



Observatoires de l'Habitat et du Foncier

Proposition d'accompagnement
à la mise en place



Décembre
2023

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier est défini par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (Art. 205)

- Fait évoluer les **dispositifs d'observation** de l'habitat et du foncier en **observatoires** de l'habitat et du foncier, adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH)
- **Renforce cet outil quant à l'analyse et aux recensements qu'il doit opérer** : étend notamment l'observation au recensement d'éléments facilitant l'**optimisation du foncier** dans les espaces déjà urbanisés (friches constructibles, locaux vacants...) ou traduisant les **enjeux liés à la nature en ville et l'artificialisation des sols** (surface imperméabilisées ...)



Le décret en conseil d'État du 12 octobre 2022 permet essentiellement d'adapter les dispositions réglementaires des anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux PLH

- **Précise les analyses, les suivis et les recensements** assurés par l'Observatoire...
- ... qui tiennent compte de la programmation et de la planification locale

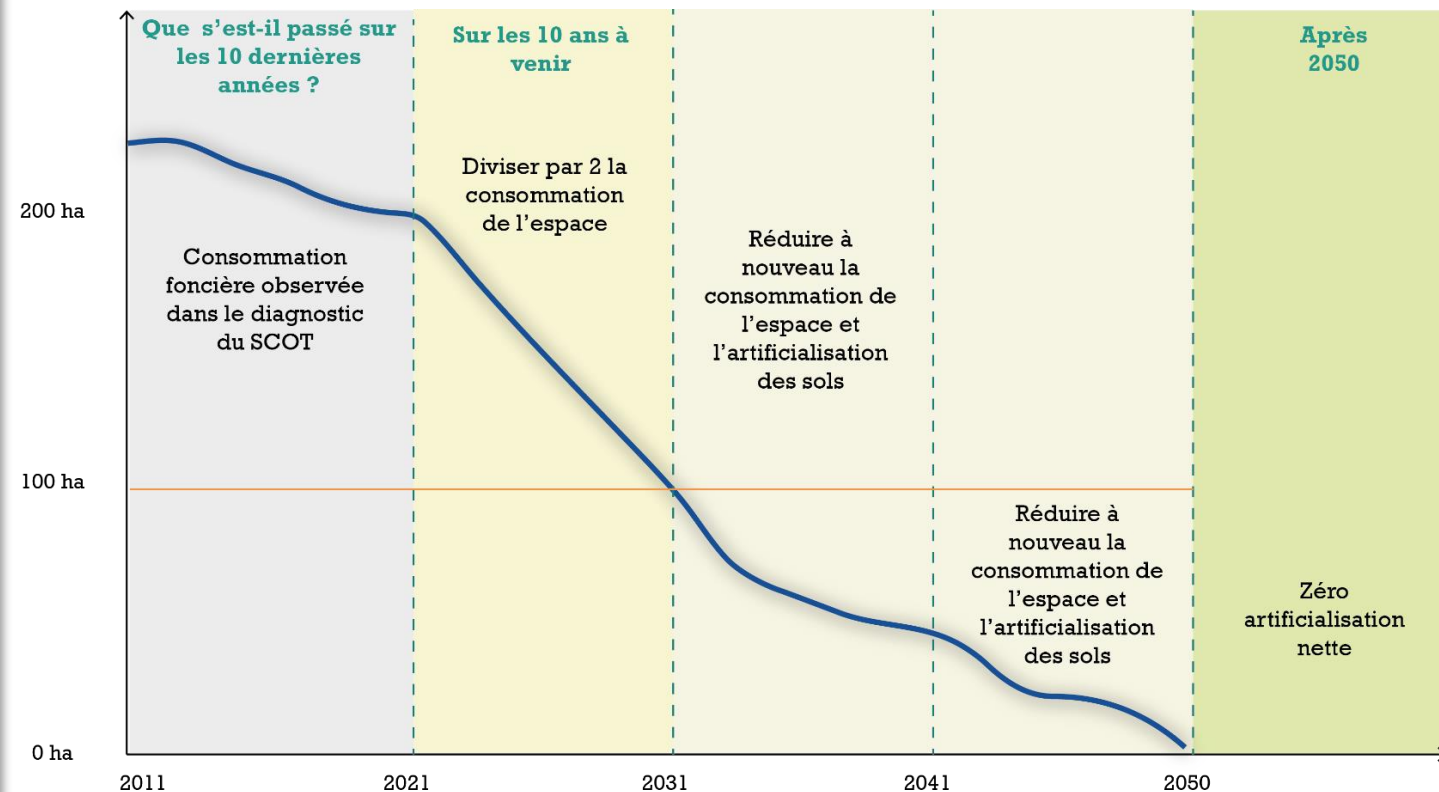
Un outil d'appui à l'ingénierie publique et aux projets pour aider à mettre en œuvre la transition écologique et solidaire des territoires

Les Observatoires de l'Habitat et du Foncier ont pour but **de faciliter l'analyse de l'offre foncière disponible et de la conjoncture des marchés foncier et immobilier**, « *pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols* » (décret).

Ils visent à :

- **Accompagner les collectivités pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN**, et répondre concrètement aux objectifs de sobriété foncière.
- **Apporter un éclairage sur l'état de réalisation des PLH** et leurs besoins d'adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

La trajectoire ZAN : passer de la limitation de la consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette



Un outil porté par les EPCI, dont la mise en place et le suivi peuvent être accompagnés par l'AURAV

Pour qui ?

La mise en place de l'observatoire concerne **tous les EPCI couverts par un PLH**.

Les EPCI non couverts (ou qui n'ont pas la capacité de mettre en œuvre un OHF) peuvent bénéficier d'une analyse portant sur leur territoire par le biais d'une convention avec l'EPCI compétent en matière de PLH le plus proche.

Quand ?

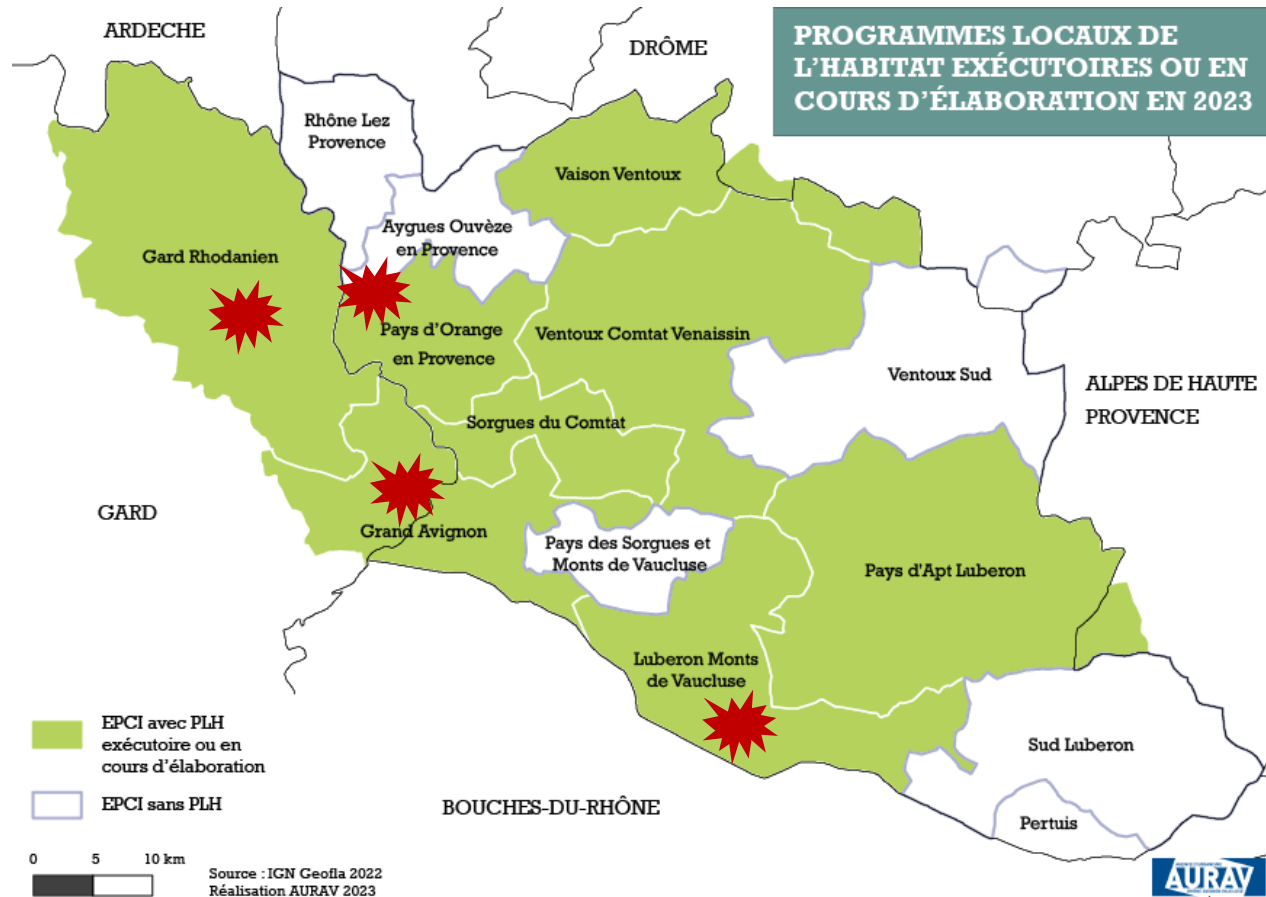
L'observatoire doit être mis en place au plus tard **trois ans** après que le programme local de l'habitat ait été rendu exécutoire.

Comment ?

La loi Climat et Résilience **renforce le rôle des Agences d'urbanisme (L132-6)** en matière d'observation en leur permettant de contribuer à la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier.

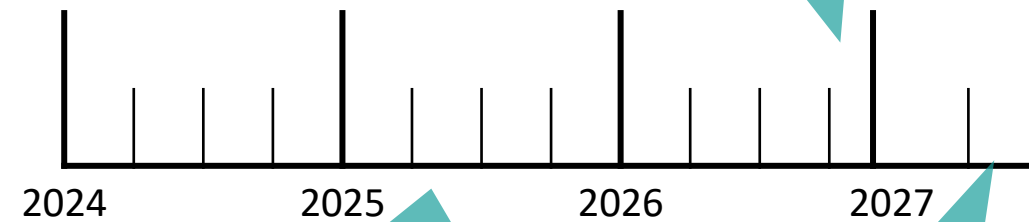
Une mission de suivi de l'observation territoriale peut ainsi être confiée à l'AURAV.

Une mise en place devant être actée en 2024 pour 4 EPCI du Vaucluse et du Gard Rhodanien



Au plus tard en décembre 2026 :

- COVE (fév 2023)



Au plus tard en décembre 2024 :

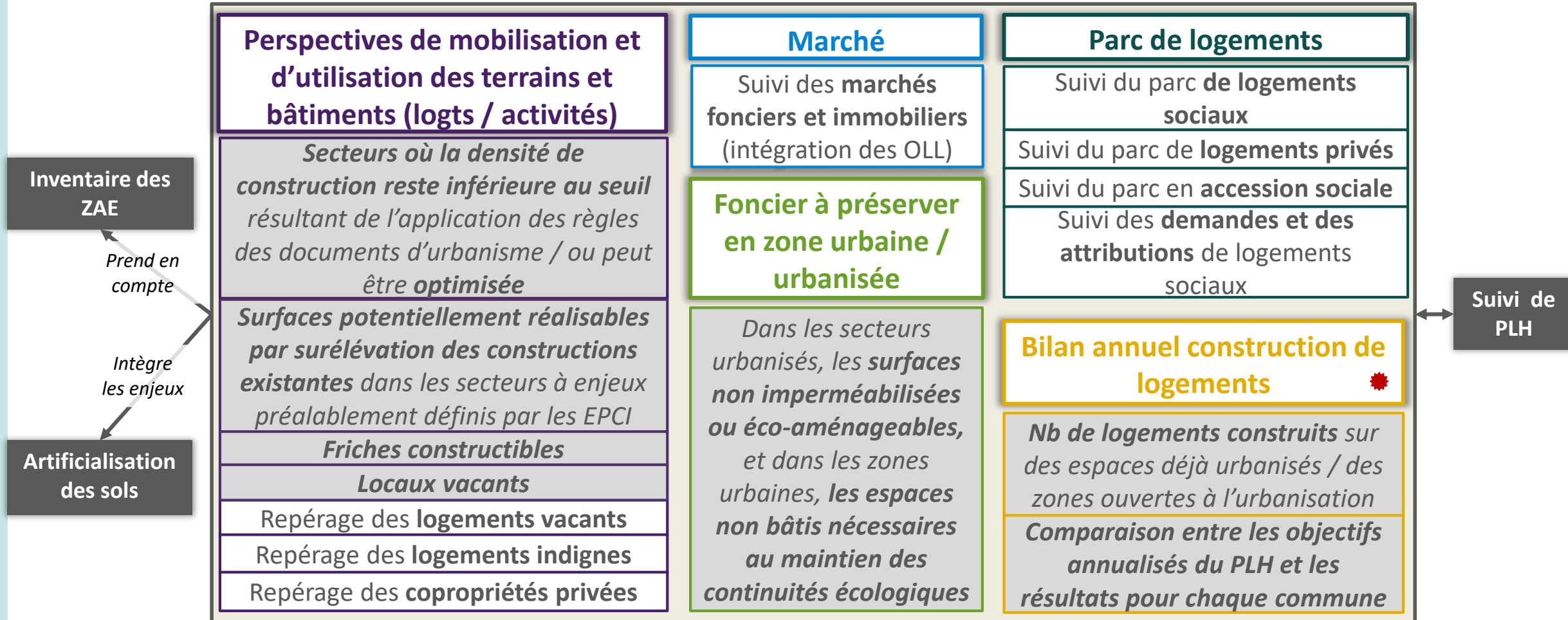
- CA Grand Avignon (PLH avril 2021)
- CC Pays d'Orange en Provence (PLH janv. 2021)
- CA Luberon Mont de Vaucluse (PLH mai 2020)
- CA du Gard Rhodanien (PLH déc. 2019)

A compter de décembre 2027 :

- CASC
- Vaison Ventoux
- Pays d'Apt Luberon

La **date butoir** n'est pas celle de la finalisation d'un observatoire, mais de la **mise en place** avec une feuille de route.

Différentes thématiques d'analyse ...



... pour la connaissance de l'offre foncière et l'analyse de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers



→ Prioriser ce que l'on sait faire, valoriser et enrichir ce qui existe et s'adapter aux besoins des territoires

L'AURAV anime et coordonne l'Observatoire avec une production au plus proche des besoins de territoires

1 - Le socle commun

A l'échelle du Vaucluse et du Gard Rhodanien

Ingénierie de l'AURAV proposée

- Animation et coordination de l'OHF
- Accompagnement à la définition de l'OHF, à la réalisation de la feuille de route
- Méthodologie commune, dont méthode de repérage des gisements fonciers
- Mise à disposition de connaissances

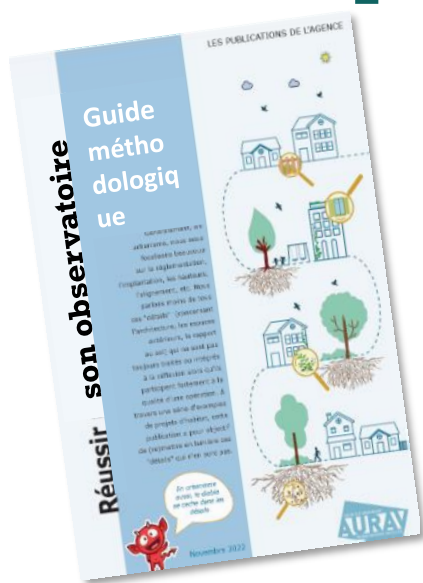
2 – Les demandes spécifiques des EPCI

Pour les EPCI membres intéressés (Programme partenarial de travail)

Ingénierie de l'AURAV proposée

- Réalisation d'analyses thématiques / mise en place d'une méthodologie adaptée (notamment sur des indicateurs complexes)
- Animation de groupes de travail (expertise, retours d'expériences, pistes de poursuite opérationnelle...)
- Valorisation des travaux réalisés

Le socle commun : des productions mises à disposition de tous les partenaires



Un guide méthodologique de construction des indicateurs

Sources à mobiliser, fiabilité, atouts / limites, process préconisé d'obtention, temporalité de mise à jour préconisée

→ Une fiche diffusée en 2024 sur le site web par indicateur / champ d'analyse



Des portraits statistiques de territoire

http://www.aurav.org/ressources/portraits_de_territoire/

Indicateurs de contexte (démographie, socio-économie, parc de logements, vacance des logements ...) pré-calculés à toutes les échelles communales et supra (EPCI, Scot, PNR, département, région et France)



Des mémentos thématiques

Des constats, illustrés par des chiffres clés, cartes, graphes et de rapides analyses

Ex : <http://www.aurav.org/documents/memento-aurav.pdf?6BAB3A4D04-1074>



Des publications sur certaines thématiques de l'OHF

<http://www.aurav.org/publications/>

2 à 3 publications thématiques par an à l'échelle des EPCI du Vaucluse et du Gard Rhodanien sur différentes thématiques (Ex : suivi des marchés fonciers et immobilier, suivi de la vacance résidentielle ...)

2 Le socle commun : des productions mises à disposition de tous les partenaires



Des chiffres clés à l'échelle du Vaucluse

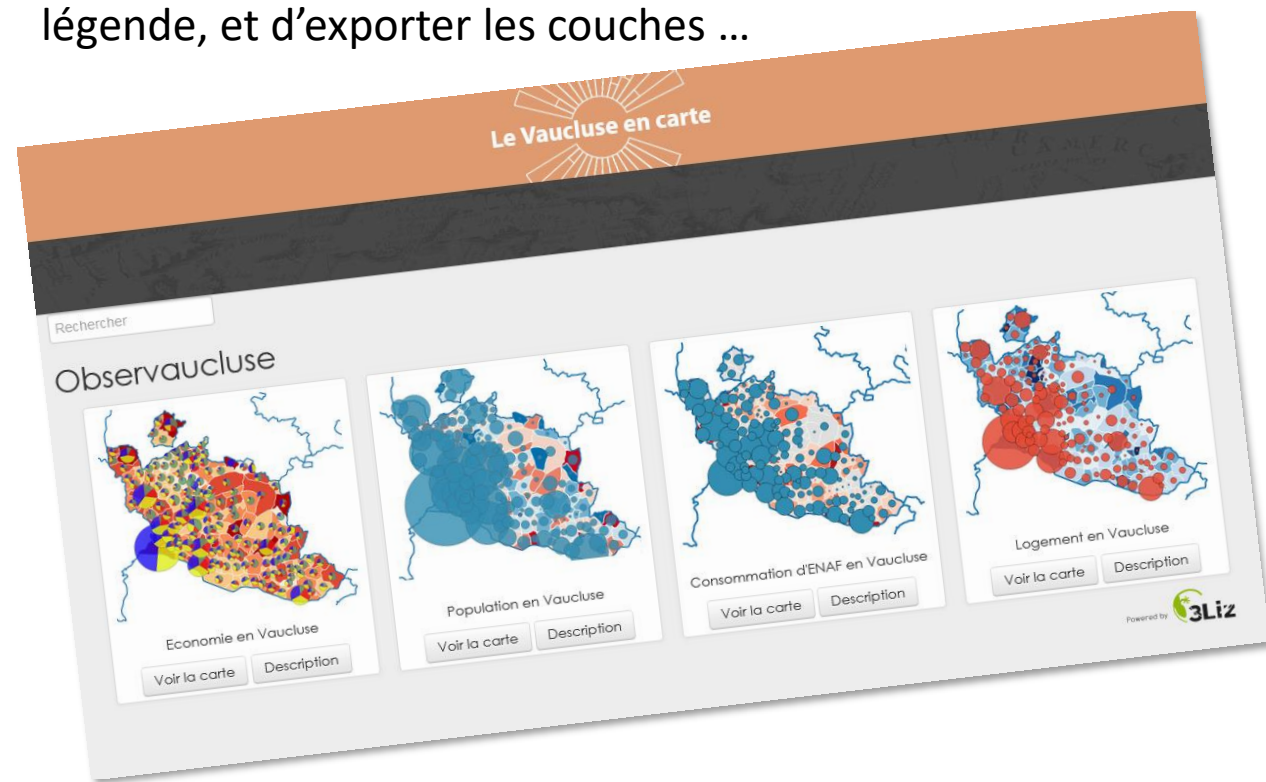
<http://www.aurav.org/observaucluse/chiffres-cles-observaucluse/chiffres-cles-dynamiques/>

Des éléments dynamiques, actualisés chaque année

Des cartes dynamiques en ligne

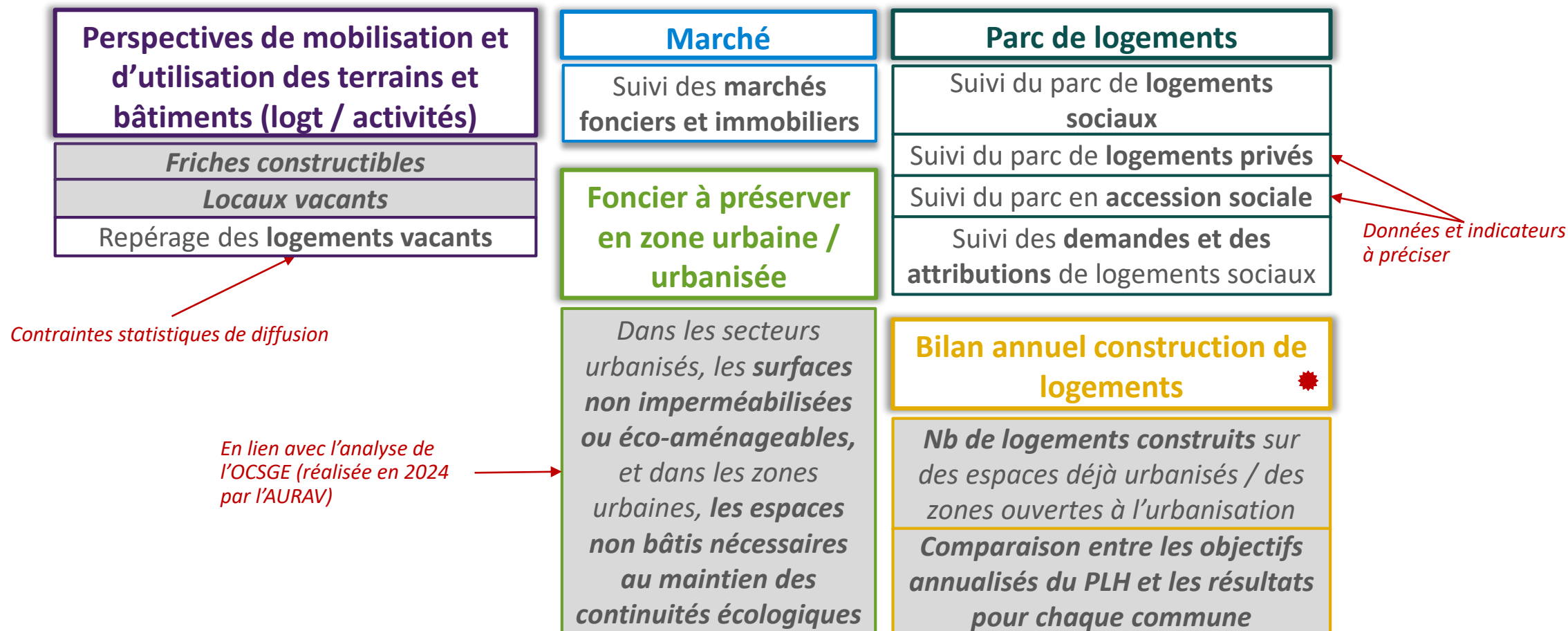
<http://www.aurav.org/observaucluse/vaucluse-en-cartes-observaucluse/>

Un panel de cartes thématiques sous Lizmap, avec possibilité de faire des zooms, de sélectionner la légende, et d'exporter les couches ...



Le socle commun : les thématiques pouvant être couvertes par ces productions

... selon la mise à disposition des données / le niveau de précision attendu / les contraintes de diffusion des résultats



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

Des RDV bilatéraux avec les EPCI (dont référent OHF)

Des groupes de travail EPCI-AURAV et partenaires (État, CD84, Région)

Des ateliers thématiques avec des experts (EPF, bailleurs, Cerema, État, Région...)

Le COP, un cercle d'échange avec les membres



→ **Accompagner les EPCI dans la rédaction d'une feuille de route personnalisée**

- Hiérarchisation des besoins de connaissance
- Identification des objectifs et du contenu de l'Observatoire
- Production d'analyses spécifiques en lien avec les projets des territoires ...

→ **Organiser des temps de réflexion partenariale pour préciser :**

- La réflexion méthodologique : les données, les indicateurs communs / spécifiques, les traitements mutualisables, les traitements « régionalisables » (service Connaissance des territoires de la Région)
- Les déclinaisons opérationnelles
- Les questions législatives

→ **Faire vivre l'Observatoire, enrichir et valoriser les travaux**

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

Ex trame d'échange avec les référents OHF des EPCI pour définir la feuille de route

Le groupe de travail AURAV / EPCI

- Qui coordonne le dispositif OHF ? Centralise les informations et les données ?
- Qui est le référent pour chaque thématique ? Qui dispose des données dans chaque thématique ?
- Qui suit les études internes et externes ?
- Qui valide les supports ?
- Qui relaie les informations ?
- Qui anime le groupe de travail ?

Les connaissances disponibles dans l'EPCI

- Quel suivi du PLH ?
- Quel état d'avancement de l'inventaire des ZAE ?
- Quels observatoires ou référentiels existants / quelles données internes pouvant être utiles à l'OHF ?
- Quelles modalités pour la transmission / diffusion des données de l'EPCI ?

Les besoins spécifiques de connaissance complémentaire de l'EPCI

- Quels besoins prioritaires de connaissance et suivi ? (au regard des politiques publiques et stratégies territoriales)
- Quel rôle et dimensionnement de l'OHF à court, moyen, long terme ? (au regard des ressources et moyens)
- Quels indicateurs pérennes ? Traitements à réaliser ? Données à acquérir ? Personnes ressources ?
- Quelles modalités d'animation et de restitution des résultats ? (outils de communication, instances et partenaires)

2 – Les demandes spécifiques des EPCI : un à deux approfondissements par an à compter de 2025

Divers sujets possibles en lien avec l'OHF...



2 – Les demandes spécifiques des EPCI : les indicateurs nécessitant une expertise méthodologique

Perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments (logt / activités)

*Secteurs où la densité de 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 EPCI, les **surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes***

Friches constructibles

Locaux vacants

Repérage des **logements indignes**

Repérage des **copropriétés privées**

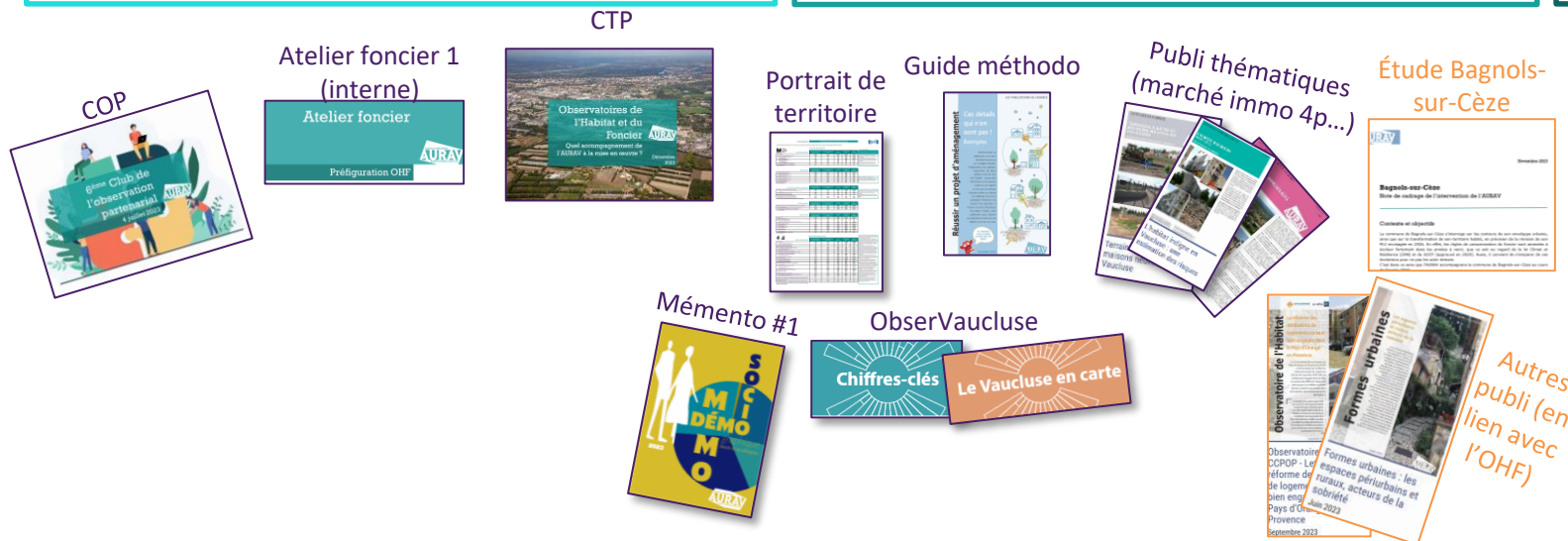
Des éléments à reprendre dans les inventaires des ZAE (mais non exhaustif)

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

Exemples de production préconisées mais non réalisées par l'AURAV (hors demandes spécifiques) :

- ✓ **Le traitement systématique de certains indicateurs complexes** (ex : potentiel de surélévation)
- ✓ **Les investigations de terrain complémentaires (hors inventaires des ZAE réalisés)** : vérification de friches constructibles, locaux vacants, potentiels mutables, sites de projets, logements vacants, habitat indigne...
- ✓ **Les entretiens avec les communes (hors volets fonciers de PLH déjà réalisés)** : fiabilisation et qualification des gisements fonciers et sites de projets, des permis de construire
- ✓ **Les relevés d'annonces immobilières (à défaut d'OLL, de suivi de la promotion neuve)** : marché des appartements neufs, marché locatif
- ✓ **Le suivi des actions du PLH**

Le calendrier de mise en place de l'OHF

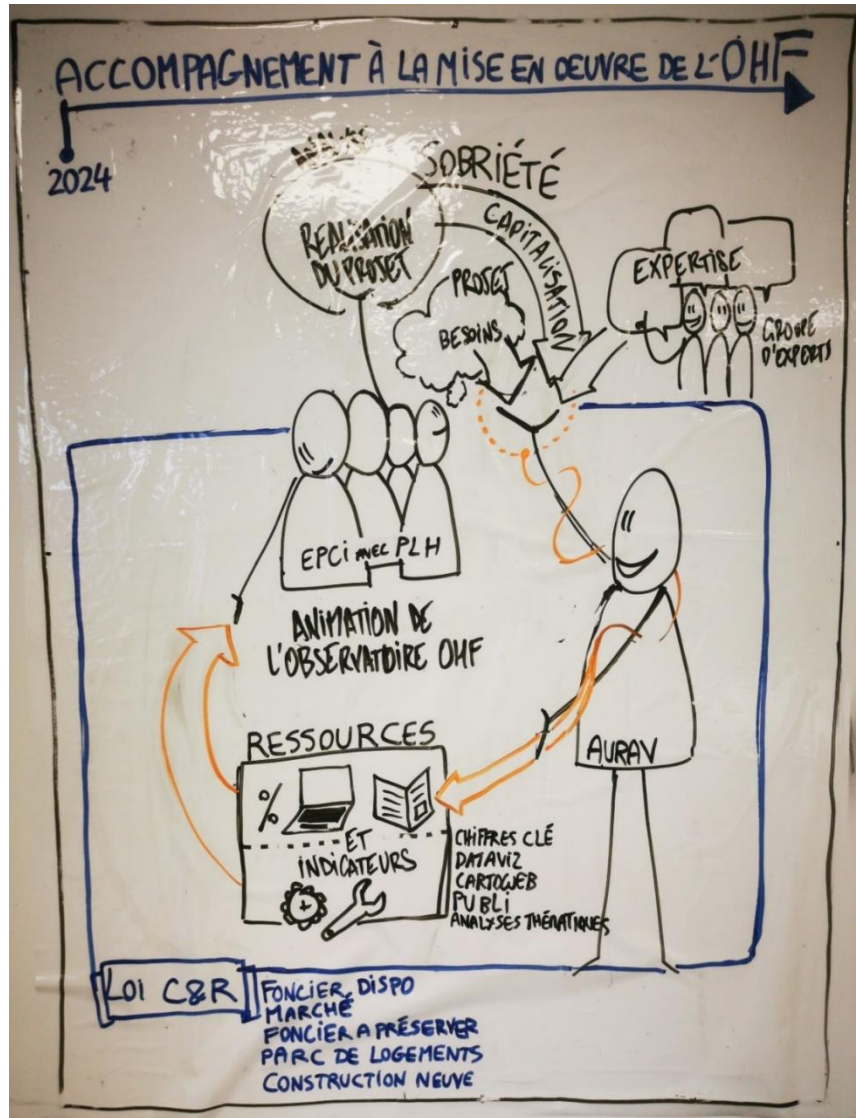


Un dispositif partenarial démarré en 2024 au service des territoires


Un Observatoire qui :


- ✓ **Se construit sur la durée** : tous les champs d'analyse ne pourront être parfaitement couverts en un an, et tous les indicateurs ne sont pas nécessairement actualisés chaque année.
- ✓ **Est au service des territoires et des projets** : c'est un outil d'aide à la décision, avec une **visée opérationnelle**, tant dans le suivi et la production de politiques publiques (bilan PLH, SCoT, PLU(i)...), que dans le suivi des objectifs ZAN (consommation foncière / artificialisation des sols).
- ✓ **Apporte une connaissance actualisée des dynamiques territoriales et du marché de l'habitat** : avec un **panel d'indicateurs** de contexte et de suivi / évaluation, facilement actualisables et permettant d'établir des comparaisons avec d'autres territoires (démographique, parc de logements, marchés fonciers et immobiliers, vacance, habitat dégradé ...).
- ✓ **Favorise la transversalité** en faisant dialoguer les différents services impliqués, et **permet la mutualisation** des productions mais aussi des pratiques et des réflexions.
- ✓ **S'appuie sur un réseau d'acteurs**, en associant les structures partenaires dès la mise en place du dispositif.


Un dispositif partenarial démarré en 2024 au service des territoires



En tant qu'animatrice de l'Observatoire, l'agence assure un rôle clé dans :

- 

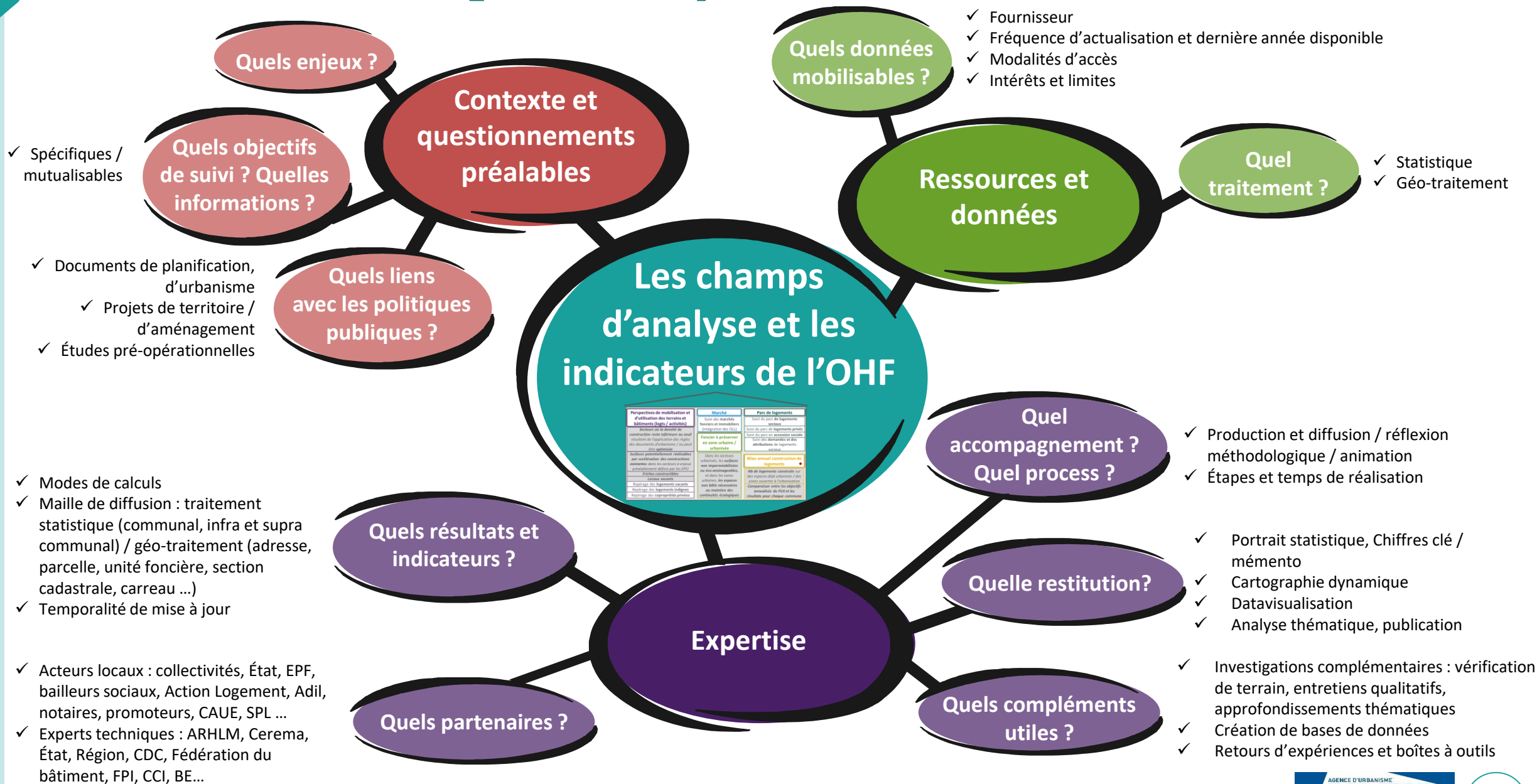
✓ **La centralisation de moyens et de ressources** : Elle collecte, capitalise, traite et mutualise des données, précise les indicateurs, construit des supports méthodologiques, assure une veille juridique et technique.
- 

✓ **La diffusion d'informations** : Elle définit le niveau d'accès aux données, les fréquences de mises à jour et les modes de restitution. Elle développe des outils de vulgarisation de type cartographie dynamique et datavisualisation. Elle met à disposition des partenaires des chiffres clés et des analyses thématiques ciblées.
- 

✓ **L'animation partenariale** : Elle organise des temps de partage et de valorisation des informations, des résultats et des travaux. Elle met en lien les acteurs locaux, les partenaires et les experts, pour croiser les regards, capitaliser les expériences, évaluer et ajuster en continu les objectifs et le contenu de l'Observatoire.

L'OHF doit partir du projet de territoire

Préciser les champs d'analyse et les indicateurs



Construire et diffuser des fiches par champ d'analyse / indicateur de l'OHF

- ✓ Des premiers éléments de réflexion présentés en Club de l'Observation partenarial de juillet 2023 ...
- ✓ ... qu'il reste à compléter, stabiliser : suite aux échanges avec les partenaires, et au regard des possibilités et des besoins des territoires
- ✓ Des fiches diffusées (sur le socle commun) en 2024 sur le site Web de l'AURAV : un format souple pour intégrer les évolutions et enrichissements au fil du temps

Une acculturation autour des données et des outils possibles avec l'ensemble des partenaires

ANNEXES

Le cadre réglementaire de l'OHF

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier défini par **loi Climat et résilience du 22 août 2021 (Art. 205)**

Selon [l'article L. 302-1 III du code de la construction et de l'habitation](#) :

- **Les observatoires de l'habitat et du foncier sont institués en lieu et place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier** qui existaient jusqu'alors, adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH).
- Ils sont mis en place **au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire**.
Les communes ou 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.
- **Les missions de cet observatoire** ne sont pas complètement définies dans la mesure où un décret d'application doit notamment préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires de l'habitat et du foncier.
Leur vocation est d'**analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible**.
Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :
 - ✓ 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 en application de [l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme](#) ;
 - ✓ Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
 - ✓ 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'activité économique prévus à [l'article L. 318-8-2](#) du code de l'urbanisme.

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

Le cadre réglementaire de l'OHF

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier défini par **loi Climat et résilience du 22 août 2021 (Art. 205)**

Selon [l'article L. 302-3 du code de la construction et de l'habitation](#) (1 alinéa) :

- L'Observatoire contribue à éclairer le porteur de PLH sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé.

Selon [l'article L. 132-6 du code de l'urbanisme](#) (6° et 7°) :

- Les agences d'urbanisme contribuent à la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier.

Selon [les articles L321-1 L. 324-1 du code de l'urbanisme](#) (avant dernier alinéa) :

- Les EPF locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier.

Selon [l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) (fin du troisième alinéa) :

- Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans les observatoires de l'habitat et du foncier

Le cadre réglementaire de l'OHF

Les précisions apportées par le décret en conseil d'État du 12 octobre 2022

Le décret du 12 octobre 2022 vient préciser les modalités d'application, quant aux analyses et suivis à mener par les OHF.

Ainsi, selon [l'article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation](#) :

- I.- L'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que de l'offre foncière disponible réalisée par les observatoires de l'habitat et du foncier mentionnés au [III de l'article L. 302-1](#) intègre :
 - ✓ 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, , au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1 (friches, locaux vacants, potentiels de densification, potentiels de surélévation, foncier à protéger / renaturer en zone urbaine) ;
 - ✓ 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 ;
 - ✓ Le repérage des situations de vacances 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** mentionné au dernier alinéa de [l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#).
- Les gestionnaires des observatoires de l'habitat et du foncier déterminent avec les personnes susceptibles d'apporter leur appui à la mise en place ou au fonctionnement de ces observatoires, notamment **avec les agences d'urbanisme et les EPF, les conditions dans lesquelles ces personnes apportent leur concours, notamment sur la mise à disposition, le recensement et l'analyse des informations, données et référentiels**.
- **La convention conclue entre EPCI pour mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (dernier alinéa du III de l'article L. 302-1) 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.**