

LES OBSERVATOIRES DE L'HABITAT

A RETENIR DES ÉCHANGES

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE MÉTROPOLÉ

Trois grandes missions complémentaires guident les travaux de l'observatoire de l'habitat, né en 2004 suite à la réalisation, par l'Agence, du premier PLH communautaire (2005-2011) :

- **La connaissance du territoire** : donner des éléments de cadrage, comprendre le fonctionnement des marchés foncier et immobilier dans les différents territoires, faire ressortir leurs spécificités et les positionner les uns par rapport aux autres pour ce qui concerne les questions relatives à l'habitat et si possible à « l'habiter », c'est à dire prenant en compte les conditions de vie des habitants de la métropole lilloise.

- **L'aide au diagnostic** : identifier les enjeux locaux en matière d'habitat, les difficultés, la nature des dysfonctionnements. Ces analyses permettent d'apprécier les résultats de la mise en œuvre des actions du PLH. Elles contribuent à aider Lille Métropole Communauté urbaine mais aussi l'Etat et les autres acteurs dans le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat.

- **L'animation** : l'observatoire est un lieu de débats, d'interprétation et de partage de la connaissance ainsi qu'un lieu d'échanges sur les enjeux métropolitains en matière d'habitat.

Pour remplir ces missions, **2 chargés d'étude** suivent et analysent l'évolution du parc de logements (public et privé) et son occupation, le fonctionnement des marchés foncier et immobilier, les dynamiques territoriales en œuvre. Les données et statistiques relatives à l'habitat sont récupérées auprès de partenaires extérieurs. Des études relatives à des thèmes spécifiques sont réalisées soit en interne (par exemple, une étude en cours sur le phénomène de « la division du parc »), soit en externe (par exemple, l'étude réalisée en 2010 sur les marchés immobiliers belges).

Enfin, tous les ans, l'Agence réalise, pour le compte du ministère du logement, une « enquête loyers » auprès de 800 locataires de la métropole lilloise. Des interventions, en tant qu'« expert », ont lieu lors des réunions de suivi du Programme Local de l'Habitat. L'agence organise, trois fois par an, les « Clubs des acteurs de l'habitat » et réalise, en partenariat avec LMCU, la note de conjoncture « Habitat : Chiffres et Tendances ».

Contact : Marc BOUSCASSE, Responsable Habitat et Observatoires
tél +33 (0)3 20 63 33 56 - MBouscasse@adu-lille-metropole.org

RESSOURCES



LE COMITE PARTENARIAL DE L'IMMOBILIER DU PAYS DE SAINT-OMER

Retrouver les résultats de l'enquête la demande en logement sur le Pays de Saint-Omer ainsi que les premiers résultats sur l'exploitation des Demandes de Valeurs Foncières sur le site de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Saint-Omer :

En savoir + : [www.aud-stomer.fr/rubrique « Actualité »](http://www.aud-stomer.fr/rubrique%20Actualite)

Contact : Pierre DUPONCHEL, Chargé d'Etudes, AUDRSO, 03 21 38 01 62



LES ATELIERS DES METHODOLOGIES DU FONCIER

Créé et animé depuis juin 2004 par l'Etablissement Public Foncier, l'Atelier des Méthodologies du Foncier (AMF) constitue un lieu d'échange, de mutualisation, voire de co-construction de méthodologies et d'outils d'aide à la décision permettant d'accompagner l'émergence et la mise en œuvre de stratégies foncières dans les territoires du Nord-Pas de Calais.

En savoir + : <http://www.epf-npdc.fr/Nos-reflexions-nos-recherches/Atelier-des-methodologies-du-foncier>

Contact : Philippe HEROGUER, Responsable Pôle observation et géomatique, EPF, 03.28.07.25.31



DEMANDE DE VALEURS FONCIÈRES - DGFIP

Retrouver la présentation PWP de l'EPF Nord-Pas de Calais sur la demande de Valeurs Foncières

En savoir + : <http://www.rafhael.org/comptes-rendus/comptes-rendus.html> - Source : Le Club des acteurs du logement - Jeudi 27 octobre 2011 - Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

Contact : Marc BOUSCASSE, Responsable Habitat et Observatoires, ADULM, 03 20 63 33 56

Le prochain atelier technique «Habitat & Aides à la pierre» se déroulera le :

Vendredi 14 décembre 2012 de 14h à 16h

au Siège de RAFHAEL à l'Espace International - 299 Boulevard de Leeds 59777 EURALILLE

sur le thème :

Précarité énergétique : les enjeux relatifs à la rénovation thermique des logements privés

Cet atelier technique sera introduit par Elodie CAPELLE, Direction «Habitat» de la Communauté Urbaine de Dunkerque

RESEAU DES AGGLOMERATIONS DE FLANDRES, HAINAUT, ARTOIS ET LITTORAL
299, Boulevard de Leeds - Espace International - 9ème étage - 59777 EURALILLE
TEL : (33) 03 20 63 33 96 - FAX : (33) 03 20 63 33 97 - E-mail : cdelpierre@rafhael.org - Site : <http://www.rafhael.org>

Réseau R.A.F.H.A.E.L

Agglomérations de Flandres, du Hainaut, de l'Artois Et du Littoral

Synthèse

Les travaux de R.A.F.H.A.E.L.

ATELIER TECHNIQUE
« HABITAT & AIDES A LA PIERRE »



Vendredi 28 septembre 2012, de 14h à 16h
Espace International à Eurallille

Septembre 2012



LE COMITÉ PARTENARIAL DE L'HABITAT DU PAYS DE SAINT OMER



Pierre DUPONCHEL
Chargé d'études, Agence d'Urbanisme
et de Développement de la Région de
Saint Omer

De l'OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

Mission légale de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint Omer, cette dernière propose régulièrement de nombreux observatoires qui permettent, entre autre, de comprendre le fonctionnement de divers thématiques à l'échelle du Pays de Saint Omer, d'évaluer leurs évolutions, d'imaginer les grandes tendances de demain et d'orienter les politiques publiques à mettre en œuvre. Parmi les nombreux enjeux du territoire, il en est un particulier qu'il convient de qualifier et de quantifier : l'Habitat.

C'est ainsi que les élus du Pays de Saint Omer ont souhaité en décembre 2009 initier une démarche en ce sens par la mise en place de l'**Observatoire Partenarial de l'Habitat**. Objectif : alimenter la connaissance et ainsi permettre la définition d'actions à mettre en œuvre en faveur d'une politique de l'Habitat adaptée aux enjeux locaux.

Compte-tenu de son rôle d'interface entre les acteurs thématiques contribuant à l'aménagement et au développement du Pays de Saint Omer, l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la région de Saint Omer a été saisie de cette demande : l'Observatoire de l'Habitat venant naturellement en complémentarité et en transversalité des autres observatoires développés et animés par l'Agence d'Urbanisme (Foncier, TIC, Santé, Formation, Transports et Mobilité...).

..... au COMITÉ PARTENARIAL DE L'HABITAT

« Les élus du territoire ne souhaitent pas la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat pour faire uniquement de l'observation ! » comme le souligne **Pierre DUPONCHEL** « Ils souhaitent en faire un véritable outil au service de l'action ». Et afin de s'affirmer donc en tant que véritable outil au service de l'action et non pas comme simple dispositif d'observation, l'**Observatoire Partenarial est devenu** quelques semaines après sa mise en place le **Comité Partenarial de l'Habitat**.

- un **outil de connaissance et d'évaluation des actions** mises en place: la connaissance de l'état actuel du marché du logement permet une appréciation de l'impact des actions menées sur le territoire
- un **outil de prospection et d'anticipation** : l'observatoire doit contribuer à prévoir les tendances de développement en termes d'habitat dans les années à venir
- un **outil d'échange et d'animation** avec de multiples partenaires

Un Observatoire : avec qui ?

Au regard des multiples acteurs concernés et des nombreuses problématiques à traiter, le choix quant à la mise en place d'un **Observatoire PARTENARIAL** de l'Habitat semblait évident. En effet, dans le cadre de cet Observatoire, un grand nombre de problématiques sont soulevées et impactent tant le parc public que le parc privé. Les acteurs mobilisables autour de ces deux thématiques sont de natures diverses : Etat, Bailleurs, promoteurs, associations locales, institutions régionales, départementales, intercommunalités...

Les différents partenaires apportent donc leurs connaissances et leurs expériences nécessaires à la compréhension des enjeux présents autour de l'Habitat. Ils permettent également de compléter et de partager une base de données statistiques gérée par l'Agence déjà conséquente.



Un Observatoire : comment ça fonctionne ?

Réunissant les représentants des territoires, les financeurs et les fournisseurs de données, le Comité Partenarial de l'Habitat est conçu comme un lieu de partage d'information et de débats. Il se réunit deux à trois fois par an pour échanger sur les principaux chiffres et enseignements issus des exploitations de bases de données réalisées par l'Agence. Il revêt un caractère stratégique car il permet de définir les problématiques et les enjeux relatifs au logement. Comme le rappelle **Pierre DUPONCHEL**, « l'Observatoire a été mis en place afin d'apporter des éléments de réponses à des interrogations et questionnements formulés par les membres du Comité. Il s'agit de mobiliser les données pour animer un débat autour de questions clairement identifiées ».

Un Observatoire : pour quoi faire ?

La mise en place de l'Observatoire poursuivait de multiples objectifs tels que, permettre aux élus du territoire d'avoir une connaissance partagée de l'état des lieux en matière d'habitat, éclairer les politiques communales, intercommunales, départementales, régionales et nationales sur le logement, de caractériser les ménages présents dans les différents types de «parc» grâce à une analyse multicritère, de comprendre leurs dynamiques d'implantation spatiale à l'échelle du Pays... Cependant, conscient que ses partenaires attendaient plus que de simples diagnostics, l'Agence promeut le concept « observ'actions » : des observatoires au service des actions. En effet, si l'observation du territoire permet d'en comprendre les dynamiques, elle doit également contribuer, dans une optique d'aide à la décision, à la définition et à l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre. En ce sens, l'observatoire se présente comme :

Différentes bases de données existent et permettent de quantifier et de qualifier l'offre et la demande proposées par «segment de parc». L'Agence d'urbanisme possède de nombreuses bases de données issues essentiellement des services de l'Etat (FILOCOM, EPLS, Permis de construire, Sita-del, Perval...). Ces dernières sont donc abondées par les multiples données fournies par les différents partenaires. L'ensemble de ces bases permettent donc d'alimenter la connaissance autour de l'offre de logement qu'il s'agisse du parc public ou du parc privé, de la construction neuve, des transactions au sein du parc privé, de l'analyse socio-démographique des ménages...

L'analyse de ces données alimente la réflexion autour de multiples thématiques de l'habitat de manière transversale en s'appuyant sur les observations déjà existantes au sein des différents observatoires animés par l'Agence d'Urbanisme (foncier, déplacement et mobilité, emploi...)

Un Observatoire : sous quelle forme ?

Les travaux de l'Observatoire font l'objet de rendez-vous réguliers permettant aux partenaires réunis au sein du **Comité Partenarial** de l'Habitat de proposer de nouvelles pistes d'interventions.

Soucieux de valoriser l'information et de la partager auprès du plus grand nombre, l'observatoire rédige des publications communes intégrant les problématiques telles que la connaissance de l'offre de logements HLM à l'échelle du Pays de Saint Omer, l'analyse de la demande d'aujourd'hui mais également celle de demain ou encore, l'analyse du parc hlm au regard de la performance énergétique... A partir de ces données et de leurs analyses, l'Observatoire propose des objectifs communs en matière de rénovation et de production de logement.

Contact : Pierre DUPONCHEL, Chargé d'Etudes, AUDRSO
Tél +33 (0)3 21 38 01 62 - Pierre-DUPONCHEL@aud-stomer.fr

A RETENIR DES ÉCHANGES

DES INDICATEURS A INVENTER...

L'observation quantitative s'accompagne souvent d'observations qualitatives en particulier dès qu'il s'agit d'observer des phénomènes pour lesquels il est difficile d'obtenir les données...

L'observation des loyers privés ... A ce sujet, l'ADIL a mis en place depuis juillet 2011, en partenariat avec la FNAIM, un dispositif permettant de récupérer l'ensemble des offres émises dans le Nord par les agences affiliées. Cet outil comprend deux interfaces : une publique, qui permet aux internautes de consulter les offres sur un site public (<http://www.locations-adil59.org>); une privée permettant de traiter les statistiques afférant à ces logements par le biais d'une exportation de la base vers Excel. Ce dispositif nous permet donc d'observer les loyers privés de relocation sur le département du Nord. Un contact a été pris avec la chambre départementale de la FNAIM du Pas de Calais, afin de décliner ce dispositif sur l'ensemble de la région.

Du Côté des Agences de Développement et d'Urbanisme, qu'il s'agisse de celle de Lille Métropole ou du Pays de Saint Omer, des enquêtes qualitatives sont ou seront menées auprès des locataires... Ces enquêtes sont très lourdes à mener et très coûteuses... Par contre, elles permettent de prendre en considération les charges afférentes au logement. Les données de la FNAIM permettront d'enrichir ces enquêtes qualitatives.

Par ailleurs, le **CETE Nord-Pas de Calais Picardie** travaille actuellement à la construction d'un modèle d'estimation des loyers à l'échelle nationale. Ce modèle devrait faire l'objet d'une présentation en 2013.

La primo-accession... et l'accession... Comme pour les loyers privés, mesurer la primo-accession ne peut se faire que par le recours aux enquêtes qualitatives. Il y a ici sujets à réflexions et à implication de partenaires avec lesquels les collectivités travaillent peu : les banques. A ce titre, la Communauté Urbaine d'Arras a mis en place un partenariat avec le Crédit Foncier afin d'analyser les Prêts à Taux Zéro et les Pass foncier consolidés par communes. Ces données assez précises (profils de l'accédant, prix moyen d'accession, représentations cartographiques...) sont transmises par le Crédit Foncier, gratuitement et semestriellement, au service Habitat de la Communauté.

Les logements vacants... Le **Conseil Général du Nord** a confié à l'ADIL une mission en matière de logement vacant, sur deux territoires tests : la Communauté de communes Cœur d'Ostrevent et la Communauté d'Agglomération de Cambrai. L'objectif de cette étude, qui est en cours, est de connaître le gisement réel de logements, le coût d'une remise sur le marché, ainsi que l'impact des politiques locales sur la décision du propriétaire. A partir du fichier des logements vacants de la DGFIPI, l'ADIL a procédé à un tri grâce à des enquêtes auprès des communes et sur place (vérification de la réalité de la vacance et de l'état du bâti). Les propriétaires repérés sont ensuite contactés pour obtenir les raisons de la vacance, connaître sa durée et les moyens de remettre le bien sur le marché, avec la possibilité de bénéficier par la suite d'un diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, d'aides locales. Un partenariat est mis en place dans ce cadre avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

