

Enquête en Auvergne-Rhône-Alpes

Les Observatoires de l'habitat et du Foncier (OHF)



Webinaire de restitution aux répondants
5 décembre 2024

Sommaire

- **Introduction**
- **Cadrage législatif et réglementaire**
- **Méthodologie de l'enquête**
- **Résultats**
 - Quel cadre d'intervention ?
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - Quelles difficultés ?
- **Les suites / prochains ateliers du CRHH**

- **Introduction**
- Cadrage législatif et réglementaire
- Méthodologie de l'enquête
- Résultats
 - Quel cadre d'intervention ?
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - Quelles difficultés ?
- Les suites / prochains ateliers du CRHH

Introduction

À la suite de la promulgation de la loi « **Climat & Résilience** » du **22/08/2021**, un **cycle d'ateliers du CRHH a été initié en 2022-2023 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 (OHF).

- *1^{er} atelier : la connaissance des loyers, en janvier 2022*
- *2^e atelier : la connaissance des prix, en juin 2022*
- *3^e atelier : la connaissance des caractéristiques du parc, en novembre 2022*
- *4^e atelier : la connaissance des ménages, en juin 2023*
- *5^e atelier : les observatoires de l'habitat et du foncier, en octobre 2023*

2 ans après le décret précisant les dispositions et analyses attendues dans un OHF, il s'agit de savoir où en sont les territoires de la région sur ce volet observation et quels sont leurs besoins, par le biais d'une **enquête à destination des EPCI** concernés, élargie aux observatoires des PDH et à d'autres dispositifs d'observation partenariale.

→ **Ce 6^e atelier restitue les principaux résultats de l'enquête réalisée en Auvergne-Rhône-Alpes.**

- Introduction
- **Cadrage législatif et réglementaire**
- Méthodologie de l'enquête
- Résultats
 - Quel cadre d'intervention ?
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - Quelles difficultés ?
- Les suites / prochains ateliers du CRHH

→ cf [atelier du CRHH du 19 octobre 2023 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier](#)

L'obligation de disposer d'un dispositif d'observation des politiques locales de l'habitat découle 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

→ L'article L.302-1 du CCH fixe le contenu minimum du PLH et prévoyant que « *le PLH définit les conditions de mise en place d'un **dispositif d'observation de l'habitat** sur son territoire* »

→ L'article R.302-1-4 du CCH précise le contenu du dispositif d'observation

Parmi ses nombreuses mesures, la loi 2017-86 du 27/01/2017 « **Égalité & citoyenneté** » a prévu le renforcement des stratégies foncières au service des territoires, et renforce le volet foncier des PLH

→ Les « **dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier** » remplacent le « *dispositif d'observation de l'habitat* » dans l'article L.302-1 du CCH

→ Un décret modifie également l'article R.302-1-4 du CCH

La loi n°2021-1104 du 22/08/2021 « **Climat & Résilience** » vise notamment à 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.

→ L'« **observatoire de l'habitat et du foncier** » remplace les « *dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier* » dans l'article L.302-1 du CCH

→ L'article R.302-1-4 du CCH est modifié par décret

- **Article L.302-1 du CCH**

Les OHF 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 L.152-6 du Code de l'urbanisme ;
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 zones d'activités économiques prévus à l'article L.318-8-2 du Code l'urbanisme.

Les OHF 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.

Suite au décret n°2022-1309 du 12/10/2022

Article R.302-1-4 du CCH

I. 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.

II. Les gestionnaires des OHF 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 EPF, 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.

Article R.302-1-5 du CCH

La convention mentionnée à l'article L.302-1 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.

- Introduction
- Cadrage législatif et réglementaire
- **Méthodologie de l'enquête**
- Résultats
 - Quel cadre d'intervention ?
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - Quelles difficultés ?
- Les suites / prochains ateliers du CRHH

Méthodologie de l'enquête

Une enquête 2 en 1 :

- Pour la DHUP :
 - Mieux connaître le fonctionnement des observatoires de l'habitat et du foncier, dont les missions ont été renforcées par la loi « Climat & résilience »
 - Identifier les besoins, en particulier en données pour leurs analyses

- Pour la Dreal AURA :
 - Réaliser un état des lieux des dynamiques enclenchées en termes d'observation dans les territoires, en précisant les freins éventuels et les attentes
 - Faire le bilan des ateliers du CRHH relatifs aux politiques locales de l'habitat et cibler les sujets à partager à l'échelle régionale, afin d'adapter l'animation portée par la Dreal sur cette thématique avec l'appui du réseau des agences d'urbanisme

DHUP = Direction de l'habitat, de l'urbanisme et du paysage du ministère en charge de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Dreal AURA = Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

CRHH = Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Méthodologie de l'enquête

Déroulé de l'enquête

- Une enquête par questionnaire
- Produite par les agences d'urbanisme de la région, en concertation avec la Dreal, fusionnée avec l'enquête de la DHUP
- Envoyée par mail par la Dreal
- Début juillet 2024, avec relance en septembre
- Aux EPCI engagés dans une démarche de PLH ou PLUiH, élargie aux observatoires des PDH et aux autres dispositifs d'observation partenariale le cas échéant
- Un questionnaire adapté aux structures interrogées : 2 versions différentes, avec des questions communes et spécifiques
- 3 mois pour répondre (clôture de l'enquête début octobre)

EPCI = établissement public de coopération intercommunale
PLH = programme local de l'habitat
PLUiH = plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH
PDH = plan départemental de l'habitat

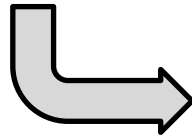
Méthodologie de l'enquête

Un très bon taux de réponse

Et le plus grand nombre d'EPCI répondants de France

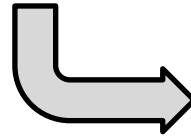
**Merci pour
votre
participation !**

En AURA :
172 EPCI
Soit 4 037 communes
8,1M habitants



Base d'enquête :
84 EPCI engagés dans
une démarche de PLH
Soit 2 299 communes
6,8M habitants

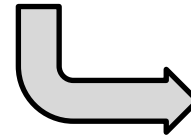
49 % des EPCI en AURA
(57 % des communes)
concernés par un PLH



Échantillon :
51 EPCI répondants
Soit 1 377
communes
3,9M habitants

Taux de réponse =
61 % des EPCI enquêtés
(60 % des communes)

+ 2 ADIL
+ 2 Départements
+ 1 agence d'urbanisme
ont également répondu à l'enquête
(UrbaLyon pour la Métropole de Lyon)

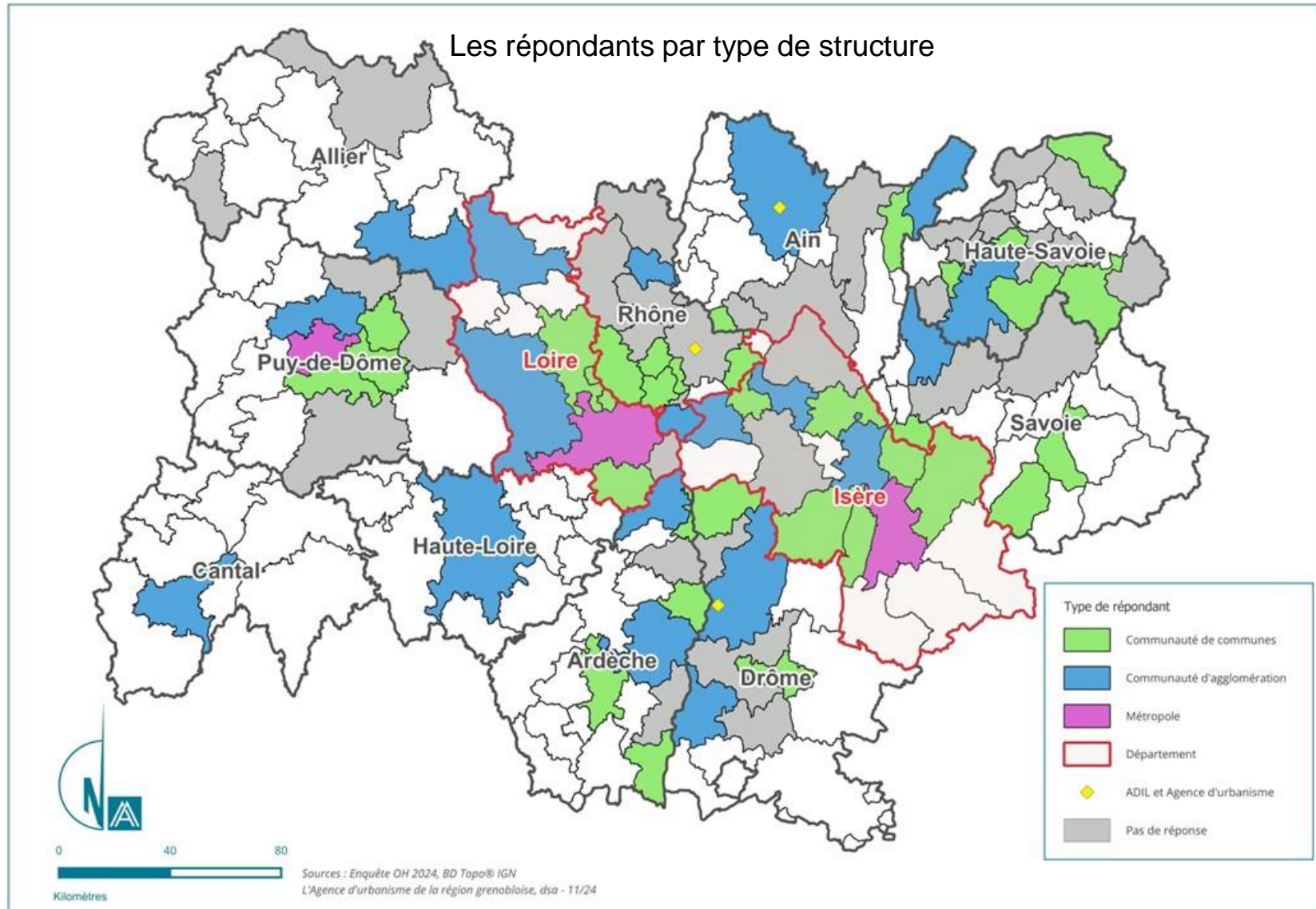


Questionnaires complets :
40 EPCI
Soit 1 169 communes
3,6M habitants


Taux de réponse =
47 % des EPCI enquêtés
(51 % des communes)


6 EPCI n'ont pas passé la 1ère page

Méthodologie de l'enquête



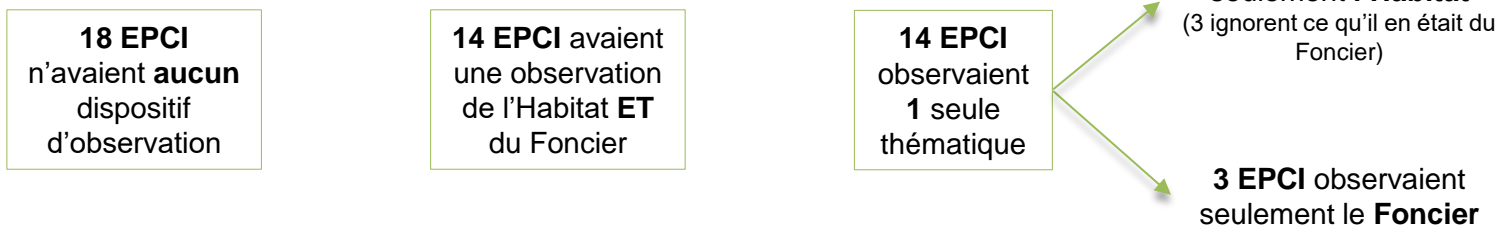
- Introduction
- Cadrage législatif et réglementaire
- Méthodologie de l'enquête
- **Résultats**
 - **Quel cadre d'intervention ?**
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - Quelles difficultés ?
- Les suites / prochains ateliers du CRHH

 Des résultats similaires à l'enquête nationale (DHUP)

 Signalement de différences avec les résultats de l'enquête nationale (DHUP)

Résultats

Avant la loi C&R




Lorsque la démarche de PLH ou de PLUi-H est engagée, la plupart des EPCI n'avaient pas d'observation avant la loi

De leur côté, les EPCI avec un document exécutoire (PLH ou PLUi-H) avaient pour la plupart une observation de l'Habitat (2/3). La moitié observaient le Foncier

Les 5 autres structures ayant répondu à l'enquête ont mis en place une observation de l'Habitat. Seules 2 observent également le Foncier.

À noter : **7 EPCI** avaient un **OHF constitué avant 2021**

 Dont 6 avec un document exécutoire (PLH ou PLUi-H)

Résultats

Depuis la loi C&R

17 EPCI ont aujourd'hui un OHF opérationnel

C'est une évolution forte pour 4 EPCI qui n'avaient aucun dispositif d'observation de l'Habitat et du Foncier avant la loi C&R

2 autres EPCI n'observaient initialement qu'un seul pan de l'OHF

Les OHF sont majoritairement adossés à un PLH

Les observatoires des autres structures sont adossés à un PDH ou à un PLH (PLU-H pour UrbanLyon).

28 EPCI n'ont pas d'OHF opérationnel, 1 ne sait pas

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

Aucun EPCI n'a passé de convention avec un EPCI voisin

Seule l'agglomération de Bourg-en-Bresse évoque un observatoire départemental animé par l'ADIL de l'Ain

Appui externe

Parmi les 29 EPCI **sans** OHF opérationnel :

12 : préfiguration (Agence d'urba. (AU), ADIL, BE, DDT, CD)

16 : données (AU, ADIL, BE, CD)

13 : analyses (AU, ADIL, BE, CD, SCOT)

9 : animation (AU, ADIL, BE, CD)

Parmi les 17 EPCI **avec** un OHF opérationnel :

12 : préfiguration (Agence d'urbanisme (AU), soit un BE)

9 : données (AU, ADIL, BE, DDT)

9 : analyses (AU, ADIL, BE)

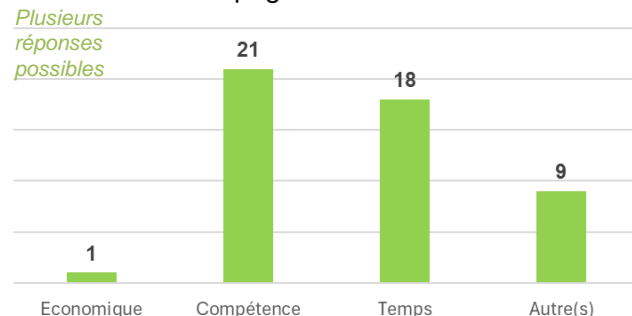
7 : animation (avec une AU, une ADIL ou un BE)

Il apparaît un important **besoin d'appui pour collecter et analyser les données, le plus souvent par une Agence d'urbanisme ou une ADIL.**

Les EPCI font aussi majoritairement appel à une Agence d'urbanisme pour la préfiguration de l'OHF, ou à un bureau d'études.

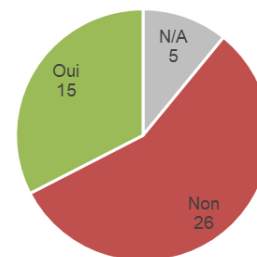
D'autres structures sont mobilisées ponctuellement, comme le SCOT, le Département, la DDT ou EPORA.

Quelles raisons ont motivé le choix d'un accompagnement externe ?



L'**accompagnement externe est justifié** le plus souvent par un **manque de compétences**. Le gain de temps est aussi évoqué. 4 EPCI s'expriment en commentaire sur l'opportunité de bénéficier de travaux déjà menés par d'autres structures.

Accompagnement mutualisé avec d'autres territoires



15 EPCI ont mutualisé l'accompagnement avec d'autres territoires (généralement le Département et/ou d'autres EPCI). Une ADIL et une agence d'urbanisme sont aussi citées pour la démarche de mutualisation.

2 autres structures ont fait appel à un appui externe (un BE pour la préfiguration et une Agence d'urbanisme pour l'animation, l'accès et l'analyse des données), pour des raisons de temps. Les 3 autres répondants n'ont pas eu d'appui externe.

Résultats

Gouvernance

Gouvernance propre à l'observatoire : 6 EPCI

> Métropole Saint-Etienne ; CA du Puy, Vichy, Villefranche, Bourg-en-Bresse ; CC Vallée du Garon

Les associations et le Conseil régional ne sont jamais mentionnés comme partenaires. L'État et le CD sont cités 4 fois sur 6.

Absence de gouvernance propre : 39 EPCI

L'absence de gouvernance propre à l'observatoire est due au pilotage interne mené par les services de l'EPCI (13 EPCI) ou à la présence d'une instance de pilotage du PLH (9 EPCI).

Pour les autres, l'observation est généralement pilotée par le département.

La métropole de Clermont privilégie les instances du PLH.

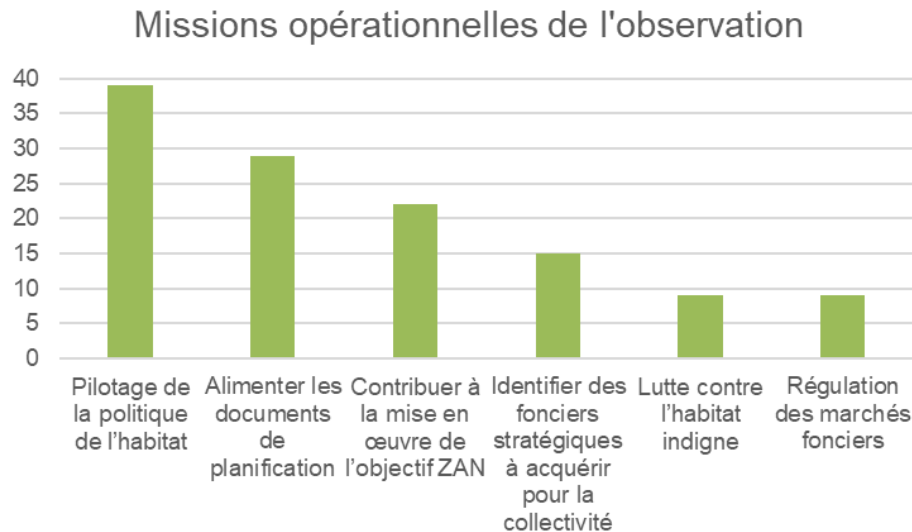
Celle de Grenoble évoque des instances thématiques plutôt qu'une gouvernance d'observation.

1 EPCI n'a pas d'observatoire

Le CD38 et l'ADIL 26 n'ont pas de gouvernance propre. Quand il y a une gouvernance propre, l'État, le CD et les EPCI sont les partenaires privilégiés. UrbaLyon indique travailler avec le Conseil Régional, le SCOT, l'EPF, les communes, les associations et un grand nombre de professionnels (à mettre en lien avec le fonctionnement partenarial d'une agence d'urbanisme)

Résultats

Missions opérationnelles de l'observation



L'observation dans les autres structures a pour mission d'alimenter les documents de planification et/ou de programmation des territoires. Pour les ADIL et CD, il s'agit aussi de piloter la politique de l'Habitat. Enfin, les ADIL ont une mission spécifique sur la lutte contre l'habitat indigne.

La majorité des EPCI (39) ont une observation liée au **pilotage de la politique de l'habitat**.

L'observation permet aussi fréquemment d'alimenter les documents de planification (29 EPCI).

Enfin, la mise en œuvre du ZAN est une mission citée par près de la moitié des répondants.

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

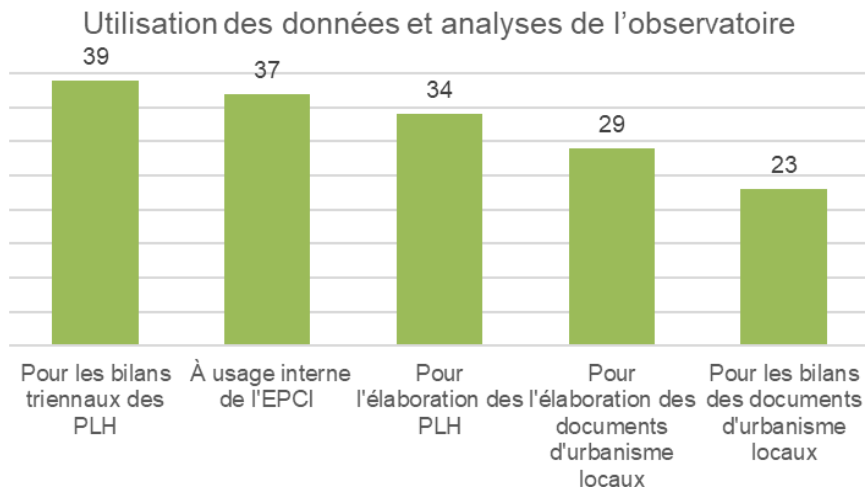
6 EPCI n'ont pas d'observatoire et ont donc répondu « Non » à tous les items.

Plus de la moitié des EPCI évoquent 1 à 3 missions opérationnelles.

14 EPCI listent entre 4 et 6 missions parmi les items proposés.

Résultats

Usage des données et analyses



L'observation sert avant tout pour les PLH, que ce soit pour l'établissement des **bilans triennaux** (39 EPCI sur 45) ou **l'élaboration du Programme** lui-même (34).

Les EPCI en ont également un usage interne (37).

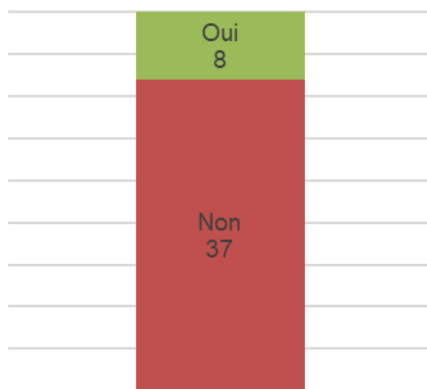
Une partie des répondants observe aussi pour ses documents d'urbanisme (élaboration et bilan).

Les autres structures ayant répondu à l'enquête ont des usages variés et multiples des données d'observation

Résultats

Diffusion et publications

Publication des données et analyses



Seuls 8 EPCI sur 45 déclarent publier leurs données et analyses (OHF) :

- La Métropole de Grenoble
- Les Agglomérations : du Pays de Gex, du Roannais et de Bourg-en-Bresse
- Les Communautés de communes : du Rhône aux Gorges de l'Ardèche, du Pays Bellegardien, de Miribel, du Grésivaudan

Au-delà de l'OHF, des diffusions d'analyses :

- le Pays de Gex, la CC Rhône aux Gorges de l'Ardèche, les agglomérations de Valence (+ site du Scot) et de Bourg-en-Bresse utilisent les **sites des ADIL**.
- Les Vals du Dauphiné et l'agglomération de Vichy ont **leur propre site**. L'agglomération du Puy-en-Velay a prévu un site.
- La métropole de Saint-Etienne utilise le **site de l'agence d'urbanisme**.
- Des **publications et diverses fiches** sont produites par : GAM, Annonay, Clermont, Bellegarde.

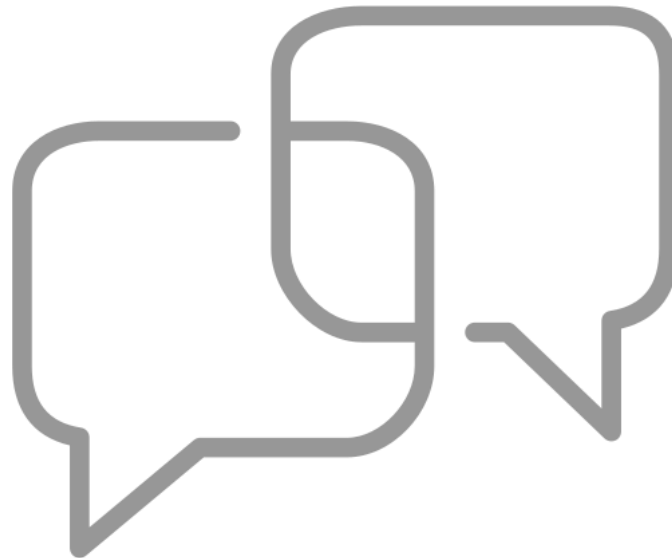
Pas de précision sur les modalités de diffusion pour :

Aurillac, Grésivaudan, Est Lyonnais, Grand Anancy, Mornant, Massif du Vercors, SMVIC.

Les ADIL publient des livrables (fiches, cahiers).
Les CD diffusent des indicateurs et livrables.


Résultats

Temps d'échanges sur le cadre d'intervention



- Introduction
- Cadrage législatif et réglementaire
- Méthodologie de l'enquête
- **Résultats**
 - Quel cadre d'intervention ?
 - **Quels types de réponses à la loi ?**
 - Quelles difficultés ?
- Les suites / prochains ateliers du CRHH

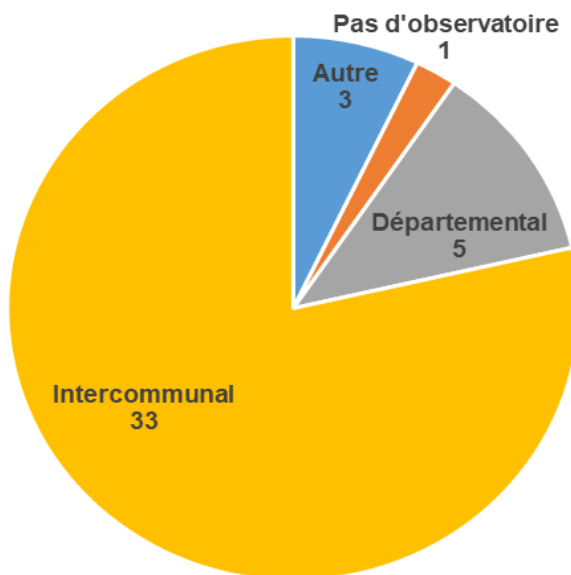
 Des résultats similaires à l'enquête nationale (DHUP)

 Signalement de différences avec les résultats de l'enquête nationale (DHUP)

Résultats

Des observatoires principalement à l'échelle intercommunale

Périmètre d'observation



42
répondants

La majorité des EPCI a un observatoire à l'échelle intercommunale.

3 EPCI ont des périmètres d'observation "Autre" correspondant à des périmètres multi-échelles ;

- Départemental et intercommunal
- Périmètre de l'ADIL et du SCOT de rattachement
- Départemental et PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural)

1 EPCI n'a pas d'observatoire

Concernant les autres observatoires :

Les CD : échelle départementale

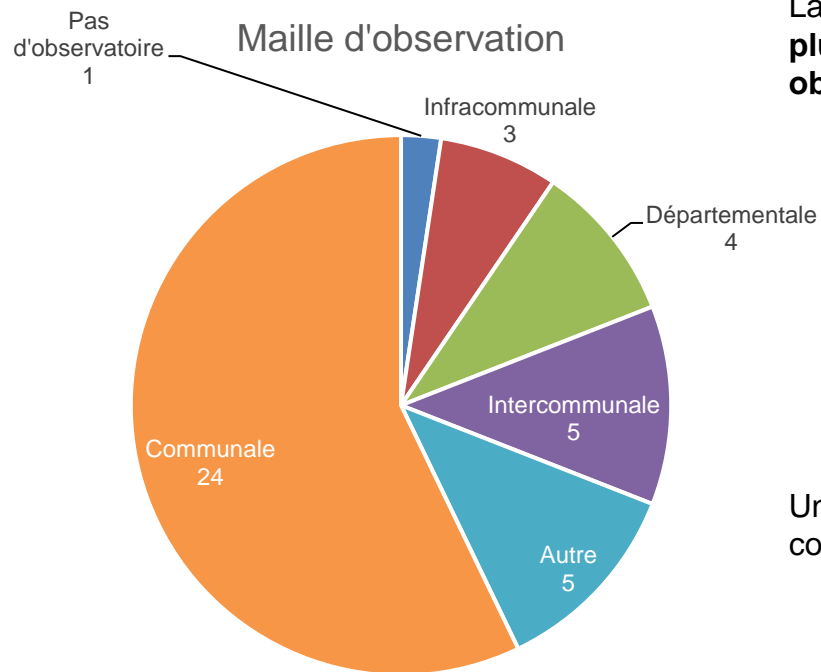
ADIL 26 : échelle intercommunale

ADIL 01 : échelle départementale

UrbaLyon (Métro. Lyon) : échelle du carré métropolitain (propre à l'Agence)

Résultats

Une observation majoritairement à la maille communale



42
répondants

Concernant les autres observatoires, les départements et les ADIL ont des mailles d'observation intercommunale et Urbalyon a une maille d'observation communale

La majorité des EPCI mènent une observation à **une maille plus fine que le périmètre sur lequel est construit leur observatoire** :

- 22 des EPCI dont le périmètre d'observation est intercommunal ont une maille d'observation communale
- 2 observatoires dont le périmètre est départemental ont une maille d'observation communale
- 1 observatoire dont le périmètre est départemental a une maille d'observation intercommunale
- 3 observatoires dont le périmètre est intercommunal ont une maille d'observation infracommunale

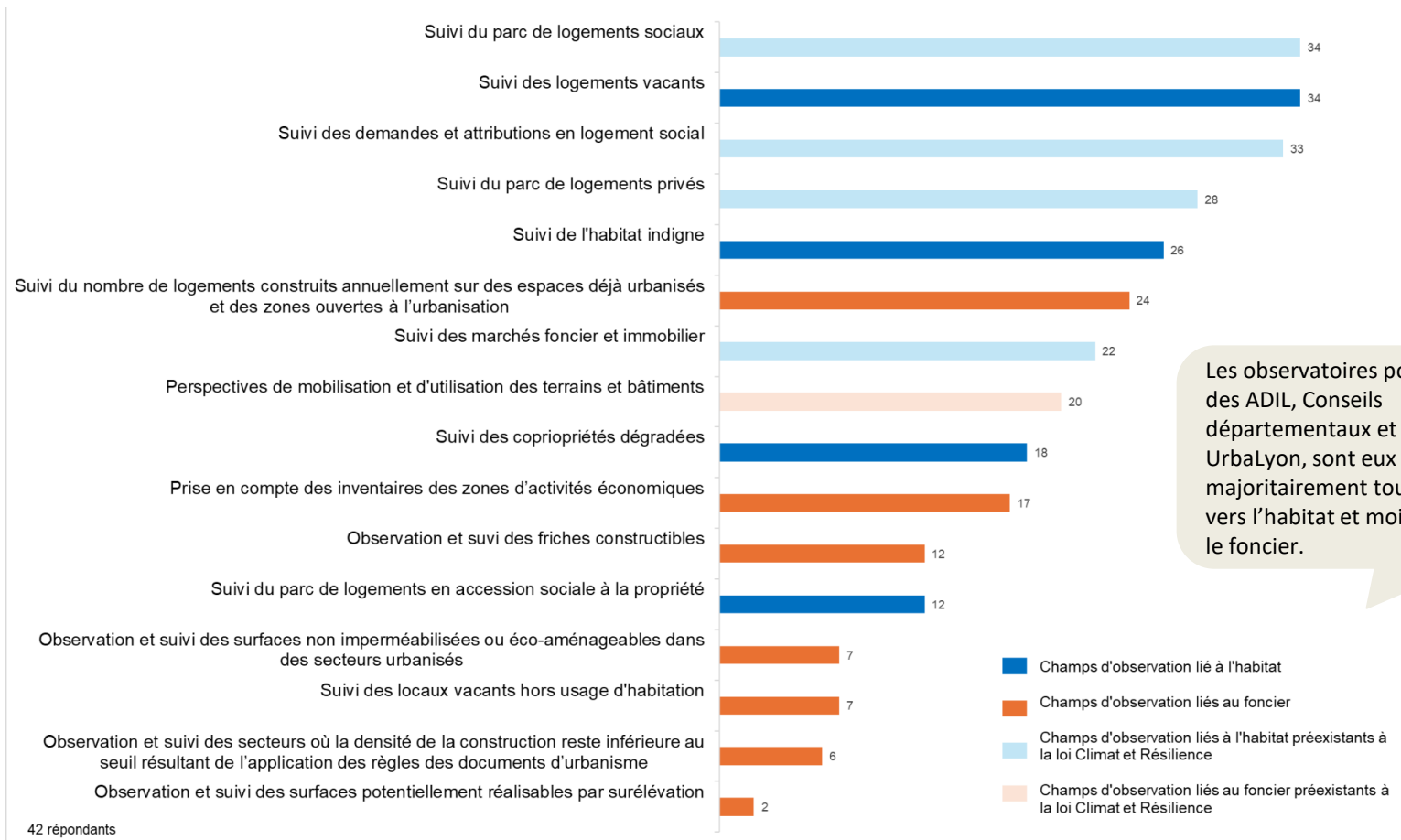
Une partie des EPCI ont des mailles d'observation correspondant à leur périmètre d'observatoire :

- 4 dont le périmètre et la maille sont intercommunaux
- 3 dont le périmètre et la maille sont départementaux

Les EPCI "autres" ont des mailles multi-échelles, liés à la disponibilité de la donnée.

Résultats

Champs observés par les intercommunalités



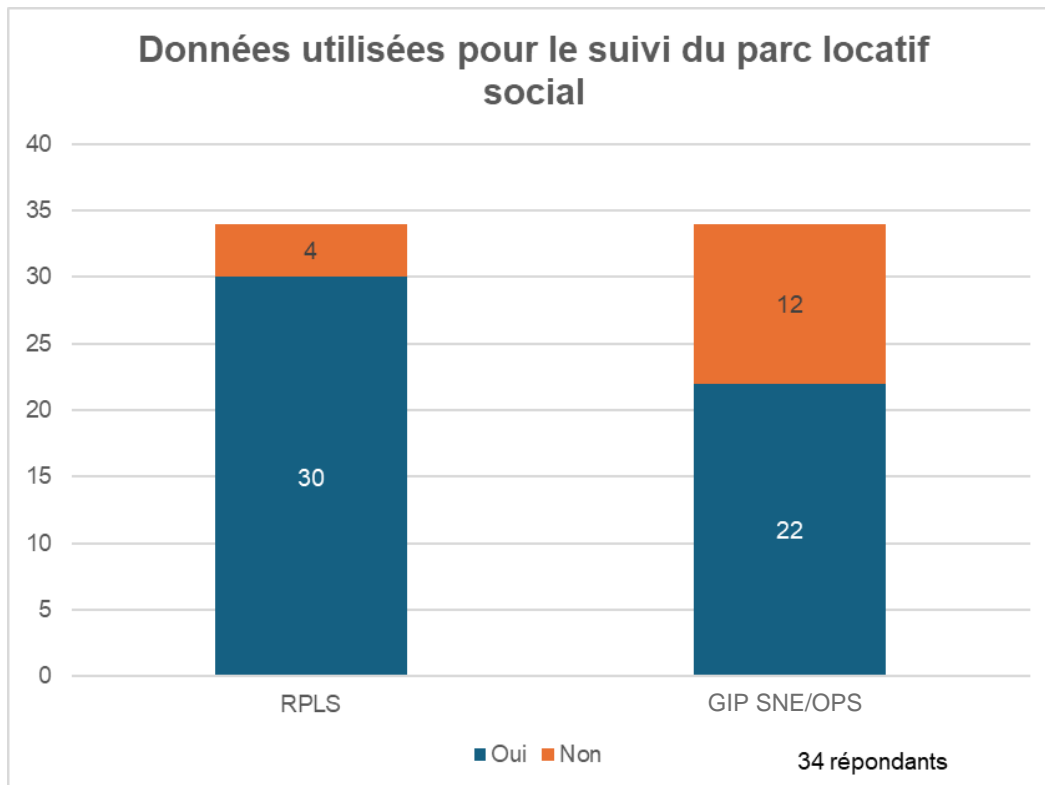
Une observation **principalement tournée vers la connaissance de l'habitat** (parc social, vacance des logements, demandes et attributions, parc privé, habitation indigne).

Des sujets liés au foncier pour le moment moins investigués (friches, surfaces non imperméabilisées, vacance de locaux hors usage d'habitation, densité de construction, potentiel de surélévation).

2 EPCI ont précisé que ce champ était en cours de structuration ou étudié par un autre service.

Résultats

Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux



Le parc de logements sociaux est un indicateur suivi par l'ensemble des autres observatoires (CD, ADIL, UrbaLyon). Tous ont recours à RPLS, 2 utilisent également des données OPS et l'un utilise aussi des données INSEE RP et des données sur les logements conventionnés privés et communaux récupérés auprès de la DDT.

Pour **connaître le parc de logements locatifs sociaux**, les EPCI s'appuient majoritairement sur le **RPLS**. En complément, 3 intercommunalités suivent la production de logements via des bases internes à leur collectivité.

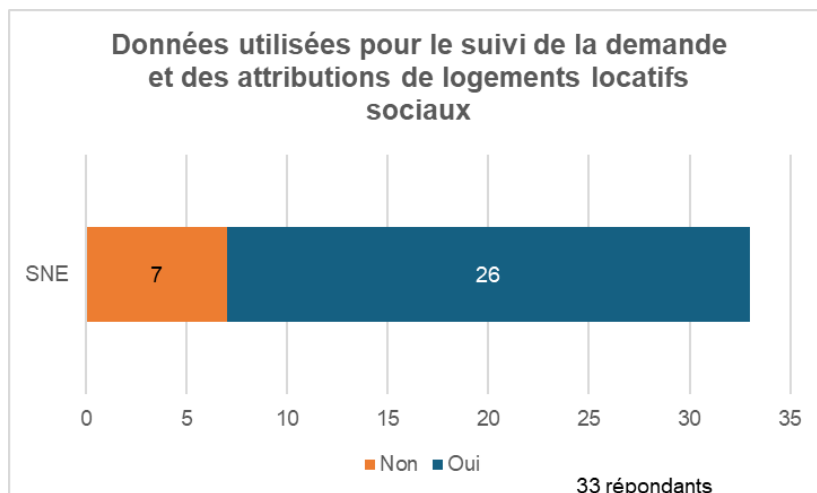
Sur ce champ d'observation certains EPCI estiment que les données **GIP-SNE / OPS** ne sont pas suffisantes celles-ci n'étant pas disponibles à l'échelle des résidences.

Certains EPCI souhaiteraient également pouvoir disposer de données sur les **logements locatifs intermédiaires et les logements communaux**.

Résultats



Le suivi des demandes et attributions de logements locatifs sociaux



Pour le suivi des demandes et attributions, 26 EPCI s'appuient sur le **SNE**. À noter que les EPCI de l'ex-Auvergne utilisent également ou exclusivement le fichier partagé des bailleurs sociaux d'Auvergne (AURA-HLM).

1 intercommunalité utilise également une base de suivi des attributions récupérées auprès des commissions d'attributions.

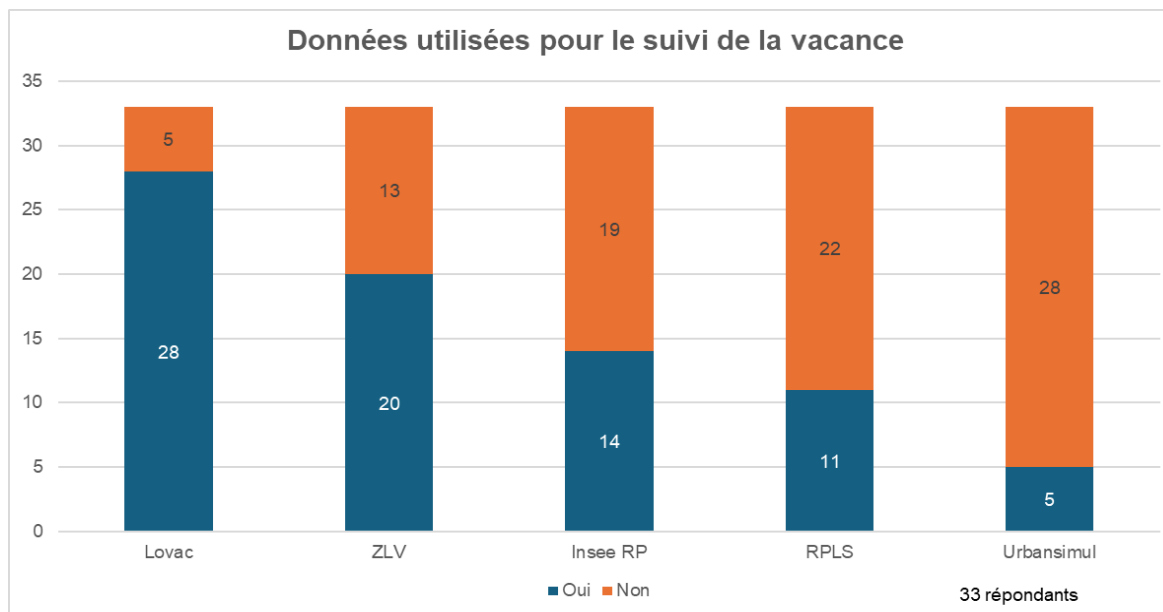
5 EPCI exploitent des données **SNE** ou **OPS brutes** récupérées directement auprès des services de l'État (DDT/DDETS).

Pour le suivi des demandes et attributions, les autres observatoires utilisent les données SNE mais 2 les récupèrent auprès de l'infocentre SNE ou de leur DDETS.

Résultats



Le suivi des logements vacants



4 des autres observatoires suivent cet indicateur. Pour cela, tous ont recours aux données INSEE RP. En complément, 3 utilisent également RPLS, 2 utilisent LOVAC et 1 utilise également Urbansimul. L'un utilise aussi les Fichiers Fonciers.

Pour le suivi des logements vacants, la première base de données mentionnée est **LOVAC**.

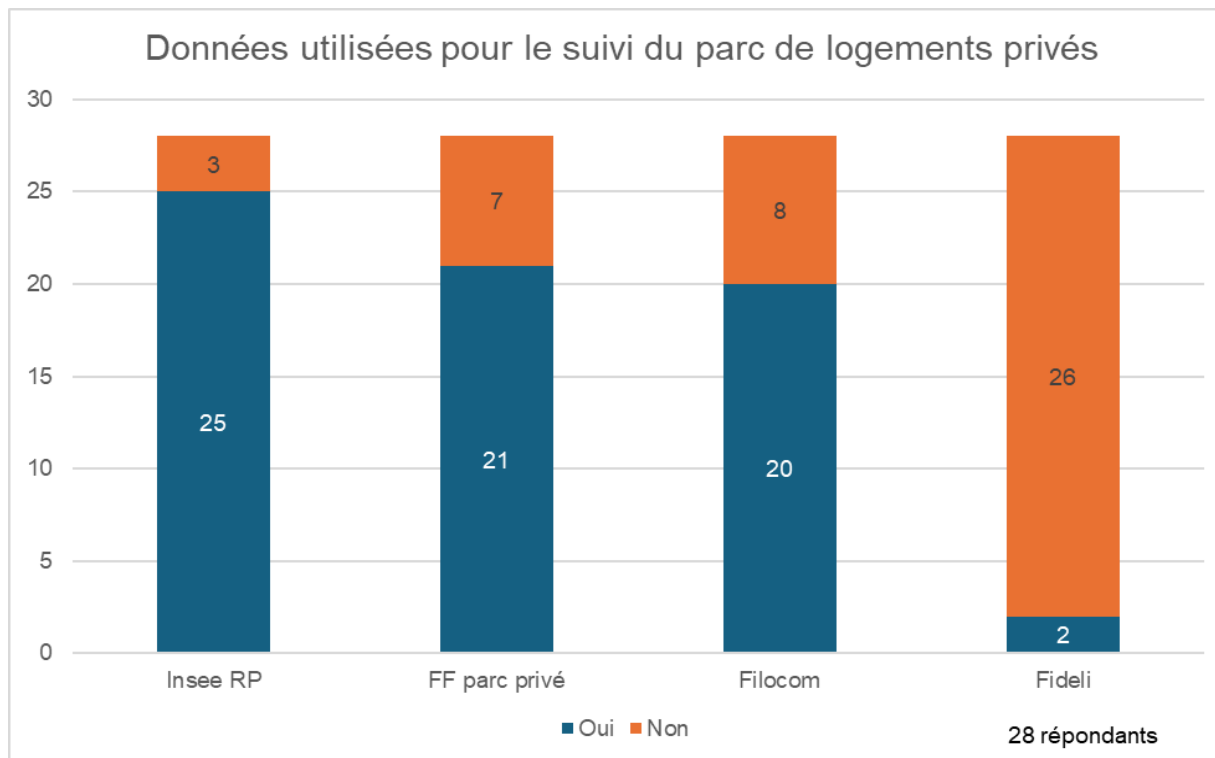
Permet de distinguer la vacance conjoncturelle de la vacance longue durée, contrairement aux données INSEE.

Pour le suivi des logements vacants, 4 EPCI ont également recours à de l'enquête terrain (repérage sites, campagnes de courriers, travail carte, relevé des compteurs d'eau). Un EPCI précise ne le faire que dans ses secteurs d'OPAH-RU.

Résultats



Le suivi du parc de logements privés



Tous les autres observatoires (CD, ADIL, UrbaLyon) suivent le parc de logements privés. Tous utilisent les données INSEE RP et Fichiers Fonciers. 4 ont également recours à Filocom et Fideli.

2 EPCI utilisent en complément des bases de données internes de suivi de la production de logements (recensement auprès des communes, suivi des autorisations de droit du sol).

Un EPCI précise n'utiliser que certains millésimes de Filocom.

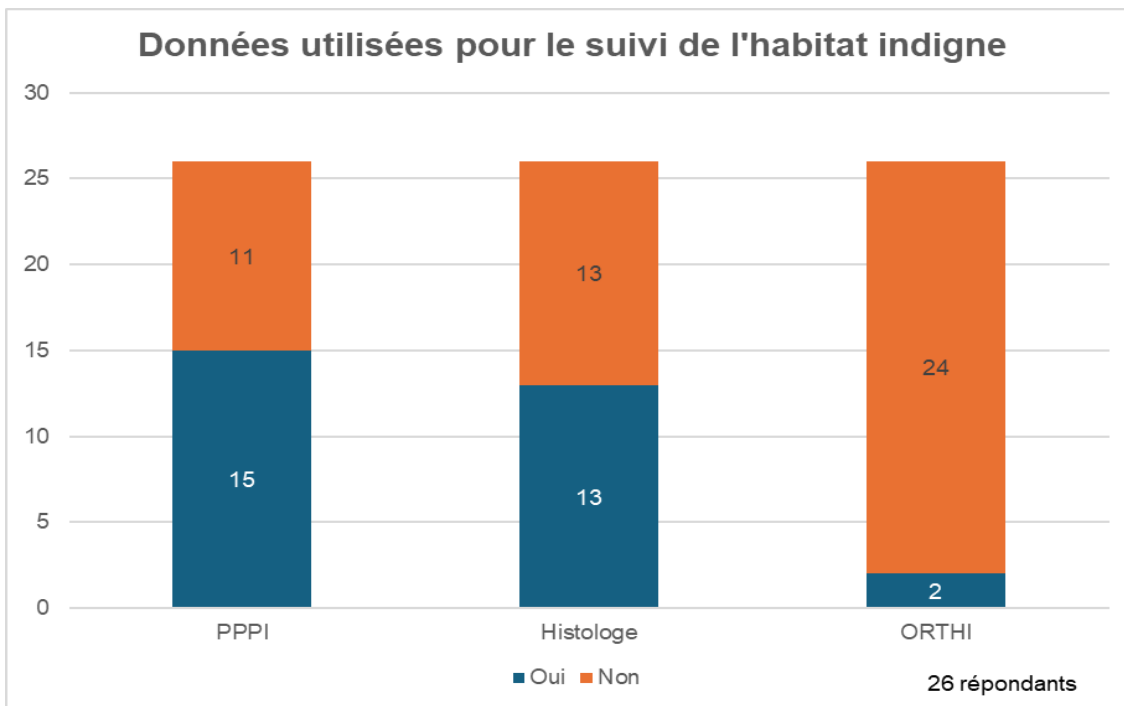
Sur ce sujet, certains EPCI souhaiteraient pouvoir disposer d'informations sur les occupants (ressources, les publics ayant des besoins spécifiques).

Résultats



ORTHY est la base la + utilisée,
PPPI la - fréquente

Le suivi de l'habitat indigne



Seuls 2 observatoires autres suivent l'habitat indigne. Ils utilisent tous les deux des données Histologe. L'un utilise également des données Filocom (PPPI).

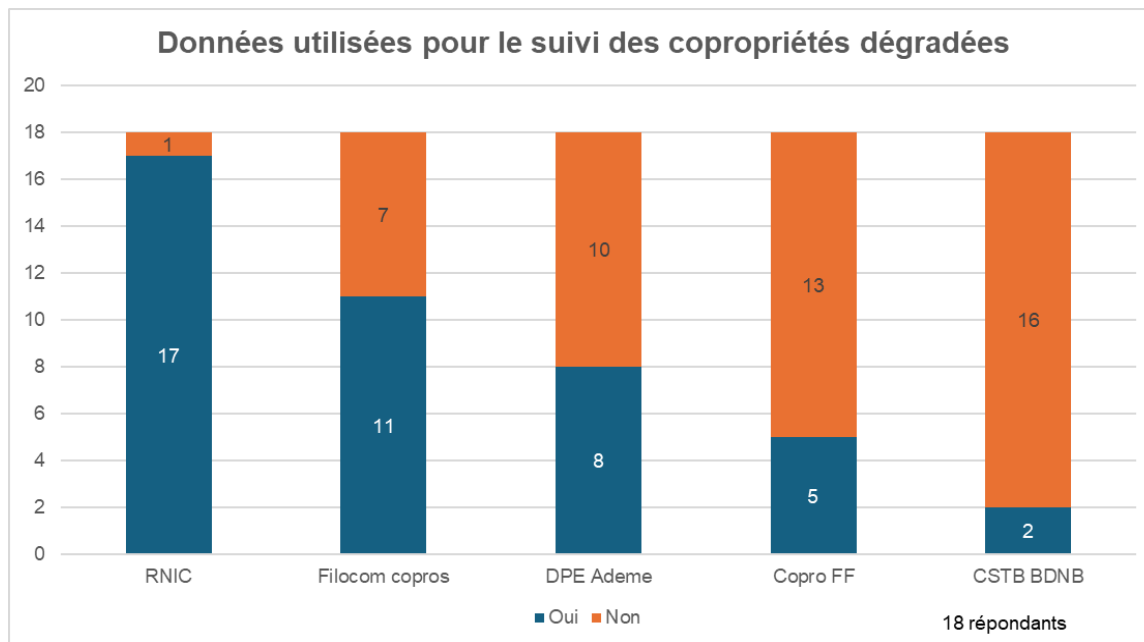
2 EPCI s'appuient sur d'autres bases de données pour suivre l'habitat indigne :

- 1 EPCI récupère le nombre de signalements dans le cadre du PDLHI auprès de son ADIL
- 1 EPCI s'appuie des données de suivi interne par le service hygiène et sécurité de sa collectivité

Certains EPCI ont souligné qu'ils n'arrivent pas à obtenir des indicateurs sur ce sujet ou qu'ils sont insuffisants.

Résultats

Le suivi des copropriétés dégradées



4 EPCI utilisent en complément d'autres sources de données :

- Données ONB (par la société URBS)
- Observatoire Local des Copropriétés, déployé par l'ADIL de la Drôme
- Fichiers Fonciers
- Site Go rénove

Un EPCI a recours à des enquêtes de terrains pour étudier cette thématique.

Un EPCI précise utiliser d'autres bases uniquement dans ses secteurs d'OPAH-RU.

Sur ce sujet, certains **aimeraient suivre les données Ma Prim'Rénov, le taux et l'évolution du nombre de logements rénovés ou encore avoir des données plus précises sur les DPE.**

3 observatoires portés par d'autres structures suivent les copropriétés dégradées. Ils utilisent les données RNIC et CoproFF.

2 utilisent aussi les données DPE de l'ADEME.

L'un utilise également FILOCOM.

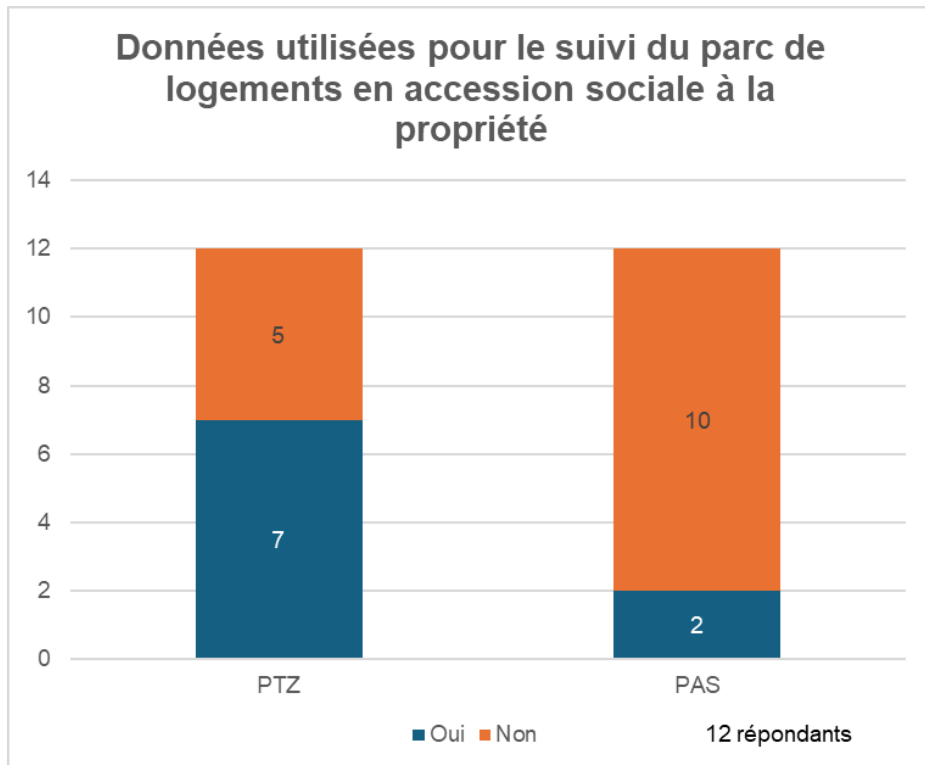
Deux d'entre eux aimeraient pouvoir suivre la qualité thermique du parc plus finement (DPE plus fiable) ainsi que la précarité énergétique.

Résultats

≠ Autres sources utilisées (interne, PSLA, BRS, ...)



Le suivi du parc de logements en accession sociale à la propriété



4 EPCI n'utilisent aucune de ces 2 bases, ceux-ci utilisant plutôt RPLS ou des données transmises par leurs DDT ou des données des promoteurs (l'ŒIL Auvergne).

En complément des données de l'Etat, un EPCI utilise des données propres à sa collectivité sur les opérations subventionnées.

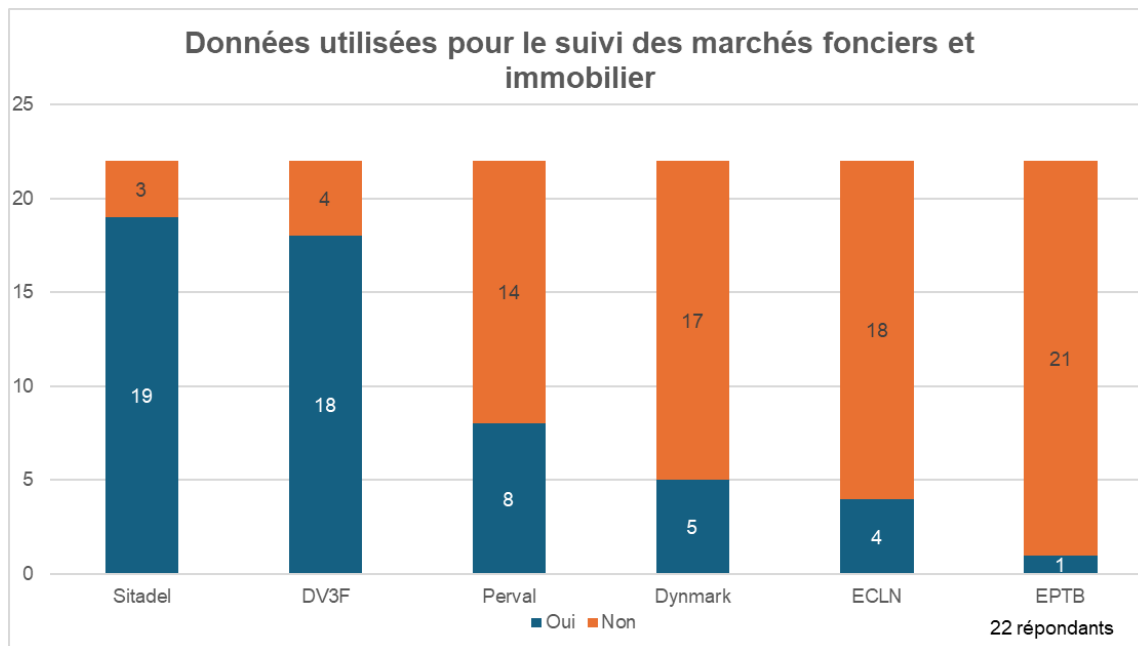
Sur ce sujet, **certains EPCI souhaitent pouvoir suivre également le Bail Réel Solidaire (BRS).**

Tous les autres observatoires gérés suivent ce champ d'observation. 3 d'entre eux s'appuient sur les données PTZ et l'un d'entre eux utilise des données internes à sa collectivité.

Résultats

 DV3F en 1^{re} position,
Sitadel en 2^e position

Le suivi des marchés fonciers et immobiliers



Concernant les autres observatoires (CD, ADIL, UrbaLyon) : 4 d'entre eux observent ce champ. Tous ont recours à plusieurs bases de données de l'Etat pour suivre cet indicateur, notamment SITADEL et DV3F.

Une dizaine d'EPCI utilisent des données complémentaires. Il s'agit de données la promotion neuve (CEIL Auvergne) et les niveaux de loyers (CLAMEUR, FNAIM, carte des loyers).

D'autres s'appuient sur des observatoires tels que l'observatoire de l'artificialisation, ou récupèrent des données déjà analysées par l'OFPI (Isère) ou des observatoires départementaux de l'habitat.

Quelques EPCI utilisent également des outils « clés en main » (e-focus d'Adéquation, MCMA développé par les EPF).

Sur ce champ d'observation certains EPCI aimeraient pouvoir observer mais n'ont pas de données suffisantes sur : le prix au m² dans le neuf, les niveaux de loyers à une échelle plus fine (ex : problème de secret statistique pour les villages), les taux et évolutions du volume de transactions à partir des données du Conseil Supérieur du Notariat et les charges foncières des opérations.

Résultats



Le suivi du nombre de logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés et des zones ouvertes à l'urbanisation

24 intercommunalités suivent cet indicateur. Pour cela, 18 s'appuient sur les données SITADEL.
Commentaire Urba4 : les données Sitadel sont probablement utilisées pour suivre la construction mais pas pour suivre finement cet indicateur sauf à utiliser les PC listes.

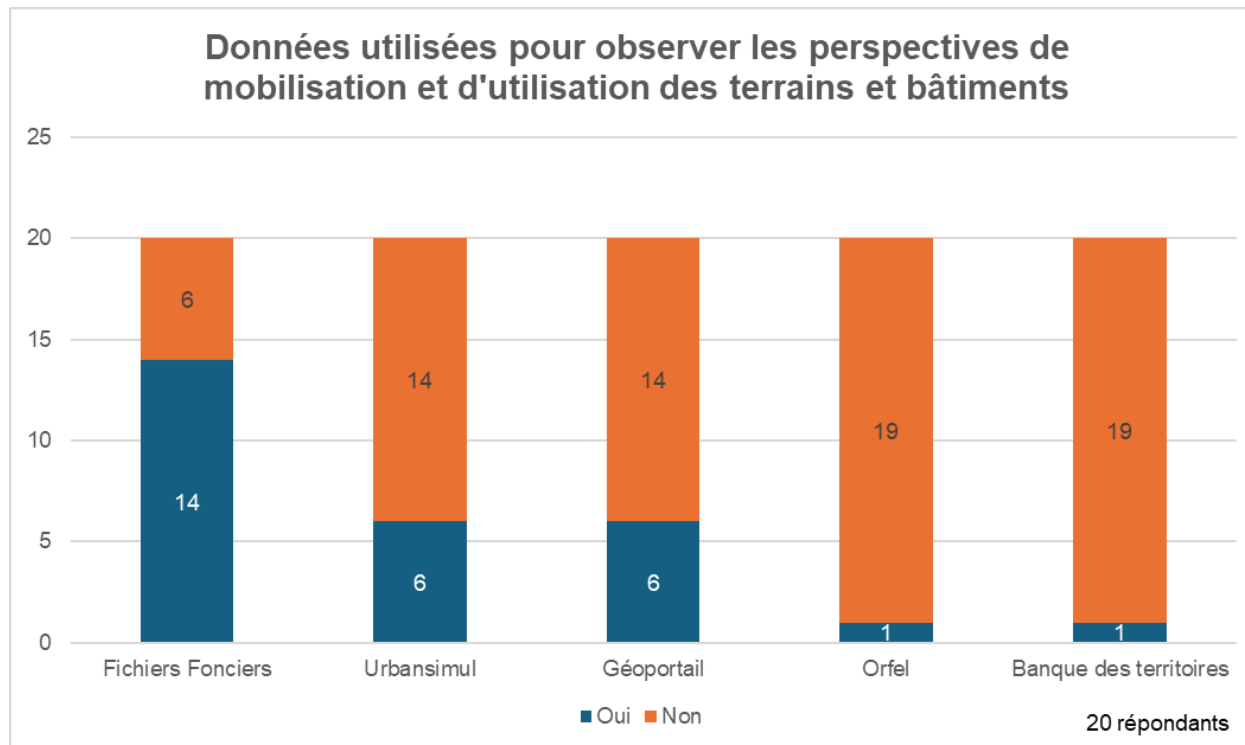
6 intercommunalités utilisent des données issues de leurs services d'urbanisme (autorisation du droit des sols). Pour la moitié d'entre elles, non-utilisatrices de SITADEL, il s'agit de leur seule source de données sur ce sujet.

3 intercommunalités n'utilisent pas SITADEL et n'ont pas précisé quelles données elles utilisent pour suivre cet indicateur.

Concernant les observatoires portés par d'autres structures, seul l'un d'entre eux suit cet indicateur en s'appuyant sur SITADEL.

Résultats

Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments



Concernant les observatoires portés par d'autres structures, seul l'un d'entre eux suit cet indicateur. Pour cela, il s'appuie sur les fichiers fonciers et Urbansimul.

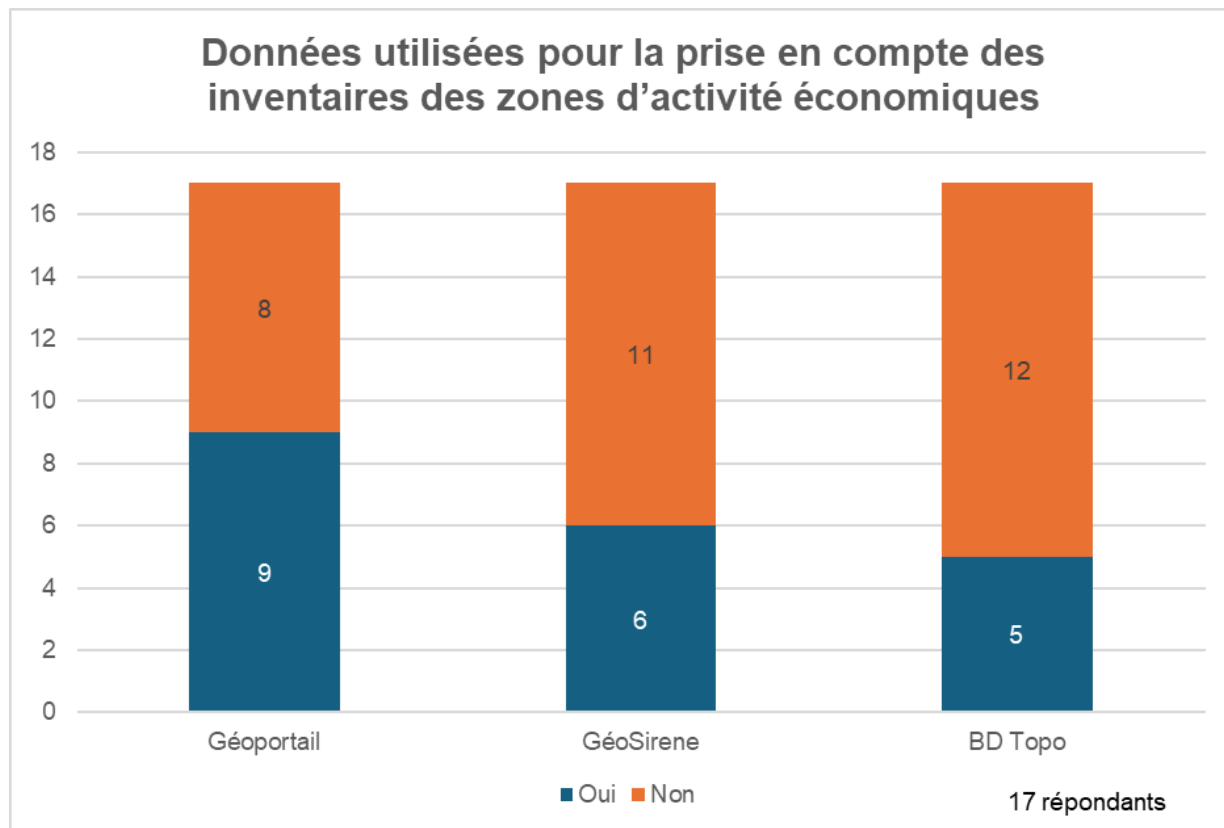
6 EPCI ont recours à d'autres bases de données pour suivre cet indicateur :

- 4 utilisent des données internes à leurs EPCI (recensements foncier produits pour un document d'urbanisme, DIA, autorisations de construction) que ce soit en complément des données étatiques ou comme unique source de données
- 2 EPCI mobilisent les outils des EPF (MCMA* ou commande d'une étude de capacité)
- 2 EPCI observent de manière ponctuelle cet indicateur (volet foncier en cours de construction ou dans le cadre d'une OPAH-RU)

*MCMA = Mieux Connaître pour Mieux Agir

Résultats

La prise en compte des inventaires des zones d'activités économiques (IZAE)



Les **17 EPCI** qui prennent en compte les **inventaires ZAE** sont des territoires qui **ont déjà recensé et structuré un inventaire de ces zones**.

Un EPCI a également recours à du relevé de terrain pour traiter cette thématique.

Résultats



L'observation et le suivi des friches constructibles

12 EPCI ont mis en place **un système d'observation et le suivi des friches constructibles**.

Pour ce faire :

- 3 s'appuient exclusivement sur l'outil Cartofriche.
- 3 utilisent en complément de Cartofriche, des données issues des fichiers fonciers, de LOVAC et de LOCOMVAC et font des relevés de terrains ou recensement auprès des communes. L'un d'entre eux prévoit également un travail sur ce sujet avec l'EPF.
- 2 EPCI s'appuient sur l'inventaire des friches réalisé dans le cadre de leur SCOT.
- 4 EPCI n'ont pas précisé sur quels outils ils s'appuient pour réaliser ce suivi.

Concernant les observatoires portés par d'autres structures, aucun ne suit cet indicateur.

Résultats



L'observation et le suivi des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans des secteurs urbanisés

7 EPCI ont mis en place un **système d'observation et de suivi de ces surfaces** dans des secteurs urbanisés et dans les zones urbaines, ainsi que dans les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Pour ce faire, **ils s'appuient tous sur l'OCSGE**. 2 d'entre eux s'appuient également sur les Fichiers Fonciers.

Un EPCI a également une étude en cours par un bureau d'études.

Certains EPCI ont souligné l'insuffisance des données existantes pour suivre cet indicateur.

Concernant les observatoires portés par d'autres structures, aucun ne suit cet indicateur.

Résultats



Suivi des locaux vacants hors usage d'habitation

7 EPCI suivent ce sujet.

3 utilisent Locomvac et les Fichiers Fonciers.

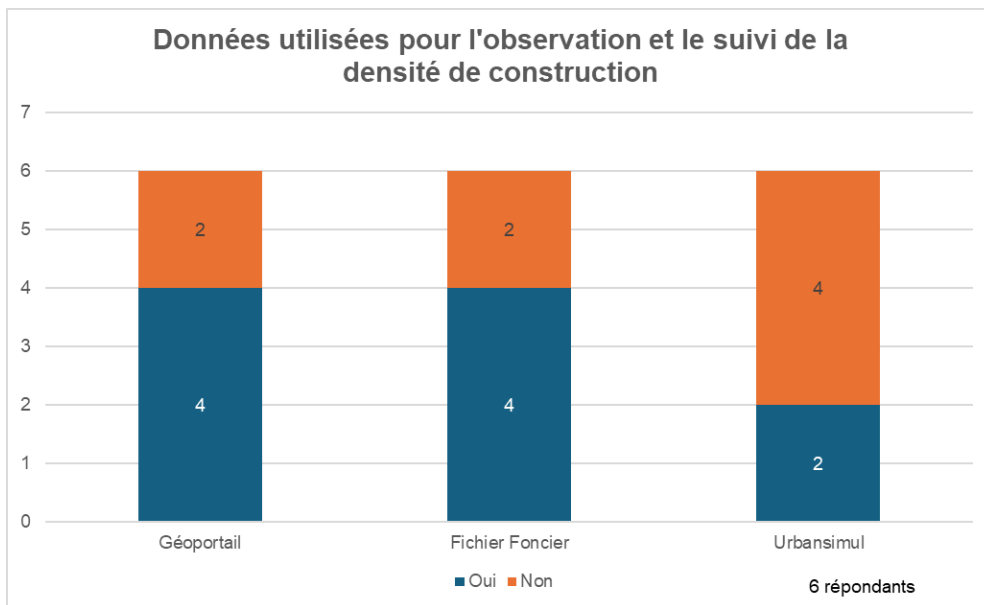
2 n'ont recours qu'aux Fichiers Fonciers.

2 n'utilisent pas ces bases, s'appuyant à la place sur des enquêtes de terrains pour l'un et sur des informations issues de sa bourse aux locaux pour l'autre.

Seul un observatoire autre suit également la vacance des locaux hors usage d'habitation, à partir des Fichiers Fonciers.

Résultats

L'observation et le suivi des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme



Concernant les observatoires portés par d'autres structures, aucun ne suit cet indicateur.

Seulement 6 EPCI ont mis en place un système d'observation et de suivi des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme.

5 d'entre eux ont recours à des données fournies par l'État pour assurer ce suivi. Ils utilisent à la fois Géoportail et les Fichiers Fonciers.

2 s'appuient sur des études menées par de l'ingénierie extérieure (Agence d'urbanisme, Bureau d'études) que ce soit en complément d'un usage des bases de données étatiques ou comme unique source de données.

Certains EPCI ont souligné l'insuffisance des données existantes pour suivre cet indicateur.

Résultats

L'observation et le suivi des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI

Seulement 2 intercommunalités ont mis en place un système de suivi des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI : Saint-Etienne Métropole et Vichy Communauté.

Pour observer et suivre ce sujet, Saint-Etienne Métropole s'appuie les données issues de l'IGN (BD Topo, Modèle numérique de terrain, LIDAR).

Vichy Communauté quant à elle s'appuie sur Urbansimul et a une étude en cours par un bureau d'études en lien avec le ZAN.

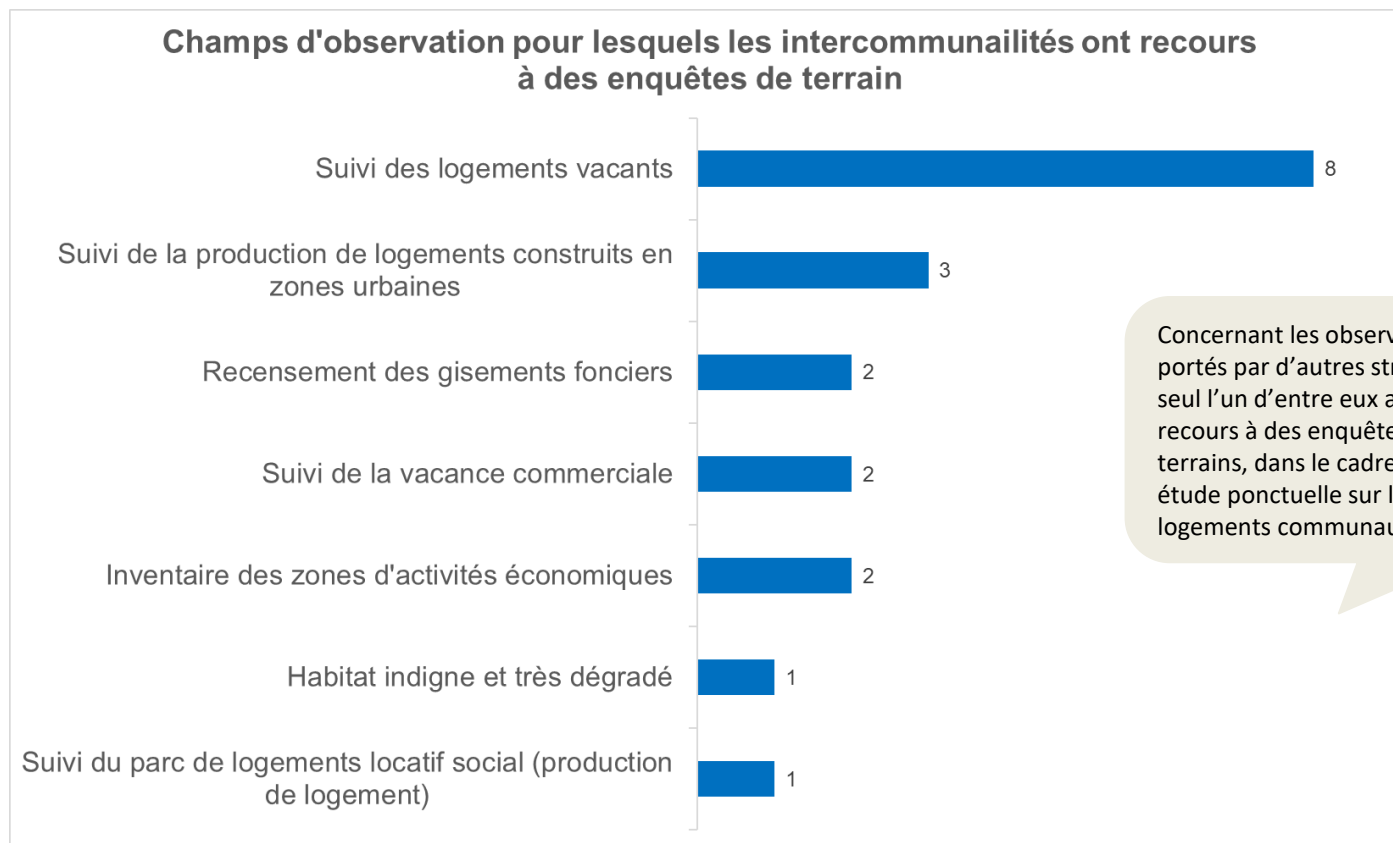
Certains EPCI ont souligné l'insuffisance des données existantes pour suivre cet indicateur.

Concernant les observatoires portés par d'autres structures, aucun ne suit cet indicateur.

Le recours aux enquêtes de terrain

Parmi les EPCI interrogés, 20 mènent un travail d'enquêtes de terrain à l'échelle locale pour étudier un ou plusieurs des champs d'observation des OHF.

Le recours aux enquêtes est **notamment présent pour étudier la vacance des logements**.

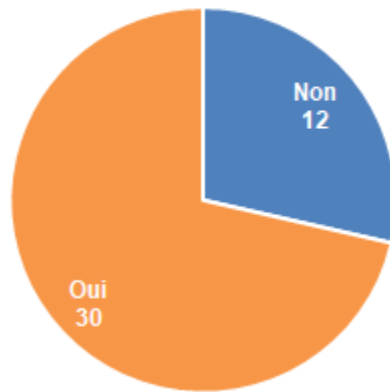


Résultats

Outils mis en place pour le suivi des indicateurs

Mise en place d'un outil de suivi

42 répondants



Concernant les types d'outils mis en place :

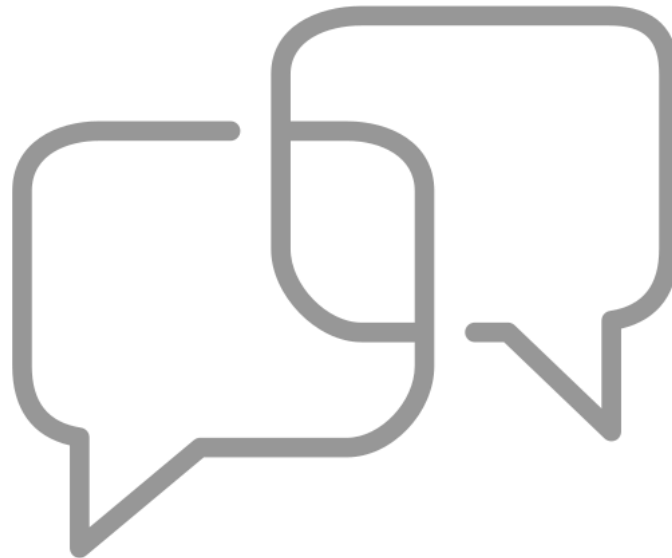
- 20 EPCI s'appuient uniquement sur **des tableaux de bord** (fiches, SIG, tableau Excel)
- 10 EPCI ont mis en place des outils type Géoclip, ceux-ci étant joint à des tableaux de bords pour 9 d'entre eux.

2 intercommunalités souhaitent également à termes se doter d'un outil type Géoclip.

4 des observatoires portés par d'autres structures ont mis en place des tableaux de bord. Deux d'entre eux ont également mis en place des outils type Géoclip.

Résultats

Temps d'échanges sur les types de réponses à la loi



- Introduction
- Cadrage législatif et réglementaire
- Méthodologie de l'enquête
- **Résultats**
 - Quel cadre d'intervention ?
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - **Quelles difficultés ?**
- Les suites / prochains ateliers du CRHH

Résultats

Des EPCI confrontés à des difficultés du fait d'un manque de moyens

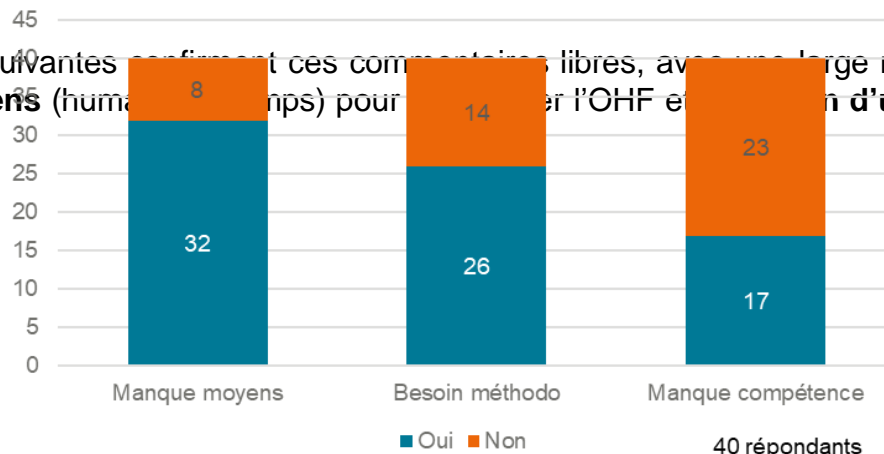
La plupart des EPCI déclarent rencontrer des difficultés pour mettre en œuvre un OHF

Spontanément, les EPCI s'expriment sur **4 motifs de difficultés** :

- 10 EPCI évoquent un **manque de moyens** (temps, humains, financiers)
- 7 EPCI relèvent un **difficile accès à la donnée et la complexité des indicateurs**
- 4 EPCI ont des difficultés en lien avec les **jeux d'acteurs, entre services et avec les territoires** (ruraux, touristiques)
- Enfin, 3 EPCI notent des **difficultés spécifiques au foncier**

Types de difficultés

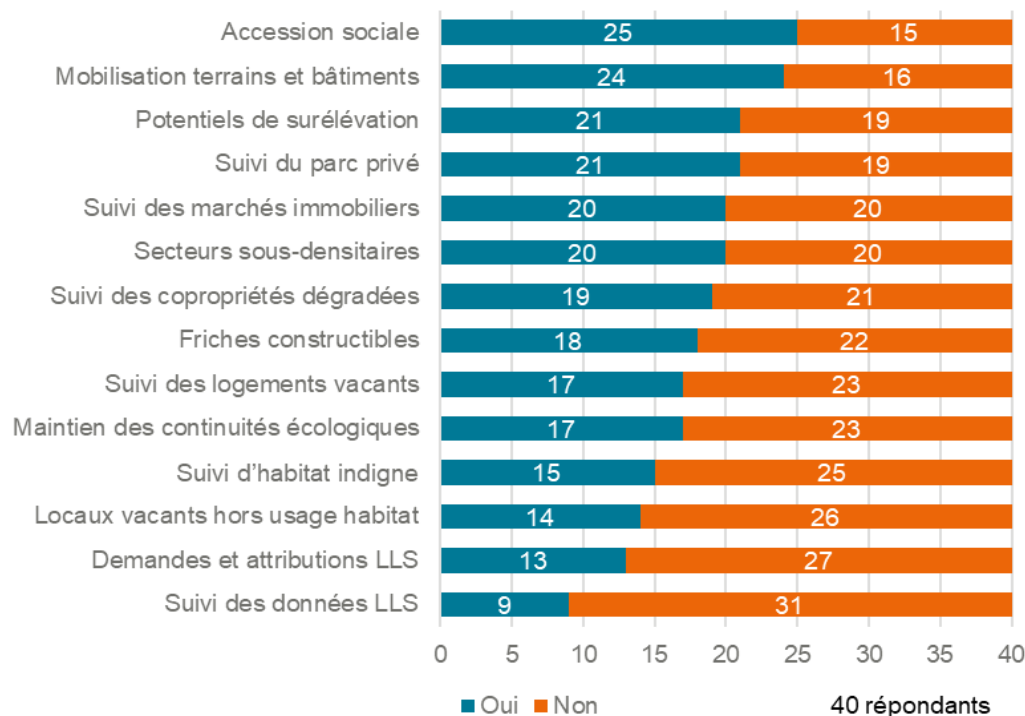
Les questions fermées suivantes confirment ces commentaires libres, avec une large majorité d'EPCI faisant état d'un **manque de moyens** (humains, temps) pour mettre en œuvre l'OHF et un **manque d'un appui méthodologique** à la mise en œuvre



Résultats

Un difficile suivi du parc de logements en accession sociale à la propriété

Besoins identifiés par thématiques



En moyenne, les répondants relèvent des lacunes pour plus de 6 thématiques.

Seules 2 métropoles et 1 CC estiment n'avoir aucun besoin.

A contrario, 16 EPCI listent des besoins pour plus de la moitié des thématiques proposées, dont 4 EPCI pour la totalité des items.

Le suivi du parc social est globalement bien maîtrisé, même si 9 EPCI évoquent un besoin sur ce sujet (la plupart ont répondu par l'affirmative sur tous les points). C'est **l'accession sociale à la propriété qui rassemble le plus de suffrages**.

La connaissance du Foncier est rarement mentionnée par les autres types de structures (friches, vacance des locaux, marchés, sous-densité, perspectives de mobilisation de terrains et bâtiments...). Concernant l'Habitat, les besoins portent plutôt sur l'accession sociale, et très peu sur le suivi du parc social.

Résultats

Des besoins multiples

Le plus souvent, les EPCI ayant répondu « oui » pour une thématique donnée, répondent « oui » pour les 6 types de besoins proposés.

C'est notamment le cas **des friches constructibles, les potentiels de surélévation et les secteurs sous-densitaires**, pour lesquels **les répondants se trouvent démunis sur tous les axes**.

C'est moins vrai pour le suivi du parc de **logements en accession sociale** à la propriété : lorsque les EPCI font état d'un besoin sur cette thématique, c'est surtout pour **mobiliser les données**, tandis que la méthode de mise en œuvre apparaît un peu moins problématique.

Les autres types de structures partagent des besoins globaux sur l'accès social ou l'habitat indigne.

	Méthode de mise en œuvre	Données à mobiliser	Choix et la construction des indicateurs de suivi	Outils de suivi à développer	Analyses	REX, exemples d'analyse	Nb EPCI confrontés à ce besoin
Suivi des données LLS	8	7	8	8	7	7	8
Demandes et attributions LLS	10	10	10	11	11	10	12
Locaux vacants hors usage habitat	11	13	12	12	12	12	13
Suivi d'habitat indigne	13	13	11	11	11	10	14
Maintien des continuités écologiques	16	17	17	16	16	16	17
Suivi des logements vacants	14	14	15	14	15	14	16
Friches constructibles	18	18	18	18	18	18	18
Suivi des copropriétés dégradées	17	17	17	17	17	16	18
Secteurs sous-densitaires	19	19	18	18	18	18	19
Suivi des marchés immobiliers	18	19	18	19	16	17	20
Suivi du parc privé	17	19	18	18	18	17	20
Potentiels de surélévation	21	20	20	21	21	20	21
Mobilisation terrains et bâtiments	18	18	17	18	18	19	20
Accession sociale	18	23	21	21	20	19	24

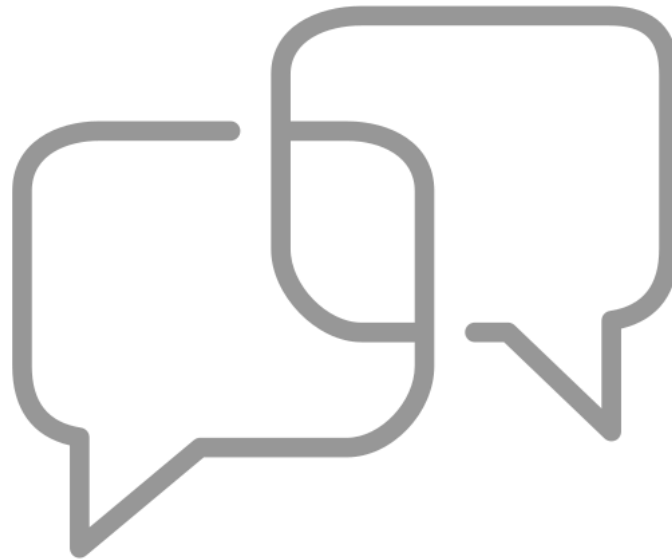
Conclusion

Retour critique sur l'enquête :

- Un envoi ciblé sur les chargé-es de mission et responsables Habitat / PLH, qui ne sont pas toujours au fait des aspects fonciers (différents services traitent les 2 thématiques)
- Les EPCI font ou font faire de l'observation et des tableaux de bord, mais le questionnaire ne permet pas d'avoir plus de détails (*exemple de l'OFPI, qui est souvent cité en Isère. Mais le questionnaire ne permet pas de savoir quelles données de l'OFPI sont utilisées par les EPCI*)
- Un risque de confusion entre producteur et fournisseur de donnée
- Des questions très précises : **risque d'incohérence** des réponses. Également, un **risque d'incompréhension** des objets évoqués (*exemple : considérer une étude ponctuelle comme de l'observation*)
- Un **questionnaire très long** : 11 EPCI n'ont pas terminé l'enquête (22 % de pertes)
- Mais un **très bon taux de réponse** : environ la moitié des EPCI et des communes sont représentés dans les questionnaires complets. Tous les départements sont représentés (de 1 à 11 structures ayant répondu par département).

Résultats

Temps d'échanges sur les besoins et difficultés



- Introduction
- Cadrage législatif et réglementaire
- Méthodologie de l'enquête
- Résultats
 - Quel cadre d'intervention ?
 - Quels types de réponses à la loi ?
 - Quelles difficultés ?
- **Les suites / prochains ateliers du CRHH**

Les suites / prochains ateliers du CRHH

2/3 de participation aux précédents ateliers du CRHH

Les 2/3 des répondants participent aux ateliers du CRHH (un quart régulièrement).

Parmi les EPCI : ce sont principalement les grands organismes qui participent aux ateliers.

> 83 % des agglomérations et les 3 métropoles, contre seulement 50 % des communautés de communes répondantes.

Les EPCI avec un document exécutoire de type PLH ou PLUI-H sont les plus assidus.

> 73 %, contre 43 % pour un EPCI avec un document engagé.

L'enquête permettra peut-être d'intéresser les structures qui ne sont pas encore habituées aux ateliers...

Les suites / prochains ateliers du CRHH

Un fort intérêt pour des échanges entre territoires

36 EPCI se déclarent intéressés pour participer à une mise en réseau et à des travaux nationaux.

Les sujets précisés en commentaires libres portent sur :

- Les retours d'expérience et le partage de pratiques (5 mentions)
- L'analyse des données, le choix des indicateurs, les sources de données mobilisées
- Le montage d'observatoire, la gouvernance
- Les formats d'animation
- Le volet foncier, en lien avec le ZAN
- Les besoins en logements (notamment sociaux et spécifiques)

Les suites / prochains ateliers du CRHH

Le format : un plébiscite pour des temps d'échanges en ligne

Un **webinaire court**, portant **sur un sujet technique précis**, intéresserait une majorité de répondants (choix 1 et 2).

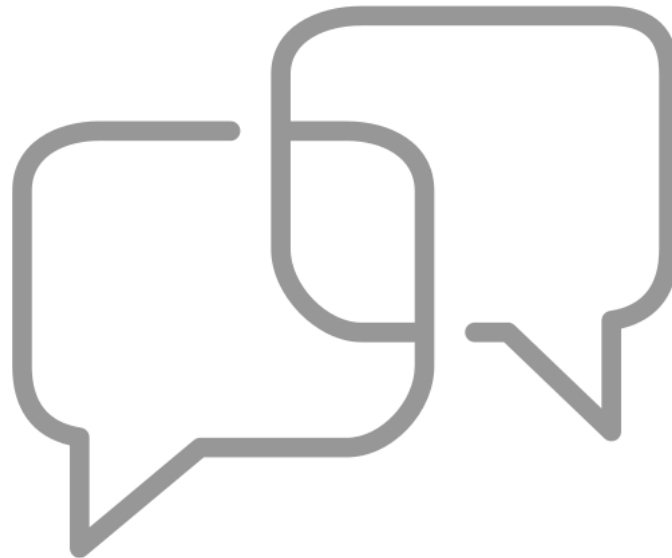
Une **1/2 journée d'information descendante** est un format qui conviendrait à un grand nombre de répondants, à la condition que ce soit **en visio**. L'équivalent en présentiel n'arrive qu'en 3^{ème} position.

Ce plébiscite pour la visio s'explique par l'étendue géographique de la région (*voir carte des répondants en début de présentation*)

Que format pour le prochain cycle d'ateliers ?	Choix 1	Choix 2	Choix 3	Choix 4	Choix 5
Ateliers participatifs en présentiel	7	9	8	12	0
1/2 journée descendante en présentiel	7	3	17	7	0
1/2 journée descendante en visio	14	11	7	6	0
Webinaire court technique	16	18	2	6	0
Autre(s)	1	0	2	0	17
(vide)	0	4	9	14	28
TOTAL	45	45	45	45	45

Les suites / prochains ateliers du CRHH

Temps d'échanges



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