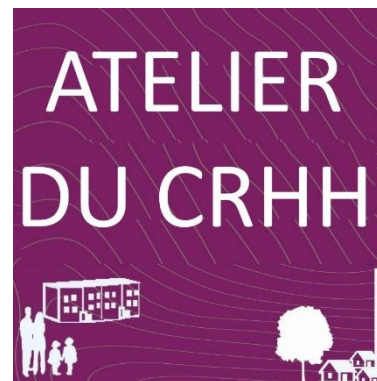


« Politiques locales de l'habitat »
Les Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF)

La construction d'un OHF : ça veut dire quoi concrètement pour un EPCI ?



Visioconférence
5 juin 2025

Introduction

A la suite de l'enquête menée en 2024 auprès des EPCI de la région AURA par la DREAL, **un nouveau cycle d'ateliers** s'ouvre autour des **Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF)** afin d'accompagner les territoires dans la structuration de leur observatoire

L'objectif de ce premier atelier est de partager les options disponibles pour **monter et mettre en œuvre un OHF**.

Cet atelier se veut donc comme **un temps de capitalisation et d'échanges** entre EPCI :

- Avec un **rappel du cadre législatif et réglementaire** pour guider la réflexion
- Suivi de **retours d'expériences** d'EPCI illustrant différentes situations territoriales
- Des **temps d'échanges** et de Q&R ponctueront chaque intervention

Ordre du jour

1. Rappel législatif et réglementaire

- DREAL : service Habitat Construction

2. Principales conclusions de l'enquête 2024

- Urba4 : Amélie Leroux (AUCM) & Déborah Sauvignet (AURG)

3. Différents retours d'expérience

- CC Le Grésivaudan : Yana Salleyrettes
- CC Terre Valserhône l'Interco : Matthieu Lasvènes
- CC Cœur de Chartreuse (4C) : Thomas Lepetit-Collin
- CA Villefranche Beaujolais Saône : Névil Choffat
- Roannais Agglomération : Julien Breillot

Cadre législatif et réglementaire

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont codifiés aux articles L302-1 et R302-1-4 du CCH

→ Le dispositif d'observation de l'habitat est issu de la loi « Liberté & responsabilités locales » (2004) avec la possibilité de déléguer les aides à la pierre aux EPCI disposant d'un PLH

→ Le volet « stratégies foncières » des PLH a été renforcé par la loi « Égalité & citoyenneté » (2017)

→ La loi « Climat & Résilience » (2021), dont l'un des objectifs est de lutter contre l'artificialisation des sols, et son décret d'application (2022), précisent que les OHF ont pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible, et recensent les thématiques sur lesquelles doivent s'appuyer les analyses

→ L'OHF doit être mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire

→ Les collectivités concernées qui ne seraient pas en capacité de mettre en place un observatoire peuvent se rapprocher d'un autre EPCI, ce qui pose la question des éventuelles mutualisations et des échelles pertinentes et opérationnelles de l'observation

→ Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires des observatoires les informations, données, et référentiels utiles dont ils disposent

→ Les agences d'urbanisme et les établissements publics fonciers peuvent apporter leur appui à la mise en place ou au fonctionnement des observatoires

Les principales conclusions de l'enquête 2024

Une enquête 3 en 1

- Fusion de l'enquête nationale DHUP et régionale DREAL
- Pour un état des lieux des observatoires de l'habitat et du foncier et de leur mise en œuvre
- Pour identifier les besoins des territoires en matière d'accompagnement au déploiement de leurs observatoires

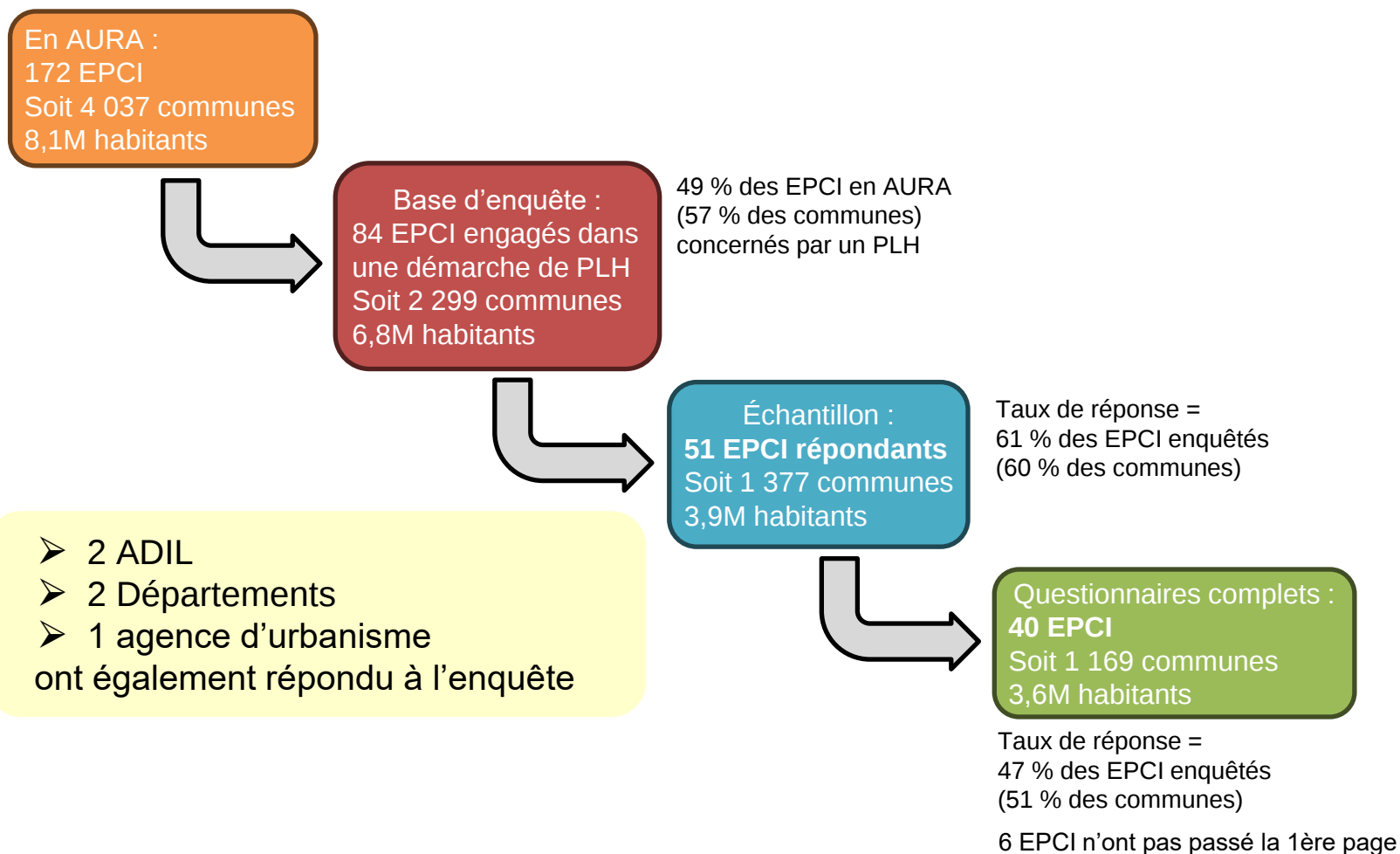
Une vaste enquête, avec **une centaine de questions**, portant sur :

- **L'identification** de l'EPCI répondant
- Le **cadre d'intervention** de l'observatoire : avant / depuis la loi Climat & Résilience, partenariats, appui externe pour certaines tâches, gouvernance, missions opérationnelles
- Les **champs d'observation** : périmètre, maille, thématiques observées, types de suivis réalisés, outils mis en place, données utilisées
- **Les difficultés et besoins** pour la mise en place d'un observatoire et le suivi des thématiques, les attentes des EPCI vis-à-vis des ateliers du CRHH

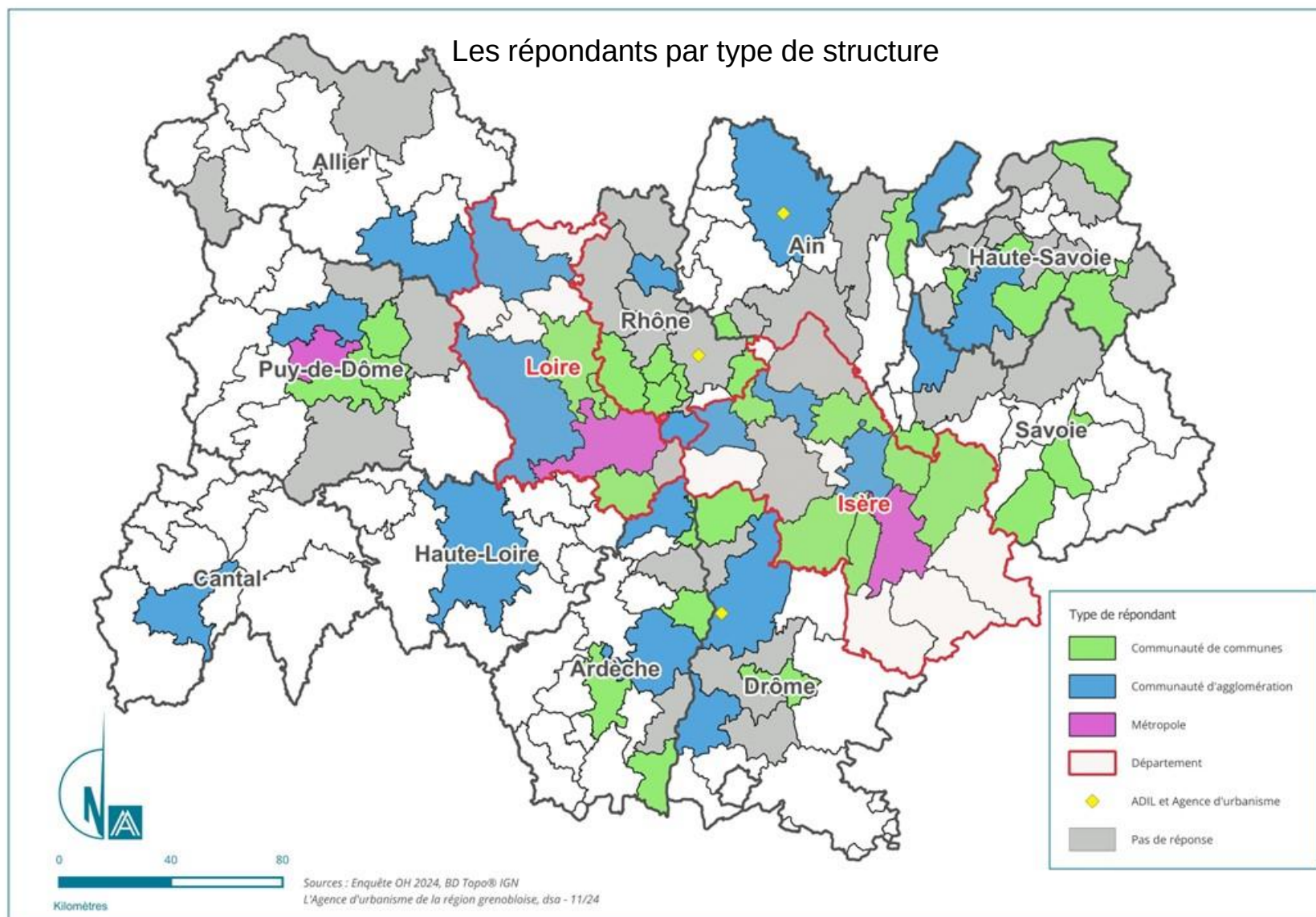
Les principales conclusions de l'enquête 2024

Un très bon taux de réponse

Et le plus grand nombre d'EPCI répondants de France



Les principales conclusions de l'enquête 2024



Les principales conclusions de l'enquête 2024

À la date de l'enquête :

17 EPCI ont un OHF opérationnel, majoritairement adossés à un PLH

28 EPCI n'ont pas d'OHF opérationnel. Motifs évoqués :

- OHF en cours de préfiguration (11 EPCI)
- et/ou Manque de moyens (11 EPCI)
- et/ou En attente de l'entrée en vigueur du document de planification en cours d'élaboration (8 EPCI)

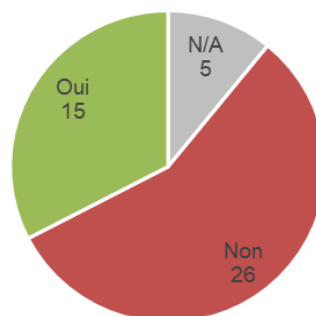
9 EPCI observaient les 2 thématiques avant la loi C&R, mais n'ont pas d'OHF opérationnel **au sens de la loi**

Les principales conclusions de l'enquête 2024

Partenariats

- Malgré la possibilité qui leur est offerte par la loi C&R, **aucun EPCI n'a passé de convention avec un EPCI voisin**
- Néanmoins, **une quinzaine d'EPCI** indiquent **mutualiser un accompagnement** avec d'autres territoires : observatoire porté par un Département ou une ADIL, réflexion à 2 EPCI...

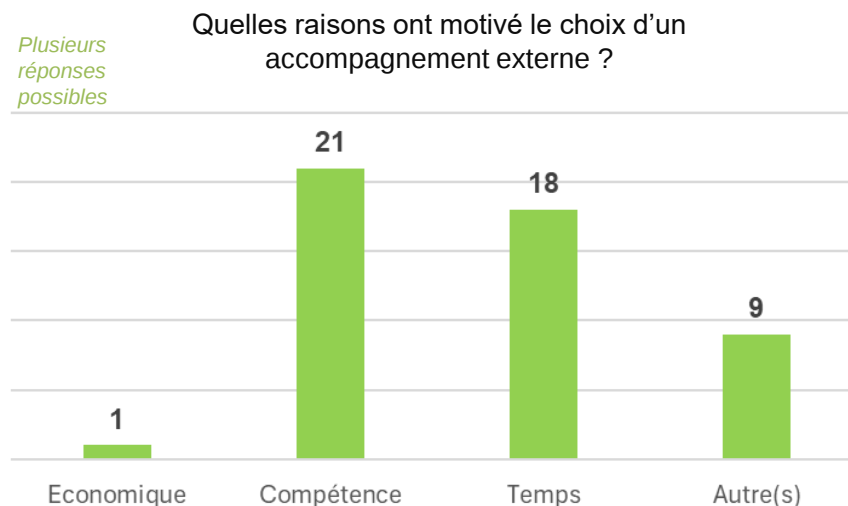
Accompagnement mutualisé avec d'autres territoires



Les principales conclusions de l'enquête 2024

Appuis externes

- Il apparaît un important besoin d'appui pour **collecter et analyser** les données, appui fourni le plus souvent **par une Agence d'urbanisme ou une ADIL**
- Pour la **préfiguration** de l'OHF, les EPCI font aussi majoritairement **appel à une Agence d'urbanisme ou à un bureau d'études**
- D'autres structures sont mobilisées ponctuellement, comme un syndicat porteur d'un schéma de cohérence territoriale, un Département, une DDT, l'EPORA (Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes)

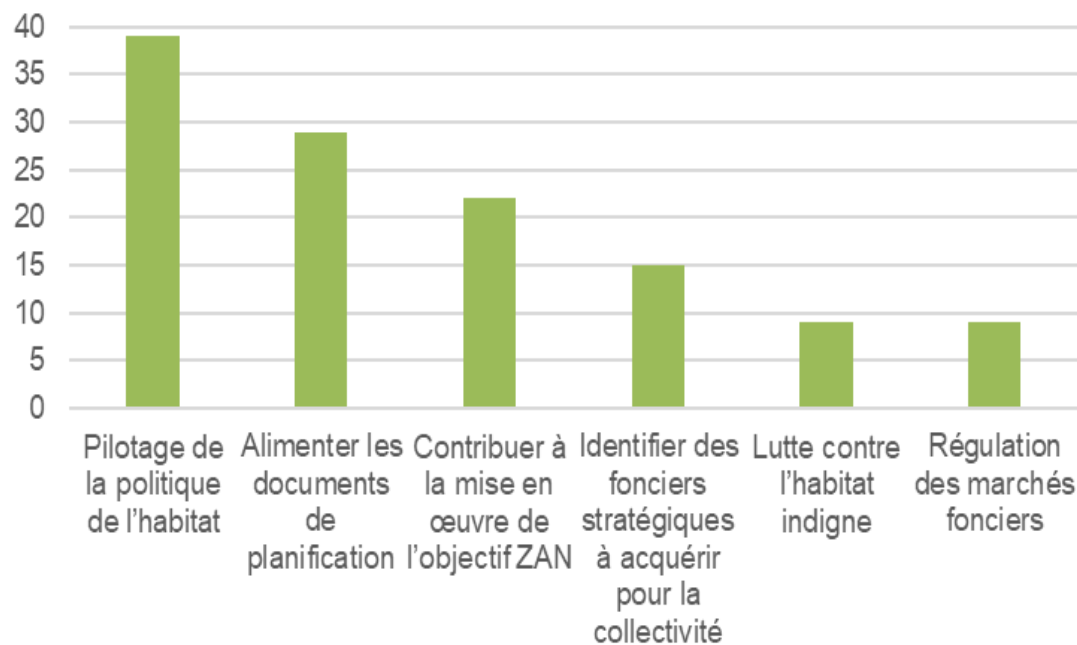


Les principales conclusions de l'enquête 2024

Missions opérationnelles de l'observation :

- L'observation sert quasiment toujours à **piloter la politique de l'Habitat** : élaboration des PLH ou de leurs bilans triennaux
- Et fréquemment à alimenter les documents de planification
- La mise en œuvre de l'objectif ZAN vient ensuite

Missions opérationnelles de l'observation



- *La lutte contre l'habitat indigne et la régulation des marchés fonciers sont peu citées (9 EPCI)*

Les principales conclusions de l'enquête 2024

Sujets d'observation

- L'observation est **principalement tournée vers la connaissance de l'Habitat**
- Le parc (social et privé) et les marchés sont globalement bien suivis.
- L'accession sociale à la propriété et l'habitat indigne restent peu observés
- **Les sujets liés au Foncier sont pour le moment moins investigués** : friches, surfaces non imperméabilisées, vacance de locaux hors usage d'habitation, densité de construction, potentiel de surélévation
- Le suivi de la construction sur des espaces urbanisés est le sujet le plus souvent observé

Les principales conclusions de l'enquête 2024

Difficultés

La plupart des EPCI déclarent rencontrer des **difficultés** pour mettre en œuvre un OHF :

- Par manque de **moyens** (humain et temps)
- Par un **accès difficile à la donnée** et la complexité des indicateurs

=> **Besoin d'un appui méthodologique à la mise en œuvre de l'OHF**

La brique **Foncier** semble moins développée dans les territoires :

- Un historique de **l'organisation de la collectivité** autour de la thématique Habitat plutôt que Foncier ?
- Un accès aux **données** plus compliqué ?
- Des **compétences** Foncier moins présentes dans les services ?
- Une **contribution à l'enquête** par des technicien·nes Habitat plutôt que Foncier ?

Des retours d'expériences variés

- CC Le Grésivaudan : Yana Salleyrettes – apports théoriques et présentation d'un OHF hybride
- CC Valserhône : Matthieu Lasvènes – OHF externalisé, avec appui d'une ADIL
- CC Cœur de Chartreuse (4C) : Thomas Lepetit-Collin – OHF externalisé avec appui d'une agence d'urbanisme
- CA Villefranche Beaujolais Saône : Névil Choffat – OHF externalisé avec appui d'un bureau d'études privé
- Roannais Agglomération : Julien Breillot – OHF internalisé

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Atelier du CRHH
5 juin 2025

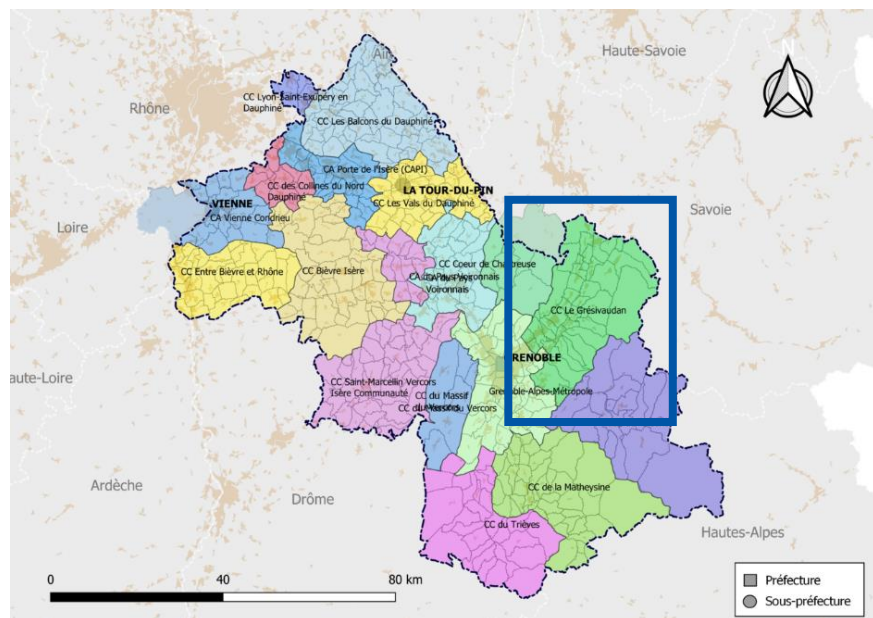
*Montage, réflexion,
structuration, choix et
mise en œuvre d'un
OHF : quelles étapes ?
Le cas du Grésivaudan.*

Yana SALLEYRETTES
Chargée de mission PLH
et observatoire



Le Grésivaudan en bref

[Consulter le PLH](#) 



43 communes



102 590
habitants en 2021



26 %
des habitants ont
plus de 60 ans
en 2020

2,3 personnes
par ménage



8,9 %
des habitants ont
plus de 75 ans
en 2020

53 600
logements
en 2020

80 %
de résidences
principales

14 %
de résidences
secondaires

6 %
de logements
vacants

5 030
logements sociaux
en 2023

De la réflexion au déploiement d'un observatoire : quelles étapes ?

1. PHASE DE MONTAGE

1 Définition et informations

- *Qu'est-ce que l'observation territoriale ? Pourquoi un observatoire ?*
- *Quels modes de fonctionnement ?*
- *Enquête sur l'observation auprès des communes*

3 Réseaux et partenariats

- *Quels sont les observatoires locaux, régionaux, nationaux ?*
- *Quels sont les acteurs et les partenaires locaux ?*

2 Besoins et moyens

- *Quels besoins ? Quelles attentes ?*
- *Quels moyens humains, financiers, techniques, etc. ?*
- *Quel niveau d'implication ?*

4 Ressources existantes

- *Quelles données et quels indicateurs sont disponibles ?*
- *Pour quelle(s) thématique(s) manque-t-il de la donnée ?*

2. PHASE DE STRUCTURATION

5 Stratégie et choix

- *Quel mode de fonctionnement ?*
- *Quels réseaux et partenaires ?*
- *Quelles données, quels indicateurs ?*
- *Quels livrables à produire ?*

3. PHASE DE MISE EN ŒUVRE

6 Contenu et suivi

- *Collecte, traitement, analyse de données*
- *Suivi des indicateurs*
- *Méthodologies*
- *Partenariats*

7 Valorisation et partage

- *Bilans du PLH*
- *Production de supports et livrables*
- *Animations et événements thématiques*
- *Diffusion de l'information*

01

Définition et information

Les différents modes de fonctionnement d'un observatoire

FONCTIONNEMENT EXTERNALISÉ	FONCTIONNEMENT INTERNALISÉ	FONCTIONNEMENT HYBRIDE
Appui sur un partenaire externe : - Gestion et déploiement de l'observatoire en fonction de la commande passée par l'EPCI - Collecte, traitement, analyse des données - Animation de l'observatoire	Pilotage mené en interne : - Gestion et mise en œuvre de l'observatoire - Collecte, traitement, analyse des données - Animation de l'observatoire	Appui sur un ou plusieurs partenaires externes + Pilotage mené en interne
<u>Avantages :</u> - Pas de moyens humains à mobiliser en interne - Permet de bénéficier de l'expertise du partenaire choisi - Gain de temps : - Pas de temps consacré pour la gestion des données - Peu de temps consacré pour l'animation	<u>Avantages :</u> - Coût moins élevé que de passer par un partenaire externe - Observatoire maîtrisé à 100 % : - Gouvernance, prises de décisions et pilotage au « quotidien » - Pas (ou moins) de délai d'attente de transmission des données traitées, cela peut être réalisé « n'importe quand » - Démarche facilitée pour faire évoluer l'observatoire	<u>Avantages (= internalisé + externalisé) :</u> - Coût globalement moins élevé que de passer exclusivement par un partenaire externe, surtout si la collectivité a déjà les ressources humaines nécessaires - Observatoire maîtrisé en fonction de la part déléguée au(x) partenaire(s) - Permet de bénéficier de l'expertise du (ou des) partenaire(s) choisi(s), d'éviter un traitement de données en doublon s'il est déjà réalisé par une autre structure et de partager l'animation de l'observatoire - Démarche facilitée pour le traitement et la création de certaines données en interne
<u>Inconvénients :</u> - Coût globalement élevé pour externaliser un observatoire : entre 30 000 € et 70 000 € par an - Maîtrise de l'observatoire amoindrie pour la collectivité (gouvernance et prises de décisions générales, mais absence de pilotage au quotidien ; évolutions éventuelles de l'observatoire plus lente)	<u>Inconvénients :</u> - Nécessite des compétences en interne (SIG, data, vulgarisation des données, rédaction, etc.) - Prend du temps pour l'agent en charge de l'observatoire, en plus de ses autres missions éventuelles ; tant pour le côté « données » que pour le côté « animations » - Absence de l'expertise d'un partenaire	<u>Inconvénients :</u> - Une partie des données n'est pas maîtrisée en interne : - Délai d'attente plus ou moins long pour obtenir les données - Pas de maîtrise complète sur la méthode utilisée pour le traitement des données

01

Définition et information

Comment choisir le mode de fonctionnement de l'observatoire ?

OHF EXTERNALISÉ

OHF HYBRIDE

OHF INTERNALISÉ

► Niveau de pilotage de l'observatoire souhaité	► Compétences mobilisables pour l'observatoire	► Temps mobilisable pour l'observatoire	► Budget mobilisable pour l'observatoire
Jusqu'à quel point ai-je besoin de maîtriser mon observatoire ou puis-je le maîtriser ?	Est-ce que j'ai les compétences en interne ou ai-je besoin de l'expertise d'un partenaire ?	- Ai-je le temps de le faire ? - Passer par un partenaire me fait-il gagner du temps ?	- Quel est mon budget ? - Est-ce que j'ai les moyens de passer par un partenaire externe ?
0 % L'EPCI ne souhaite pas piloter l'observatoire (manque de temps ? pas envie ? manque de moyens humains, financiers, techniques ?)	0 % L'EPCI n'est pas en capacité de mobiliser des compétences en interne (manque de moyens humains ? financiers ? techniques ?)	0 % - L'EPCI n'a pas le temps en interne (manque de moyens humains ?) - L'EPCI préfère que ce soit un partenaire qui s'occupe de l'observatoire	Limité - L'EPCI n'a pas les moyens en interne, ni la possibilité de créer un nouveau poste - L'EPCI a un budget plutôt orienté vers l'externalisation auprès d'un partenaire
50 % L'EPCI a envie d'en maîtriser une partie mais ne peut pas tout piloter (manque de moyens humains ? financiers ? techniques ?)	50 % - L'EPCI est en capacité de mobiliser des comp. (en partie ou intégralement) - L'EPCI n'est pas en capacité mais veut se donner les moyens de le faire - L'EPCI a besoin de l'expertise d'un partenaire	50 % L'EPCI dispose d'un peu de temps disponible pour l'observatoire	Moyen - L'EPCI dispose déjà des moyens humains en interne - L'EPCI a quand même besoin de l'expertise d'un partenaire - L'EPCI n'a pas les moyens en interne
100 % L'EPCI veut/peut piloter son observatoire	100 % - L'EPCI sait faire et peut mobiliser des compétences internes - L'EPCI n'a pas besoin de l'expertise d'un partenaire	100 % L'EPCI a le temps de se consacrer à l'observatoire	Élevé - L'EPCI a les moyens en interne et le budget - L'EPCI veut/peut renforcer son équipe dédiée à l'observation

01

Définition et information : le cas du Grésivaudan**Réalisation d'une enquête sur « l'observation dans les communes »*****Votre commune a-t-elle mis en place des outils d'observation ?***

Si oui, lesquels ? Et dans quels domaines (habitat, économie, etc.) ?

Réponses « oui » : 25 %

Si non, pourquoi ?

Réponses « non » : 75 %

Parmi les observatoires locaux cités, lesquels connaissez-vous ?

- Obs'y : le réseau des observatoires de la région grenobloise
- ODH : Observatoire Départemental de l'Habitat
- OFPI : Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère
- Observatoire de l'immobilier des Notaires de l'Isère
- OLL : Observatoire Local des Loyers
- OHL : Observatoire de l'Hébergement et du Logement (UTPT)
- *Aucun ou pas de réponse*

Top 3 des réponses les plus citées : OHL, Obs'y, OFPI

Votre commune s'appuie-t-elle sur les travaux suivants ?

- Données de l'Insee
- Données du Cerema
- Données diverses disponibles en open data
- Bases de données traitées par l'ODH (RPLS, Sit@del, etc.)
- Bilans de l'OFPI
- Études réalisées par l'AURG
- Études réalisées par des bureaux d'études
- Autres

Top 3 : AURG, Insee, bureaux d'études

Parmi les thématiques observées dans le cadre du PLH, lesquelles vous seront les plus utiles ?

Top 3 : parc de logements, dispositifs d'aides, consommation foncière

Quelles thématiques non citées pourraient vous être utiles (même hors des domaines du logement et de l'habitat) ?

Top 2 : mobilités, logements touristiques

Quelles contributions votre commune pourrait-elle apporter à l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH ?***Quel(s) livrable(s) souhaiteriez-vous que l'observatoire produise ?***

Réponses proposées, dans l'ordre de réponse des participants :

1. **Tableaux de bord** (périodicité variable en fonction de la disponibilité des données) regroupant les indicateurs clés
2. **Fiches thématiques** (périodicité variable), un format similaire aux "Cahiers de l'observatoire" mais plus court (1-2 pages)
3. **Newsletter du PLH** (1 à 2 fois par an) pour connaître l'état d'avancement des actions du PLH
4. **Cahiers de l'observatoire** (périodicité variable) sur des thématiques précises

02

Besoins : le cas du Grésivaudan

Réfléchir à ses besoins, ses compétences en interne et ses besoins de délégation

Attentes et besoins identifiés	Niveau de pilotage en interne	Niveau de pilotage en externe
Structurer l'observatoire	★★★★★	★★★★★ Appui ponctuel de l'AURG
Piloter l'observatoire	★★★★★	★★★★★ Appui ponctuel de l'AURG
Collecter, cataloguer et maîtriser les données	★★★★★	★★★★★ AURG, observatoires, partenaires et acteurs locaux
Traiter et analyser les données	★★★★★	★★★★★ AURG, observatoires locaux
Mobiliser le SIG au service de l'observatoire	★★★★★	★★★★★ Appui ponctuel de l'AURG
Suivre la réalisation des objectifs du PLH et la production de logements annuellement, en lien avec les communes et les acteurs du logement social	★★★★★	★★★★★ OFPI, ODH (Sit@del)
Concevoir les productions de l'observatoire en accord avec la charte graphique du Grésivaudan	★★★★★	-
Animer le PLH et son observatoire	★★★★★	★★★★★ AURG, Ageden, CAUE, acteurs locaux, etc.
Évaluer les futurs usages de l'observatoire	★★★★★	-

02

Moyens : le cas du Grésivaudan

De quels moyens dispose-t-on ?

MOYENS HUMAINS	MOYENS FINANCIERS	MOYENS TECHNIQUES
Direction de l'Aménagement, du Logement et de l'Environnement (DALE) <u>Service Habitat/Foncier</u> • Responsable de service • Chargée de mission PLH et observatoire • Chargée de mission ORT et OPAH • Gestionnaires administratifs (logement social et aides financières) <u>Service ADS/SIG</u> • Responsable de service • Instructeurs • Assistants administratifs • Cheffe de projet SIG • Géomaticienne <u>Service Environnement</u> • Responsable de service • Chargée de mission PCAET • Chargée de mission Habitat Privé et Rénovation	Le Grésivaudan est une collectivité relativement aisée Le Grésivaudan dispose des moyens pour financer : • Un poste dédié au PLH et son observatoire • Un certain nombre de jours AURG dédié au PLH	<u>Outils informatiques existants :</u> • SIG et cartographie : QGIS • Catalogage, traitement et analyse de données : Excel • Création graphique : Adobe Illustrator et PowerPoint • Suivi ADS : Oxalis <u>Outils informatiques qu'il faudrait acquérir :</u> • Logiciel de catalogage • Adobe InDesign
		PARTENARIATS
		• Un partenariat principal avec l'AURG • Autres partenariats en lien avec le PLH : Ageden, CAUE, Urbanis, etc.

02

Moyens : le cas du Grésivaudan

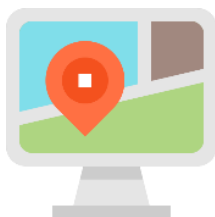
Fonctionnement en interne ou hybride : comment se consacrer à l'observatoire ?

Quelles compétences techniques ?

Collecte, création, traitement et analyse de données



Coordination interne (avec les services de la CCLG) et externe (avec les acteurs et partenaires)



Cartographie et SIG



Rédaction et création graphique

Combien de temps consacrer à l'observatoire ?

C'est une bonne question ! **Mais il est essentiel d'avoir et de prendre le temps !** Voici quelques exemples à titre indicatif selon l'expérience et les caractéristiques du Grésivaudan (43 communes) :

**Rencontres annuelles avec les communes :**

- Entre 6 mois et 1 an pour voir la majorité des communes
- Environ 1 mois pour le traitement et la m à j des données

**Suivi des indicateurs :**

- Entre 30 min et 2h par donnée/indicateur pour leur actualisation (très variable)

03

Partenaires, acteurs et réseaux

Identifier les observatoires (locaux, régionaux, nationaux), les acteurs et les partenaires

Les observatoires locaux :



- L'**Observatoire Départemental de l'Habitat** (ODH), géré par le Département de l'Isère,
- L'**OBS'Y** : le réseau des observatoires de la région grenobloise qui réunit 15 partenaires locaux,
- L'**Observatoire Local des Loyers** (OLL), piloté par l'AURG,
- L'**Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère** (OFPI), coordonné par le Département et porté par l'AURG et la SAFER



Les observatoires nationaux et régionaux :

- L'**Observatoire des Territoires** (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires),
- L'**observatoire de l'artificialisation des sols** (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, Cerema, IGN)
- L'**Observatoire National de la Précarité Énergétique** (Ademe),
- L'**Observatoire Régional de la Santé** (ORS)



Les acteurs et partenaires du PLH :

- Communes, CCAS,
- Département,
- État,
- DREAL,
- Agence d'urbanisme,
- Bailleurs sociaux et associations de bailleurs (Absise en Isère),
- SIAO,
- Anah,
- Ageden,
- Associations locales et nationales,
- Etc.

04

Ressources existantes

Cataloguer les données disponibles en vue de choisir les indicateurs du PLH et identifier les sources de données manquantes ou inexistantes

Qu'est-ce qu'on observe ?

- Des données en lien avec l'**habitat** et le **foncier**
- Les **thématiques règlementaires** définies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Des **thématiques complémentaires** si on en a les moyens (moyens humains, compétences, accès à la donnée ?, création de la donnée ?)

Quelles données sont disponibles ?

- Identifier toutes les sources de **données existantes** par rapport aux thématiques observées : en open data, payantes, ou via une convention
- Identifier les **données à créer** (en interne ou via un prestataire externe)
- Pour quelle(s) thématique(s) les données sont-elles insuffisantes ou inexistantes ?

Comment inventorier les indicateurs ?

- **Lister tous les indicateurs que l'on peut trouver dans un PLH** en comparant plusieurs PLH
- Déterminer des **grandes catégories thématiques d'observation** et y classer les indicateurs, par exemple :
 - Dynamiques socio-démographiques
 - Parc de logements, parc social
 - État du parc
 - Marchés immobilier et foncier
 - Construction neuve, suivi de la production
 - Consommation foncière
 - Gisements fonciers
 - publics ayant des besoins spécifiques
 - dispositifs d'aides
- **Recenser les indicateurs dans un document Excel en précisant au besoin** : source, accès à la donnée (lien ou fournisseur), date de la donnée, date de publication, date de téléchargement, date de m à j en interne, durée de la m à j



04

Ressources existantes

Quels indicateurs choisir ?

Quels indicateurs choisir ?

- Des indicateurs pertinents, en lien avec les actions et les thématiques du PLH
- Des indicateurs qui répondent aux exigences du Code de la Construction et de l'Habitation
- Des indicateurs déjà traités par d'autres structures (OFPI, ODH, etc.) pour gagner du temps et éviter le traitement en doublon
- Des indicateurs simples, facilement observables
- Des indicateurs fiables : certaines données existantes sont intéressantes mais leur niveau de fiabilité n'est pas forcément garanti
- Des indicateurs mis à jour assez régulièrement : si on se base sur des indicateurs qui sortent tous les 5 ans cela peut être compliqué sur la période d'un PLH qui dure 6 ans

Le Grésivaudan a sélectionné une cinquantaine d'indicateurs. Exemples :

- Nombre d'habitants et évolution
- Part de la population de moins de 20 ans/de plus de 70 ans
- Nombre de ménages, taille moyenne des ménages et évolution
- Nombre de logements et évolution/Nombre de logements sociaux et évolution
- Typologie des logements (collectif/individuel)
- Nombre de résidences principales, secondaires, logements vacants
- Âge du parc et périodes de construction du parc
- Granulométrie des logements (nombre de pièces)
- Nombre d'habitats alternatifs (partagés/participatifs, habitats légers)
- Nombre de logements communaux
- Étiquettes énergétiques du parc
- Nombre de copropriétés et niveau de fragilité
- Nombre de logements accompagnés dans le cadre des dispositifs d'aides CCLG
- Prix médians, moyens et moyens au m² des mutations
- Niveau des loyers
- Surfaces consommées et évolution
- Nombre de logements autorisés et commencés
- Nombre de friches
- Etc.



05

Phase de structuration (synthèse)

OHF du Grésivaudan : quels choix ?

01

Mode de fonctionnement
Fonctionnement hybride

FONCTIONNEMENT HYBRIDE

Appui sur un ou plusieurs
partenaires externes

+

Pilotage mené en interne

Avantages (= internalisé + externalisé) :

- Coût globalement moins élevé que de passer exclusivement par un partenaire externe, surtout si la collectivité a déjà les ressources humaines nécessaires
- Observatoire maîtrisé en fonction de la part déléguée au(x) partenaire(s)
- Permet de bénéficier de l'expertise du (ou des) partenaire(s) choisi(s), d'éviter un traitement de données en doublon s'il est déjà réalisé par une autre structure et de partager l'animation de l'observatoire
- Démarche facilitée pour le traitement et la création de certaines données en interne

Inconvénients :

- Une partie des données n'est pas maîtrisée en interne :
 - Délai d'attente plus ou moins long pour obtenir les données
 - Pas de maîtrise complète sur la méthode utilisée pour le traitement des données

02

Besoins et moyens
Un pilotage en interne

Chargée de mission PLH
et Observatoire
Yana SALLEYRETTES

Compétences techniques en interne



Avantages :

- Réduction des coûts
- Gain de temps
- Plus de maîtrise des données pour un meilleur suivi du PLH et de ses indicateurs

03

Réseaux et partenariats
Co-pilotage AURG + appui ponctuel
sur les autres partenaires

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

- Expertise générale
- Continuité des travaux engagés
- Co-animation
- Réalisation d'études spécialisées
- Etc.



- Expertise diversifiée dans des domaines variés et à différentes échelles
- Co-animation ponctuelle

04

Ressources
existantes
Se reporter
aux pages
précédentes

06

Contenu et suivi

07

Valorisation et partage

DONNÉES EXTERNES

Observatoires existants, données en open data, partenaires et acteurs locaux, études réalisées, etc.



DONNÉES INTERNES

Base de données Habitat/Foncier, base sur les logements communaux, suivi annuel de la production de logement auprès des communes, suivi des dispositifs d'aides, etc.

INDICATEURS & SIG

Indicateurs réglementaires, indicateurs généraux, indicateurs complémentaires, suivi SIG des indicateurs et de la production de la logements



Collecte, création, traitement, analyse et suivi des données

Valorisation des travaux, partage et communication



ANIMATIONS THÉMATIQUES

Clubs logement, ateliers PLH, Commissions, Conférences des Maires, séminaires PLH, visites terrain, etc.



BILANS DU PLH & LIVRABLES

Bilans annuels, triennal et final, mise à jour en continu du diagnostic, production de supports sur les sujets du PLH, élaboration d'un guide de bonnes pratiques et d'un carnet de bord sur l'habitat alternatif, etc.

DIFFUSION DE L'INFORMATION

Plan de communication, plateforme de partage destinée aux élus, techniciens et acteurs locaux, site internet et réseaux sociaux du Grésivaudan, brochures, etc.



Mise en œuvre de l'OHF : le cas du Grésivaudan

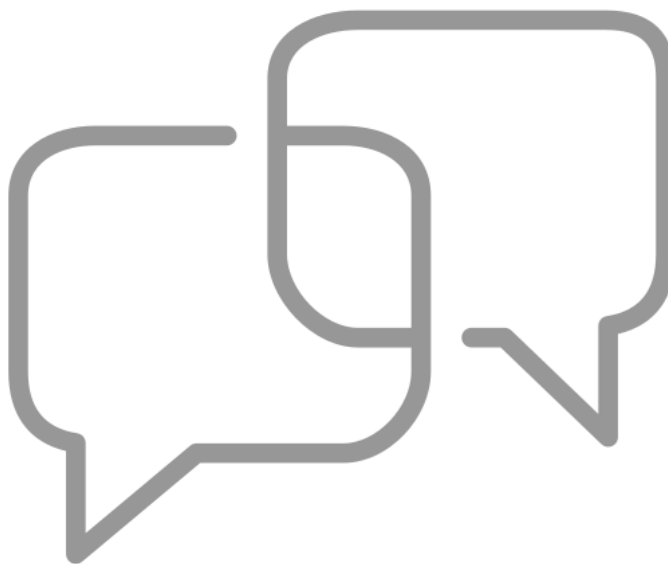
COLLECTE & TRAITEMENT DES DONNÉES		ANALYSE & SUIVI DES DONNÉES		PARTAGE & COMMUNICATION		
DONNÉES EXTERNES	DONNÉES INTERNES	INDICATEURS	SIG	ANIMATIONS THÉMATIQUES	BILANS & SUPPORTS	PARTAGE & DIFFUSION
- Veille multi-thématique des données en open data - Données déjà traitées par d'autres structures - Renouvellement des conventions si nécessaire - Acquisition de données (Imope)	- Création de données (logements communaux, dispositifs d'aides, etc.) - Réalisation d'enquêtes auprès des communes - Rencontres annuelles avec les communes pour le suivi de la production de logements	- Réalisation d'un inventaire des indicateurs - Suivi de la production de logements et des objectifs PLH - Mise à jour des données compilées sous formes de bases Excel en interne - Mise à jour du diagnostic PLH en continu	- Gestion et mise à jour du SIG du PLH - Suivi de la production de logements en lien avec les rencontres communales - Création de données géolocalisées - Mise à jour des cartes du diagnostic PLH	- Clubs logement - Ateliers PLH - Commissions - Conférences des Maires - Séminaires PLH - Visites terrain - Retours d'expérience - Etc.	- Bilans : annuels, triennal, final - Réalisation d'un benchmark des livrables produits par d'autres observatoires - Production de supports thématiques divers - Brochures des dispositifs d'aides	- Plateforme de partage du PLH destinée aux élus, techniciens, acteurs et partenaires locaux - Site internet et réseaux sociaux du Grésivaudan - Partage lors des animations et événements thématiques organisés



etc.



Temps de questions et d'échanges

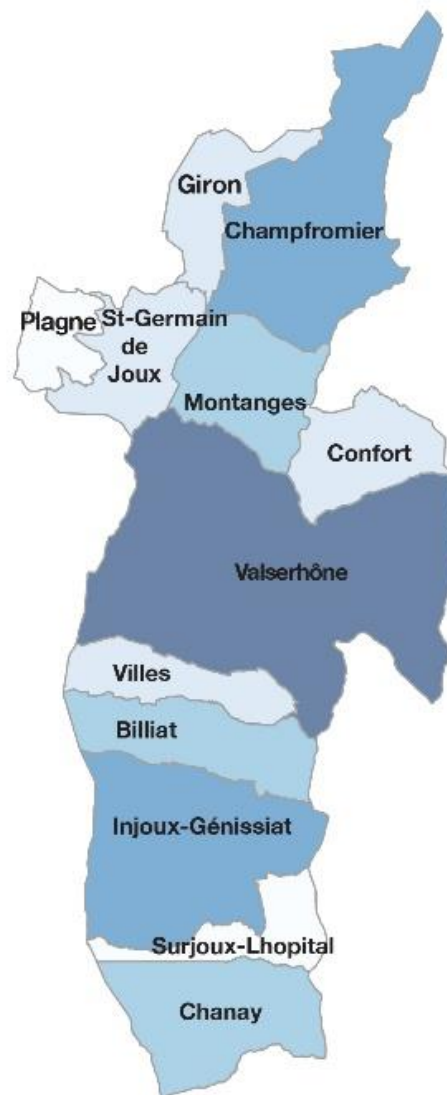


Terre Valserhône l'Interco

(anciennement CC du Pays bellegardien)

**TERRE
Valse
RHÔNE
L'INTERCO**

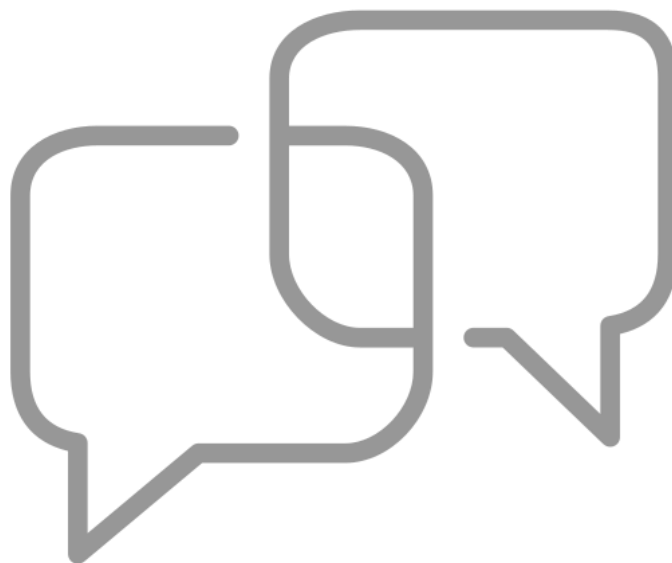
- **Communauté de Communes Terre Valserhône l'Interco** (depuis 2024)
- *Création de la CC du Bassin Bellegardien en 2002*
- **21 657 habitants**, stable sur les 6 dernières années
- **12 communes**, à l'Est de l'Ain (47 kms de Genève / 110 kms de Lyon)
- Territoire de moyenne montagne, au cœur d'espaces naturels, peu urbanisé et peu dense, mise à part sa commune centre, **Valserhône** : 75 % de la population et des activités (3^{ème} commune de l'Ain)
- **Effectifs EPCI (2025)** : 48 postes pourvus + 15 à la régie des eaux intercommunale
- **PLUiH exécutoire** depuis janvier 2022
- **OHF mis en œuvre depuis 2022** et opérationnel sur l'habitat et le logement
- Observation du Foncier à travailler, mais production du bilan triennal de l'artificialisation



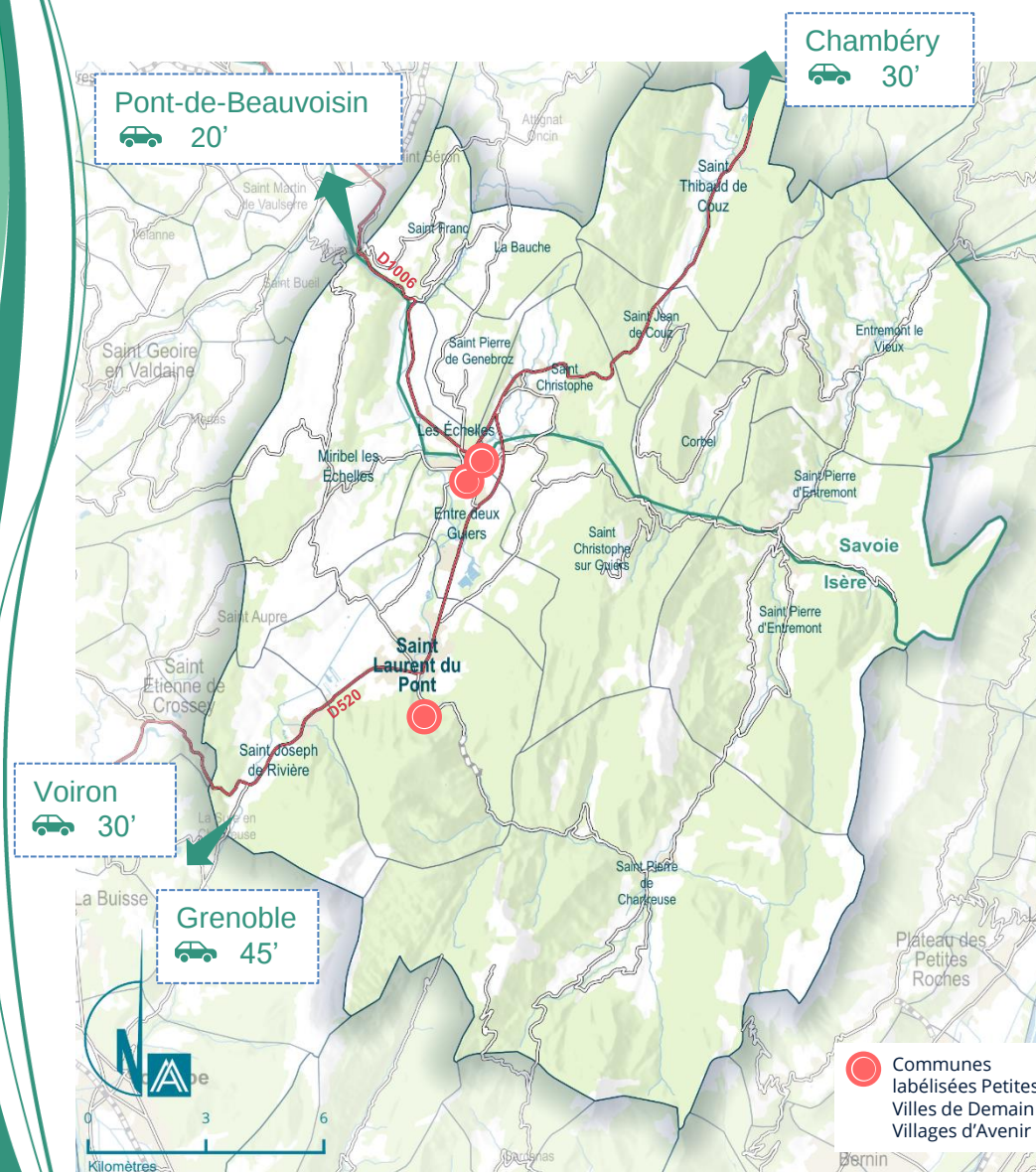
Source : service SIG interne

Temps de questions et d'échanges

**TERRE
VALSE
RHÔNE**
L'INTERCO



CŒUR DE CHARTREUSE / TERRITOIRE



- **Communauté de Communes CŒUR DE CHARTREUSE créée en 2014** (siège : Entre-Deux-Guiers)
- **17 129 habitants (2021)** / 357 km²
+ 1%/an entre 2020 - 2032
- **17 communes** / 3 pôles de vie / 2 Départements
- **Effectifs EPCI (2025) :**
12 titulaires / 20 contractuels
(1 agent ADS + 1 agent URBANISME, PLANIFICATION, HABITAT)
- *Proximité et influence :*
Chambéry, Voiron, Grenoble, Pont-de-Beauvoisin
- *Altitude :* 310 m -> 2 079 m
- **82% de pente forte**
- **Territoire rural - montagnard, périurbain avec vocation résidentielle**

53% des actifs travaillant à l'extérieur
4 287 emplois en 2020 sur le territoire
8 100 actifs de 15 - 64 ans
29.33 équipements sportifs et culturels de proximité pour 10 000 habs
(19.23 en France)

CŒUR DE CHARTREUSE / CADRE DE VIE



CŒUR DE CHARTREUSE / OHF

➤ OHF en cours de réflexion / déploiement

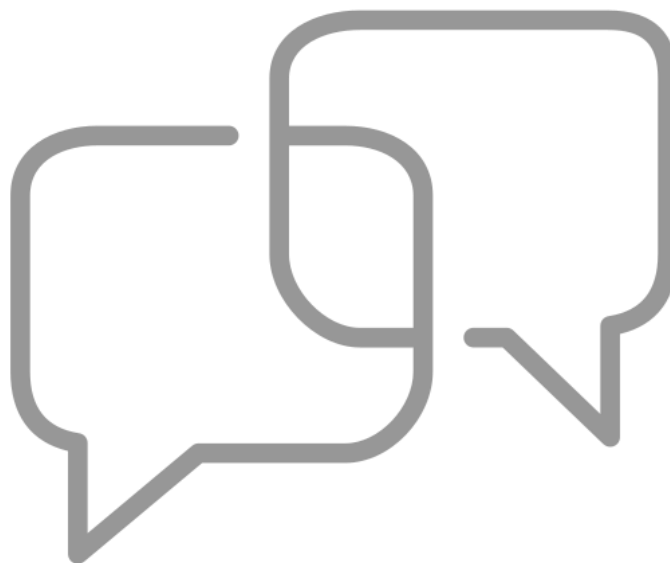
- Cf. Fiche action n°16 du Programme d'Orientations et d'Action (POA) du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse
- Réponse au bilan triennal du PLH du 6 juillet 2023 dressé par le CRHH
- 2 campagnes de recrutement **avortées** – stage « **Mise en place de l'OHF de la CC Cœur de Chartreuse** »
 - **Décembre 2024** : 1 candidat retenu
- > Abandon de la candidature / Signature d'une alternance
 - **Février 2025** : 2 candidates retenues
- > Abandon / Eloignement, malgré propositions d'aménagement du temps de travail par l'EPCI
- > Abandon / Convention de stage au sein d'une autre structure (autre sujet de stage)
- **Objectif 2005/2026** ➔ Mobilisation de l'agent dédié à la planification et l'habitat de l'EPCI

Livrables du stage :

- *Etablissement d'un organigramme partenarial**
- *Création d'un tableau de bord et sa notice méthodologique*
- *Mise en place de référentiels thématiques spécifiques*
- *Pré-rédaction du bilan à 6 ans du PLH (2020-2026)*

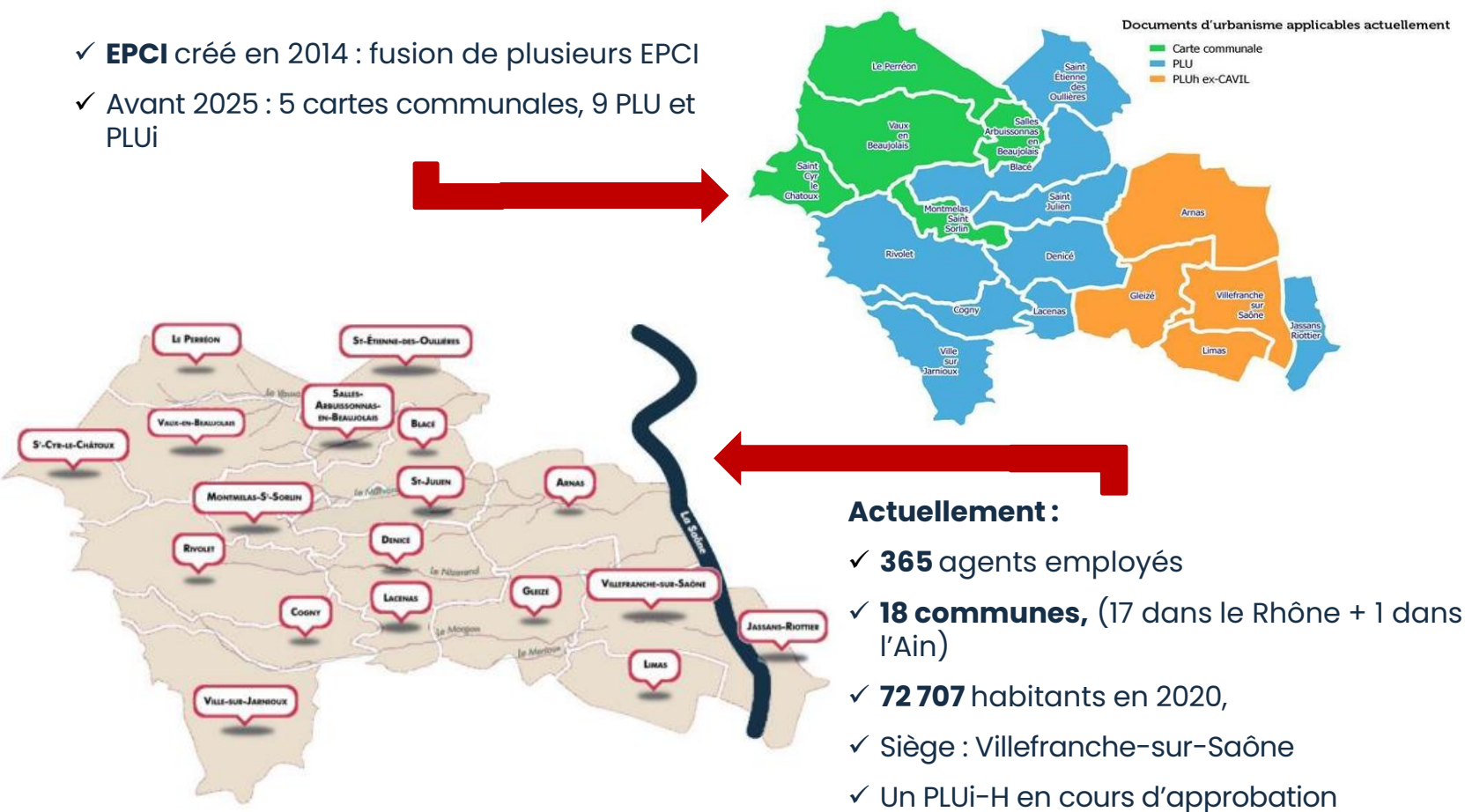
*** Partenaires mobilisables proposés dans l'offre de stage :** Agences d'urbanisme (AURG/AGATE), DDT 38/73, PNR de Chartreuse en tant que gestionnaire du Système d'Information Territorial (SIG), Département de l'Isère (OFPI, services Habitat/logement, ADIL, SOLIHA...)

Temps de questions et d'échanges



La Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône

- ✓ **EPCI** créé en 2014 : fusion de plusieurs EPCI
- ✓ Avant 2025 : 5 cartes communales, 9 PLU et PLUi



Montage de l'observatoire

- ✓ **Un OHF depuis 2014**
- ✓ **Abandonné entre 2018 et 2023**
- ✓ **Reprise de la démarche en 2024**
- ✓ **Un OHF opérationnel en 2025**

Questionnements :

- ✓ Faire simple
- ✓ Quelles priorités ?
- ✓ Quels types d'indicateurs ?
- ✓ Quelle mise en œuvre ?

Montage et animation

- ✓ Un Bureau d'étude :



- ✓ Un objectif d'internalisation à terme

Vie de l'observatoire

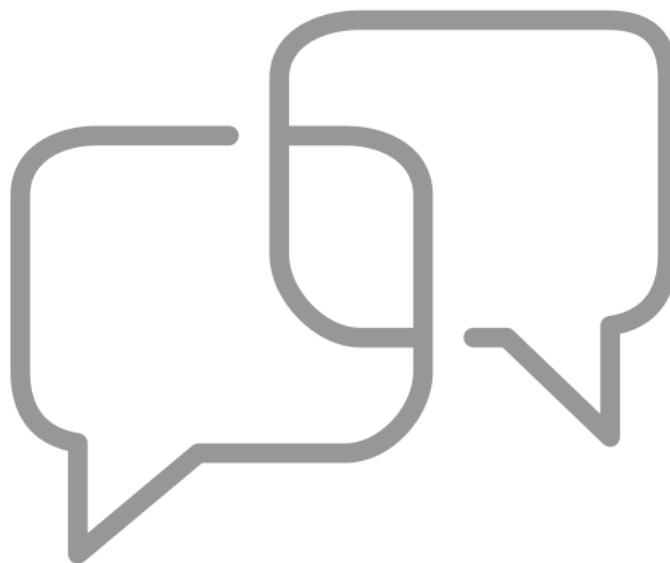
Moyens mobilisés

- ✓ Le Bureau d'étude
- ✓ 2 – 3 services en interne :
 - SIG
 - habitat
 - foncier
- ✓ Un pilote : des partages
- ✓ Budget : **40 000€/ an**

Bilan / limite :

- ✓ Passage par un BE
- ✓ Internalisation
- ✓ Actualisation
- ✓ Diffusion

Temps de questions et d'échanges

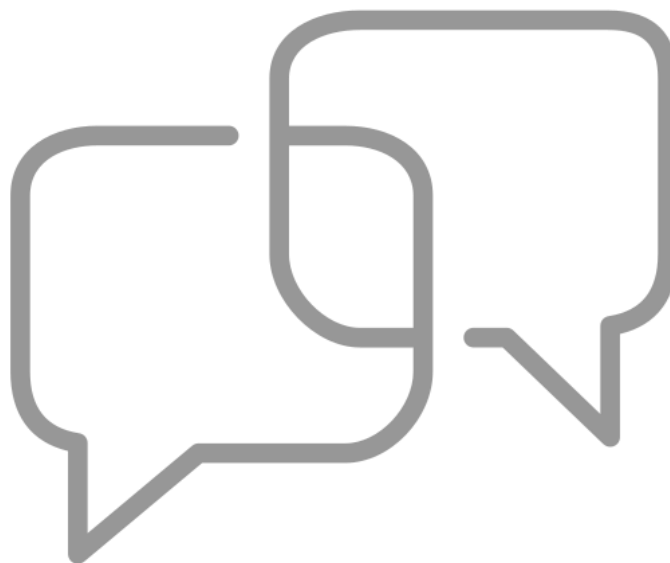


101 300 habitants

Un OHF internalisé, co-piloté en inter-services



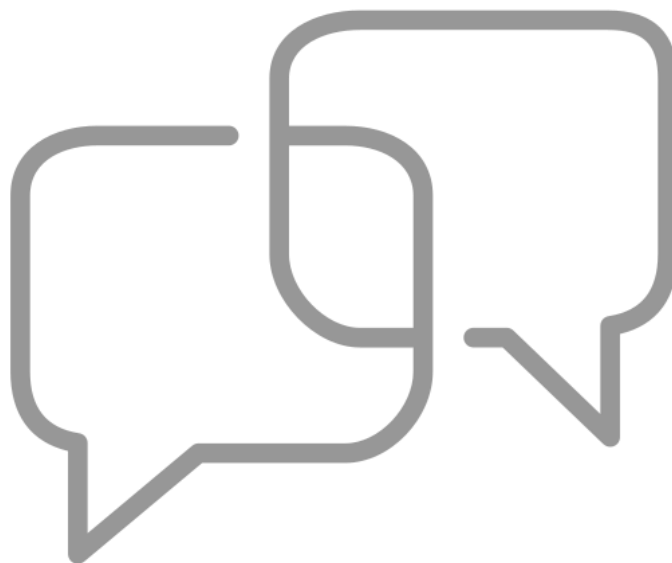
Temps de questions et d'échanges



Temps de questions et d'échanges

=> Et vous, comment mettez-vous en œuvre votre OHF ?

=> Partagez votre retour d'expérience !



Conclusion

Des situations contrastées

La loi impose une observation de l'Habitat et du Foncier aux EPCI, 3 ans après que leur PLH a été rendu exécutoire. Mais :

- Autant le volet Habitat apparaît relativement bien maîtrisé par la plupart des EPCI,
- Autant le volet Foncier pose bien plus de questions

D'autant plus que certains sujets d'observation inscrits dans la loi restent particulièrement difficiles à observer à ce jour (moyens, temps, compétences, absence de données constituées...)

Peu d'EPCI semblent en capacité de mener les chantiers d'observation dans leur globalité

La plupart se font aider, que ce soit sur la préfiguration de l'Observatoire, la gestion des données et leur analyse, l'animation du dispositif...

Conclusion

Les différentes formes d'OHF : Quels atouts ? Quelles limites ?

OHF internalisé

Atouts :

- Une maîtrise par l'EPCI de l'intégralité du processus d'observation
- Un coût financier réduit (pas de prestation)

Inconvénients :

- Pas de retours d'expertise extérieurs (dépend des compétences présentes dans les services)
- Un budget temps élevé (nécessite un poste en partie dédié)

Ex du Roannais => Habitat principalement

OHF externalisé

Atouts :

- Un gain de temps pour les services grâce au recours à un prestataire
- Pallie des compétences manquantes en interne

Inconvénients :

- Un coût financier élevé
- Des types d'expertises variables qui dépendent des prestataires
- Pas toujours de marges de manœuvre pour faire évoluer l'outil

Ex des CA Villefranche Beaujolais (BE privé) et CC Valserhône (ADIL) => Habitat principalement

Ex de Cœur de Chartreuse (Agence d'urbanisme) => Habitat + Foncier

OHF hybride

Atouts :

- Cumul des avantages des 2 modèles précédents : plus grande maîtrise de l'observatoire, coûts moindres (en € et en moyens humains), appui d'experts, permet la complémentarité des thématiques...

Inconvénient :

- Une maîtrise partielle du processus d'observation par l'EPCI (une partie est déléguée)

Ex du Grésivaudan (service PLH et Agence d'urbanisme) => Habitat + Foncier

Merci pour votre attention !

Contacts Urba4 :

Saint-Etienne / Cécile Durando : cdurando@epures.com 04 77 92 84 14

Lyon / Anne Francioso : a.francioso@urbalyon.org 04 81 92 34 05

Clermont-Ferrand / Amélie Leroux : aleroux@aucm.fr 04 73 16 13 26

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

Contacts EPCI :

Grésivaudan / Yana Salleyrettes : ysalleyrettes@le-gresivaudan.fr 04 76 04 42 28

Cœur de Chartreuse / Thomas Lepetit-Collin : urbanisme@cc-coeurdechartreuse.fr 04 76 66 65 32

Villefranche Beaujolais Saône / Névil Choffat : n.choffat@agglo-villefranche.fr 04 28 07 04 43

Terre Valserhône l'Interco / Matthieu Lasvènes : matthieu.lasvenes@terrevalserhone.fr 06 31 63 65 43

Roannais Agglomération / Julien Breillot : jbreillot@roannais-agglomeration.fr 07 63 57 64 22