PARTENARIAT RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR AGENCES D'URBANISME

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE D'APPLICATION 2015

Action O3

Région Provence Alpes Côte d'Azur

DREAL PACA

AURAV

aupa

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

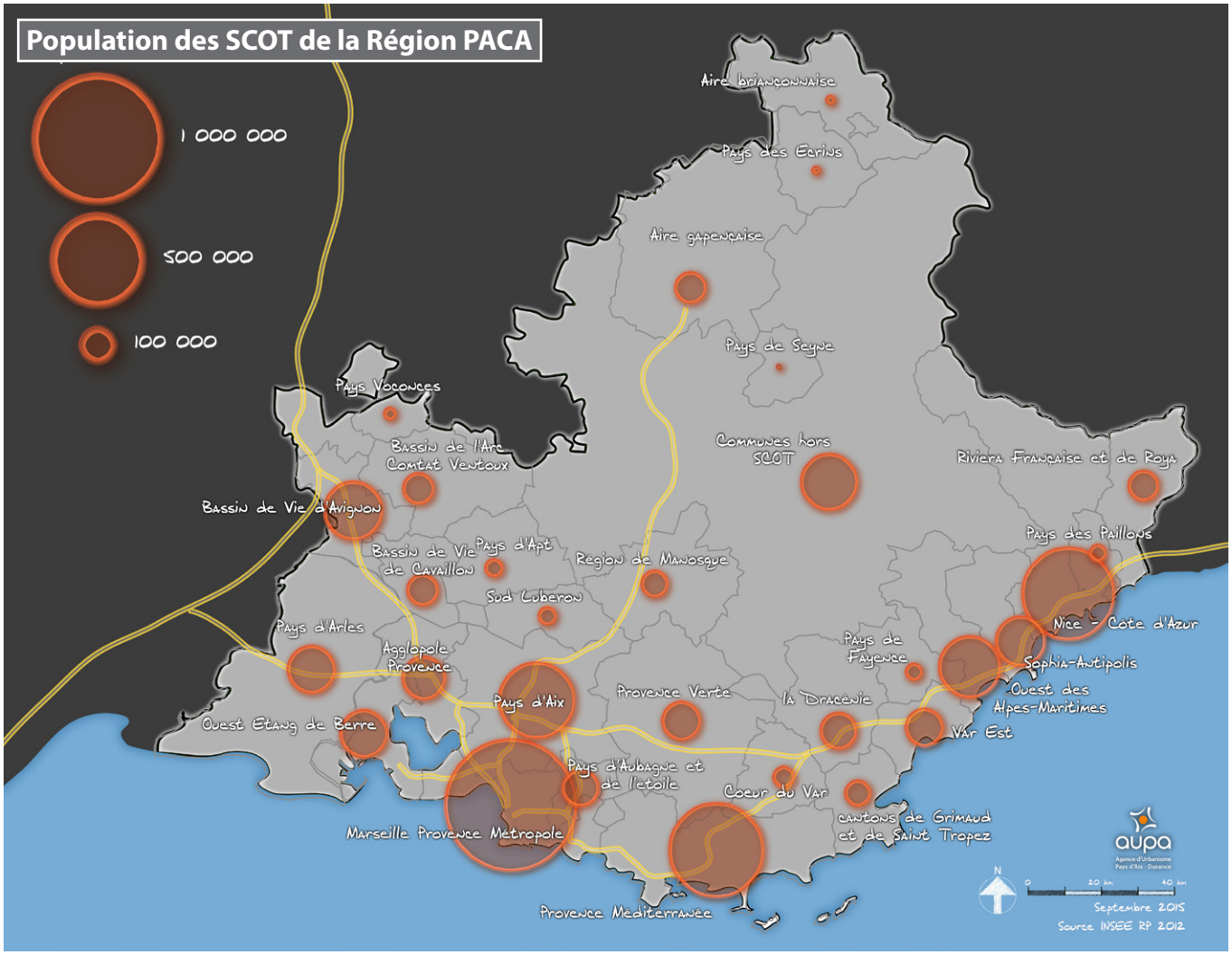
ADAAM agence d'urbanisme 06

AU[dat] VAR

Mutualisation des systèmes d'observation territoriaux dans le champ de l'habitat

Analyse des observatoires existants et pistes de réflexions pour un dispositif régional

Novembre 2015



Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

1. Contexte **p5**

1.1. Présentation action O3 p.6
1.2. Attendus et méthode 2015 p.7

2. Définition d'un observatoire et champs du recensement **p.9**

3. Près de 50 systèmes recensés en Région PACA **p.11**

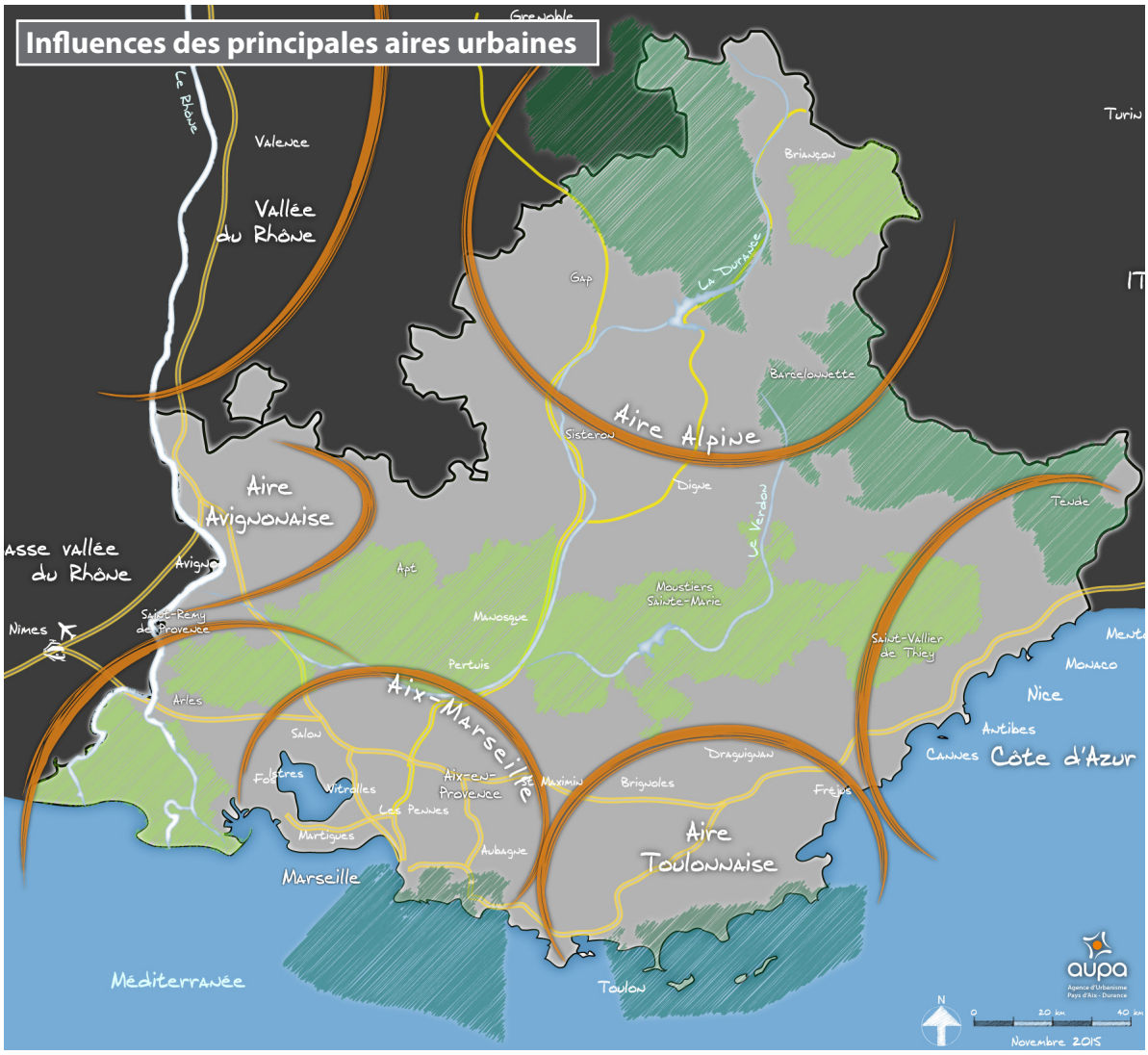
3.1. Grandes caractéristiques p.12
3.2. Conditions de réussite et limites de fonctionnement p.16
3.3. Quatre familles de systèmes d'observation p.17

4. Les attentes vis-à-vis d'un dispositif régional d'observation de l'habitat **p.26**

4.1. Retours d'enquête p.26
4.2. Première concertation autour d'un dispositif régional d'observation de l'habitat p.29

5. Synthèse **p.30**

ANNEXES
Invitation et liste des participants du 22 Octobre 2015
Exemples d'observatoires détaillés



Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

1. Contexte

A l'initiative du Préfet de Région et dans un contexte de crise de la production de logement, la DREAL en partenariat avec la Région ont co-rédigé une «charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en PACA ».

Cette charte a vocation à former un cadre multipartenarial pour l'élaboration des stratégies des territoires en matière d'habitat.

Pour les signataires de la charte, l'objectif actuel est de rechercher les moyens et les outils permettant de mettre en œuvre ces orientations.

Cette charte a été signée par Michel Cadot et Michel Vauzelle le 3 juillet 2014. D'autres partenaires se sont mobilisés pour mettre en œuvre cette stratégie (ARHLM, EPF-PACA, Fondation Abbé Pierre…).

Le contenu de cette charte s'organise autour de six orientations :

1 : Anticiper la question du foncier mobilisable

2 : Construire plus de logements adaptés aux besoins dans un souci d'égalité des territoires et de mixité sociale

3 : Accélérer la rénovation, notamment énergétique, du parc existant, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

4 : Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées ou porteuses de handicaps

5 : Construire des partenariats, faciliter les gouvernances et mobiliser les moyens de tous en faveur du logement de façon coordonnée

6 : Accompagner la démarche par des actions d'animation, d'observation, d'étude et de promotion des politiques du logement et du foncier

1.1. Présentation de l'Action O3

« Mutualisation des systèmes d'observation dans le champ de l'habitat »

L'Action O3 « Mutualisation des systèmes d'observation dans le champ de l'habitat » du partenariat Région PACA – cinq Agences d'Urbanisme s'inscrit dans la démarche engagée dans cette Charte et plus particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre des orientations 5 et 6. L'Action O3 associe pleinement la DREAL par l'intermédiaire du Service Energie et Logement pour accompagner notamment les réflexions d'évaluation des Programmes Locaux de l'Habitat.

En 2015, l'objectif global de cette action est d'apporter des éléments d'éclairages et de lancer une animation autour des méthodes d'analyses et d'évaluations des politiques locales de l'habitat pour les porteurs et acteurs des politiques du logement de la région PACA.

A terme cette action partenariale a pour ambition de :

- Développer un outil partenarial de connaissance, de suivi et d'évaluation dans le domaine de l'habitat à l'échelle régionale pour les acteurs du logement,

- D'alimenter les travaux du CRHH et des CLH, en partageant des analyses communes afin de faciliter les réflexions de la Région, des services de l'Etat, des membres des Agences d'Urbanisme et des partenaires locaux,

- De préfigurer ce que pourra être à long terme un dispositif d'observation régional de l'habitat, partenarial et mutualisé.

1.2. Attendus et méthode 2015

Les attendus de cette action s'articulent sur :

1. Recenser les principaux observatoires thématiques liés à l'habitat et aux Programmes Locaux de l'Habitat,

2. Analyser leur fonctionnement,

3. Accompagner une journée d'échanges avec les acteurs de l'habitat autour de la mise en place d'un dispositif régional d'observation de l'habitat.

Dans ce contexte et pour l'année 2015, la mission confiée aux Agences d'Urbanisme par la Région en collaboration avec la DREAL s'est décomposée en quatre temps :

1. Définir un «observatoire»,

2. Réaliser un recensement des observatoires existants en PACA suivants plusieurs critères (échelle d'analyse, couverture géographique, données utilisées, politiques publiques adossées, partenariat établi, type de communication utilisée, objectifs recherchés, etc. *(Voir grille d'analyse transmise sous format Excel)*

3. Apporter des éléments qualitatifs par le biais d'une enquête auprès d'un panel de porteurs des principales collectivités locales pour identifier les limites et conditions de réussite de leur système d'observation ainsi que les attentes potentielles autour de la création d'un système régional qui promouvrait les politiques du logement et du foncier,

4. Enfin, un appui à l'organisation de premiers ateliers « Dispositif régional d'observation de l'habitat» tenus le 22 octobre 2015.

A travers l'inventaire réalisé, il s'agit de cerner de façon concrète et pragmatique la plus-value que pourrait apporter la formalisation d'un dispositif régional dans le champ de l'habitat.

Ainsi, au-delà du résultat de cette démarche, l'intérêt est également dans le cheminement collectif qu'il engage (Cf. partenaires de l'habitat, porteurs d'observatoires, territoires, etc.) et plus particulièrement le partage et les échanges dans une logique de co-production.

Les propositions des cinq agences ont été enrichies par des échanges et compléments avec les services de la Région et de la DREAL au moment des Comités de suivi inhérents à ce partenariat.

Les agences d'urbanisme se sont réparties la phase de recensement par département et suivant leurs territoires de rattachement :

- L'ADAAM (Agence d'Urbanisme du 06) : départements des Alpes- Maritimes et des Hautes- Alpes

- L'agaM (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise) : département des Bouches- du-Rhône

- L'AU[dat] (Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Aire Toulonnaise et du Var) : département du Var

- L'AUPA (Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance) départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes- de- Haute- Provence

- L'AURAV (Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse) : département du Vaucluse et communes gardoises de l'aire urbaine d'Avignon.

L'analyse et les propositions ont été élaborées par les cinq agences. Les agences référentes sur cette action sont l'AUPA et l'ADAAM.

Les 5 agences d'urbanisme, les services de la Région et de la DREAL remercient vivement les porteurs d'observatoire pour leur accueil et leur contribution au recensement.

2. Définition d'un observatoire et champs du recensement

Outils de connaissance et de partage, les observatoires recouvrent un panel éclectique de thématiques.

Cette grande diversité s'accompagne de nombreuses modalités de fonctionnement et d'organisation (associative, institutionnelle, de projet, etc.) et divers objectifs sont poursuivis (suivi-évaluation, aide à la décision, opérationnel, etc.).

S'ils sont la plupart du temps structurés autour de bases de données, ce n'est pas toujours le cas et il n'existe aucune règle concernant le contenu ou l'organisation d'un tel outil.

La définition donnée collectivement à un obserservatoire correspond à une entité physique dotée de moyens permettant l'observation de phénomènes dans diverses thématiques, dans notre cas l'Habitat.

Les observatoires ont pour mission de constituer un socle de connaissances dans le but de faciliter les prises de décisions et de faciliter l'accès à l'information.

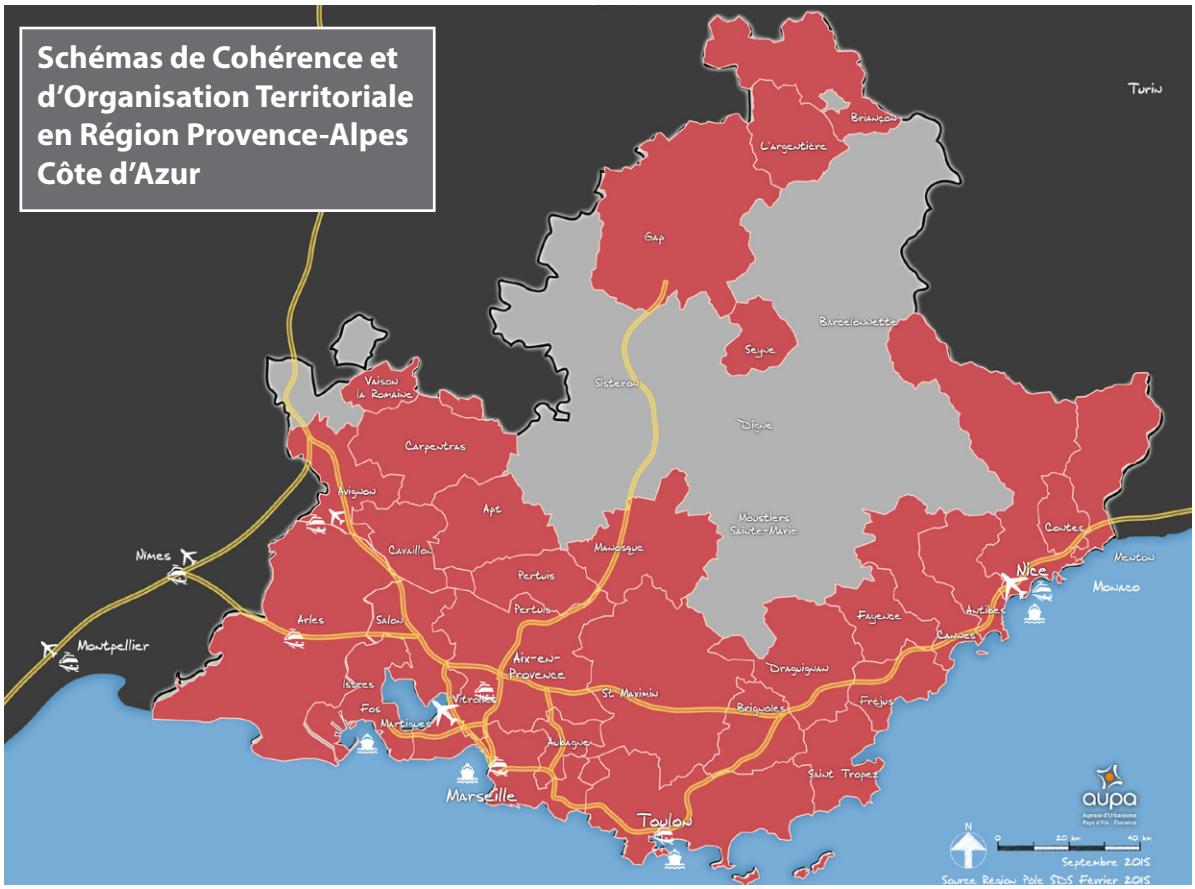
La démarche conduite par les agences n'a pas visé à recenser une seule des composantes d'un observatoire, (bases de données par exemple), mais de mettre en évidence l'ensemble des enjeux qui favorise l'émergence de dispositifs en lien avec l'habitat.

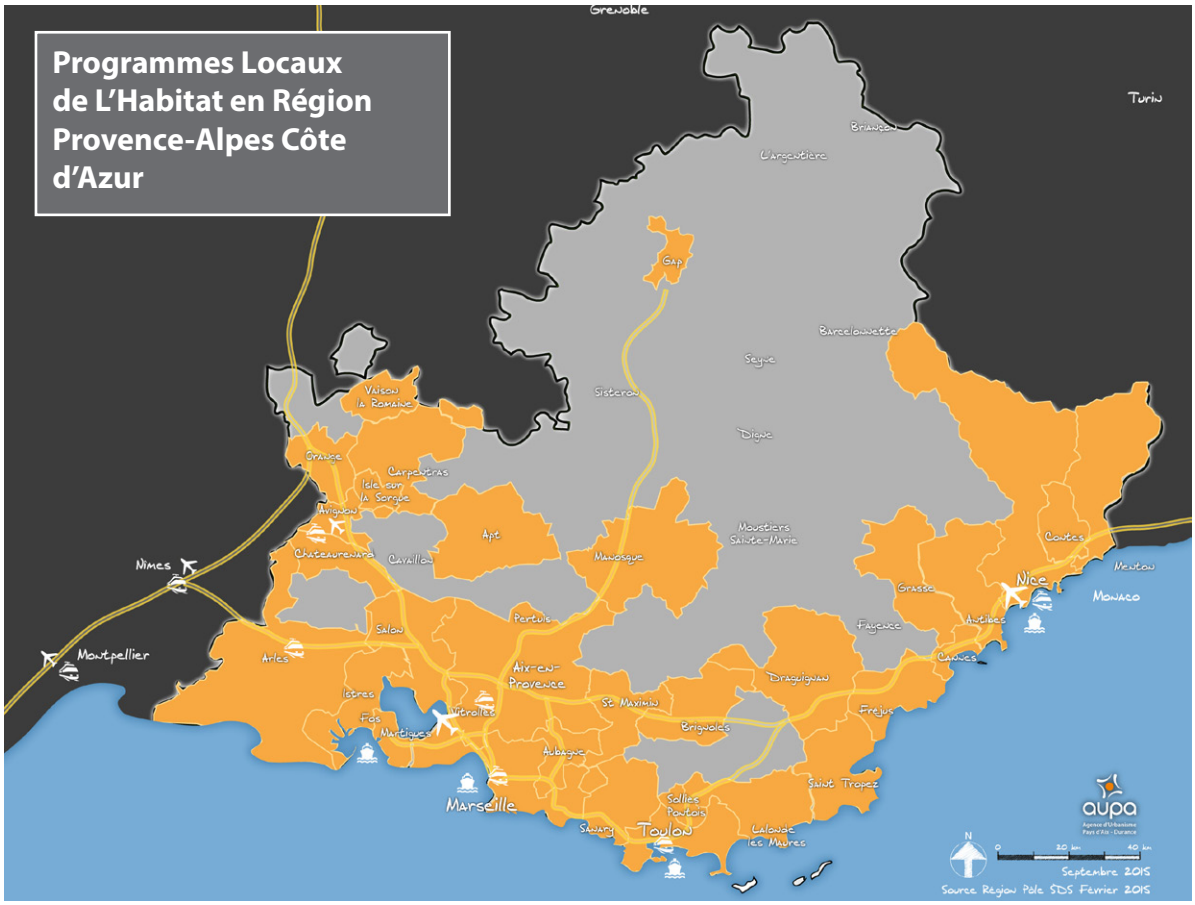
C'est ce prérequis qui a guidé le recensement et les analyses présentées ci-après et qui ouvre de nombreuses perspectives quant à la mise en place d'un dispositif d'observation régional.

Concernant plus spécifiquement le domaine de l'habitat, les thématiques « observables » sont très diverses. Elles émanent la plupart du temps d'une problématique, d'un constat ou encore d'un besoin particulier.

Si le contenu et les modalités des systèmes d'observation apparaissent souples, la mise en place d'un observatoire nécessite un certain formalisme : les règles de fonctionnement doivent être clairement énoncées. Cela peut se faire selon plusieurs modalités (convention de partenariat définissant les objectifs de l'observatoire, ses règles de fonctionnement, ses membres et le rôle du comité de pilotage, etc.). Des choix stratégiques seront donc à opérer lors de la décision éventuelle de création d'un dispositif régional.

L'intention de la Région, en faisant appel aux agences d'urbanisme, n'est pas de mettre en place un dispositif ex nihilo. Le présent document se propose, au regard de l'existant, d'éclairer ces choix.





Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

3. Près de 50 systèmes recensés en Région PACA

L'inventaire réalisé par les Agences entre les mois de mars et octobre 2015 a recensé une cinquantaine de systèmes permettant d'apporter un éclairage sur le fonctionnement du logement en Région Provence- Alpes- Côte d'Azur.

Les critères retenus par la Région, la DREAL et les agences d'urbanisme pour qualifier et classiffier les systèmes d'observations sont les suivants :

1. Grandes caractéristiques du système d'observation : date de création, objectifs recherchés, liens avec les documents de planifications, échelle d'analyse…

2. Organisation technique de l'observatoire : coût, personnel dédié, collecte de données, prestataire extérieur, appuis méthodologiques mobilisés …

3. Gouvernance mise en place : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, modalité de pilotage…

4. « Animation » du système d'observation : format de production, contenu, modalités de communication, de diffusion, charte graphique, coordination entre les publications…

Le premier recueil d'information a été réalisé par l'intermédiaire des missions d'observations liées aux Agences d'Urbanisme de PACA et les différentes démarches dans lequelles les Agences pouvaient intervenir.

Ce premier recueil a été complété par des recherches internet ciblées sur les articles, rapports, évenements en lien avec les démarches liées à l'Habitat en Région PACA. Ce travail ne visait pas l'exhaustivité mais à fixer un cadre général permettant de voir quelle était la place donnée aux observatoires sur la «place publique».

Dans un second temps, un volet plus qualitatif a été décliné autour des conditions de réussites des observatoires existants.

Cette phase a fait l'objet d'entretiens téléphoniques, échanges mail et entrevues auprès d'une vingtaine de porteurs d'observatoires représentatifs. Cette série d'échanges a également permis d'identifier les attentes quant à un système régional d'observation : mode d'organisation, thématiques à aborder, appui technique, accès aux données…

La journée du 22 Octobre 2015 co-organisée par la Région et la DREAL et le soutien des Agences d'Urbanisme, est venue compléter ce volet qualitatif, en particulier sur les chantiers prioritaires, le partage des données et les attentes des partenaires et acteurs de l'habitat. 60 personnes représentant diverses institutions ont assisté à cette manifestation.

3.1. Grandes caractéristiques

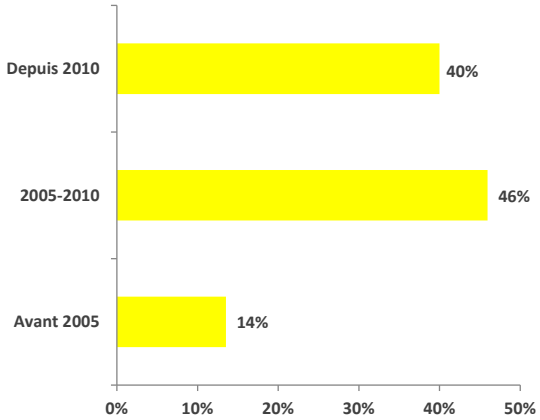
La période de création des observatoires

Les observatoires identifiés ont été créés récemment. La plupart d'entre eux a été mis en place depuis 2005. Cette dynamique est à mettre en lien avec la montée en puissance de l'échelon intercommunal sur la Région PACA depuis 2005 où de nombreux établissements à caractère intercommunal ont vu le jour.

La progression récente du nombre d'observatoires renvoie également à l'évolution du partage de compétences entre l'Etat et les structures intercommunales.

Cette évolution donne progressivement davantage de poids et de responsabilités pour la définition et l'application d'une stratégie en matière d'habitat. Elle se traduit notamment par la possibilité de déléguer les «aides à la pierre» en 2004, de nouvelles générations puis obligation de PLH plus opérationnels (avec des modalité de suivi et d'évaluation).

Près de la moitié des observatoires créés entre 2005 et 2010



Le recensement réalisé, révélateur de ces changements, pourrait également témoigner d'un changement de motivation dans la création d'un observatoire en passant d'une volonté d'apporter un éclairage précis sur un segment spécifique du logement à une obligation légale.

Avant 2005, les observatoires recensés n'analysent qu'une partie de la chaine du logement (suivi des permis de construire, commercialisation et réservation dans les programmes de logements neufs, etc.…).

Plus récemment, les observatoires crées sont très souvent adossés à une politique publique (type PLH).

Les thématiques abordées

Certains systèmes d'observations sont très généralistes et cherchent à couvrir un large panel de thématiques en lien avec l'habitat (les 2/3), les autres systèmes (1/3) «plus ciblés» se focalisant sur une ou deux thématiques.

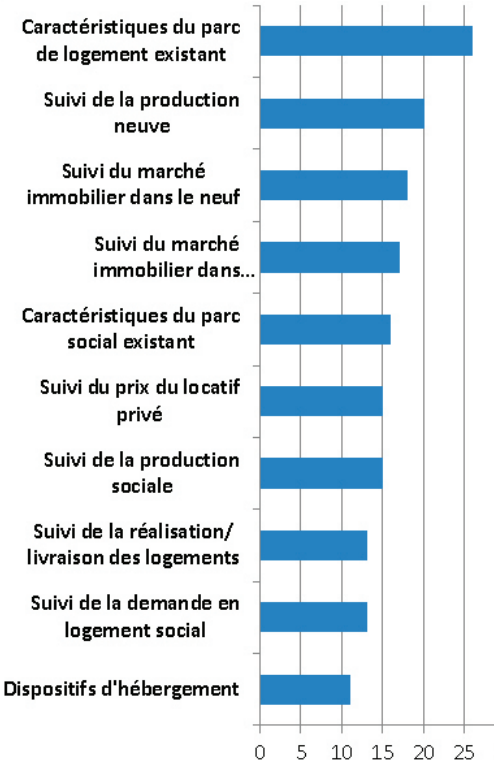
Ces observatoires «plus ciblés» correspondent à ceux en lien avec le parc locatif social, la demande sociale voir à certains liés au suivi de PLH qui se concentrent sur la réalisation de nouveaux logements (en dissociant parc privé et social).

Pour les 2/3 des observatoires ce sont les caractéristiques du parc (tous segments confondus) associées au marché du logement dans l'ancien et dans le neuf, qui sont les thématiques les plus récurrentes.

21 thèmes identifiés dans les systèmes d'observation liés au logement

Caractéristiques du parc de logement existant	Caractéristiques du parc social existant
Suivi de la production neuve	Suivi de la production sociale
Suivi de la réalisation/ livraison des logements	Suivi de la demande en logement social
Suivi du marché immobilier dans l'ancien/ revente	Occupation du parc social
Suivi du marché immobilier dans le neuf	Suivi de l'accession sociale
Suivi du profil des acquéreurs	Suivi de la vacance
Suivi du prix du locatif privé	Logement indigne
Occupation du parc privé	Logement indécent
Copropriétés	Dispositifs d'hébergement
	Foncier
	Suivi des dispositifs opérationnels
	Veille juridique

Les 10 thématiques les plus récurrentes



Parmi les 21 thématiques (Cf tableau ci-contre) et suivi régulièrement dans le cadre d'un observatoire, les 10 premières apparaissent dans le graphique précédent. Les thématiques les moins récurrentes concernent la veille juridique en matière d'habitat, le suivi des copropriétés et l'occupation du parc privé.

Couverture des observatoires

Les observatoire se concentrent généralement sur leur périmètre institutionnel en proposant également l'échelon institutionnel inférieur (exemple informations intercommunales pour une communauté d'agglomération mais également déclinées à l'échelle communale)

Seuls 11% des observatoires du recensement ne proposent qu'une seule échelle d'analyse. La plupart des observatoires, s'ils n'observent que leur périmètre institutionnel, utilisent aussi des comparaisons avec le département de référence et la région.

L'échelle infra communale, peu représentée, correpond le plus souvent à des besoins particuliers.

Accès aux données

Concernant l'accès aux données des observatoires, on remarque une grande diversité selon les territoires. L'information peut être libre (INSEE, SITADEL, CLAMEUR, etc.) ou conventionnées (FILOCOM, RPLS, Inventaire SRU, OPS, ANAH, etc.).

D'après les porteurs d'observatoires et les participants des ateliers du 22 Octobre dernier, les données qui nécessitent une convention font partie de données «complexes» qui, faute de temps et de moyen, sont délaissées au profit de données en accès libre.

Il existe également des données qui sont créées :

• par les collectivités territoriales : ce sont des données qui apparaîssent stratégiques pour le suivi des politiques publiques et qui pallient l'absence de cette information dans les sources de données publiques ou qui se substituent à une donnée publique réputée peu fiable (patrimoine social, occupation du parc social, demande en logement social, loyers, suivi permis de construire, …).

Ceci atteste de la capacité des porteurs d'observatoires à s'outiller pour répondre à leurs préoccupations. Les méthodes utilisées, propres à chacun, ne permettent pas de comparaison entres elles

• par les fédérations professionnelles telles que la FPI, la CCI, Les Notaires ou la FNAIM.

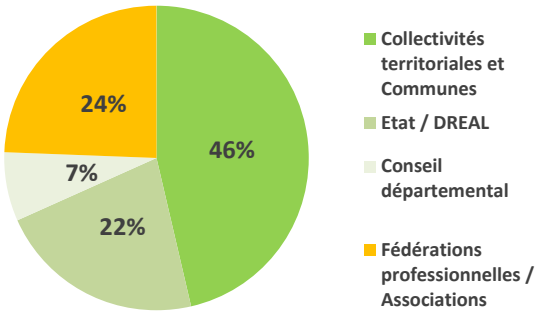
Celles-ci sont souvent liées à des outils de gestion et permettent à leurs porteurs et à leurs adhérents et/ou partenaires de suivre leur activité en la contextualisant.

Il n'existe aucune règle commune mais les informations restent globalement peu partagées.

Gouvernance et maîtrise d'oeuvre

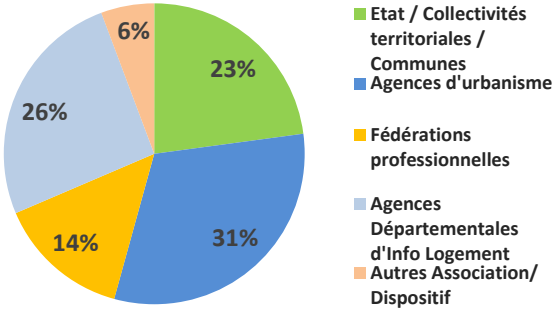
En lien avec le renforcement des responsabilités des collectivités locales en matière d'habitat, les ¾ des observatoires sont portés par l'Etat et les collectivités. Les fédérations professionnelles représentent ¼ du pilotage des observatoires recensés.

Le pilotage des observatoires



La maitrise d'œuvre des observatoires est assurée dans les ¾ des cas par les agences d'urbanisme, les agences départementales d'information sur le logement, les fédérations professionnelles.

Répartition de la maîtrise d'oeuvre



Dans la catégorie «autres» des maîtrises d'ouvrage, on retrouve notamment le Dispositif Régional d'Observation Sociale, piloté par la

CAF ou la Cellule Economique Régionale de la Construction Neuve .

Le coût de fonctionnement des observatoires est très variable allant de 0,1 à 5 équivalents temps plein.

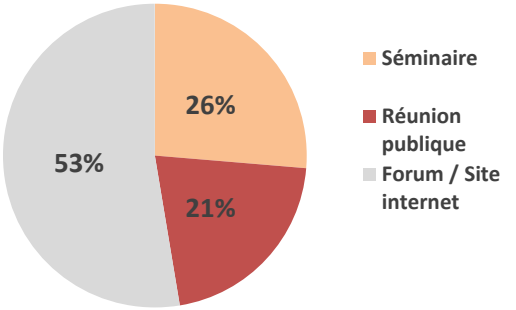
Les modes de communication et restitution des travaux des observatoires

En terme d'animation et de diffusion de la connaissance, près de 40% des observatoires ne proposent pas de valorisation en dehors de leur système de validation interne.

Parmi ceux-là, la composition des comités de pilotage est souvent similaire (représentants des communes et Vice- Présidents de la collectivité concernée, services de l'Etat, de la Région voire des territoires voisins).

En complément de cette organisation, 60% des observatoires alimentent des manifestations et des sites Internet.

Modalités de communication

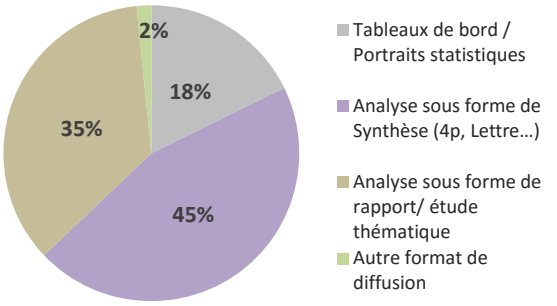


Les participants, en fonction des thèmes abordés, associent les acteurs locaux et régionaux (des sphères publiques, privées et associatives) en lien avec les thèmes proposés.

Ces démarches, plus ou moins ouvertes, illustrent l'importance des échanges pour construire une vision commune de l'habitat et faciliter la mise en place de politiques partagées.

Cependant si les institutions et acteurs sont souvent les mêmes, peu d'entre eux bénéficient des connaissances livrées par l'ensemble des systèmes d'observation et d'une manière plus générale, d'une vision globale des enjeux des territoires.

Les livrables proposés



L'essentiel de la restitution « papier » des observatoires se fait sous forme de synthèse (type 4 pages, recto verso…). Les rapports d'études et atlas avec analyse correspondent à plus du tiers de la diffusion possible. 15% des observatoires utilisent au moins 2 formats de restitution.

En lien avec le développement d'Internet, des plates-formes collaboratives se mettent en place (réseau des Agences d'urbanisme, IDEAL Connaissances…) mais sont encore relativement fermés ou peu connus.

3.2. Conditions de réussite et limites de fonctionnement

L'approche qualitative des systèmes d'observation auprès d'un panel représentatif de porteurs d'observatoires a permis d'apporter des éléments/conditions qui favorisent ou qui limitent la mission des observatoires : lieu de choix et de débats.

Conditions de réussite

• Une maîtrise d'ouvrage active

Le portage politique qui garantit une régularité des publications et des échanges avec les sphères locales (publiques et privées), fait parti des conditions de réussites identifiées par les porteurs techniques des observatoires. Cet engagement peut avoir cependant quelques inconvénients sur l'indépendance des analyses et sur la capacité à investir de nouveaux sujets.

• Qualité des analyses et capacité à investir de nouveaux sujets

La budgétisation d'une maîtrise d'oeuvre et la régularité d'obtention des données (achat, renouvellement des conventions…) fait parti des conditions qui permettent des analyses de qualité et des propositions vers de nouveaux sujets garants d'une dynamique auprès des partenaires des observatoires.

• Une communication et une diffusion des informations et analyses

Le partage des résultats et des analyses semble être une des clefs de réussite des observatoires.

Il se traduit par des co-rédactions/co-analyses avec les fournisseurs des bases de données ou des experts.

Et plus largement, c'est le partage de la connaissance à travers la communication faite aux différents partenaires qui peut amener des débats sur les analyses relayées par l'observatoire.

La facilité d'accès aux données, analyses, (représentations en tableaux, graphiques, illustrations, cartes) sur divers supports (papier, informatique, Internet…) est également mise en avant pour rendre attractives les informations.

• Un partenariat mobilisé / Une mise en réseau des acteurs

L'existence d'un observatoire suscite le débat entre les différents partenaires et autres acteurs de l'habitat. Il s'agit de bien définir les formes du partenariat (co-maîtrise d'ouvrage, association au pilotage, à la production, au financement ou au recueil des données), d'identifier les partenaires institutionnels, et de cerner leur motivation, leur rôle afin de faciliter leur mobilisation.

Par exemple, certains observatoires sont très appréciés par les partenaires du fait de la mise en place d'un réseau. Il s'agit entre autre du réseau des Acteurs de l'Habitat Paca Corse ou de l'observatoire de la demande locative sociale du Vaucluse, des Observatoires Des Loyers des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, de l'observatoire de l'habitat indigne des Hautes-Alpes, de l'Observatoire Départemental de l'Habitat dans le Var, etc.

Les limites identifiées

• Difficulté du portage pérenne (et difficulté de financements)

• Difficulté de validation rendant les publications irrégulières

• Difficulté d'ingénierie et d'expertise

•Manque de partage d'expériences avec les partenaires travaillant dans le champ de l'habitat

• Manque de lisibilité et de continuité entre les publications (charte graphique + régularité des diffusions)

• Limites inhérentes aux données disponibles et aux mises à jour

• Ecueils quant au portage du dispositif et à son animation. La gouvernance de l'outil d'observation est plus ou moins assumée et plus ou moins stable, situation qui nuit parfois à la diffusion des résultats et à l'animation de l'observatoire qui conduit à un essoufflement du partenariat

3.3. Quatre familles de systèmes d'observation

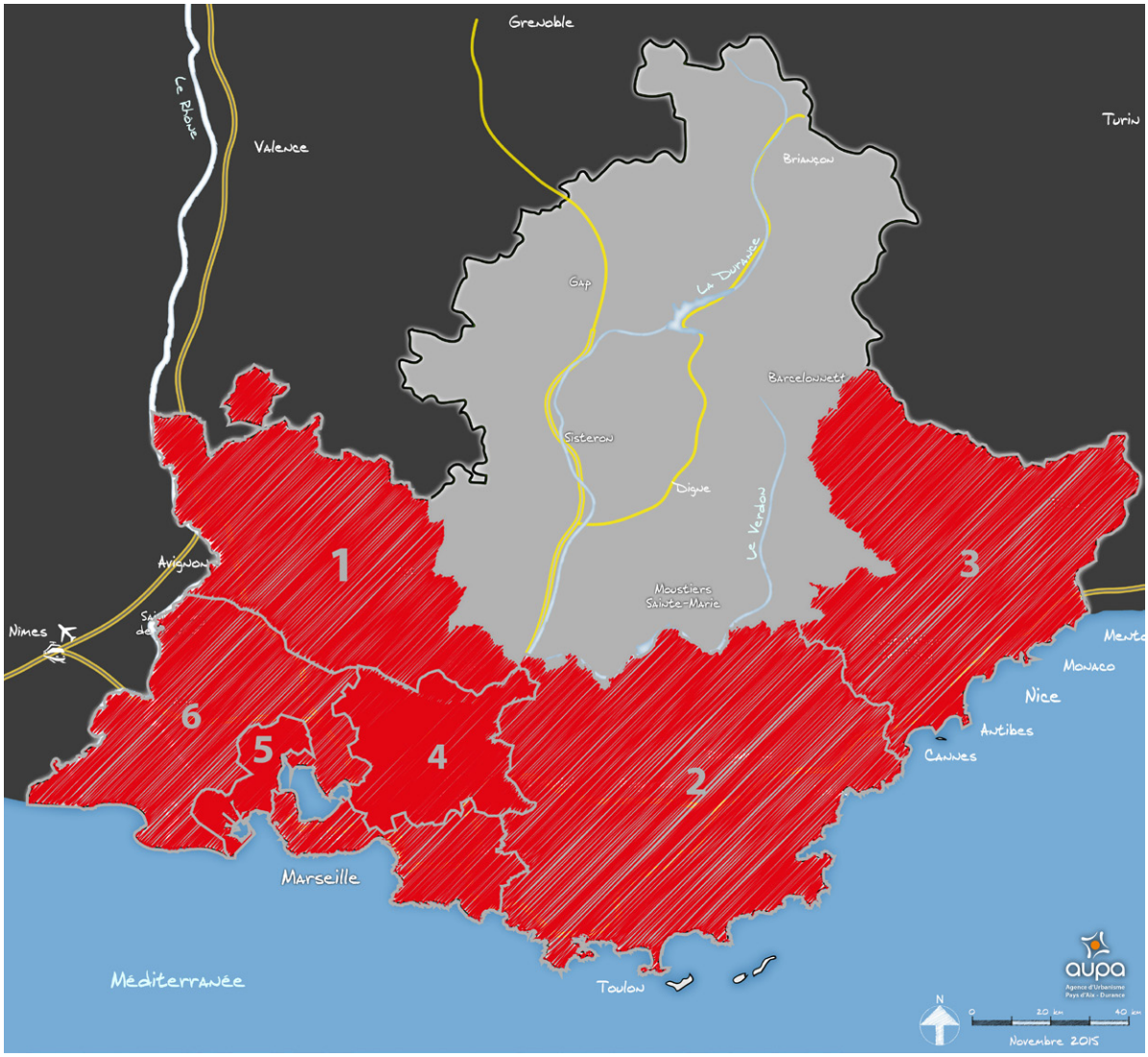
L'analyse des 50 systèmes d'observation régionaux et le retour d'expériences des porteurs d'observatoire ont permis d'identifier des similitudes et des distinctions dans le fonctionnement des observatoires et de proposer une typologie des observatoires.

Répartie en 4 catégories, cette proposition de classification apprécie les systèmes en fonction de leur principales caractéristiques, leurs avantages et inconvénients, l'accès aux données et les acquis à capitaliser en vue d'un dispositif régional d'observation de l'habitat.

4 catégories proposées

- les centres de ressources
- le suivi et l'évaluation des politiques de l'habitat
- les observatoires thématiques
- les observatoires des fédérations professionnelles

LES CENTRES DE RESSOURCES



1 Système d'Observation Partenarial de l'Habitat en Vaucluse (SOPHA 84) - DDT 84

2 Observatoire départemental de l'Habitat - Conseil départemental du Var

3 Observatoire départemental du logement et de l'habitat - ADAAM

4 ID 20 - CA du Pays d'Aix

5 Observatoire-SIG Ouest Provence - SAN Ouest-Provence

6 Chiffres-clés du logement dans les Bouches-du-Rhône

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

LES CENTRES DE RESSOURCES

Principales caractéristiques

- Ils ont vocation à alimenter d'autres outils d'observation, de suivi ou d'élaboration de politiques publiques

- Ils couvrent plusieurs champs de l'habitat, un panel très large

- Ils ne couvrent pas l'intégralité du territoire régional à différentes échelles

- Ils mettent essentiellement à disposition de la donnée pré-traitée à l'échelle utile pour leurs membres

- Un comité technique/de pilotage

Types de données et leur accès

Essentiellement des données obtenues par convention

Avantages

- Partenariat avec l'ensemble des fournisseurs de données du territoire

- Appui aux territoires en apportant un socle d'informations de référence pour préparer l'analyse et la caractérisation des territoires en matière d'habitat

- Mutualisation des coûts de fonctionnement

- Utile aux territoires

- Support aux études

Inconvénients

- Lourds à mettre en place (portage politico-stratégique complexe, etc. …) et à faire fonctionner

- Lente évolution des thématiques abordées, inertie de l'outil

- Pas ou peu d'analyses

- Peu d'animation ou risque d'essoufflement de l'animation

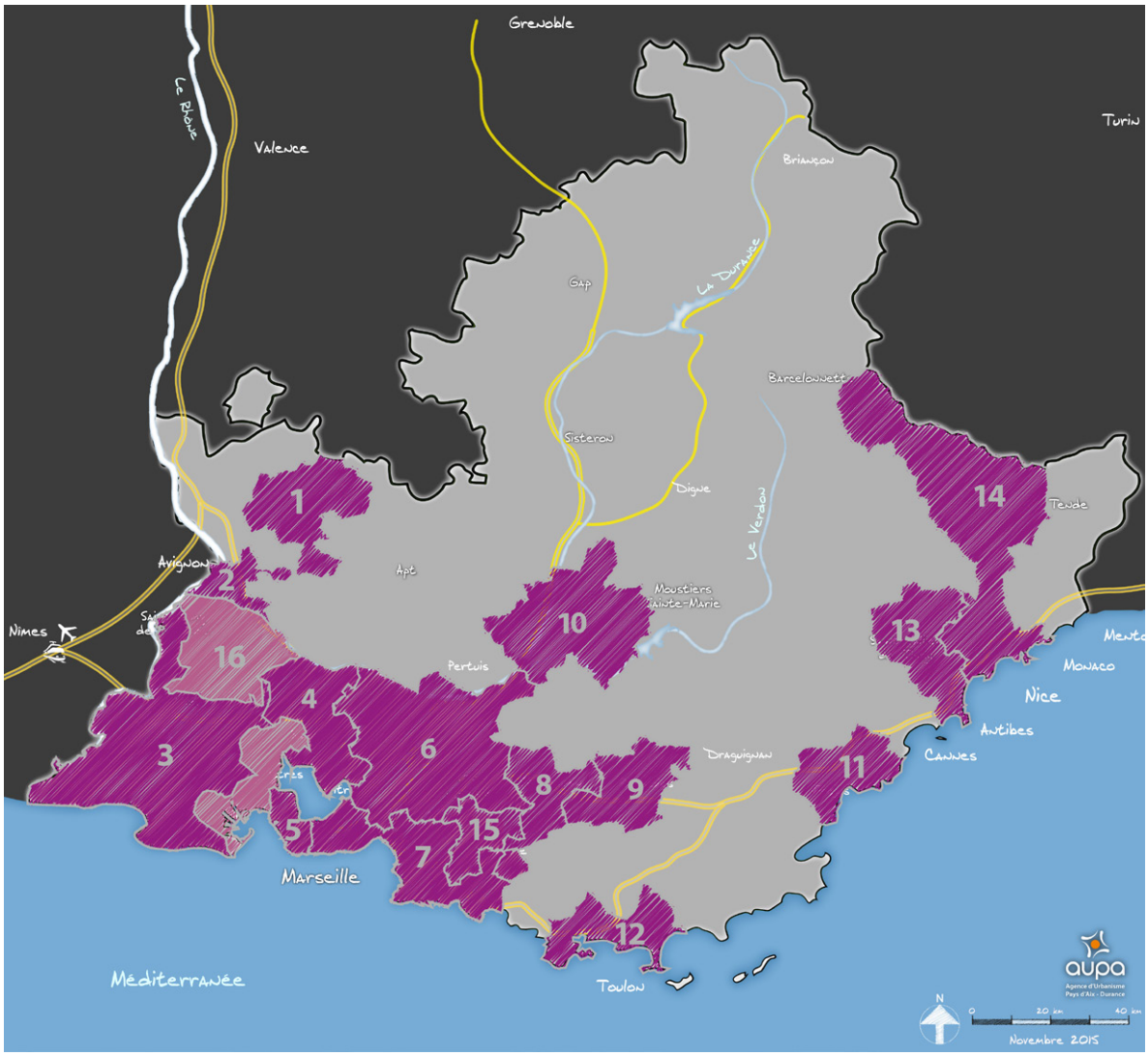
- Peu de communication grand public autour des résultats ce qui peut donner un manque de lisibilité à cette structure d'observatoire

Acquis à capitaliser

Données pré-traitées, plusieurs échelles de données, alimentation de plusieurs politiques publiques, mutualisation des coûts…

Qui ? SOPHA 84, Observatoire départemental du logement et de l'habitat (ADAAM 06), Observatoire départemental de l'habitat CD83, ID 20…

SUIVI ET ÉVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT



1 Observatoire de l'habitat de la CC Comtat Ventoux Venaissain

2 Observatoire de l'habitat du Grand Avignon

3 Observatoire de l'habitat de la CA Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM)

4 Observatoire de l'habitat Agglopole Provence

5 Observatoire de l'habitat du Pays de Martigues

6 Observatoire de l'habitat de la CA du Pays d'Aix/
Bilan des actions communautaires au titre de l'habitat CPA

7 Bilan annuel PLH Marseille Provence Métropole

8 Observatoire du PLH de la CC Sainte Baume - Mont Aurélien

9 Observatoire du PLH de la CC Comté de Provence

10 Suivi du PLH Durance Luberon Verdon Agglomération

11 Répertoire de l'habitat sur le territoire de la CA Var Esterel Méditerranée

12 Observatoire du PLH de la CA Toulon Provence Méditerranée

13 Observatoire de l'habitat de la CA Sophia Antipolis

14 Suivi PLH de la Métropole Nice Côte-d'Azur

15 Suivi PLH de la CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

16 Suivi du PDHALPD des Bouches-du-Rhône

Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

SUIVI ET ÉVALUATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Principales caractéristiques

- Analyse ou suit des actions politiques

- Correspond au périmètre d'une politique publique

- Indicateurs très éclectiques d'un observatoire à l'autre hormis le volet production de logements publics et privés

- Résultats de l'observatoire validés par délibération mais ne faisant pas toujours l'objet d'une publication diffusée (publication des résultats qui peut être restreinte)

- Toujours porté par un élu

- Toujours un comité technique qui associe différents acteurs du logement

- Dépendante d'une politique publique mais peut instaurer une dynamique locale même si la politique publique est remise en question

- Associe des élus au partage des résultats

- Mission d'information au-delà du suivi statistique

Types de données et leur accès

Essentiellement des données en accès libre et créées par les collectivités

Avantages

- Forte dimension animation autour de ces outils (organisation de journées, etc.…)

- Continuité des analyses

- Apporte des éléments de connaissance et de suivi aux territoires membres

- Réactif à l'actualité juridique et sur le pilotage des politiques publiques

Inconvénients

- Résultats pas toujours objectifs

- Pas ou peu de comparaisons avec d'autres territoires (méthodes de calculs différentes, sources, etc.) …)

- Nécessite des moyens humains et une expertise qui n'est pas toujours présente dans le territoire

- Dépendant du politique

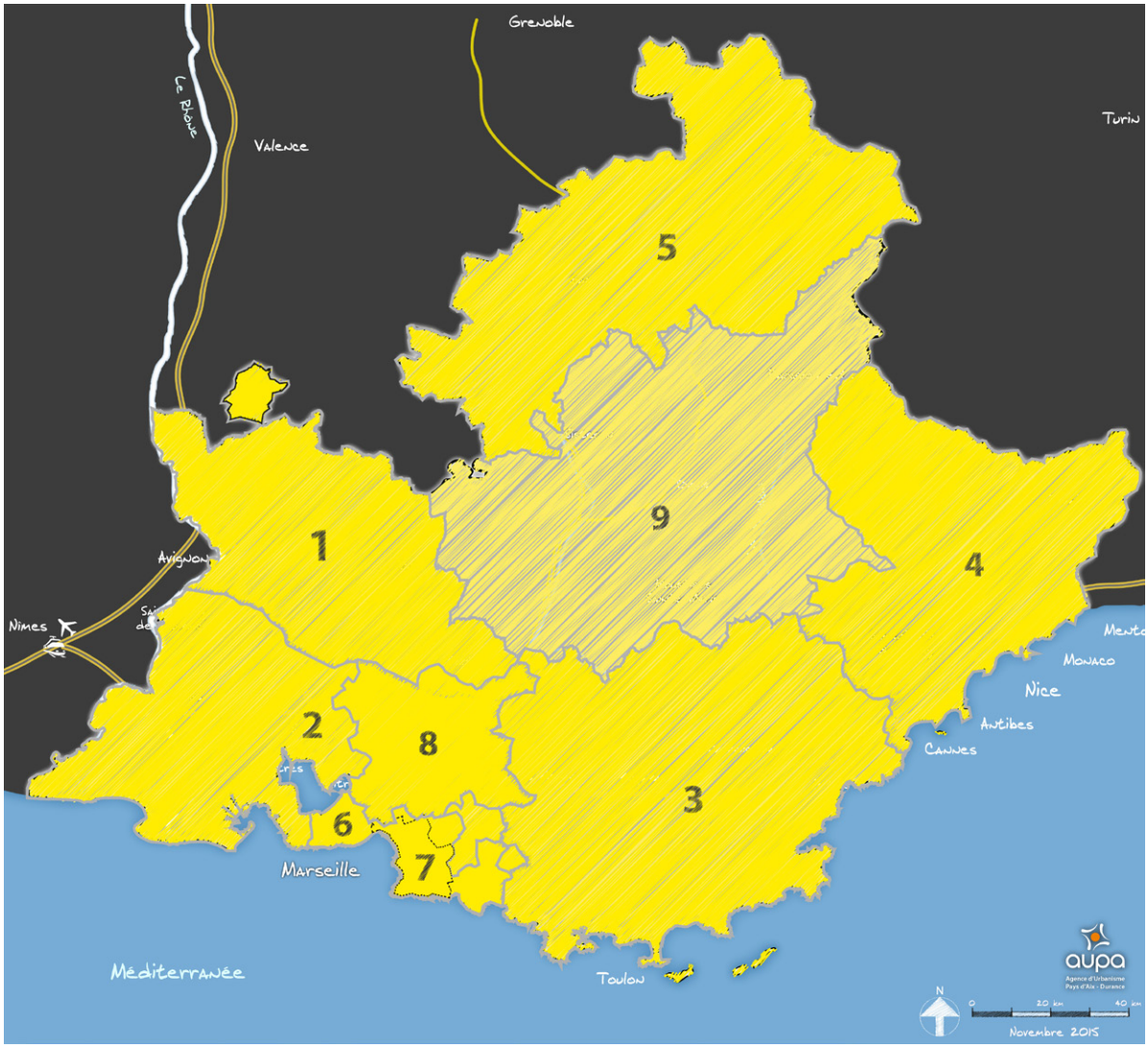
Acquis à capitaliser

Association de différents acteurs du logement, forte dimension d'animation, continuité d'analyse, réactivité…

Qui ? Observatoires de l'habitat (CPA, Pays de Martigues, Agglopole Provence, ACCM, Grand Avignon, COVE, CASA…) ; Observatoires du PLH (MPM, DLVA, TPM, CAVEM, Sainte Baume-Mont Aurélien, Comté de Provence…); suivi du PDALPD 13…

LES OBSERVATOIRES THEMATIQUES

(liés aux collectivités)



1 Vaucluse : Observatoire de la demande locative sociale / Atlas du logement social de la DDT 84 / Observatoire des loyers

2 Bouches-du-Rhône Observatoire départemental des loyers du parc privé / Observatoire de l'accession sociale à la propriété

3 Observatoire des loyers du Var

4 Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes

5 Hautes-Alpes : Observatoire des loyers du parc privé / Observatoire de l'habitat indigne

6 Atlas du parc locatif social - Marseille Provence Métropole

7 Observatoire des copropriétés fragilisées de plus de 100 logements - Marseille

8 Atlas du parc locatif social - CA du Pays d'Aix

9 Système régional d'observation de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes défavorisées en PACA

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

LES OBSERVATOIRES THEMATIQUES
(liés aux collectivités)

Principales caractéristiques

- N'abordent qu'un champ restreint de l'habitat (le logement social, l'hébergement…)
- Couverture plus large du territoire
- Portage partenarial
- Peut être initié par une initiative spontanée

Types de données et leur accès

Essentiellement des données créées par l'Etat et les collectivités

Avantages

- Permet de se comparer à d'autres territoires et fournit des éléments de cadrage aux territoires
- Peuvent alimenter les autres observatoires (partenariat…)
- Souvent initié sur la base du constat d'une problématique particulière

Inconvénients

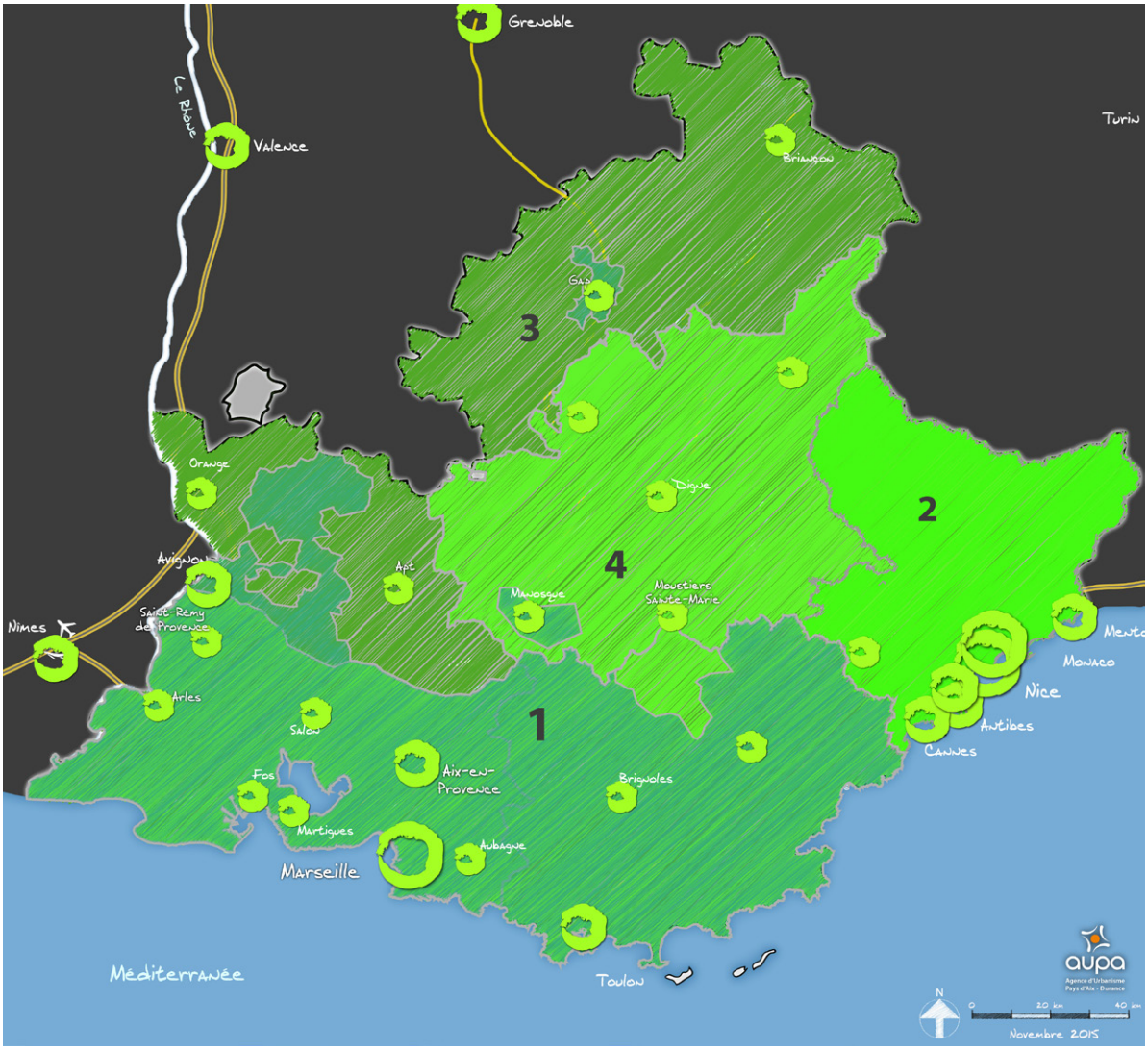
- Méthodes peu comparables
- Les productions ne sont pas souvent disponibles à une échelle fine

Acquis à capitaliser

Échelle d'analyse, initiative spontanée…

Qui ? Atlas du Parc Locatif Social (MPM, DDT84, CPA), Observatoire de l'habitat indigne 05, Observatoire des loyers (05,06,13,83,84), Observatoire des copropriétés fragiles Marseille, Observatoire de l'accession sociale à la propriété 13…

LES OBSERVATOIRES DES FÉDÉRATIONS PROFESSIONNELLES



1 Observatoire Immobilier de Provence (OIP)

2 Alpes-Maritimes : Observatoire Immobilier de l'Habitat (OIH) - CCI 06

3 ARHLM PACA et Corse

4 Notaires de France - (département couverts : 04, 06, 13, 83)

Villes couvertes par l'observatoire des loyers CLAMEUR

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

LES OBSERVATOIRES DES FÉDÉRATIONS PROFESSIONNELLES

Principales caractéristiques

- Alimenté par un réseau de professionnel
- Accompagne et informe ses adhérents
- Essentiellement sur les marchés immobiliers et leurs évolutions

Types de données et leur accès

Essentiellement des données créées par les fédérations

Avantages

- Veille juridique
- Régularité des publications
- Réactif
- Pragmatique et proche de la réalité du milieu professionnel
- Peu de contraintes statistiques
- S'adapte à la demande
- Animation et événementiel
- Couverture large du territoire

Inconvénients

- Méthodes non comparables entre territoires
- Souvent soumis à cotisation
- Commercialisation et vente de données
- Peu d'interprétation des résultats
- Concurrence des outils et des méthodes

Acquis à capitaliser

Réactivité, régularité,…

Qui ? ARHLM Paca et Corse, Notaires de France, CLAMEUR, OIP, OIH CCI06…

4- Les attentes vis-à-vis d'un dispositif régional d'observation de l'habitat

4.1. Retours d'enquête

L'inventaire réalisé par les agences d'urbanisme a également permis de recenser et d'échanger avec les porteurs d'observatoires sur ce qu'ils attendraient d'un système régional d'observation.

Chacun d'entre eux a reconnu que la mise en place d'un tel dispositif constituait un moment clef de partage et de construction d'une culture commune en matière d'habitat.

Deux principales catégories d'attentes apparaissent et sont le plus souvent énoncées ensemble par les porteurs d'observatoires. Elles attestent du fait qu'ils ne conçoivent pas la mise en place d'un outil régional qui se substituerait à leurs propres dispositifs. En revanche, ils mesurent parfaitement l'intérêt et l'enjeu de complémentarités entre la dimension locale et régionale.

1. «Échanger et faire réseau»

Les porteurs d'observatoires interrogés ont pour la plupart fait état de leur sentiment « d'isolement » et leur souhait d'inscrire leur outil, et plus largement leurs pratiques, dans un réseau.

Cela se traduit avec plus ou moins d'intensité allant du souhait de pouvoir davantage échanger, partager l'information mais aussi recevoir un soutien méthodologique jusqu'à celui de « faire communauté » et de développer une culture commune.

Cela se concrétise plus précisément par un souhait de :

- partager des éléments de connaissance, des réflexions méthodologiques ou techniques, des expériences ,

- bénéficier d'un regard extérieur, qui ne porte pas de jugement, mais apportant du recul

- se comparer et mieux connaître le fonctionnement et les spécificités des autres territoires ainsi que le contexte général du territoire

- échanger sur des problématiques particulières.

Dans ces perspectives, l'objectif serait d'aller vers un système plus ouvert et interactif, de développer une approche collaborative, participative où chacun puisse alimenter le dispositif et disposer d'un accès à l'ensemble des informations.

2. «Alimenter les outils locaux existants»

Cette seconde attente a pour objectif de palier aux carences techniques repérées par les porteurs d'observatoires dans leurs propres outils ainsi qu'à faire une économie d'échelle. Ils sont bien souvent confrontés aux mêmes difficultés, lesquelles concernent :

- les moyens parfois insuffisants (humains, techniques, financiers…). Nombreux sont les pilotes d'observatoires qui occupent cette fonction « en plus » de leurs autres missions sans avoir de temps de travail dédié. Leur mission est donc précaire, situation confirmée par un pilotage politique parfois mouvant voire absent.

- l'expertise et la méthode. De nombreux pilotes d'observatoires reconnaissent ne pas être des spécialistes soit, des questions d'habitat pour les porteurs d'observatoires multi-thématiques, soit de la donnée et de son analyse pour les spécialistes de l'habitat en charge « entre autre » d'un observatoire. Ils souhaitent donc pouvoir bénéficier de conseils, de formations, d'avis sur ce volet.

- l'accès à la donnée. Nombreux sont les observatoires qui pointent leurs difficultés d'accès à la donnée. Celle-ci se traduit par des méthodes de collecte de données et des partenariats éclectiques et jugés chronophages.

Ainsi, les porteurs d'observatoires souhaiteraient, si un dispositif régional était mis en place, qu'il puisse leur permettre de répondre à ces difficultés.

Cela se traduit dans des objectifs formulés par les porteurs d'observatoires quant à la mise en place d'un dispositif régional :

- la mutualisation des moyens/coûts,

- l'apport d'éléments de méthode ou d'expertise,

- la mise à disposition de bases de données pré traitées,

- la diffusion de leurs travaux au sein d'un réseau.

Les questions et arbitrages que cela sous-tend

Sous-jacent à cette approche apparaissent plusieurs arbitrages stratégiques dont :

- la question du mode de pilotage et d'organisation permettant de donner de la visibilité à toutes les échelles de territoires et aux enjeux et problématiques inhérents à chacune,

- la question de l'objectif de cet outil qui devra arbitrer entre les préoccupations des territoires et celles de l'Etat, lesquelles n'adoptent pas toujours le même point de vue et répondent à des contraintes différentes,

- la couverture du territoire et les dispositifs à mettre en place, dans les territoires encore non couverts,

- le niveau d'intégration des observatoires locaux dans le dispositif régional. Faudrait-il normaliser les différents observatoires pour les mutualiser dans un outil commun et réaliser des économies d'échelle ?

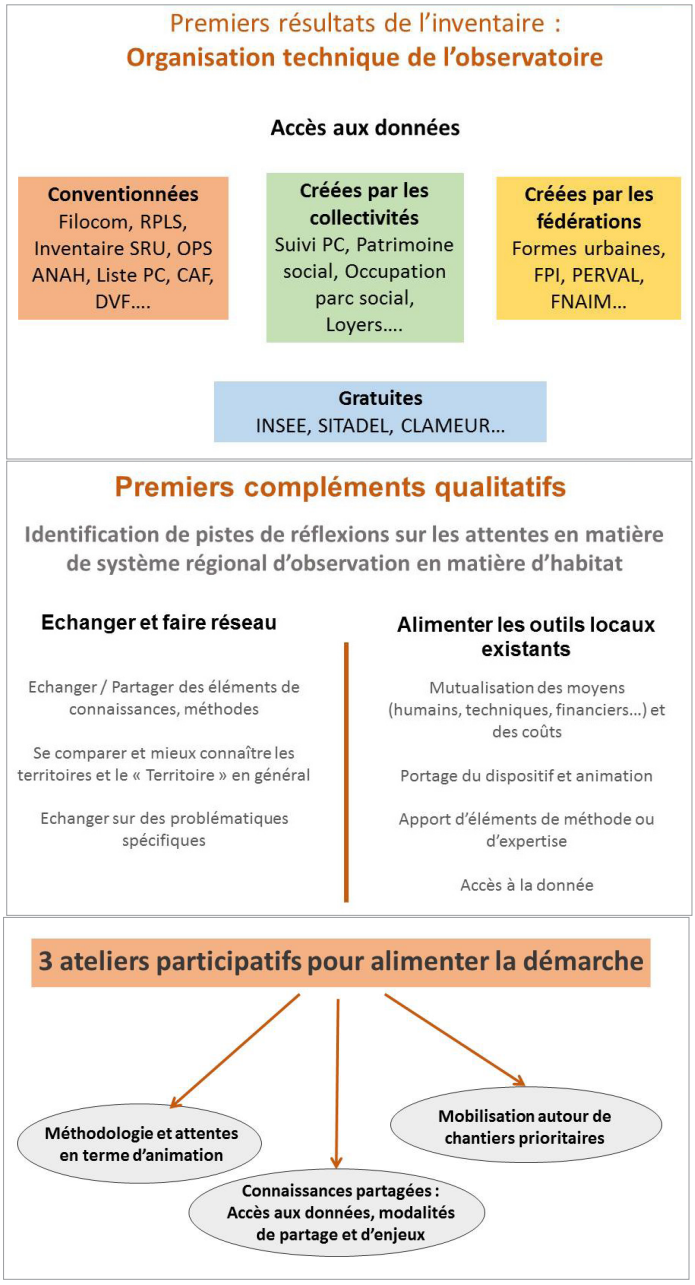
4.2. Première concertation autour d'un dispositif régional d'observation de l'habitat

Lors des Neuvièmes Assises Régionales de l'Habitat, du Foncier et de l'Urbanisme janvier 2015 et dans le cadre de la déclinaison de la Charte d'Engagement pour le Logement, l'atelier «De l'observation à la décision : la mise en place d'un système régional d'observation de l'habitat» a réuni près d'une centaine de participants.

Cette participation conséquente a témoigné du besoin et de la motivation des acteurs de l'Habitat à échanger sur les pratiques et les perspectives en matière d'observation. Elle et a permis d'initier la dynamique d'acteurs requises pour la préfiguration d'un dispositif partenarial d'observation.

Cet atelier s'est décliné le 22 octobre dernier par une journée d'échanges, autour de 3 ateliers tournants, sur la mise en place du dispositif. Co-organisée par la Région et la DREAL, cette manifestation a bénéficié d'une participation active des agences d'urbanisme.

Extrait de la présentation des agences d'urbanisme pour la Journée régionale d'échanges «Système régional d'observation de l'habitat» 22 Octobre 2015 – CVRH Aix en Provence



Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Au regard du recensement des observatoires et de l'enquête qualitative menée auprès des porteurs d'observatoires, les agences d'urbanisme sont intervenues dans plusieurs étapes de cette manifestation :

- propositions pour le déroulé de la journée (définition ateliers)
- présentation des principaux résultats de l'inventaire,
- participation aux 3 ateliers proposés,

Cette manifestation a rassemblé près de 60 personnes représentants diverses institutions et collectivités régionales.

Organisés pour faire émerger les besoins et les attentes des territoires, les ateliers du 22 octobre ont pointé deux objectifs :

- Devenir un lieu de partage des travaux des différents systèmes d'observation,
- Améliorer l'accès et le traitement des données.

Au-delà des thèmes classiques qui sont travaillés dans les observatoires (essentiellement sur les grandes caractéristiques du parc et les marché du logement), les participants ont souligné la nécessité d'aborder des thématiques insuffisamment explorées à ce jour. Elles reflètent leurs préoccupations quotidiennes et soulignent que le dispositif régional pourrait répondre à ces attentes pour alimenter les choix et décisions des territoires en matière d'Habitat.

Les thèmes abordés qui pourraient être explorés dans le dispositif (sans ordre) :

Le foncier et la densité/ Les migrations pendulaires/ La corrélation entre emploi et logement/ Le logement des saisonniers et le logement occasionnel/ Le parc privé, notamment le parc privé potentiellement indigne/ Une capitalisation autour des éléments de connaissance du public PDALPD/ Les parcours résidentiels / La population nomade/ le logement vacant (méthode)/ Occupation du parc social (débat sur la définition des indicateurs).

Ces propositions confirment que l'habitat n'est pas une politique isolée et que cette dimension sera à prendre en considération dans le dispositif .

La question des données et de leur accès font également parti des attentes des participants. Au-delà de l'inventaire des données existantes, un dispositif régional pourrait permettre d'optimiser les requêtes et traitements pour mutualiser ce qui peut l'être .

Synthèse

En préalable : des situations très éclectiques sur le territoire liées à des contextes institutionnels, des caractéristiques territoriales (des marchés plus ou moins tendus, des territoires plus ou moins urbains…). L'enjeu du dispositif régional d'observation de l'Habitat n'est pas de proposer un 51ème observatoire. Il s'agit de créer une dynamique collective pour améliorer la connaissance et les problématiques liées à l'habitat et au logement de la Région.

Quelle relation entre dispositif régional d'observation et politiques publiques ?

Dans un contexte de raréfaction de moyens où le suivi et l'évaluation des politiques publiques est un enjeu croissant, quel place pour un dispositif régional ? Comment organiser l'articulation entre un tel outil et l'élaboration et la mise en œuvre pour la Région d'un schéma prescriptif tel que le SRADDET ?

Quels membres pour un dispositif régional ?

Des acteurs incontournables des sphères privées et publiques que l'on retrouve dans composition des observatoires et, si la structure des observatoires est différente, la liste de leurs membres est souvent proche.

Vers un outil de partage de ressources ?

L'une des options que préfigure les analyses conduites par les agences d'urbanisme, les échanges avec les porteurs d'observatoires et les participants de la journée du 22 octobre dernier, est une « ressourcerie » ouverte.

Elle serait alimentée par les pilotes (en partie pour le volet données, études) mais aussi, de façon ouverte, par les membres (sur leurs expériences, leur expertise, leurs interrogations…).

En définitive, le Dispositif Régional de l'Observation de l'Habitat pourrait être un outil évolutif de ressources partagées. Il aurait pour mission :

- **d'apporter les ressources de base dont les territoires ont besoin pour réfléchir sur leurs options en matière d'habitat**
- **de créer les conditions d'émergence d'un débat par l'animation du réseau.**
- **de cerner les attentes et besoins des porteurs d'observatoire et des territoires et adapter l'outil à leurs évolutions**

Un dispositif régional pourrait éditer chaque année des fiches de retours d'expériences pour alimenter des rencontres, des journées d'échanges, des formations professionnelles, les expositions…

Perspectives 2016

Au cours de l'année 2016, la mise en oeuvre du dispositif régional de l'habitat pourrait s'articuler sur deux groupes de travail qui nécessiteront une coordination :

- Un groupe de travail «observation des territoires» qui viserait à partager les bonnes pratiques et expériences entre les territoires et les acteurs infra-régionaux, à l'intersection des programmes partenariaux des Agences d'urbanisme, de la Région et de la DREAL.

- Un groupe de travail «données-ressources» qui porterait sur les questions «d'ingéniérie de la donnée» .

Annexe 1

Invitation et liste des participants du 22 Octobre 2015

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PROVENCE ALPES-CÔTE D'AZUR

Région Provence Alpes Côte d'Azur

ORDRE DU JOUR :
Journée régionale d'échanges du 22 octobre 2015
« Système régional d'observation de l'habitat »
CVRH d'Aix en Provence

- 9h30 : Introduction – Présentation de la démarche :
  DREAL PACA et Région Provence Alpes Côte d'Azur

- 10h : Présentation par les Agences d'urbanisme pilotes des principaux résultats de l'action 3 de la convention Région PACA / Agences d'urbanisme : « Mutualisation des systèmes d'observation territoriaux dans le champ de l'habitat »

- 10h15 : 1ère séquence d'atelier - Répartition dans les ateliers suivants :

- Atelier 1 : Méthodologie et attentes des partenaires en terme d'animation

Animateur/ Rapporteur : Christian Cabrier, Chef de projet CVRH,
Thierry Moallic, Directeur ADIL 13

- Atelier 2 : Vers une connaissance partagée : accès aux données, modalités de partage, et enjeux

Animateur / Rapporteur : Christine Archias, Directrice du *CRIGE*-PACA
Catherine LOOSE, statisticienne INSEE

- Atelier 3 : Mobilisation des acteurs autour de chantiers prioritaires

Animateur / Rapporteur : Philippe Oliviero, Directeur de l'ARHLM,
Amaria ABDALLAH, chargée de mission SIG, EPF PACA

- 11h30 : 2ème séquence d'atelier
- 12h30 : Déjeuner sur place
- 14h : 3ème séquence d'atelier
- 15h15 : Séance plénière : Restitution et synthèse des ateliers
- 16h15 : Perspectives
- 16h30 : Fin de la journée

Dispositif partenarial régional d'observation de l'Habitat

Journée régionale d'échanges du 22 octobre 2015

Atelier 1 - 10h15 (séquence 1)
Méthodologie et attentes des partenaires en terme d'animation

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Organisation	Nom Prénom	Fonction	Adresse de messagerie	Paraphe
Conseil Régional – DAH / SHFU	ANDREANI Sandrine	Chargée de mission rénovation urbaine	sandreani@regionpaca.fr	
ADAAM - Agence de Déplacements et d'Aménagement des Alpes-Maritime	BRIQUETTI Benoît	Chargé d'études	b.briquetti@adaam06.fr	
Communauté du Pays d'Aix	BURNET Isabelle	Chargée de mission Habitat public	IBurnet@agglo-paysdaix.fr	
Conseil Régional PACA	CANN Francis	Directeur adjoint - Chef du service Habitat Foncier Urbanisme	fcann@regionpaca.fr	
DREAL PACA – Service Énergie Logement – Unité Politique de l'Habitat	CARDOT Carole	Chargé d'études	carole.cardot@ developpement-durable.gouv.fr	
ADAAM - Agence de Déplacements et d'Aménagement des Alpes-Maritime	CESARI-GEIGER Christine	Directrice Générale	c.cesari-geiger@adaam06.fr	
DDT 05 / SAS	DI DIO BALSAMO David	Chef du Service de l'Aménagement Soutenable	david.di-dio-balsamo@ hautes-alpes.gouv.fr	
Métropole Nice Côte d'Azur	GIOVANARDI Cécile	Responsable PLH	cecile.giovanardi@ nicecotedazur.org	
ADOMA – L'insertion par le logement	HILAIRE Christelle	Responsable de développement social	Christelle.HILAIRE@adoma.fr	
SA d'HLM PROLETAZUR	MAUCOURT Cédric	Directeur général	o.henriques@proletazur.net	

Dispositif partenarial régional d'observation de l'Habitat

Atelier 1
Atelier 3
Atelier 2

Journée régionale d'échanges du 22 octobre 2015

Atelier 1 - 10h15 (séquence 1)
Méthodologie et attentes des partenaires en terme d'animation

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Organisation	Nom Prénom	Fonction	Adresse de messagerie	Paraphe
ADIL 13 – Agence Départementale d'Informations sur le Logement	MICELI Lisa	Chargée d 'études Habitat – Responsable obs dept des loyers	lisa.miceli@adil13.org	
Agglopole Provence	PAROT Bénédicte	Chargée de mission Habitat	benedicte.parot@ agglopole-provence.org	
Communauté d'Agglomération du pays d'Aubagne et de l'Étoile	PEIX Alice	Chargée de mission service Habitat	alice.peix@ agglo-paysdaubagne.fr	
ADIL 06 – Agence Départementale d'Informations sur le Logement	POULARD Emmanuel	Directeur	e.poulard@adil06.org	
Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône – CAF 13	RENARD Vincent	Conseiller technique du pôle Habitat et Vie Sociale	vincent.renard@ cafmarseille.cnafmail.fr	
Caisse des Dépôts	SANTONI Jean-Paul		jean-paul.santoni@ caissedesdepots.fr	
DROS PACA – Dispositif Régional d'Observation Sociale (piloté par CAF13)	TOUTALIAN Carole	Chargé d'études socio-économiques	carole.toutalian@ cafmarseille.cnafmail.fr	
DREAL PACA – Service Énergie Logement – Unité Politique de l'Habitat	WATTEAU Hervé	Chef de l'unité Politique de l'Habitat	herve.watteau@ developpement-durable.gouv.fr	

Organisation	Nom Prénom	Fonction	Adresse de messagerie	Paraphe
Communauté d'Agglomération du pays d'Aubagne et de l'Étoile	AGOSTINI Coryne	Directrice du service Habitat	coryne.agostini@ agglo-paysdaubagne.fr	
AMPIL – Action Méditerranéenne Pour l'Insertion sociale par le Logement	ATIA Abdelkader	Directeur	unifapil.med@orange.fr	
Métropole Nice Côte d'Azur	BROSSARD Pierre		pierre.brossard@ nicecotedazur.org	
DROS PACA – Dispositif Régional d'Observation Sociale (piloté par CAF13)	CHARLES Jean-Christophe	Chargé d'études socio-économiques	jean-christophe.charles@ cafmarseille.cnafmail.fr	
DREAL PACA – Service Énergie Logement – Unité Politique de l'Habitat	DRAY Karine	Adjointe au chef d'unité	Karine.dray@ developpement-durable.gouv.fr	
DREAL PACA – Service Énergie Logement – Unité Qualité des Bâtiments	FECHTMEISTER Mathieu	Chargée de mission	mathieu.fechtmeister@ developpement-durable.gouv.fr	
Durance Luberon Verdon Agglomération	GLAUDEL Valérie	Animatrice PLH	vglaudel@dlva.fr	
ADOMA – L'insertion par le logement	GOBE Frédéric	Directeur adjoint patrimoine	Corinne.VERGER@adoma.fr	
ADIL 13 – Agence Départementale d'Informations sur le Logement	GOULET Nathalie	Chargée de mission, animatrice du PDALPD	nathalie.goulet@adil13.org	
DDTM 13 / Service Habitat	GRAGNIC Barbara	Chargée de mission Politique locale de l'Habitat	barbara.gragnic@ bouches-du-rhone.gouv.fr	

Dispositif partenarial régional d'observation de l'Habitat

Journée régionale d'échanges du 22 octobre 2015

Atelier 2 - 10h15 (séquence 1)
Vers une connaissance partagée :
accès aux données, modalités de partage, enjeux

Organisation	Nom Prénom	Fonction	Adresse de messagerie	Paraphe
SAN OUEST PROVENCE	JAWORSKI Charlotte	Responsable de l'Observatoire-SIG	Charlotte.JAWORSKI@ ouestprovence.fr	
Communauté du Pays d'Aix	MARTIN Lionel	Responsable Mission " Observatoire du territoire et de l'habitat "	LMartin@agglo-paysdaix.fr	
AUPA	MINELLI Olivier	Chef de projet	o.minelli@aupa.fr	
AURAV	PINAULT Marion	Chargé d'études	marion.pinault@aurav.org	
Communauté du Pays d'Aix	RISCATTO Marion	Chargée du PLH et de l'Observation de l'Habitat	mriscatto@agglo-paysdaix.fr	
DREAL PACA – Service Énergie Logement – Unité Politique de l'Habitat	RIZZA Côme	Chargé d'études	come.rizza@ developpement-durable.gouv.fr	
ADIL 06 – Agence Départementale d'Informations sur le Logement	ROUSSELOT Fanny	Chargée de mission	f.rousselot@adil06.org	
Conseil Régional PACA	SCHOTT Céline	Chargée de mission sur le Foncier économique	cschott@regionpaca.fr	

Organisation	Nom Prénom	Fonction	Adresse de messagerie	Paraphe
DREAL PACA – Service Énergie Logement – Unité Politique de l'Habitat	BARIOZ Bernard	Chargé d'études	bernard.barioz@developpement-durable.gouv.fr	
ADIL 83 – Agence Départementale d'Informations sur le Logement	CAPITAINE Dominique	Directeur	adil@adil83.org	
Mairie de MARTIGUES	CERDAN Pierre	Directeur général adjoint Habitat et Démocratie participative	christine.marconi@ville-martigues.fr	
Conseil Régional PACA	D'AGUANNO Eugénie	Chargée de mission	edaguanno@regionpaca.fr	
AUDAT - Agence d'Urbanisme et de Développement de l'aire toulonnaise et du Var	DROULEZ Nathalie	Chargée de mission Habitat	droulez-giombini@audat.org	
ADIL 13 – Agence Départementale d'Informations sur le Logement	FAYOLLE Valérie	Responsable du pôle études	Valerie.Fayolle@ADIL13.org	
Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte	JUILLET Marc	Directeur	m.juillet@paysprovenceverte.fr	
Communauté d'Agglomération du pays d'Aubagne et de l'Étoile	LAURON Mathieu	Collaborateur Service Urbanisme	mathieu.lauron@agglo-paysdaubagne.fr	
DREAL PACA – Service Énergie Logement	LE TRIONNAIRE Yves	Chef du service Énergie Logement	yves.le-trionnaire@developpement-durable.gouv.fr	
AUPA	LOMINE Camille	Chargé d'études	c.lomine@aupa.fr	

Dispositif partenarial régional d'observation de l'Habitat

Journée régionale d'échanges du 22 octobre 2015

Atelier 3 – 10h15 (séquence 1)
Mobilisation des acteurs autour de chantiers prioritaires

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Organisation	Nom Prénom	Fonction	Adresse de messagerie	Paraphe
AUPA	MAZELLA Pierre	Directeur	p.mazzella@aupa.fr	
LOGIS MÉDITERRANÉE S.A. d'HLM	RANC Philippe	Directeur promotion PACA	pranc@groupe-lf.fr	
DROS PACA – Dispositif Régional d'Observation Sociale (piloté par CAF13)	RENARD Vincent	Conseillé technique Habitat	vincent.renard@cafmarseille.cnafmail.fr	
Conseil Départemental 13	RICHARD Paulette	Coordonnatrice Suivi ScoT/PLU et Politiques Territoriales	paulette.richard@cg13.fr	
Métropole Nice Côte d'Azur	ROUSSELOT Michelle	Chargée de mission schémas supra-métropolitains	michelle.rousselot@nicecotedazur.org	
AGAM	ROUSSELOT Peggy	Chargée de mission Pôle Territoires Durables Solidaristes et Société	p.rousselot@agam.org	
DDT 04	THIEFAINE Thierry	Chargé de mission Politique locale et sociale de l'Habitat	thierry.thiefaine@alpes-de-haute-provence.gouv.fr	
Communauté du Pays d'Aix	THORN Liza	Directeur de l'Habitat	lthorn@agglo-paysdaix.fr	

Annexe 2

Exemples d'observatoire

L'Observatoire départemental du logement et de l'habitat des Alpes-Maritimes - ADAAM 06

Contexte de la démarche

Dès 2006, l'ADAAM a mis en place un Observatoire de l'habitat pour la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur, actuellement Métropole NCA. Ce dernier a donné lieu à différents travaux : constitution des bases de données, évaluation/Diagnostics, contribution aux PLH…

Depuis, cet Observatoire piloté par l'Agence d'urbanisme 06 s'est généralisé pour les autres partenaires du département des Alpes-Maritimes afin de mutualiser un centre de ressources et des capacités d'analyse et d'étude pour réaliser des Diagnostics et Documents de Planification (PLH Cannes et Mandelieu-la-Napoule, SCoT Ouest et NCA, Projets de territoire…) et des études spécifiques (Occupation du Parc Social / Politique de la ville pour NCA, les logements vacants pour la CASA, Suivi de la production du logement social pour l'Etat…).

Le partenariat

L'Observatoire, qui est une des missions de l'Agence et piloté par elle, mobilise des partenaires « membres » que sont l'Etat, le Conseil Départemental 06, la Métropole NCA, la CASA, la CAPG, Cannes, Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule, CCI 06, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, UNSA, EPA Plaine du Var, et des partenaires « associés » tels que l'ADIL 06, les bailleurs sociaux, l'ArHLM.

Périmètre / Echelle d'analyse

Département des Alpes-Maritimes, Métropole NCA, Communautés d'Agglomération et de Communes, Communes, Infra-communal (quartiers politique de la ville…)

Les Objectifs / Fonctionnement

L'Observatoire de l'habitat de l'ADAAM fonctionne comme un centre de ressources :

- Collecte ou achat de données par des sources para-publiques ou privées (CCI, Adéquation, PERVAL…),
- Constitution de bases de données (enquêtes, partenariat ; exemple : Parc social…).
- Disposer d'un outil d'aide à la décision et d'expertise afin d'apporter un éclairage sur des problématiques spécifiques liées à l'habitat sur le territoire des Alpes-Maritimes

Les outils d'information mis en place

- Des productions régulières : Fiches « portrait Habitat »…
- Des publications ponctuelles : Etat des lieux, évolutions, enquête logement…
- Des études : rapport, synthèse, diagnostic, études fines…
- Des réunions de partage de ces résultats (comité technique)

Repérage des conditions de réussite

- Mutualisation des moyens à une échelle large
- Capacité, expertise (données, thématiques)
- Partage des résultats au cours de réunions avec les partenaires, de réunions élargies

Limites de l'observatoire

- Observation plus technique qu'institutionnelle
- Un accès à certaines données de plus en plus difficile
- Publications non régulières

L'Observatoire départemental de l'habitat du Var

Contexte de la démarche

Dès 2008, la DDTM du Var demande à l'AU[dat] VAR de créer un comité d'observation permanent de l'habitat fédérant les différents acteurs et EPCI de l'aire toulonnaise. Au début de l'année 2011, le Conseil Départemental du Var saisit l'AU[dat]VAR pour la mise en œuvre d'un Observatoire de l'habitat.

Le partenariat

L'Observatoire est donc piloté par le Département du Var (Direction Habitat), maître d'ouvrage et l'AU[dat]VAR, accompagnée de l'ADIL83 pour l'Observation des loyers du secteur privé. L'Agence co-anime et met en œuvre les outils : accès, méthodologie, exploitation et analyses des données.

L'ODH dispose d'un comité technique et d'un comité de pilotage. Il s'est doté en plus d'un comité technique élargi aux professionnels du logement et de l'immobilier afin de constituer des groupes d'experts indispensables à une analyse fine du territoire : AR HLM PACA et Corse, Crédit Foncier, CCI du Var, EPF PACA, CAUE, Conseil Régional, DREAL PACA, ADEME, Observatoire Immobilier de Provence, ERDF, CAF…

Périmètre/Echelle d'analyse

L'Observatoire a pour partenaires les Communautés d'agglomération, les Communautés de communes, avec ou sans PLH, et les services de l'Etat, notamment la DDTM.

Les échelles d'analyses couvrent les 153 communes, les 15 EPCI, les 8 territoires de développement durable du Conseil départemental et le département. Celles-ci sont mises en perspectives avec des indicateurs régionaux et nationaux.

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

- Doter le Conseil Départemental d'un outil permanent permettant de co-construire une vision partagée des enjeux de l'habitat dans chaque territoire du Var tant dans l'urbain, le périurbain que le rural, couvert ou non par un PLH
- Evaluer et adapter la politique départementale d'intervention sur l'habitat en fonction de l'évolution de la situation et des enjeux
- Favoriser l'opérationnalité, la mutualisation pour permettre à l'ensemble des territoires, avec ou sans PLH, d'avoir un tronc commun de données facilitant la mise en œuvre de dispositifs d'observation liées à des PLH, des SCOT et pour d'autres besoins de connaissance
- Etablir un préalable de travail commun et un socle de connaissance partagé avant d'entamer la démarche d'élaboration du PDH

Les outils de communication mis en place

- Le tableau de bord statistique, mis à jour annuellement, est composé de plus de 200 tableaux par commune avec des comparaisons dans le temps et l'espace. Il rassemble toutes les données statistiques (Acoss, ANAH, ADIL 83, CAF 83, RPLS, Sitadel2, DARES, DDTM 83, FILOCOM, INSEE, Perval, ECLN, OIP/Adéquation, etc.) concernant l'offre et la demande de logements.

- Le portrait statistique, mis à jour annuellement, est composé de 36 fiches réalisées à partir des indicateurs les plus pertinents du Tableau de bord à l'échelle des 8 territoires de développement durable du Conseil Départemental. Il est structuré en 3 parties : données de cadrage, parc de logements et données de marché.
- La photographie de l'habitat est un document sur l'état initial de l'habitat dans le Var au travers d'une analyse thématique synthétique et pédagogique issue de l'exploitation du tableau de bord à l'échelle des territoires du Var.
- Une note de conjoncture qui apporte une analyse des données disponibles en milieu d'année.
- Une tournée des huit territoires du Conseil départemental, propice à l'échange et à la connaissance, afin de proposer une analyse croisée du territoire rencontré.

Repérage des conditions de réussite

- Un accès en ligne à l'ensemble des documents et statistiques produits
- Un outil évolutif, tant dans les sources de données et indicateurs qui évoluent au fur et à mesure des besoins des membres, dans les thématiques liées à l'habitat (ajout d'indicateurs sociaux par exemple), que dans la forme (mise en place d'indicateurs clés avec une entrée EPCI plutôt que communale).
- Un lieu d'échanges sur les méthodes d'observation et d'analyse, sur les dispositifs de mise en œuvre d'actions sur les différentes problématiques de l'habitat dans les territoires du département.
- Une participation active des partenaires, co-financeurs de l'Observatoire (EPCI, CCI, etc.) au travers entre autres d'une mutualisation pour l'achat de données.

Les limites de l'observatoire

- Appareillage statistique assez lourd
- Certaines données de détail, compte tenu de droits de diffusion restreints de fournisseurs de statistiques, ne peuvent être communiquées aux partenaires (fichier détail des Notaires de France par exemple).

ID 20 - Communauté d'agglomération du Pays d'Aix

Contexte de la démarche

Afin d'améliorer la connaissance des dynamiques territoriales, l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, a initié une démarche d'observatoire stratégique : iD20.

Le partenariat

Cet observatoire repose sur un partenariat « actif » associant d'autres structures : la Ville d'Aix, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, l'Office de Tourisme, le Rectorat, Pays d'Aix Développement, la Chambre de Commerce ainsi que les communes du pays d'Aix.

Périmètre/Echelle d'analyse

Communauté du Pays d'Aix, 7 territoires de SCoT voisins (Région de Salon, Ouest Etang de Berre, Sud Luberon, Région de Manosque, Ouest Varois, Pays d'Aubagne, Marseille provence Métropole) et 5 agglomérations comparables en France (Rennes Métropole, Communauté Urbaine de Strasbourg, Grenoble Alpes Métropole, Sophia Antipolis et Montpellier Agglomération).

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

- Outil d'aide à la décision ayant pour objectif d'améliorer la connaissance des territoires et des dynamiques à l'œuvre pour adapter et optimiser l'action publique.

- Evaluer, mesurer, connaître, et comparer la Communauté du Pays d'Aix par rapport à ses voisins et par rapport aux agglomérations comparables en France

- Vingt indicateurs stratégiques et transversaux (données urbaines, économiques, éducatives et sociales), dont plusieurs indicateurs sur l'habitat répartis en 4 thématiques : tension sur le marché de l'habitat ; diversité sociale, mixité fonctionnelle et consommation d'espace et renouvellement urbain.

Les outils de communication mis en place

- Publication en 4 tomes synthétiques couvrant l'ensemble des indicateurs
- Diffusion sur les sites internet de la CPA et de l'AUPA

Les publications ont été présentées et validées au cours de comités technique et de pilotage.

Repérage des conditions de réussite

Originalité de la démarche : un des premiers baromètre de territoire avec Rennes et Grenoble. Approche de benchmark innovante. Observatoire transversal et croisement des indicateurs.

Limites de l'observatoire

- Réaction parfois mitigée des élus face au baromètre (système de notation et de comparaison) et face à la sensibilité politique de certains indicateurs.
- Difficulté à mobiliser des données systématiquement comparable sur tous les territoires

Portrait statistique du PLH de Toulon Provence Méditerranée

Contexte de la démarche

Depuis 2012, l'AU[dat]VAR réalise annuellement un Portrait statistique des communes de TPM, présentant les grands indicateurs qui caractérisent l'offre, la demande et les besoins en logements ; c'est un outil indispensable car il est le socle de tous les constats, suivis et pistes de réflexions du PLH.

Le partenariat

L'Observatoire est piloté par la CA TPM et porté par l'AU[dat]VAR. Il associe de nombreux partenaires : Conseil départemental du Var, DDTM 83, Syndicat Mixte du SCoT Provence Méditerranée, CIL Méditerranée, AR HLM PACA et Corse, EPF PACA, représentants des communes, etc. De plus, des experts extérieurs comme le Crédit Foncier ou les Fédérations professionnelles interviennent pour apporter des compléments.

Périmètre/Echelle d'analyse

Communes, EPCI, Département du Var / Comparaisons avec le niveau régional et national

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

- Fournir les éléments d'observation et d'analyse indispensables au suivi et à la préparation des actions de TPM en matière d'habitat

- Préparer les données nécessaires pour l'élaboration du bilan annuel du PLH et des études spécifiques (parc de logements ordinaires, parc de logements locatifs sociaux…)

Les outils de communication mis en place

- Portrait statistique annuel du PLH
- Bilan annuel du PLH

Analyses sous forme de rapport et de synthèse :

-- Vieillissement de la population
- Parc des bailleurs sociaux
- Demande en logement social
- Logements vacants potentiellement mobilisables, etc.

Les publications sont présentées et abordées au cours de comités technique et de pilotage ou de Commissions Habitat du PLH réunissant les élus et techniciens des communes de TPM ainsi qu'au cours de petits déjeuners de l'Habitat, associant le monde professionnel et la gouvernance de TPM.

Repérage des conditions de réussite

Le Portrait statistique apporte un éclairage sur la thématique habitat au travers de données statistiques resituées dans le temps, par des rappels chiffrés dans des tableaux et illustrations graphiques, mais aussi dans l'espace, par des cartographies à la commune et des comparaisons chiffrées avec les données équivalentes pour la CA, le SCoT Provence Méditerranée, le Var, voire la région PACA et la France.

Limites de l'observatoire

Peu d'interface avec les communes de la CA.

Peu de remontées d'informations des communes et de la CA concernant leurs données de suivi de politique d'habitat.

Observatoire de l'habitat du Grand Avignon

Contexte de la démarche

Le Grand Avignon a lancé, en 2009, un observatoire de l'habitat pour suivre, accompagner et évaluer les actions menées dans le cadre de son PLH. Cet outil aide aujourd'hui la communauté d'agglomération à suivre les besoins ainsi que le fonctionnement du parc de logement (marché immobilier, logement social, production neuve, etc.)

Le partenariat

L'observatoire est piloté par le Grand Avignon (service habitat et rénovation urbaine) et mobilise largement les partenaires locaux à travers un comité technique qui se réunit une fois par an environ (Communes, Conseil Départemental, Etat, ADIL84, notaires, bailleurs sociaux, AR HLM...). Certains experts extérieurs peuvent également intervenir (Crédit Foncier, Adéquation, promoteurs…).

Périmètre/Echelle d'analyse

Grand Avignon, Communes et quartiers des principales villes

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

Connaître le fonctionnement du parc de logement de la CA du Grand Avignon en analysant plusieurs thématiques tels que le logement social, le marché immobilier, la production neuve, les caractéristiques du parc existant et de ses occupants…

Les outils de communication mis en place

Analyses et valorisation sous forme de synthèse et d'événements réguliers :

- Rapport annuel de suivi du PLH ;
- Analyse des marchés immobiliers : un séminaire et une publication de chiffres clés une fois par an ;
- Logement étudiant : une étude spécifique réalisée en 2012

Repérage des conditions de réussite

L'observatoire est lié à un module de cartographie dynamique qui comprend :

- Un atlas immobilier (géolocalisation des opérations collectives neuves de plus de 10 logements)
- Un atlas des copropriétés (géolocalisation des copropriétés dégradées de plus de 50 logements)
- Un atlas des Logements sociaux (géolocalisation des opérations de logements sociaux à la parcelle)
- Toutes les analyses produites dans le cadre de cet observatoire sont ouvertes à tous sur le site du Grand Avignon

Limites de l'observatoire

L' observatoire est intimement lié au PLH

Pas d'association des partenaires à la méthodologie d'analyse.

Observatoire de la demande locative sociale du Département du Vaucluse

Contexte de la démarche

L'Observatoire de la demande locative sociale du département de Vaucluse a été mis en place en 2006 par la DDT 84 afin de mieux cibler la demande et les attributions de logements sociaux. L'observatoire a été initialement conçu sur la base d'une enquête annuelle réalisée auprès des bailleurs sociaux. Depuis 2015, l'observatoire s'appuie sur les chiffres du fichier national du numéro unique.

Le partenariat

L'observatoire est piloté par la DDT 84 (service Ville Logement Habitat) et rassemble une dizaine d'organismes partenaires, que sont le Conseil Départemental de Vaucluse, les bailleurs, sociaux, les EPCI, les communes…

Les partenaires sont réunis annuellement au cours d'une réunion technique où est présentée puis validée collectivement un rapport d'analyse à l'échelle du Vaucluse.

Périmètre/Echelle d'analyse

L' observatoire couvre le Vaucluse, le Grand Avignon, la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE) et 4 communes gardoises du Grand Avignon.

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

Avoir une connaissance fine sur la demande et les attributions de logements sociaux pour mieux orienter la production neuve.

Les données sur le profil des demandeurs et les attributions fournis par les bailleurs sociaux jusqu'en 2014 nécessitaient un tri sur les doubles compte intra et inter organismes avant de commencer l'exploitation statistique. Depuis 2015, le fichier national sur numéro unique a simplifié le traitement des données et ouvert le champ des analyses (comparaisons possibles avec d'autres échelles de référence) bien que certaines informations détaillées sur le profil des demandeurs ne soient plus mises à jour (ex : commune de résidence des demandeurs).

Les outils de communication mis en place

Trois documents de synthèse sont produits annuellement :

- Un document départemental
- Deux documents à l'échelle des Communautés d'Agglomération du département (le Grand Avignon et la COVE)

Repérage des conditions de réussite

- Un observatoire actif très apprécié par les partenaires (bailleurs sociaux, EPCI, Conseil Départemental 84 notamment) :
    - o Des exploitations complémentaires réalisées pour les partenaires dans le cadre de leurs missions
    - o En 2015, intégration des résultats de cet observatoire au sein de l'observatoire départemental de l'habitat (SOPHA) sous forme de fiches territorialisées.

Limites de l'observatoire

- Le passage sur le fichier national sur numéro unique en 2015 représente une rupture de série pour les analyses dynamiques ;
- Production uniquement à destination de techniciens

Observatoire de l'habitat indigne dans les Hautes-Alpes

Contexte de la démarche

L'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion prend en compte les logements, immeubles et locaux insalubres et impropres à l'habitation, les logements et immeubles où le plomb est accessible, les immeubles menaçant ruine, en péril et les hôtels meublés dangereux…

Le partenariat

L'observatoire, piloté par la DDTM 05, est porté par l'ADIL 05 et mobilise un large partenariat (DREAL, Collectivités territoriales, CAF, ARS, Service Communal d'Hygiène et de Santé de Gap, procureurs et tribunaux, services de police, organismes HLM, ANAH, Caisse des dépôts et consignations,...).

De plus, l'ADIL pilote et anime le comité de pilotage du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI-PE).

Périmètre/Echelle d'analyse

Le périmètre d'observation regroupe le département des Hautes-Alpes, les communes concernées par l'habitat indigne et les bassins de vie.

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

- Identifier/repérer le degré de dégradation dans les logements signalés et ainsi orienter en fonction, les personnes mal logées, sur la procédure adéquate
- Identifier les aspects dégradés dans un logement

Les partenaires ont élaboré un questionnaire qui permet d'identifier les aspects dégradés dans un logement. En plus des repérages effectués par l'ADIL via ce questionnaire « Habitat dégradé dans les Hautes-Alpes », le cas de logements dégradés signalés au service communal d'hygiène ont été transmis à l'Agence et comptabilisés dans l'étude de l'ADIL.

Les outils de communication mis en place

3 rapports annuels « Observatoire de l'habitat indigne » produits en 2012, 2013 et 2014

Repérage des conditions de réussite

- Mise en réseau des acteurs
- Outil qui permet de pointer les problèmes concernant l'habitat indigne

Les limites de l'observatoire

- Amélioration de l'envoi des questionnaires
- Peu d'analyses – plutôt un état des lieux réalisé

Observatoire Immobilier de l'Habitat – Alpes Maritimes

Contexte de la démarche

L'observatoire, référence nationale en matière de statistiques immobilières, existe depuis 25 ans. Il apporte aux professionnels de l'immobilier des informations fiables sur la conjoncture immobilière des Alpes-Maritimes.

Le partenariat

L'observatoire est porté par la CCI 06 associant des partenaires comme la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la FNAIM 06, le BTP 06, CIL Méditerranée, Banque Populaire, ERDF…

Périmètre/Echelle d'analyse

Département des Alpes-Maritimes, EPCI

Les Objectifs/Eléments méthodologiques

- Etudier et analyser le marché immobilier des Alpes-Maritimes

- Diffuser ces informations à l'ensemble des professionnels de l'immobilier, aux responsables des pouvoirs publics et des collectivités locales

-Favoriser les échanges de vue entre professionnels de l'immobilier et décideurs locaux

Les données utilisées concernent la commercialisation, vente et stock des logements neufs réalisés par les promoteurs (+ quelques éléments sur la revente). L'enquête est réalisée auprès des promoteurs : pour le neuf, et DIA sur les grandes villes pour la revente.

Les outils de communication mis en place

Lettre d'information trimestrielle, bulletin annuel de conjoncture, réunions publiques d'information, indicateurs clés du marché immobilier chaque trimestre, vente de données – études…

Repérage des conditions de réussite

- Une enquête fiabilisée

- Une bonne connaissance des différents marchés (logements pour les propriétaires investisseurs, logement libre, logement intermédiaire)

- Outil nécessaire pour alimenter la réflexion des professionnels immobiliers et la multiplicité des partenaires venant enrichir l'analyse des chiffres réalisée

Limites de l'observatoire

- Vision très conjoncturelle
- Evolution des données sur une courte période (semestre n-1/semestre n)
- Uniquement observation du marché de l'immobilier

PARTENARIAT RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR AGENCES D'URBANISME

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE D'APPLICATION 2015

Région Provence Alpes Côte d'Azur

DREAL PACA

Action O3

Près de cinquante observatoires recensés et analysés pour accompagner une démarche régionale en matière d'observation de l'habitat.

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Novembre 2015