



Certu



OBSERVER POUR AGIR, DES OUTILS POUR LE LOGEMENT

10^E SEMINAIRE ANNUEL
DE L'OBSERVATION URBAINE

Mardi 13 novembre 2012
Salle Solférino, Caisse des dépôts
Paris



Organisé par l'AdCF, le Certu, la Fnau et l'Insee
Avec le soutien de la Caisse des Dépôts

SOMMAIRE

INTRODUCTION DE LA JOURNÉE	1
ACTUALITÉS DE L'OBSERVATION URBAINE	2
<i>Retour sur dix ans de séminaires de l'observation urbaine</i>	2
<i>Avancement des travaux de carroyage statistique</i>	3
<i>Le fichier « demande de valeurs foncières » (DVF)</i>	3
DONNÉES ET PROSPECTIVES STATISTIQUES DU LOGEMENT	4
<i>Éventail des bases de données logement : vers une connaissance partagée</i>	4
<i>Etude prospective du logement en Poitou Charentes</i>	5
SUIVI DU LOGEMENT SOCIAL	6
<i>Le système de pilotage et de suivi de l'Etat</i>	6
<i>L'expérience de l'agglomération rennaise</i>	6
<i>Habiter, un outil local de suivi de la production des logements sociaux à Toulouse</i>	7
<i>Le logement social après rénovation</i>	7
OBSERVATION DES LOYERS	8
<i>De l'étude à l'observation des loyers</i>	8
<i>Dispositif national d'observatoires des loyers</i>	9
<i>Observatoire des loyers du parc privé de l'agglomération de Nancy</i>	10
<i>Observatoire du parc locatif privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire</i>	10
<i>Observation des loyers CAF en Picardie</i>	11
FOCUS SUR CERTAINS SEGMENTS DE LOGEMENTS	12
<i>Observatoire de la prévention de l'habitat dégradé</i>	12
<i>Le compte à rebours à l'épreuve du terrain : l'exemple du Grand Lyon</i>	13
<i>La maison individuelle, une réponse au logement des Français?</i>	14
CONCLUSION DE LA JOURNÉE	15

INTRODUCTION DE LA JOURNEE

Sylvie Marchand – INSEE, Nicolas Portier - AdCF

Sylvie Marchand, chef du département de l'action régionale de l'INSEE, et Nicolas Portier, délégué général de l'AdCF, ont introduit la journée. Ils ont souligné l'importance de l'événement et du partenariat entre le CERTU, la FNAU et l'INSEE depuis 10 ans. Cette année l'AdCF a rejoint les organisateurs. Ce partenariat a pour objectif de créer des systèmes d'information plus adaptés aux besoins des acteurs de l'urbanisme.

Cette dixième édition du Séminaire de l'Observation Urbaine a été consacrée à la thématique du logement. En effet les intercommunalités ont besoin d'outils d'observation variés et adaptés pour comprendre les enjeux des politiques de l'habitat dans un contexte de double crise économique et résidentielle. Le souhait des ménages français d'accéder à la propriété se heurte actuellement à la diminution de leurs revenus, à la montée des prix de l'immobilier et à la dégradation des immeubles. Or, les moyens pour traiter cette problématique sont aujourd'hui plus ambitieux qu'avant, avec des objectifs et des stratégies plus poussées. Il s'agit des documents programmatiques, tels que le PLH, de la planification, ou des projets territoriaux. Mais adapter les réponses aux besoins des populations demande de développer de nouveaux indicateurs suivant l'objectif de relier davantage la construction de logements sociaux aux dynamiques des ménages. Par ailleurs, cette double crise ne se ressent pas partout de la même façon. Elle varie selon les territoires et leurs spécificités.

Tout l'enjeu des outils de connaissance est de permettre la territorialisation des politiques de logement, d'assurer une meilleure lecture des parcours résidentiels des ménages, de leurs comportements, de leurs modes d'accèsion. Ce besoin d'observation fait d'ailleurs l'objet des conclusions du rapport de la Cour des Comptes, « *La situation et les perspectives des finances publiques* », de juillet 2012. En outre, la territorialisation des politiques de logement nécessite d'interroger également les dispositifs de taxation du foncier, et ce afin de réduire les inégalités. Certains mécanismes fiscaux suivent parfois un zonage, qui ne répond plus aux besoins locaux, ce qui entraîne des désajustements entre l'offre et la demande en logement.

Aussi, le séminaire de cette année a-t-il eu comme objectif de faire le point sur les outils d'observation concernant le logement : quelles sont les techniques d'observation mobilisées selon les différents échelons administratifs ? Quelles sont les données existantes ? Quelles sont les différentes difficultés rencontrées dans leur interprétation ? Quels moyens peuvent être mobilisés pour améliorer leur exploitation, pour aller plus loin dans l'observation ? Enfin, quelle est leur possibilité de mise en réseau ? Au delà du besoin de territorialisation, le séminaire a cherché à montrer en même temps l'importance d'un partage de données, à l'échelle nationale et locale, pour progresser dans ces thématiques.



ACTUALITES DE L'OBSERVATION URBAINE

Retour sur dix ans de séminaires de l'observation urbaine

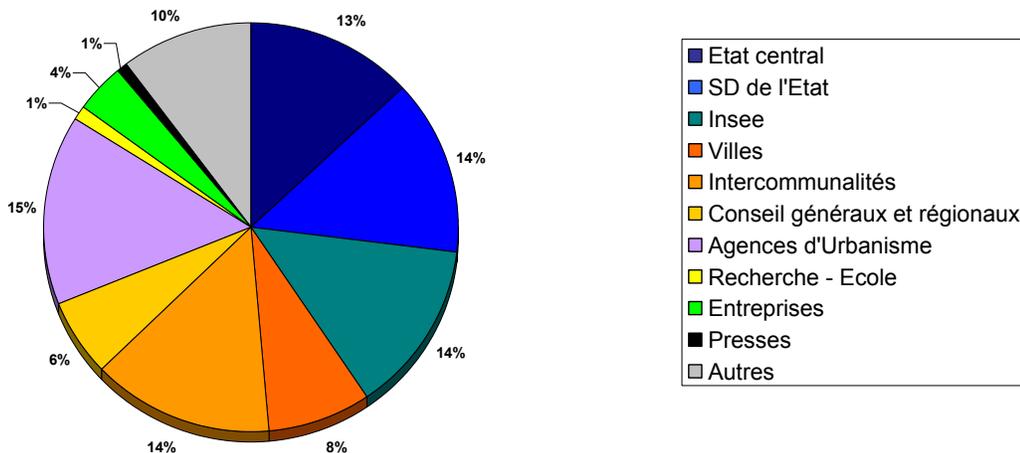
Tarik Yaïche - CERTU

Initié en 2003, dans le cadre des dynamiques du programme Acteur, le Séminaire de l'Observation Urbaine incarne une collaboration entre structures partenaires. L'INSEE, la FNAU, le CERTU et, depuis 2012, l'AdCF, travaillent au montage de cette journée annuelle rassemblant près de 200 participants autour d'un thème d'observation urbaine. Ce 10^{ème} "anniversaire" témoigne de la constance des besoins de connaissance et d'observation des phénomènes territoriaux au sein des activités de chaque partenaire. Les objectifs de ces journées sont :

- La mise en avant d'un thème à enjeux de l'observation urbaine et partagé par les partenaires,
- La diffusion de démarches et de méthodes d'appréhension de phénomènes urbains par la présentation d'actions locales ou thématiques.

En 2012 le public se répartissait selon 41% de services de l'Etat, 28% de collectivités, 15% d'Agences d'urbanisme et 16% d'origine divers. Ces chiffres montrent bien les attentes communes des réseaux des partenaires réunis en une communauté de praticiens de l'observation.

Origine professionnelle du public 2012



Après 10 ans de ces rendez-vous, l'équipe de travail des partenaires s'est penchée sur les caractéristiques de participation : 1964 inscriptions sur la période 2003-2012 (hors organisateurs) et 1300 personnes identifiées nominativement.

Thème des séminaires de l'observation urbaine

- 2003 Outils et méthodes pour l'intercommunal
- 2004 Comment suivre les évolutions urbaines - Outils et méthodes
- 2005 Dessiner les possibles - hypothèses, projections et inflexions
- 2006 Donner du sens aux données
- 2007 Construire une information synthétique
- 2008 Observer localement : mobiliser données spécifiques locales et données nationales
- 2009 Observer les territoires dans un contexte de crise
- 2010 La modélisation / l'observation des territoires et la mise en place de normes
- 2011 Durabilité et périurbain
- 2012 Observer pour agir, des outils pour le logement

Avancement des travaux de carroyage statistique

Jean Luc Lipatz - INSEE

Projet entamé en 2007 par l'INSEE, les données carroyées sont de plus en plus demandées à l'échelle locale. Leur objectif consiste à mettre à disposition du public des informations clés à l'échelle d'une maille géographique : le « carreau » de résolution de 200m. L'idée est de fournir une seule base (montée à partir des fichiers fiscaux) qui permettrait de faire quelque chose de plus agrégé par la suite (en ajoutant des informations telles que le logement et les activités).

Suite à la commission CNIS de 2012, les indicateurs doivent être les mêmes pour tout le monde, leur accès libre, gratuit et à terme compatible avec les Systèmes d'Informations Géographiques (norme WMS). Actuellement, une harmonisation au niveau européen est menée afin de couvrir le territoire de façon uniforme. En contrepoint de cette ouverture et de cette harmonisation, la précision des données est compromise. Les indicateurs sont restreints et doivent être finement localisés pour pouvoir être pris en compte. Par ailleurs, la résolution géographique relève d'une moyenne.

Il est important de savoir que la lecture carreau par carreau n'a pas de sens. En effet, l'opération de collecte d'information à cette échelle présente des limites. Par ailleurs, dans un souci de confidentialité, les données sont brouillées afin de ne pas pouvoir identifier à quel endroit précis se trouve l'information. Cela étant, le message global ne change pas.

Pour aller plus loin:

Voir le site de l'INSEE, Documentation générale sur le carroyage:

http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?req_id=0&ref_id=donnees-carroyees&page=donnees-detaillees/donnees-carroyees/donnees_carroyees_doc.htm

Le fichier « demande de valeurs foncières » (DVF)

Caroline Gerber - ADEF

Dans un contexte déjà très favorable à une amélioration de l'accès à l'information immobilière et foncière, les services du Ministère des Finances ont ouvert en juillet 2011 le service «DVF – Demande de valeurs foncières », aujourd'hui accessible aux collectivités locales et aux Etablissements publics fonciers et d'aménagement, dans le cadre des politiques foncières et d'aménagement¹. Ce service permet la télétransmission numérique exhaustive d'une sélection d'information sur les ventes immobilières et foncières déclarées à l'administration fiscale. Grâce au caractère exhaustif de la base, des perspectives très encourageantes s'ouvrent pour l'observation des marchés fonciers : les mutations de terrains ne représentent que 10 à 15% du total des mutations immobilières et foncières, le volume des ventes ne permet donc pas de se satisfaire de données fragmentaires.

Dans le cadre de l'expérimentation puis de la mise en service de DVF, l'Association des études foncières a réuni un groupe d'utilisateurs experts, dont l'objectif est de tester la base et de concevoir des dispositifs d'exploitations appropriés. A ce jour, les travaux de ce groupe ont montré que malgré la richesse de ses contenus, la base DVF recèle encore de limites à surmonter :

- Certains champs ont encore des définitions imprécises, leurs modalités de remplissage ne sont pas toujours claires;
- La donnée est encore "brute", et implique que l'utilisateur dispose d'une ingénierie et d'outils sophistiqués pour procéder à des traitements utiles. Pour qu'un nombre élargi de collectivités puissent exploiter la base à minima, l'Adef envisage de développer au cours de l'année 2013 un logiciel web libre d'accès, une notice d'usage, une plateforme web d'usagers permettant de diffuser les travaux et de partager les méthodes, ainsi de des formations spécialisées.

¹ Une partie des utilisateurs désignés par l'article 21 de la loi « Engagement National pour le Logement » 2006-872 du 13/07/2006 , qui a modifié l'article L 135B du Livre des procédures fiscales.

- Un nombre encore trop limité de destinataires : certains destinataires légaux n'ont pas encore accès à la donnée (services de l'Etat en charge de l'aménagement, expropriés...), et certains usagers ne sont pas désignés par la loi, malgré leur forte implication dans les politiques foncières et d'aménagement (Syndicats mixtes de SCOT, agences d'urbanisme, observatoires, laboratoires de recherche..). Des efforts de dialogue avec l'administration fiscale restent donc encore à produire pour que le service et la loi puissent évoluer dans le sens d'un élargissement des destinataires de cette donnée, qui ne pourra que favoriser la transparence des marchés foncier et immobiliers.

Pour accompagner cette amélioration progressive de la connaissance des marchés et des dynamiques foncières, l'Adef promeut la mise en place de dispositifs partenariaux locaux ouverts à un nombre élargi d'acteurs (collectivités de différents niveaux, DDT et DREAL, Notaires, observatoires privés, promoteurs, aménageurs-lotisseurs, Domaines, services fiscaux...). Ces dispositifs locaux pourraient utilement être coordonnés à l'échelle nationale au sein d'une plateforme dont les contours seront définis dans les mois à venir. L'objectif est de favoriser le croisement des points de vue et des données, de permettre la confrontation des analyses tout autant que la qualité du débat local et national sur les politiques foncières et d'aménagement.

Pour aller plus loin:

"Note d'étape sur l'observation et le service « Demande de Valeurs foncières » de la DGFiP", document à télécharger en annexe de cette synthèse.

RETOURS DU PUBLIC

- Suite à cette première partie, l'agence de Nancy a mis en avant la difficulté rencontrée pour interpréter les données DVF. L'Adef a affirmé que pour faire une évaluation efficace à long terme, ces données doivent être complétées par d'autres, telles que les données notariales.
- Quant au carroyage, l'Insee a précisé que les données sont dans le circuit même pour les territoires en difficulté et qu'il suffisait de se les procurer.

DONNEES ET PROSPECTIVES STATISTIQUES DU LOGEMENT

Éventail des bases de données logement : vers une connaissance partagée

Péggy Mertiny - CETE Nord-Picardie

En matière de logement, une connaissance poussée de l'origine même des bases de données, permet d'en saisir les limites ainsi que les potentialités.

Les sources fiscales (Filocom, DVF, Fichiers fonciers) auront une fiabilité accrue dans la description des objets fiscaux que sont les logements, les occupants des logements, les terrains, les transactions, mais se montrent très difficiles d'accès et nécessitent un travail en amont important. Les enquêtes (ECLN, EPTB) sont ciblées et parfois difficiles d'usage sur des territoires trop restreints. Les données de gestion (Galion/Sisal, Op@I, RPLS, numéro unique, CAF) sont extrêmement détaillées mais leur utilisation statistique nécessite une anticipation certaine. Les bases statistiques (Sit@del2, INSEE) ont également leurs spécificités. Les sources professionnelles (Perval, UESL, SGFGAS, fournisseurs d'énergie, promoteurs, réseaux immobiliers, ADIL, etc.) sont également très riches mais parfois payantes et de qualité inégale selon les territoires. Ainsi, connaître l'origine de ces bases permet d'améliorer l'analyse des résultats.

Pour aller plus loin :

Le site du pôle « Marchés locaux de l'habitat », CETE : <http://intra.cete-np.i2/marches-locaux-de-l-habitat-r867.html>

Le site du SOeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

Etude prospective du logement en Poitou Charentes

Alexandre Giraud - INSEE Poitou Charentes, Didier Pennetier - DREAL Poitou Charentes

L'Insee et la Dreal de Poitou-Charentes ont réalisé une étude en partenariat, afin d'anticiper la demande potentielle de construction de logements neufs à l'horizon 2040. Cette étude s'appuie sur les nouvelles projections de population et de ménage issues du modèle Omphale de l'Insee. Des hypothèses ont été prises : maintien de la fécondité, augmentation de l'espérance de vie, stabilisation des migrations, poursuite du phénomène de décohabitation, renouvellement du parc de logement de 0,1% par an, stabilisation du taux de résidence secondaire et légère diminution du taux de vacances.

En 2040, la région Poitou-Charentes devrait compter 207 000 ménages de plus qu'en 2010. Pour faire face à cette augmentation, il faudrait construire sur cette période 275 000 logements. La moitié de ces logements supplémentaires permettra de compenser l'arrivée de nouvelles populations dans la région. L'autre moitié sera destinée à renouveler le parc et à répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages déjà en place. La construction des nouveaux logements devra répondre à plusieurs défis : freiner l'étalement urbain, accompagner le vieillissement de la population ou encore adapter les logements à l'évolution des modes de vie.

Pour aller plus loin :

Voir la publication de l'étude: "*Construire plus de 9 000 logements par an d'ici 2040, pour répondre aux besoins potentiels des ménages picto-charentais*", *Décimal n°137, juin 2012. (Téléchargeable sur http://www.insee.fr/fr/insee_regions/poitou-charentes/themes/decimal/dec2012317/dec2012317.pdf)*

RETOURS DU PUBLIC

- Parmi les questions du public **le support de la diffusion** de l'étude de Poitou Charentes a été relevé.

Au-delà du support électronique, celle-ci s'est faite par le biais d'ateliers de travail auprès des acteurs locaux. Ensuite, les études ont été communiquées aux acteurs des logements sociaux, aux bailleurs, et aux communautés d'agglomération. Puis, il y a eu une valorisation lors d'une journée consacrée au logement et à l'habitat en 2011.

- *Le public a partagé d'autres expériences.*

D'une part, le CETE de l'Est a indiqué qu'ils ont aussi mené une étude semblable. Dans la Communauté d'Agglomération du grand Avignon, d'autre part, un guide concernant ces problématiques sera mis à disposition d'ici la fin de l'année. Il traite des modalités pratiques, du problème d'échelle, du mode d'organisation et du support à utiliser.

- *Pour aller plus loin dans le travail effectué en Poitou Charentes, le besoin d'effectuer une observation plus qualitative a été soulevé, notamment sur les modes de vie, sur le type de logement qui pourrait répondre aux besoins locaux.*

A ce sujet, la taille appropriée des logements, compte tenu des fluctuations hebdomadaires (selon les jours de la semaine le nombre de locataires varie), a fait objet de discussion. Ces fluctuations sont en effet difficiles à suivre, c'est pourquoi dans le dispositif mobilisé en Poitou Charentes ils se fondent sur une moyenne d'occupation. En revanche, les éco-quartiers essaient de prendre en compte cette dynamique avec des pièces communes entre familles au sein d'un même immeuble.

- *Enfin le public a discuté des défauts des outils existants.*

L'agence d'urbanisme de Toulouse a relevé les limites de FILOCOM au sujet de la mobilité et des flux (d'où viennent les personnes ? Qui sont-ils ? Où partent-ils ?), éléments pourtant essentiels pour l'élaboration des politiques locales. Certes, aujourd'hui il est possible de suivre quelques flux spécifiques (les constructions nouvelles, la disparition de logement). Mais, peut-être serait-il possible d'obtenir des données plus précises s'il existait un identifiant ménage.

- *Dans le même registre, la difficulté d'évaluer les SCOT à partir de SITADEL a été soulevée.*

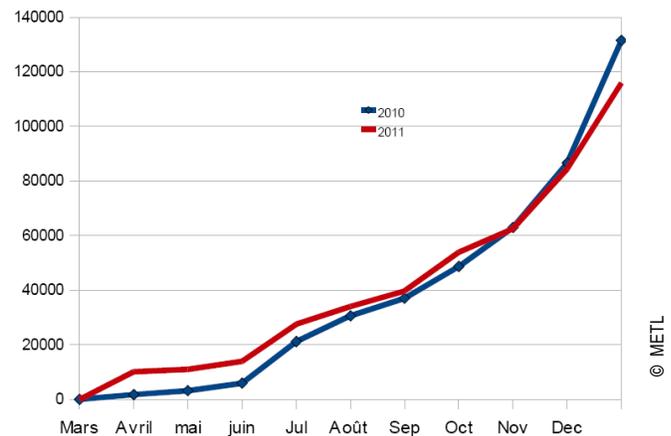
En effet, les données de ce serveur sont concaténées à partir d'instructeurs, mais la remontée des données n'a pas toujours lieu, notamment pour les communes à instruction autonome. Enfin, concernant la construction neuve, les données SITADEL doivent être manipulées avec précaution. Il est nécessaire de bien se documenter sur la base des données. Il y a quelques indicateurs sur FILOCOM qui permettent de les compléter.

SUIVI DU LOGEMENT SOCIAL

Le système de pilotage et de suivi de l'Etat

Mathieu Przybylski - METL

Les enjeux de pilotage et de conception des politiques de l'habitat demandent de pouvoir disposer d'informations de synthèse sur les différentes phases du financement d'une opération de logements sociaux. L'État met à disposition des DDT et délégataires des aides à la pierre un système d'information en deux grandes composantes. D'une part GALION, l'outil d'instruction des dossiers de financement des aides à la pierre de droit commun complété très récemment par une démarche lancée en 2011 avec le réseau des acteurs de l'habitat pour déployer un télé-service (SPLS) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande de programmation d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation et de saisir les données de suivi après le financement. D'autre part SISAL, l'infocentre de suivi des aides à la pierre, permet de collecter les données de sources diverses provenant de GALION, des outils d'instruction propres à certains délégataires, de partenaires sur ces problématiques (ANRU, AFL) et enfin d'autres (SITADEL, CHORUS, SUDOCUH..). L'objectif final est de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération, dès sa phase amont jusqu'à la phase finale qui correspond à la mise en service des logements.



Evolution mensuelle des logements locatifs sociaux financés

Pour aller plus loin : <http://GALION-SISAL.info.application.logement.gouv.fr>

L'expérience de l'agglomération rennaise

Emmanuelle Monpin - Rennes Métropole

Rennes Métropole a assumé la délégation des aides à la pierre précocement, à un moment où il n'existait pas d'outil de suivi adapté au niveau national. Emmanuelle Monpin, en charge du pôle programmation présente leur outil de gestion Agapeo, qui est également utilisé comme outil d'observation. Mis en service en 2010, cet outil est né de la volonté de trois EPCI (Dunkerque, Grenoble et Rennes métropole) de suivre la programmation en logement social de manière autonome. Les domaines couverts sont les mêmes que Galion, l'ensemble de financements est suivi, y compris l'accession locale aidée.

Agapeo est un outil qui permet de faire de l'observation locale, mais dès qu'il est nécessaire de comparer avec des données régionales ou nationales, la Métropole mobilise SISAL, qui permet d'apporter des éléments de comparaison. Il donne une vision globale de la programmation par investisseur, ainsi que les surfaces produites. Il offre la possibilité d'avoir un suivi sur la structure du prix de revient pour les différents postes.

Agapeo s'appuie sur des données exploitées par l'Audiar et sur une enquête auprès des promoteurs tous les ans, sur les stocks et les prix. Un compte rendu annuel est dressé auprès de l'Etat.

Habiter, un outil local de suivi de la production des logements sociaux à Toulouse

Lucile Laurin – Agence d'Urbanisme de Toulouse

Habiter est un outil d'aide à la décision, mais aussi d'évaluation des politiques locales de l'habitat, mis en place par l'agence d'urbanisme Toulouse aire urbaine (aua/T), sur les territoires de Toulouse Métropole et du Sicoval, deux communautés délégataires des aides à la pierre.

L'outil, accessible par extranet, permet d'anticiper le développement du logement social, en croisant territoires et programmation du logement : sont ainsi repérés et qualifiés, le parc actuel, les projets à venir à différentes échéances, les démolitions et les ventes. Initialement constitué sur le parc des bailleurs sociaux, il est progressivement élargi aux autres segments de logements locatifs conventionnés, mais aussi à l'accession sociale.

Associant cartographies dynamiques et tableaux de restitution des indicateurs clés selon les échelles du territoire, il s'appuie sur une base de données actualisée en continu par les services communautaires, avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat.

Cet outil apporte une meilleure connaissance de l'offre sociale, en lien avec la capacité urbaine des quartiers et des communes (offre de transports en commun, tissu existant...). Il alimente les débats entre les élus et les partenaires du logement, constitue une vision partagée du logement social, au service d'une stratégie de territoire.



Le logement social après rénovation

Anthony Briant – SGCIV

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) concerne près de 400 quartiers, et donne lieu à plusieurs dizaines de milliers d'intervention (démolition, reconstruction, réhabilitation). Les programmes sont d'un montant de 45 milliards d'euros, dont 11,6 milliards viennent de subventions de l'ANRU. Pour assurer le suivi des différentes opérations menées dans ce cadre, le fichier FILOCOM (fichier du logement communal) construit par la DGFIP pour les besoins du MEDDE, présente un fort intérêt puisqu'il est disponible de façon annuelle depuis 2009 et permet de remonter jusqu'à 2001, fournissant des informations sur les logements, leurs occupants (revenus en particuliers) et leurs propriétaires. Il permet donc de travailler en évolution sur des quartiers reconstitués par aggrégation de sections cadastrales. Cette utilisation nécessite un suivi précis des sections cadastrales dans le temps (fusion, scission, recomposition). Elle présuppose également de comparer les résultats fournis par FILOCOM et ceux des revenus fiscaux localisés.

RETOURS DU PUBLIC

- *Le public a rebondi sur les conditions d'accès aux données SISAL.*

Ces données sont transmises à tous les délégataires d'aide à la pierre ou services de l'Etat compétents. C'est sur ces acteurs que repose la légitimité de transmission de ces informations. C'est donc auprès d'eux qu'il faut les solliciter, tout en précisant l'objet de l'étude.

OBSERVATION DES LOYERS

De l'étude à l'observation des loyers

Bernard Vorms - ANIL

En 2008 dans un contexte de crise immobilière, le gouvernement commande au CNIS une expertise concernant l'état de l'information statistique concernant le logement. Face à la pluralité de chiffres portant sur ce sujet, l'objectif était de reconnaître les données qui relevaient d'une production sérieuse. Le rapport DUPORT est ainsi remis en mars 2010.

Ce rapport a constaté que les données statistiques sur le logement, loin de manquer, proliféraient. Or, l'enjeu politique et médiatique concernant ces informations est fort. D'une part, le groupe d'experts a remarqué que les chiffres disponibles n'étaient ni d'actualité, ni locales, ni estampillées. Face à cela il y avait des sources d'information importantes, mais inexploitées, par manque d'accès. C'est le cas de la DGFIP, dont le métier principal réside dans la collecte d'impôts, et non pas dans la transmission de données statistiques. Ainsi, pour certaines évaluations, les seuls chiffres disponibles étaient ceux fournis par les promoteurs, ou les données des notaires, notamment concernant le prix des logements. Certes, depuis la publication de ce rapport, la loi a changé. Les notaires ont l'obligation de transmettre à la DGFIP les informations concernant les ventes. Par ailleurs, un système d'information concernant les promesses d'actes a été mis en place bien qu'il ne soit pas parfait, car l'obligation d'information n'a pas de sanction. Cependant il reste un travail à faire au niveau de la transparence.

Ainsi, le rapport publié a formulé quelques recommandations. Celles qui portaient sur l'accès aux données (aux universitaires et au grand public) n'ont pas vraiment été suivies au nom du secret fiscal, professionnel et commercial. Une autre revendication concernait les plans de financements : les données de la Banque de France permettraient en effet de suivre les financements par prêts et par logement. Enfin le rapport demandait un étalonnage, étiquetage informatique qui dirait les faiblesses et apports des informations par fournisseur. En effet, il y a beaucoup de statistiques dans le privé. L'INSEE ne peut pas tout produire. Or, le rapport proposait de valider certaines des statistiques élaborées dans le secteur privé par le tampon de l'INSEE.



Pour aller plus loin :

Vorms B., « Sentiers escarpés, la connaissance statistiques du logement », *Etudes Foncières* n° 156 avril 2012.

L'information statistique sur le logement et la construction, Rapport d'un groupe de travail du Conseil national de l'information statistique, mars 2010. Disponible sur le site de l'ANIL : <http://www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2010/linformation-statistique-sur-le-logement-et-la-construction/>

Dispositif national d'observatoires des loyers

Thierry Châtelain - METL

La connaissance des loyers constitue un outil majeur dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques de l'habitat et de l'urbanisme, conduites au niveau national et local.

Suivant les recommandations du rapport remis par l'OLAP et l'ANIL en juin 2012², la ministre de l'Egalité des territoires et du Logement a décidé de déployer des observatoires locaux des loyers sur une majeure partie du territoire d'ici 2014. Le déploiement de ces observatoires s'appuiera sur des initiatives locales pour bâtir un réseau national cohérent aux méthodes harmonisées.

Les observatoires locaux assureront la diffusion et la communication des données ; ils seront structurés sur la base d'un partenariat le plus large possible, associant les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les acteurs professionnels et les associations intervenant dans le domaine du logement. Ils seront assistés par une structure d'appui mise en place au niveau national chargée d'établir une méthodologie partagée d'observation, de collecte et de traitement des données. Cette méthodologie sera soumise pour avis à un comité scientifique composé d'experts indépendants.

Ce déploiement s'appuiera sur une expérimentation conduite avec des territoires pilotes en 2013. Une évaluation du dispositif sera réalisée à l'automne 2013 afin de déterminer les modalités d'extension du dispositif à davantage de territoires en 2014.

Pour aller plus loin :

Baietto-Beysson S., Vorms B., *Les observatoires des loyers, Rapport, Juin 2012*. Disponible à l'adresse : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000592/0000.pdf>

Les résultats de cet appel à expérimentation ont été annoncés le 14 décembre 2012. Le communiqué de presse est disponible à l'adresse: <http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1292>

RETOURS DU PUBLIC

- *Le public a réagi sur le type de données préconisées par l'expérimentation.*

Toute la difficulté réside dans le périmètre de données : il ne faut pas qu'il soit très important. L'objectif principal concerne avant tout la connaissance des loyers.

La **sélection des candidats et des méthodologies** se fera en fonction du coût de l'enquête, mais aussi de la qualité de la donnée recueillie, bien qu'elle soit chère. L'intérêt de l'expérimentation réside justement en pouvoir estimer les coûts réels des enquêtes, d'être en capacité d'évaluer le coût par territoire couvert et par degré de précision. Une façon de partager les financements entre collectivités, mais aussi l'Etat (s'agissant des territoires prioritaires). Les structures partenariales seront également préconisées.

- *Par ailleurs, le besoin de préciser le poids des charges et non seulement du loyer a été soulevé par le public.*

Le problème de cette donnée, c'est que les enquêtes ne font pas toujours la distinction et qu'il y a une multiplicité de variables. Au niveau de l'Olap, un essai avait été fait pour décortiquer les charges afin de mieux cerner le taux d'effort, mais ces questions ont été supprimées à défaut de données détaillées (les personnes ne donnent pas leur revenu non plus). Ainsi, le souci de rigueur oblige le METL à ne pas prendre les charges dans un premier temps. Mais il faudra les prendre en compte dans le futur.

Thierry Châtelain a également clarifié **la place de certains observatoires incontournables**. Pour le dispositif Olap, il faut distinguer ses apports relatifs au territoire parisien et ceux relatifs aux autres agglomérations. Il n'y aura certainement pas d'abandon de ce dispositif. L'Olap comme l'Anil sont des acteurs clés. Quant à Clameurs, il faut savoir que l'ordre d'investigation de cette enquête n'est pas le même. La mission menée par Bernard Vorms et Sabine Baietto-Beysson a constaté qu'il y avait beaucoup d'écarts entre les données de Clameurs et celle de l'Olap. Or, Clameurs ne renseigne pas sur sa méthodologie d'enquête, et ce au nom du secret commercial, ce qui fait que le dispositif ne peut pas être considéré comme relevant de l'expertise.

Pour les territoires non couverts par des observatoires, le ministère a prévu un budget pluriannuel pour essayer d'étendre la méthodologie, que ce soit à partir des dispositifs existants, ou par la création de nouveaux observatoires. Pour les méthodologies déjà existantes au niveau local qui ne seraient pas validées ou transposables au niveau national, le Ministère n'a pas encore arrêté de position sur cette question.

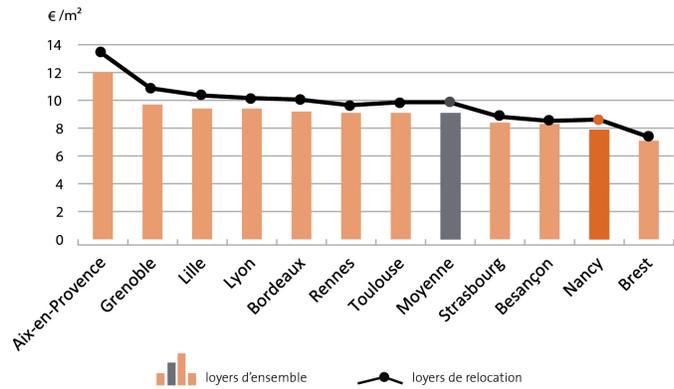
² Baietto-Beysson S., Vorms B., *Les observatoires des loyers, Rapport, Juin 2012*.

Observatoire des loyers du parc privé de l'agglomération de Nancy

Aminu Funmi - Agence d'Urbanisme de Nancy

L'observatoire des loyers du parc privé est réalisé depuis plus de 20 ans sur l'agglomération nancéienne. Dans ce cadre, onze agglomérations de province et l'agglomération parisienne font l'objet chaque année, entre janvier et mars d'une enquête similaire réalisée par 9 Agences d'Urbanisme et 2 ADIL. L'ensemble des enquêtes est commandité par le ministère du Logement et coordonné par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Il s'agit d'une enquête longitudinale car ce sont les mêmes logements qui sont étudiés à un an d'intervalle. Sur l'agglomération de Nancy elle doit porter sur un échantillon minimal de 675 logements. Cet échantillon est défini en fonction de la typologie du parc, de l'époque de construction, du nombre de pièces, de la répartition géographique et de la nature des gestionnaires. Il est constitué de 75% de logements où les locataires ont déjà été enquêtés l'année précédente (locataires stables) et de 25% de logements ayant connu un changement de locataire au courant de l'année (relocation). Les enquêtes sont réalisées auprès des locataires et des organismes partenaires (agences immobilières, UNPI 54).



Loyers d'ensemble et loyers de relocation au 1er janvier 2012

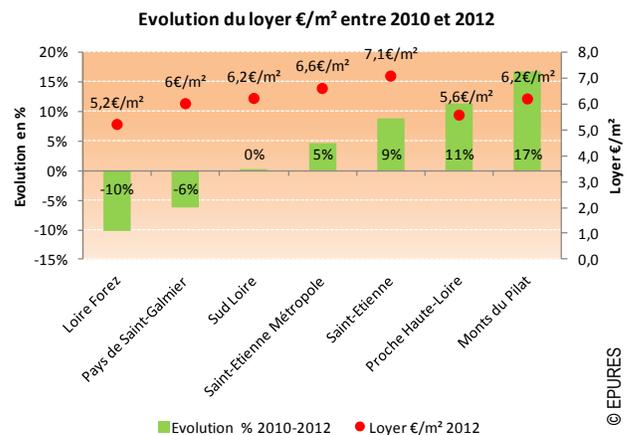
© ADUAN

Observatoire du parc locatif privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

Armelle Lafaiye – Agence d'Urbanisme de Saint Etienne

Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, et ses partenaires ont mis en place un outil d'observation adapté à leurs questionnements pour pallier l'absence d'un dispositif d'observation du parc locatif privé et une connaissance réduite des niveaux de loyers dans ce parc.

Cet outil repose sur la réalisation d'une enquête téléphonique assurée par un prestataire. La base de données est ensuite traitée et analysée par epures. L'observation couvre 14 secteurs d'enquête regroupant 59 000 logements locatifs privés. Les 27 questions portent sur la description de l'immeuble et du logement, la situation locative, les projets de mobilité résidentielle et le profil du ménage. Le parc locatif privé a été observé une première fois en 2010, puis une deuxième fois en 2012, le principe étant d'assurer un suivi longitudinal du logement tous les deux ans. Pour satisfaire cet objectif, des solutions ont été mises en œuvre pour travailler sur le panel « perdu » entre les deux enquêtes et ainsi reconstituer le panel d'enquête (2 200 enquêtes en 2012). Il est donc possible d'analyser l'évolution du niveau des loyers, indicateur phare à suivre pour les partenaires locaux.



Evolution du loyer à Saint Etienne et proche Haute Loire

© EPURES

Pour aller plus loin : <http://www.epures.com/>

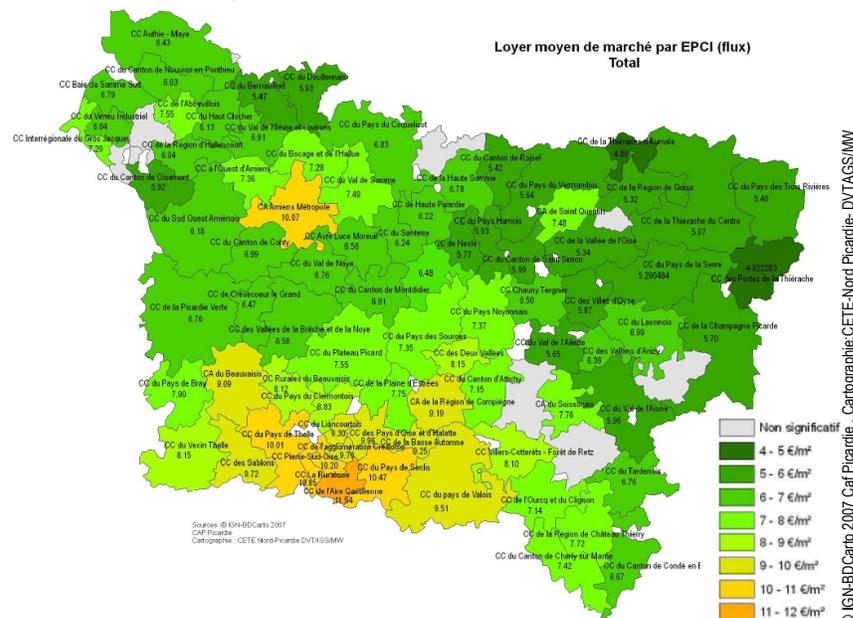
Observation des loyers CAF en Picardie

Sylvain Guerrini - CETE Nord Picardie

Le taux d'effort des ménages dans le parc locatif privé n'a cessé d'augmenter en France depuis 20 ans, de façon beaucoup plus marquée que dans le parc locatif public, et cette dégradation a été plus forte pour les ménages les plus modestes. L'augmentation du niveau des loyers est en grande partie responsable de ce phénomène, qui a été rendue possible notamment par les dispositifs de solvabilisation mis en place par les pouvoirs publics en faveur des ménages, c'est à dire par les aides à la personnes.

La connaissance des loyers du parc privé permet d'éclairer la programmation de logement sociaux et de l'orienter vers les secteurs où elle peut être la plus efficace. En outre, le niveau des loyers et leur évolution constituent un indicateur de tension des marchés à prendre en compte dans les politiques locales de l'habitat. La connaissance de ces loyers peut orienter la politique en matière de développement de l'offre privée ou la fixation des loyers conventionnés de l'ANAH. Or les pouvoirs publics disposent de sources d'information peu nombreuses et relativement peu fiables sur le niveau des loyers. L'objet de cette étude est d'explorer les sources de données provenant des CAF pour approcher la question des loyers du parc privé, recueillies directement auprès des CAF.

Les données des CAF font par ailleurs l'objet d'un traitement national dans le cadre de la convention passée entre la CNAF et le Ministère du Développement durable. L'objet de la présente étude est également de voir quelle usage peut être fait de ces bases, en liaison avec l'utilisation d'autres bases, notamment FILOCOM. Dans le cadre de la présente étude, seuls les loyers hors charges ont été examinés, le montant des charges n'étant pas disponibles dans les bases de données utilisées pour ce travail.



Retours du public

- *Le public a réagi au sujet des moyens.*

A Nancy, dans le cadre du dispositif présenté, il y a une assistante d'études pendant trois mois avec l'aide de deux chargés d'études qui consacrent 25% de leur temps. En appui, des étudiants stagiaires font l'enquête par téléphone tout en étant encadrés. Cependant, ils sont en déficit financier par rapport à la dotation. En Picardie, le travail s'effectue sur 40 jours de travail. Le financement se fait par circuit interne.

- *Des précisions sur les résultats ont été également demandées.*

En Picardie, il n'y a pas eu de corrélation évidente entre le loyer de marché et la production de logement sur le parc social. Cela étant, l'enquête raisonne à une échelle de bassin, ce qui est assez vaste. Quant à la précarité énergétique pour aller plus loin dans les résultats, il est indispensable de travailler sur les charges, notamment pour ce qui relève de l'Evaluation de Performance énergétique (EdPE).

- *Le public a encore une fois partagé d'autres expériences, notamment sur les parcours résidentiels.*

Dans l'agglomération de Grenoble, une étude est menée avec le partenariat de la Caf et de l'agence d'urbanisme. L'idée est d'essayer de suivre les allocataires à partir des fichiers de 2006 et de 2009 afin de comprendre qui bouge et qui ne bouge pas.

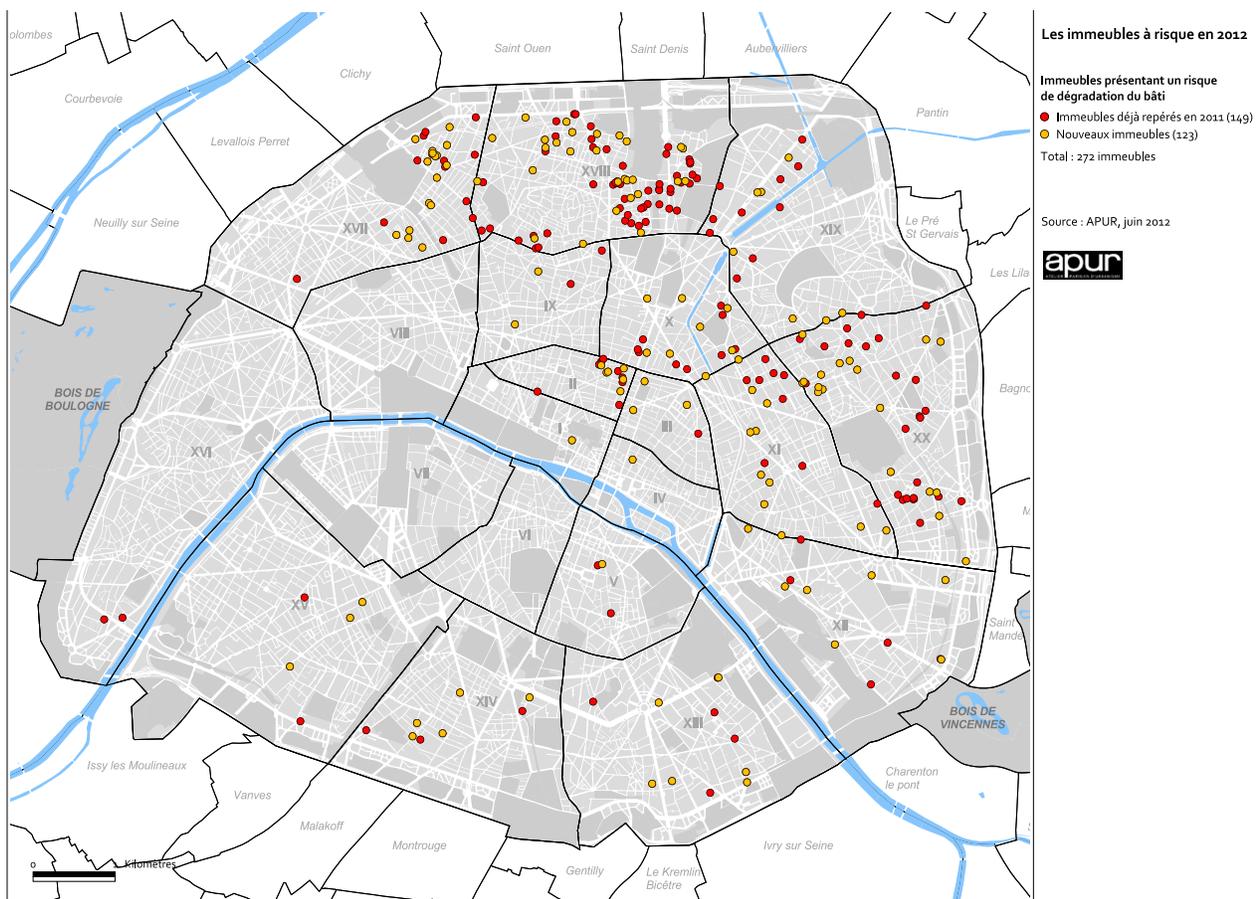
FOCUS SUR CERTAINS SEGMENTS DE LOGEMENTS

Observatoire de la prévention de l'habitat dégradé

Stéphanie Jankel – Atelier Parisien d'Urbanisme

A la suite de l'achèvement du plan de résorption de l'habitat indigne qui aura permis de traiter plus d'un millier d'immeubles (2002-2010), la démarche de prévention initiée dès 2008 se poursuit. Son but est de prévenir la dégradation des immeubles anciens à Paris et d'éviter à de nouveaux immeubles de tomber dans la spirale de l'insalubrité. Comme les années précédentes, une analyse statistique croisée des immeubles parisiens a passé au crible 8 facteurs de fragilité : poids des petits logements locatifs, mises en demeure au titre de la sécurité et de la salubrité, poids des demandeurs de logement social ... Il en ressort une notation à l'immeuble qui exprime une présomption de risque de dégradation.

En 2012 ces travaux font ressortir 272 immeubles anciens qui présentent des signes de fragilité. Ce sont pour l'essentiel des immeubles en copropriété, localisés dans les arrondissements du Nord-Est parisien (10^e, 11^e, 18^e, 19^e, 20^e arrondissements). Réalisée en liaison avec la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, l'exercice s'inscrit dans une perspective opérationnelle de suivi et de prévention, les présomptions statistiques étant mises au service d'une intervention administrative aussi précoce que possible.



RETOURS DU PUBLIC

Les mises en demeure suivies par l'Apur constituent le premier stade qu'engage la préfecture de police avant l'arrêté de péril. Elles ne sont pas mises en ligne, à différence de l'arrêté. Ainsi, la préfecture de police transmet à l'Apur les procédures actives au premier janvier. Dans le cadre du Séminaire, les agences ont exprimé le besoin de développer ce type de dispositif en province.

Le compte à rebours à l'épreuve du terrain : l'exemple du Grand Lyon

Eric Peigné - Grand Lyon

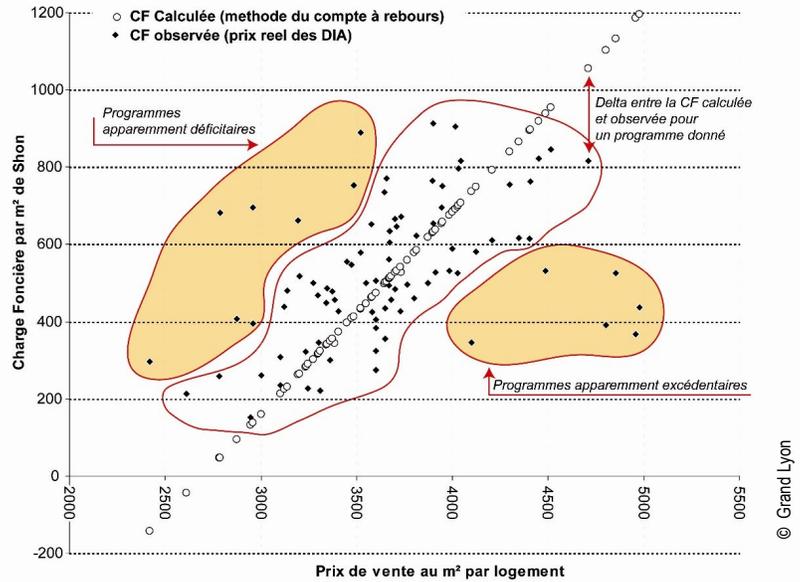
L'étude des programmes de logements neufs hors ZAC de la promotion privée sur le cœur de l'agglomération du Grand Lyon, s'est faite par l'analyse des données des permis de construire et des intentions de mutation (DIA), qui a permis de sortir une charge foncière observée (ratio Px DIA/SHON PC) pour les programmes immobiliers.

A ces données, a été rajouté le prix de vente des logements qui, intégré dans la méthode du compte à rebours, donne une charge foncière calculée pour 89 programmes. On constate de part et d'autres de la droite théorique des programmes, une répartition équilibrée de programmes soit excédentaire, soit déficitaire.

Les deux méthodes de calculs ont tendance à se confondre si le programme est homogène (taille suffisante, prix de sortie médian en rapport au marché lyonnais).

Il y a une logique globale du promoteur qui ne réalise pas un seul programme mais l'équilibre sur plusieurs opérations. Celles qui ne sont pas rentables permettent de faire tourner sa structure et d'occuper le terrain.

Cette étude a permis de remonter l'effet de levier de l'immobilier sur le foncier mais aussi d'envisager plusieurs axes de recherche (influence zonage PLU, lien entre emplacement et configuration du programme, influence lignes de transport sur les prix) en relation avec la méthode du compte à rebours.



Du théorique à l'observé

Pour aller plus loin :

Peigné E., Virmont J., "A utiliser avec précautions. Le « compte-à-rebours » à l'épreuve du terrain", *Révue Etudes Foncières* n° 156, mar-avril 2012

La maison individuelle, une réponse au logement des Français?

Aurore Cambien - CERTU

La maison individuelle, qui représente 56% du parc de logements et près de 60% de la construction, reste la forme dominante du logement en France. Modèle largement critiqué – synonyme d'étalement urbain – il est plébiscité par les français qui expriment majoritairement leur souhait d'habiter une maison. 70% des acquéreurs récents ont d'ailleurs concrétisé ce rêve.

Ce chiffre exprime en outre une réalité économique : avec des budgets d'acquisition compris entre 100 000€ et 180 000€, les classes moyennes n'ont souvent guère le choix si elles souhaitent accéder à la propriété. Ainsi, alors qu'un logement neuf atteint en moyenne 3 800 €/m² dans le collectif, le prix d'une maison de 130 m² est de 194 000€ (soit environ 1500€/m²).

Face à ce constat, l'enjeu est de parvenir à concilier les impératifs sociaux d'une offre de maisons abordables avec les objectifs d'un développement urbain de qualité. Or, la maison individuelle n'est pas un produit homogène : l'écart est grand entre la maison construite en diffus par un particulier et celle dont la conception s'inscrit dans un projet d'aménagement. Aujourd'hui, la construction de maisons en diffus est le modèle dominant, mais les tendances actuelles laissent entrevoir la possibilité d'un urbanisme durable des maisons.



© CERTU

CONCLUSION DE LA JOURNEE

Brigitte Bariol - FNAU, Jean Louis Helary- CERTU

Brigitte Bariol, déléguée générale de la Fnau, et Jean Louis Helary, directeur du CERTU, ont conclu la journée. Ils ont relevé le vaste défi des observatoires de l'habitat et du logement, dont les enjeux vont au-delà du seul domaine économique et font l'objet de la politique de la ville. Il s'agit là d'une observation qui a besoin d'une approche transversale dans la mesure où les marchés privé, public et social du logement s'adressent tous aux mêmes ménages, qui ont leurs propres aspirations sur leurs manières d'habiter.

La journée a permis également de souligner des lacunes méthodologiques, le besoin de développer une observation plus évaluative qui reposerait tant sur l'échelle locale que sur l'échelle nationale. Cette dernière permettrait la comparaison entre territoires afin qu'ils puissent se situer les uns par rapport aux autres et mieux repérer leurs progressions. Par ailleurs, les différentes interventions de la journée ont soulevé le besoin d'approches qualitatives qui viendraient éclairer et compléter les données quantitatives. Tout cela nécessite un investissement en temps et en moyens (économiques et intellectuels) : une ingénierie territoriale.

La question de l'accès aux données et de la transparence a également été relevée. L'objectif est d'avancer vers la mise en place d'un Open data, à l'image de celle qui peut exister déjà en Amérique du Nord. Une fois accessible, cette information doit être organisée et coordonnée, d'où le besoin de mutualiser les techniques et les savoir-faire. Dans le même registre, il faut assurer le *top-down* et surtout le *bottom-up*. Il y a une diversité de situations locales, une diversité de structures, chacune suivant un objectif spécifique. Le défi est de mettre la question de l'observation de l'habitat en réseau.

Enfin, les intervenants ont loué l'appel d'offre lancé actuellement par le Ministère de l'égalité des territoires et du logement concernant les observatoires locaux des loyers. C'est la première opération de l'Etat à ce sujet, qui rend compte d'un changement de paradigme dans la façon de le traiter.



© CERTU



Document téléchargeable sur les sites:

<http://www.fnau.org>

<http://www.certu.fr>

<http://www.insee.fr>