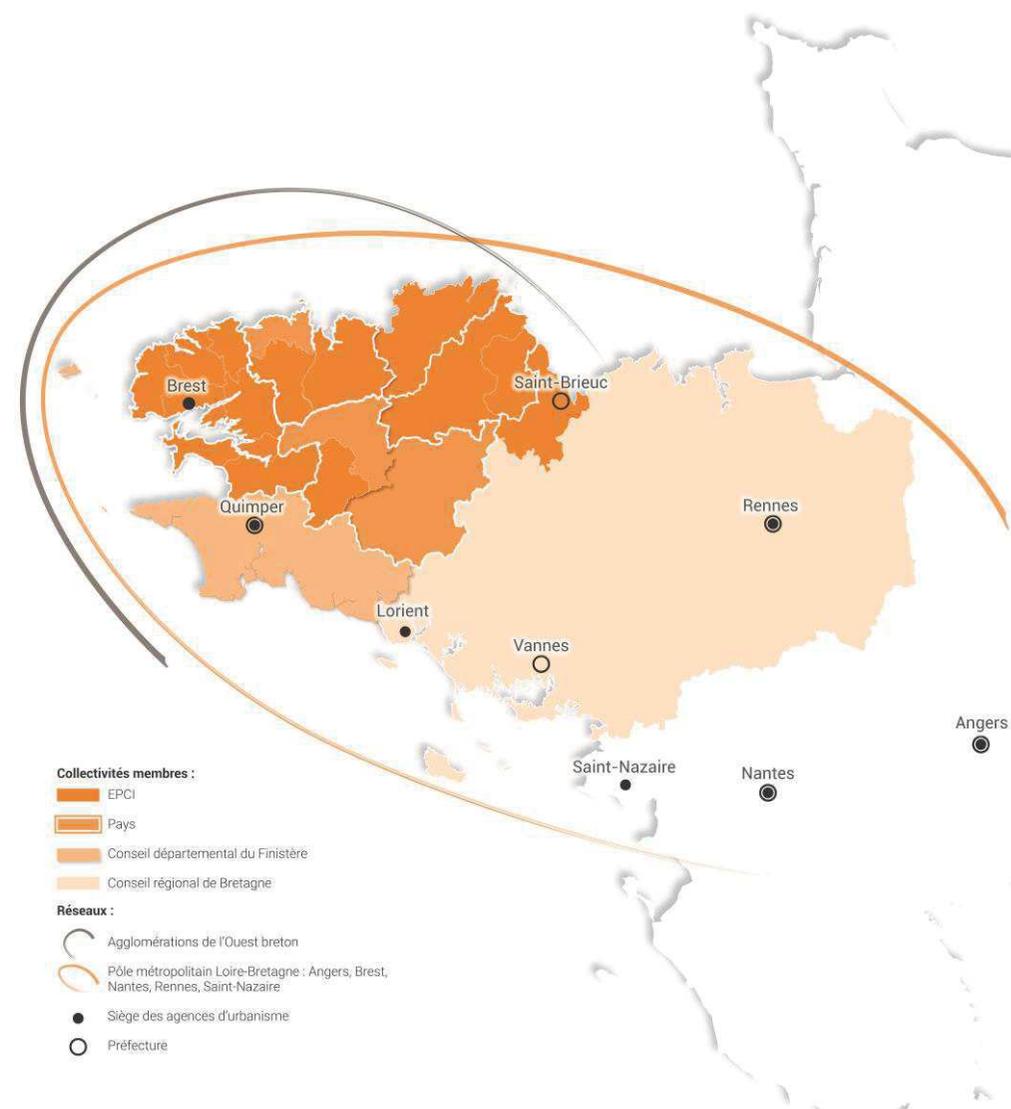
- L'agence se propose d'accompagner les EPCI membres pour la réalisation des OHF.
- Rôle d'animation, de pédagogie, de facilitateur pour construire l'OHF

REUNIONS AU SEIN DU CLUB PLUI EXISTANT

- Structure pratique pour communiquer rapidement avec les services planification des 13 EPCI membres.
- Élargissement à d'autres services des EPCI (foncier, habitat, SIG,...)

CO-PRODUCTION AVEC LES EPCI

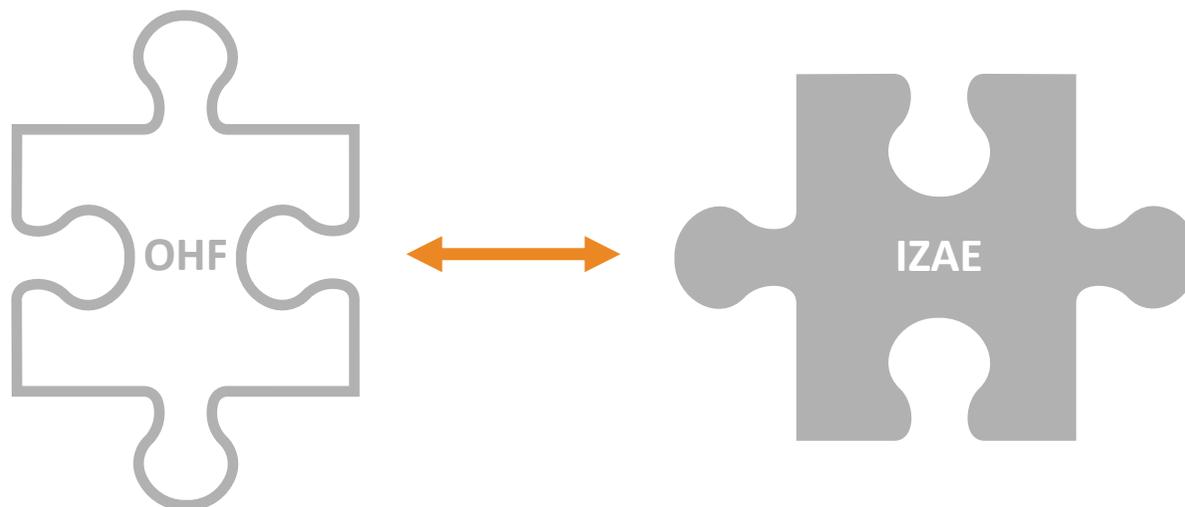
- Échanger sur une démarche commune (méthode, définitions, ingénierie, outils techniques)
- Collecter les données existantes des territoires
- Réflexion sur le développement d'un outil permanent d'observation facile à renseigner et à mettre à jour (Lizmap)



1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

UN MODÈLE DE FONCTIONNEMENT « TEST » POUR LES IZAE À REPRODUIRE POUR LES OHF

IMBRICATION ENTRE LES IZAE ET LES OHF



1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF v

AU-DELA DE L'OBLIGATION, QUELLES UTILISATIONS POSSIBLES DE CET OBSERVATOIRE ?

OBSERVATION

- Connaissances
- Suivi
- Évaluation



PLANIFICATION

- Faciliter la stratégie territoriale
- Identification de secteurs stratégiques
- Adapter le cadre réglementaire



POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- Meilleure connaissance de l'offre foncière
- Faciliter la mise en œuvre des actions du PLH



STRATEGIE FONCIERE

- Négociation, Acquisition
- Préemption, expropriation
- Maitrise des prix



AMENAGEMENT

- Réfléchir à la manière d'aménager
- Réfléchir à la manière de commercialiser le foncier



ADS - OPERATIONNEL

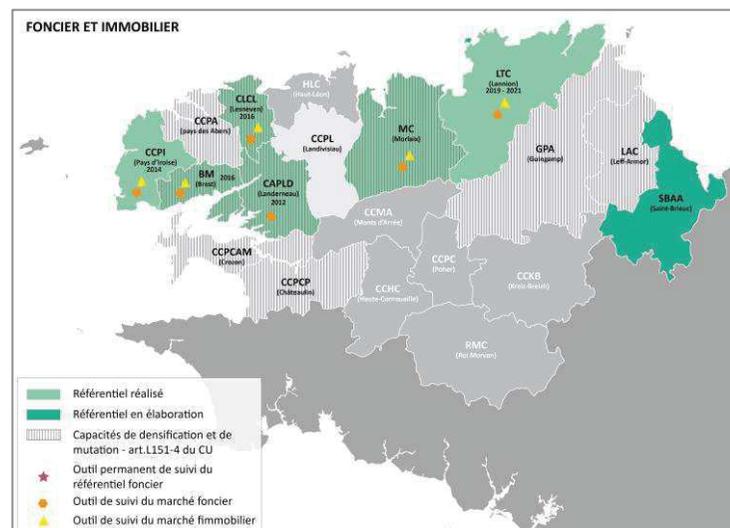
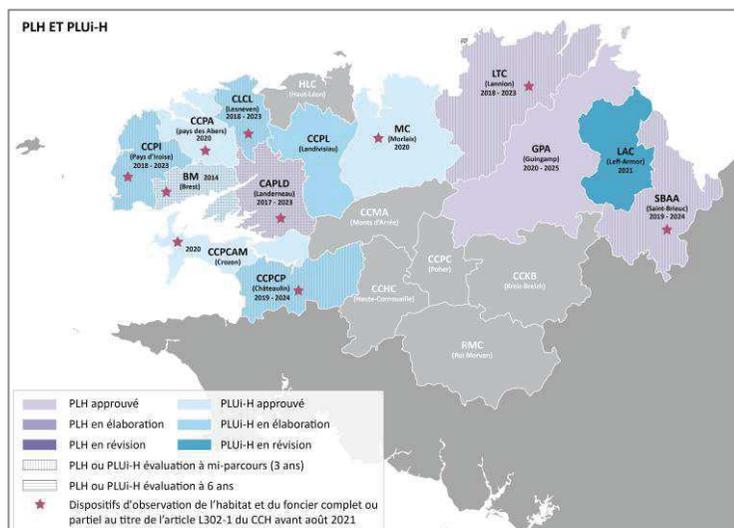
- Faire appliquer le cadre réglementaire et la stratégie
- Fournir des données d'observation
- Accompagner les porteurs de projet



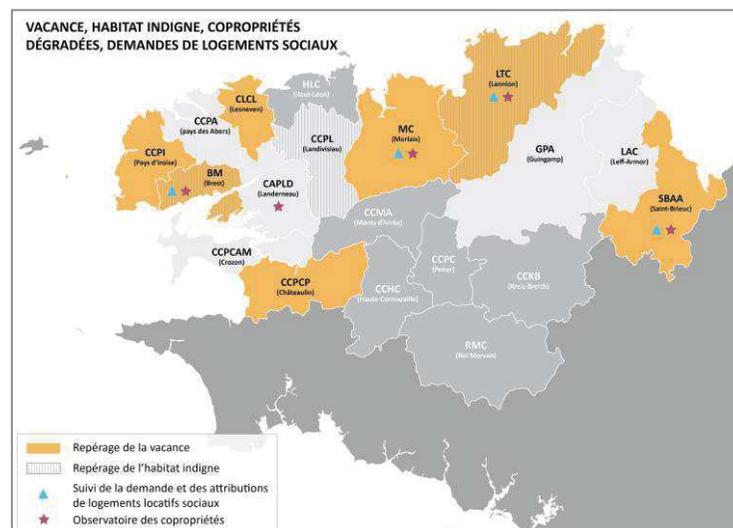
1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

RECENSEMENT DES DÉMARCHES ET DONNÉES EXISTANTES AU SEIN DES EPCI MEMBRES

- PLUI
- PLH



- FONCIER
- IMMOBILIER

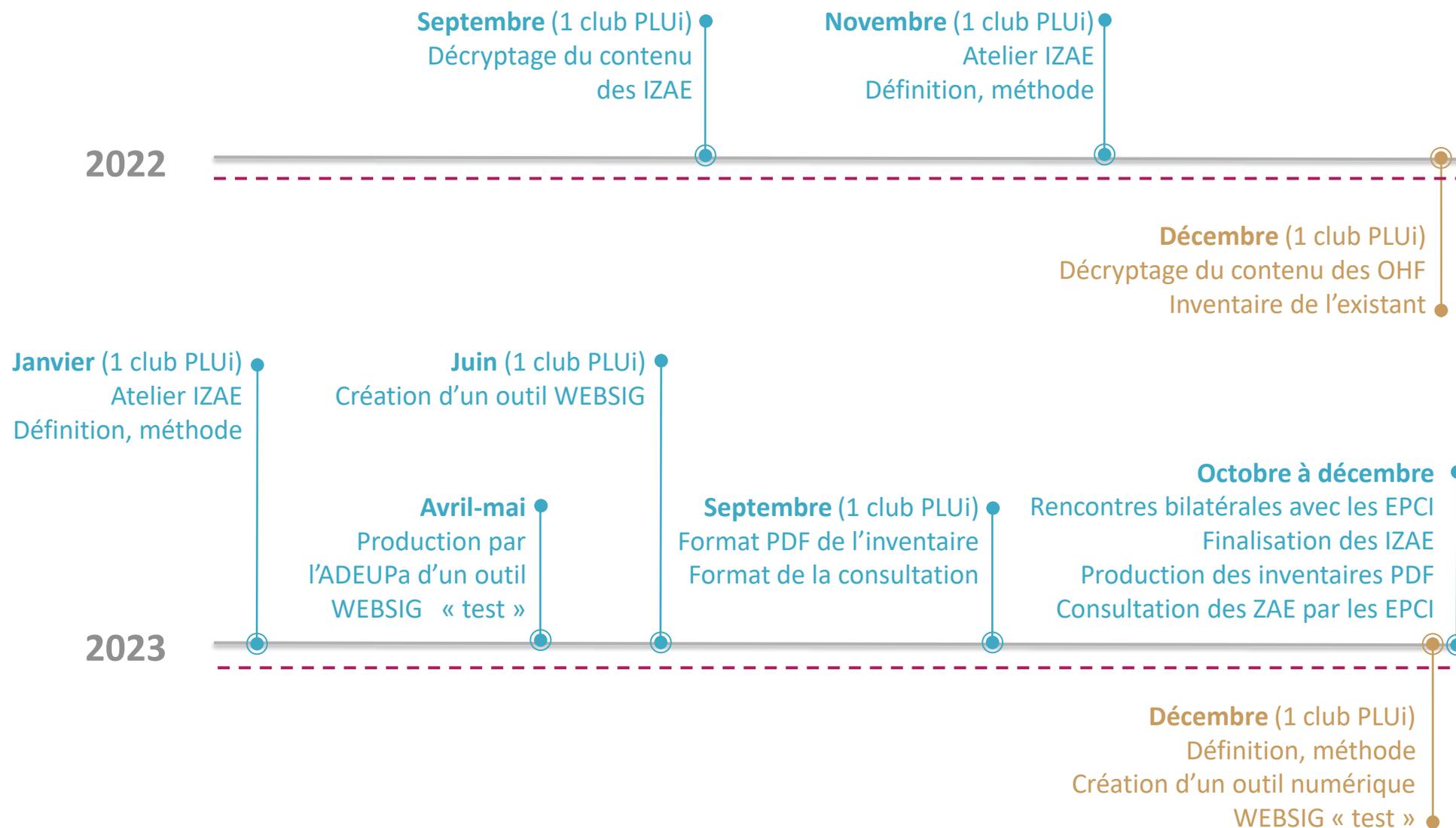


- VACANCE
- HABITAT
- CO-PROPRIETE
- LOGEMENTS SOCIAUX

1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

CALENDRIER DE TRAVAIL

EN PARALLÈLE : Productions de l'ADEUPa en foncier, habitat, économie qui pourront alimenter l'OHF



1 – MONTAGE DE LA DEMARCHE OHF

PRODCUTONS ADEUPA EN PARALLELE QUI POURRONT ALIMENTER OHF

HABITAT

- Mise à jour de données dans Geoclip
- Évaluation de PLH
- Animation et suivi de PLH
- Observatoire de l'habitat
- Observatoire des copropriétés
- Tableau de bord habitat
- Note de conjoncture habitat
- Focus thématiques (vacance, ...)
- ...

FONCIER

- Utilisation et développement du MOS foncier
- Analyse des consommations foncières
- Référentiel foncier pour les PLUi avec les EPCI
- Traitement des PC et PA
- Observatoire foncier
- ...

PLANIFICATION

- Évaluations SCOT
- Évaluations PLUi
- ...

ECONOMIE

- Analyse de l'immobilier d'entreprise
- Observatoire des équipements
- ...



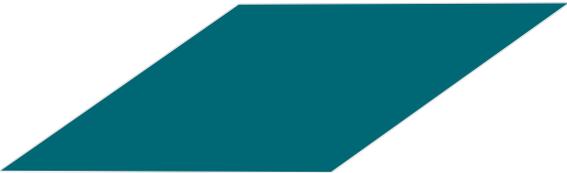
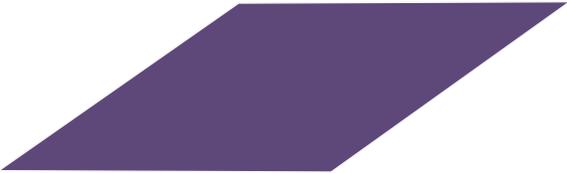
webinaire du CRHH Auvergne - Rhône-Alpes sur les OHF

NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

19 octobre 2023

2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

QUEL CONTENU ET QUELLES DONNEES ?

5		LE SUIVI DU MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER	<ul style="list-style-type: none">• Foncier (DV3F, MOS, fichier foncier, GPU, RPGa, ...)• Immobilier (DV3F, ADS, SITADEL, PERVAL)	Outil GEOCLIP
4		LE SUIVI DES DONNÉES DU PARC DE LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none">• Parc de logement dont l'accession et le locatif social• Attributions de logements locatifs sociaux - données RPLS, Creha Ouest, stratégies locales d'attribution• Habitat indigne - données ADIL, fichier PPPI)• Copropriétés dégradées intégration observatoires locaux, données nationales d'immatriculation	Outil GEOCLIP Outil WEBSIG
3		IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION	<ul style="list-style-type: none">• Référentiel foncier avec les unités foncières non bâties, non occupées (MOS et EPCI) et le potentiel de division parcellaire (outil régional en développement et EPCI)• Locaux vacants (LOVAC et fichiers fonciers avec traitement ADEUPa + EPCI)• Friches (base nationale + EPCI + LOVAC - Travail EPCI)	Outil WEBSIG
2		INTÉGRATION DE DONNÉES EXISTANTES DES SCOT ET PLUI	<ul style="list-style-type: none">• Espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques (TVB, nature en ville, composantes végétales)• Utilisation des enveloppes urbaines ?• Zonage PLUi	Outil WEBSIG
1		ANALYSE DES OCCUPATIONS DU SOL	<ul style="list-style-type: none">• Analyse des usages du foncier (Photo-interprétation et traitement ADEUPa et recettage EPCI)• Analyse des permis de construire et de permis d'aménager pour déterminer le renouvellement urbain et la consommation foncière (ADEUPa et EPCI service ADS)	Outil WEBSIG

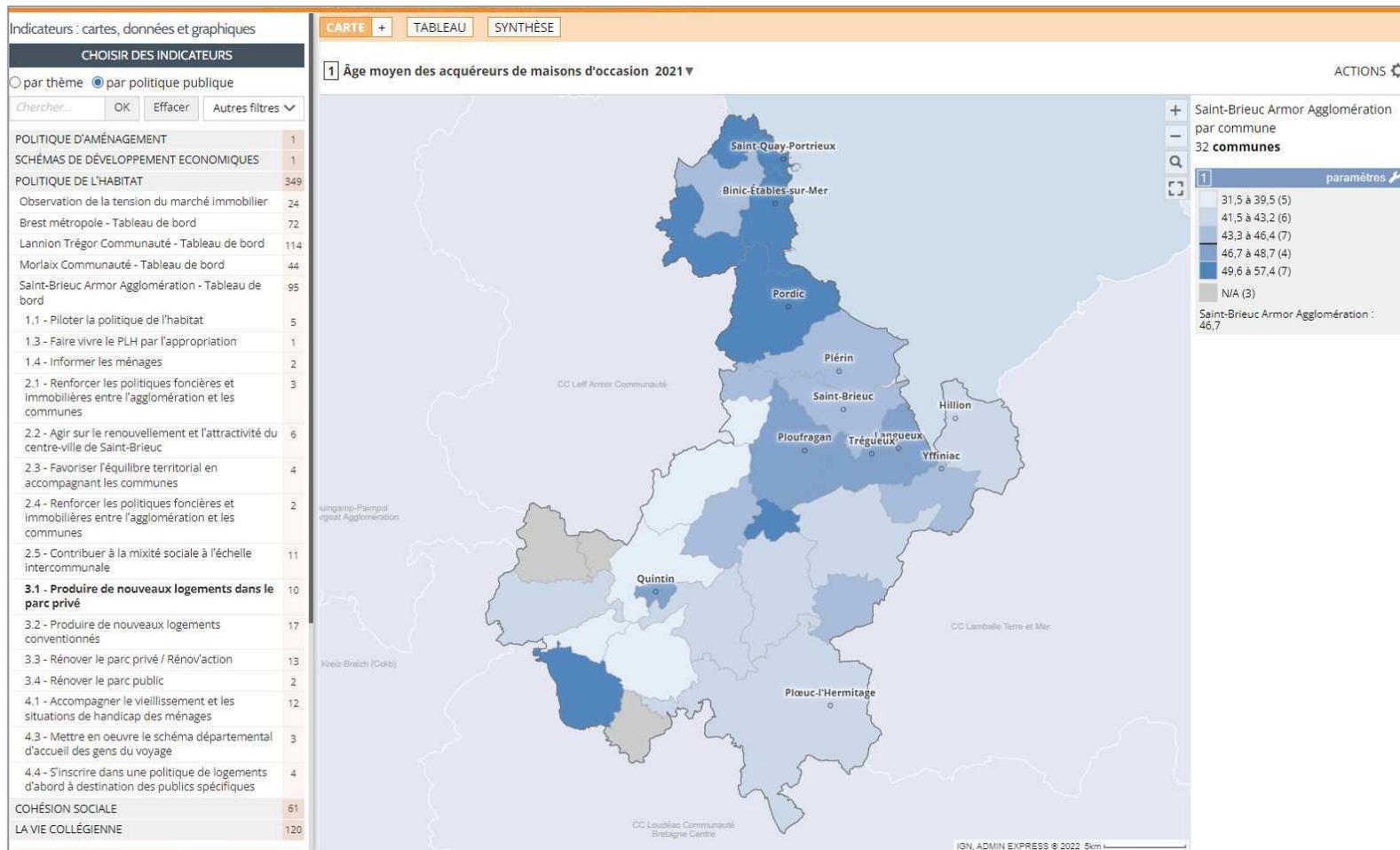
2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

OUTIL GEOCLIP (ADEUPA)

Suivi et évaluation des politiques de l'Habitat

Tableaux de bord détaillés :

- parc de logements,
- attributions et demandes de LLS,
- production neuve,
- données de marché,
- Échelles : IRIS, communes, intercommunalités



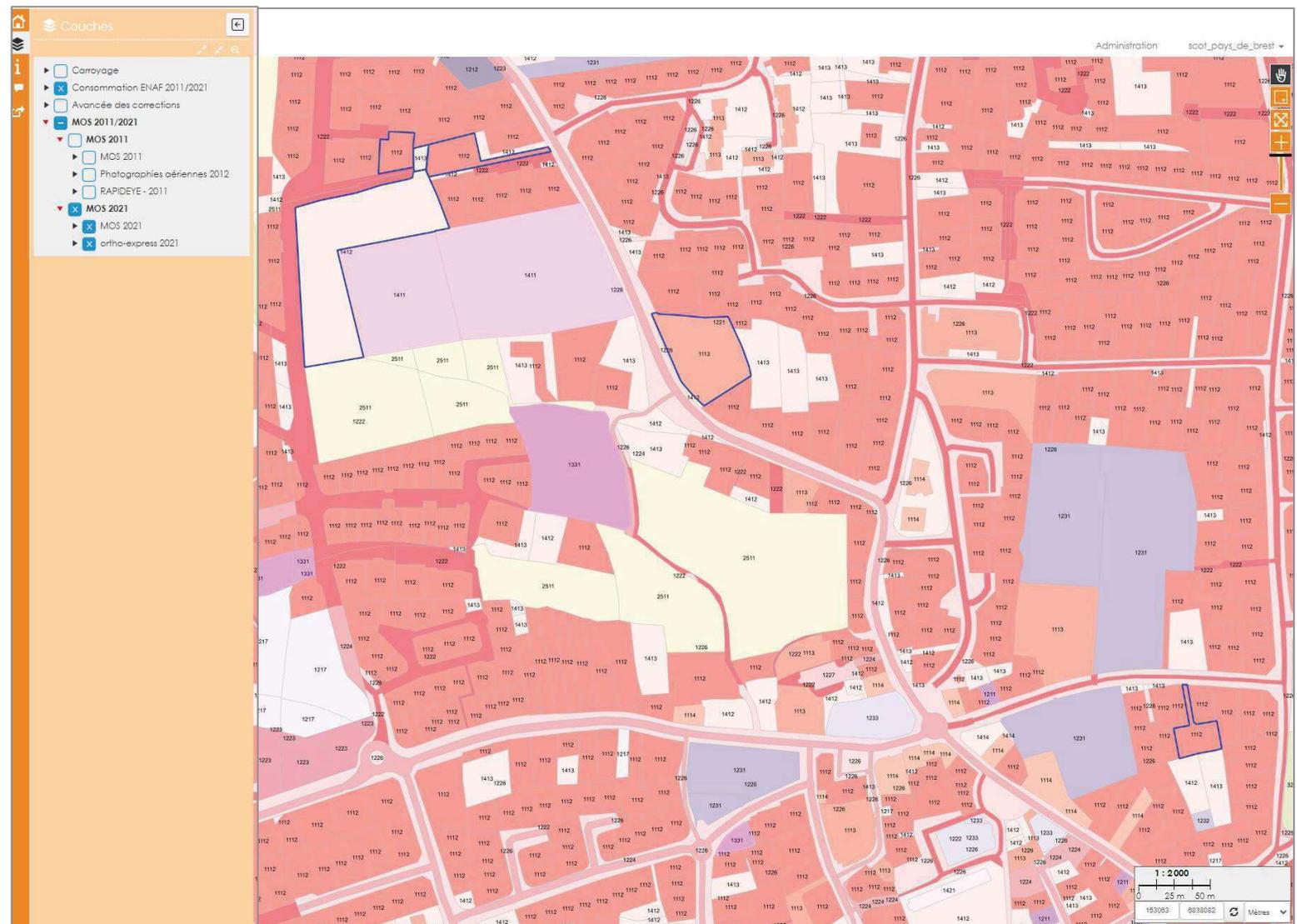
GéoData ADEUPa, 2022

2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

OUTIL WEBSIG POUR LE MOS : DÉPLOIEMENT ET ANALYSES (ADEUPA ET EPCI)

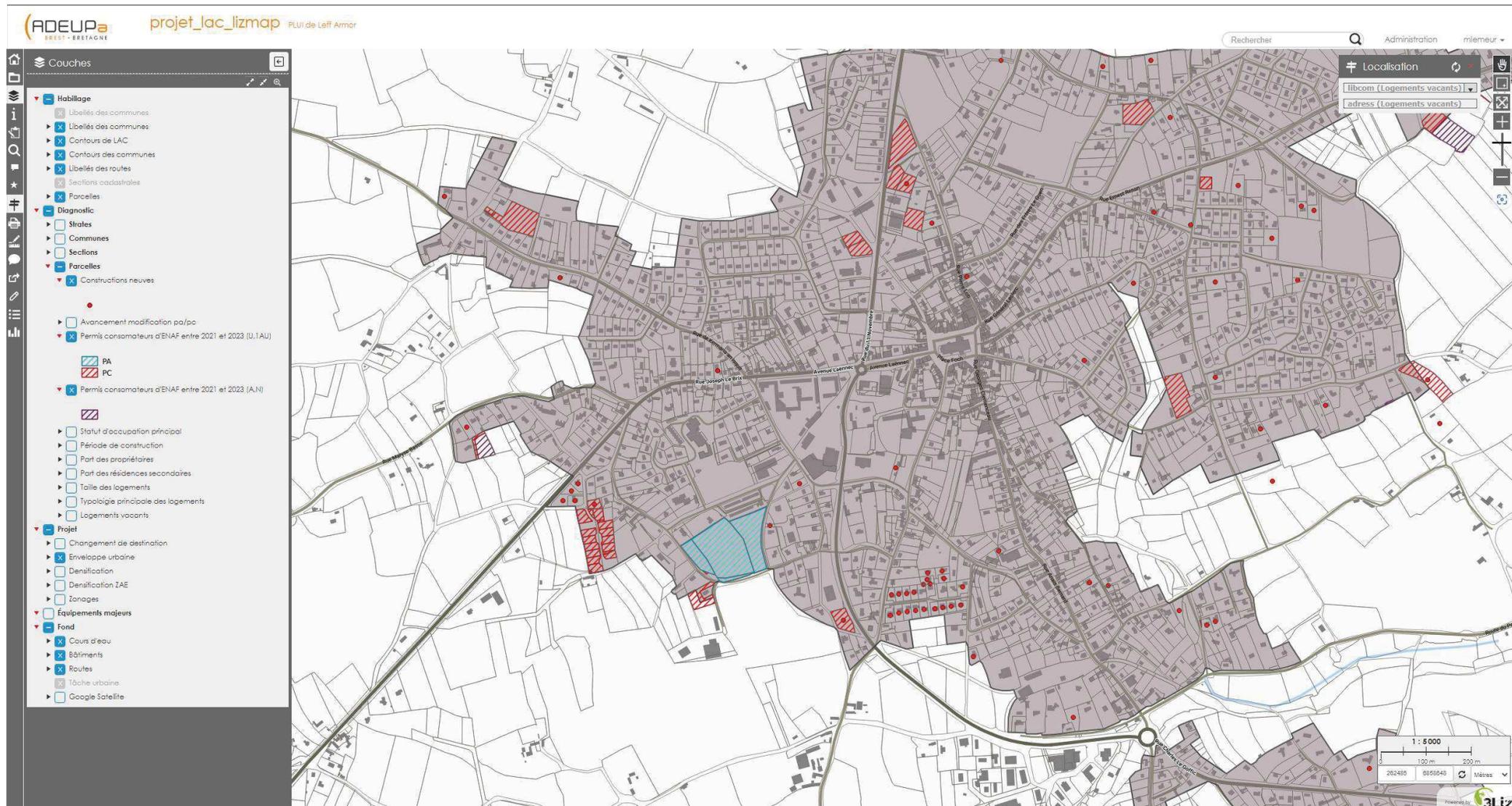
Données de l'occupation du sol

- Détermine l'occupation parcellaire
- Identifier la consommation des espaces NAF
- Recettage à l'échelle des SCOT par les agences et les territoires
- Sur la base des fichiers fonciers et de la bd topo



2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

OUTIL WEBSIG POUR LE MOS ET UN PLUI : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DU RENOUELEMENT URBAIN (ADEUPA ET EPCI)



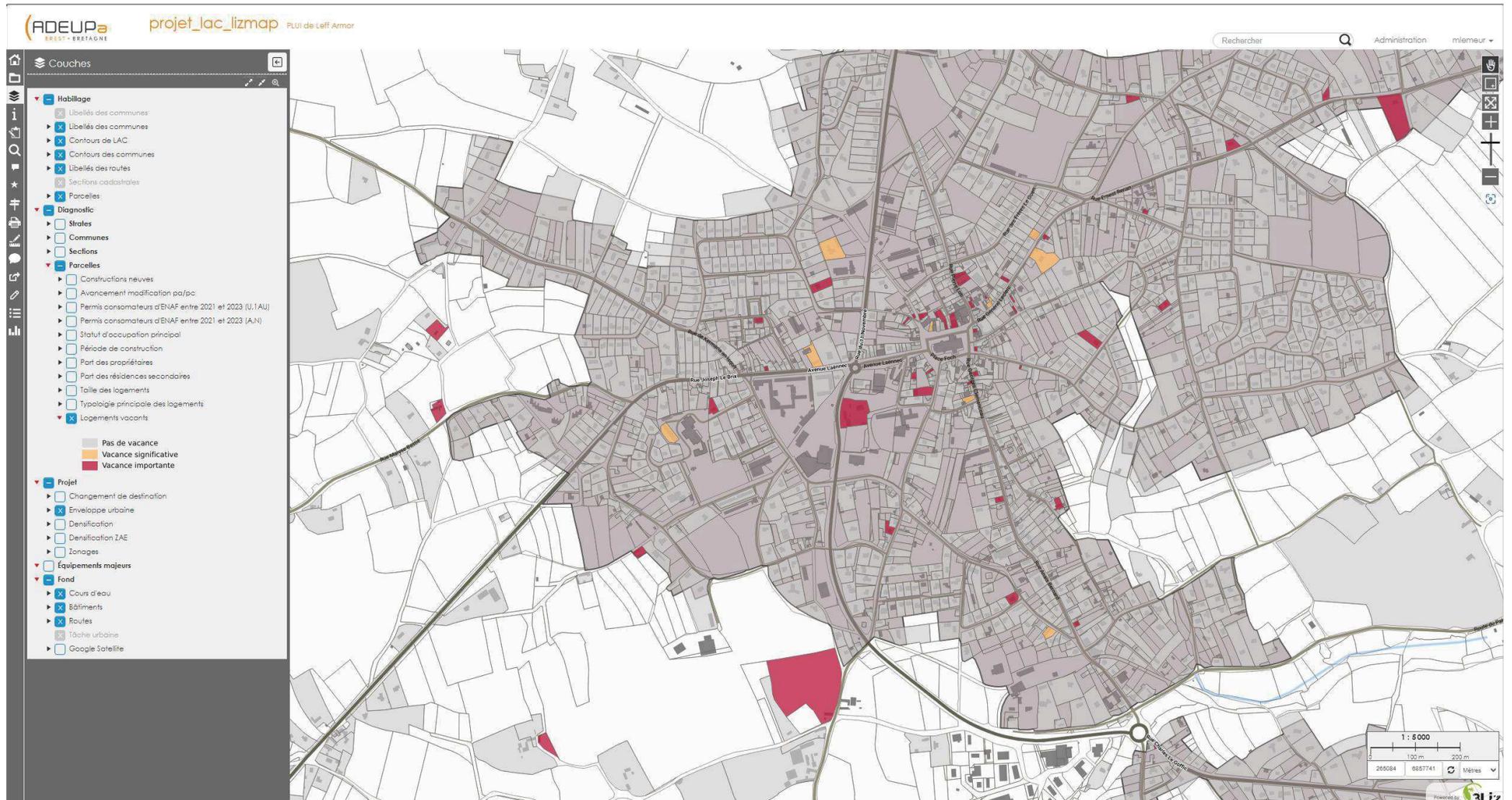
2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

OUTIL WEBSIG POUR UN PLUI : IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION (ADEUPA ET EPCI)



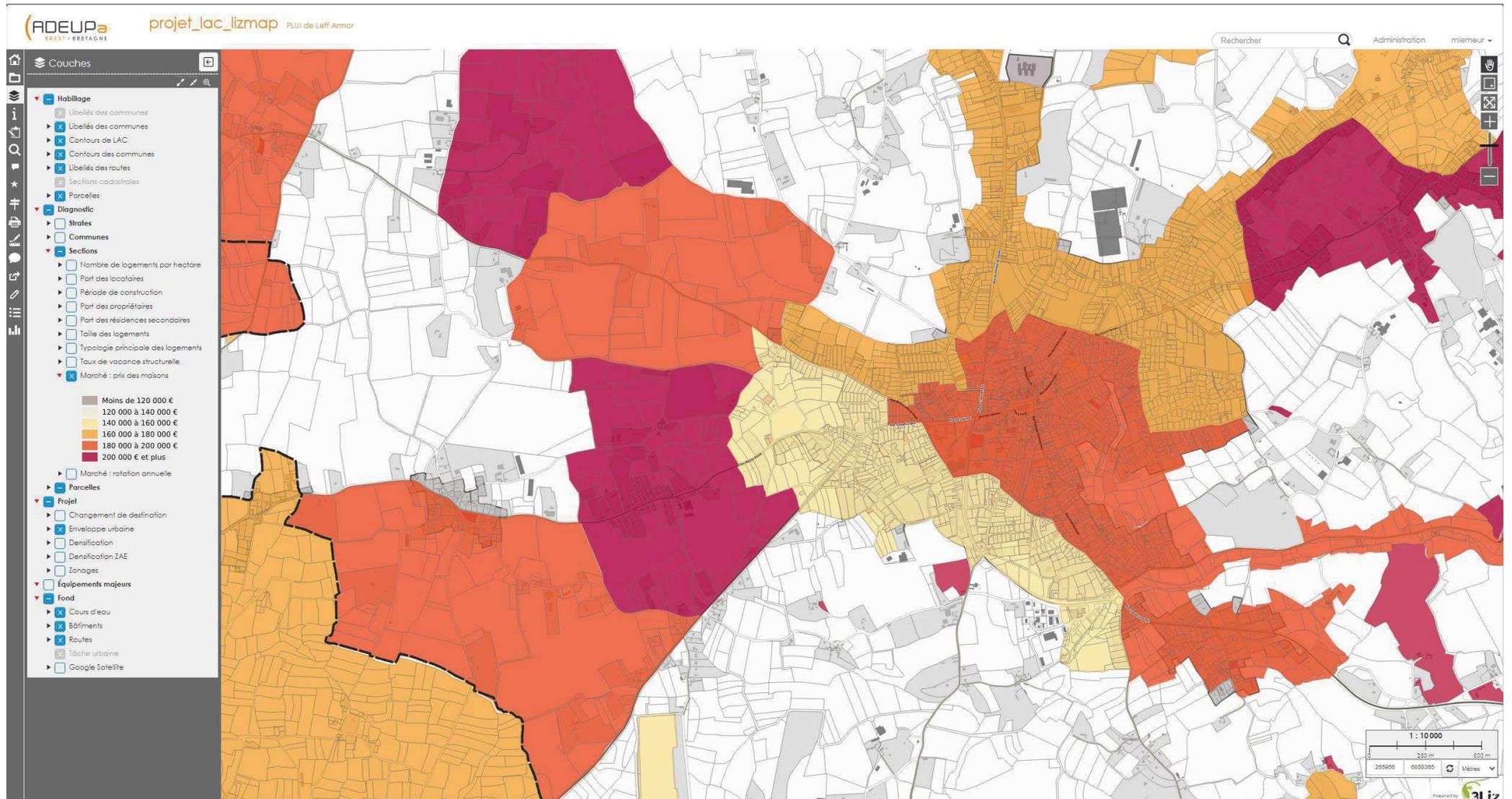
2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

OUTIL WEBSIG POUR UN PLUI : VACANCE (ADEUPA ET EPCI)



2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

OUTIL WEBSIG POUR UN PLUI : PRIX DES MAISONS A LA SECTION CADASTRALE (ADEUPA)



2 - NOS AVANCEES SUR LA CONSTRUCTION DES OHF

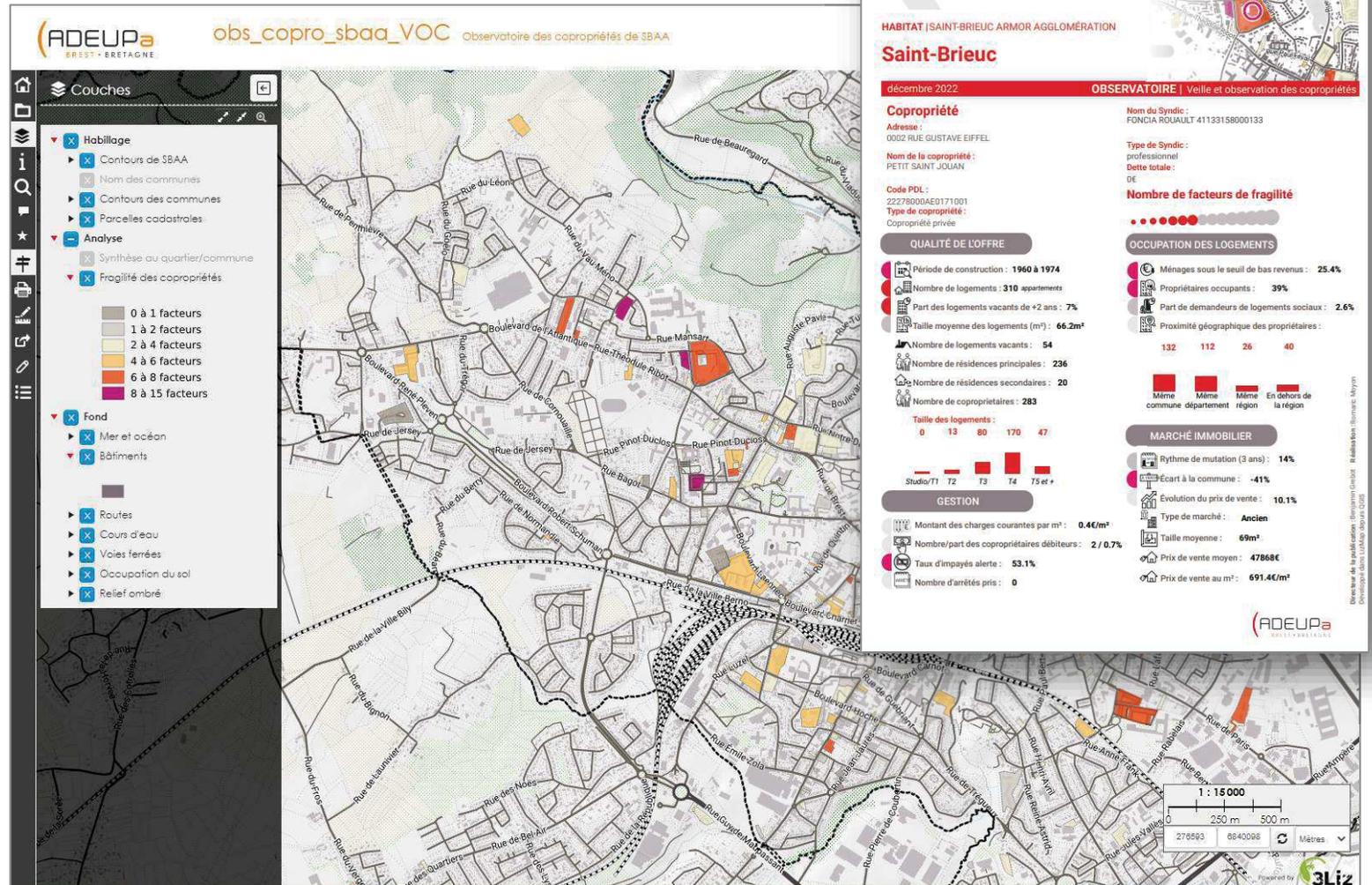
OUTIL WEBSIG : OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES (ADEUPa)

Outil de suivi adapté à l'évaluation de l'état global des copropriétés

Analyse multifactorielle de la fragilité des copros selon :

- La gestion
- Le bâti
- Le marché
- L'occupation

Mise à jour annuelle des indicateurs



Merci de votre attention



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr

4.2. Mise en œuvre des OHF en Vaucluse

- **Anne-Lise Benard**

Directrice d'études Connaissance et fabrique des territoires
AURAV (Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse)

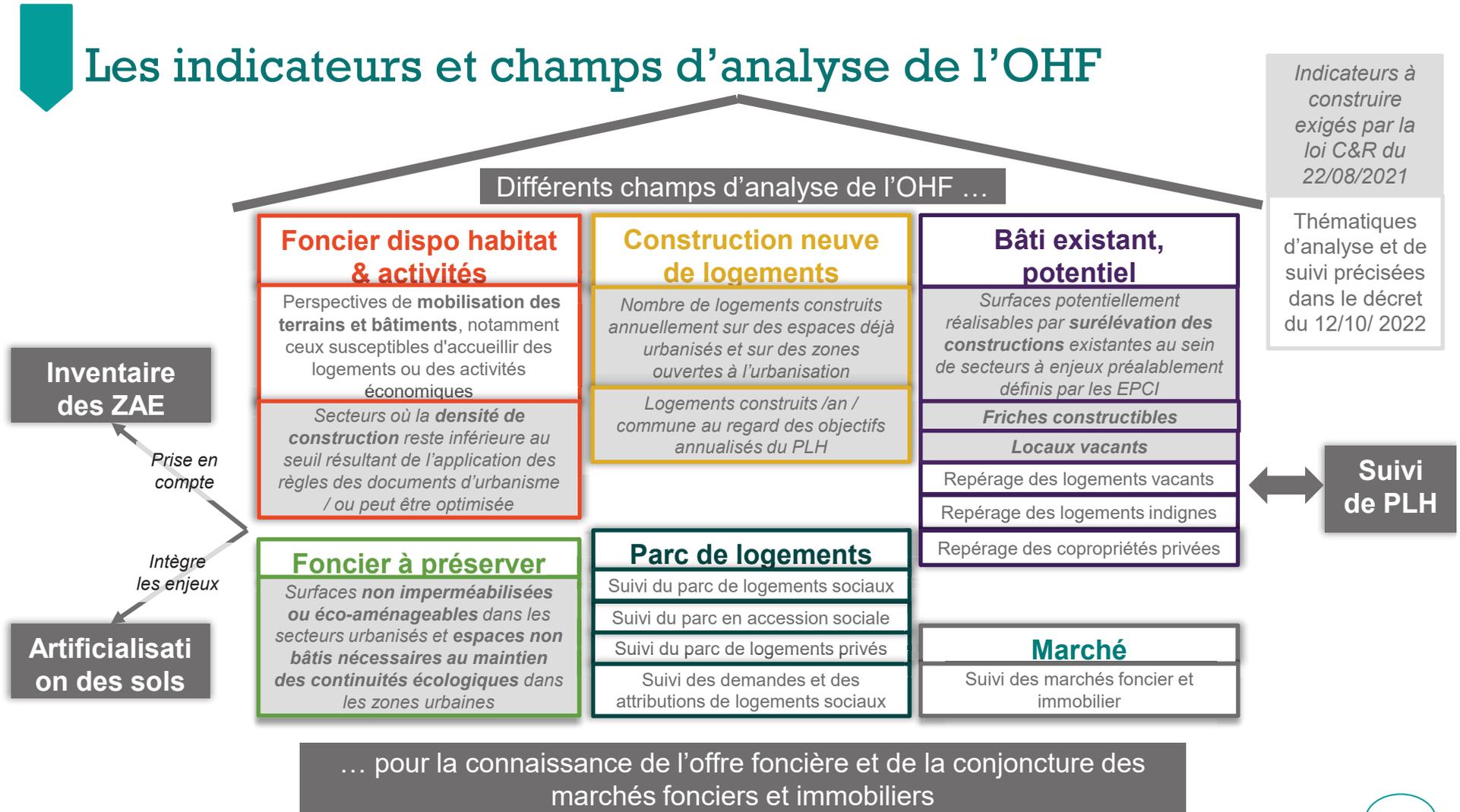


Mise en œuvre des OHF en Vaucluse



Le 19 octobre 2023

Les indicateurs et champs d'analyse de l'OHF



Les indicateurs et champs d'analyse de l'OHF

Différents champs d'analyse de l'OHF pour la connaissance de ...

Indicateurs à construire exigés par la loi C&R du 22/08/2021
Thématiques d'analyse et de suivi précisées dans le décret du 12/10/ 2022

Inventaire des ZAE

Prise en compte

Intègre les enjeux

Bilan artificialisation des sols

L'offre foncière et immobilière disponible

=>Veiller à une gestion économe de l'espace, en dressant un état des lieux des perspectives de mobilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, dont ...

Friches constructibles

Locaux vacants

Secteurs où la **densité de construction** reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme / ou peut être optimisée

Surfaces potentiellement réalisables par **surélévation des constructions** existantes au sein de secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI

Surfaces **non imperméabilisées** ou **éco-aménageables** dans les secteurs urbanisés, et espaces non bâtis nécessaires au maintien des **continuités écologiques** dans les zones urbaines

La conjoncture des marchés fonciers et immobiliers

=>Suivre les prix du foncier et de l'immobilier pour permettre la production de logements à prix maîtrisés

=>Dresser un état des lieux du parc de logements

Nombre de logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation

Logements construits /an / commune au regard des objectifs annualisés du PLH

Suivi du parc de logements sociaux, privés, en accession sociale

Suivi des **demandes et des attributions** de logements sociaux

Suivi des **marchés foncier et immobilier**

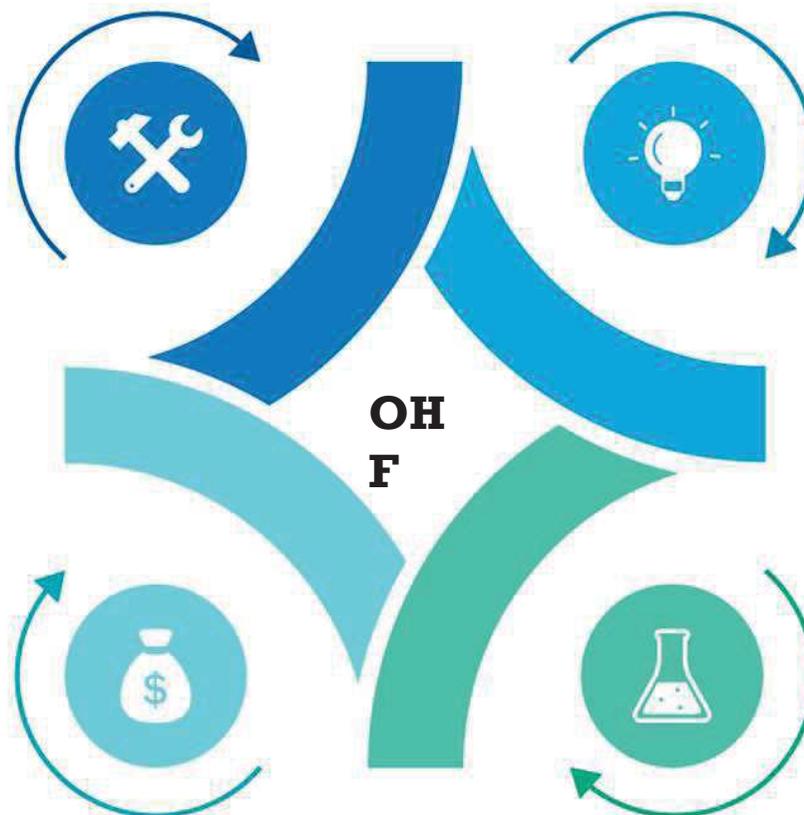
Suivi de PLH

Repérage des logements vacants, des logements indignes et des copropriétés privées

Une mise en œuvre des OHF au travers 4 axes

Production
Méthodologie, indicateurs,
analyse, études

**Déclinaisons
Opérationnelles**
Mise en œuvre de stratégies,
plan d'actions, ...



Communication
Valorisation des travaux,
vulgarisation, séminaire de
restitution

Animation
Coordination, hiérarchisation,
croisement des regards,
organisation de groupes d'expert

Une agence qui anime et coordonne avec une production à la carte

L'AURAV :

- ✓ **Anime et coordonne** l'observatoire
- ✓ **Accompagne techniquement** les collectivités dans la hiérarchisation des besoins, la mise à disposition de méthodologie et dans la production d'indicateurs et d'analyse
- ✓ **Diffuse** la connaissance

Le socle commun pour les EPCI membres intéressés

Accès à des données :

- Accompagnement à la définition de l'OHF
- Animation interne et externe
- Mise à disposition de méthodologie et données : guide de mise en œuvre des indicateurs, portraits de territoires (démographie, revenus, cadrage socio-économique, ...), carto Web

Les analyses complémentaires (commande spécifique en lien avec les priorités EPCI)

Deux thématiques au plus par analyses qualitatives, groupes de travail

- => Mise en place d'une méthodologie adaptée
- => Production d'analyse quanti et quali
- => Animation de groupes de travail
- => Rédaction de support de communication
- => Piste de poursuites opérationnelles

Le socle commun : une animation et une aide à la préfiguration

✓ Des RDV bilatéraux de **préfiguration** : présentation des OHF, de la philosophie Aurav, priorisation d'une à 2 thématiques, constitution d'un groupe de travail EPCI-AURAV

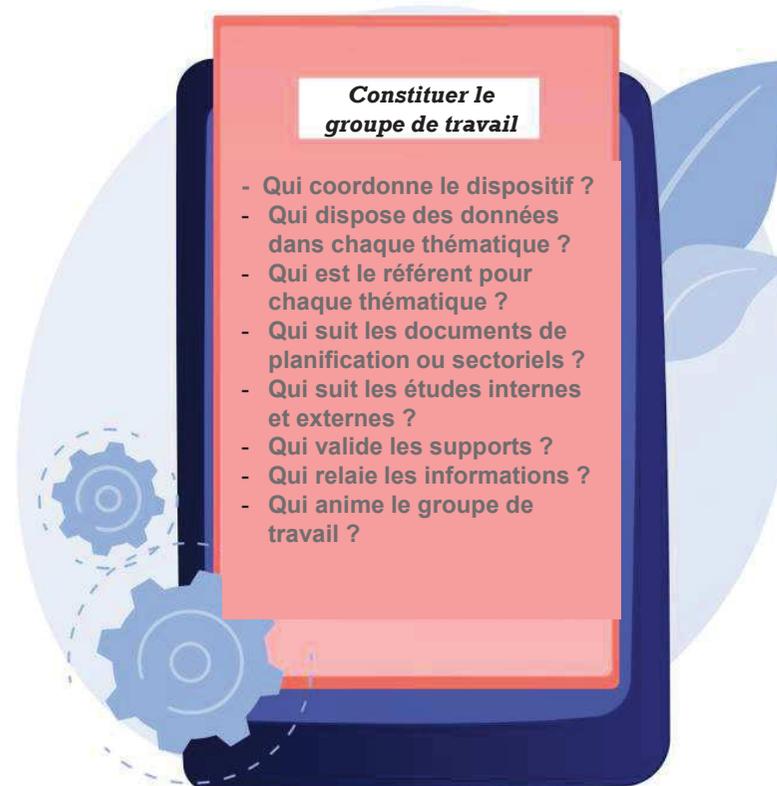
✓ Rédaction d'une **feuille de route personnalisée**

✓ **Animation de cercle d'échanges** avec l'ensemble des membres pour débattre sur la méthodologie, les déclinaisons opérationnelles, les problématiques rencontrées, les questions législatives, ...

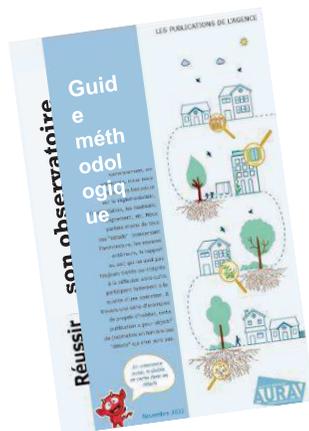
✓ **Animation de groupe de travail** avec les experts sur les thématiques prioritaires (EPF, bailleurs, Cerema, Dreal, Région, ...)

✓ Une **remontée des besoins** « régionalisables » auprès du service connaissance des territoires de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Exemple de fiche support « constitution du groupe de travail EPCI – AURAV »



Le socle commun : des productions mises à disposition de tous nos membres



Un guide méthodologique
sources à mobiliser, fiabilité, atouts / limites,
process préconisé d'obtention de l'indicateur,
temporalité de mise à jour préconisée



Des portraits de territoire
Indicateurs de contexte pré-calculés à toutes les
échelles communales et supra (EPCI, Scot,
département, région et France)

Les analyses complémentaires : des approfondissements à façon

=> La gestion des ressources foncières et immobilières

Vacance et gisements fonciers, consommation foncière et connaissance des marchés - habitat et éco

=> L'amélioration du parc existant de logements

Rénovation du parc dégradé, lutte contre la précarité énergétique, copro fragiles / en difficulté / dégradées

=> Le dimensionnement des besoins en logements

Quantification et qualification des besoins, besoins en logements sociaux et en accession abordable, besoins spécifiques liés au vieillissement de la population, liés aux ménages précaires ...

=> Le suivi de la production de logements

Quantification et qualification des logements produits, en neufs et dans l'existant, suivi de la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession abordable, de l'offre dédiée à des publics ayant des besoins spécifiques, de la promotion neuve ...

=> Le parc locatif social

Cartographie et qualification de l'offre, identification des secteurs en tension / en manque d'attractivité / en déséquilibre, priorités de développement et d'action, évolutions des demandes et des attributions, ...

=> Autres thématiques ciblées (en lien avec l'OHF)



Des besoins non couverts par l'Agence en matière de production

Exemples de production préconisées mais non réalisées par l'Agence :

- **Les investigations de terrain complémentaires** (hors inventaire des ZAE) : vérification friches constructibles, locaux vacants, potentiels mutables, sites de projets, logements vacants, habitat indigne...
- **Les entretiens avec les communes** (hors volet foncier PLH déjà réalisé) : fiabilisation et qualification des gisements fonciers et sites de projets, des permis de construire
- **Les relevés d'annonces immobilières** : marché des appartements neufs, marché locatif
- **Le suivi des actions du PLH**



Ambition 2024 : montrer la plus-value d'un observatoire transversal

- Rassurer les partenaires sur la **construction dans le temps de l'OHF** : tous les champs d'analyse ne pourront être parfaitement couverts en un an
- Montrer **l'intérêt de l'OHF** tant dans le suivi, la production de politiques publiques que dans le suivi des objectifs ZAN : permet d'avoir « un coup d'avance », de ne pas subir les changements, d'être acteur de son ambition territoriale
- **Favoriser la transversalité** et se servir de l'OHF pour faire dialoguer les différents services impliqués
- Une agence qui permet la **mutualisation** des productions mais aussi des pratiques
- Mettre en place un réseau d'acteurs pour que l'observation soit à **visée opérationnelle** : l'AURAV veille à l'association des structures partenaires comme les EPF dès la mise en place du dispositif



Merçi pour votre attention

Conclusion

- **Une multiplicité de données à traiter**

Tous les champs de l'habitat sont concernés

En lien avec les données foncières

- **Une observation nécessairement multiscale**

La loi pousse à la coopération inter-territoriale

Les OHF nécessitent la participation des différents services au sein d'un EPCI

Optimiser les temps de travail en rassemblant les dispositifs existants

- **Une mise en œuvre des OHF très libre**

Pas de méthodologie unique et commune à tous les territoires

Des modalités à développer en fonction de chaque gouvernance et de chaque expérience d'observation

- **De multiples intérêts à mettre en œuvre des OHF**

Alimentation des PLU, Scot, PLH...

Faciliter leur évaluation, préparer leurs évolutions

Lien avec la planification, observation du potentiel de densification

Merci pour votre attention !

Contacts :

Aurélie Teil : ateil@aucm.fr 04 73 17 48 09

Déborah Sauvignet : deborah.sauvignet@aurg.asso.fr 04 76 28 86 41