



INFOLIO

PARTENARIAT RÉGION & AGENCES D'URBANISME

SYSTÈME MUTUALISÉ D'OBSERVATION DANS LE CHAMP DE L'HABITAT

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme présentes sur le territoire ont engagé depuis 2014 un partenariat actif destiné, sur le volet habitat, à mieux appréhender les méthodes d'observation. En 2015, les agences d'urbanisme avaient notamment réalisé un recensement et une analyse des principaux observatoires de l'habitat du territoire régional. La diffusion de ces éléments auprès des acteurs régionaux de l'habitat, a suscité des attentes de la part des partenaires en matière de méthode d'observation et d'interprétation des données statistiques.

La démarche engagée en 2016 a pour objectif d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs politiques de l'habitat et des dispositifs d'observation. Les agences d'urbanisme ont ainsi apporté un appui méthodologique au groupe de travail «Données de l'habitat et du logement», du Centre Régional d'Information Géographique piloté par la Région et l'Etat.

LE CADRE DE LA DÉMARCHE

En s'appuyant sur les retours d'expérience des agences d'urbanisme, la démarche s'est articulée autour de réflexions sur les méthodes d'observation des politiques locales de l'habitat.

Les travaux des agences d'urbanisme ont permis d'alimenter quatre groupes de travail thématiques. Deux grands thèmes ont été abordés : les parcours résidentiels et le parc existant, en lien avec l'étude relative aux dynamiques des centres anciens.

Elles ont permis de mutualiser les bonnes pratiques et

expériences, de cibler les problématiques et les conditions d'accès aux données.

Ces réunions ont rassemblé en moyenne une quarantaine de personnes avec une diversité des participants :

les collectivités locales (EPCI, Département), la Caisse d'Allocations familiales, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, la Fédération du bâtiment et des travaux publics, l'Association Départementale d'information sur le logement (ADIL13), et l'Association régionale HLM.

Quels enjeux d'observation pour les politiques de l'habitat ?

- L'élaboration des politiques publiques de l'habitat : de la planification à la programmation de logements, rythme de construction de logements, connaissance des marchés immobiliers...
- L'évaluation et le suivi des politiques publiques : PLH, SCOT, PLUI

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS, QUELS ENJEUX POUR LES POLITIQUES DE L'HABITAT, QUELLES SOURCES DE DONNÉES MOBILISER ?

Enjeu majeur des politiques locales de l'habitat, le parcours résidentiel correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.

Avec l'évolution des modes de vie, le durcissement des conditions d'accès au logement, les parcours résidentiels se sont largement complexifiés ces dernières années. Depuis, le modèle «classique» de location vers l'accession à la propriété s'est multiplié et des modèles différents apparaissent progressivement.

Les changements de logement, c'est-à-dire les évolutions dans le parcours résidentiel, sont la plupart du temps le fait des cycles de vie (mise en couple, arrivée d'un enfant...). Ils sont déterminés notamment par les capacités financières des ménages et par l'attractivité de l'offre en habitat dans les territoires.

Lors des décennies précédentes, grâce au développement d'une offre nouvelle de logement et à la diversité des logements produits, les parcours résidentiels se sont améliorés en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Toutefois, certains territoires ren-

contrent une forte tension en matière de logement ce qui peut constituer un frein à leur développement économique. Cette situation peut avoir un impact sur les décisions d'implantation d'entreprises dans notre région et à terme à son attractivité.

L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE SE MEASURE AUSSI À SA CAPACITÉ À LOGER SES HABITANTS DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES.

Dans une volonté de mieux répondre aux souhaits de réalisation de parcours résidentiels, les collectivités ont mis en place depuis plusieurs années des politiques publiques en faveur de l'habitat adaptées à leurs problématiques au regard des spécificités de leurs territoires.

Elles mobilisent plusieurs leviers pour développer les parcours résidentiels : promouvoir l'offre nouvelle, solvabiliser les ménages, maîtriser les prix, faciliter la mobilité... Elles doivent s'adosser sur un observatoire de l'habitat qui leur permet de mieux identifier les besoins et les réponses à apporter localement.

Pour autant, la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'habitat nécessite de mieux connaître le niveau réel de production de logements, mais également de suivre les opérations immobilières depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements réalisés.

Le suivi de la production de logements constitue ainsi la première étape d'un dispositif d'observation :
Les agences d'urbanisme ont ainsi développé des méthodes permettant de suivre et d'analyser ces mécanismes afin d'apporter des éléments de réponses opérationnelles.

Redonner de la fluidité aux parcours résidentiels

La crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et aux modifications des modes de vie conduisent à un contexte global défavorable pour les ménages modestes dans leurs parcours résidentiels.

UNE APPROCHE EN TROIS TEMPS : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET L'ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE.

1. La production de logements, pour identifier des méthodes et exemples d'outils afin de suivre et de mieux connaître l'offre nouvelle dans les territoires.

Ont ainsi été abordés les exemples suivants :

- Le suivi des prix des terrains à bâtir en Vaucluse à partir des données Enquête sur le prix des terrains à bâtir issues du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) présenté par l'Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)

- L'observatoire de la construction neuve à partir des données sur les permis de construire, présenté par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM)

- Le suivi de la production neuve, à partir des données infoprom de l'Observatoire Immobilier de Provence (OIP) , présenté par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA)

2. Les marchés immobiliers, pour identifier et clarifier les sources de données mobilisées pour alimenter les politiques de l'habitat

- Le croisement des données et apport de Demande de valeurs foncières (DVF) pour observer les marchés immobiliers, présenté par l'AURAV

- Le suivi de la construction à la commercialisation de logements neufs, à partir du traitement des données de l'OIP et d'Adéquation, présenté par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT.var)

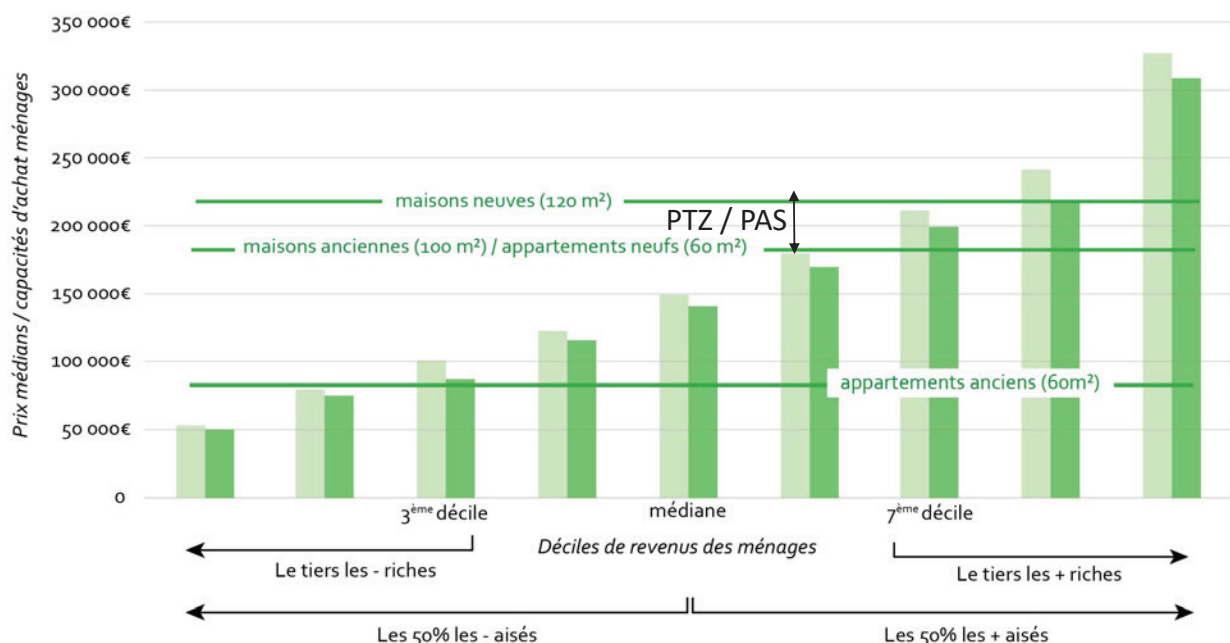
- L'évolution des prix et du profil des acquéreurs, à partir des données PERVAL (base de données des notaires), présentée par l'AUPA

3. L'adéquation entre l'offre et la demande à l'échelle d'un territoire

- L'adéquation de l'offre et de la demande à travers les documents de programmation et de planification, présentée par l'AURAV

- La Charte de Partenariat liant la Métropole Nice-Côte d'Azur, les promoteurs et organismes HLM, co-présentée par l'AGAM et la Métropole Nice-Côte d'Azur.

Analyser les capacités d'achats : pour quoi faire ? (PLH de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze - AURAV)



Sources : INSEE-DGFIP (RFLM 2011), SOeS (EPTB, 2013), Perval, 2015, © AURAV 2017

Apport 10%, TEG=2,53% (taux constaté BNF 4^{ème} trimestre 2016) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS

LE PARC EXISTANT, QUELLES SOURCES MOBILISER POUR MIEUX OBSERVER ?

En complémentarité avec le suivi de la production de logement, il paraît essentiel de bien connaître les capacités et les difficultés du parc existant.

Le modèle type des communes françaises repose en effet sur un centre où l'on retrouve en général une grande partie des biens et services de la commune à la disposition des habitants.

Ces grands ensembles d'habitat public ou privés ont été réalisés pour la plupart après-guerre dans les zones périphériques des centres urbains pour répondre rapidement aux besoins de logements.

Nombre de ces ensembles se trouvent aujourd'hui en difficulté et font l'objet d'attentions particulières des pouvoirs publics, notamment pour enrayer l'augmentation des copropriétés fragilisées.

Pour pouvoir y arriver, la mise en place d'outils d'observation est essentielle puisque les outils opérationnels qui en découleront n'en seront que plus efficaces.

Des outils pour une vision plus transversale de l'observation du parc existant

- Les centres urbains de 100 communes de la région, diagnostic territorial et décryptage des fragilités, par l'AGAM
- La mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés à Marseille par l'AGAM
- Les logements vacants potentiellement mobilisables dans Toulon Provence Méditerranée par l'AUDAT.

Afin d'articuler les démarches d'études et d'observation, les résultats de la démarche portant sur les centres anciens de 100 communes du territoire régional ont été présentés lors du quatrième groupe de travail.

L'action avait pour objectif de détecter les difficultés rencontrées par les centres anciens et d'en établir une typologie afin d'analyser leurs tendances d'évolution.

Les données utilisées ont permis l'identification de trois indicateurs portant la dynamique des centres anciens : la dévitalisation commerciale, la paupérisation de la population et la dévalorisation du parc de logements.

Le partenariat entre les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

