



HABITAT & FONCIER

Habitat et foncier LES OBSERVATOIRES ONT LEUR DÉCRET

Aux anciens dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier, l'article 205 de la loi Climat et résilience a substitué les observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) et précisé que leur mise en place devait intervenir dans les trois ans après qu'un programme local de l'habitat (PLH) est devenu exécutoire. Un décret était attendu afin de préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires : c'est désormais chose faite avec la publication du décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 même si ces apports sont peu significatifs.

LE CONTENU DE L'ANALYSE FONCIÈRE DES OHF

Les objets à analyser par les OHF avaient été définis par l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit :

- Des friches constructibles ;
- Des locaux vacants ;
- 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 ;
- Dans les secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
- Dans les secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Le décret du 12 octobre 2022 précise les analyses, les suivis et les recensements assurés par les OHF. Il s'ensuit que l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier effectuée par les observatoires porte sur :

- Le suivi des marchés foncier et immobilier ;
- Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques ;
- 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 ;
- Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

Pour assurer leur mission, les gestionnaires des OHF pourront s'appuyer sur les informations, données et référentiels mis à leur disposition par les services de l'État, notamment les données de l'observatoire de l'artificialisation.

LE CONCOURS DES AGENCES D'URBANISME À LA MISE EN PLACE DES OHF

La loi Climat et résilience a identifié les agences d'urbanisme comme contributrices à la mise en place des observatoires ; de la même manière, les établissements publics fonciers (EPF) de l'Etat et les EPF locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière.

La liste des personnes susceptibles d'apporter un appui à la mise en place ou au fonctionnement des observatoires s'avère finalement plus large que celle fixée par la loi puisque le décret vise, sans être exhaustif, les agences d'urbanisme, les EPF d'Etat et les EPF locaux. Il appartient aux gestionnaires des OHF de déterminer avec ces personnes, les conditions dans lesquelles elles apportent leurs concours, notamment par la mise à disposition, le recensement et l'analyse des informations, données et référentiels.

L'APPUI AUX TERRITOIRES NON COUVERTS PAR UN PLH

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi Climat et résilience édicte un principe de solidarité à l'égard des communes ou EPCI non couverts par un PLH et dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier. La loi les autorise à conclure une convention avec l'EPCI compétent en matière de PLH le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.

Défini à l'article R. 305-1-5 du même code, la convention signée précisera les moyens mobilisés, les modalités de fourniture des données, analyses et études et d'accès aux informations ainsi que le fonctionnement de l'observatoire.

