

communauté d'agglomération

**grand
avignon**

POLITIQUE
DE LA VILLE
ET HABITAT

PLH

Bilan d'avancement de l'Observatoire de l'Habitat du Grand Avignon

Décembre 2013

POLITIQUE
DE LA VILLE
ET HABITAT

**grand
avignon**
communauté d'agglomération

Grand Avignon – Programme Local de l'Habitat
320, chemin des Meinajariès – BP 1259 Agroparc – 84911 Avignon Cedex 9
Tel. 04 90 84 47 00 / Fax 04 90 84 47 01
contact@agglo-grandavignon.fr – plh@agglo-grandavignon.fr
www.grandavignon.fr

Introduction

Ce document est destiné à dresser le bilan d'avancement de l'observatoire de l'habitat du Grand Avignon.

Il a plusieurs objectifs :

- Récapituler les éléments de méthode retenus tout au long de la démarche de manière à donner une vision globale du dispositif mis en place.
- Faire le point sur les différents traitements mis en place de manière à les expliciter aux partenaires et fournisseurs de données.
- Dessiner les perspectives d'évolution du projet tout autant pour conforter ce qui existe que pour développer certains volets utiles à la mise en œuvre du deuxième PLH de l'agglomération, voté il y a déjà deux ans soit fin 2011.

Il présente également en première partie une synthèse des conclusions du groupe de travail Observatoire de l'Habitat qui a pu être réuni en 2012 dans le cadre du réseau IDEAL connaissances.

Le document se présente en cinq parties principales :

1. La présentation du groupe de travail national
2. Une partie en quelque sorte historique qui détaille la phase de construction de l'observatoire de l'habitat du Grand Avignon.
3. Un volet détaillant les différents aspects techniques de cette construction.
4. Une partie consacrée au détail des données traitées.
5. Et enfin une partie présentant les supports d'information privilégiés de l'observatoire de l'habitat.

Ces éléments nous permettront ensuite de dessiner les perspectives d'évolution de notre observatoire.

Sommaire

Introduction	3
Sommaire	4
Le groupe de travail "observatoires de l'habitat"	5
• Éléments marquants et convergents	6
La construction de l'observatoire	9
• Premières étapes	9
• Les principes de l'observatoire de l'Habitat du Grand Avignon.....	13
Éléments de méthode	15
• Les données.....	15
• L'organisation technique de l'observatoire de l'habitat.....	19
Les thèmes d'observation retenus.....	24
• Quelle est l'évolution de notre territoire ?.....	25
• Quelles dynamiques en matière de marchés immobiliers ?.....	32
• Caractéristiques et rôle du parc locatif social ?	37
• Quelle est la disponibilité du foncier et quel est le potentiel de rénovation urbaine ?	42
• Quel est l'avancement du PLH ?	44
Outils de communication de l'observatoire	46
Perspectives	48
Fiche de synthèse	49
Sources et références	51
• Bibliographie	51
• Nos publications.....	52
• Principaux sites	52

Le groupe de travail "observatoires de l'habitat"

Il y a encore cinq à six ans, dans le strict domaine de l'habitat, on trouvait peu d'initiatives explicitement intitulées "observatoire de l'habitat" ou "observatoire du PLH".

La réflexion conduite autour de la mise en place de l'observatoire de l'habitat du Grand Avignon a fait ressortir l'extrême solitude du chargé de mission habitat quand il entreprend un tel chantier. D'où la volonté de partager à une échelle plus large, régionale ou nationale, sur les éléments de méthode auxquels on est confronté dans ce type de projet.

C'est au travers du réseau Habitat Logement animé par Idéal Connaissances qu'ont pu être agrégés les questionnements de chacun. Ils ont permis de déboucher sur un groupe de travail « observatoires ». Quatre rencontres ont eu lieu entre mars et octobre 2012, qui ont rassemblées entre 30 et 40 participants autour des sujets suivants :

- L'observatoire de l'habitat, définition, objectifs, données à utiliser,
- Les données et indicateurs,
- Communiquer et partager ses résultats.

Tous ces échanges se retrouvent dans le guide "retours d'expérience sur les observatoires de l'habitat et premiers outils méthodologiques" mis en ligne début 2013 par le réseau Habitat Logement.

Les réflexions conduites ont permis de confirmer et enrichir un certain nombre d'éléments de méthode définis dans le cadre de l'observatoire du Grand Avignon.

Ce qui a été marquant au cours de ces journées c'est la relative convergence de vue entre les participants :

- Les observatoires de l'habitat sont généralement **adossés à des procédures** de type PLH/PDH dont ils sont un élément obligatoire. Ils ont un aspect très concret lié aux actions menées et évoluent en fonction du projet. Il sont plus souvent constitués d'un puzzle de données utiles à l'action qu'à un centre de ressources exhaustif.
- Au-delà de l'obligation, l'observation ressort comme **indispensable à l'action**. Même de manière partielle, il est important de démarrer dès le début du projet pour guider l'action, appuyer les études, évaluer les résultats.
- L'observation est **souvent invisible** d'où la journée consacrée à la communication car il faut s'attacher à valoriser le travail réalisé, condition également pour obtenir des moyens humains suffisants.
- L'observation nécessite de **mobiliser et partager** pour faciliter l'accès aux données mais surtout pour qualifier les données avec le regard des partenaires.

Au terme de ces rencontres, la construction d'un observatoire est ressortie un projet à part entière.

■ Éléments marquants et convergents

Une obligation légale

La constitution d'un observatoire de l'habitat est une **obligation réglementaire** pour les programmes locaux d'habitat.

Réglementation

Article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation :

« *Le programme d'actions indique :*

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ».

Article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation :

« *Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L.302-1 porte notamment sur :*

- *l'analyse de la conjoncture du marché immobilier;*
- *le suivi de la demande de logement locatif social;*
- *le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.*

(...) Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent. »

Accompagner et évaluer l'action menée

Outre l'obligation légale, l'observation résulte d'une volonté d'évaluer l'impact des politiques mises en œuvre et doit être un outil d'aide à la décision. Par l'analyse des données et de leurs évolutions, les élus doivent pouvoir ajuster ces mêmes politiques.

Les exemples rencontrés font ressortir, au-delà de l'obligation légale, toute l'importance de bénéficier d'éléments d'observation à la fois pour :

- **Évaluer les actions engagées** et adapter les dispositifs,
- **Actualiser les données du PLH** afin de disposer d'une information récente et continue à partir de l'adoption du document,
- **Disposer de données pour engager les études.**

Observer pour agir

Nous nous appuyons ici sur une démarche pragmatique qui peut guider nombre d'initiatives de centres de ressources car :

- **Qui trop embrasse mal étreint !** Les objectifs de l'observation doivent être dimensionnés en fonction des moyens humains notamment, des compétences et de l'organisation locale. Il est conseillé de cibler son observation sur un nombre restreint de thèmes au départ plutôt que de vouloir couvrir tous les champs d'observation au risque de s'y perdre.
- **Il n'y a aucun intérêt à mettre à jour beaucoup de données s'il n'y a pas**

ensuite des utilisateurs et une action. En effet, l'observation est bien plus qu'un simple recueil de données. Elle doit s'appuyer sur des analyses partagées avec les élus et les partenaires, qui lui donnent véritablement le statut d'observation.

Agir local, penser global

Malgré les difficultés d'accès aux données et les différences que cela induit entre les différents niveaux d'observation, **il est nécessaire de toujours chercher à resituer ses analyses dans un contexte plus global :**

- Par exemple **en matière économique** avec les notes de conjoncture de l'INSEE,
- Ou bien **en matière de prix du marché** dans les éléments de cadrage fournis par le crédit foncier ou les publications des notaires,
- Ou encore **en matière de chiffres du logement social** par rapport aux bilans nationaux et régionaux produits par l'Etat sur le parc locatif social.

Dans chaque cas, il convient de recalibrer les éléments de méthode et de faire apparaître les divergences dans les sources. Néanmoins ces comparaisons permettent de se situer par rapport aux grandes tendances nationales ou plus locales.

Rien ne sert de courir, il faut partir à temps !

Un programme local de l'habitat se déroule sur six ans, la tentation est donc forte de repousser la mise en place de l'observatoire à la fin de la période. **Les expériences rencontrées montrent toute l'importance d'engager le projet d'observatoire dès l'approbation du PLH.** En matière d'observation, le mieux est l'ennemi du bien. Et ce, même si la construction paraît dans un premier temps incomplète.

Il sera conseillé de lancer rapidement de premiers travaux qui permettront d'engager le travail avec les élus et les partenaires. Le premier travail de "maquette" permettra de tester les hypothèses concernant les possibilités de traitement des données et leur pertinence par rapport à l'action menée.

Un éternel recommencement

L'observatoire doit évoluer en permanence. Notamment en fonction des politiques définies à l'échelon local, mais également à des échelons supérieurs. Les politiques définies à l'échelon national, par exemple, évoluent au rythme des gouvernements qui les portent. Il est donc nécessaire d'avoir une veille pour adapter les éléments à observer.

- ✓ **Il faut s'adapter au projet pour lequel l'observatoire a été construit :**
 - **un PLH** qui arrive à terme au bout de six ans
 - ou **une structure intercommunale** dont les limites ou le projet évoluent.
- ✓ **Cette observation est liée à de nombreux facteurs extrêmement évolutifs :**
 - **les évolutions législatives** qui peuvent simplifier certains accès aux données ou à l'inverse les complexifier,
 - **l'évolution des partenariats,**
 - **l'évolution des territoires** (remaniement cadastral, zonages d'EPCI, indicateurs de tension, etc),

- **l'évolution des techniques** avec, par exemple, l'évolution très rapide des technologies en matière d'accès aux données avec ce que l'on appelle les données « déstructurées », que l'on peut utiliser quelle que soit leur mise en forme,
- **l'évolution des données** comme par exemple l'abandon par l'INSEE des CSP au profit des PCS (Professions et Catégories Socioprofessionnelles).

L'invisibilité de l'observation

La problématique permanente de l'observation porte sur le temps et les moyens qu'on lui accorde. L'observation est une discipline invisible et difficile à mettre en valeur. Pourtant, la simple signature d'une convention demande beaucoup de temps et d'énergie.

Mobiliser et partager

La mise en place d'un observatoire nécessite des partenariats nombreux et solides.

Ces partenariats sont nécessaires :

- **pour accéder aux données produites par les différents organismes**, notamment publics, de manière à éviter autant que possible la production en double de données, sachant que la production de données engage des moyens importants et donc des coûts,
- **de manière à être complémentaire avec les autres initiatives** car si la concurrence est de mise dans le domaine privé, à l'inverse dans le public il faut rechercher l'optimisation des moyens mobilisés de manière à ne pas dilapider l'argent public,
- mais également car **l'observation se doit d'être partagée dès la phase de définition des thèmes d'observation** et encore plus lors des premiers résultats : résultats : pour qu'un observatoire soit actif et reconnu, il faut qu'il soit le fruit d'un accord gagnant-gagnant pour tous les partenaires.

Néanmoins, ces partenariats ne sont pas toujours faciles à développer. La difficulté est que chaque action et chaque organisme a ses propres contraintes qui ne sont pas toujours faciles à conjuguer.

La construction de l'observatoire

Dès les premières étapes de travail, il a été décidé de circonscrire l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH. Il s'agissait de cibler un ensemble de données utiles au travail quotidien du chef de projet PLH.

■ Premières étapes

Les questionnements préalables

Une fois ce préalable posé d'une observation très pragmatique et ciblée sur les objectifs du PLH, et avant de s'engager dans la mise en place d'un "observatoire", **il convenait, comme dans tout projet, d'établir un premier état des lieux ; celui-ci s'appuyant sur une série de questions :**

L'observatoire **sera-t-il communal, intercommunal** ? Le PLH étant d'essence intercommunale, il a donc été construit à l'échelle intercommunale. Néanmoins les politiques d'urbanisme étant à l'échelon communal, l'hypothèse de travail de départ était de construire des données à l'échelle communale.

Le territoire est-il **couvert par un PLU intercommunal, par un SCOT** ? Lors de la phase de préfiguration de l'observatoire, le SCOT était en cours de construction. De manière à ne pas prendre de retard dans l'accompagnement du PLH, il a été décidé de s'engager sans tarder dans la démarche avec l'objectif ultérieur de se coordonner au mieux avec les autres actions.

Existe-t-il un ou des observatoires sur le territoire ? En 2005, l'agence d'urbanisme était en cours de construction de son « système partenarial d'observation ». Là encore, l'optique a été de s'engager dans le montage de l'observation utile au PLH sans attendre tout en gardant l'objectif d'une coordination des démarches.

Le "système partenarial d'observation du territoire (SPOT)" de l'agence d'urbanisme de la région avignonnaise

- Contraintes de temps : le PLH démarrait en phase opérationnelle en 2005 alors que le SPOT de l'agence d'urbanisme était en phase de montée en charge,
- Contraintes de périmètre : le PLH porte sur les communes de l'agglomération tandis que l'agence ne peut déployer une observation que sur l'ensemble de son territoire qui n'est pas entièrement couvert par des PLH.

La solution retenue a été la mise en place rapide d'un observatoire sur le PLH tout en s'attachant à développer des réflexions complémentaires avec celles de l'agence d'urbanisme, à imbriquer les échelles et à participer activement aux travaux de l'agence.

Depuis lors plusieurs démarches d'observation se sont développées avec lesquelles un travail de coordination est réalisé de manière permanente :

- L'observation menée par l'Agence d'urbanisme
- L'observatoire mis en place dans le cadre du PDALPD de Vaucluse
- Le suivi mené par l'ADIL de Vaucluse concernant la construction neuve ou les PTZ ou l'observation conduite par l'ADIL du Gard et territorialisé sur les territoires partenaires.
- L'observatoire régional du DROS et la préfiguration du système régional d'observation de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes défavorisées développée pour le compte de la DREAL PACA.

Les territoires voisins sont-ils organisés et outillés ? L'agglomération du Grand Avignon est la plus grande intercommunalité de Vaucluse ; en 2005 aucune autre intercommunalité n'était engagée dans une démarche similaire.

Les objectifs de l'observatoire ?

L'observatoire de l'habitat du Grand Avignon s'est donné dès l'origine 3 objectifs essentiels :

- **répondre à l'obligation réglementaire** et offrir un support à la réalisation des bilans annuels et triennaux.
- **construire un socle de données thématiques** utiles aux études et analyses à engager dans le cadre des actions PLH.
- **Evaluer les actions et aider à la préparation de nouveaux projets.**

Toutes les confusions sont possibles en matière d'observation. Ce n'est pas du tout le même travail :

- que de compiler des données au cours d'une étude préalable, à l'image des diagnostics réalisés pour les programmes locaux de l'habitat ou pour les agendas 21,
- ou de construire un centre de ressources utile à plusieurs services ou plusieurs organismes sur un territoire comme le font souvent les agences d'urbanisme,
- ou de cibler un certain nombre de variables qui serviront à évaluer une action, comme c'est de plus en plus demandé dans les procédures de planification et de développement,
- ou encore de construire des données qui contribueront à la bonne réalisation des études.

Notre Observatoire de l'Habitat se concentre sur les missions d'évaluation et de construction de données utiles aux actions et aux études.

Les différentes organisations possibles

L'observatoire du PLH ou de l'habitat s'organise différemment :

- s'il existe déjà un **service dédié** à l'observation,
- s'il n'existe **rien en interne** en matière d'observation,
- s'il existe un **SIG**.

Dans un cas il convient de **tout imaginer**, dans l'autre de **se coordonner** avec l'existant : deux tâches bien différentes. Mais dans les deux cas le chargé de mission Habitat, quel que soit l'intitulé de son poste, doit avoir acquis une vision globale de ce que comporte un projet d'observatoire de manière à bien cadrer les interventions internes ou externes souhaitées.

Sur le Grand Avignon, il n'existait pas au préalable de service, même thématique, en charge de l'observation ; ni de SIG.

- Dans une première étape a été **mis en place le SIG du Grand Avignon**.
- En parallèle a été engagée la **réflexion sur les données de nature plus statistique** ciblées plus précisément sur les besoins d'observation en matière d'habitat.

Ces choix de développement se sont portés sur une construction propre au Grand Avignon en l'absence de projet partageable à d'autres territoires, vauclusiens notamment.

Construire un observatoire de A à Z

Dans cette optique de construction en interne, il faut s'appuyer sur de multiples compétences et notamment celles touchant à l'observation et à la production d'études.

Concernant l'observation il n'a pas été mobilisé de moyens et compétences spécifiques. Celle-ci est portée dès l'origine par le chef de projet Habitat PLH désormais directeur Habitat et rénovation urbaine. **Ce mode d'organisation permet d'associer étroitement les volets techniques de l'observation à l'expertise spécifique en matière de problématiques habitat. Il souffre néanmoins d'un manque de moyens humains alloués à ces missions.**

Les compétences à mobiliser en matière d'observation sont nombreuses :

- Manipulation de bases de données statistiques complexes (sources, modes de productions, structuration dans des bases de données, construction et utilisation de données localisées, géomatique)
- Animation du dispositif tant en interne qu'en externe
- Expertise dans le domaine de l'habitat, domaine transversal couvrant à la fois une vision socio-économique globale, qu'une capacité à analyser les marchés, à croiser des données sociales et des données urbaines, ...

L'animateur d'un observatoire de l'habitat doit disposer d'un esprit de synthèse et d'analyse, être rigoureux et organisé et être capable de fédérer des acteurs de différents horizons autour de son projet, notamment en développant ses capacités de communiquant.

La préfiguration

Dès 2006, un premier travail de préfiguration a été engagé. Travail confié à un stagiaire et permettant de préciser les contours du projet :

- organisation de l'observatoire : portage, partenariats, financements, ...
- compétences techniques à mobiliser,
- usages ciblés sur le PLH qui détermine en grande partie les thèmes d'observation, et les premiers indicateurs à mobiliser.

La maquette de l'observatoire

Le printemps et l'été 2006 ont été consacrés à l'approfondissement des premières hypothèses de travail de l'observatoire, à l'occasion d'un stage de master "SIG et conduite de projets" de l'université d'Avignon. Ce travail nous a conduit à valider certaines de nos hypothèses mais également à transformer profondément l'énoncé d'autres hypothèses.

En conclusion de ce stage de longue durée, un Atelier PLH de septembre 2006 a porté sur les éléments de montage de l'observatoire du PLH et a débouché sur l'explicitation des principes opérationnels de l'observatoire que nous verrons dans une deuxième partie.

La dernière partie de l'année 2006 a été consacrée à l'approfondissement technique du dispositif et à la poursuite des démarches de validation des indicateurs retenus que nous développerons ici en présentant les éléments qui ont conduit à les retenir.

Ensuite cinq étapes ont été repérées :

- définir les indicateurs,
- mettre en place une maquette qui permette de préciser les modalités pratiques d'organisation
- formaliser les partenariats : intérêts réciproques et circuits de l'information,
- pérenniser le projet avec les moyens techniques, humains, et financiers,
- et enfin communiquer sur les analyses issues des différents outils d'observation mis en place.

■ Les principes de l'observatoire de l'Habitat du Grand Avignon

L'observatoire du PLH du Grand Avignon s'est donc donné pour objectif de constituer un outil d'aide à la décision au service des élus, des techniciens et des professionnels de l'habitat en permettant le suivi du projet habitat du Grand Avignon et en contribuant aux études et nouvelles réflexions.

Des indicateurs calés sur les objectifs du PLH :

Selon une **démarche pragmatique**, l'observatoire du PLH cible ses champs d'observation sur les objectifs contenus dans son projet en y rajoutant une petite batterie d'indicateurs de cadrage généraux.

Les cinq thèmes d'observation correspondant aux objectifs du PLH présentés au groupe de travail dès 2005 :

- Quelles sont les tendances d'évolution de la construction neuve : volume ? Répartition géographique ? Type de produits ?
- Quelles sont les tendances d'évolution des marchés fonciers et immobiliers ? volume ? Répartition géographique ? Type de produits ?
- Quelle est l'évolution du parc de logements locatifs sociaux ? Volume ? Répartition géographique ? Type de logements ? Profil des locataires ?
- Quelle est la disponibilité du foncier et quel est le potentiel de rénovation urbaine ?
- Quelle est la mobilisation autour du PLH ? Comment avancent les actions ?

L'observatoire comme tableau de bord du PLH :

L'observatoire du PLH s'inscrit dans les **démarches assimilable aux tableaux de bord**. Il doit guider le projet, permettre une évaluation des actions du PLH, mettre en évidence les dynamiques, faire émerger de nouvelles problématiques et d'orienter les actions à venir. Il est également un outil au service des études conduites dans le cadre du PLH de manière à mettre à disposition les données essentielles à l'observation de notre territoire et à assurer dans la mesure du possible leur mise à jour ultérieure.

Une observation pérenne :

Afin de donner un sens aux informations, il faut s'assurer d'une bonne pérennité et régularité des informations : la durée d'observation doit correspondre au minimum à celle du PLH, elle prend si possible son **point zéro en 2000** de manière à reprendre une certaine antériorité et à prolonger les dernières données 1999 de l'INSEE, la priorité est donnée aux informations à caractère annuel pour rythmer les bilans du PLH.

Une organisation « légère » dans une base de données territorialisée :

La personne en charge de l'observatoire est aussi celle s'occupant du PLH : la **mise à jour** des données doit être autant que possible **organisée et automatisée**. Bases de données (SGBDR) et SIG doivent faciliter l'organisation et l'utilisation de données.

Une organisation découlant du cadre juridique

Sont prises en compte les restrictions d'utilisation et de diffusion mentionnées dans la charte et les conventions propres à chacune des données de l'observatoire. Concernant les données constituées dans le cadre de l'observatoire (atlas LLS, ...) il devrait être appliqué un seuil de 11 individus (logements, financements....)

Le traitement des données :

Il est très largement orienté sur une présentation associant **cartographie et graphiques**.

L'échelle d'observation :

L'échelle d'étude est majoritairement celle de l'agglomération (avec distinction Avignon et hors Avignon). Lorsque c'est possible, ces périmètres sont affinés à l'échelle communale. Ces traitements sont ensuite mis en perspective de réflexions plus larges des partenaires (analyses départementales, système d'observation de l'agence d'urbanisme)

Eviter les « doublons » avec les autres démarches d'observatoires en œuvre sur le territoire.

L'échelle d'observation est celle du Grand Avignon. Elle devrait être connectée avec son environnement afin **d'éviter une redondance** avec les démarches actuellement engagées (Observatoires agence urbanisme et PLH voisins).

La collecte des données :

Elle se fait principalement **sous forme partenariale** à travers : la charte de l'observatoire du PLH qui associe les bailleurs sociaux et les communes dans un travail d'observation des indicateurs de l'habitat, des conventions partenariales ciblées avec l'Etat, la CAF, la chambre des notaires, ...

Une démarche partenariale :

Afin de pouvoir disposer de toutes les informations nécessaires à sa constitution et à son fonctionnement, il y a une nécessité de travail partenarial avec une majeure partie des **acteurs de l'habitat**. Les partenaires vont permettre d'acquérir des données et de connaître leurs attentes vis-à-vis de l'observatoire et plus globalement du PLH.

Éléments de méthode

■ Les données

L'accès aux données n'est pas un long fleuve tranquille. Les difficultés rencontrées sont d'ordre juridique, organisationnel et géographique :

- Il y a tout d'abord l'application **des contraintes juridiques** tenant au secret statistique et à la protection des données personnelles.

L'exploitation des données contenues dans un observatoire est soumise à des obligations de plusieurs nature :

- les obligations strictement déontologiques de la statistique,
- les obligations plus précises du secret statistique telles qu'elles résultent de la loi de 1951,
- les obligations qui découlent de la loi informatique et libertés et des directives de la CNIL.

Règles statistiques :

- définir les données utilisées : sont-elles complètes, représentent elles un échantillon ?
- vérifier les données de manière à repérer les éventuelles erreurs ou les écarts importants,
- respecter les règles de l'analyse statistique en ne travaillant pas sur des échantillons trop réduits.

A l'inverse, s'appliquent également les règles d'accès aux documents administratifs qui favorisent la diffusion dès lors que l'intérêt de la divulgation est supérieur à celui de la protection des données.

Plus récemment s'applique progressivement la directive INSPIRE qui impose la mise à disposition des données publiques dans de nombreux domaines environnementaux ou d'occupation du sol..

- Il existe également de **nombreuses initiatives de collecte des données à l'échelle départementale ou régionale qui montrent leur limite car le périmètre géographique du Grand Avignon est à cheval sur l'un et l'autre.**
- Intervient également des aspects plus humains qui font que **l'accès aux données d'un même organisme Etat, mais à son niveau régional, ne sont pas toujours similaires.**

Exemples et difficultés

- La DRE PACA a mis en place un Atlas du logement locatif social mais il n'existe pas d'initiative équivalente en Languedoc Roussillon
- Des soucis d'accès aux données détaillées soumises aux obligations CNIL :

ainsi, les données FILOCOM qui découlent d'un croisement des données cadastrales et des données de la taxe d'habitation, sont soumises à de fortes contraintes d'échelle qui imposent des regroupements géographiques importants sur les secteurs les moins urbains.

Les contraintes juridiques de l'observation et les seuils

Le respect des seuils statistiques contraint fortement nos échelles d'analyse.

Nous nous sommes retrouvés confrontés à cette difficulté dès la phase de préfiguration. Le côté rural du territoire avec des petites communes rendent certaines données difficiles à obtenir à une échelle fine :

- C'est le cas des données FILOCOM pour partie.
- C'est le cas également des données PERVAL car l'exploitation des données de manière détaillée par nombre de pièces par exemple nous conduisent à des traitements inférieurs au seuil statistique de 11 et parfois même de 5 notamment concernant le marché des maisons neuves.

Les principaux seuils minimaux applicables en matière de statistiques :

Perval : 5 transactions

Taxe d'habitation : 11 articles d'imposition.

Taxes foncière et professionnelle : 3 articles d'imposition ou une imposition concourant à plus de 85% de celle de la commune

Filocom : 11 unités (foyers fiscaux ou logements)

EPLS : données sensibles : moins de 3 bailleurs ou qu'un bailleur concourt pour plus de 85% à sa valeur ; non communicables : données de gestion.

ECLN : 5 opérations ou 3 opérateurs

EPTB : moins de 30 individus

CNAF : territoire de plus de 100 allocataires et donnée supérieure à 5 individus

Ainsi a-t-il été décidé d'agréger les zones d'étude PERVAL en ne retenant qu'Avignon comme commune détaillée et en regroupant toutes les autres communes pour les statistiques demandées annuellement à PERVAL.

Les zones de comparaison PERVAL



La protection des données personnelles est essentielle

En sus des contraintes statistiques, quand on traite des données informatisées, il convient également de s'interroger sur les besoins de déclaration à la CNIL, commission nationale informatique et libertés.

Il existe plusieurs déclarations, uniques et simplifiées, pour la majeure partie des traitements réalisés, généralement en lien avec le SIG.

Certaines déclarations spécifiques ont été réalisées concernant l'atlas du Logement Locatif Social ou pour permettre l'accès aux données DVF.

L'Atlas du logement locatif social est déclaré à la CNIL :

- d'une part parce qu'il permet une localisation fine à l'adresse y compris pour de petites opérations,
- d'autre part parce qu'il comporte des informations sensibles comme la simple présence de logements sociaux et les données qui leur sont associées.

La CNIL a édité une norme Logement Social, n°20. Le Grand Avignon a procédé à la déclaration simplifiée correspondante et affiché ces informations : dans ses locaux, sur le web, ...

L'usage de la base de données que constitue un répertoire ou un « atlas LLS » est donc encadré par cette norme qui concerne "les traitements automatisés d'informations nominatives relatives à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social". Le cadre du PLH est explicitement mentionné dans la septième finalité "mettre en œuvre des politiques sociales de l'habitat définies en faveur des populations concernées". Par extension, l'EPCI intervient là au même titre que les Mairies.

Des variables promues au rang d'indicateur

Le choix des indicateurs d'un observatoire est une étape essentielle pour passer de la simple compilation de données à un observatoire.

L'observatoire du PLH appuie ses analyses essentiellement sur une série de variables clés considérées comme parlantes. Par exemple dans le cadre de l'étude du deuxième PLH, certains chiffres ont particulièrement retenu l'attention des élus :

- taux de croissance de la population,
- taille moyenne des ménages,
- composition de la population active par CSP.

Plutôt que de s'appuyer sur des indicateurs composites, l'optique est plutôt de suivre un certain nombre de variables clés qui interpellent élus et acteurs.

Un indicateur est un élément complexe qui associe plusieurs variables.

Les variables sont les différentes données chiffrées servant à composer les indicateurs.

Les stocks et les flux

L'observation doit s'appuyer sur une bonne connaissance des phénomènes à l'œuvre et en particulier de l'état initial, ce que l'on peut appeler le « stock ».

Les volumes initiaux sont donc essentiels à avoir en tête avant d'étudier leur évolution.

Il est intéressant également de localiser les phénomènes. Les exploitations SIG et les traitements de la matrice cadastrale sont des outils puissants au service de l'analyse localisée. Dans cet optique ont été développés plusieurs traitements à partir des données cadastrales permettant de qualifier territorialement l'habitat : occupation, typologie des constructions, ancienneté du bâti, ..

La continuité des données

Tout au long de la vie d'un observatoire, les données évoluent en permanence, ce qui impose des réorganisations des données et ce qui peut handicaper l'analyse en série longue. Dans l'ensemble, depuis 2005, si les données ont été quelquefois réorganisées, leur accès s'est nettement simplifié avec notamment l'élargissement de l'offre de l'INSEE.

Rappelons à ce stade qu'il a été recherché en permanence la construction de données en séries longues, initialisées en 2000 autant que possible. C'est notamment le cas de nombreuses données statistiques, mais également des données PERVAL.

Les données localisées de l'INSEE

l'INSEE met maintenant à disposition des données localisées très intéressantes mais d'une année sur l'autre celles-ci ne sont pas structurées de la même manière, et dans certains cas ces nouveaux modes d'accès remplacent les données mises en place préalablement comme par exemple les données sur les revenus auparavant disponibles auprès de la DGI, désormais dénommée DGFIP.

Positionner son observation dans un ensemble

Autant que possible les informations collectées sont resituées dans un contexte plus large :

- A l'échelle des trois départements Gard, Vaucluse, Bouches-du-Rhône pour les principales données statistiques et en comparaison avec les moyennes départementales, régionales et nationales.
- Sur le territoire pour PERVAL mais également avec des éléments de comparaison aux moyennes régionales et nationales
- Au niveau national, notamment en ce qui concerne les grandes tendances de la construction neuve (SITADEL) ou de l'évolution des prix (PERVAL).

■ L'organisation technique de l'observatoire de l'habitat

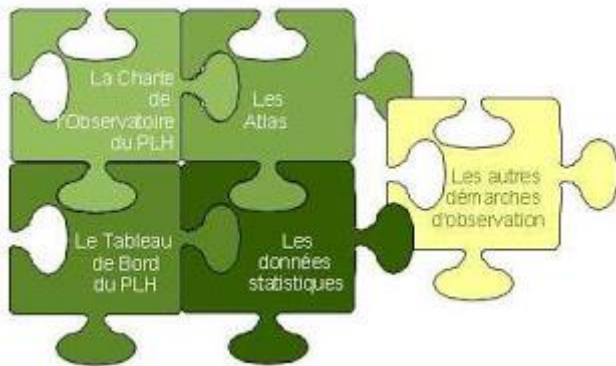
Un puzzle

L'observatoire du PLH articule des données :

- statistiques bien sûr, avec les différentes variables présentées dans notre chapitre consacré aux données,
- cartographiques tout particulièrement pour représenter et localiser le stock,
- sans oublier une veille documentaire permanente afin de se tenir au courant des tendances nationales quant à l'évolution de l'économie dans son ensemble, en matière également de marchés immobiliers, ou encore avec la parution d'études liées à nos domaines d'activité.



Ces éléments s'organisent pour nous en trois éléments principaux :



- Les données **statistiques**, rangées dans une base de données et pour lesquelles l'objectif est de simplifier les mises à jour et l'édition de tableaux de bord de synthèse.
- **Le tableau de bord du PLH** qui constitue véritablement l'"infocentre" du PLH, dans lequel on enregistre les dossiers de subvention, on suit leur

avancement y compris comptable, et l'on édite des éléments de synthèse indispensables à la rédaction des bilans annuels.

- **Les Atlas** qui constituent les états des lieux localisés du PLH sous forme de données cartographiques.

L'échange des données doit s'inscrire dans un cadre conventionnel : charte de l'observatoire du PLH et les nombreuses conventions d'échange des données signées avec les producteurs et fournisseurs de données.

Enfin, il est important de resituer ce travail par rapport aux autres démarches d'observation en cours sur des territoires plus restreints ou plus larges ainsi que par rapport aux éléments d'analyse globale du contexte fournis par exemple par l'INSEE au travers de ses notes de conjoncture.

Les outils de l'observation

L'observatoire de l'Habitat travaille en étroite collaboration avec le SIG déployé en parallèle dès 2005.

Principales étapes de construction du SIG du Grand Avignon :

2005 : Naissance du projet SIG suite à la mise en place du schéma directeur d'assainissement

2006-2007 : déploiement technique, construction de référentiels homogènes avec notamment la numérisation du cadastre gardois et les données CRIGE, déploiement d'**Info&Carto**, solution de consultation de type webcarto



Depuis 2008 :

- Consolidation et développement du SIG et de ses référentiels avec les services métier : zonages PLU, intégration des données eau et assainissement des délégataires, base équipements, atlas du bâti et atlas agricole et naturel, espaces verts, Atlas LLS, Atlas Immo, inventaire du mobilier urbain des voiries d'intérêt communautaire, ...
- Mise en place d'un marché à bon de commande pour les plans topographiques commun avec la ville d'Avignon pour 4 ans. En 2011, convention de mutualisation de moyen avec la Ville d'Avignon.
- Changement du système de référence au RGF93 Lambert93 en 2009
- Groupement de commande pour l'acquisition d'une orthophoto 20 cm (CR PACA, CG 84 et EPCI), conventions avec pour l'utilisation des données réseaux,
- Mise en place d'une base de données socio-économiques en lien avec l'observatoire de l'habitat et l'observatoire du tram.

Outils : gamme arcgis en production, consultation web avec la solution dynmap, solutions métiers complémentaires en matière d'assainissement autonome et de travaux, tableaux de bord statistiques avec Analyzer, licences FME et autocad,

Actuellement le SIG compte plus de 250 utilisateurs inscrits pour accéder au site [Info&carto](http://infocarto.grandavignon.com) avec une moyenne d'environ 1200 connections par mois. Les utilisateurs sont des agents du Grand Avignon et des communes membres.

Le SIG administre les bases de données et gère les différentes applications développées par le service. Il est devenu un service transversal travaillant à la fois sur la constitution de bases métier, de bases d'observation et de mise à disposition de référentiels. C'est également un service ressource de l'agglomération en terme de production cartographique et d'analyse du territoire.



Les données de l'observatoire de l'habitat sont travaillées avec plusieurs outils : ACCESS, Arcmap, et Dynmap.

Outils et organisation des données

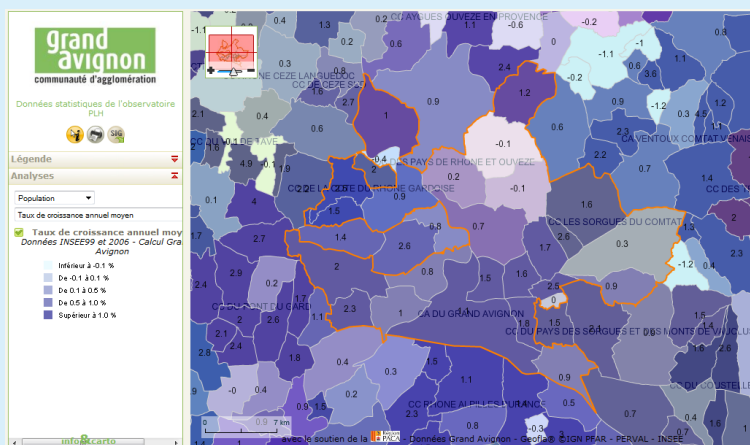
Access est utilisé comme base de données statistiques et intègre l'outil de tableau de bord du PLH :

- Une base de données intègre les données statistiques de cadrage,
- une autre les données PERVAL avec une liste de traitements préformatée,
- une troisième les données de l'Atlas du logement locatif social couplées avec les données cartographiques.

Certains traitements de données complémentaires sont réalisés avec Qlikview.

Arcmap est utilisé pour la production des données SIG, couplé avec Access et l'outil d'intégration des données cadastrales Arcopole d'ESRI.

Dynmap est l'outil support du portail cartographique du Grand Avignon baptisé «**info&carto**»,



Perspectives techniques

Du point de vue technique plusieurs réorganisations sont aujourd'hui en cours :

- **Intégration** maximale des données cartographiques (Atlas LLS, Atlas Immo) **dans info&carto** de manière à faciliter la mise à jour des données
- Organisation des données statistiques avec intégration dans une base de données SQL, **livraison annuelle des données statistiques** nouvelles par un **prestataire spécialisé**, et **construction de tableaux de bords de synthèse** dans un outil ad'hoc, Analyzer.

Les traitements statistiques continuent à être réalisés en partie dans access, mais également avec qlikview et dans l'outil de tableau de bord Analyzer d'Asterop.

Les données localisées

Les traitements statistiques sont complétés par des données localisées qui enrichissent l'état des lieux. Ces données localisées sont issus de traitements de la matrice cadastrale intégrés ensuite au SIG.

Les données cadastrales ouvrent des possibilités de traitement à grande échelle extrêmement utiles à l'analyse urbaine. En effet, le cadastre est quasiment la seule base de données homogène sur le territoire français; cette continuité est particulièrement importante quand on est à cheval sur deux départements.

Intérêt et limites des données cadastrales brutes

- des données à l'échelle 2000e très détaillées et mises à jour en continu par les services fiscaux,
- de nombreuses informations notamment sur le bâti : âge, occupation, hauteur, propriété,
- un grand nombre d'information mais pas toutes mises à jour de la même manière (la PEV est la plus fiable),
- des données valables à la parcelle, pas de rattachement au bâtiment, pas d'identifiant unique,
- des traitements lourds à mettre en œuvre au début (attention aux doublons), nécessitant de nombreuses vérifications méthodologiques mais qui peuvent ensuite être réalisés tous les ans.

L'exploitation de la matrice cadastrale s'appuie sur des traitements lourds à mettre en œuvre au début et nécessitant de nombreuses vérifications méthodologiques mais ensuite facilement reproductibles chaque année.

Les données cadastrales ouvrent de nombreuses perspectives de traitement :

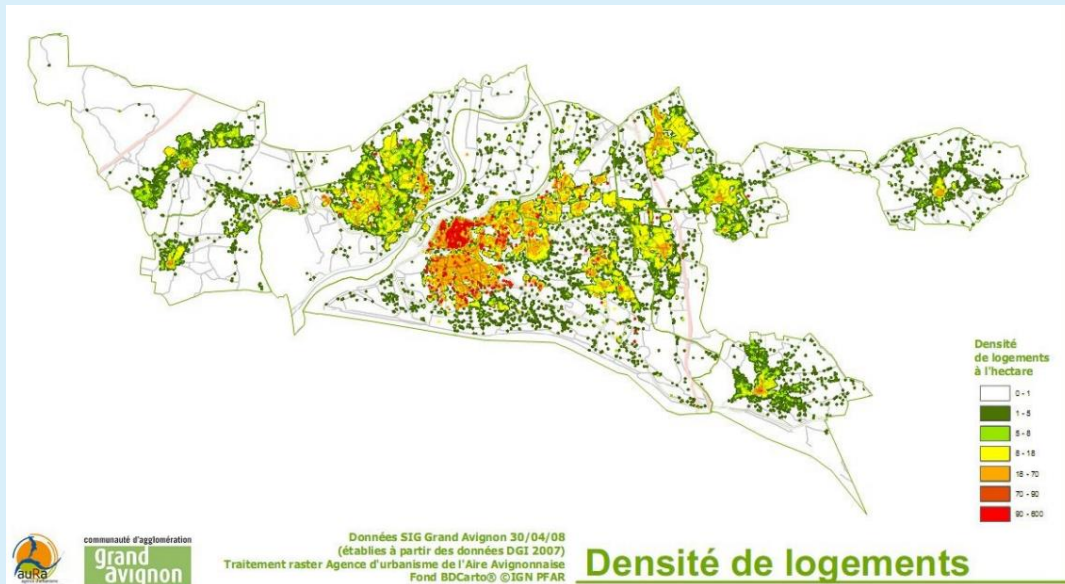
- **Une base de pré-repérages** : logement social, copropriétés, ...
- **Un support d'analyses statistiques localisées** : densités de logements, modes d'occupation, ...
- **Un appui à l'analyse spatiale et un référentiel foncier** : propriétés publiques, structure du parcellaire, fond de plan des PLU.

Côté statistiques localisées, le travail à la maille est privilégié. Cette représentation permet à la fois de :

- respecter les règles de traitement et de secret statistique,
- et de proposer un mode de visualisation approprié pour la représentation d'un grand territoire.

Maille des densités de logements

Pour sensibiliser aux questions de densité, le PLH du Grand Avignon a exploité les données cadastrales pour calculer les densités de logement. Le traitement est dans un premier temps réalisé à la « parcelle de référence », puis représenté sous forme de maille (carré de 200 par 200).



Ce traitement a pu faire ressortir la très faible densité de logements sur ce territoire pourtant urbain : **à peine plus de 4 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire et 12 ramené aux surfaces urbanisées.**

Les thèmes d'observation retenus

Après les différents rencontres organisées par le réseau Habitat Logement ainsi que l'enquête conduite auprès des utilisateurs, **il apparaît une certaine cohérence dans les différents thèmes d'observation développés par les territoires.**

Rappelons cependant qu'il n'existe pas de liste précise en la matière car :

- *il convient de bien caler ses thèmes d'observation à son projet et ses actions,*
- *et que l'organisation concrète de l'observatoire dépend de son environnement, de l'organisation des services, des partenaires, dans le souci permanent d'être complémentaire dans les travaux et analyses.*

Ces domaines d'observation peuvent être regroupés en six parties :

1. **Des éléments de cadrage socio-économique** indispensables à la compréhension des grands enjeux du territoire : on comprend ainsi mieux le marché du logement lorsque l'on connaît déjà bien ceux qui les habitent.
2. **Une vision de la production de logements** qui doit s'appuyer sur une connaissance du parc existant et qui doit se construire de manière dynamique : en série longue de manière à analyser les tendances de long terme et en série courte, pour intégrer des éléments plus conjoncturels.
3. **Développer la connaissance des marchés immobiliers** est à la fois un des thèmes d'observation clairement évoqués dans les textes qui régissent les PLH et une obligation pour bien connaître les acteurs du territoire qui produisent l'offre nouvelle et qui conditionnera les possibilités d'accès des ménages au marché local du logement.
4. **Le logement social**, qui est au cœur des politiques de l'habitat, et qui doit faire l'objet d'une attention soutenue avec des données du type "Répertoire du logement locatif social" et d'éléments sur la qualité et l'occupation du parc.
5. Les deuxièmes générations de PLH le montrent bien : une politique de l'habitat ne se conduit pas sans une politique d'urbanisme, politique qui se concrétise souvent dans la mobilisation du foncier : **la prospective et l'observation foncière** se trouvent mises au centre des politiques locales de l'habitat.
6. Dernier domaine d'observation indispensable aux projets d'habitat, ce que l'on peut qualifier de **"tableau de bord"** et qui permet d'évaluer directement les actions mises en œuvre : financements, nombre de dossiers, partenaires mobilisés, ...

■ Quelle est l'évolution de notre territoire ?

Avoir un regard sur les dynamiques socio-économiques de son territoire doit permettre d'adapter son projet aux tendances observées. Encore plus qu'en matière de données thématiques, il est indispensable de bien situer son territoire dans un environnement plus large : bassin de vie, aires urbaines, région,

Les différentes variables utilisables se décomposent en plusieurs thématiques :

- **Des données démographiques** pour avoir une représentation exacte de la population résidant sur le territoire et connaître les tendances récentes d'évolution de la population : ces données sont principalement issues du recensement conduit par l'INSEE mais peuvent également être complétées par les données de la DGFIP concernant le nombre de ménages. Pour les politiques de l'habitat, le suivi de la taille moyenne des ménages est un indicateur de denserement très utile à l'estimation des besoins en logements, il entre d'ailleurs dans le calcul du point mort. La structure de la population par classe d'âge, par sexe, par taille et composition familiale des ménages, par âge du chef de famille est riche en information.
- **Des éléments sur les revenus des ménages** qui permettent de caractériser cette population et se combinent avec les données sociales pour évaluer la plus ou moins grande précarité de celle-ci.
- **Un référentiel géographique** qui permet d'avoir la décomposition du territoire, notamment au niveau intercommunal.
- **Des données concernant l'emploi** malheureusement utiles surtout pour évaluer le chômage mais on peut également s'intéresser au taux d'activité. Dans ce domaine il est intéressant de connaître la population par profession et catégorie socio-professionnelle (PCS).
- Des éléments également pour mieux connaître le **tissu économique**.
- **Des données sociales** pour avoir une représentation de la mixité sociale du territoire et les tendances d'évolution.
- **Des données de cadrage général sur le logement**, la décomposition du parc (résidences principales, secondaires et vacance) ainsi que des éléments sur la qualité des logements pour étudier les conditions de vie des plus démunis.
- Et enfin **des données sur la construction neuve** utiles aux actions menées en matière d'habitat mais également pour le développement économique.

Notons que l'on retrouve sensiblement cet ensemble de données dans les portraits de territoire de l'INSEE et dans les données utilisées lors de l'étude d'un PLH.

Cette série d'indicateurs apportera des éléments de réponse quant aux types de logements à mettre sur le marché. Ils doivent être resitués dans un contexte plus large : celui des territoires environnants ou bien par comparaison à des territoires équivalents.

Quelle est l'évolution de notre territoire ?

Au vu des objectifs du PLH nous pouvons repérer quelques enjeux généraux touchant à l'évolution socio-économique de la région :

- L'évolution de la population tant comme élément descriptif essentiel d'un territoire que comme public principal de toute notre action habitat.
- L'évolution économique de manière à repérer les améliorations ou détériorations du marché

de l'emploi qui impactent la vie quotidienne des ménages.

- Les principales caractéristiques de notre territoire en matière de disparité des richesses ou d'indicateurs sociaux.

Principales données statistiques de cadrage

Thème	Variables
Population	Population, variation annuelle moyenne, indice de jeunesse
Revenus	Par unité de consommation (UC) : revenu médian, Rapport inter-décile Part traitements et salaires, part pensions/retraites/rentes, bénéfiques, autres revenus Nombre de ménages, part des foyers imposés
Territoires	Numéro INSEE de la commune, du département, de l'EPCI
Emploi	Demandeurs d'emploi en fin de mois au 31 décembre, DEFMT < 25ans, DEFMT longue durée
Emploi	Emplois (locaux)
Emploi	Emploi salarié au lieu de résidence
Emploi	Taux d'activité
Economie	Nb établissements par catégorie (A17)
Social	Nombre et proportion d'allocataires d'un minimum social Bénéficiaires de la CMU Bénéficiaires des prestations CAF
Logement	Nb de logements, type de logements : RP, RS, LV, ..., nb de personnes dans les résidences principales
Construction	Nombre de logements autorisés : individuels purs, groupés, collectif, résidences, TOTAL

L'ambition est ici de mettre en forme un tableau de bord socio-économique à la fois à l'échelle intercommunale et communale pour le mettre ensuite à jour annuellement.

Ce regard sur le territoire est complété par la mise en situation nationale avec notamment les publications INSEE et plus régionale avec les publications de l'Agence d'Urbanisme.

■ Le parc de logements, état des lieux et progression ?

L'Observation du parc de logement dans le cadre du PLH s'appuie sur une observation physique et sur un suivi des tendances d'évolution du parc :

- **Etat des lieux du parc existant** à travers les données INSEE complétées par les données FILOCOM, aspect plus particulièrement développé dans le cadre du diagnostic PLH.
- **Observation physique** de l'ensemble du tissu bâti à travers l'Atlas du bâti du grand Avignon.
- **Evolution de la construction neuve** à travers les chiffres SITADEL produits par le ministère de l'équipement et les données fournies par chaque commune.
- Approfondissements sur certaines thématiques spécifiques à l'aide des **exploitations de la matrice cadastrale**, comme par exemple sur la question de l'occupation du parc et des copropriétés.

Etat des lieux du parc existant à travers les données FILOCOM

En complément des données INSEE, les données FILOCOM permettent d'étudier plus finement un certain nombre de caractéristiques socio-économiques de la population croisées avec les éléments d'information sur le logement.

Ont ainsi été traitées de nombreuses données dans le cadre du diagnostic du deuxième PLH. Données permettant de définir un indice de fragilité dans le parc locatif privé :

Des éléments également concernant les copropriétés et portant sur :

Une analyse également concernant le potentiel de logements indignes portant sur :

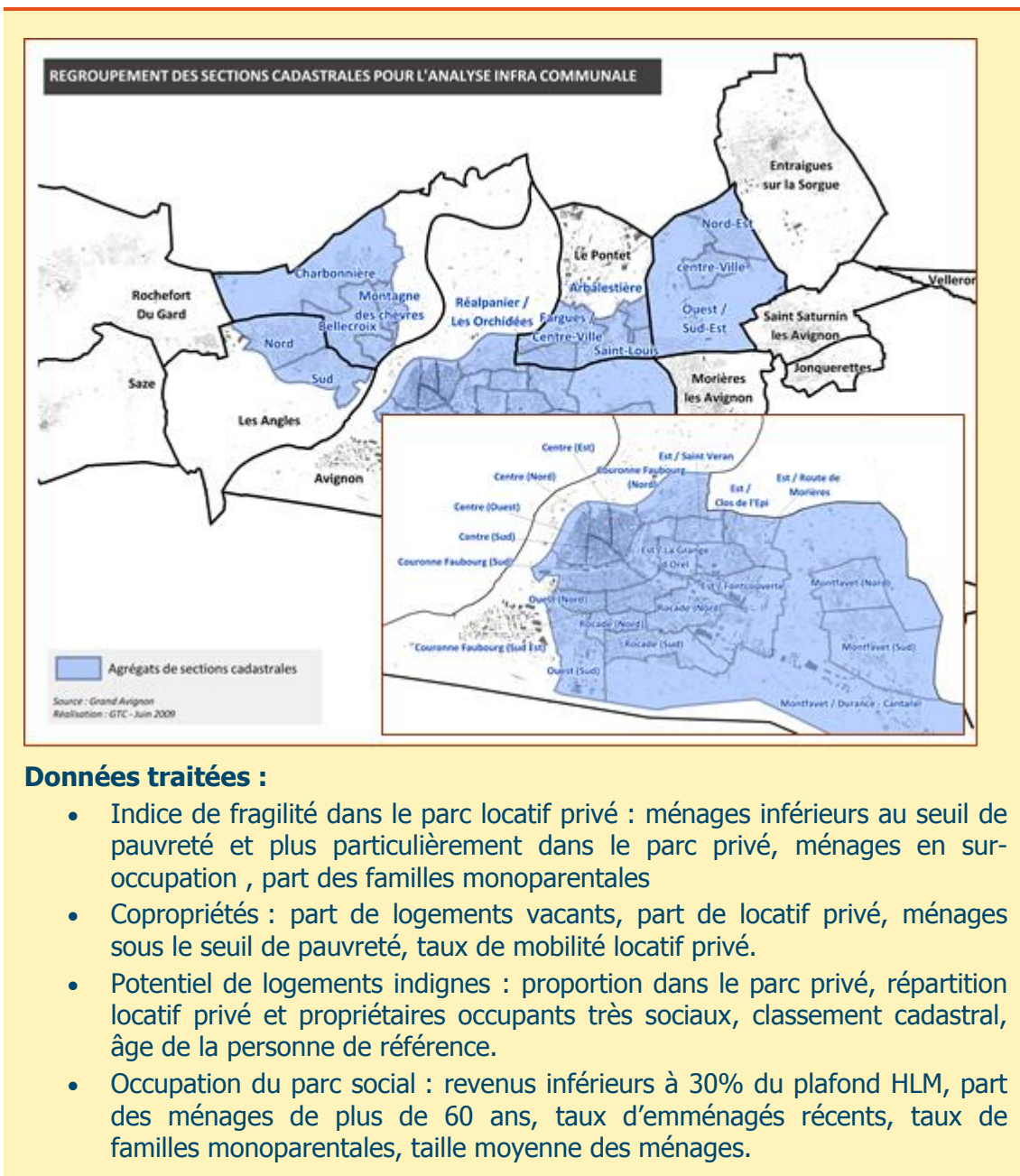
Et également des éléments sur l'occupation du parc social :

Le traitement des données FILOCOM

Dans le diagnostic du deuxième PLH, certaines analyses thématiques descendent à une échelle infra communale, soit sur la base des îlots IRIS, soit sur la base d'un regroupement des sections cadastrales.

L'échelle la plus grande à laquelle descend FILOCOM est la section cadastrale. Cependant, la limite d'une telle précision est la secrétisation des données : au-dessous de 11 variables, les données ne sont pas diffusées.

Ainsi, sur les communes les plus peuplées (Avignon, Le Pontet, Les Angles, Vedène et Villeneuve-lès-Avignon), les sections cadastrales ont été regroupées afin de réaliser des agrégats suffisamment grands pour éviter la secrétisation, mais suffisamment réduits pour réaliser une analyse infra communale pertinente.



Cet ensemble de données serait intéressant à étudier sur la durée mais les règles d’utilisation des données FILOCOM limitent cette possibilité. Pour l’instant l’accès à ces données s’est fait dans le cadre d’une convention spécifique. **Il est souhaitable de consolider ces observations avec une nouvelle convention spécifiquement dédiée à l’observation.**

Atlas du bâti

L’Atlas du bâti du Grand Avignon constitue le document de référence du parc bâti existant.

Cet Atlas a été réalisé avec l’aide du CAUE de Vaucluse sur l’ensemble du territoire à travers un outil d’information géographique qui caractérise le tissu bâti à travers une typologie datée des constructions.

Il a ensuite été complété par un Atlas agricole et naturel réalisé en 2009. Ces deux supports seront **bientôt remplacés par l'occupation du sol en cours de réalisation** sous le pilotage de l'Agence d'Urbanisme de la région Avignonnaise.

L'Atlas du bâti

A l'origine, outil pédagogique à destination des communes de manière à conduire des réflexions sur les typologies bâties et leur densification, l'Atlas du bâti s'est révélé avoir d'autres usages :

- élément à part entière des diagnostics des PLU,
- fond de carte de l'agglomération
- support pour étudier ensuite les densités

Ce travail engagé dès 2005 et abouti fin 2006 a fait l'objet d'une extension en 2009 pour intégrer Entraigues, nouvellement rentrée dans l'agglomération. Un travail équivalent a été conduit sur les espaces agricoles et naturels.



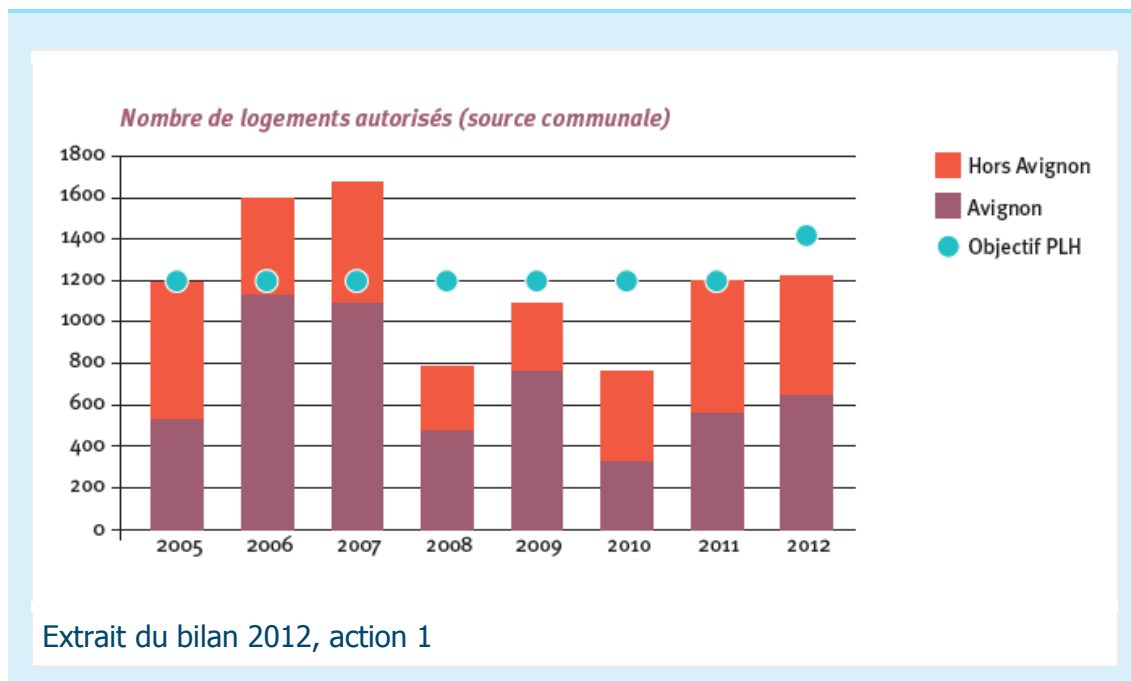
La nomenclature utilisée par l'Atlas du bâti a été réalisée spécifiquement en s'inspirant notamment de celle de l'IAURIF. Aujourd'hui, il serait préférable de s'inscrire dans les initiatives de construction d'une nomenclature à grande échelle portée par le [CRIGE PACA](#).

La construction neuve

Le suivi de la construction neuve s'appuie sur deux sources de données complémentaires :

- Les logements autorisés d'après les données SITADEL
- en les complétant par le nombre annuel de permis instruits de source communale par enquête chaque début d'année auprès des services urbanisme des communes.

Ce suivi est essentiel en matière de PLH puisqu'il permet chaque année lors du bilan de comparer la programmation de logement social à l'ensemble des logements autorisés.



Ce suivi est complété par les publications réalisées par l'agence d'urbanisme et par l'ADIL.

L'Atlas copro

L'Atlas copro s'inscrit dans l'action 7 du PLH : « Il s'agit d'être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et de développer une politique en direction de ces copropriétés. Compte tenu des situations problématiques de vacance se développant sur certaines opérations défiscalisées même relativement récentes, il est indispensable d'intégrer celles-ci dans le système de veille à mettre en place. »

Ce système d'observation, sous maîtrise d'ouvrage Grand Avignon, vise à :

- repérer le parc de copropriétés justifiant une veille et les partenaires concernés
- identifier les évolutions de ce parc (suivi des DIA, des mutations, enquête de terrain, recueil d'informations auprès des syndicis,..)
- identifier les principaux enjeux et graduer les difficultés en hiérarchisant les copropriétés selon le degré d'urgence de l'intervention ou de sensibilisation à la nécessité d'entretenir leur patrimoine (copropriété en situation critique, constat d'importants dysfonctionnements, à surveiller, sans problème immédiat)
- situer le niveau d'intervention publique : du « préventif » au curatif « lourd ».

L'objectif est d'intégrer ces éléments dans une démarche de « veille copro » et dans les dispositifs de veille initiés par l'Etat.

Un premier travail de superposition avec les données ANAH sur les copropriétés fragiles doit conduire à établir une première liste de copropriétés à suivre plus particulièrement en se basant :

- Sur les copropriétés déjà étudiées à l'échelle de la Ville d'Avignon,
- En ciblant également sur les copropriétés les plus grandes à partir de 50 logements et

ressortant comme étant en catégorie D dans le recensement ANAH issu des données FILOCOM,

- Et en tenant compte également de critères géographiques notamment en ciblant sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

L'Atlas copro



L'Atlas copro superposé avec les données copro fragiles de l'ANAH

Il est construit à partir des données cadastrales par traitement 2009 et 2011 (2013 à suivre) :

- nb logts, vacance, propriétaires, locatif, ventes depuis 2000, propriétaire
- Localisation à la parcelle de référence (l'ensemble des parcelles de la copro)

■ Quelles dynamiques en matière de marchés immobiliers ?

Qu'il s'agisse de positionner le prix du logement social par rapport au marché libre ou de cibler une intervention en faveur de l'accès à la propriété, la connaissance des marchés immobiliers est essentielle. C'est d'ailleurs la principale donnée listée dans l'article du code de la construction relatif aux observatoires des PLH.

Cette observation doit permettre de :

- connaître les prix des différents produits,
- connaître les volumes, l'évolution des stocks et l'état de la dynamique immobilière,
- dresser une typologie des marchés locaux et des différents segments de marché.

Ces observations sont désormais présentées et débattues annuellement dans le cadre d'un « Atelier PLH » dédié aux « Marchés Immo ».

Nous possédons une convention spécifique avec le Crédit Foncier de France signée en 2010 qui formalise l'accès notamment aux analyses détaillées annuelles sur la primo-accession notamment. Le crédit foncier édite ainsi une plaquette de synthèse annuelle sur les chiffres clés du marché immobilier du Grand Avignon intégrant également une évaluation du marché local à dire d'expert, très utile à nos réflexions sur les marchés immobiliers.

Les données immobilières PERVAL

Pour l'analyse des marchés immobiliers, nous avons fait le choix initial des données PERVAL. Ce fichier nourri par les notaires possède des avantages et des inconvénients :

- Le taux de couverture est parfois faible, notamment en secteur rural et c'est le cas pour notre territoire. Mais ce taux de couverture devrait évoluer car cette saisie va devenir obligatoire.
- L'accès est payant mais il est par contre aisé : le système est pérenne, à jour régulièrement.

Il est possible de commander des analyses spécifiques. C'est ce que fait le Grand Avignon car l'exploitation des données complètes serait longue à réaliser. **Les analyses ont été ciblées** à travers la maquette de l'observatoire : prix au m², prix moyens, provenance et âge des acquéreurs, ... Ceci **à des échelles comparées** : Avignon, Grand Avignon hors Avignon, Grand Avignon, PACA, Province

En parallèle, sont également commandées l'intégralité des données. La base PERVAL complète est là encore initialisée en 2000. La livraison 2013 a permis d'intégrer le nouveau format des données qui sont désormais géolocalisées ce qui est susceptible d'en faciliter grandement l'exploitation ultérieure.

Les analyses PERVAL

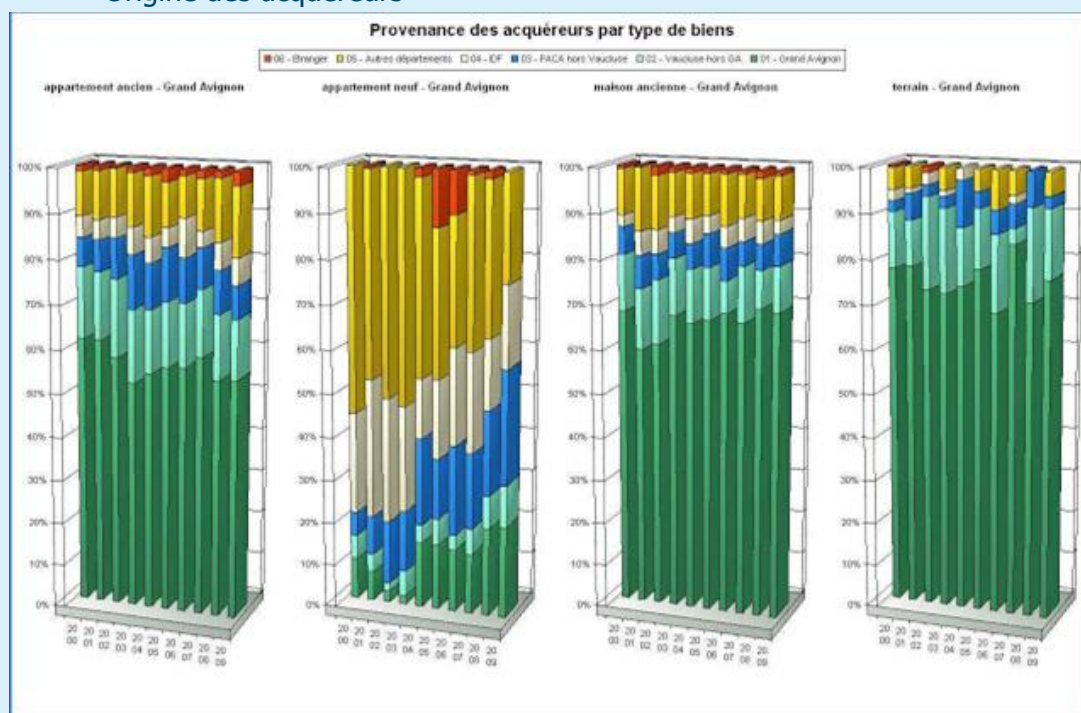
Toutes ces analyses sont réalisées par PERVAL chaque année. Elles ont été "initialisées" depuis 2000.

L'analyse se fait après suppression des extrêmes et des anomalies. Les principales données sont construites en comparaison aux autres territoires.

Type de bien : maisons neuves, anciennes, appartements neufs, anciens, terrains

Données de cadrage :

- Type de bien, nombre de transactions, surfaces moyennes, prix moyens, prix au m², nombre de pièces moyens
- Détails pour les appartements selon le nombre de pièces
- Durée moyenne de détention dans l'ancien
- Age des acquéreurs
- CSP des acquéreurs
- Origine des acquéreurs



Représentation de la provenance des acquéreurs par type de bien : elle montre pour les appartements neufs, qui constituent la locomotive d'un marché immobilier, l'importance des acquéreurs "extérieurs" en rouge, jaune, et blanc : ceux-ci représentaient 80% des ventes en 2000 et sont passés en dessous des 50% avec ces dernières années de crise immobilière

Les données DVF (Demande de valeurs foncières)

L'exploitation des données DVF est un enjeu important pour notre territoire sous deux aspects :

- D'une part pour **connaître les volumes de transaction** à partir d'une base à priori parfaitement exhaustive contrairement à la base PERVAL

Taux de couverture PERVAL

Nous avons procédé à des vérifications sur les volumes PERVAL à partir des données DVF mais également avec les données traitées par la DDT 84 et provenant de la base ŒIL.

Tous produits confondus, neuf et ancien, la base PERVAL ressort avec un taux de couverture de près de 76 % par rapport aux volumes DVF.

Ce taux de couverture varie sensiblement entre Gard et Vaucluse car il ne serait que de 23% concernant les maisons sur le Gard contre 83% en Vaucluse. De ce fait, le taux de couverture sur le Gard n'est que de 38% appartements et maisons confondues contre 84% en Vaucluse sans écart marqué entre les produits.

- D'autre part **pour compléter la source PERVAL** en matière de prix immobiliers.

Ces données s'avèrent complexes. Elles paraissent encore difficiles à utiliser pleinement en l'absence de distinction entre les marchés du neuf et de l'ancien. **La perspective est aujourd'hui de participer à des groupes de travail ciblés sur ce sujet de manière à faire progresser la qualité des traitements réalisés.**

Données DVF

La base de données « DVF » correspond à l'enregistrement des ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques. Elle existait de manière partielle dans un fichier appelé Œil, puis a pris le nom de base FIDJI.

Les informations fournies sont nombreuses, avec en particulier : la date de mutation, la valeur foncière qui devrait correspondre au prix de vente, l'adresse du bien et sa référence cadastrale, des éléments de surface et le nombre de pièces, le type de local. Notons qu'il n'y a pas de renseignements sur le vendeur et l'acquéreur comme c'est le cas dans la base PERVAL.

Avantages et limites de DVF

- Cette base est en cours d'amélioration, notamment quant à la saisie des informations fiscales. En l'état actuel, elle ne permet que très partiellement l'analyse des marchés immobiliers car il n'est pas encore possible de distinguer les marchés du neuf de ceux de l'ancien.
- Cette base est nouvelle : il faut apprendre à utiliser ces données, évaluer leur qualité, leur exhaustivité, les possibilités de traitement, ...
- Les données « DVF » sont organisées dans la même logique que les données cadastrales. Ce sont donc des données complexes à utiliser, qu'il convient de structurer à la livraison. Elles ne sont actuellement exploitables que par des personnes compétentes en matière de fiscalité et de traitement de données.

Premiers traitements réalisés

- Enregistrement sur le portail DGFIP et récupération des données
- Intégration des données et structuration sous forme de modèle de données simplifié
- Premiers traitements et calculs pour évaluer les volumes

Les données relatives à la promotion immobilière

Les données ECLN sont peu utilisables sur notre territoire compte tenu des seuils applicables. De la même manière interviennent un certain nombre d'organismes qui enquêtent également les promoteurs immobiliers comme l'OIP, Adéquation, ...

Ce type de prestation est relativement coûteuse (3 à 5 000 euros par an), les données restent propriété du prestataire, et ne garantissent pas la couverture exhaustive de tous les programmes en cours.

Il a donc été décidé de travailler sur la mise en place d'un outil de suivi de la promotion immobilière intitulé « Atlas Immo ».

La maquette de l'Atlas Immo

Cet outil s'inscrit dans la première action du PLH2 qui s'attache à la production immobilière dans son ensemble.

L'« Atlas Immo » est destiné à apporter une connaissance fine de la production de logements et en particulier de la promotion immobilière.

L'Atlas Immo permettra de :

- Localiser les principales opérations avec si possible leur nom
- Connaître leur origine avec la date du permis initial
- Connaître le volume et la typologie des opérations
- Connaître leur état d'avancement
- Renseigner leur mode final de commercialisation et la part de logement social
- Evaluer les durées de montage des dossiers et de commercialisation
- Associer des informations sur les prix de vente
- Et enfin compléter avec le mode d'occupation final sur la base des données de la matrice cadastrale.

Les données :

- Permis, source commune, depuis 2000, opération à partir de 10 logements sur Avignon, 5 sur les autres communes.
- Volumes et valeurs foncières, source DVF
- Modes d'occupation en année n+2 après livraison, source cadastre
- Suivi des prix immobiliers, enquête PLH ou prestation à définir

Une « maquette » de cet Atlas Immo a été réalisée sur la base des permis d'Avignon depuis 2000 : typologie d'occupation des logements livrés (2167 logements étudiés : 356 vacants, 1517 locatifs, 238 PO)

Les loyers

Il n'a pas été mis en place d'observation spécifique en matière de loyers compte tenu :

- des coûts de mise en place de tels dispositifs,
- et de l'étroitesse du marché local qui conduit rapidement à des échantillons en deçà des règles de traitement statistique, notamment si l'on observe le marché neuf.

L'ADIL de Vaucluse produit des analyses régulières pour le compte de l'Etat. Nous nous appuyons sur ces éléments.

L'accession à la propriété

Bien qu'étant une problématique obligatoire des PLH, il est très difficile de bien cerner les contours de l'accession à la propriété, et en particulier de l'accession à prix modérés.

Traditionnellement dans le cadre des études PLH, on met en relation les niveaux de prix du neuf et les revenus de la population pour estimer la proportion des ménages qui ont un revenu suffisant pour accéder à la propriété. FILOCOM permet notamment de calculer les potentialités d'accession sociale des ménages éligibles au PTZ, ayant des ressources inférieures aux plafonds HLM.

En complément, il est intéressant également d'analyser l'évolution du nombre de PTZ ; tout en tenant compte évidemment des réformes successives. On calcule ici la part de l'accession sociale (nombre de PTZ / parc occupé en propriété ou nombre de PTZ/1000 habitants) et son évolution et on peut la comparer aux moyennes régionales ou nationales.

L'accès aux données PTZ reste une véritable difficulté. Elles nous arrivent traitées par le Crédit foncier de France et par l'ADIL.

Avec le retour au financement uniquement des achats en neuf, les volumes observés sur notre territoire sont extrêmement faibles.

Les données PTZ permettent d'étudier :

- les professions et catégories sociales des accédants, bénéficiaires du PTZ
- l'origine géographique : il est ainsi possible d'étudier les migrations résidentielles des primo-accédants (ceux qui viennent d'autres communes ou territoires ; ceux qui sont issus de la commune ou du territoire et qui sont partis s'installer ailleurs)
- les revenus des bénéficiaires et leur taux d'effort
- le financement détaillé de l'opération (PASS Foncier, prêts conventionnés, etc)
- les logements qu'ils occupaient précédemment (typologie et origine géographique)
- la typologie des biens acquis (neuf, construction avec terrain, construction seule, acquisition-amélioration)

■ Caractéristiques et rôle du parc locatif social ?

L'observation du parc de logements sociaux s'appuie sur une observation physique couplée avec des éléments à caractère plus statistique :

- Etat initial du parc de logements sociaux à travers **l'Atlas LLS**
- Comptabilisation des logements sociaux selon les différentes sources et modes de calcul
- **Description du parc** quant à son âge, sa typologie, son occupation
- Observation de la **demande locative sociale**

L'Atlas LLS

Le repérage détaillé du parc de logement social est un "référentiel" essentiel d'une politique locale de l'habitat. Il n'existe pas de compte officiel et exhaustif du parc de logement social qui couvrirait toutes les communes de France.

Le décompte SRU est réalisé pour les communes soumises aux pénalités de la loi SRU mais ne l'est pas pour les communes en dessous du seuil de 3500 habitants ni, en règle générale, pour les communes qui dépassent largement le seuil de 20% de logements sociaux comme c'est le cas pour Avignon. Ce décompte est par ailleurs adressé dans le cadre d'une procédure contradictoire mais les EPCI chargés de la politique de l'habitat ne sont pas intégrés obligatoirement dans la procédure : nous recevons ces éléments côté vauclusien toutes les années mais pas côté gardois.

L'Atlas LLS a été construit dès le démarrage du PLH. Il comptabilise l'ensemble des opérations et ce de manière plus large que les enquêtes RPLS.

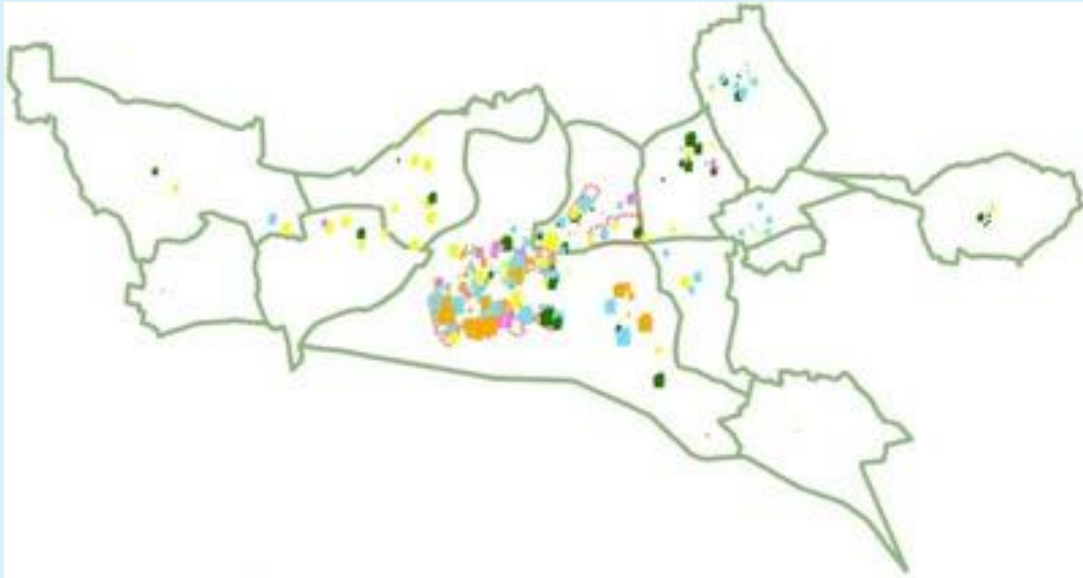
Une intégration dans l'interface web info&carto est en cours de manière à faciliter sa mise à jour en lien avec les opérations livrées suivies dans le cadre de la programmation PLH.

L'Atlas du logement locatif social

L'Atlas LLS du Grand Avignon repose sur le croisement de toutes les sources de données du logement social. En effet, il n'existe pas UNE source unique de connaissance du parc locatif social :

- Le nombre de logements sociaux comptabilisés dans les études PLH
- L'enquête EPLS
- Les listes des DDT de Vaucluse et du Gard sont construites différemment et présentent des données différentes
- Les inventaires communaux et les listes des bailleurs permettent de croiser les données mais ont quelquefois des regroupements par exemple pour l'habitat adapté
- Les inventaires réalisés par la DDT pour la préfecture sur les communes soumises aux pénalités de l'article 55 de la loi SRU ne couvrent que les communes soumises à ces pénalités et par exemple pas Avignon qui dépasse largement les 20% de la loi.

- Quelques données localisées mais dont le partage est encore délicat : atlas du logement social PACA et recensement du parc social DDE 84.



L'Atlas du Logement locatif Social comporte deux parties :

- Un recensement localisé du parc avec des informations sur le type de LLS, la typologie des logements, la date de mise en service, le type de bâti collectif ou individuel, ...
- Des données d'occupation du parc associées à cet Atlas.

Les données d'occupation

L'Atlas LLS prévoyait dès l'origine l'association de données d'occupation à la description physique du parc. Les bailleurs ont été réunis en ce sens et une liste de données finalisée.

Pour la mise en place de cet Atlas une Charte de l'Observatoire du PLH a été rédigée, s'inspirant du travail déjà réalisé par la Ville d'Avignon et élargi à tous les bailleurs sociaux du territoire. Les principaux bailleurs de mon territoire ont signé cette charte.

Néanmoins, sur trois ans de collecte il n'y a jamais eu une livraison complète et conforme de tous les bailleurs : certains fournissent difficilement les données, d'autres les envoient de manière agrégée ce qui empêche toute utilisation, ...

Compte tenu de la difficulté à accéder à ces données, il a été recherché une association avec les données EPLS. Et ce, même si les données EPLS ne couvrent pas tous les champs d'investigation prévus initialement en matière d'occupation. La jointure entre les données de l'Atlas LLS et la base EPLS a été réalisée.

Malheureusement, le fichier RPLS a été mis en place en 2011 et succède à EPLS. Il est structuré au logement plutôt qu'au programme ce qui nous impose de retravailler aux liens possibles entre notre Atlas LLS et RPLS. **Ce nouveau traitement n'a pas encore pu être réalisé.** Il deviendra particulièrement important quand les actions du PLH portant sur le logement existant et les questions de peuplement pourront être lancées.

La charte de l'observatoire du PLH

Dans le cadre de la Conférence Communale du Logement, constituée le 8 février 1998, la Ville d'Avignon et ses partenaires avaient convenu d'établir une Charte Communale permettant de :

- préciser les orientations de la politique du logement social préconisées dans le document préparatoire du P.L.H
- analyser l'évolution de l'habitat social afin d'évaluer les priorités communes d'une politique d'attribution.

La Charte de l'observatoire du PLH reprend cette démarche. Elle se veut en premier lieu un guide pour les différents acteurs du logement :

- qui institue un partenariat basé sur les orientations de la communauté d'agglomération du Grand Avignon et les compétences respectives de chaque collectivité et organisme
- qui formalise l'échange de données entre les différents partenaires
- qui facilite la diffusion de l'information auprès des partenaires de la charte et plus largement de tous les acteurs de l'habitat sur la Grand Avignon

Les données ciblées dans le cadre de la charte :

- Données collectées auprès des bailleurs sociaux et de tous les organismes gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire du grand Avignon : les données demandées concernent le patrimoine et l'occupation de leur parc locatif social.
- Données collectées auprès des communes en matière d'urbanisme et de foncier : les données demandées concernent les permis de construire, les D.I.A (Déclaration d'Intention d'Aliéner), les permis de lotir . Ces données seront exploitées en étroite collaboration avec les services d'urbanisme de chaque commune en fonction des caractéristiques des quartiers concernés.

Hébergement et accès au logement des personnes défavorisées

En la matière, il n'y a pas encore d'observation à part entière. Ces aspects sont regardés uniquement à l'occasion des études PLH. Néanmoins, le Grand Avignon a participé à l'étude de préfiguration d'un système régional (PACA) d'observation de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes défavorisées.

De par sa nature régionale, ce test n'a été réalisé que sur la partie Vauclusienne du Grand Avignon. L'expérience a néanmoins permis de :

- connaître mieux les données disponibles en la matière et les partenaires intervenants dans ces domaines,
- améliorer les informations du PLH sur le parc de logements d'urgence,
- et partager sur ces analyses et y apporter des regards croisés qui sont la nature même de l'observation.

Ce travail a été synthétisé sous forme d'une publication intégrée au « guide du PLH » publiée en novembre 2013.

L'observation de la demande locative sociale

La connaissance de la demande locative sociale permet :

- d'évaluer la **tension** en matière de demande locative sociale ,
- d'en connaître les **caractéristiques**
- d'aider à la **programmation** des opérations nouvelles.

La DDT de Vaucluse a mis en place un véritable observatoire de la demande locative sociale qui permet d'avoir une vision à la fois vaclusienne mais aussi par territoire, et qui offre l'occasion d'échanger avec les partenaires lors de la réunion de restitution chaque fin d'année.

Nous avons également conventionné à ce titre avec la DDT du Gard mais il s'agit uniquement là d'accès aux données, sans que la démarche n'intègre de traitement spécifique et de démarche comparative entre les territoires.

L'Observatoire de la demande locative sociale en Vaucluse

L'Observatoire de la Demande Locative Sociale en Vaucluse fournit, depuis 2009, une analyse annuelle détaillée de la demande et de l'offre sur le marché locatif social vaclusien.

A partir des fichiers de demandeurs et attributaires fournis, sur la base du volontariat, par les bailleurs sociaux partenaires, il analyse à des échelles allant du bassin d'habitat à la commune les principales tendances relatives aux demandeurs et au parc de logement.

En 2012, sept organismes, représentant 93 % du parc de logements locatifs sociaux conventionnés sont partenaires de l'observatoire.

L'observatoire fait l'objet d'une restitution annuelle aux partenaires et se concrétise par la production de trois documents de synthèse : un document départemental et deux déclinaisons à l'échelle des communautés d'agglomérations du département.

Il constitue un outil essentiel d'aide à la programmation de logements locatifs sociaux sur le territoire vaclusien.

Les documents de synthèse de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale sont disponibles sur le SOPHA (Système d'Observation Partenarial de l'Habitat en Vaucluse) à l'adresse :

<http://www.vaucluse.gouv.fr/systeme-d-observation-partenarial-r2442.html>

rubrique Documents et Cartographie / Documents locaux

Logement étudiant

Il s'agit là encore d'un domaine annexe à l'observatoire de l'habitat car il n'y a pas à proprement parler d'action ciblée sur le logement étudiant mis à part les crédits accordés pour la production de logements.

Nous avons réalisé une étude sur ce sujet en partenariat avec le CROUS et l'université d'Avignon et des Pays de Vaucluse au cours de l'année 2011. Celle-ci s'est conclue là encore par un document de synthèse intégré au « Guide du PLH ».

Au titre de l'observation, **le prolongement de ce travail nécessiterait deux volets à mettre en place :**

- le suivi du **nombre de logements étudiants** publics et privés avec la mise à jour du

recensement réalisé au cours de l'étude,

- une observation annuelle sur les **prix de location** à coordonner avec les services du CROUS.

Il ne s'agit d'ailleurs pas uniquement de logement social ; il convient d'intégrer aux réflexions l'important parc privé existant en la matière.

■ Quelle est la disponibilité du foncier et quel est le potentiel de rénovation urbaine ?

L'action foncière est inscrite dans le PLH dès la première version de 2005. Elle s'appuie de manière privilégiée sur l'action des EPF.

Dès 2007, a été lancée une « **mission de repérage foncier pour l'habitat** » qui a permis de fournir des éléments de repérage du potentiel foncier et des équilibres d'opération sur notre territoire. Ce travail a débouché sur une **convention d'intervention « multisite » signée avec l'EPF PACA** sans inclure un « programme d'action foncière » d'envergure à l'échelle intercommunale. L'essentiel de l'action foncière se décline sous forme de conventions opérationnelles signées avec les communes et l'EPF.

Ce repérage foncier a été remis à plat dans le cadre du **diagnostic préalable au deuxième PLH** conduit en 2010. Néanmoins, ce travail n'offre pas un support suffisamment exhaustif pour servir de support à un véritable observatoire foncier.

Les données urbaines et foncières

Au-delà du potentiel foncier, la prospective et l'observation foncière repose sur un certain nombre de "données" utiles à l'observation urbaine :

- **"Atlas réglementaire"** compilant les zonages POS/PLU des communes accompagnés d'une synthèse des principaux éléments du règlement. Le suivi des documents d'urbanisme est suivi par la responsable Urbanisme dans le cadre de la direction juridique/foncier.
- **Occupation du sol et typologie du bâti**, à travers l'Atlas du bâti décrit précédemment
- **Données détaillées sur le parc de logements**, notamment les copropriétés. Ces éléments sont inclus dans le volet descriptif du parc de logement.

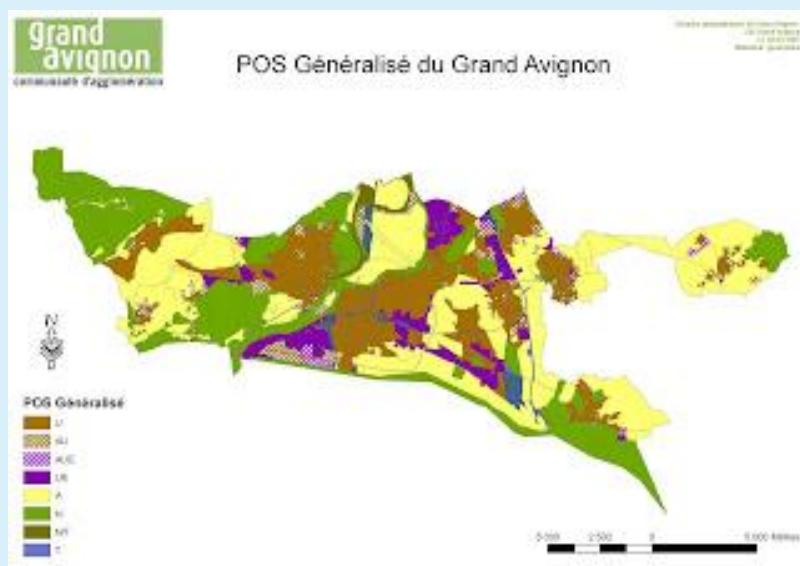
Ces référentiels sont complétés par des informations de la matrice cadastrale et en particulier :

- l'état des lieux des propriétés publiques,
- l'analyse de la densité de logements et la maille des densités,
- le repérage des constructions récentes,
- la localisation et la construction d'un tableau de bord des copropriétés,
- l'évaluation des phénomènes de densité,
- l'étude des rythmes de commercialisation des opérations récentes, ...

Pour ces différents éléments d'information est appliqué le **principe de superposition**.

Ainsi, Atlas du bâti et Atlas réglementaire ont été construits séparément. L'Atlas du bâti offre une photographie du tissu bâti en ne tenant pas compte de sa constructibilité. C'est leur superposition qui fait ressortir les cohérences et les contradictions entre réglementation et évolution du territoire. Et pour le PLH la cohérence des deux est importante car elle joue sur l'affichage des politiques publiques auprès des porteurs de projets immobiliers.

Atlas réglementaire du Grand Avignon



Connaître les dispositions des communes en matière d'urbanisme et de constructibilité des sites est un outil indispensable à la conduite d'une politique de l'habitat :

- pour pouvoir évaluer la faisabilité des opérations faisant l'objet de pré-études,
- mais également pour pouvoir interagir sur les politiques d'urbanisme communales en faveur de dispositifs plus favorables au développement du logement social et à la réalisation d'opérations mixtes.

L'Atlas réglementaire contient deux éléments :

- les zonages POS et PLU,
- un résumé des dispositions des règlements accompagné également par un champ de généralisation qui permet de regrouper les différentes zones par grandes catégories : zones urbanisées, à urbaniser, agricoles, ...

Ces éléments sont intégrés à l'intranet du Grand Avignon et tout particulièrement utilisés par les agents de l'agglomération. Le travail de mise à jour est réalisé par un chargé d'étude urbanisme en relation avec les communes. Pour l'instant, seuls sont intégrés dans l'intranet les zonages.

■ Quel est l'avancement du PLH ?

Le tableau de bord du PLH

Au centre de l'action d'un PLH on trouve les moyens mobilisés en faveur notamment de la production de logements sociaux neufs.

Pour le bilan annuel ou triennal, la collectivité doit faire apparaître :

- les moyens financiers mobilisés en appui à sa politique de l'habitat et notamment les subventions accordées aux opérations,
- les montants mobilisés au titre des garanties d'emprunt,
- la programmation annuelle de logements sociaux en regard des objectifs du PLH et en regard de la production totale de logements.

C'est ce que l'on appelle à proprement parler le tableau de bord d'un PLH ; ce sont des éléments à dominante financière que l'on peut représenter soit sous forme de tableaux plus ou moins détaillés jusqu'à l'échelle communale ou bien de manière encore plus localisée en relation avec le repérage foncier réalisé dans le cadre de l'étude PLH.

Les perspectives de travail sont d'améliorer le modèle de donnée de cet outil (relations 1/n pour les engagements et paiements) et d'intégrer la dimension cartographique.

Le tableau de bord PLH

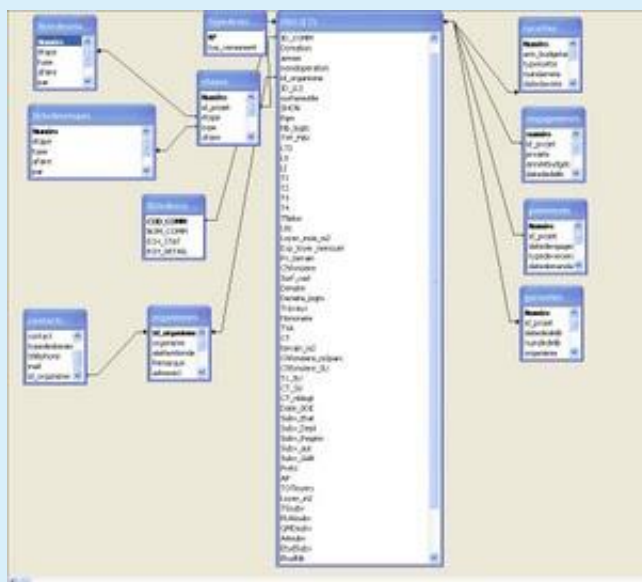
La gestion des dossiers PLH se fait dans une série de formulaires ACCESS, qui permettent d'alimenter une base de données "dossiers" organisée selon un modèle relationnel très simple.

Une table des projets, sans gestion de l'historique, qui fait appel :

- d'un côté à une liste des organismes et à une liste des communes
- et de l'autre côté à des tableaux de suivi financier : engagements, paiements, garanties d'emprunt.

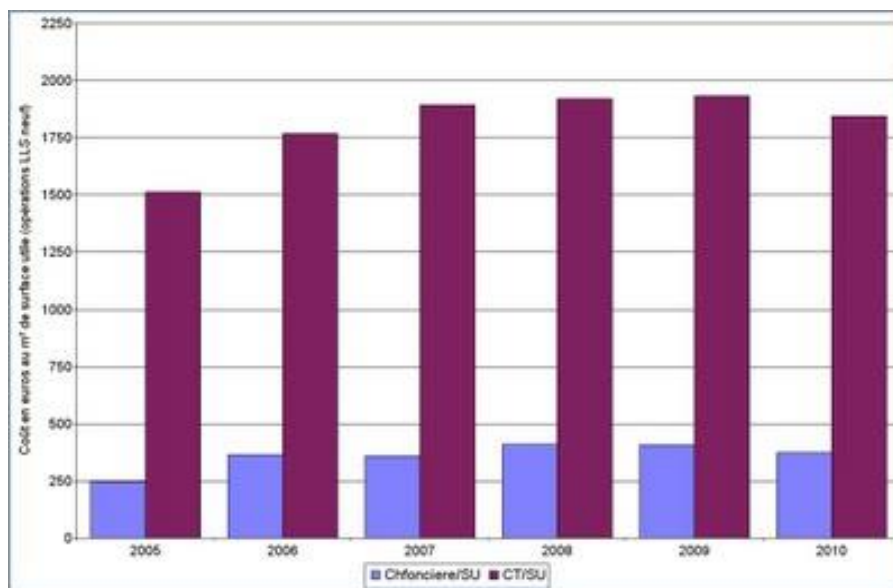
Les différents formulaires et états permettent :

- de saisir les éléments d'information principaux des dossiers sous forme d'une fiche synthétique : nom de l'opération, identifiant SIG, typologie des produits, typologie des logements, plan de financement
- de calculer automatiquement les données de synthèse : prix au m², densité, ...
- de suivre dans un autre formulaire la vie du dossier : délibération, engagements budgétaires, demandes de subvention FAU,



paiements, garanties d'emprunt

- de dresser des états récapitulatifs de manière à suivre les budgets annuels
- d'établir des simulations de programmation
- et enfin d'éditer les différents récapitulatifs et tableaux comme le graphique ci-dessous.



Evolution des coûts d'opérations : prix moyens au m² (charge foncière/coût total)

L'évaluation des actions

Au-delà de la programmation de logements, **un certain nombre d'actions ne sont pas directement quantifiables ou localisables**. Il est possible de présenter les actions à travers des indicateurs d'avancement.

C'est d'ailleurs tout l'objet des bilans PLH d'évaluer l'avancement du PLH. Précisions à ce titre qu'un bilan est réalisé chaque année depuis 2005.

Extrait d'un bilan PLH

20 actions		Opération engagée et bien avancée
Les objectifs du PLH se déclinent en vingt actions.		Opération engagée et partiellement avancée
		Opération non engagée
ETAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS DU PLH		
PRODUIRE		
P1	DÉVELOPPER L'OFFRE NOUVELLE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	
P2	FAVORISER L'ACCESION À PRIX MODÉRÉS	
FONCIER/URBA		
U1	REDÉFINIR LES DOCUMENTS D'URBANISME	
U2	PROMOUVOIR LES OUTILS D'ACTION FONCIÈRE ET URBAINE	
U3	COORDONNER LES DIFFÉRENTES POLITIQUES TERRITORIALES	
U4	PROMOUVOIR LA QUALITÉ URBAINE	
U5	OPTIMISER L'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS	
F1	MOBILISER LE FONCIER PUBLIC DISPONIBLE	
F2	DÉVELOPPER DES OPÉRATIONS URBAINES D'ENSEMBLE	
F3	ELABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE	
F4	METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE	
EXISTANT		
E1	FAVORISER LE CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS	
E2	ETUDIER LES POTENTIALITÉS D'ACTION SUR LES QUARTIERS EXISTANTS	
E3	PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES	
E4	REVALORISER LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL	
E5	SUIVRE LES PLANS ET SCHEMAS DÉPARTEMENTAUX	
PROJET		
J1	CONSTRUIRE UNE ÉQUIPE HABITAT	
J2	DÉVELOPPER LES PARTENARIATS	
J3	INFORMER ACTIVEMENT SUR LE PLH	
J4	METTRE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DU PLH	

Outils de communication de l'observatoire

Observer c'est communiquer avec les partenaires pour donner du sens à l'action, légitimer le rôle de l'observatoire, créer un climat de dialogue, faire émerger les enjeux et les vérités silencieuses.

Le choix de mise en place d'un observatoire en interne et directement lié à l'action menée, le PLH en l'occurrence, complique sensiblement le travail de mise en valeur des travaux d'observation.

En effet ces travaux sont intimement liés à la démarche PLH sans être véritablement estampillés « Observatoire de l'habitat ».

Les supports de présentation

Les analyses issues de l'observatoire sont "distillées" dans les différents documents de communication du PLH :

- Dans la lettre mensuelle « @u fil du PLH », diffusée par mail, sont insérées de courtes informations : par exemple les zonages applicables à l'habitat, l'évolution des prix immobiliers, les nouveaux chiffres de population 2006, ...

@u fil du PLH

Il s'agit là d'une lettre à vocation mensuelle, rédigée en interne et présentée sous l'en-tête PLH et non « observatoire ». Elle contient à la fois des chiffres, des informations sur les ateliers et diverses rencontres du PLH ou des partenaires, et une veille documentaire et législative.

<http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-insertion-habitat/programme-local-de-lhabitat/lettre-dinformation/>

- Dans le bilan annuel, l'outil de gestion des dossiers permet assez aisément d'éditer des données de synthèse telles que : prix moyen au m², charge foncière, densité de logements, part des subventions, évolution de l'autofinancement, etc.
- Dans le "guide du PLH", les éléments sur l'atlas du bâti et l'analyse des densités ont été mis en valeur dans une fiche spécifique sur les formes urbaines. Plus récemment a été également rédigée une fiche de synthèse du travail conduit avec le Dros, Dispositif régional d'observation sociale, dans le cadre de la préfiguration du système régional d'observation de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes défavorisées pour le compte de l'Etat
- Pour les actions, les données sont également utilisées pour réaliser des analyses spécifiques : par exemple pour cibler les ménages relevant de l'accession aidée à la propriété et les prix immobiliers qui leur seraient accessibles.
- Lors des ateliers annuels « marchés immo » qui ont pour ambition d'élargir les publics et partenaires du PLH à la sphère privée. Cette rencontre est accompagnée d'une mise à jour de la fiche 8 du guide du PLH consacrée aux marchés immobiliers.

Ce panel de supports permet de s'adresser aux différents « publics » de l'observation : collègues et partenaires, élus, et éventuellement grand public puisque toutes les publications du PLH sont mises en ligne sur le site internet du Grand Avignon

[http://www.grandavignon.fr/Onglet_Politique_de_la_Ville_et_de_l'habitat / PLH/](http://www.grandavignon.fr/Onglet_Politique_de_la_Ville_et_de_l'habitat_PLH/)

Les échanges techniques autour de l'observation

Par contre, l'échange sur les données statistiques "brutes" comme les séries longues extraites des données immobilières des notaires, les données PERVAL, reste difficile et ne parvient pas à intéresser.

Il en est de même pour les cartes statistiques dynamiques intégrées plusieurs années sur le portail "info&carto" du Grand Avignon. Ces outils complexes ne sont regardés que par des spécialistes et s'avèrent difficiles à consulter tout autant qu'à mettre à jour.

L'optique désormais retenue en matière d'observation est de **participer à des groupes de travail régionaux ou nationaux** traitant de ces questions et qui permettent de rassembler des personnes impliquées dans des dispositifs d'observation.

Dans le même ordre d'idée, **les ateliers PLH** consacrés à des sujets d'observation et inclus dans l'Atelier « projet » **sont désormais ouverts aux collègues des intercommunalités voisines**, notamment PACA et aux interlocuteurs Etat régionaux notamment la DREAL. Ainsi la réunion 2012 a permis d'échanger sur les premiers traitements des données DVF.

Les modes de représentation

Les travaux conduits sont confrontés à la difficulté de la représentation statistique.

Dans un premier temps ont été mis en ligne une série de cartes liées à l'observation : atlas du bâti, données PERVAL, données statistiques générales. L'expérience montre que ce type de carte est peu utilisée mis à part par des territoires qui souhaitent tenter la même expérience. Peut-être a-t-il manqué de communication et de formation autour de ces outils ?

Les supports qui ont le mieux fonctionné sont les éléments intégrés aux différentes présentations effectuées au cours du diagnostic PLH ainsi que les portraits de territoire réalisés à l'échelle de chaque commune.

La perspective de travail est donc maintenant de produire des documents de synthèse intégrés au « guide du PLH » chaque fois que des approfondissements sont réalisés dans le cadre du PLH. Ça a été le cas pour l'étude conduite sur le logement étudiant qui a débouché sur un « 4 pages » spécifique. Il aurait été intéressant également d'accompagner le diagnostic du deuxième PLH d'une série de fiches thématiques.

Tester les représentations statistiques et cartographiques

Au-delà des données, l'observation comprend un important travail de mise en valeur des données de manière à les rendre lisibles. La présentation de données peut se faire : sous forme de graphiques, avec des tableaux de données, ou à l'aide de cartes.

Ces éléments peuvent relever d'un traitement automatique mais ils doivent ensuite être complétés par des commentaires, des analyses plus élaborées, des apports de différentes sources, ... Dans la première étape de mise en forme de l'observatoire, il est nécessaire de "tester" différentes présentations pour rechercher celles qui sont le plus parlantes pour les acteurs, partenaires, élus.

Perspectives

Après 8 ans d'existence, l'Observatoire de l'Habitat du Grand Avignon a déjà franchi plusieurs étapes :

- **La phase de maquette puis de construction progressive**
- **L'adaptation incessante à l'évolution des données**
- **La mobilisation humaine autour du projet dans le flot de missions d'animation d'un PLH**

Il est aujourd'hui engagé dans une phase de consolidation qui doit faciliter ses usages :

- **D'une part du point de vue de la donnée de manière à faciliter les démarches de mise à jour, qu'il s'agisse de l'intégration des données statistiques classiques par un prestataire, ou du conventionnement avec les services de l'Etat pour formaliser les échanges de données.**
- **D'autre part du point de vue des outils de manière à ce qu'il soit intégré dans des interfaces accessibles, partagées avec le service SIG.**
- **Enfin, en y consacrant plus de moyens humains soit par le biais d'une personne dédiée en interne ou bien en s'associant plus étroitement avec les partenaires intervenant dans le domaine de l'habitat et ayant eux-mêmes des dispositifs d'observation.**

Ce document qui établit le bilan du travail réalisé doit permettre de déboucher sur une nouvelle phase dans la construction de l'Observatoire de l'Habitat du Grand Avignon.

Fiche de synthèse

L'observatoire de l'habitat du Grand Avignon

L'observatoire du PLH du Grand Avignon a été initié dès le démarrage de la phase opérationnelle du premier PLH de l'agglomération. Il était inscrit dans le programme d'actions.

La mise en place s'est faite à partir d'un travail de "maquette" appuyé sur un stagiaire de niveau master qui a permis de définir les contours du projet : données, indicateurs, modes d'organisation, etc.

Le territoire et le cadre de l'observatoire

Le territoire : urbain et rural !

La collectivité porteuse du projet : Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, 180 000 habitants, 13 communes, dans le Vaucluse

Cadre de l'observatoire : créé en 2005, lié aujourd'hui au 2^{ème} PLH du Grand Avignon, approuvé fin 2011

Temps consacré à la mission observatoire : 1/5 ETP

Les objectifs de l'observatoire du PLH

L'observatoire du PLH du Grand Avignon a pour objectif de constituer un outil d'aide à la décision au service des élus, des techniciens et des professionnels de l'habitat en permettant le suivi du projet habitat du Grand Avignon et l'engagement de nouvelles réflexions. L'observatoire du PLH s'inscrit dans les démarches assimilables aux tableaux de bord. Il doit guider le projet, permettre une évaluation des actions du PLH, mettre en évidence les dynamiques, faire émerger de nouvelles problématiques et orienter les actions à venir.

Il est également un outil au service des études conduites dans le cadre du PLH de manière à mettre à disposition les données essentielles à l'observation de notre territoire et à assurer dans la mesure du possible leur mise à jour ultérieure.

La définition des thèmes d'observation

Dans un souci de pragmatisme et en ciblant sur les objectifs du PLH, cet observatoire s'est attaché à mettre en perspective les données au travers des objectifs attribués au Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon.

- ✓ **En regard de ces objectifs, une palette d'indicateurs a été mise en œuvre. Il s'agit à proprement parler de variables, promues au rang d'indicateurs :**
 - **Des indicateurs de cadrage** d'une part, qui permettent de suivre l'évolution socio-économique générale et donc le contexte dans lequel le PLH intervient
 - **Des indicateurs ciblés** sur notre action de manière à évaluer de quelle manière le PLH remplit les objectifs assignés initialement

Dans la période d'étude initiale, les principaux thèmes d'observation envisagés ont été présentés en Atelier PLH. L'atelier "Projet" en l'occurrence, regroupant principalement les collègues des services urbanisme des communes et l'agence d'urbanisme.

✓ **Voici les cinq thèmes d'observation correspondant aux objectifs du PLH présentés au groupe de travail dès 2005 :**

- Quelles sont les tendances d'**évolution de la construction neuve** : volume ? Répartition géographique ? Type de produits ?
- Quelles sont les tendances d'**évolution des marchés fonciers et immobiliers** ? volume ? Répartition géographique ? Type de produits ?
- Quelle est l'**évolution du parc de logements locatifs sociaux** ? Volume ? Répartition géographique ? Type de logements ? Profil des locataires ?
- Quelle est la **disponibilité du foncier** et quel est le **potentiel de rénovation urbaine** ?
- Quelle est **la mobilisation autour du PLH** ? Comment avancent les actions ?

L'organisation de l'observatoire

L'observatoire du PLH articule des données statistiques, bien sûr, mais également cartographiques de manière à affiner et territorialiser les données statistiques.

Ceci sans oublier une veille documentaire permanente afin de se tenir au courant des tendances nationales, quant à l'évolution de l'économie dans son ensemble, en matière également de marchés immobiliers, ou encore avec la parution d'études liées à nos domaines d'activité.

✓ **Ces éléments s'organisent pour nous en trois éléments principaux :**

- **Les données statistiques**, rangées dans une base de données et pour lesquelles l'objectif est de simplifier les mises à jour et l'édition de tableaux de bord de synthèse
- **Le tableau de bord du PLH**, qui constitue véritablement l'"infocentre" du PLH, dans lequel sont enregistrés les dossiers de subvention, suivi leur avancement y compris comptable, et édités des éléments de synthèse indispensables à la rédaction des bilans annuels
- **Les Atlas** qui constituent les états des lieux localisés du PLH sous forme de données cartographiques



L'échange des données s'inscrit dans un cadre conventionnel : charte de l'observatoire du PLH et les nombreuses conventions d'échange des données signées avec les producteurs et fournisseurs de données.

Difficultés et perspectives

Le cadre de l'observatoire du PLH est bien dessiné, les fondements mis en place, de premiers traitements réalisés et partagés, notamment au travers du bilan annuel.

Néanmoins, l'observatoire du PLH doit être consolidé à la fois en matière de données, de traitement automatisés, d'outils d'intégration et de présentation, et de moyens alloués.

Publications et informations

www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-habitat/programme-local-de-lhabitat/

Sources et références

■ Bibliographie

ANAH, La connaissance des marchés locaux de l'habitat, janvier 2005 : <http://www.anah.fr/les-publications/les-reperes/vue-detaillee/article/la-connaissance-des-marches-locaux-de-lhabitat.html>

CAF, dossiers d'études, n° 130 - Le logement : Guide méthodologique des données Caf et présentation des autres sources : <http://i.ville.gouv.fr/referance/6522>

CERTU et services statistiques du Ministère, Economie urbaine - rassemblement de la connaissance : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/074000442/index.shtml>

CERTU, Eléments d'économie territoriale et urbaine : http://www.certu.fr/fr/_Urbanisme_et_habitat-n24/Connaissance_des_territoires-n34/Elements_d_economie_territoriale_et_urbaine-a1766-s_article_theme.html

CERTU, Observation de l'habitat et analyse des territoires : <http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/observation-de-l-habitat-et-a154.html>

CETE, Avril 2012 Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat,

CETE Nord Picardie, Avril 2012 Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, site intranet ministériel : <http://intra.cete-np.i2/marches-locaux-de-l-habitat-r867.html> et lettre d'actualité sur internet <http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/les-actualites-des-marches-locaux-r155.html>

CNIS, Guide du secret statistique : http://www.cnis.fr/files/content/sites/Cnis/files/Fichiers/comite_du_secret/COMITE_DU_SECRET_guide.PDF

CNIS, L'information statistique sur le logement et la construction, n° 121, mars 2010 : http://www.cnis.fr/cms/Accueil/publications/Les_rapports_du_Cnis?publication=82561

CUB, a'urba, Mise en perspective du marché immobilier en regard des objectifs du PLH, 2008 <http://www.aurba.org/Etudes/Documents-d-urbanisme/PLH/Mise-en-perspective-du-marche-immobilier-au-regard-des-objectifs-du-PLH>

DREAL Franche-Comté, Marchés locaux du logement, démarche stratégique de connaissance : <http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/marches-locaux-du-logement-a152.html>

DREAL Rhône Alpes, Propositions d'indicateurs à mobiliser pour la mise en place d'un dispositif partenarial d'observation de l'habitat http://www.loire.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/observatoire_PLH_socle_commun_cle0b4f29.pdf

INSEE, Actualités Magazine n°60, Novembre 2011, Les outils statistiques pour comprendre la Ville : http://www.insee.fr/fr/insee-statistique-publique/default.asp?page=magazine_iam/iam60/iam60_sommaire.htm

INSEE, Documents de travail n°F1002, avril 2010, Le dispositif statistique de l'INSEE dans le domaine du logement : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&id=2921

Ministère de la Ville, Observation locale et politique de la ville : note stratégique & guide méthodologique - Septembre 2008 ; <http://www.ville.gouv.fr/?Observation-locale-et-politique-de>

Réseau Habitat Logement IDEAL connaissances, Guide des observatoires de l'habitat :
https://drive.google.com/file/d/0B2UxSN-GxZYNRWx3XzFjYkpoZ00/edit?usp=sharing_ou
<http://transfert.idealconnaissances.com/gk7vyv4hop8j>

■ Nos publications

CERTU, Géomatique et connaissance des territoires, fiche n°13 septembre 2011, Utiliser le carroyage : l'exemple de l'observatoire du PLH du Grand Avignon,
http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/mono/1137318/02_Fiche_13.pdf

Grand Avignon, PLH, rubrique observatoire du PLH, présentation de l'Atlas du logement locatif social et éléments cartographiques, <http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-insertion-habitat/programme-local-de-lhabitat/observatoire-du-plh/>

Grand Avignon, PLH, rubrique étude sur le logement étudiant,
<http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-insertion-habitat/programme-local-de-lhabitat/observatoire-du-plh/>

Grand Avignon, PLH, rubrique les bilans du PLH, <http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-insertion-habitat/programme-local-de-lhabitat/les-bilans-du-plh/>

Grand Avignon, PLH, rubrique les guides du PLH, plaquette formes urbaines, plaquette marchés immo, <http://www.grandavignon.fr/politique-de-la-ville-insertion-habitat/programme-local-de-lhabitat/le-guide-du-plh/>

■ Principaux sites

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

<http://www.observatoire-territoires-durables.org/>

http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=39

<http://www.territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node>

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

Bilan d'avancement de l'Observatoire de l'Habitat du Grand Avignon
Décembre 2013
Rédaction : Aline CLOZEL
Service Habitat Rénovation urbaine