

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le

SLOW

ID : 043-200073419-20190626-DEL_CC2019_184-DE



ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PUY-EN-VELAY

Constitution de l'observatoire de l'habitat

Juin 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. Introduction.....	3
2. Guider la politique de l’habitat.....	4
2.1 Mettre en place un système d’observation	4
2.2 Evaluer les interventions	7
3. Piloter, animer et accompagner	16
4. Construction d’un observatoire.....	18
4.1 Le logement : besoins, demande potentielle et marchés locaux.....	18
4.2 Les principes de construction d’un observatoire de l’habitat.....	31
4.3 Le noyau dur de l’Observatoire : ses fonctions.....	34

1. Introduction

L'objectif de ce document est de cerner les contours d'un dispositif d'observation des dynamiques dans le domaine de la démographie et de l'habitat qui permettent de piloter la politique de l'habitat sur le territoire de la CAPEV :

- suivre l'évolution du contexte et alerter sur les inflexions,
- faire le point sur la mise en œuvre des actions et réorienter, si besoin, les interventions,
- Favoriser une mobilisation des élus et des différents intervenants.

Au travers du dispositif d'animation issu du PLH et de l'observatoire, l'ambition est donc double :

1. Guider la politique de l'habitat

- Mettre en place un système d'observation basé sur des indicateurs fiables et actualisables (relatif également à la consommation foncière). Quelque-soit l'option retenue avec le Département (outil commun ou non), il conviendra d'articuler l'observatoire d'agglomération avec celui développé au niveau départemental.
- Evaluer la mise en œuvre des actions pour mesurer leur impact et les faire évoluer si besoin.

2. Piloter, animer et accompagner :

- Maintenir une gouvernance sur les questions d'habitat par l'intermédiaire d'une instance qui oriente et évalue la politique menée et poursuivre le partenariat et la communication auprès des différents acteurs : élus, professionnels de l'habitat, habitants.
- Continuer de suivre et d'animer la politique de l'habitat en s'appuyant sur les analyses des données issues de l'observatoire, sur la base de bilans annuels et à mi-parcours et de dossiers ponctuels. Cela inclut également la participation active de l'agglomération aux dispositifs partenariaux, notamment ceux en faveur de la mixité sociale et des politiques portant sur des publics spécifiques : plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des plus démunis, schéma départemental d'accueil des gens du voyage, conférence intercommunale du logement (CIL), convention intercommunale d'attribution (CIA), plan partenarial de gestion de la demande de logements social et d'information des demandeurs (PPGDID), ...

2. Guider la politique de l'habitat

2.1 Mettre en place un système d'observation

L'élaboration du PLH inclut la mise en place d'un dispositif d'observation. Celui-ci doit se construire en lien étroit avec les dispositifs existants à différentes échelles, départementale notamment, de manière à élaborer un dispositif partenarial qui s'appuie, en les renforçant, sur les données et observations déjà formalisées.

Mais, au-delà de la réponse à une attente issue des textes, l'observatoire doit être un véritable outil d'aide à la décision des élus avec une finalité opérationnelle et évaluative. L'observatoire vise à doter les services de l'agglomération et ses partenaires d'un socle de connaissance actualisée et mutualisée du territoire, permettant un pilotage dans le temps de l'action intercommunale dans le domaine de l'habitat.

Afin de coller à la réalité du territoire, il est important que les indicateurs de suivi permettent de répondre, dans le temps, à un certain nombre de questions qui sont au cœur des problématiques d'habitat. C'est pourquoi, le tableau qui suit fait référence aux principaux questionnements et fournit la liste des indicateurs permettant de leur apporter une réponse.

Au travers de ce suivi, l'objectif est bien :

- d'évaluer de manière régulière l'évolution du contexte sociodémographique et d'habitat et d'adapter le dispositif d'action du PLH.
- D'alimenter les réflexions stratégiques menées à l'échelle de l'agglomération et des communes qui la constituent.
- De favoriser une lecture conjointe de la situation de l'habitat et des paramètres influant sur sa production et son adaptation aux évolutions sociétales.

Observatoire des phénomènes socio-démographique et du marché du logement

Principaux phénomènes à observer	Éléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
La croissance démographique de la CAPEV est-elle toujours aussi forte ? La diminution de population est-elle toujours stoppée dans la ville du Puy ? Les objectifs d'évolution par groupe sont-ils vérifiés ?	Population municipale et soldes naturel et migratoire	1 an	Insee
Pour quelles catégories de population le territoire est-il attractif. Constate-t-on une amélioration pour ce qui concerne les jeunes et les ménages avec enfants. Quel effet sur l'équilibre d'âge de la population ?	Solde migratoire par tranche d'âge Naissances et décès annuels Population par tranche d'âge Taille moyenne des ménages Composition familiale des ménages	1 an	Insee

Principaux phénomènes à observer	Éléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
Quelle évolution du contexte économique et social et quelle répercussion sur le niveau de vie des ménages ?	Emploi total	1 an	Insee
	Emploi salarié privé	1 an	Urssaf/Accoss
	Demandeurs d'emplois	1 an	Insee
	Revenus des ménages	1 an	Insee
	Taux de pauvreté	1 an	Insee
Les personnes à ressources modérées trouvent-elles à se loger dans le parc locatif social ? Dans quel(s) quartier(s) les ménages aux revenus les plus modestes trouvent-ils à se loger (mixité) ? Dans quelle mesure les communes SRU remplissent-elles leurs objectifs ? Quelle part de la production locative sociale dans l'existant ?	Logements locatifs sociaux agréés, livrés, aidés par la CAPEV, en neuf, dans l'existant	1 an	DDT, CAPEV
	Décompte logements locatifs sociaux selon SRU	1 an	DDT
	Localisation des attributions par profil de ménages et suivi des objectifs de la CIA	1 an	Fichier partagé des bailleurs
	Demandes et attributions de logements locatifs sociaux	1 an	Site internet « demande de LLS en ligne »
	Loyers du parc locatif social	1 an	RPLS
La production de logements est-elle conforme aux objectifs ? L'accession sociale à la propriété se renforce-t-elle ? Le poids de l'individuel groupé progresse-t-il ? La consommation foncière tend elle à s'amenuiser ?	Nombre de logements construits total et par catégorie	1 an	SITADEL
	Surface consommée pour la création de logements dont : - Dans l'enveloppe urbaine, - Et en renouvellement urbain.	2 ans	Communes CAPEV
	Surface ouverte à l'urbanisation lors de la révision ou élaboration document d'urbanisme	2 ans	Communes
La proportion des logements vacants se réduit-elle ? Dans quels secteurs ?	Nombre de logements vacants total et par catégorie	1 an	Insee
	Nombre de logements vacants selon l'ancienneté du phénomène	2 ans	Filocom
Quelle évolution du marché de l'immobilier et du foncier ? Le niveau de prix en accession et en locatif reste-t-il abordable pour les ménages à ressources modérées ? Quelle évolution de la surface des lots en lotissement ?	Niveaux des loyers	1 an	CLAMEUR Sites internet
	Prix moyen de vente des appartements et des maisons dans l'ancien et dans le neuf, des terrains à bâtir. Caractéristiques des produits et des ménages.	1 an	EPTB (DDT/DREAL) Site internet : Meilleursagents, terrains.constructions,
	Transactions (DIA)	1 an	DIA (communes)
	Commercialisation des terrains à bâtir		Communes
La qualité du parc de logements s'améliore-t-elle, notamment sur le plan énergétique ? L'adaptation des logements à la perte de mobilité se renforce-t-elle ? Comment évoluent les interventions qui concernent les logements indignes ?	Nombre de logements financés par catégorie de financement	1 an	Anah, CD, DDT, CAPEV, pôle habitat indigne
	Nombre de logements indignes repérés et traités		
	copropriétés dégradées		

Principaux phénomènes à observer	Eléments d'observation des caractéristiques et des évolutions	Périodicité de l'analyse et de l'évaluation	Sources
Les possibilités de logement destinées aux publics ayant des besoins spécifiques s'accroissent-elles ?	Nombre de logements destinés aux jeunes en formation	2 ans	DDT, CD, CAPEV
	Logements PLAI agréés, livrés, aidés par la CAPEV	2 ans	DDT, CAPEV
	Logements privés conventionnés sociaux et très sociaux	2 ans	Anah
	Logements captés par l'AIVS	2 ans	La Clef 43
	Nombre de nuitées dans les structures d'hébergement et les logements en sous location	2 ans	Tremplin, La Clef 43
Comment évolue la fréquentation des terrains d'accueil des gens du voyage ? Quel besoin en matière de sédentarisation ?	Fréquentation des terrains d'accueil Identification des situations indignes	2 ans	Ville du Puy, CAPEV Communes
Le besoin en logements et hébergement des personnes âgées est-il satisfait ?	Demande en attente dans les structures d'hébergement Identification des projets de petites structures adaptées bien insérées dans le tissu urbain	1 an	CD, CAPEV, Communes
L'accompagnement des élus et l'information des particuliers ont-ils été renforcés ?	Nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH Nombre de personnes présentes lors des réunions Nombre de visites des domaines consacrés à l'habitat du site internet de la CAPEV	2 ans	CAPEV

2.2 Evaluer les interventions

Valoriser le parc existant

Action n°1 : Mettre en place une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat

Descriptif : Prévoir les moyens financiers et humains nécessaires, prendre en compte les thèmes requalification thermique, habitat dégradé et indigne, autonomie, conventionnement ponctuel de locatifs sociaux, prévoir un volet communication. Evaluation des objectifs :

- Economie d'énergie : 60 à 70 logements/an,
- Accessibilité/handicap : 70 à 90 logements/an,
- Indignité/Dégradé : 15 à 20 logements/an
- Conventionnement : 15 à 20 logements par an principalement en centre-bourg des communes du cœur urbain et des communes structurantes dynamiques.

Participation CAPEV : 400 000 €/an en moyenne pour le suivi-animation et l'aide aux travaux.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ nombre de logements financés par catégorie de financement
- ◇ nombre de dossiers traités en OPAH pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs,
- ◇ montant des aides allouées,
- ◇ montant des travaux,
- ◇ outils de communication et nombre de réunions (planning)

Valoriser le parc existant

Action n°2 : Accompagner la reconquête des centres-bourgs

Descriptif : Accompagner techniquement les communes qui s'engagent dans des interventions de restructuration urbaine lourdes d'îlots (regroupement de parcelles, curetage...) et polyvalentes (habitat, commerces et artisanat, mobilité). Aider à la réalisation de recyclage foncier.

Participation CAPEV : 20 000 €/an en moyenne pour l'accompagnement technique et le pilotage. Participation à hauteur de 50% du coût des démolitions avec un plafond de subvention de 40 000 € par opération.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs / variables d'observation :

- ◇ nombre de logements vacants total et par catégorie,
- ◇ nombre de logements vacants selon l'ancienneté du phénomène,
- ◇ nombre de logements indignes repérés et traités
- ◇ nombre de logements vacants récupérés,
- ◇ montant des aides allouées par type de travaux,
- ◇ nombre de réunions traitant du sujet
- ◇ nombre de procédures RHI, ORI, THIRORI, arrêtés d'insalubrité pris ou études préalables engagées à cet effet

Valoriser le parc existant

Action n°3 : Encourager l'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap

Descriptif : Volet « autonomie » dans le cadre des opérations d'amélioration du parc privé. Poursuivre l'adaptation des logements existants dans le parc HLM. Intégrer un accompagnement pour le montage des dossiers (notamment dans les communes rurales) et de la communication via les réseaux existants (ADMR, associations, MSA, ...).

Participation CAPEV : incluse dans les actions n°1 et 6.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ nombre de logements financés pour l'adaptation
- ◇ montant des travaux et aides allouées,
- ◇ nombre de demandes + motifs si non aidés
- ◇ animation et communication faites auprès des réseaux existants.

Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative

Action n°4 : Soutenir les opérations de construction neuve de qualité

Descriptif : Accompagner les communes dans l'élaboration des documents d'urbanisme et les aider à mettre en place une politique foncière vertueuse.

Participation CAPEV : Accompagnement technique des communes en interne : 20 jours d'intervention par an.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ nombre de logements construits total et par catégorie
- ◇ surface consommée pour la création de logements dans l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain notamment,
- ◇ caractéristiques des produits et des ménages,
- ◇ nombre d'évolution ou de réalisation de documents d'urbanisme, recours aux outils en faveur de l'habitat
- ◇ nombre d'hectares consommés ou nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation,
- ◇ nombre d'avis rendus par le CAUE ou de réunions de suivi
- ◇ nombre d'opérations suivies par l'EPF (acquisitions, réserves)
- ◇ nombre de lotissements déposés (DP et PA) par commune à l'année avec le nombre de lots, la taille moyenne des lots , le prix au m².

Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative

Action n°5 : Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat à l'échelle de l'agglomération

Descriptif : Connaître le foncier mobilisable et maîtriser le foncier nécessaire à réalisation des projets

Participation CAPEV : Accompagnement technique des communes en interne : 30 jours d'intervention par an et accompagnement de projets de reconquête d'îlots dégradés (renvoi aux aides définies à l'action n°2)

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ nombre d'évolution ou de réalisation de documents d'urbanisme, recours aux outils en faveur de l'habitat
- ◇ surface ouverte à l'urbanisation par zone suite à révision ou modification du document d'urbanisme
- ◇ -surface consommée pour la création de logements dans l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain notamment,
- ◇ nombre de logements vacants repérés et récupérés.
- ◇ nature et fréquence des outils opérationnels utilisés en matière foncière en faveur de l'habitat
- ◇ nombre d'opérations suivies par l'EPF (acquisitions, réserves)

Compléter l'offre de logements et d'hébergement dans le neuf et dans l'existant

Action n°6 : Compléter ponctuellement les capacités d'accueil des publics précarisés et des jeunes en début de parcours professionnel

Descriptif : Proposer des formules locatives souples et adaptées pour les jeunes en début de parcours professionnel et les publics précarisés qui nécessitent un accompagnement social : développer l'intermédiation locative et la sous location dans le parc privé, dans le parc public (HLM et communal). A mettre en relation avec la MOUS départementale « insertion des jeunes par le logement » et à croiser avec l'offre de gîtes en période creuse notamment.

Participation CAPEV : soutien aux associations sous la forme d'une enveloppe de 20 000 € par an (modalités à définir).

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ nombre de logements destinés en jeunes en formation,
- ◇ logements privés conventionnés sociaux et très sociaux,
- ◇ logements captés par l'AIVS
- ◇ montant des aides versées aux associations et objet

Compléter l'offre de logements et d'hébergement dans le neuf et dans l'existant

Action n°7 : Favoriser l'amélioration et la création de logements sociaux (communaux et HLM) en location et en accession

Descriptif : Aider à la rénovation des logements communaux et HLM. Renforcer modérément l'offre sociale locative, voire en accession, principalement dans les communes-pôles en ciblant particulièrement les jeunes ménages.

Participation CAPEV : Logements communaux : accompagnement technique et aide à hauteur de 50% des travaux plafonnée à 7 500€/logt pour les opérations d'un montant supérieur à 4000 € de travaux par logt. Bailleurs sociaux : aide à la construction de 10 000€/logt pour les LLS issus du renouvellement urbain et les PLAI et de 7500 € pour les PLUS et aide 4 000€/logt pour les PSLA.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ décompte des logements locatifs sociaux selon SRU
- ◇ demandes et attributions de logements locatifs sociaux
- ◇ loyers du parc locatif social
- ◇ logements PLAI agréés, livrés, aidés par la CAPEV
- ◇ nombre de nuitées dans les structures d'hébergement et les logements en sous location
- ◇ nombre, montant et objet des aides allouées
- ◇ nombre de logements réhabilités et localisation
- ◇ nombre de logements créés, localisation, loyer, type de financement
- ◇ Suivi spécifique de la production de logements sociaux dans les communes déficitaires voire en passe de l'être

Compléter l'offre de logements et d'hébergement dans le neuf et dans l'existant

Action n°8 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Descriptif : Evaluer les besoins des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation en lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et construire les projets en impliquant les familles : terrains familiaux locatifs et habitat adapté.

Participation CAPEV : Dans le cadre des financements PLAI.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ fréquentation des terrains d'accueil,
- ◇ identification des situations indignes
- ◇ demandes en attente dans les structures d'hébergement,
- ◇ réunions dans le cadre du schéma d'accueil départemental (participation)

Accompagner la politique de l'habitat

Actions n°9 et 10 : Conduire la politique de l'habitat et renforcer l'information et la communication

Descriptif : Mettre en place un observatoire de l'habitat et assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH.

Participation CAPEV : Enveloppe de 20 000 € par an en moyenne.

Résultats statistiques éventuels	Bilan de mise en œuvre	Principaux problèmes rencontrés

Indicateurs/ variables d'observation :

- ◇ nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH,
- ◇ nombre de personnes présentes lors des réunions,
- ◇ nombre de visites pour les domaines consacrés à l'habitat sur le site internet de la CAPEV,
- ◇ supports de communication développés

3. Piloter, animer et accompagner

La possibilité d'avoir un outil d'observation élaboré à l'échelle départementale et géré éventuellement par un organisme tel que l'ADIL n'est pas encore actée et va dépendre grandement des réflexions en cours au sein du Conseil Départemental.

Deux cas de figure peuvent donc se présenter :

- L'option d'un observatoire départemental. Celui-ci pourrait alors gérer un noyau dur d'informations (statistiques pour l'essentiel à partir des données usuelles mais pouvant comprendre également des informations plus spécifiques et non traitées jusqu'à présent comme le parc locatif privé et les loyers), laissant à l'agglomération le soin de traiter un certain nombre d'éléments qui lui seraient propres : par exemple la consommation foncière et la commercialisation des lotissements communaux.
- L'option d'un observatoire départemental n'est pas retenue et alors l'observatoire d'agglomération gèrerait l'ensemble des informations.

Mais, au-delà de l'option retenue et des données traitées, le plus fondamental dans l'observatoire est la manière dont l'information est traitée de manière cohérente, ce qu'on en tire sur la compréhension du marché de l'habitat et les vecteurs d'information et de communication que l'on utilise pour mobiliser les élus et leurs partenaires.

L'objectif est donc bien de mettre en œuvre un véritable outil d'évaluation des politiques mises en œuvre afin de vérifier que l'on tient les objectifs fixés, que l'on s'inscrit bien dans la stratégie poursuivie, que les évolutions constatées vont dans le bon sens, ...

Les résultats de l'observatoire doivent donc être régulièrement présentés aux élus pour qu'ils puissent apprécier l'efficacité des politiques menées, afin, le cas échéant, de les modifier. L'outil peut aussi s'ajuster en fonction des besoins d'aide à la décision et d'évaluation exprimés. Il doit donc intégrer la critique de sa propre pertinence.

Sur cette base, il est très important d'en faire un dispositif vivant d'animation de la politique de l'habitat. L'observatoire ne se réduit pas à un outil technique. La production de connaissance doit permettre d'accompagner et d'orienter les politiques publiques, grâce aux éléments d'actualisation et d'évaluation.

Autrement dit, l'observatoire doit privilégier l'analyse d'indicateurs qualifiés en fonction de la stratégie habitat adoptée par l'agglomération, pour éclairer les décisions relatives aux arbitrages requis pour sa mise en œuvre et/ou son ajustement.

L'observatoire est un dispositif vivant, qui s'enrichira et évoluera au fil du temps : son contenu peut s'affiner en fonction des besoins recensés lors de l'animation, ce qui nécessitera d'ajuster les modalités de fonctionnement, et de fait, les partenariats d'échange.

Les stratégies territoriales sont indissociables des stratégies de l'Etat et du Département, elles-mêmes dépendantes des stratégies locales (communales pour l'essentiel). Elles accordent notamment une place importante au dialogue avec les communes, en particulier lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

A ce titre, l'agglomération au travers de son dialogue permanent avec les communes peut les éclairer sur leurs enjeux, les aider à définir leurs besoins en logements et/ou en réhabilitations. Les productions de l'observatoire constituent des outils privilégiés de la concertation avec les communes.

Il s'agit principalement de conforter le dispositif actuel en intégrant des informations et en s'appuyant, pour celles qui ne sont pas déjà structurées en base de données, sur les partenariats qui existent déjà ou qui seront à créer (par exemple avec les professionnels de l'immobilier). Il s'agit également de mettre au point un support de diffusion régulier qui permette la production d'une information argumentée à destination des élus et des acteurs de l'habitat.

Cette organisation doit tenir compte des observatoires développés à l'échelon départemental, voire à l'échelon local et à destination de certains publics (observatoire de la demande en logement social, de l'occupation des structures d'hébergement, ...) avec la nécessité de constituer une interface entre ces dispositifs.

En résumé, pour jouer pleinement son rôle, l'observatoire doit être organisé autour de cinq piliers :

- une gouvernance sous la forme d'un comité constitué d'élus et de représentants des professionnels en charge du suivi et de la représentation institutionnelle,
- une équipe technique chargée de mettre en place l'observatoire, de l'alimenter, de le faire évoluer et de produire les supports de communication,
- une sélection d'indicateurs permettant d'analyser l'évolution du contexte et l'efficacité des actions engagées et d'évaluer les besoins en logements,
- un comité de suivi qui pourrait être la pérennisation du comité de pilotage du PLH afin d'en suivre la mise en œuvre, de l'ajuster en fonction de l'évolution des tendances et de « l'accrocher » à la réalité du terrain,
- des rendez-vous à programmer à l'année, au minimum un consacré au bilan de l'observatoire et de la mise en œuvre du PLH et un autre qui pourrait être consacré à la réflexion sur un sujet précis : par exemple l'inventaire du parc locatif communal, les opérations de reconquête des centre-bourgs,

4. Construction d'un observatoire

4.1 Le logement : besoins, demande potentielle et marchés locaux

Les déterminants de la demande potentielle

Les quatre premiers postes sont indépendants de la croissance démographique et sont liés :

1. à l'évolution de la structure et de la taille des ménages (dessalement)
2. au renouvellement du parc de logements
3. à une occupation à titre non-principal (résidences secondaires, logements occasionnels)
4. à la fluidité du marché (action sur la vacance)

Les besoins pour ces 4 postes préexistent à tout accroissement de population. Leur somme constitue le POINT-MORT.

5. Les besoins liés à l'accroissement démographique

L'approche est théorique et pédagogique. Elle permet de montrer qu'il y a des besoins même si la population ne croît pas ou qu'une forte production de logements ne s'accompagne pas toujours d'une croissance démographique.

Mais l'utilisation de la méthode en prospective doit être opérée avec prudence : la réalisation d'un objectif passe par un marché du logement et des produits qui doivent trouver preneurs.

La demande potentielle : le dessalement des ménages

Le dessalement des ménages est la résultante de la combinaison de plusieurs phénomènes démographiques et sociaux :

- le vieillissement de la population qui implique une multiplication de ménages d'une ou deux personnes
- la modification des modes de cohabitation (hausse des divorces et séparations, baisse de la vie en couple chez les jeunes, diminution des cohabitations intergénérationnelles...)
- les évolutions structurelles de la cellule familiale : familles de moins en moins nombreuses notamment.

Il se manifeste et se mesure par la baisse de la taille moyenne des ménages, qui a diminué de près de 0,64 % / an depuis 1975 : la tendance lourde sur le territoire national est à la forte progression des petits ménages.

A population stable, la baisse moyenne de la taille des ménages au cours d'une période donnée se traduit par un nombre croissant de ménages

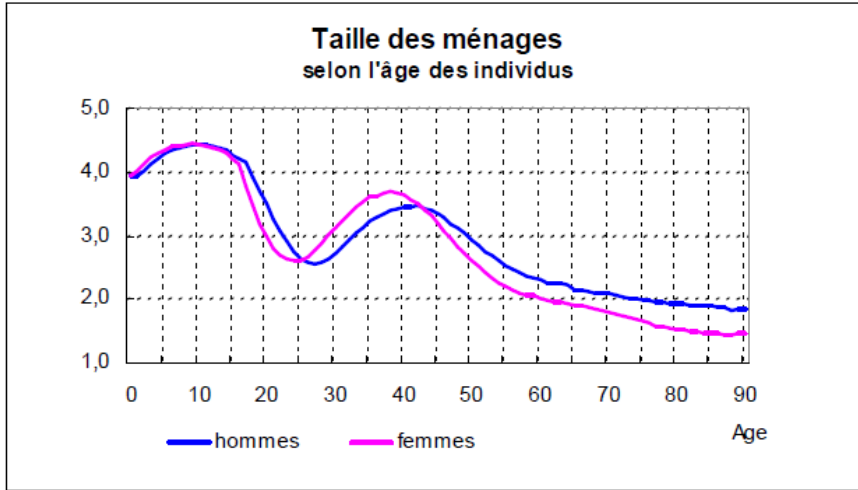
Evolutions nationales :

	1975	var.en %/an	1982	var.en %/an	1990	var.en %/an	1999	var.en %/an	2010	var.en %/an	2015	var.1975-2015 en % / an
pop.ménages	51161569	0,51%	53029677	0,54%	55356125	0,37%	57226208	0,66%	61298101	0,52%	62240383	0,52%
ménages	17783161	1,45%	19665286	1,14%	21540479	1,12%	23810161	1,28%	27106997	0,91%	27805420	1,17%
nb personnes/ mén.	2,88	-0,92%	2,70	-0,60%	2,57	-0,74%	2,40	-0,55%	2,26	-0,35%	2,22	-0,64%
besoins annuels liés au dessalement (en logts)		169 909		121 239		165 733		135 285		95 564		131 003

Mais, un besoin lié au desserrement qui baisse depuis 2010 : phénomène de société ou effets du marché ?

Les facteurs de la demande potentielle en logement / les évolutions démographiques :

- **Le vieillissement de la population :**



Lecture : à l'âge de 20 ans, les hommes vivent dans des ménages dont la taille moyenne est de 3,5 personnes, ie ils cohabitent en moyenne avec 2,5 personnes.

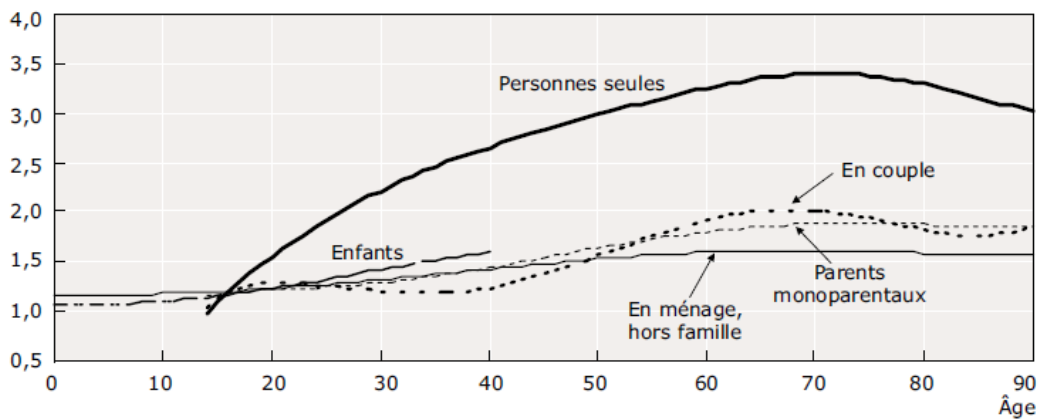
Source : enquête logement 2002

Le poids croissant des seniors dans la population induit un accroissement continu des petits ménages mais une distinction est à opérer entre :

- La retraite où la mobilité éventuelle s'effectue souvent dans le prolongement des phases précédentes: propriété / individuel / périurbain ou rural,
- Le 4ème âge où se produit souvent un mouvement inversé: location (social ou privé) / appartement / communes urbaines

- **La modification des modes de cohabitation :**

④ **Nombre de pièces par personne selon l'âge et le mode de cohabitation**



Source : recensements de la population, Insee

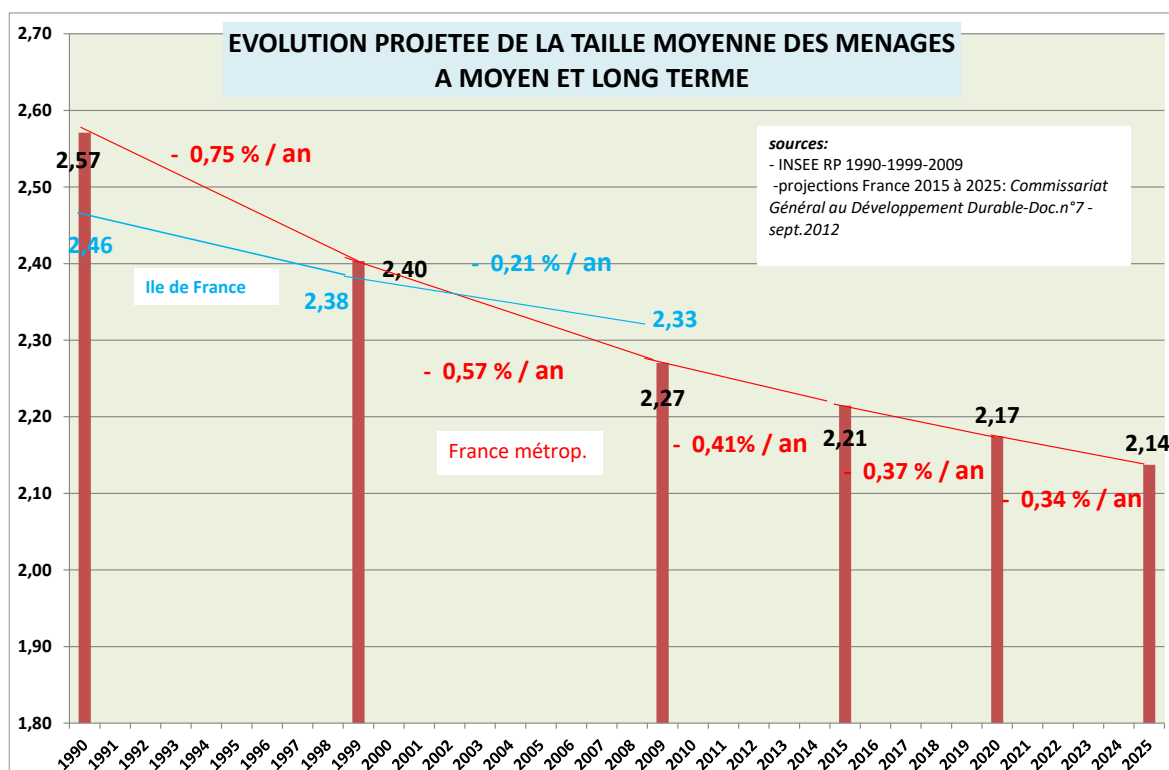
- **L'évolution projetée de la population et de la structure des ménages :**

Projections de l'Insee selon le scénario central pour la France Métropolitaine

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Effectifs au 1^{er} janvier (en milliers)								
Population totale	64 514	65 962	67 285	68 532	69 705	70 734	71 572	72 275
Population hors ménages	1 532	1 577	1 592	1 615	1 647	1 694	1 740	1 755
Nombre de ménages	28 439	29 613	30 736	31 901	33 020	33 924	34 612	35 177
Nombre de personnes par ménage	2,21	2,17	2,14	2,10	2,06	2,04	2,02	2,00
Répartition de la population en %								
Enfants	27,7	27,3	26,9	26,4	26	25,7	25,6	25,5
Adultes en couple	46,2	45,2	44,4	43,5	42,6	41,8	41,2	40,7
Parents famille monoparentale	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3
Personnes seules	16,2	17,4	18,6	19,8	21	21,9	22,5	23
Hors famille dans un ménage de plus de 2 personnes	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Hors ménage ordinaire	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ménages par type en %								
Personne seule	36,8	38,9	40,7	42,5	44,3	45,6	46,6	47,3
En couple	52,1	50,1	48,3	46,5	44,7	43,4	42,3	41,5
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages								
	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040-2044	2045-2049
Due à la croissance de la population	142	129	120	115	110	98	81	68
Due à la déformation de la structure	52	47	59	72	63	38	19	13
Due à l'évolution des comportements de cohabitation	54	59	46	46	51	44	38	32
Total	248	235	225	233	224	181	138	113

Source : calculs du SOeS

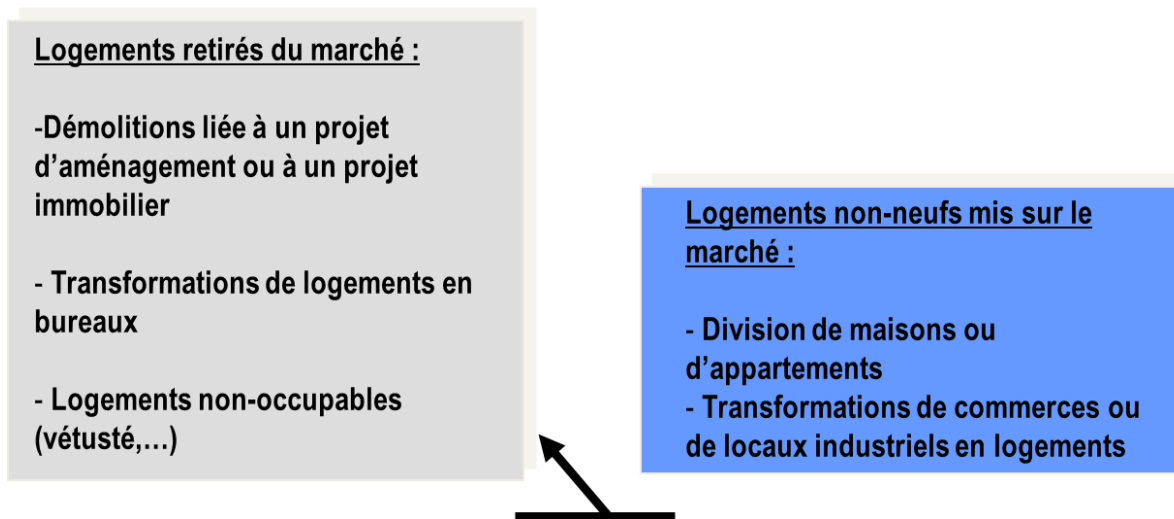
- **Le desserrement des ménages : des tendances qui ne sont pas indépendantes des dynamiques des marchés du logement :**



La demande potentielle : le renouvellement du parc de logements

Le besoin lié au renouvellement du parc correspond, au cours d'une période donnée, au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché.

Le renouvellement net est la résultante de deux mouvements opposés. Il peut être positif ou négatif.



Le calcul du renouvellement du parc sur une période donnée

= nombre de logements construits (-) variation du nombre de logements. Attention : Le renouvellement est un solde, il cumule les incertitudes liées aux termes de la différence.

Les tendances actuelles :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
renouvellement / an - nb logts	173 742	101 507	56 500
taux renouv. an/ parc total	0,85%	0,44%	0,21%
taux renouv. an / parc av.49	1,53%	0,97%	0,57%

source: INSEE RGP 1975 à 99

On constate pour la France Métropolitaine :

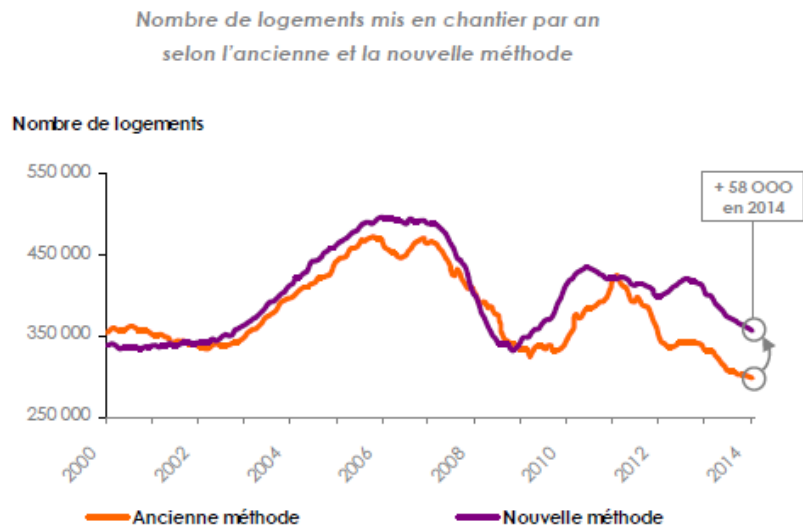
- un net ralentissement du rythme de renouvellement du parc (politiques de réhabilitation),
- des mouvements de ré affectation de logements sur des marchés très tendus (centres des grandes agglomérations universitaires),
- mais une montée en régime du renouvellement du parc HLM dans le cadre de l'ANRU.

Pour la période 1999-2015, le renouvellement apparent du parc au plan national, calculé avec la construction SITADEL, est désormais négatif. Ce chiffre serait lié à un phénomène de minimisation de la construction qui se situerait selon les données FILOCOM à près de 40.000 logements par an.

Le nouveau calcul de la construction selon Sitadel (SOEs) pour la France métropolitaine :

► **Mises en chantier : des chiffres revus à la hausse à partir de 2007**

Les niveaux sont revus à la hausse à partir de 2007. En 2014, 356 000 logements ont été mis en chantier, soit une majoration de 58 000 logements par rapport aux résultats de la précédente méthode. La reprise des mises en chantier après la crise de 2008-2009 est plus rapide. Le point haut est atteint mi-2011 au lieu de début 2012 et la baisse entre 2011 et fin 2013 est moins prononcée. En revanche, la baisse du nombre de mises en chantier entre 2013 et 2014 est à peine plus marquée (de -10,3 % à -11,3 %).



La demande potentielle : les besoins liés à la fluidité du marché, la vacance

Le taux de vacance (= nombre de logements vacants / parc total de logements) est un indicateur de la tension relative du marché. C'est une donnée instantanée, à un jour J, qui agrège plusieurs phénomènes :

- une vacance liée à la rotation (ou vacance frictionnelle) dans les logements (délai de relocation ou de revente). Celle-ci est toujours plus importante dans les petits logements locatifs,
- une vacance structurelle liée à la déqualification de certaines fractions du parc (logements privés anciens inconfortables, quartiers HLM dégradés et stigmatisés,...),
- une vacance liée à une faible pression de la demande (secteurs ruraux en déclin démographique, secteurs désindustrialisés,...).

Plusieurs sources sont disponibles pour évaluer la vacance : Le recensement de population (Insee), Filocom (DGI), RPLS pour le parc locatif social.

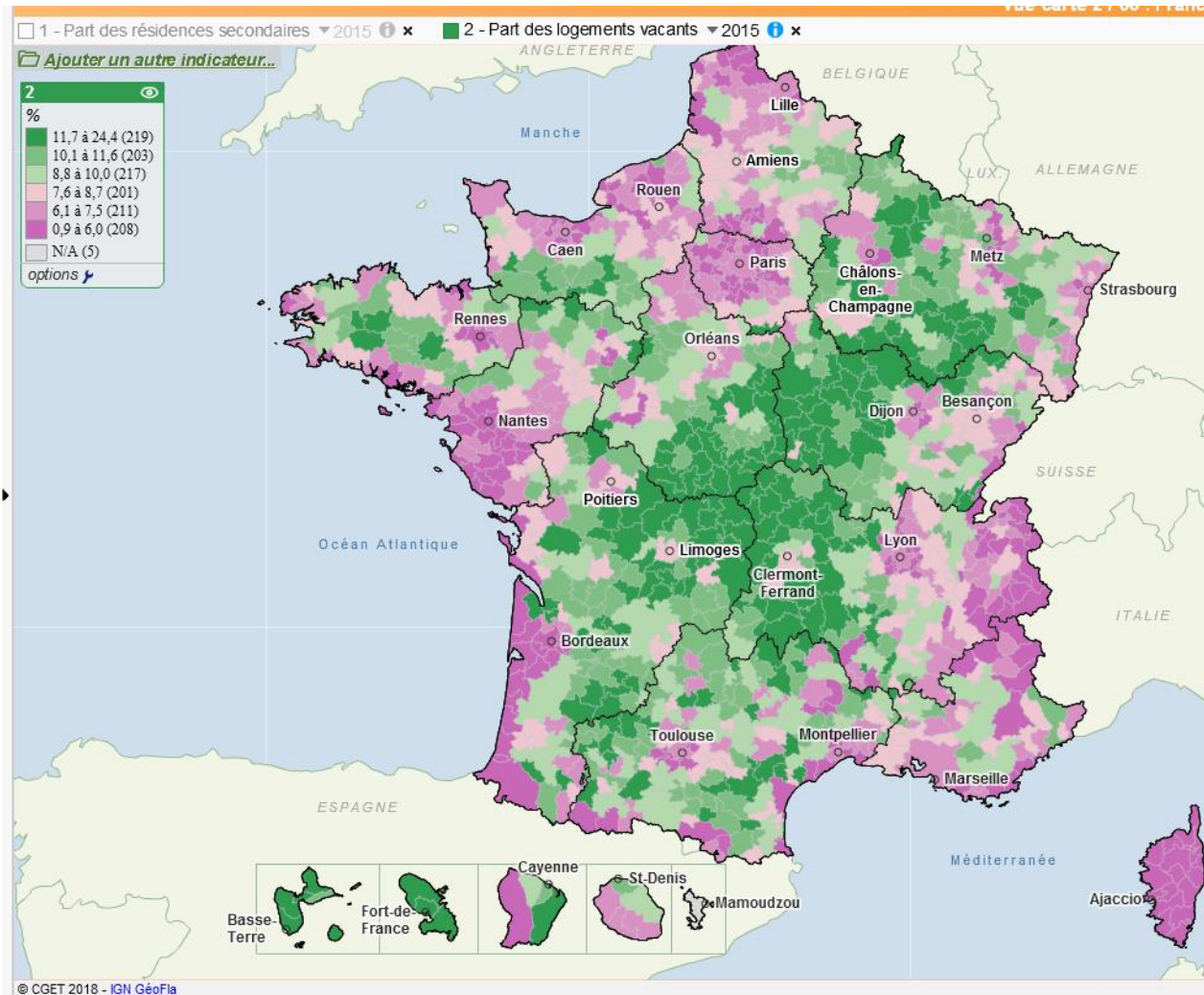
France métropolitaine	
évolution du taux de vacance	
1975	7,7%
1982	7,8%
1990	7,2%
1999	6,9%
2008	6,6%
2014	7,8%

source: INSEE RP 1975 à 2014

France métropolitaine	
le taux de vacants suivant la taille du logement	
1 pièce	15,1%
2 pièces	11,3%
3 pièces	9,1%
4 pièces	6,6%
5 pièces	4,8%
6 pièces ou plus	4,7%
Ensemble	7,8%

source: INSEE RP 2014

On constate un taux de vacants qui a baissé progressivement jusqu'en 2008 mais qui remonte désormais et une vacance plus marquée dans les petits logements, liée surtout à la rotation plus forte.



La demande potentielle : les résidences secondaires

Dans la catégorie statistique « résidences secondaires », il convient de distinguer :

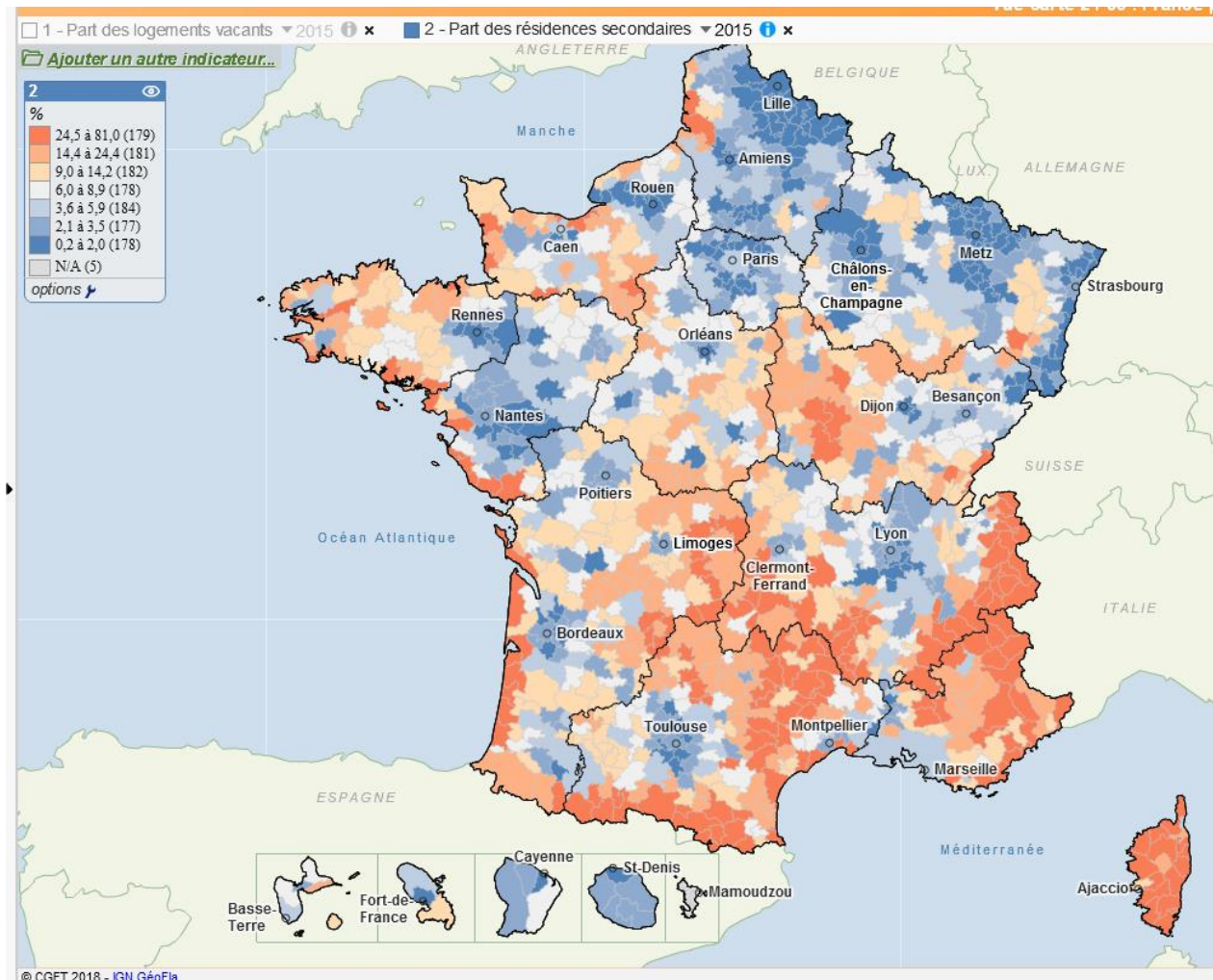
- les « logements occasionnels »,
- et les « résidences secondaires » proprement dites.

Parmi ces dernières, il est nécessaire de considérer :

- les logements qui préparent une installation à la retraite (régions du Sud et de l'Ouest, milieux ruraux ou semi-ruraux),
- les résidences de vacance et de loisirs à occupation saisonnière (stations de montagne, littoraux), plus souvent en collectif.

Le taux de résidences secondaires qui englobe les 2 notions a tendance à se stabiliser au plan national : 1975 : 8%, 1982 : 9,6 %, 1990 : 10,7 %, 1999: 10,1 %, 2012 : 9,5 %, 2015 : 9,6%.

A noter que la distinction Résidences Secondaires / Logements Vacants est souvent délicate à opérer pour les agents recenseurs, notamment en milieu rural.

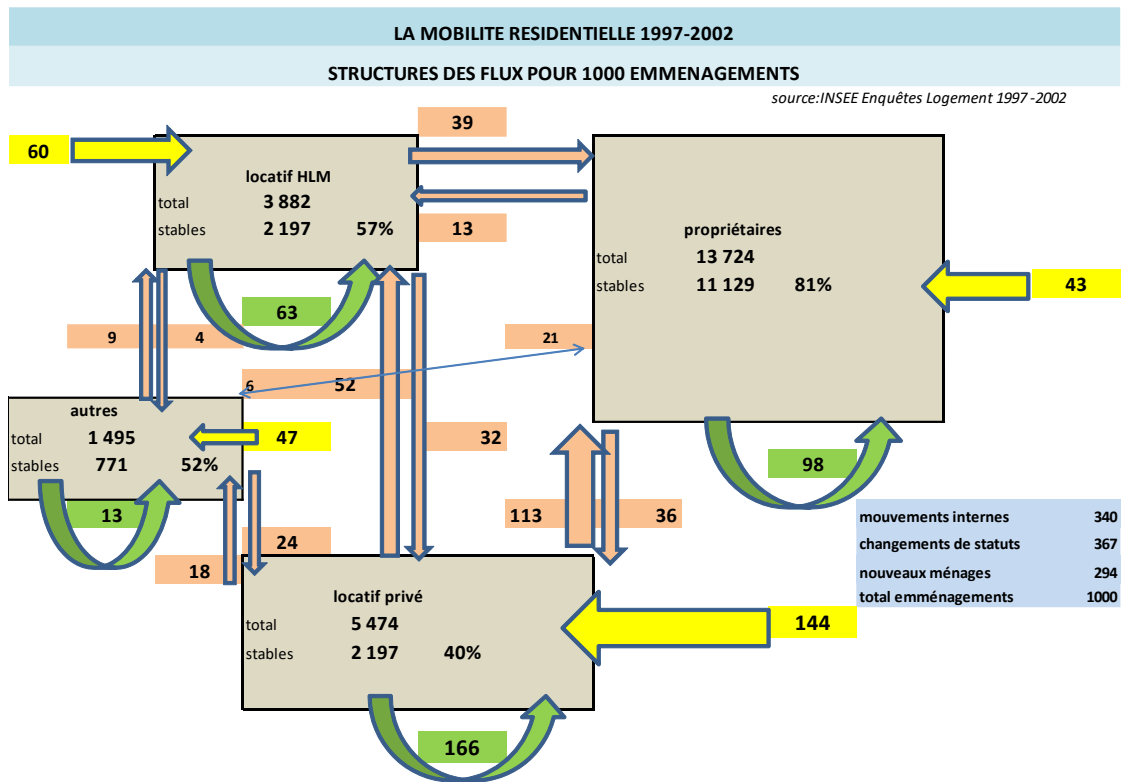


Les facteurs d'offre: le parc de logements existant et la construction de logements

La construction de logements doit s'intégrer dans un long processus : de la décision de faire à l'emménagement de l'habitant. Les capacités de production ne peuvent donc évoluer que lentement avec un appareil de production complexe qui comporte de nombreux goulets d'étranglement.

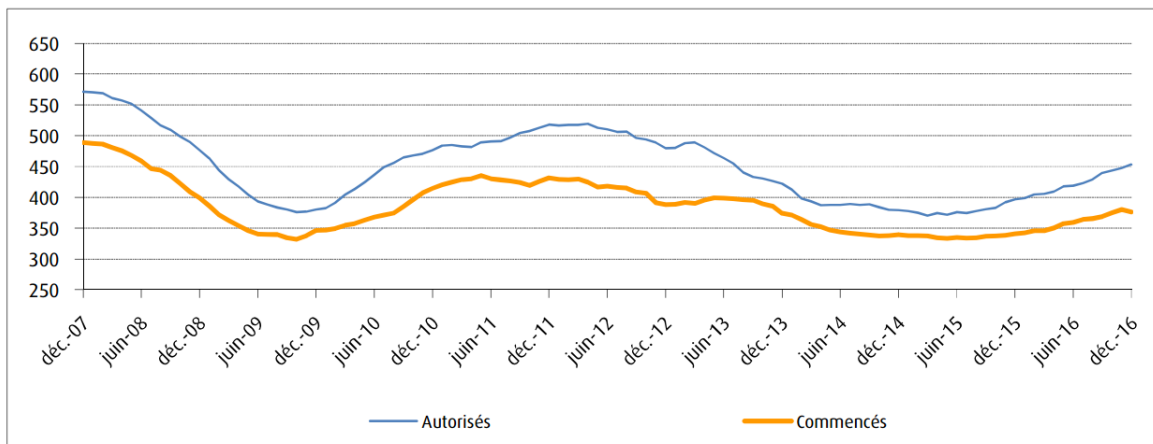
La réponse aux besoins s'effectue d'abord dans le parc existant : plus de 33 millions de logements existants pour 380 000 logements construits/an (1999-2012) avec un parc existant qui évolue en permanence : Résidences Principales/Résidences Secondaires, divisions de logements, requalifications...

L'offre de logements : l'importance de la mobilité résidentielle



Un rythme de production irrégulier et globalement inférieur aux besoins, même avec des estimations plus favorables que les données de Sitadel2

Nombre de logements cumulés sur douze mois
 En milliers de logements



Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin décembre 2016

La construction de logements en France métropolitaine : bilan et perspectives

Le point mort 1999-2012 exprimé en logements / an		les tendances de la demande potentielle 2016-2025	
	France métropolitaine		en logts /an
Besoins liés au desserrement des ménages	128 000	poursuite du desserrement mais ralenti	100 000/ 110 000
Renouvellement du parc	37 000	fonction des politiques publiques et de la pression de la demande	30 000 / 50000
Variation des logements vacants	39 500	maintien de la progression en valeur absolue	30 000 / 40000
Variation des résidences secondaires et logts occas.	19 500	maintien a minima voire progression des L.O	20 000
Point mort 1999-2012	224 000	POINT MORT	180 000 / 220 000
Effet démographique 1999-2012	161 000	tassement du solde naturel mais progression du solde migratoire ?	140 000 / 160 000
Construction neuve 1999-2011 inclus (SITADEL +FILOCOM)	385 000	TOTAL LOGEMENTS NEUFS	320 000 / 380 000
sources: INSEE RP 1999-2012 / SITADEL sur estimés commencés 2016 / FILOCOM 2013		une prise en compte plus volontariste de la demande non satisfaite, non-exprimée ou peu ou pas solvable pourrait amener à un besoin de l'ordre de 400.000 logts/an	

La prise en compte de la demande non-exprimée et peu ou pas solvable répond à un choix politique. Mais, au-delà de ces chiffres, il est indispensable d'avoir une production régulière et adaptée aux revenus des ménages.

Les angles d'analyse du marché du logement

L'horizon d'approche dépend des acteurs : le court terme est dominant pour les acteurs privés, notamment les promoteurs qui souhaitent (pré) commercialiser. Le moyen et long termes est dominant pour les acteurs publics :

- Etat,
- Collectivités locales,
- Bailleurs sociaux.

Ceux-ci doivent tenir compte de l'inertie de la mise en œuvre des actions et de la nécessité de gérer des parcs de logements sur plusieurs dizaines d'années. Ils ont aussi en charge le rétablissement des équilibres structurels offre/demande, qui demande du temps.

La demande exprimée et potentielle

La demande exprimée se rétracte ou se renforce pour un produit donné : en fonction des prix (privé), en fonction de l'attente (public). Il y a report sur d'autres segments de l'offre en cas de tension.

Les indicateurs de tension du marché privé

Les indicateurs directs :

Les déséquilibres offre/demande conduisent à des variations de prix du marché :

- Tension = accroissement des prix
- Détente = baisse des prix

Ces mouvements peuvent comporter des inerties (comportement patrimonial, refus de perte à la revente, ...) mais il y a rattrapage à un moment ou à un autre.

Une forte tension :

- se traduit sur toute la chaîne du logement privé et conduit à la relégation ou à l'exclusion des ménages les plus fragiles,
- conduit à une réduction des taux de sortie du parc HLM et donc à un affaiblissement de sa capacité d'accueil.

La dévalorisation de certains ensembles en copropriétés s'accompagne d'une baisse des prix de vente. C'est un indicateur de veille.

Les indicateurs indirects :

- Taux d'effort des locataires privés après aides au logement (source: Caf),
- Sur-occupation du parc (source : Filocom),
- Maintien d'un parc indigne (sources: PDLHI, ...).

Les indicateurs de tension du locatif social

Les indicateurs directs :

La régulation ne s'opère pas ici via les prix (qui sont administrés) mais par les files d'attente. Les indicateurs sont (source: SNE) :

- le temps nécessaire pour obtenir une attribution,
- le rapport entre le nombre de demandes en instance et le nombre d'attributions dans la période précédente.

Ce dernier indicateur peut être décliné par :

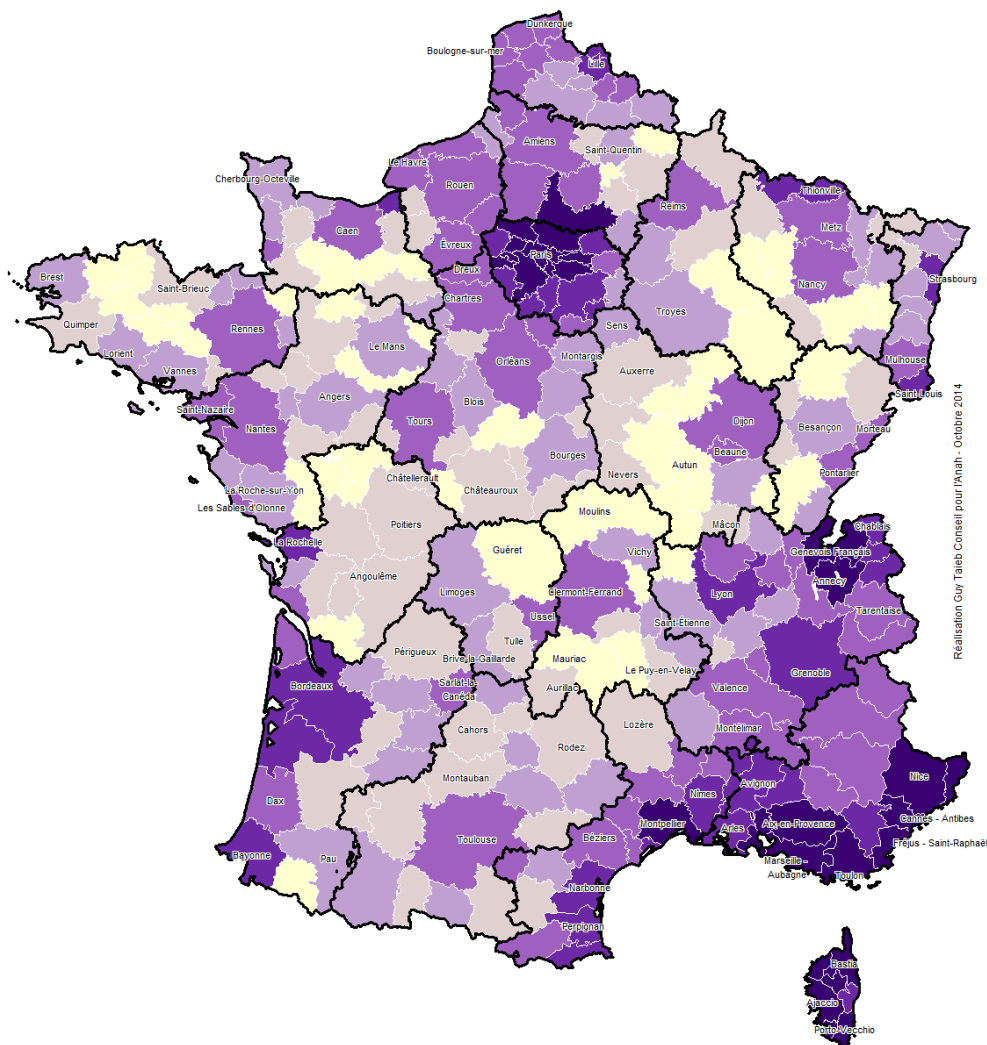
- Type de produits (taille et types de logements),
- Type de ménages (revenus, structures, origines...),
- Quartier et commune.

Des délais courts < 6 mois correspondent à un marché détendu avec des risques de vacance.

Des délais longs > 12, voire 18 mois sont le reflet d'un marché tendu avec une forte insatisfaction.

Les indicateurs indirects sont le taux de mobilité et le taux de vacance.

Hiéarchisation de la tension du marché immobilier, situation 2012



Niveau de tension	parc locatif privé		parc HLM	marché de l'accession		nb. de zones d'emploi
	Tx d'effort >39%	tx suroccup. lourde	Tx mobilité	Prix	Ev. des prix 2006-2012	
1	13,0%	0,4%	13,1	105 933 €	-0,6%	52
2	16,2%	0,5%	13,8	129 493 €	-0,1%	60
3	17,1%	0,6%	12,4	151 767 €	0,6%	65
4	22,9%	0,8%	11,1	181 818 €	0,5%	65
5	27,4%	1,1%	9,5	239 490 €	1,2%	34
6	34,8%	4,6%	7,0	346 562 €	1,8%	28
France métro.	24,3%	1,9%	10,0	228 842 €	1,1%	304

Traitement GTC ; d'après RPLS au 1er janv. 2013 (GCDD/SOeS) ; Paris Notaires service, Base BIEN, 2006-2012 et Notaires de France, Base de données Perval, 2006-2012 ; CNAF-MSA 2012 ; Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP

L'indicateur des prix du marché est probablement le plus discriminant et est a priori à l'origine de la sélectivité. Les autres indicateurs sont des résultantes :

- Les ménages dont le taux d'effort est supérieur à 39% de leur revenu, après aide de la CAF mais sans intégrer le coût des charges, sont ceux qui bien que logés sont les plus en difficulté par rapport au marché.
- L'affaiblissement de la mobilité dans le parc social est due à un prolongement du séjour des ménages, et donc un déficit de sortie du parc HLM, qui réduit les libérations de logements pour de nouveaux locataires.
- la sur-occupation dans les logements est liée à la pénurie de grands logements dans certains secteurs, mais une partie de cette sur occupation s'explique par des cohabitations générationnelles, les jeunes éprouvant des difficultés à s'insérer dans le marché privé ou public, et le caractère inabordable des grands logements pour des revenus modestes.

Le référentiel de tension du marché présenté en page précédente est un instantané des difficultés d'insertion des ménages dans le marché privé. Il ne nous dit pas quelle est l'origine de la tension :

- Une difficulté en matière de production de logements ?
- Un développement économique sans prise en compte des besoins en logements des salariés ?

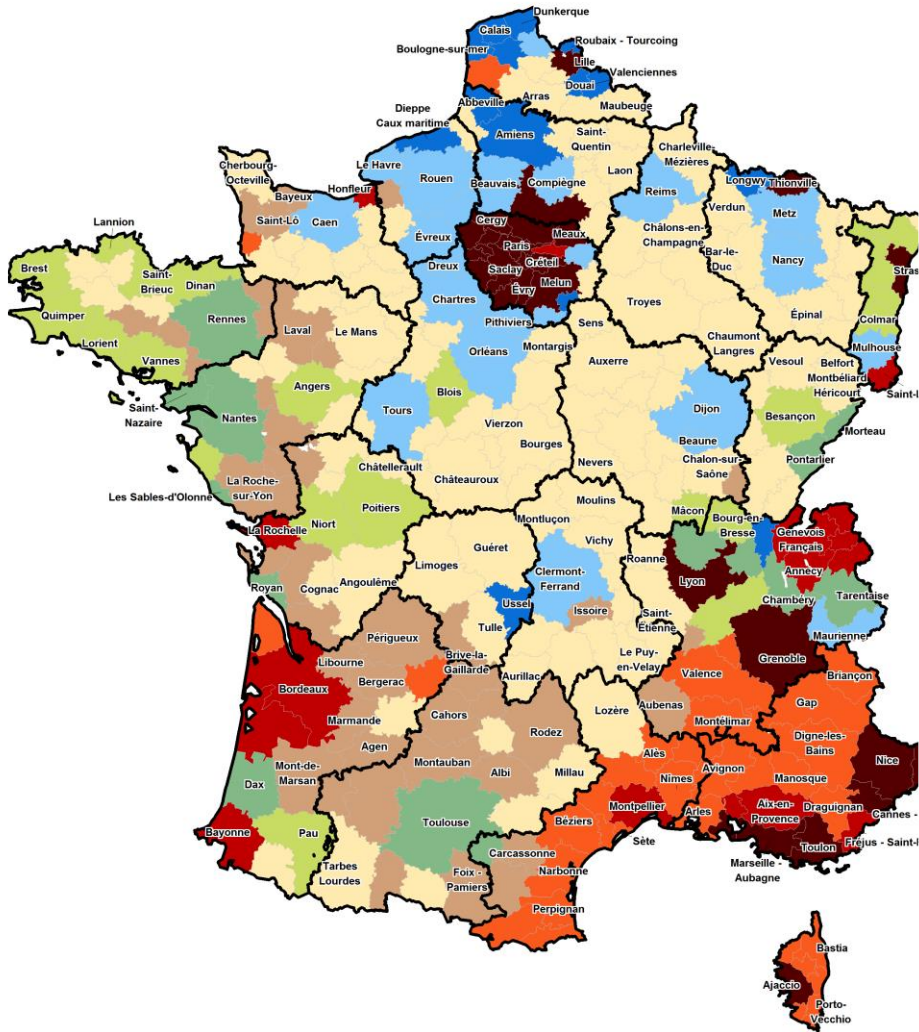
Il ne nous dit pas quelle est l'origine de la faible tension :

- Une production régulière et couvrant les besoins ?
- Un parc de logements qui ne correspond plus aux besoins et une difficulté à faire venir des opérateurs ?

C'est une hiérarchie nationale où les grandes agglomérations pèsent beaucoup, même si toutes n'ont pas le même degré de tension.

Tension du marché et lien avec les dynamiques de développement

- A - Très forte tension, marché valorisé, faible constr. de logts (27)
- B - Très forte tension, marché valorisé, forte constr. de logts (16)
- C - Forte tension, secteurs en développement, mén. à faibles rev. (34)
- D - Tension relative dans un contexte de faible production de logts (23)
- E - Tension relative due à une difficulté de production dans un marché déprécié (14)
- F - Tension contenue en raison d'une production soutenue de logements (13)
- G - Marché équilibré et détendu (dynamique éco et de constr., rev. élevés) (24)
- H - Forte construction dans un contexte urbain détendu / Périurbanisation (41)
- I - Marché détendu et peu dynamique (112)



9 grandes situations observées dans le croisement des indicateurs de tension et de contextualisation

	Nb de ZE	Note moy. tension *	Prix moy. 2012 des maisons anciennes **	Revenu médian moy. 2011 ***	Indice de constr. RP 2000-2011 (par an pour 1 000 hab.)	Var emploi 2000-2011 (par an pour 1 000 hab.)
Très forte tension dans un marché valorisé mais en llesse de production de logements	27	5,7	317 572	21 419	3,94	3,27
Très forte tension dans un marché immobilier valorisé gré une forte activité de construction	16	5,5	300 567	21 101	7,99	6,01
Forte tension dans des secteurs en développement mais c ménages à faibles revenus	34	4,6	214 841	17 262	7,45	4,21
Tension relative dans un contexte de faible production logements	23	4,0	172 257	19 552	4,77	1,22
Tension relative due à une difficulté de production dans marché déprécié	14	4,2	148 827	16 793	4,08	0,32
Tension contenue en raison d'une production soutenue logements	13	4,0	215 371	20 243	8,55	6,61
Marché relativement équilibré et détendu (dynamique nomique et de construction, revenus élevés)	24	2,7	168 657	19 260	6,84	2,99
Forte construction dans un contexte urbain détendu / urbanisation	41	2,2	138 175	17 646	6,88	1,74
Marché détendu et peu dynamique	112	2,2	123 731	17 611	4,23	-0,15
nce métr.	304	4,1	228 842	19 218	5,35	2,62

itement GTC ; d'après RPLS au 1er janv. 2013 (GCDD/SOeS) ; Paris Notaires service, Base BIEN, 2006-2012 et Notaires de France, Base de nées Perval, 2006-2012 ; CNAF-MSA 2012 ; Filocom 2013, MEDDE d'après DGFiP ; INSEE - DGI, rev. fiscaux des mén. 2011, INSEE - ESTEL leur moyenne pondérée par rapport au poids de population leur moyenne pondérée par rapport au nombre de transactions en 2012 Valeur moyenne pondérée par rapport au nombre d'Unités de Consommation en 2011 (valeur réelle pour la France métr)

Faible tension du marché = absence de besoins ?

Quelques exemples de besoins en marché peu tendu :

- Besoins de renouvellement d'un parc HLM obsolète et inadapté à la demande actuelle,
- Renouvellement = démolition plus reconstruction au moins partielle,
- Adaptation du parc HLM, et des copropriétés de même génération, au vieillissement de la population (problème des ascenseurs)
- Développement d'une offre à bas loyers et de qualité, notamment en direction des jeunes en cours d'insertion (PLAI, résidences sociales)
- Nécessité d'une offre régulée en promotion privée y compris en zonage C lorsque l'offre locative privée est notoirement inadaptée à l'accueil de personnes âgées.

4.2 Les principes de construction d'un observatoire de l'habitat

La progressivité et la sélectivité

Il ne s'agit pas de se substituer à l'INSEE en ayant un objectif d'exhaustivité, mais de travailler à trois niveaux complémentaires :

- Un noyau dur de l'ordre de 20 à 30 indicateurs reprenant les éléments principaux dont l'examen d'ensemble doit permettre une première approche des caractéristiques et de la problématique d'un territoire. Il doit donc aborder tous les champs de l'analyse territoriale, y compris ceux qui sont indirectement liés à l'habitat comme l'évolution de l'emploi sans les détailler. Il doit aussi permettre facilement les comparaisons avec les autres territoires, ce qui suppose une certaine homogénéité des noyaux durs des observatoires.
- Des fiches thématiques complémentaires, qui permettent d'approfondir telle ou telle question plus particulièrement adaptée aux problématiques locales (le parc et la production de logements, les logements sociaux, le cadrage emploi, les populations à besoins spécifiques,...).
- Des potentialités d'informations accessibles au coup par coup en interne ou en externe, en fonction de démarches et de questionnement particuliers qui seront issus de l'examen du noyau dur et des fiches thématiques.

La capacité à disposer de référents adaptés

Les informations mobilisées doivent pouvoir être qualifiées par les services : pour cela, il est nécessaire qu'ils disposent de points de comparaison globaux (France, région, département) et, surtout, portant sur des territoires comparables (rural/péri urbain/urbain/villes centres par exemples). Cela suppose que l'on ait accès aux informations d'autres départements voire d'autres régions.

Les différences constatées avec les espaces de référence ne signifient pas nécessairement qu'il y a un dysfonctionnement ou une difficulté locale, mais elles attirent l'attention sur une spécificité qu'il faut vérifier, qualifier, expliquer et analyser.

La comparaison peut aussi être faite, par exemple pour un EPCI, avec d'autres territoires de dimensions comparables et situés dans des champs de structures et de dynamiques proches.

La question des territoires pertinents d'analyse

Les périmètres de portage politique des politiques publiques (EPCI pour les PLH, commune pour les PLU,...) constituent des échelles d'analyse incontournables mais insuffisants.

Les aires de marché réels du logement se sont considérablement dilatées sous l'effet des hausses de prix et de la périurbanisation: les aires urbaines et les zones d'emplois (périmètres revus en 2010) constituent des échelles d'analyse complémentaires indispensables.

De fait, la question des territoires pertinents ne peut se satisfaire d'une échelle unique, mais impose une conception emboîtée permettant une déclinaison des principaux indicateurs aux différents niveaux retenus, de l'aire urbaine aux quartiers.

La capacité à Identifier les liens entre les variables

A noter, qu'outre les différences de « niveau » (connaît-on une croissance plus rapide, un solde naturel plus abondant, un niveau de revenus plus élevé etc....qu'ailleurs ?), il est utile de connaître les liens habituels entre plusieurs données (natalité et taille moyenne des ménages, structure des revenus et caractéristiques du marché,...) pour vérifier si elles se retrouvent dans le territoire analysé et identifier une éventuelle contradiction dont il faudra aussi rechercher l'origine.

La connaissance des sources et leurs limites

Les sources d'information sont maintenant nombreuses et elles couvrent quasiment tous les champs de préoccupation dans le domaine de l'habitat.

Par ailleurs, toutes les sources accessibles, toutes les données mesurées comportent une marge d'erreur plus ou moins importante et nécessitent, d'une part, de connaître l'ampleur de cette marge et son aléa, d'autre part, de savoir à partir de quel niveau elle ne permet plus de tirer de conclusions de l'information mobilisée. Même les recensements comportent des incertitudes y compris- et surtout- celui réalisé en 1999 pourtant sur la base d'une enquête exhaustive.

On trouvera plus loin un récapitulatif des principales sources accessibles ainsi qu'une appréciation de leur usage et de leurs limites.

Ne pas hésiter à comparer les sources, mais aucune source n'étant fiable à 100% il s'agit surtout d'être capable de discerner jusqu'où l'on peut aller dans les affirmations que l'on peut prononcer, à la vue des tendances.

La stabilité et la continuité de l'information

Le montage d'un Observatoire ne procède pas exactement de la même démarche que la réalisation d'une étude. Un tel outil trouve son intérêt dans la continuité des informations fournies et donc dans la constitution de séries longues et si possible homogènes, pour identifier des cycles.

Il est nécessaire de s'assurer de la disponibilité régulière et homogène de l'information, et de mettre au point des conventions de fourniture de données pour celles qui ne sont pas maîtrisées directement.

De l'information à l'action

La connaissance des évolutions, l'identification des difficultés, la compréhension des mécanismes à l'œuvre seraient d'une utilité insuffisante si l'on n'est pas en capacité de les traduire en proposition concrète d'intervention.

C'est donc le passage du savoir à l'action adaptée à la situation locale qui permettra de peser sur les décisions prises.

L'organisation de la production, du traitement et de la valorisation en interne

Le risque de fragilisation, voire de disparition d'un Observatoire sur la durée est connu. Cela est lié quelques fois à sa conception mais aussi à la mobilité des personnels et à la réorganisation régulière des services. Il est donc opportun de faire valider régulièrement par la hiérarchie l'utilité de l'outil à l'œuvre et de prévoir au moins un binôme pour assumer sa responsabilité, de façon à assurer un «tuilage» le cas échéant.

Le positionnement de l'Observatoire dans l'organigramme d'une Direction est aussi un point clé, car, selon le cas, il peut facilement ou non être utile à plusieurs services et au réseau territorial. En effet, s'il est strictement intégré au bureau « politique locale de l'habitat » ou « étude », le risque est grand de le voir limité dans son utilité et, de ce fait, fragilisé si la transversalité n'est pas, ou est mal assurée.

La valorisation externe de l'Observatoire

La production de l'Observatoire permet aux services de mieux assurer leurs missions, mais il convient aussi de transmettre régulièrement et largement les conclusions issues des mesures réalisées. L'objectif n'est pas de fournir les données régulièrement en se contentant de noter ce qui progresse et ce qui régresse, mais bien de qualifier ces mesures par rapport au contenu des documents validés (PDH, PDALPD, etc....).

L'Observatoire ne produit pas de la statistique, il aide à la définition des politiques publiques, en ce sens, les données dont l'intérêt opérationnel est nul immédiatement ou à terme, directement ou indirectement, ne doivent pas y trouver place.

Dans la forme, il peut y avoir :

- Une production régulière (annuelle) fournissant les données stratégiques essentielles dans la continuité, sur un nombre de pages le plus réduit possible ;
- Des compléments thématiques ;
- Des « zooms » d'actualité variables dans leur contenu et dans leur périodicité ;
- Des rencontres autour de la production, avec l'ensemble des partenaires.

Ces productions et occasions d'échange contribuent, en tant que tels, à l'élaboration de la connaissance locale et de l'expertise en l'enrichissant de points de vue et d'expertises extérieures. Ce sont aussi des moyens importants pour la légitimation interne et externe de l'observatoire. Un observatoire qui publie et qui échange suscite une demande qui aide à le pérenniser et améliore en retour sa qualité.

4.3 Le noyau dur de l'Observatoire : fonctions et indicateurs

L'observatoire doit servir à :

- Apprécier les caractéristiques et dynamiques du territoire, leurs évolutions récentes et mettre en relation les différents champs de l'analyse territoriale
- Réajuster, le cas échéant, les actions entreprises en fonction des changements intervenus dans le contexte socioéconomique
- Assurer un suivi des actions majeures de la politique locale de l'habitat : ex: construit-on assez de logements? Réalise-t-on la part de PLAI-PLUS souhaitée dans la mise en œuvre des LLS ?
- Evaluer la politique de l'habitat : les constructions réalisées permettent- elles d'atteindre les objectifs démographiques fixés ? La politique de peuplement dans le parc HLM s'est – elle traduite par une réduction des déséquilibres majeurs ?

Le noyau dur de l'observatoire: les principaux indicateurs de base (1)

<p>démographie- population</p> <p>tx var.an population (%)</p> <p>dont du au solde naturel (%)</p> <p>évol. naissances décès</p> <p>du au solde migratoire (%)</p> <p>évol.effectifs scol. mater.élév</p>	<p>emploi- système productif</p> <p>tx var.an emploi localisé %</p> <p>indice concentration de l'emploi-ICE = emplois/ actifs résidents occupés</p> <p>évolution ICE % par an</p> <p>évolution nb emplois/an /1000 hab.</p> <p>structure et évol. emploi / branche</p>
<p>indice de jeunesse (moins 20 ans/ 60 ans +)</p> <p>% pop.75 ans +</p>	<p>déplacements domicile-travail</p> <p>% actifs résidents travaillant dans la commune / territoire</p>
<p>taille moyenne des ménages (%)</p> <p>% familles monoparentales</p> <p>% familles 3 enfants +</p> <p>taux pers.référence ménages</p>	<p>revenus - précarité</p> <p>revenus médians / UC</p> <p>rapport inter-décile</p> <p>évol.revenus / UC</p> <p>taux chômage % (RP)</p> <p>évol. nb chômeurs -DEFM</p> <p>part jeunes/ femmes/ longue durée %- DEFM</p>

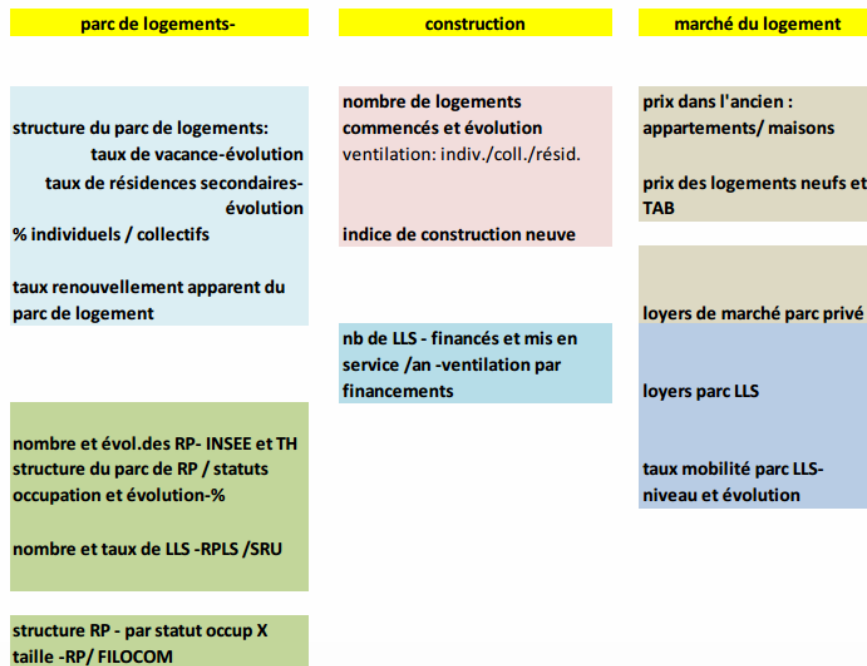


PONTS FORMATION CONSEIL
Vecteur de performance

Toute utilisation des supports pédagogiques en dehors du cadre de la formation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord exprès de leur auteur

68

Le noyau dur de l'observatoire: les principaux indicateurs de base (2)



PONTS FORMATION CONSEIL
 Vecteur de performance

Le noyau dur de l'observatoire: les principaux indicateurs de base (3): le rapprochement des différents champs de l'analyse territoriale

rapprochement démographie-parc de logements-construction

à quels besoins répond la construction neuve? structure du point-mort
en % de la construction et en logts/an
/1000 hab.

rapprochement emploi / construction neuve

? décalage entre évolution de l'emploi et construction de
logements (RP) ? évol.emploi net /an/1000 hab
à comparer à
nb logements neufs /an /1000 hab.
var.nb résidences princ./an /1000 hab.

rapprochement revenus des ménages et prix/ loyers des logements

décalage entre les revenus des ménages et les prix et loyers locatif privé et parc HLM taux d'effort des allocataires CAF parc
part des ménages en capacité d'accéder
aux produits du marché



PONTS FORMATION CONSEIL
 Vecteur de performance

*Toute utilisation des supports pédagogiques en dehors du cadre de la formation ne pourra être réalisée qu'avec l'accord écrit de leur auteur