



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

# Guide méthodologique pour l'observation locale du foncier et de l'habitat

A DESTINATION DES ÉLUS ET TECHNICIENS  
DES TERRITOIRES

UN OUTIL AU SERVICE DU PROJET  
DE TERRITOIRE

Mai 2021

*Nous remercions l'ensemble des partenaires pour le travail réalisé et particulièrement le Conseil Départemental de la Meuse, la Direction Départementale des Territoires de Haute-Marne, l'AGURAM, la Direction Départementale des Territoires des Vosges, le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines, la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin, la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, le SCoT de l'Arrondissement de Sarrebourg, la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, la Direction Départementale des Territoires de Moselle, le PETR Sélestat Alsace Centrale d'avoir participé à l'atelier du 7 juin 2019 qui nous a permis de rassembler le matériau nécessaire à la constitution de ce guide.*

## ÉDITO



Face aux besoins grandissants des territoires en matière d'observation locale du foncier et de l'habitat, la DREAL Grand Est souhaite aujourd'hui **amplifier et diversifier son accompagnement au-**

**près des collectivités locales** compétentes en matière de planification territoriale et de politiques publiques de l'habitat.

Issu d'une **démarche exploratoire de co-construction** entre services de l'Etat (DREAL, DDT), territoires porteurs de SCoT et de PLH et partenaires institutionnels, ce guide propose **un socle méthodologique partagé visant à faciliter les démarches d'observation locale du foncier et de l'habitat**, à la lumière des enjeux d'aménagement régionaux.

A **vocation pédagogique et opérationnelle**, ce guide invite l'ensemble des collectivités du Grand Est à une utilisation « à la carte », en fonction des enjeux d'observation identifiés localement en matière de foncier et d'habitat et de leur projet de territoire.

**Les éléments techniques et méthodologiques présentés dans ce guide ne sont pas figés ou statiques** : ceux-ci constituent au contraire une première base de travail collective et évolutive, ayant vocation à être enrichie, évaluée et éprouvée localement par les territoires.

**Par ailleurs, les indicateurs proposés ne prétendent pas à l'exhaustivité** : ces derniers constituent une « boîte à outils » méthodologique, à mobiliser en fonction des problématiques territoriales rencontrées, du contexte de marché, du projet de territoire et de l'ingénierie disponible localement.

Au-delà de la donnée et des sources d'information, ce guide vise donc à mettre en évidence les **principaux questionnements à initier** dans le cadre de la mise en place d'une démarche d'observation locale.



## CONTACT

DREAL Grand Est  
Services : STELC/phl et SAER/mf  
Adresse : 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ  
Courriels :  
phl.stelc.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr  
mf.saer.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PARTIE 1 – Contexte et enjeux de l’observation locale en région Grand Est</b> .....	p5
Modalités de mise en place d’un observatoire local de l’habitat et du foncier.....	p6
Présentation des enjeux régionaux en matière d’observation locale.....	p9
Comment utiliser le guide ?.....	p10
<b>PARTIE 2 - Méthodes d’observations et exemples d’indicateurs</b> .....	p11
<b>Thématique 1 - Gestion des ressources foncières et immobilières</b> .....	p12
Enjeu A – Vacance et gisements fonciers.....	p12
Enjeu B – Consommation foncière et connaissance des marchés.....	p19
<b>Thématique 2 - Amélioration du parc existant</b> .....	p25
Enjeu C - Rénovation du parc dégradé.....	p25
Enjeu D – Lutte contre la précarité énergétique.....	p29
Enjeu E - Copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées.....	p35
<b>Thématique 3 - Dimensionnement des besoins en logements</b> .....	p39
Enjeu F – Quantification des besoins.....	p39
Enjeu G – Besoins locatifs sociaux et en accession abordable.....	p46
<b>Thématique 4 – Evaluation des besoins spécifiques</b> .....	p51
Enjeu H – Vieillesse de la population.....	p51
Enjeu I – Besoins des ménages précaires.....	p56
<b>ANNEXES – Sources de données</b> .....	p59
1 – Fichiers Fideli.....	p61
2 - Registre des copropriétés.....	p62
3 - Fichiers fonciers / Données Majic.....	p63
4 - Demande de valeurs foncières (DVF).....	p64
Liens utiles.....	p65

# Panorama de l'observation locale en Grand Est

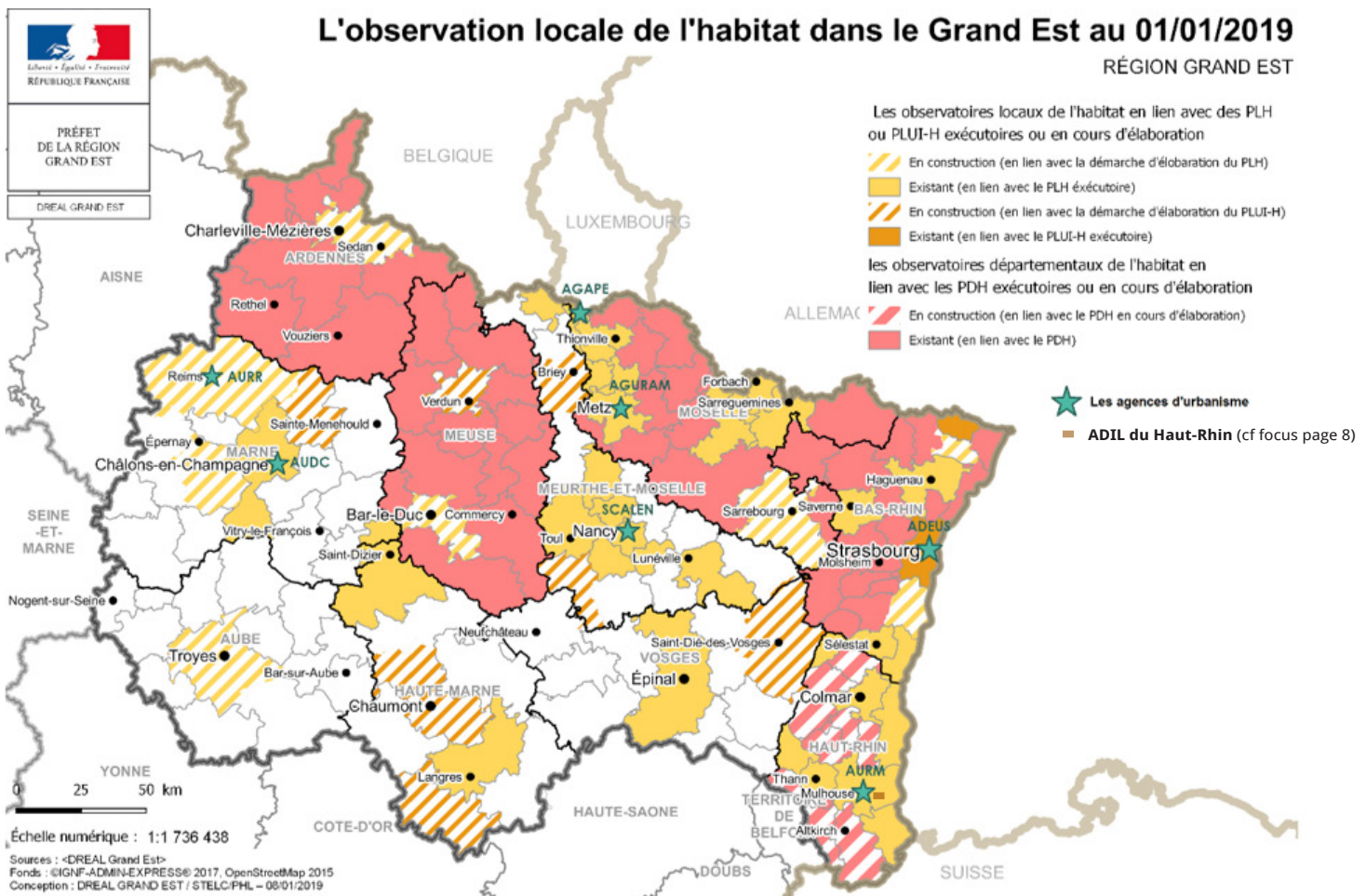
La co-construction de ce guide fait suite à une enquête d'opinion qualitative réalisée auprès d'un panel d'acteurs locaux afin d'identifier les besoins et définir un état des lieux des démarches existantes en matière d'observation de l'habitat en région :

- Une quarantaine d'activités d'observation locales sont recensées au 01/01/2019 en Grand Est ;
- L'EPCI est aujourd'hui l'échelle d'observation la plus répandue dans le cadre des PLH, des démarches d'observation informelles existant également dans le cadre de l'activité de plusieurs structures (SCoT, agences d'urbanisme, etc.) ;
- Le fonctionnement des observatoires locaux est à géométrie variable, en matière d'outillage, de mise en réseau et de mobilisation ;
- Plusieurs thématiques sont plébiscitées dans l'observation locale du foncier et de l'habitat : l'analyse de marché et de la production neuve, les dynamiques démographiques et la vacance ;

- Les moyens sont contrastés allant d'une équipe à une personne seule en temps partiel ;
- Certains champs d'observation habitat sont peu analysés (publics spécifiques) et le volet foncier est globalement peu investi à ce jour dans les observatoires PLH.

## Les attentes prioritaires des acteurs locaux :

- Améliorer la connaissance du nouveau territoire régional ;
- Mettre en place des politiques de l'habitat cohérentes ;
- Echanger sur les pratiques et partager les méthodes ;
- Améliorer l'accès aux données et mettre en réseau.



# **PARTIE 1**

## **MODALITÉS DE MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE LOCAL DU FONCIER ET DE L'HABITAT**



## PARTIE 1

# Modalités de mise en place d'un observatoire local du foncier et de l'habitat

### Pourquoi ?

La **connaissance et l'observation** des dynamiques locales liées au foncier et à l'habitat s'imposent aujourd'hui comme des conditions indispensables à une **action publique efficace** en matière d'aménagement et de prospective territoriale dans le contexte de la transition énergétique et solidaire.

Face aux enjeux de **maitrise de la consommation foncière** et de réponse à des **besoins en logements**, l'observation locale doit en effet permettre de fournir **des outils d'aide à la décision performants et adaptés** à destination des collectivités compétentes et de leurs partenaires.

La mise en place d'un observatoire local du foncier et de l'habitat offre aujourd'hui l'opportunité :

- **D'instaurer un cadre partenarial autour des problématiques du foncier et de l'habitat**, de façon à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre des documents de planification stratégiques (SCoT) et assurer l'opérationnalité des politiques locales de l'habitat (PLH) ;
- **De disposer d'une feuille de route concrète visant à évaluer l'évolution des besoins et suivre la réalisation des objectifs**, à travers l'observation d'indicateurs clés, le suivi / évaluation des politiques publiques et une activité de veille opérationnelle sur l'avancement et la réalisation des projets ;
- **De centraliser les ressources** en matière de connaissance territoriale (données, études, méthode), **faciliter le développement de l'ingénierie locale et des coopérations territoriales en favorisant la mutualisation des moyens**.

### Comment ?

Si la mise en place d'observatoires fonciers dans le cadre des PLH est aujourd'hui obligatoire (articles L.302-1 et R302-1-4 du Code de la construction et de l'habitation), le contexte réglementaire défini par le législateur reste souple et offre la possibilité aux collectivités d'adapter le contenu et le rôle de l'observatoire aux enjeux locaux et à l'ingénierie disponible.

**Il n'existe pas d'observatoire type**, comme il n'y a pas de stratégie territoriale type, mais la démarche conduisant à la mise en place d'un observatoire local peut s'articuler schématiquement en 4 grandes étapes :

# 1

**Identifier les besoins d'observation** au regard des orientations politiques et du projet de territoire : quels sont les champs d'observation prioritaires sur mon territoire ?

# 2

**Définir le rôle et le dimensionnement de l'observatoire**, en fonction des ressources et des moyens existants ou mobilisables : quelles ambitions et quelles vocations pour mon observatoire à court, moyen et long termes ?

# 3

**Préfigurer l'observatoire** : quels sont les indicateurs pérennes à retenir, les projets et actions à évaluer, les traitements à réaliser ou les données à acquérir ?

# 4

**Animer et faire vivre l'observatoire** : quels sont les outils de communication, de valorisation et d'évaluation à instaurer, les personnes ressources et instances à mobiliser pour assurer la pérennité et l'utilité de mon observatoire ?

## L'observatoire : de la donnée, mais pas que !

Un observatoire local ne peut se limiter à un exercice de **compilation de données** : si les sources mobilisables sont de plus en plus nombreuses et offrent de multiples perspectives en matière de connaissance territoriale, la donnée en raison des biais inhérents à sa création, doit être éclairée par **une approche qualitative** de terrain et « à dire d'experts / d'élus », de façon à :

- Apporter des éléments de réponses aux questionnements soulevés par les données chiffrées ;
- Vérifier la justesse de la donnée initiale ;
- Affiner la caractérisation du phénomène au regard du contexte local.

L'observatoire s'instaure également dans un **cadre partenarial permettant la fluidité de la circulation de la donnée**. Les détenteurs de données (Etat, Conseil Départemental, CAF, ARS, bailleurs sociaux, promoteurs, communes, etc.) sont à associer à la démarche afin d'enrichir le volet statistique de l'observatoire. Leur **association dans le cadre de groupe de travail / de réflexion** est également à encourager afin de favoriser le partage de l'information.

## Un dispositif à adapter à l'ingénierie locale

En fonction de l'ingénierie locale, l'observatoire peut donner lieu à l'élaboration d'indicateurs complexes valorisés dans le cadre de publications régulières et de temps d'échanges ou se limiter au suivi d'un nombre réduit d'indicateurs simples et faciles d'accès, dont l'actualisation peut-être réalisée en régie périodiquement.

La mise en place d'un observatoire local est donc une **démarche accessible à l'ensemble des territoires**.

En pratique, la démarche de mise en place d'un observatoire foncier consiste davantage à élargir le champ d'observation de l'observatoire de l'habitat que de créer un second dispositif ad hoc fonctionnant en parallèle.

Enfin, l'objectif d'un observatoire local n'est pas d'actualiser l'ensemble du diagnostic ou de réaliser un panorama annuel.

Il s'agit davantage en s'articulant avec les productions régionales :

- de cibler les évolutions majeures du territoire par des traitements de données objectives, facilement actualisables et interprétables.
- de mettre ces évolutions en lien direct avec les orientations politiques et l'outillage opérationnel associé afin d'évaluer la politique menée.

## Les échelles d'observation et l'enjeu de mutualisation

La « réussite » d'un observatoire repose également sur le choix de la bonne échelle d'analyse afin de contribuer au partage de connaissances autour des problématiques et de faciliter la coordination entre les différentes démarches de planification engagées localement.

Le SCoT / Inter-SCoT peut à ce titre occuper un rôle de catalyseur et de pivot dans la coordination des démarches d'observation locale à l'échelle du bassin de vie :

- En contribuant à limiter les effets de concurrence territoriale en matière de stratégies foncières et de l'habitat ;
- En harmonisant le cadre méthodologique et les pratiques locales et ainsi favoriser la comparaison des phénomènes.

Par ailleurs, si les PLU(i) et PLH tendent à devenir des documents de programmation foncière et d'urbanisme de projet, une articulation reste indispensable entre connaissance du territoire, stratégie amont et mise en œuvre de dispositifs opérationnels. La réussite suppose donc la pérennité des outils, le choix d'une échelle d'observation adaptée aux phénomènes observés et l'instauration d'une démarche de projet favorisant la mutualisation des moyens techniques, humains et financiers (qui fait quoi, pourquoi et comment ?) et l'articulation avec les autres observatoires locaux.

## ZOOM SUR ...

### L'OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'HABITAT PLH DE LA CC MOSELLE-ET-MADON (54)

Un observatoire alimenté par une communication régulière auprès des communes, des partenaires locaux et du grand public :

- Des lettres d'information thématiques : présentation des dispositifs opérationnels, témoignage d'experts et chiffres clés, etc.;
- Des fiches communales permettant le suivi des projets en temps réel.
- Des expériences de mutualisation initiées dans le cadre du Pays Terres de Lorraine :

En matière de planification et de politiques de l'habitat, en lien avec la CC du Pays Saintois ;

En matière d'ADS et d'urbanisme règlementaire, avec les CC du Pays Saintois et du Sud Toulinois.

#### REPÈRES :

- Un PLH de seconde génération (2015-2020) ;
- Un territoire périurbain et rural regroupant 19 communes et 30 000 habitants aux portes de l'agglomération nancéenne ;
- Une démarche de PLUi engagée en 2018 !



#### POUR EN SAVOIR +

- Lettres d'information et fiches communales : <https://www.cc-mosellemadon.fr/page/aides-a-lamelioration-de-lhabitat>

## ZOOM SUR ...

### L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT PAR L'ADIL DU HAUT-RHIN (68)

L'ADIL du Haut-Rhin est depuis 2005 structure porteuse de l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin qui intervient à la fois au niveau départemental, mais aussi en mutualisation avec les EPCI haut-rhinois (St-Louis Agglo, Colmar Agglo, CC Thann-Cernay...). L'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin a pour objectifs :

- d'améliorer la connaissance du marché de l'habitat,
- de constituer un centre de ressources, un lieu d'échanges et de réflexion,
- de servir d'aide à la décision pour les acteurs du logement dans le Haut-Rhin (conseil départemental, collectivités, Etat, opérateurs publics et privés, associations,...)

Elle assure aussi, à la demande de la DDCSPP68, une expérimentation (2020-2021) d'un dispositif d'observation du logement et de l'hébergement dans le cadre du PDALHPD.

Elle a également mise en place un observatoire en ligne, monté en particulier dans le cadre du PDH68 et en partenariat avec la DDT68. Cet outil a notamment vocation à être progressivement mutualisé avec les observatoires locaux des PLH des EPCI partenaires.

#### POUR EN SAVOIR +

- Informations et publications de l'observatoire de l'habitat : <https://www.adil68.org/informations-logement/observatoire-de-lhabitat-du-haut-rhin>
- Observatoire en ligne : <http://www.observatoire-adil68.org>



# Présentation des enjeux régionaux habitat foncier

Le Grand Est est une région qui recouvre une diversité de situations économiques et démographiques. Toutefois, globalement la démographie est atone avec des zones très touchées par le vieillissement de la population. C'est une région qui connaît une baisse de la vitalité des centres de bassins de vie surtout ceux de petite et moyenne taille. Ces

mouvements de populations sont accompagnés de dynamiques de construction (à des fins d'activité ou de logements) et de consommation foncière orientées vers des territoires souvent éloignés des centres. Afin d'accompagner au mieux les dynamiques territoriales, il convient notamment de bien calibrer les besoins afin de garantir le bon lo-

gement, au bon endroit et pour le bon ménage. Pour répondre à ces problématiques, la DREAL Grand Est a identifié 4 enjeux habitat/foncier structurants pour le territoire :

## 1

**Impulser la revitalisation des coeurs des centralités des bassins de vie du Grand Est**

## 2

**Dimensionner les besoins pour accompagner la croissance ou la décroissance démographique**

## 3

**Adapter l'offre et répondre aux enjeux de vieillissement et de fragilité des ménages d'aujourd'hui et de demain**

## 4

**Gérer les ressources foncières déjà artificialisées et le bâti existant pour renouveler les mécanismes de production de logements**

**Mon territoire est à dominante rurale ou mon territoire s'engage dans une première démarche d'observation ;**



**Je souhaite aujourd'hui :**

- Élaborer mon 1er PLUiH / PLH ;
- Mettre en place mon observatoire local du foncier et de l'habitat ;
- Disposer d'un panel d'**indicateurs de suivi / évaluation simples**, facilement actualisables et permettant d'établir des comparaisons avec des territoires limitrophes ou partageant des enjeux similaires



**Mon territoire est métropolitain, urbain ou frontalier, caractérisé par un marché foncier et immobilier en tension ;**

**OU**

**Mon territoire est couvert par un SCoT/ adhérent à une agence d'urbanisme et dispose d'une antériorité forte en matière de politiques publiques de l'habitat (PLH).**



**Je souhaite aujourd'hui :**

- Faire évoluer le rôle de mon observatoire local vers un dispositif global de suivi / évaluation de mes politiques d'aménagement ;
- Disposer d'**indicateurs de suivi / évaluation complexes** pour affiner ma connaissance des dynamiques locales du foncier et de l'habitat.



## POUR ALLER + LOIN

- **Panorama des enjeux régionaux habitat et hébergement en Grand Est :**  
[http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/panorama\\_habitat\\_hebergt\\_2021-2.pdf](http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/panorama_habitat_hebergt_2021-2.pdf)
- **Profil foncier du Grand Est :**  
<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/profil-foncier-du-grand-est-premiers-elements-d-a17842.html>
- **Site de suivi des actualités de la plateforme régionale du foncier :**  
<https://reseaufonciergrandest.wordpress.com/>
- **Étude régionale sur la connaissance et l'utilisation des outils fonciers par les collectivités locales :**  
<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-outils-fonciers-a18066.html>

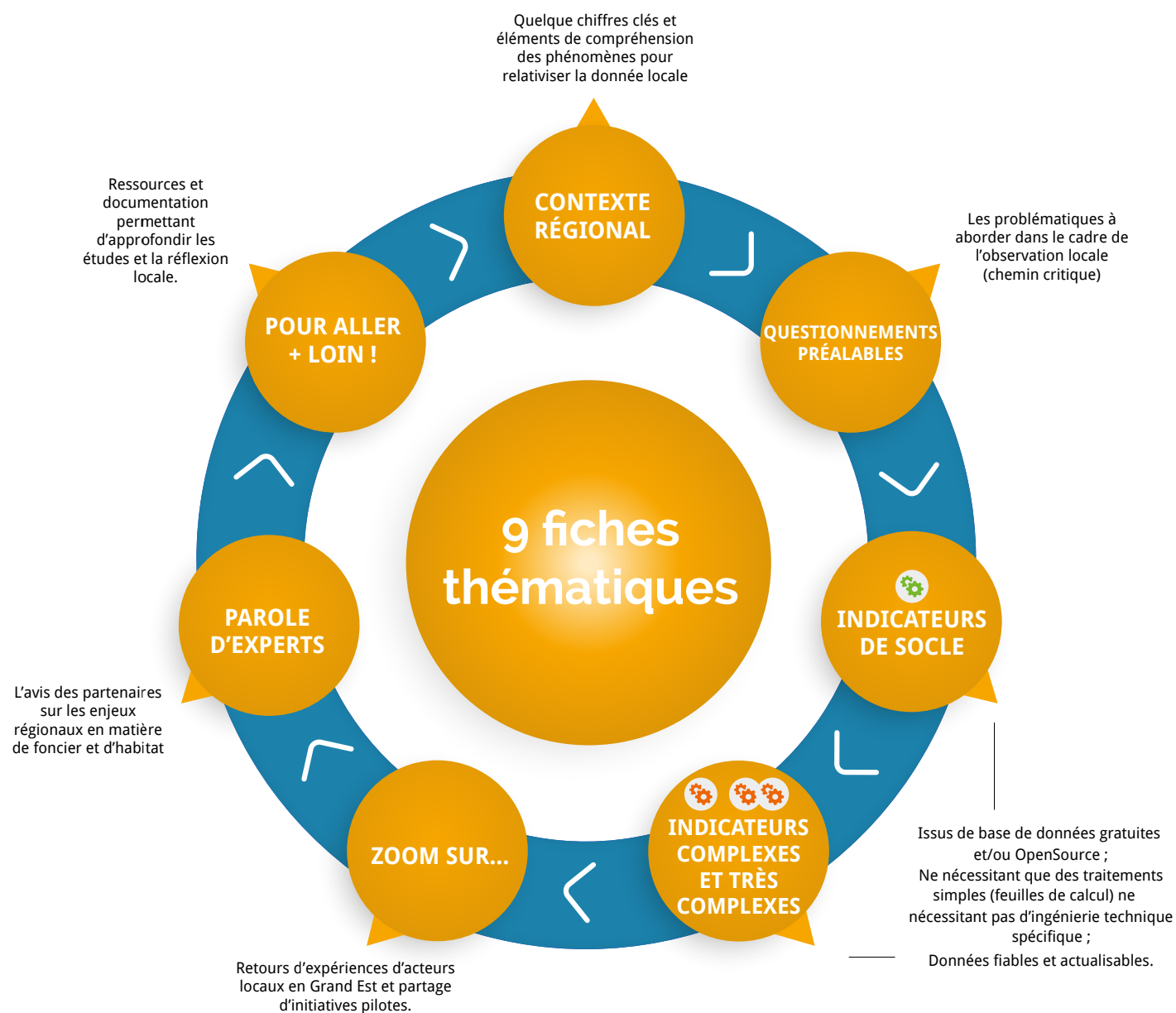
# COMMENT UTILISER LE GUIDE ?

La seconde partie de ce guide vise à proposer des éléments méthodologiques et techniques aux collectivités sur les principales thématiques d'observation du foncier et de l'habitat identifiées à l'échelle régionale.

Au regard des enjeux régionaux identifiés en Grand Est, 4 thématiques d'observations sont identifiées, chacune d'entre elles donnant lieu à plusieurs fiches thématiques.

En fonction de l'utilisation du guide et des besoins de l'observation locale, chaque fiche thématique peut-être utilisée de façon indépendante ou en lien avec les autres fiches associées à la thématique d'observation.

Afin de faciliter la prise en main et l'utilisation des fiches thématiques, celles-ci sont organisées sur la trame suivante :



# PARTIE 2

## MÉTHODES D'OBSERVATION ET EXEMPLES D'INDICATEURS



**Thématique 1**  
Gestion des ressources



**Thématique 2**  
Amélioration du parc



**Thématique 3**  
Définition des besoins en logement



**Thématique 4**  
Besoins spécifiques



## Thématique 1 Gestion des ressources

# Enjeu A – Vacance et gisements fonciers

### Contexte et questionnements

### Zoom sur...

### Indicateurs

#### CONTEXTE RÉGIONAL

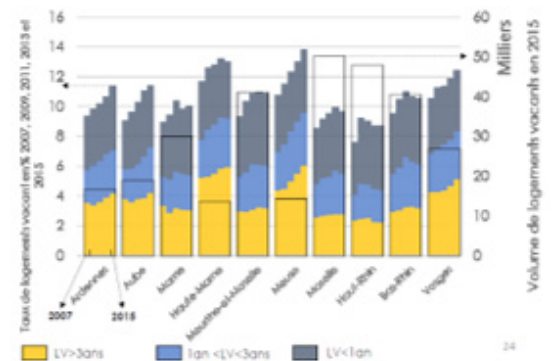
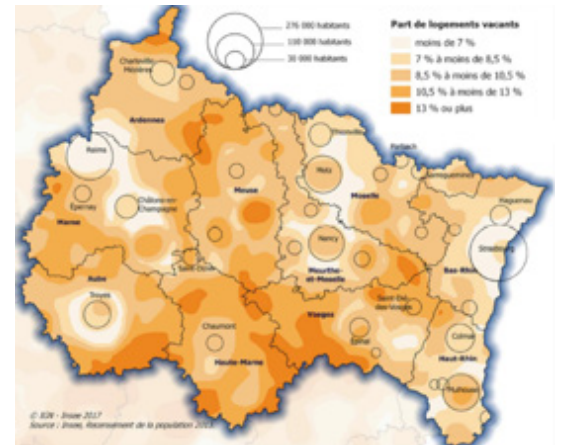
**10,5%** de logements vacants sont comptabilisés en Grand Est (source : Filocom 2015), avec de nombreuses disparités géographiques à noter entre :

- Des territoires ruraux et des villes-centre d'agglomération particulièrement impactés par le phénomène ;
- Les premières et secondes couronnes des aires urbaines, qui enregistrent généralement des taux de vacances < à 7%.

Les indicateurs de vacance sont globalement en hausse ces dernières années, alors que le rythme de construction neuve

est aujourd'hui 1,5 fois plus important que l'évolution des ménages et qu'un phénomène de dé-densification est à noter en région.

Face à une démographie atone et des ménages vieillissants, le renforcement de l'armature urbaine régionale et l'adaptation de l'offre territoriale dans un contexte de précarité énergétique croissant nécessite aujourd'hui de placer la mobilisation des gisements fonciers et du parc vacant au coeur des enjeux d'aménagement des collectivités du Grand Est.



## QUESTIONNEMENT - COMMENT INTÉGRER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL EXISTANTES DANS LE DIMENSIONNEMENT DES BESOINS EN MATIÈRE DE FONCIER ET D'HABITAT ?

L'identification des gisements fonciers et immobiliers est une étape aujourd'hui fondamentale au moment de l'élaboration d'un SCoT, PLH / PLU et dans le cadre de leur suivi/évaluation.

Il convient de mettre en place une méthode et des outils d'analyse spécifiques visant à :

Révéler le potentiel foncier et immobilier existant

Le coeur d'agglomération d'une métropole régionale ne dispose pas des mêmes capacités de densification qu'un tissu pavillonnaire situé en commune rurale isolée. De la même manière, le contexte de marché et les logiques opérationnelles ne permettent généralement pas l'inter-

vention aisée sur une dent creuse de 200 m<sup>2</sup> en territoire rural, tandis qu'une typologie de parcelle équivalente aura vocation à muter à proximité d'une centralité en première couronne d'agglomération urbaine.

A partir de ces constats, il appartient à chaque territoire de définir un référentiel méthodologique spécifique visant à identifier les différents types de potentiels foncier et immobiliers mobilisables au regard de l'identité des communes, des enjeux de densification ou encore de rattrapage en matière de mixité sociale : foncier non occupé, foncier bâti en sous occupation, stock de logements vacants potentiellement mobilisables, îlots de renouvellement urbain, friche, etc.



Se référer aux indicateurs suivants



### Prioriser les gisements fonciers et immobiliers

Après l'identification brute des gisements, il convient de caractériser et de prioriser les sites potentiels d'intervention pour la collectivité, en s'appuyant sur une analyse urbaine, environnementale et immobilière permettant d'identifier :

- Les secteurs sans enjeu de densification, compte tenu de contraintes techniques, topographiques, de la présence d'un risque naturel ou technologique entraînant l'inconstructibilité du gisement ou encore de la présence d'enjeux écologiques, paysagers ou de préservation de la forme urbaine existante.
- Les secteurs à enjeux de densification faibles / moyens, au regard des contraintes réglementaires ou techniques limitant la constructibilité ou d'une localisation jugée non stratégique au regard de la stratégie d'aménagement de la collectivité ou de la capacité d'intervention des opérateurs.

- Les secteurs de densification prioritaires, à proximité d'un cœur de ville, de bourg ou de quartier, d'un point de desserte en transport alternatif (isochrones d'accessibilité), d'un projet d'aménagement structurant susceptible de générer des effets d'entraînement, etc.
- Les potentiels de reconquête de vacance, au regard des caractéristiques de ce parc et de sa capacité de remise sur le marché (ancienneté de la vacance, situation d'indivision, niveau de dégradation, etc.)

Les résultats de cette seconde étape doivent permettre d'alimenter les réflexions prospectives sur le scénario d'évolution et le dimensionnement du besoin en logements, en mettant en évidence la capacité d'accueil dans le tissu existant (PADD des SCoT et PLU et document d'orientations des PLH). L'objectif étant de cibler les gisements susceptibles de contribuer à la mise en oeuvre des orientations locales d'aménagement, cette étape nécessite donc un arbitrage et un portage politique fort.

### Tester les conditions de faisabilité et définir les modalités d'intervention :

Suite à la sélection d'un panel de gisements prioritaires, il s'agit de définir les moyens et outils de la stratégie foncière ou immobilière à initier localement (notamment le cadre du Programme d'action du PLH (programme local de l'habitat), des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) des PLU (plans locaux d'urbanisme) ou du POA habitat (programme d'orientations et d'actions) pour les PLUi-H, PLU intercommunal valant Programme Local de l'Habitat) en se positionnant sur les différents leviers réglementaires, opérationnels ou fiscaux mobilisables selon les problématiques de dureté foncière et les enjeux d'aménagement du site.

### En aval de la mise en œuvre de la stratégie d'intervention foncière

une activité de suivi et de veille opérationnelle est nécessaire de façon à évaluer la pertinence des outils mobilisés en faveur de la production de logements.



Se référer aux indicateurs suivants



### PAROLE D'EXPERT

Dans un contexte de resserrement du foncier urbain, de marché en détente et de démographie atone, la stratégie et l'action foncière deviennent indispensables au regain d'attractivité des cœurs de villes, de bourgs et de villages.

Face à l'évolution des usages et des modes de vies (retour au centre, vieillissement notamment), l'action foncière doit permettre une adaptation de l'offre territoriale à travers une approche sur le coût global d'aménagement, par et pour les collectivités.



## ZOOM SUR ...

### INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN – DDT 88

Dans le cadre du Programme national en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, la DDT des Vosges met à disposition une « boîte à outils » opérationnelle concernant l'intervention sur le bâti ancien.

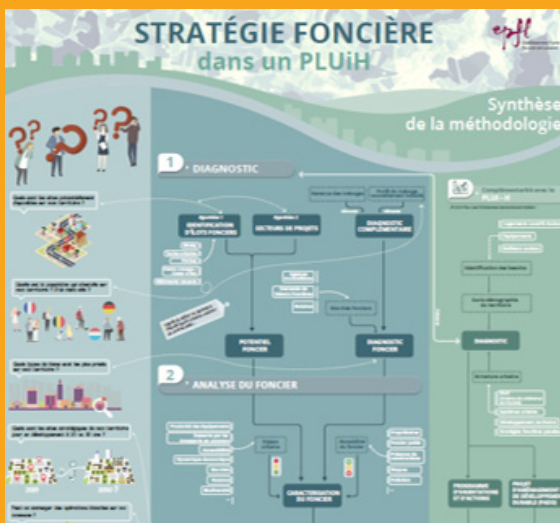
Retrouvez notamment les leviers d'intervention mobilisables concernant la réhabilitation de biens vacants ou à rénover, la lutte contre la rétention foncière et immobilière ou encore les enjeux de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne en territoire rural.

#### POUR EN SAVOIR +

- <http://www.vosges.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement-et-developpement-durable-et-fonds-europeens-Accessibilite/Requalification-des-bourgs-et-villages>

PROBLEMATIQUE	OUTIL
Comment lutter contre la rétention foncière et immobilière ?	FISC01 - la majoration de la taxe foncière sur la propriété non bâtie
	FISC02 - la taxe habitation sur les logements vacants
Comment rendre attractive la construction au sein des espaces bâtis ?	FISC03 - la modulation de la taxe d'aménagement
Comment encourager la réhabilitation de biens vacants ou à rénover ?	REHA01 - les aides de l'ANAH
	REHA02 - le prêt à taux zéro
	REHA03 - le bail à réhabilitation
Comment contraindre le propriétaire d'un logement impropre à l'habitation à faire des travaux ?	LOG01 - la non décence
	LOG02 - la procédure insalubrité
	LOG03 - l'abandon manifeste
	LOG04 - le péril
	LOG05 - l'opération de restructuration immobilière (ORI)
Comment acquérir un bien stratégique et/ou dégradé par une collectivité ?	ACQ01 - le droit de Préemption Urbain (DPU)
	ACQ02 - le droit de Préemption Commercial
	ACQ03 - l'expropriation
	ACQ04 - les biens sans maître
Comment traiter l'habitat indigne et/ou dangereux et réaliser du renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ?	REN01 - la Résorption de l'Habitat Insalubre ( RHI)
	REN02 - le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI)

### STRATÉGIE FONCIÈRE ET PLUI-H – CC ORNE LORRAINE CONFLUENCE (54)



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant PLH de la Communauté de communes Orne Lorraine Confluences, le partenariat entre l'EPF Lorraine et 3 agences d'urbanisme (AGURAM, AGAPE et SCALEN) a permis d'expérimenter une méthode globale et intégrée en matière de diagnostic, de stratégie et d'action foncière :

Prise en compte des potentialités foncières en phase enjeux / PADD;

Vérification de la faisabilité foncière des secteurs d'aménagement (OAP);

Définition d'un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement (zonage).

#### REPÈRES :

- 41 communes
- 53 000 habitants
- Un territoire de coopération issu de la nouvelle géographie intercommunale (fusion de 3 EPCI en 2017).

#### POUR EN SAVOIR +

- [http://www.agape-lorrainenord.eu/uploads/tx\\_dklibrochures/201904\\_AGAPE\\_strategie\\_fonciere\\_methodologie\\_guide.pdf](http://www.agape-lorrainenord.eu/uploads/tx_dklibrochures/201904_AGAPE_strategie_fonciere_methodologie_guide.pdf)

## ZOOM SUR ...

### BOITES À OUTILS VACANCE :

Boîte à outil «Lutter contre la vacance : les outils pour agir - Dreal Lorraine, décembre 2015»

**POUR EN SAVOIR +**

- <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/la-boite-a-outils-vacance-les-outils-pour-agir-a19567.html>

---

Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant : «Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir. Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018»

**POUR EN SAVOIR +**

- <https://fr.calameo.com/read/003588254753e389fa6b9>

## POUR ALLER + LOIN

- **Lancement de la plateforme régionale du foncier (juillet 2018) :**  
<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lancement-de-la-plateforme-regionale-du-foncier-a17841.html>
- **Étude régionale sur la connaissance et l'utilisation des outils fonciers par les collectivités locales :**  
<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-les-outils-fonciers-a18066.html>

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## Identifier les gisements fonciers

1



### Indice de disponibilité foncière

**Intérêt :** évaluer les gisements fonciers potentiellement mobilisables pour la production de logements et suivre leur occupation

**Méthode de calcul :** ratio surface non occupée / surface constructible globale en zone urbanisée des PLU / PLUi ou au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT

**Base de données :** Géoportail de l'urbanisme, photo aérienne ou fichiers fonciers / données Majic.

**Fréquence d'actualisation :** annuelle / 3 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data et commande DREAL / DDT / CEREMA).

2



### Indice de renouvellement urbain

**Intérêt :** quantifier la contribution des opérations de démolition / reconstruction, de densification de parcelles en sous-occupation et de changement d'affectation du bâti (bureaux transformés en logements par exemple) à la dynamique de production de logements.

**Méthode de calcul :**

- Comparaison de la Table unifiée du parcellaire (TUP) sur une période donnée (3 ans / 6 ans) ;
- Identifier les TUP accueillant un nombre différent de constructions à usage d'habitation à la fin de la période.

**Précautions :** Les travaux de vectorisation des tables du parcellaire des départements de la Marne, des Ardennes et de la Meuse ne sont pas finalisés. Cet indicateur est présenté à titre exploratoire. Plus d'informations sont disponibles sur le site <https://datafoncier.cerema.fr/> ou en contactant directement le Céréma Nord-Picardie.

**Base de données :** fichiers fonciers / Majic + fichier national des demandes d'autorisation d'urbanisme

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans / 6 ans.

**Disponibilité de la donnée :**

Gratuit (open data et commande DREAL / DDT / CEREMA).

3



### Indice de division parcellaire

**Intérêt :** quantifier la contribution des opérations de restructuration foncière à la dynamique de production de logements et de densification.

**Méthode de calcul :**

- Comparaison de la Table unifiée du parcellaire (TUP) sur une période donnée (3 ans / 6 ans)
- Identifier les TUP dont l'assiette foncière a évolué sur

la période et interroger la date de construction du bâtiment le plus ancien / le plus récent.

**Base de données:** fichiers fonciers / Majic + fichier national des demandes d'autorisation d'urbanisme

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans / 6 ans.

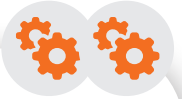
**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data et commande DREAL / DDT / CEREMA).



Se référer à la partie 3 du guide pour les fichiers fonciers Majic pour les trois indicateurs

## Identifier les gisements fonciers

# 4



### Indice de dureté foncière

**Intérêt :** évaluer le degré de mutabilité d'un gisement foncier dans le temps, prioriser les ressources foncières et identifier les problématiques de rétention (foncier mobilisable, à mobiliser, complexe à mobiliser).

**Méthode de calcul :**

- Typologie et occupation physique du gisement : critères de priorisation à adapter aux orientations du projet politique local ;

- Domanialité : foncier public commune, EPCI, bailleur / foncier public état, région, département, foncier privé mono-proprétaire, foncier privé potentiellement en indivision.

**Base de données :** fichiers fonciers / Majic.

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans / 6 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande DREAL / DDT / CEREMA).



Se référer à la partie 3 du guide pour les fichiers fonciers Majic

# 5



### Mobilisation du foncier public pour la production de logements

**Intérêt :** quantifier le niveau d'intervention publique dans la production foncière / résidentielle.

**Méthode de calcul :**

- Evolution de la surface des réserves foncières publiques ;  
- Ratio logements supplémentaires générés sur du foncier public / Production globale de logements ;

- ET/OU : évolution du foncier public urbanisés / Evolution de la surface urbanisée globale.

**Base de données :** fichiers fonciers / Majic (TUP : table unifiée du parcellaire).

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans / 6 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande DREAL / DDT / CEREMA).



Se référer à la partie 3 du guide pour les fichiers fonciers Majic

## Connaitre le parc de logements vacants / Identifier le potentiel mobilisable

6



### Logements vacants > à 2 ans

**Intérêt :** Estimer la vacance de longue durée, c'est-à-dire non liée aux mobilités résidentielles (mise en vente, proposée à la location) ou à une période de travaux temporaire

**Méthode de calcul :** Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans / ensemble des logements vacants au 1er Janvier ;

**Base de données :** FILOCOM / Fideli ou Fichiers Fonciers

**Fréquence d'actualisation :** 2 ans

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande DREAL / DDT / CEREMA).



Se référer à la partie 3 du guide pour les fichiers fonciers Majic et les données FILOCOM / FIDELI.

7



### Potentiel de logements à remettre sur le marché

**Intérêt :** quantifier le nombre et le type de logements potentiellement mobilisables et orienter les interventions opérationnelles de la collectivité en matière de reconquête du parc ancien.

**Méthode de calcul :**

- Présence des éléments de confort sommaires (WC et SDB) : l'absence de ces éléments induit la réalisation de travaux lourds ;
- Age du bâti : plus la construction est ancienne, et plus elle peut s'éloigner des standards de confort attendus par la population ;

- Etage : les logements en rez-de-chaussée peuvent présenter un déficit d'attractivité notable ;
- Type de propriétaire : les propriétaires personnes morales (SCI notamment) sont plus difficilement mobilisables que les personnes physiques.

**Base de données :** fichiers fonciers / Majic (TUP : table unifiée du parcellaire).

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans / 6 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande DREAL / DDT / CEREMA).



Se référer à la partie 3 du guide pour les fichiers fonciers Majic





## Thématique 1 Gestion des ressources

# Enjeu B – Consommation foncière et connaissance des marchés

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

### CONTEXTE RÉGIONAL

Avec une progression de plus de 90% au cours 60 dernières années en Grand Est, la tache urbaine résidentielle a connu un développement rapide, particulièrement soutenu jusqu'à la fin des années 1980 avec des moyennes annuelles supérieures à 3% de croissance.

Si les espaces artificialisés représentent environ 6% du territoire régional, comparable à la moyenne nationale (chiffres CORINE Land Cover), la dynamique de consommation foncière sur le temps long a entraîné de profonds impacts sur l'équilibre des espaces agricoles (6 700 ha d'espaces agricoles urbanisés entre 2006 et 2012 soit près d'1,5 fois la superficie de la ville de Metz), le fonctionnement de l'armature urbaine régionale, les pratiques de mobilité des ménages et les coûts d'aménagement aux collectivités locales.

Si le rythme d'artificialisation régional tend aujourd'hui se stabiliser pour se situer au niveau de la moyenne nationale (-0,05% d'espaces agricoles et naturels par an, porté pour environ la moitié par le développement résidentiel), de fortes disparités sont à signaler en Grand Est : la pres-

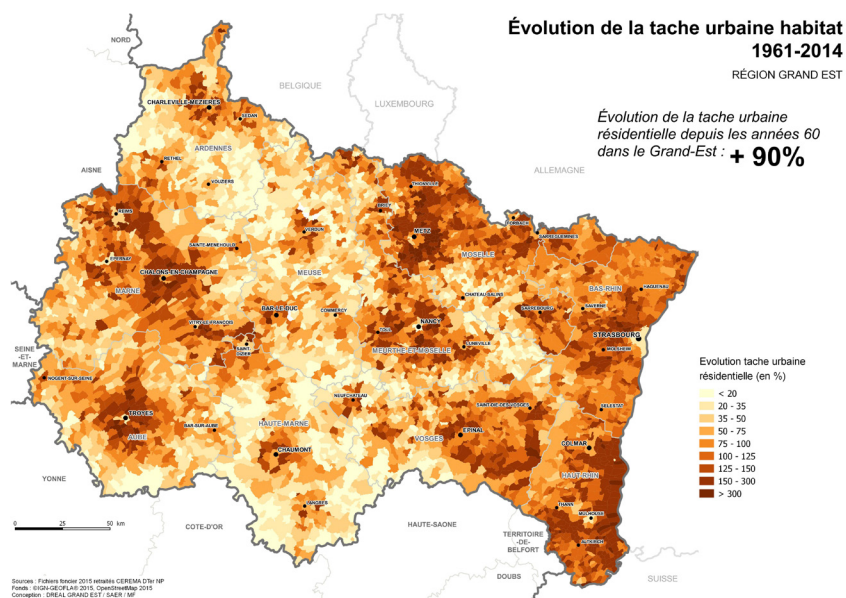
sion foncière reste forte en Haut-Rhin et Bas-Rhin, l'artificialisation se poursuit en Champagne sous l'influence du bassin francilien, tandis que les départements à dominante rurale sur l'axe Ardennes / Vosges enregistrent des rythmes de consommation foncière plus mesurés en flux.

Deux tendances régionales se dessinent également aujourd'hui en matière de consommation foncière :

- Un desserrement centre > périphérie qui se poursuit à toutes les échelles et typologies de territoires, à l'origine d'un développement urbain principalement réalisé à la périphérie des grandes agglomérations, au profit des communes sous l'influence de plusieurs pôles urbains ;
- Une progression de la tâche urbaine résidentielle décorrélée de la dynamique démographique et des volumes de production de logements, avec pour conséquence un recul de la densité bâtie et de l'efficacité foncière dans l'utilisation de la ressource pour l'accueil de population mais également une progression significative du parc de logements vacants en coeur de villes, de bourgs et de villages.

### ET DEMAIN ?

- Des SCoT qui flèchent un stock foncier global de 550ha / an à vocation résidentielle, soit environ 250m<sup>2</sup> / logement en moyenne (panel de 27 SCoT) ;
- Un objectif de réduction de 50% de la consommation foncière fixé par le SRADDET à horizon 2030 et de 75% à 2050.



## QUESTIONNEMENT - COMMENT ÉVALUER LES DYNAMIQUES DE CONSOMMATION FONCIÈRE DANS L'ÉLABORATION ET LA MISE EN OEUVRE D'UNE STRATÉGIE HABITAT / FONCIER ?

**Au-delà des obligations réglementaires qui incombent aujourd'hui aux SCoT et PLU(i) en matière d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la connaissance des dynamiques foncières actuelles et passées est un préalable** indispensable pour dimensionner les besoins des territoires en fonction de leurs capacités d'accueil réelles à court, moyen et long termes.

Il s'agit de proposer des outils d'aide à la décision positifs au service d'une réflexion globale et prospective sur l'évolution des modes d'habitat, les formes urbaines souhaitables, la capacité d'accueil souhaitable / acceptable des territoires au regard des coûts d'aménagement induits mais également de l'évolution des aspirations des ménages.

Schématiquement, l'approche s'articule autour de 3 étapes majeures :

### 1. Définir l'enveloppe des espaces actuellement urbanisés,

afin de disposer d'une photographie de l'urbanisation et de l'artificialisation du territoire à un instant T, quelle que soit la vocation réglementaire de l'espace analysé au document d'urbanisme ;

La méthode et la sélection des jeux de données varient généralement en fonction de :

- **L'échelle d'analyse** : les observatoires grands territoires (région/département) et les SCoT privilégient des données SIG concernant l'évolution de l'occupation du sol, fichiers Corine Land Cover, enquête Teruti-Lucas ou Référentiel grande échelle de l'IGN), alors que les EPCI utilisent plus fréquemment des fichiers de source cadastrale (fichiers fonciers, données Majic), croisés à des vérifications de terrain et des enquêtes qualitatives auprès des communes ;
- **Les besoins de l'observation locale** : en cas de bilan d'application des PLH ou des PLU, l'analyse du foncier urbanisé en zones AU / en secteurs d'OAP (urbanisme programmé) ou en diffus, mais également la mobilisation d'emplacements réservés peuvent être privilégiés par exemple.

Tâche urbaine, enveloppe bâtie, espaces artificialisés : les notions utilisés diffèrent régulièrement entre territoires. Le partage d'une sémantique commune et partagée doit donc contribuer à l'émergence d'un discours commun et à l'harmonisation des méthodes de travail en matière d'analyse de la consommation foncière. Le SCoT peut notamment offrir un cadre de gouvernance technique adapté, à travers la définition de « règles du jeu » communes, la mutualisation des moyens et le partage d'expériences.

### 2. Identifier les dynamiques de consommation foncière au cours des 10 dernières années ;

A partir de l'enveloppe urbaine de référence, il s'agit de quantifier puis de caractériser les dynamiques foncières observées localement depuis plusieurs années à travers un bilan :

- Des modes de production du foncier : production de logements en densification, extension urbaine, renouvellement urbain, division parcellaire, etc.
- De la localisation de la consommation foncière, au regard notamment des équilibres géographiques centre / périphérie, ville centre / première couronne, etc. ;
- Du contexte de marché foncier et immobilier, à partir des volumes de transactions et niveaux de prix moyens pratiqués sur différentes typologies d'opérations par exemple.



Se référer aux indicateurs suivants



### 3. Suivre la consommation foncière à vocation d'habitat et analyser l'évolution des formes urbaines.

Le suivi des autorisations d'urbanisme offre aux collectivités la possibilité de disposer d'un outil d'évaluation en temps réel du développement résidentiel et foncier de leur territoire : avancement des projets d'aménagement, des procédures d'action foncière et de la politique de l'habitat, évolution des formes urbaines et de l'offre en logements, équilibres géographiques de la production foncière et immobilière, etc.

Au-delà de la donnée, le suivi de la consommation foncière doit aujourd'hui permettre d'accompagner l'évolution des discours et des pratiques de l'aménagement en s'attachant à pointer les limites de deux types d'idées reçues :

- Les nouveaux arrivants recherchent systématiquement des terrains de 1 500m<sup>2</sup> à la périphérie des villes-centres et coeurs d'agglomération ;
- Réhabiliter coûte plus cher que construire en neuf, aménager un espace agricole isolé est systématiquement plus rentable que porter une opération de renouvellement urbain (cependant, l'approche en coût global pour ces opérations peut être intéressante).

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### DENSITÉS ET FORMES URBAINES



Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOTAM, le cahier de l'AGURAM dédié aux densités et aux formes urbaines résidentielle dresse un panorama des typologies bâties de l'agglomération messine et présente plusieurs éléments méthodologiques visant à caractériser et évaluer la densité.

<https://www.aguram.org/aguram/densites-formes-urbaines-residentielles-sur-le-territoire-du-scotam/>

## ZOOM SUR ...

### COÛT GLOBAL D'AMÉNAGEMENT – CAUE 54

- Une approche financière comparée sur plusieurs opérations de lotissement (habitat individuel) et de renouvellement urbain (habitat individuel, intermédiaire et collectif) en coeur de village ;
- Une simulation intégrant les coûts de réalisation et d'exploitation des VRD sur 30 ans pour la collectivité.

#### POUR EN SAVOIR +

- [http://www.caue54.com/upload/GDossier/fichier/16\\_CAUE\\_RENCONTRES\\_DE\\_L\\_URBANISME\\_2008\\_COUT\\_GLOBAL.pdf](http://www.caue54.com/upload/GDossier/fichier/16_CAUE_RENCONTRES_DE_L_URBANISME_2008_COUT_GLOBAL.pdf)



Ct supplémentaire annuel pour la collectivité par lgt : 0  
Cts d'exploitation sur 30 ans/cts de réalisation : 0,58

### DÉMARCHE MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT – DREAL GRAND EST / CC DE SARREBOURG MOSELLE SUD



- Mieux comprendre les dynamiques économiques et sociales du marché de l'habitat à partir des réalités locales ;
- Définir une méthode d'analyse reproductible sur d'autres territoires, dans la perspective d'une approche comparative des marchés locaux à l'échelle régionale.

#### POUR EN SAVOIR +

- <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/marches-locaux-de-l-habitat-une-demarche-innovante-a18710.html>



## Enjeu B – Consommation foncière et connaissance des marchés

### *Indicateurs mobilisables*

#### Suivre la consommation foncière

8



#### Volume et répartition des autorisations d'urbanisme entre communes centres et périphériques

##### Intérêt :

- Suivre la production de logements neufs et l'artificialisation des sols ;
- Evaluer la répartition géographique du développement urbain.

**Méthode de calcul :** Suivi des demandes d'autorisation d'urbanisme, potentiellement géoréférencées.

**Base de données :** fichier national des demandes d'autorisations d'urbanisme.

**Fréquence d'actualisation :** annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data).

9



#### Indice de consommation foncière

**Intérêt :** suivre l'évolution de la disponibilité du foncier constructible aux PLU / PLUi.

**Méthode de calcul :** ratio surface urbanisée par nouvel habitant ou par nouveau logement mis sur le marché

##### Base de données :

- Consommation foncière : variable selon le mode de calcul initial et l'échelle d'analyse (CLC, TUR à l'échelle SCoT / département / Fichiers fonciers ou Majic à l'échelle PLU, PLUi, PLH) ;
- Production de logements : registre Sit@del ou fichier national des demandes d'autorisations d'urbanisme.

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande DREAL / DDT / CEREMA).

#### Améliorer la connaissance des marchés fonciers

10



#### Niveau de tension des marchés fonciers / immobiliers

##### Intérêt :

- analyser les dynamiques de marché sur les terrains à bâtir ;
- qualifier l'évolution de l'état de santé du marché local (baromètre).

##### Méthode de calcul :

- Niveau de prix moyens pratiqués au m<sup>2</sup> selon segment de marché (foncier à bâtir, local résidentiel) : prix de vente / surface

- Volume de transactions enregistrées / stock de logement total.

**Base de données :** PERVAL ou Demandes de valeurs foncières (DVF)

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans / 6 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data)



Se référer à la partie 3 du guide pour les données DVF.



## Enjeu B – Consommation foncière et connaissance des marchés

### Indicateurs mobilisables

11



#### Taux d'effort fiscal pour les nouveaux arrivants

##### Intérêt :

- Identifier la part du poste taxe foncière dans le revenu disponible des ménages ;
- Comprendre le rôle de l'effort fiscal dans les trajectoires résidentielles des ménages et les équilibres territoriaux (ville centre / couronnes / rural polarisé / rural isolé, etc.) ;

**Méthode de calcul :** Base d'imposition à l'échelle de la subdivision fiscale X Taxe foncière à l'échelle commune / revenu médian à l'échelle de l'EPCI.

**Base de données :** INSEE revenus / DGFIP : fichier des propriétés non bâties

**Fréquence d'actualisation :** 6 ans

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data et commande DREAL / DDT / CEREMA)

### Analyser l'intensité du développement urbain

12



#### Evolution des formes urbaines résidentielles

**Intérêt :** suivre l'évolution des formes urbaines et des densités pratiquées dans les opérations d'aménagement

##### Méthodes de calcul :

- En flux : ratios logements produits (construction neuve) / surface urbanisée à vocation dominante d'habitat ;
- En stock : ratio parc de logements existants / surface constructible cumulée en zone urbaine ou à urbaniser des PLU / PLUi (ou rapportés aux objectifs de consommation foncière des SCoT et PLH).

##### Base de données :

- Consommation foncière : variable selon le mode de calcul initial et l'échelle d'analyse (CLC, TUR à l'échelle SCoT / département / Fichiers fonciers ou Majic à l'échelle PLU, PLUi, PLH) ;
- Production de logements : registre Sit@del ou fichier national des demandes d'autorisations d'urbanisme.

**Fréquence d'actualisation :** annuelle / 3 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data, commande DREAL / DDT / CEREMA).

13



#### Efficacité foncière

**Intérêt :** quantifier le ratio de logements produits et du foncier mobilisé en densification et en urbanisation nouvelle sur les 5/10 dernières années.

##### Méthode de calcul :

- Logements construits et foncier urbanisé en zone urbaine (U) des PLU / total des logements construits et du foncier urbanisé → Déclinaison possible sur zonage PLU/PLUi (niveau de contribution des centralité, isochrone TC, diffus au développement urbain) ;
- Logements construits et foncier urbanisé en zone à urbaniser (AU) des PLU / total des logements construits et du foncier urbanisé.

**Base de données :** Géoportail de l'urbanisme, registre Sit@del ou fichier national des demandes d'autorisations d'urbanisme.

**Echelle de comparaison :** zonage PLU, commune, EPCI, SCoT.

**Fréquence d'actualisation :** 3 ans.

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande DREAL / DDT / CEREMA).



## Thématique 2 Amélioration du parc

# Enjeu C – Rénovation du parc dégradé

Contexte et questionnements

Zoom sur...

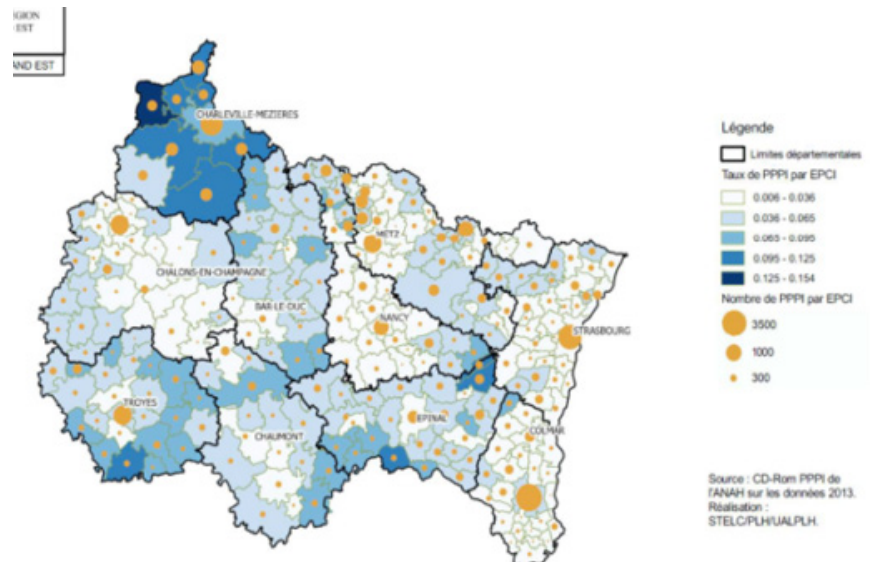
Indicateurs

### CONTEXTE RÉGIONAL

Avec 49% de son parc de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974, et une part importante de sa population aux faibles ressources, la Région Grand Est connaît une problématique de logements anciens dégradés et de mal-logement qui concerne l'ensemble du territoire.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 3,6% du parc de résidences principales privées de la région Grand Est, soit 75 000 logements du parc privé (Filocom 2013), accueillant près de 163 000 personnes. Si ce taux est inférieur à ceux d'autres régions, il constitue toutefois une problématique majeure, notamment dans les départements au profil plutôt rural où il est davantage présent en proportion : en Ardennes (9 %), dans l'Aube (5,8%), les Vosges (4,9%), la Haute-Marne (4,4%) et la Meuse (4,7%). Même si le volume de logements du parc privé potentiellement indigne se concentre principalement dans les grands pôles urbains

Les démarches d'amélioration de l'habitat sont nombreuses sur le territoire, mais elles ne couvrent toutefois pas l'ensemble des communes du territoire les plus concernées par les problématiques d'indignité et notamment les zones rurales



### QUESTIONNEMENT

Il s'agit d'intervenir sur le parc déqualifié pour garantir des conditions de logements décentes aux habitants, lutter contre le mal-logement et prévenir la poursuite de la dégradation voire la vacance du bien.

Au préalable, et comme pour toute mesure d'action publique, il convient :

- D'estimer la problématique de parc de logements dégradés sur le territoire : le territoire est-il particulièrement concerné par une déqualification du parc ? Où se situent ces logements dégradés ?
- De mettre ces données en regard avec son occupation : quels sont les occupants de ces logements ? Sont-ils en capacité d'effectuer des travaux d'amélioration ?

Ce premier travail permettra d'identifier d'éventuels besoins d'accompagnement à la réalisation de travaux et de prioriser et cibler les secteurs d'intervention ou les ménages aidés pour la mise en place d'une démarche efficace, adaptée au territoire et faciliter le choix des outils d'actions adaptés (réglementaires, opérationnels, aides financières).

L'actualisation de ces indicateurs est également l'occasion d'évaluer la pertinence et la portée des actions entreprises, voire de les réajuster.



Se référer aux indicateurs suivants

14 15 16



Se référer aux indicateurs suivants

17 18

## Enjeu C – Rénovation du parc dégradé

### Indicateurs mobilisables

#### Estimer l'état du parc de logements

14



#### Ancienneté du bâti, nombre et part des logements construits avant 1946 et avant 1971

**Intérêt :** Estimer la part du parc ancien (avant guerre) et des résidences principales construites avant les premières règlementations thermiques des années 1970.

**Base de données :** INSEE / Filocom

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle, tous les deux ans

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data, commande DREAL).



Se référer à la partie 3 du guide pour les données FILOCOM / FIDELI.

15



#### Part des résidences principales du parc privé potentiellement indigne (PPPI)

**Définition :** L'habitat indigne est défini comme suit par la loi du 31 mai 1990 : « Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Le PPPI est un indicateur statistique réalisé par l'ANAH issu d'un croisement entre les données portant sur les revenus disponibles des ménages et sur le classement cadastral des logements. Sont considérées comme faisant parti du PPPI les :

- Résidences principales du parc privé de classement cadastral 6 occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté ;

- Résidences principales du parc privé de classement cadastral 7 ou 8 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté.

**Population :** Cette donnée est à prendre avec précaution au regard du manque de fiabilité du classement cadastral. Portant sur les résidences principales du parc privé uniquement, il s'agit bien d'un parc potentiellement indigne et non de situations d'indignité avérées. Il repose sur l'hypothèse que les ménages aux faibles revenus résidant dans un logement médiocre sont peu susceptibles d'avoir entrepris des travaux de réhabilitation.

**Base de données :** ANAH

**Fréquence d'actualisation :** Suivant ANAH

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (commande DREAL).

## Enjeu C – Rénovation du parc dégradé

### Indicateurs mobilisables

#### Localiser finement pour cibler l'intervention

16



#### Localisation des potentiels îlots d'habitat indigne

**Méthodologie :** Cet indicateur repose sur le croisement des données suivantes :

Les données carroyées à 200 mètres de l'INSEE : en ciblant les carreaux où plus de 30% des ménages se trouvent sous le seuil de pauvreté ;

Les Fichiers Fonciers : la part des résidences principales en classement cadastral 7 et 8 (détermination d'un seuil critique sur la base de l'expression de la problématique sur le territoire).

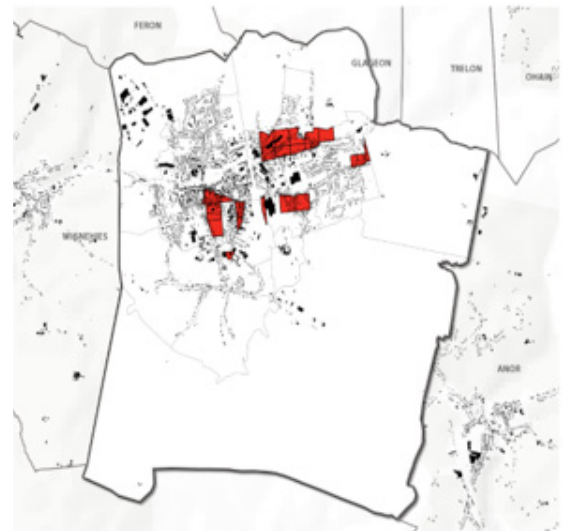
**Précaution :** Du fait de la secrétisation des données carroyées, cet indicateur est mobilisable avant tout en zone urbaine.

**Base de données :** INSEE / Filocom

**Fréquence d'actualisation :** Tous les deux ans

**Echelle de comparaison :** Gratuite pour l'INSEE, commande de données à la DREAL pour Filocom

#### Exemple de rendu cartographique



Se référer à la partie 3 du guide pour les données FILOCOM / FIDELI.

#### Evaluer les actions menées

17



#### Localisation des arrêtés d'insalubrité et des signalisations de non-décence

**Intérêt :** Localisation à l'adresse des situations d'insalubrité et de non décence avérée permettant de suivre l'évolution des situations (réalisation de travaux). Les mains levées des arrêtés permettent de cibler si la situation a été traitée

**Précautions :** L'absence d'arrêtés ou de signalement ne signifie pas l'absence de problématique d'habitat dégradé.

**Base de données :** ARS (arrêtés d'insalubrité) + CAF et MSA (signalements) + EPCI, commune (arrêtés de péril)

**Fréquence d'actualisation :** Sans contrainte

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit

18



#### Bilan des travaux d'amélioration de l'habitat

**Méthodologie :** Cette donnée peut être collectée dans le cadre de réalisation de dispositifs d'amélioration de l'habitat auprès des opérateurs en charge ou de l'Anah notamment en secteur diffus. Connaître la date des derniers travaux réalisés et leur localisation, les cibles concernées ainsi que le montant des travaux permet de suivre les dynamiques de réhabilitation et peut être intéressant pour identifier d'éventuels secteurs de concentration de problématiques de qualité du bâti.

**Sources à mobiliser :** Anah ou opérateurs

**Fréquence d'actualisation :** Sans contrainte

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### LES BONNES PRATIQUES : MOBILISER LES PARTENAIRES POUR RECUEILLIR DE LA DONNÉE ET METTRE EN PERSPECTIVE LES STATISTIQUES

Un grand nombre de partenaires sont susceptibles de délivrer des données sur l'état du parc, de rendre compte de situations problématiques concrètes, notamment sur les situations d'indignité, et de transmettre des informations qualitatives :

- **Les PDLHI** : Dans les 10 départements du Grand Est, la lutte contre l'habitat indigne s'organise dans le cadre de pôles départementaux. Ces pôles sont des instances partenariales réunissant différents acteurs (Services de l'Etat, collectivités, CAF, ADIL ) qui ont vocation à assurer la mise en oeuvre de la politique prioritaire de l'Etat en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ils constituent un véritable

outil d'intervention : repérage, enregistrement et traitement des situations, sensibilisation et prévention.

- **Les ADIL** qui reçoivent le public en demande d'information sur la rénovation et les conflits propriétaires / locataires.
- **L'ensemble des travailleurs sociaux** (SSIAD, Aides à domicile, portage de repas, etc.) peuvent identifier des situations d'indignité ou de précarité énergétique liés à des bâtis dégradés et des ressources faibles et sont des acteurs à mobiliser dans le cadre de la remontée d'information.

## POUR ALLER + LOIN

- **Plan d'action LHI** : : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutter-contre-l-habitat-indigne-r6953.html>





## Thématique 2 Amélioration du parc

# Enjeu D – Lutte contre la précarité énergétique

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

### CONTEXTE RÉGIONAL

#### La définition de la précarité énergétique d'après la loi du 12 juillet 2010 :

« Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

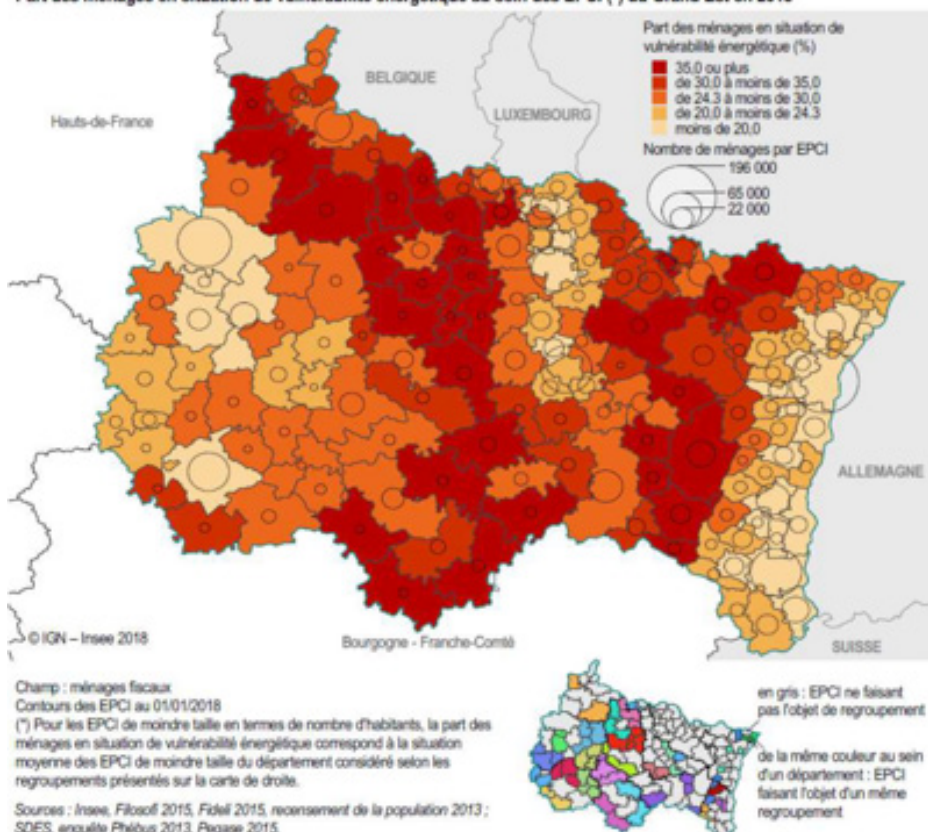
La région Grand Est est particulièrement concernée par la précarité énergétique : près d'un quart de la population se trouve dans cette situation par rapport à son logement (24,3% en 2015 source : INSEE). Cette problématique s'exprime toutefois inégalement sur le territoire.

Les territoires les plus éloignés des pôles urbains sont les plus touchés en proportion, principalement en raison de dépenses énergétiques élevées liées à l'inadaptation de la taille des logements.

En revanche, ce sont les pôles urbains qui abritent le plus grand nombre de ménages vulnérables, situation principalement causée cette fois par une problématique de pauvreté.

Il est à noter que globalement cette problématique concerne un grand nombre de ménages âgés occupant un grand logement et disposant de moindres revenus (retraite, veuvage, etc).

Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique au sein des EPCI (\*) du Grand Est en 2015



La politique de lutte contre la précarité énergétique qui se met en oeuvre sur le territoire mobilise deux leviers :

- La rénovation énergétique des bâtiments, notamment avec le programme Habiter Mieux de l'ANAH (6 900 rénovations en 2018), les aides des collectivités (Conseil régional, EPCI) et les aides financières et fiscales (Eco PTZ, ...).
- Les aides financières apportées aux ménages les plus modestes (FSL, APL, etc.). En particulier, pour le paiement des factures énergétiques, le chèque énergie remplace depuis 2018 les tarifs sociaux du gaz et de l'électricité (300 000 bénéficiaires en 2018).

## QUESTIONNEMENT

Dans un contexte de vulnérabilité énergétique répandue en Grand Est, il s'agit d'intervenir sur les logements énergivores pour réduire la dépense énergétique des ménages et aider financièrement les ménages précaires afin d'assurer des conditions de logement décentes.

Au préalable, et comme pour toute mesure d'action publique, il convient de mesurer l'emprise potentielle de la précarité énergétique sur mon territoire :

- **Caractériser mon parc potentiellement énergivore** : Où sont situés les logements énergivores ? Pourquoi sont ils énergivores ?
- **Analyser les profils et des capacités financières des ménages** : Quels sont les revenus de ma population ? Où et comment vivent mes ménages ? Quel est leur âge ?
- **En fonction des causes identifiées, déterminer les leviers d'action de mon territoire** : Quels sont les aides ou dispositifs existants ? Sont ils pleinement mobilisés ? Les ménages vulnérables peuvent-ils assurer la réalisation de travaux de rénovation énergétique ? Est-il possible de faire évoluer les modes de chauffage ?



Se référer aux indicateurs suivants

19 20 21 22 23

Ce premier travail permettra d'identifier d'éventuels besoins d'accompagnement à la réalisation de travaux par la collectivité, le département, la région et/ou l'Anah, et de prioriser et cibler les secteurs d'intervention ou les ménages à aider pour la mise en place d'une démarche efficace et faciliter le choix d'actions adaptées (règlementaires, opérationnelles, aides financières).

L'actualisation de ces indicateurs est également l'occasion d'évaluer la pertinence et la portée des actions entreprises, voire de les réajuster.



Se référer aux indicateurs suivants

24 25

## POUR ALLER + LOIN

- **Le point de l'INSEE sur la vulnérabilité énergétique en Grand Est (paru le 25/01/2019)** : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3703431?sommaire=3703441>
- **Le point méthodologique de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie** : <https://www.ademe.fr/expertises/batiment/quoi-parle-t/precarite-energetique>  
<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/precarite-energetique-lumiere-enl-2013-synthese.pdf>

## Enjeu D – Lutte contre la précarité énergétique

### Indicateurs mobilisables

Estimer l'emprise de la problématique de précarité énergétique

19



#### Nombre et part de logements construits avant les premières réglementations thermiques, avant 1974

**Intérêt :** Evaluer le volume et la part de logements ne répondant à aucune norme visant à réguler la consommation énergétique du bâtiment et étant alors potentiellement énergivores. La première réglementation date de 1974.

**Base de données :** Filocom / FIDELI, RPLS (pour le parc social)

**Fréquence d'actualisation :** Tous les deux ans / Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (Commande en DREAL)



Se référer à la partie 3 du guide pour les données FILOCOM / FIDELI.

20



#### Mode de chauffage : nombre et part de logements au chauffage électrique individuel

##### Intérêt et précautions :

Il est considéré que les ménages occupants des logements qui ne sont pas rattachés à un système de chauffage central peuvent plus facilement se trouver en situation de vulnérabilité énergétique. Il est possible que la part du budget allouée à l'énergie soit plus conséquente pour ces ménages, voire que ces derniers restreignent leur usage du chauffage. Il s'agit toutefois d'une supposition.

**Base de données :** INSEE

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data)

21



#### Revenu des ménages : ménages éligibles aux aides de l'ANAH

##### Intérêt et précautions :

La collectivité pourra estimer le nombre de propriétaires occupants ou bailleurs modestes peuvent bénéficier d'une aide financière de l'ANAH.

**Base de données :** Filocom

**Fréquence d'actualisation :** Tous les deux ans

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (Commande en DREAL)

22



#### Revenu des ménages : Déciles des revenus

##### Intérêt et précautions :

La distribution des revenus des ménages est intéressante pour aider à cibler des publics dans le cadre de la mise en place d'une aide.

**Base de données :** INSEE

**Fréquence d'actualisation :** Tous les ans

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data)

## Enjeu D – Lutte contre la précarité énergétique

### Indicateurs mobilisables

Localiser les logements potentiellement à rénover thermiquement

23

#### Localisation des potentiels îlots d'habitat à rénover thermiquement

**Méthodologie :** Les Fichiers Fonciers permettent de connaître la date de construction du bâti à l'échelle de la parcelle. Ainsi il est possible de cibler des logements qui ont été construits avant les premières lois thermiques.

**Précautions :** Toutes les parcelles ne sont pas vectorisées dans le Grand Est. Par exemple, dans la Marne il n'est possible que de représenter ces données de façon carroyée.

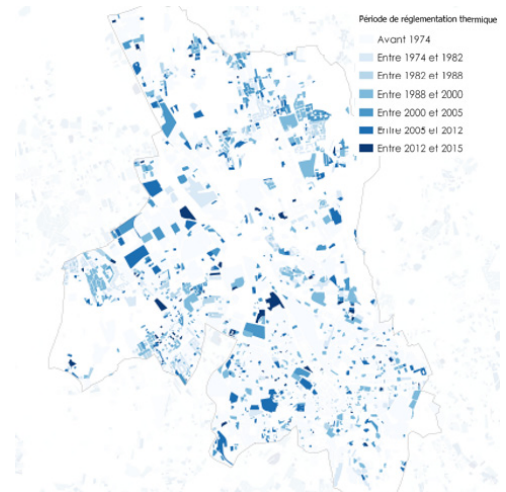
**Base de données :** Fichier foncier

**Fréquence d'actualisation :** Tous les deux ans / Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuit (open data)

*Représentation de la date de construction du bâti au regard de la réglementation thermique en vigueur. Source : Citadia*

#### Exemple de rendu cartographique



Se référer à la partie 3 du guide pour les données FILOCOM / FIDELI.

## Enjeu D – Lutte contre la précarité énergétique

### Indicateurs mobilisables

Evaluer les actions menées

24



#### Performance énergétique du parc social : nombre et part des logements en étiquette E, F, G

**Intérêt :** Le diagnostic de performance énergétique (DPE) attribue au logement une lettre selon sa performance énergétique (A la meilleure, G la moins bonne) pour 10 ans. L'information est délivrée pour :

- la consommation d'énergie primaire, avec l'étiquette énergie ;
- la quantité de gaz à effet de serre émise, avec l'étiquette climat.

Les diagnostics sont obligatoires pour les bâtiments existants à usage d'habitation proposés à la vente depuis Septembre 2006, pour ceux proposés à la location depuis Mai 2007. Ils doivent être réalisés par des organismes certifiés. La donnée n'existe donc pas pour les bâtiments n'ayant connu aucune transaction, travaux ou

changement de locataires depuis 2006. Il peut cependant avoir été réalisé dans le cadre de travaux afin d'évaluer l'importance du gain énergétique après travaux.

**Précautions :** La méthodologie d'élaboration du DPE pénalise les logements chauffés à l'électricité. Le DPE raisonne en effet en terme de consommation d'énergie primaire (aucune conversion) : un coefficient d'énergie primaire est appliqué. Celui-ci est plus élevé pour l'électricité que pour le gaz. En conséquence, un logement chauffé à l'électricité est déclassé d'un niveau par rapport à un logement identique chauffé au gaz.

**Base de données :** RPLS (pour le parc social)

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Commande en DREAL

25



#### Amélioration de la performance énergétique du logement suite à la réalisation de travaux

**Intérêt :** Evaluer les gains énergétiques permis grâce à la réalisation des travaux de rénovation énergétique, évaluer l'efficacité de ces derniers.

**Précautions :** Cette donnée est estimée lors de la réalisation du projet (elle peut également être mesurée après travaux). A noter que la délivrance de subvention est souvent conditionnée par un gain.

**Base de données :** En continu.

**Fréquence d'actualisation :** Dépend de la réalisation de travaux et de celle de dispositif d'amélioration de l'habitat

**Disponibilité :** Gratuite pour la collectivité (à demander à l'opérateur)





## Retour d'expérience d'observation de la problématique

### Exemple de collectivités ayant réalisé une thermographie aérienne

- Pays de Colmar : Thermographie sur plusieurs villes, avec une cartographie en ligne - [grandpays.colmar.fr/thermographie/](http://grandpays.colmar.fr/thermographie/)
- ALEC Epinal: Thermographie aérienne de 2 lotissements - [www.alec-epinal.com/thermographie-par-drone/](http://www.alec-epinal.com/thermographie-par-drone/)
- ALEC du pays messin: Thermographie sur un quartier - [www.alec-paysmessin.fr/une-thermographie-aerienne-par-drone/](http://www.alec-paysmessin.fr/une-thermographie-aerienne-par-drone/)

La thermographie aérienne, réalisée par un avion, un hélicoptère ou un drone, permet d'établir une image des déperditions énergétiques des toitures et des façades des logements survolés. Cette visualisation facilite la sensibilisation des propriétaires à l'utilité des travaux de rénovation énergétique.

Précautions : La thermographie aérienne ne permet pas de révéler la problématique des «passoires énergétiques» chez des ménages qui ne chauffent pas leur logement par manque de moyens.

**Expérimentation** : Enedis mène ainsi des expérimentations ou soutient des projets de datalabs territoriaux, notamment avec l'agglomération de Mulhouse.

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### LES BONNES PRATIQUES : MOBILISER LES PARTENAIRES POUR RECUEILLIR DE LA DONNÉE ET METTRE EN PERSPECTIVE LES STATISTIQUES

Les partenaires sont susceptibles de délivrer des données complémentaires sur le nombre de ménages en situation de vulnérabilité énergétique et leurs caractéristiques, de rendre compte de situations problématiques concrètes, et de transmettre des informations qualitatives :

- **L'Etat** : le nombre de bénéficiaires du Chèque énergie ;
- **Le Département sur le Fonds de Solidarité Énergie** : le nombre de demandes d'aides liées à la difficulté à payer les factures d'énergie ;
- **Les fournisseurs d'énergies** : les données sur les impayés des factures d'énergie. Elle est toutefois compliquée à obtenir ;
- **L'opérateur de dispositif d'amélioration de l'habitat** : le nombre de dossiers déposés pour l'obtention de subventions Habiter Mieux, le nombre de ceux subventionnés.
- **Les plateformes de rénovation énergétique**, les guichets uniques, les ADIL qui reçoivent le public en demande d'information sur la rénovation et les conflits propriétaires / locataires.
- **L'ensemble des travailleurs sociaux** (SSIAD, Aides à domicile, portage de repas, etc.) peuvent identifier des situations de précarité énergétique liés à des bâtis dégradés et des ressources faibles et sont des acteurs à mobiliser dans le cadre de la remontée d'information.



## POUR ALLER + LOIN

- **RPLS open source sur le site de la DREAL Grand Est** : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/logement-social-rpls-r6993.html>
- **Observatoire National de la précarité énergétique** : <http://www.onpe.org/>
- **Co-investissement DREAL/INSEE sur la vulnérabilité énergétique dans le Grand Est** : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3703441> ;



## Thématique 2 Amélioration du parc

# Enjeu E – Copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées

Contexte et questionnements

Zoom sur...

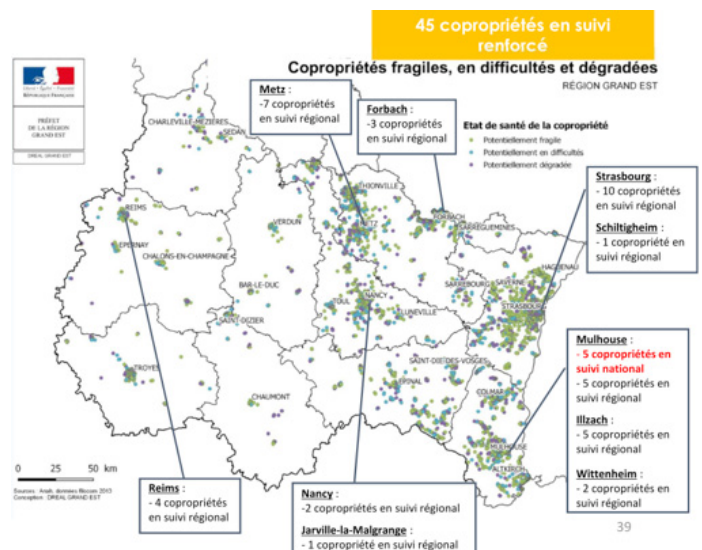
Indicateurs

### CONTEXTE RÉGIONAL

La région compte près de 50 000 copropriétés, représentant 500 000 logements, soit 18% du parc. Les  $\frac{3}{4}$  d'entre elles se trouvent dans 4 départements : en Bas-Rhin, en Moselle, en Haut-Rhin et en Meurthe-et-Moselle.

Près de 16 000 copropriétés sont potentiellement en difficulté, soit près d'un tiers d'entre elles. La majorité des copropriétés en difficulté sont anciennes : 60% datent d'avant 1950. La plupart sont de petites tailles (80% composées de moins de 11 lots). A noter que plus de 25 000 ménages habitent une copropriété en difficulté de plus de 100 lots.

Face à la complexité de l'intervention sur ces copropriétés, l'Etat a lancé fin 2018 le plan Initiative Copropriété. Cette mobilisation partenariale et nationale sur 10 ans (avec un budget total de 3 milliards d'euros) a pour ambition de transformer, redresser et de prévenir la dégradation des copropriétés. Elle bénéficie actuellement à 45 copropriétés du Grand Est.



La DREAL Grand Est a développé en 2019 un outil à destination des territoires, PAC Copro. Il s'agit d'une plateforme d'accompagnement des collectivités pour la thématique des copropriétés. Elle permet d'une part d'avoir des données et des cartes à l'échelle de l'EPCI et d'autre part d'avoir des fiches outils et exemples pour mettre en place une stratégie.

## QUESTIONNEMENT

Il s'agit d'intervenir de façon adéquate auprès des copropriétés dégradées ou en difficulté afin de débloquer ou de remédier à certaines situations.

Au préalable, et comme pour toute mesure d'action publique, il convient :

- **D'estimer le nombre de copropriétés concernées et leur localisation** : dans quelle mesure le territoire est-il confronté à cet enjeu ? Où se situent ces copropriétés ? Combien de logements sont concernés ?
- **D'établir un panorama des caractéristiques de ces copropriétés** : taille de la copropriété, statut d'occupation principal, mode de gestion, vacance au sein de la copropriété, etc.

Ce premier travail permettra un pré-repérage des éventuelles copropriétés en difficulté. Ce diagnostic quantitatif demande d'être complété par une enquête de terrain/des entretiens avec les syndics de copropriétés afin de rendre compte de leur situation réelle. Cela permettra d'obtenir un retour sur la cause des difficultés, de confirmer le besoin d'accompagnement des copropriétés ciblées et de mettre en place les outils adaptés (outil préventif/outil curatif).

L'actualisation de ces indicateurs est également l'occasion d'évaluer la pertinence et la portée des actions entreprises, de les réajuster et de suivre l'évolution des copropriétés du territoire.

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### DE NOUVELLES DONNÉES STATISTIQUES

Certains indicateurs proposés reposent sur l'observatoire des copropriétés, amené à disparaître au profit du « Registre des copropriétés » (plus de détails sur cette nouvelle source en partie 3).

Fin 2018, près de la moitié des copropriétés de la région étaient déjà immatriculées (45%). Ce travail a principalement été réalisé pour les grandes copropriétés, représentant 90% du nombre de logements en copropriété estimés.

## Enjeu E – Copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées

### *Indicateurs mobilisables*

Repérer les copropriétés fragiles, en difficulté et/ou dégradées

26



#### Nombre et part des copropriétés potentiellement fragiles (C et D)

**Intérêt :** Identifier les situations de fragilités dans le parc collectif et les enjeux de massification des opérations de réhabilitation.

**Méthodologie :** L'observatoire des copropriétés Anah, construit à partir des fichiers des logements (Filocom), permet aux collectivités d'obtenir un aperçu de l'état de santé des copropriétés. Les critères retenus pour élaborer cet indicateur concernent la situation socio-économiques des habitants, l'état du bâti, le positionnement de la copropriété dans le marché, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien et la présomption de présence de bailleurs indécis. Les copro-

priété sont classées en 4 catégories allant de A à D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

**Précautions :** La donnée de l'observatoire des copropriété ne couvre que les territoires urbains (communes des unités urbaines des grands et petits pôles), ce qui ne permet pas de couvrir tous les territoires. De plus, cette donnée est amenée à disparaître au profit du « Registre des copropriétés », en cours de réalisation.

**Base de données :** Observatoire des copropriétés Anah  
**Fréquence d'actualisation :** Dernière actualisation en 2013

**Disponibilité de la donnée :** Commande en DREAL

27



#### Part des copropriétés présentant un taux d'impayés de charge supérieur à 8%

**Méthodologie :** Cette donnée, délivrée par le Registre des copropriétés, permet de repérer d'éventuelles difficultés financières au sein d'une copropriété. Au-delà de 8% de taux d'impayés, l'Anah considère la copropriété comme étant fragile. Pour bénéficier des aides Anah, le taux d'impayés doit se situer dans une fourchette comprise entre 8 % et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots et entre 8 % et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots

**Précautions :** Il est important de nuancer le taux d'impayés. Ce dernier n'aura pas la même signification sur une copropriété

de moins de 20 lots que sur une copropriété de 100 lots. Le taux est atteint dans le cadre d'impayés à partir de deux foyers concernés sur la première copropriété et de 16 copropriétés dans le second cas. Toutefois, les difficultés financières seront plus rapidement ressenties dans le cadre d'une petite copropriété.

**Base de données :** Registre des copropriétés

**Fréquence d'actualisation :** En continu

**Disponibilité de la donnée :** En ligne, données détaillées sur commande, réservées aux institutionnels

28



#### Identification des valeurs de transactions en copropriété

**Intérêt :** Ce travail de comparaison permet d'estimer les valeurs de transactions au sein des copropriétés à partir des données DVF et, en comparaison du marché local, de repérer les immeubles dévalorisés.

**Méthodologie :** les données DVF sont consultables à l'adresse et permettent donc de connaître les valeurs de transactions réalisées au sein de chacune des copropriétés repérées.

**Base de données :** Base de données DVF / registre des copropriétés

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)

## Enjeu E – Copropriétés fragiles, en difficulté, dégradées

### *Indicateurs mobilisables*

Repérer les copropriétés fragiles, en difficulté et/ou dégradées

29



#### Réalisation d'une méthode de scoring pour pré-repérer les copropriétés en difficulté

**Intérêt :** Estimer sur son territoire le nombre de copropriétés fragiles, en difficulté ou dégradées. Le choix de la méthodologie de scoring va permettre au territoire de développer l'observatoire le plus adapté aux problématiques rencontrées sur son territoire.

**Méthodologie :** La méthode de scoring repose sur la prise en compte de plusieurs critères portant sur l'état du bâti, le fonctionnement des instances, la gestion financière, les modes d'occupation et l'environnement de la copropriété. Les indicateurs peuvent être composés à partir des bases de données mobilisables, tels que le registre des copropriétés ou la source DVF (cf partie 3 sur les sources de données pour voir en détails les données disponibles). La réalisation de cet indicateur demande une réflexion importante sur cette problématique très spécifique et sur la méthodologie d'observation. Elle nécessite de se poser la question sur les indicateurs à retenir pour l'observation et sur leur éventuel système de pondération.

Les indicateurs peuvent porter sur :

- la taille de la copropriété,
- la situation juridique des copropriétés,
- la présence d'un syndic,
- des éléments d'évaluation du bâti : consommation énergétique, confort, ancienneté du bâti, nombre de plaintes pour non-décence,
- le statut d'occupation des logements,
- le taux de vacance,
- le taux de rotation,
- le montant d'impayés de charges,

Les procédures judiciaires en cours,

Pour chaque copropriété, une note est attribuée aux indicateurs. La pondération peut permettre de mieux prendre en compte les indicateurs ayant une forte influence sur l'état de la copropriété.

Chaque copropriété se verra attribuer une note finale (la moyenne pondérée de toutes les notes obtenues pour chaque indicateur). Cela permettra d'établir un classement des copropriétés en identifiant celles potentiellement les plus fragiles.

En complément, un grand nombre de partenaires sont susceptibles de délivrer des données qualitatives complémentaires sur la situation des copropriétés, et de rendre compte du type de difficultés rencontrées (état du bâti, fonctionnement et gestion, impayés) :

- Les syndicats de copropriétés opérationnels, acteurs indispensables à contacter ;
- Les agences immobilières et les notaires, experts du marché, à même d'identifier d'éventuels copropriétés en difficulté caractérisées par une moindre attractivité ou un turn-over fréquent.
- Les plateformes de rénovation énergétique, les guichets uniques, les ADIL qui reçoivent le public en demande d'information sur la rénovation et les conflits propriétaires / locataires.

**Base de données :** Registre des copropriétés, entretiens qualitatifs

**Fréquence d'actualisation :** En continu

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)



#### Retour d'expérience d'observation de la problématique

**Exemples d'observation et de traitements des copropriétés à Reims** (au préalable d'une VOC, pré-repérage des éventuelles copropriétés en difficulté par une étude à grande échelle puis repérage et choix de la copropriété à accompagner)





## Thématique 3 Définition des besoins en logement

# Enjeu F – Quantification des besoins

Contexte et questionnements

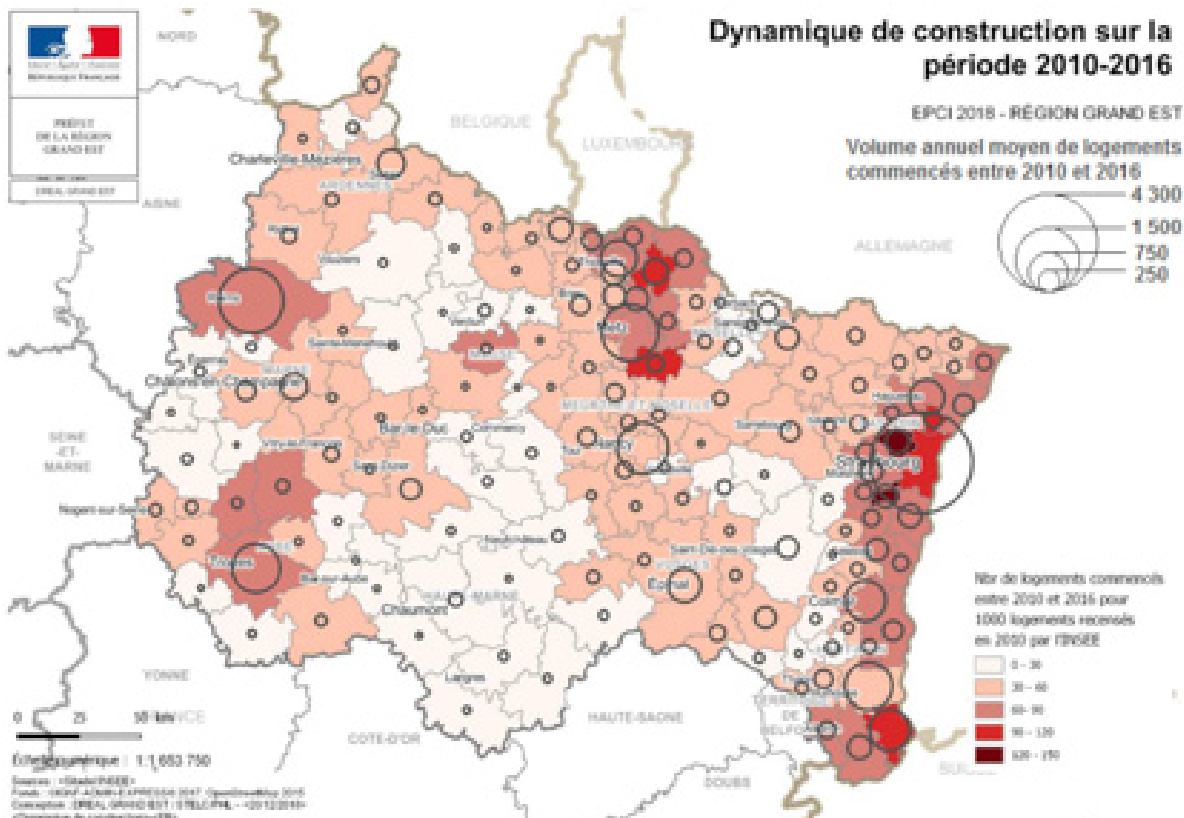
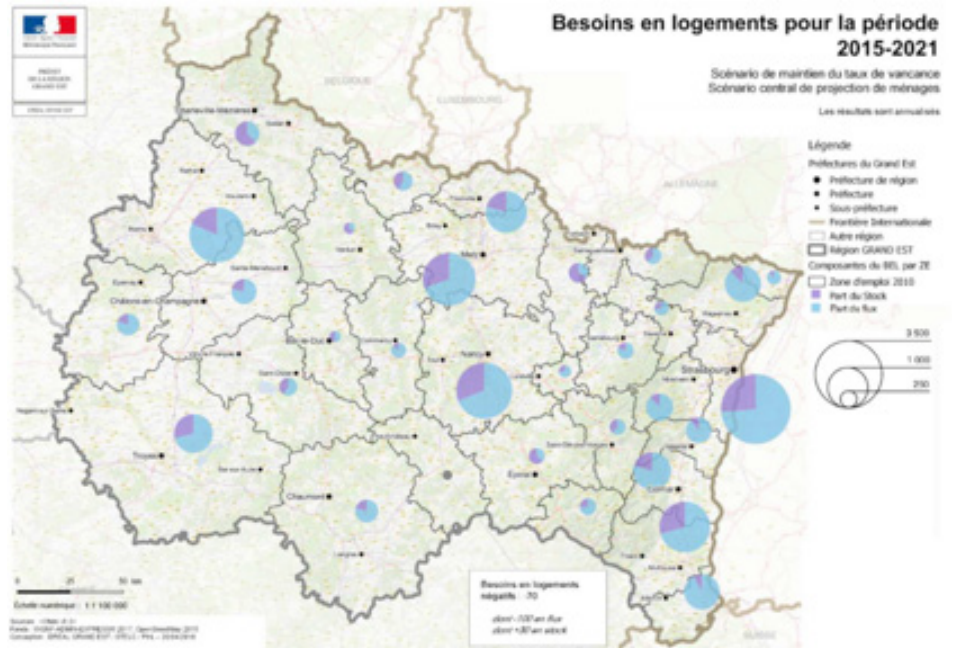
Zoom sur...

Indicateurs

### CONTEXTE RÉGIONAL

Les besoins en logements varient grandement en région Grand Est, selon les dynamiques observées. Ainsi les territoires urbains et les espaces frontaliers avec la Suisse et le Luxembourg comptabilisent d'importants besoins en logements contrairement aux territoires plus ruraux, isolés et les territoires transfrontaliers peu attractifs. Il convient donc à chaque territoire de procéder à l'identification de ces besoins en logements, prenant en compte un grand nombre de facteurs.

Le contexte global de décroissance démographique et l'augmentation importante de la vacance nécessitent de s'interroger sur les besoins quantitatifs en logement afin de ne pas accentuer la détérioration et le déséquilibre des marchés.



## QUESTIONNEMENT

La question de la quantification des besoins en logements se pose fréquemment au sein des territoires, notamment via l'élaboration des documents de planification et de programmation, tels que le SCoT et le PLH. Pour évaluer ces besoins, il convient de :

- **Déterminer les bonnes échelles de réflexion.** Le calcul du besoin en logement pour un territoire nécessite de croiser les échelles. Alors que certains indicateurs sont à considérer localement, d'autres comme la démographie peuvent s'analyser suivant des échelles plus macro afin de positionner au mieux son territoire au sein du bassin de vie;
- **Définir un projet réaliste et cohérent pour mon territoire et son bassin de vie** en évaluant la cohérence entre les dynamiques socio-démographiques constatées ou pressenties et la dynamique de la construction actuelle ou l'évolution de la vacance ;
- S'interroger sur les besoins en logements existants et à venir sur le territoire avec :
  - **un regard sur les évolutions démographiques et du parc de logement sur la période passée et future** : quel rythme de construction pour quel accueil de population ? quelle évolution de la vacance ? quelles évolutions socio-démographiques (dynamique naturelle et migratoire, phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages) ? Quelles évolutions économiques, dépendant de la localisation et l'offre d'emploi sur/à proximité du territoire ?
  - **un regard sur les ménages en situation de mal logement** : Quels ménages sont en situation d'inadéquation financière et/ou physique avec leur logement ? Quels ménages vivent dans un logement qui n'est pas le leur ? Quels ménages vivent dans des logements de mauvaise qualité ?



Se référer aux indicateurs suivants



### Quelle méthode pour quantifier les besoins en logements ?

La méthode du Point Mort est celle généralement retenue pour définir les besoins en logements futurs des territoires. Son calcul prospectif permet de définir le volume minimal de solutions logements à trouver pour loger l'ensemble des ménages du territoire. L'Etat met à la disposition des territoires une méthode renouvelée de quantification des besoins. Le calcul est automatisé grâce à l'outil OTELO développé par le Cerema Nord Picardie (plus d'informations sur le site de la DREAL). Cette méthode permet de prendre en compte les besoins actuels du territoire liés au mal logement ainsi que les besoins futurs déterminés par le point mort.

Les capacités foncières sont à distinguer des objectifs et besoins en logements et doivent déterminer le projet de développement. Un territoire peut en effet disposer d'une importante capacité foncière mais connaître un marché détendu et de faibles dynamiques démographiques, ne justifiant pas l'usage d'une importante partie des capacités.



Se référer aux indicateurs suivants



## Enjeu F – Quantification des besoins

### *Indicateurs mobilisables*

#### Connaître les dynamiques sur le territoire : les facteurs de besoins locaux

30



#### Indice de construction

**Intérêt :** Evaluer la dynamique de construction de logements au regard de la population en place et comparer des dynamiques de développement entre des territoires présentant des poids de population différents.

**Méthodologie :** L'indice de construction est le nombre de logements construits pour 1 000 habitants sur une période donnée, sous la forme : nombre de

logements construits par an sur une période donnée/ population médiane sur la période x 1000.

La production neuve est estimée à partir du nombre de logements livrés ou commencés délivré par la base SITADEL, la base nationale de recensement des permis de construire. Le nombre d'habitants est délivré par l'INSEE.

<b>Base de données :</b>	INSEE	Sitadel
<b>Fréquence d'actualisation :</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Disponibilité de la donnée :</b>	Gratuite (open data)	Gratuite (open data)

31



#### Dynamique naturelle

**Intérêt :** Evaluer l'impact de la dynamique naturelle au sein de la croissance démographique et envisager la réponse aux besoins correspondants.

#### Méthodologie :

- La dynamique naturelle peut être évaluée au moyen du taux d'évolution démographique moyen porté par le solde naturel. Cette donnée est fournie par l'INSEE.
- Elle peut également être évaluée par le rapport entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur le territoire (nombre de naissances pour 1 décès). Si le taux est supérieur à 1, le nombre de naissances

excède celui des décès et la dynamique démographique naturelle est positive. A l'inverse, si ce taux est inférieur à 1, les décès prédominent sur les naissances et la dynamique naturelle est négative. Dans ce deuxième cas, le retour sur le marché de logement lors du décès de l'occupant doit être pris en compte dans la quantification des besoins.

**Base de données :** INSEE, « Naissances et décès domiciliés »

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite en open data

## Enjeu F – Quantification des besoins

### Indicateurs mobilisables

Connaître les dynamiques sur le territoire : les facteurs de besoins locaux

32



#### Rythme de desserrement des ménages

**Intérêt :** Mesurer l'impact de l'évolution des structures familiales (décohabitation, séparation et vieillissement des ménages) dans la définition des besoins.

**Méthodologie :** Le besoin en desserrement correspond au nombre de nouveaux ménages lié à l'évolution de la taille des ménages par le calcul suivant [exemple sur la période 2010-2015] : (population des ménages 2010/taille des ménages en 2015) – nombre de ménages en 2010.

La rapidité du rythme de desserrement des ménages peut être calculée via un taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages. Celui-ci peut être mis en regard avec des territoires de référence.

**Base de données :** INSEE, Recensement de la population

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)

33



#### Attractivité migratoire

**Intérêt :** Mesurer l'impact des mouvements résidentiels (départs et arrivées sur le territoire) dans la définition des besoins.

**Méthodologie :** L'attractivité migratoire peut être évaluée au moyen du taux d'évolution démographique

moyen porté par le solde migratoire. Cette donnée est fournie par l'INSEE.

**Base de données :** INSEE

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)

## POUR ALLER + LOIN

L'étude sur la cohabitation générationnelle "subie", par le CEREMA Nord Picardie, présentant un regard croisé sur les ménages accueillant des personnes avec un écart d'âge important (> 20 ans) et dont les revenus individuels sont inférieurs au seuil de pauvreté.

## Enjeu F – Quantification des besoins

### Indicateurs mobilisables

Connaître les dynamiques sur le territoire : les facteurs de besoins locaux

34



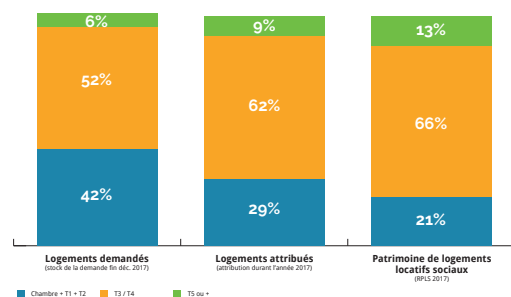
### Différentiel entre l'évolution de la population, des ménages et du nombre de logements

**Intérêt :** Montrer l'impact de la dynamique de construction de logements sur les évolutions démographiques.

**Méthodologie :** Il s'agit d'une représentation graphique permettant de comparer l'évolution des trois dynamiques sur une longue période. Un comparatif des évolutions démographiques est réalisé sur la base d'indicateurs base 100.

L'écart de la courbe entre les ménages et la population correspond aux besoins en desserrement. L'écart entre les logements et les ménages montre l'évolution du parc non occupé (vacant principalement)

Adéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux en 2017



**Base de données :**

INSEE

**Fréquence d'actualisation :**

Annuelle

**Disponibilité de la donnée :**

Gratuite (open data)

Sitadel pour le nombre de logements construits

Annuelle

Gratuite (open data)

35



### Potentiel de décohabitation en lien avec le phénomène de cohabitation forcée

**Intérêt :** Estimer les difficultés des jeunes à quitter le domicile familial et mesurer le potentiel besoin en petits logements abordables permettant la décohabitation.

**Méthodologie :**

- Ce potentiel peut être estimé par le rapport entre nombre des 25 ans et + résidant chez leurs parents et l'ensemble des 25 ans et plus sur le territoire.
- L'estimation quantitative du besoin en décohabitation peut être obtenue en essayant de tendre vers

une moyenne de référence (exemple, l'échelle département), via le calcul suivant : Nombre de 25-30 ans résidant chez leurs parents – (nombre de 25-30 ans x le taux départemental des 25-30 ans vivant au domicile parental).

**Base de données :** INSEE

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)



## Enjeu F – Quantification des besoins

### Indicateurs mobilisables

#### Mesurer les besoins en logements sur le territoire

36



#### Point Mort de la construction

**Intérêt :** Estimer quantitativement les besoins en logements futurs sur le territoire.

**Méthodologie :** Cette méthode permet de déterminer le nombre de logements nécessaires à trouver pour accueillir le nombre de ménages futurs d'un territoire compte tenu des évolutions démographiques (natalité, mortalité, migration, desserrement des ménages) et du parc de logement (démolition, restructuration, vacance, résidences secondaires).

Ainsi les besoins en logements sont alimentés aussi bien par l'évolution des ménages que par l'évolution du parc de logement. Par exemple, l'arrivée d'un nouveau ménage et la démolition d'un logement sur le territoire correspondent respectivement à un besoin en logement.

Si on fait varier seulement le facteur démographique, trois types de résultats sont possibles :

- La stabilité démographique : les solutions logements à trouver sont nulles;

- L'accroissement démographique : les solutions logement sont positives;
- Le recul démographique : Les solutions logements sont négatives.

Pour réaliser le calcul il est nécessaire de combiner les indicateurs suivants :

- Nombre de ménages supplémentaires projetés sur la période de calcul (INSEE-OMPHALE)
- Taux d'évolution des logements vacants sur la période passée
- Taux d'évolution des résidences secondaires sur la période passée
- Taux de renouvellement du parc (démolition, restructuration)

<b>Base de données :</b>	INSEE-OMPHALE	INSEE-RP
<b>Fréquence d'actualisation :</b>	Tous les 3-4 ans	Annuelle
<b>Disponibilité de la donnée :</b>	Payant (commande INSEE)	Gratuite (open data)

37



#### OTELO

**Intérêt :** Estimer quantitativement les besoins en logements futurs sur le territoire.

**Méthodologie :** Cette méthode permet de prendre en compte :

- les besoins futurs en logements du territoire par la méthode du point mort
- les besoins présents liés au mal logement de ménages vivants sur le territoire par une approche normative (c'est-à-dire en définissant statistiquement ce qui relève du mal logement)

L'outil automatise un calcul à la zone d'emploi et produit une estimation globale du besoin à l'échelle de l'EPCI (par ventilation des besoins de la zone d'emploi). De ce fait, l'utilisateur renseigne ses hypothèses sur tous les postes du calcul à l'échelle de la zone d'emploi de son territoire.

**Base de données :** OTELO

**Fréquence d'actualisation :** ND

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (commande DREAL + nécessité de formation payante auprès du Céréma Est)

## Enjeu F – Quantification des besoins

### *Indicateurs mobilisables*

Caractériser les solutions logements à apporter

38



#### Adéquation entre l'offre et la demande

**Intérêt :** Estimer les surreprésentations ou le manque de certaines typologies pour orienter au mieux la production d'offre nouvelle.

#### Méthodologie :

- Pour les logements sociaux, il est possible de mettre en regard la typologie des logements demandés (SNE) avec la typologie des logements attribués (SNE)

et avec le patrimoine de logements sociaux (RPLS). Le décalage des effectifs des typologies aide à appréhender les carences du parc de logement social.

- Pour le parc total de logements, il est possible de mettre en regard les effectifs de la taille des ménages avec le patrimoine total de logements. De la même façon les décalages constatés peuvent aider à appréhender les carences du parc de logement.

#### Base de données :

SNE

RPLS

INSEE

#### Fréquence d'actualisation :

Annuelle

Annuelle

Annuelle

#### Disponibilité de la donnée :

Gratuite (Commande gestionnaire)

Gratuite (Commande DREAL)

Gratuite (en open data)

**Pour aller plus loin :** La prise en compte des logements vacants dans les effectifs de typologie de logements peut permettre d'affiner la mise en regard de la demande avec l'offre.

## POUR ALLER + LOIN

- **Guide méthodologique national OTELO :**

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-methodologie-et-outil-destination>

- **Démarche Grand Est :**

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/demarche-de-territorialisation-de-la-production-r6909.html>



## Thématique 3 Définition des besoins en logement

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

# Enjeu G – Besoins locatifs sociaux et en accession abordable

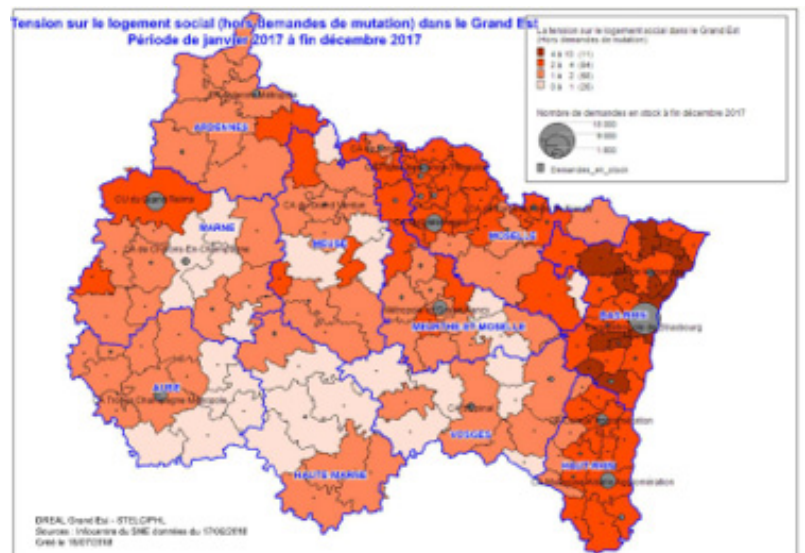
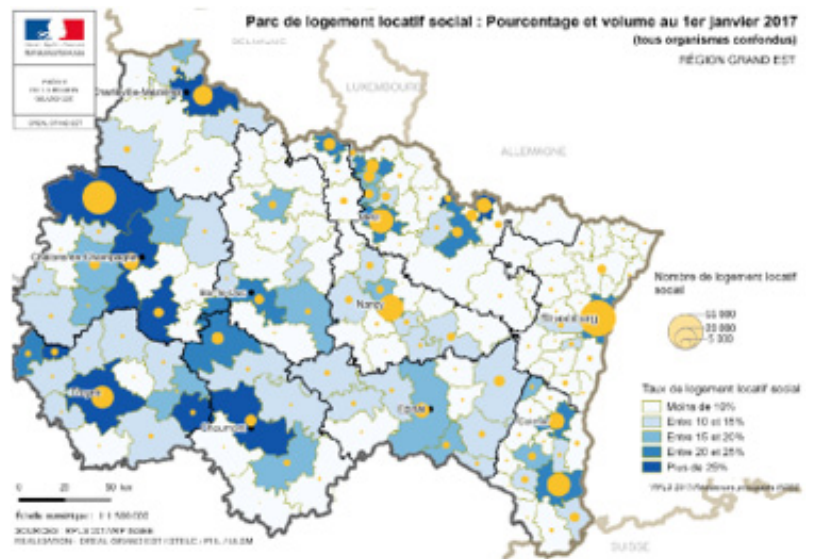
## CONTEXTE RÉGIONAL

La région Grand Est compte 17% de logements locatifs sociaux (tous organismes confondus), soit près de 421 000 unités (RPLS 2017). Ce parc de logements social est inégalement réparti sur le territoire de façon disparate. Ce sont en proportions les territoires champardonnais qui sont les plus dotés.

Ces chiffres sont à analyser en tenant compte de l'indice de tension de la demande en logement social, défini par le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions.

A l'échelle régionale, la tension est de 2,52 demandes pour une attribution soit quasiment deux fois moindre que celle constatée au niveau national (4,3). La tension la plus forte s'observe dans le Bas-Rhin (5,06), puis en Moselle (3,02), territoires qui concentrent également le plus important volume de demandes.

Sur la période 2012-2017, 37 500 logements locatifs sociaux ont été agréés et/ou financés en région Grand Est. La production se concentre dans les principales agglomérations, où la tension sur la demande est importante



Parallèlement, l'article 55 de la loi SRU fixe des obligations de production de logements sociaux pour l'atteinte des 25% (ou 20%) de logements sociaux sur les communes concernées. En Grand Est, les enjeux de production se concentrent sur les territoires alsaciens et 140 communes sont soumises à la loi SRU dont :

- 7 communes exemptées pour 2018-2020 en raison d'une tension insuffisante sur la demande ou d'une mauvaise desserte en transport en commun ;
- 59 communes sont déficitaires, représentant près de 13 900 logements à produire d'ici 2025 (dont plus de 80% pour les départements alsaciens et près de 54% pour le seul département du Bas-Rhin). Parmi elles, les 11 communes carencées à l'issue du bilan triennal 2014-2016 sont toutes situées dans les départements alsaciens .

## QUESTIONNEMENT

Il s'agit de dimensionner les besoins en logements abordables pour améliorer les conditions de logement des populations modestes en Grand Est. Les indicateurs doivent permettre :

- **D'évaluer les besoins de la population de mon territoire.** Il convient de déterminer le public qui est concerné par les plafonds de ressources du parc social. Quelles sont leurs ressources ?
- **D'évaluer la suffisance quantitative et qualitative de l'offre présente** au regard des besoins de la population de mon territoire. Combien de logements sociaux nécessitent d'être produits afin de répondre aux besoins de ma population. Quelle typologie de logement ? Quel produit ? Quelle mixité sociale ? Etc.
- **D'identifier la capacité de production des acteurs de mon territoire** afin de fixer des objectifs réalistes de développement de l'offre. Quels sont les organismes HLM de mon territoire ? Quel est le parc privé mobilisable ?
- De s'assurer que l'offre a permis de **répondre aux besoins des populations modestes** et des classes moyennes.

## TENIR COMPTE DES OBLIGATIONS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Etat fixe l'obligation de disposer de 20% ou 25% de logements sociaux pour les communes entrant dans les critères définis par la loi. Les logements suivants sont retenus pour le décompte :

- les logements sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Les communes concernées se doivent d'atteindre leurs objectifs dans les délais fixés par la loi, au risque d'être sanctionnées. Pour ce faire, il est nécessaire de bien prendre en compte et d'anticiper le développement des résidences principales sur le territoire afin de maintenir voire augmenter le taux de logements locatifs sociaux. La production de nouveaux logements sociaux doit donc être intégrée à la stratégie de développement territorial des communes, et figurer au sein des documents de planification.

## Enjeu G – Besoins locatifs sociaux et en accession abordable

### *Indicateurs mobilisables*

#### Quantifier les besoins locatifs sociaux et en accession abordable

39



#### Ménages concernés par l'offre sociale

**Intérêt :** Evaluer le volume de ménages qui peuvent faire une demande de logement social

**Méthodologie :** Elle est déterminée par le nombre de ménages dont les revenus se situent en dessous des plafonds (PLAI, PLUS, PLS).

**Base de données :** Filosofi

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** INSEE

40



#### Pression de la demande sociale

**Intérêt :** Evaluer la suffisance de l'offre locative sociale en observant l'état de la demande en logements sociaux.

**Méthodologie :** Elle peut être évaluée par la mise en regard de l'ensemble de la demande sociale en cours à la fin de l'année T avec la demande satisfaite au cours de cette année T pour obtenir un ratio du nombre de demandes pour 1 attribution.

**Précautions :** Cette donnée présente le biais de ne recenser que la demande exprimée. Ainsi, certains ménages, par méconnaissance sur leur éligibilité notamment, ne font pas la demande de logement social. De plus, il existe une certaine déformation de la don-

née : les ménages font une demande de logements, ou sont orientés vers les communes où l'offre est présente. Cela peut expliquer la faible demande en secteur rural au profit de la demande sur une polarité présentant un parc social plus conséquent. L'origine géographique des demandeurs est donc aussi un élément à prendre en compte.

**Base de données :** SNE - Système National d'Enregistrement de la demande sociale

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data : <https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques>)

41



#### Part des ménages allocataires CAF dédiant plus de 30% de leurs ressources au paiement du loyer

**Intérêt :** Identifier le blocage dans le parcours résidentiel entre la location et l'accession, et les taux d'effort excessifs dans le parc locatif privé.

**Méthodologie :** Il s'agit du rapport entre les allocataires CAF dédiant plus de 30% de leurs ressources au paiement du loyer (allocation CAF déduite) et l'ensemble des allocataires d'une aide au logement.

**Précautions :** Cette donnée ne porte que sur les allocataires CAF. Elle exclut donc les propriétaires occupants disposant de faibles ressources.

**Base de données :** Données de la Caisse d'Allocations Familiales, Cafdata

**Fréquence d'actualisation :** Tous les ans

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (à demander auprès de la CAF)

## Enjeu G – Besoins locatifs sociaux et en accession abordable

### Indicateurs mobilisables

#### Estimer la suffisance de l'offre locative sociale et abordable

42



#### Indicateurs de fonctionnement du parc social

**Intérêt :** Prendre connaissance des dynamiques au sein du parc social, et mesurer son attractivité.

#### Méthodologie :

- **Le taux de logements sociaux** sur le territoire. Il s'agit d'effectuer le rapport entre le nombre de logements sociaux conventionnés d'une année, d'après les données RPLS, et le nombre de résidences principales de l'année la plus proche, d'après les données INSEE. Il s'agit donc d'une estimation, et non du taux tel que calculé au sens de la Loi SRU.
- **Le taux de rotation** au sein du parc social, via les données RPLS détaillées.
- **Le taux de vacance** au sein du parc social, via les données RPLS détaillées. Il faudra veiller à prendre en compte la vacance commerciale d'une part, c'est-

à-dire la vacance des logements sociaux conventionnés non occupés mais proposés à la location, et la vacance de travaux d'autre part, en lien avec la future réhabilitation ou démolition.

- **L'écart de prix entre les loyers privés** (données de marché / source CLAMEUR) et les loyers pratiqués dans le parc social (données RPLS détaillées). Un écart de prix faible est synonyme de marché détendu et masque des situations de parc social de fait. Un écart de prix très élevé, combiné à une forte tension d'accès au parc social et d'une part importante de ménages aux capacités financières limitées suppose un besoin en logements sociaux ou abordables.

#### Base de données :

INSEE

#### Fréquence d'actualisation :

Annuelle

#### Disponibilité de la donnée :

Gratuite (open data)

RPLS détaillées

Annuelle

Commande en DREAL

CLAMEUR

Annuelle

Gratuite (open data), payante pour plus de détails

43



#### Part de la production neuve dédiée au logement social

**Intérêt :** Quantifier le développement du locatif abordable sur le territoire et mesurer le portage de la dynamique résidentielle par les bailleurs sociaux (par rapport aux opérateurs privés).

**Méthodologie :** Ce pourcentage est calculé sur une période donnée par le rapport entre le nombre de lo-

gements sociaux livrés (données RPLS) et le nombre de logements commencés sur la période (SITADEL).

**Précautions :** Au regard des écarts de temporalité entre les sources, il ne s'agit pas d'une donnée à calculer en annuel.

#### Base de données :

RPLS

#### Fréquence d'actualisation :

Annuelle

#### Disponibilité de la donnée :

Gratuite, en ligne (non détaillée)

Sitadel

Annuelle

Gratuite, en ligne



Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS PAR LE REGARD DES PROFESSIONNELS

Certains partenaires sont susceptibles de délivrer des données complémentaires sur les besoins en logements et de transmettre des informations qualitatives :

- Les agences immobilières et les notaires, experts du marché, seront à même d'identifier les besoins en logements exprimés sur la collectivité, selon les profils des ménages. Ils peuvent donner des informations quant aux éventuels blocages de parcours résidentiels en lien avec un manque d'offre ou des capacités financières des ménages limitées. Ils confirmeront ou infirmeront les prix d'achat retenus pour la simulation d'accession à la propriété ;
- Les bailleurs sociaux, et Action Logement, sont en mesure de déterminer les besoins en logements

selon la pression de la demande sur leurs parcs.

Par ailleurs, aucune base statistique ne permet de s'assurer de la **pertinence de l'offre développée en accession abordable et de son occupation**. Les collectivités peuvent assurer une remontée d'information de la part des opérateurs afin d'améliorer la connaissance des projets, de leur commercialisation et de leur occupation à terme (ménages touchés, part des ménages issus du parc locatif social, etc).

De plus, avec la Loi ELAN, les bailleurs sociaux sont incités à accentuer leur dynamique de vente. Les collectivités sont associées à la définition des stratégies et peuvent suivre annuellement les ventes de logements locatifs sociaux effectuées sur leur territoire.

## POUR ALLER + LOIN

- RPLS open source sur le site de la DREAL Grand Est : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/logement-social-rpls-r6993.html>



## Thématique 4 Besoins spécifiques

# Enjeu H – Vieillesse de la population

### Contexte et questionnements

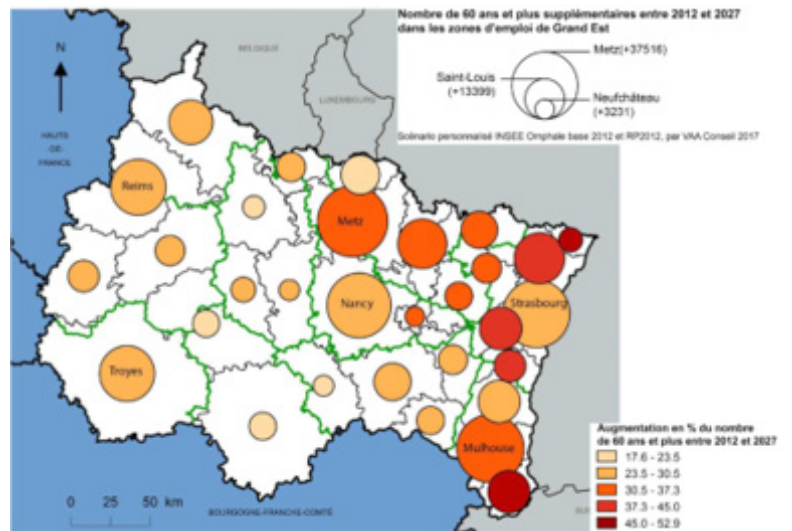
### Zoom sur...

### Indicateurs

#### CONTEXTE RÉGIONAL

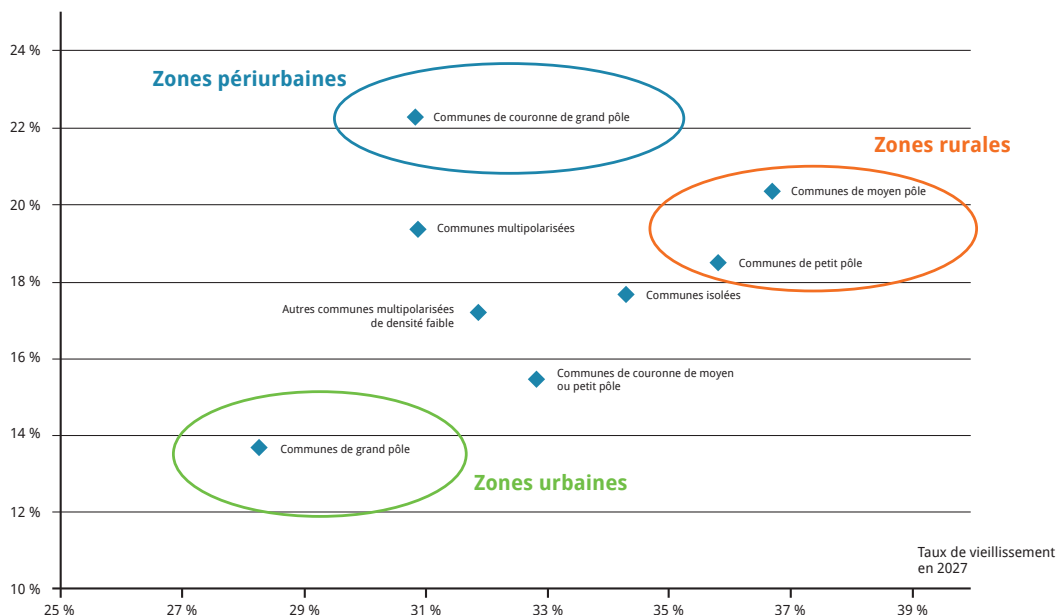
Les ménages seniors représentent, en 2015, 25% de la population en Grand Est, soit un niveau équivalent à la moyenne française.

En 2027, ils compteront pour 30% de la population d'après les projections démographiques de l'INSEE (données Omphale 2027). Si les territoires urbains accueilleront le plus grand nombre de ménages vieillissants, les territoires ruraux verront la plus forte augmentation du poids de ces ménages. Ils devraient compter près de 37% de 60 ans et plus sur les communes de moyen pôle, et 36% sur les communes de petits pôles. Les communes périurbaines seront celles connaissant une plus forte évolution de la part des ménages de 60 ans et plus (mais un taux de vieillissement moindre).



En 2015, la majorité de ces ménages seniors sont des propriétaires de grands logements individuels et anciens. Les seniors souhaitent majoritairement vieillir dans leurs logements. Afin d'accompagner le maintien à domicile dans de bonnes conditions, l'Anah soutient financièrement les propriétaires bailleurs et propriétaires occupants dans l'adaptation de leur logement.

Taux d'évolution de la part de seniors entre 2017 et 2027



## QUESTIONNEMENT

Dans un contexte de fort vieillissement de la population en Grand Est, il est nécessaire d'anticiper ce basculement générationnel par une réponse en logements et hébergement adaptés.

L'intervention auprès des ménages vieillissants en termes d'habitat constitue un véritable enjeu pour les territoires, notamment en zone rurale. Les problématiques liées au vieillissement dépendent de facteurs multiples nécessitant une approche d'indicateurs croisés. Il existe notamment des enjeux :

- **De fluidification du parcours résidentiel sur les communes** : les ménages seniors habitent majoritairement des biens individuels de grande taille susceptibles de satisfaire les attentes des ménages familiaux. Ces biens deviennent sous-occupés avec le départ des enfants et peuvent consommer une part importante du budget du ménage âgé. En proposant une offre adaptée aux seniors, ces derniers seront susceptibles de céder leurs logements à de nouveaux ménages. Par ailleurs, au sein des territoires très vieillissants, la libération des logements lors du décès de l'occupant est à prendre en compte dans les scénarios de développement.
- **D'adaptation des logements**, face à des ménages seniors souhaitant se maintenir à domicile le plus longtemps possible ;

- **De lutte contre l'isolement des personnes âgées**, seules ou éloignées des pôles proposant des services/équipements/commerces/transports en commun ;
- **De lutte contre la déqualification du logement et la précarité énergétique** : les ménages âgés sont moins enclins à procéder à des travaux, dégradant progressivement leurs conditions de vie. Suite au déménagement ou au décès, ces logements, de retour sur le marché, pourraient basculer dans la vacance.

L'étude des données statistiques constitue un premier travail d'analyse des besoins spécifiques sur le territoire. Cette observation quantitative doit s'accompagner d'un retour qualitatif, d'autant plus nécessaire sur une problématique croisant des thématiques diverses. Ils permettront de prendre la mesure de la problématique de vieillissement et de développer une stratégie transversale de réponses à ces besoins spécifiques (habitat, mobilités, services). Mis en parallèle avec d'autres problématiques, telles que la dégradation du bâti ou la précarité énergétique sur la collectivité, les chiffres permettront d'identifier les besoins d'accompagnement à la réalisation de travaux, ou de développement de nouveaux équipements et services.

Au préalable, il convient :

- **D'estimer la dynamique de vieillissement sur le territoire** : quel est le poids et le nombre des ménages vieillissants ? Quels sont les territoires concernés ou susceptibles d'être concernés par la gérontocroissance ?
- **D'analyser les capacités financières de ces ménages, leurs conditions de logement et les accompagnements possibles** : quel est leur niveau de ressources moyen ? Où et dans quel parc de logement résident-ils ? Combien de ménages seniors sont en situation de vulnérabilité énergétique ? Ces derniers peuvent-ils assurer seuls la réalisation de travaux de rénovation énergétique ?

Se référer aux indicateurs suivants

44 45

Se référer aux indicateurs suivants

46 47 48

- **D'identifier l'offre en logement et en hébergement à développer à leur destination**, au regard de l'offre déjà présente sur le territoire et à une échelle plus large, des évolutions démographiques à venir.

Se référer aux indicateurs suivants

49 50

## Enjeu H – Vieillesse de la population

### - Indicateurs mobilisables

Evaluer la dynamique de vieillissement et les conditions de logement des personnes âgées

44



#### Indice de jeunesse et son évolution

**Intérêt :** Estimer le profil du territoire (jeune/à l'équilibre/âgé) et la dynamique de vieillissement de la population.

**Méthodologie :** L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. Un indice supérieur à 1 caractérise un territoire « jeune », à l'inverse d'un indice inférieur à 1 révélateur d'un territoire « âgé ». L'étude de l'évolution de l'indice de jeunesse rendra compte de la dynamique de vieillissement.

**Précautions :**

Cet indicateur définit la population âgée au-delà du seuil de 60 ans. Il s'agit d'une classe d'âge vaste pas nécessairement entièrement concernée par les problématiques

liées à la perte d'autonomie, la dépendance ou l'isolement. Il peut néanmoins être intéressant de suivre cet indicateur qui correspond à des besoins "d'anticipation" du vieillissement et qui permet d'avoir un regard sur le basculement de cette classe d'âge de manière prospective. Il peut être complété par la part des personnes de 75 ans et plus, qui correspond à la classe à d'âge la plus sujette aux effets du vieillissement : perte d'autonomie, maladie, dépendance, isolement, etc.

**Base de données :** INSEE

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)

45



#### Conditions de logement des ménages dont la personne de référence est retraitée

**Intérêt :** Connaître le profil des logements occupés par des ménages dont la personne de référence est retraitée.

**Méthodologie :** Depuis 2016, les données sur le profil de logements croisées avec l'âge de la personne de référence du ménage ne sont plus disponibles, suite à la modification du concept de personne de référence du ménage. Il est néanmoins possible d'obtenir certaines informations sur le profil des logements occupés par un ménage retraité.

**Précautions :** L'INSEE définit à la date de juillet 2019 les « retraités » ainsi : « personnes âgées de 53 ans ou plus qui n'ont pas d'emploi et ne sont pas au chômage, mais qui ont eu autrefois (éventuellement pendant une durée minimale spécifiée) une activité professionnelle ». Nous pouvons supposer que le nombre de personnes retraitées de moins de 60 ans est faible. Si la donnée sera moins précise qu'auparavant, elle a le mérite de délivrer un grand nombre d'informations et un aperçu des conditions de logements des ces ménages.

Les indicateurs INSEE disponibles :

PRINC14 – Résidences principales par type de logement,

statut d'occupation et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence ;

PRINC15 – Résidences principales par type de logement, superficie et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence ;

PRINC16 – Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence ;

PRINC17 – Résidences principales par type de logement, catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence et ancienneté d'emménagement ;

PRINC19M – Résidences principales par type de logement, mode de chauffage et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (France métropolitaine) ;

PRINC20M – Résidences principales par type de logement, installations sanitaires et catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (France métropolitaine) ;

**Base de données :** INSEE

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle (à partir de 2016)

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)

# Enjeu H – Vieillesse de la population

## - Indicateurs mobilisables



Thématique 3  
Définition des besoins  
en logement

Estimer la suffisance de l'offre proposée sur le territoire

46



### Indice de tension de la demande sociale des demandeurs de 65 ans et plus

**Intérêt :** Évaluer le besoin en logements sociaux des ménages âgés disposant de faibles ressources.

**Méthodologie :**

La demande sociale en cours à la fin de l'année t, issue des ménages de 65 ans et plus, est comparée avec la demande satisfaite pour ces ménages seniors au cours de cette même année t. On obtient le nombre de demandes pour 1 attribution et une évaluation de la pression de la demande.

**Précautions :**

Cet indicateur porte sur le besoin en logement social des ménages âgés, et ne donne pas de précision sur le besoin en logements adaptés. Ce sont les bailleurs so-

ciaux qui détiennent des informations qualitatives sur ce besoin (notamment nombre de demandes d'adaptation du logement au sein de leur parc).

**Base de données :** SNE – Système National d'Enregistrement de la demande sociale

**Fréquence d'actualisation :** Annuelle

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>)

47



### Conditions de logement des ménages dont la personne de référence est retraitée

**Intérêt :** Evaluer la suffisance de l'offre en logements et hébergement pour les ménages âgés.

**Méthodologie :** Ce taux permet d'estimer le nombre de places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus sur le territoire. La base FINESS, disponible en ligne, recense l'ensemble des établissements médico-sociaux.

On distingue généralement la capacité en places totale des établissements EHPAD de celles des résidences autonomie. Ces deux établissements répondent en effet à

deux besoins distincts, en lien avec un degré différents de perte d'autonomie des ménages. Ces capacités totales sont à rapporter à la population de 75 ans et plus sur le territoire pour obtenir les taux d'équipements pour 1 000 personnes de 75 ans et plus.

Afin de comparer ces taux d'équipement à ceux du département, de la région et de la France, la base de données STATISS, en ligne, donne des éléments de référence.

**Base de données :**

**Fréquence d'actualisation :**

**Disponibilité de la donnée :**

FINESS

En continu

Gratuite (open data)

STATISS

Annuelle

Gratuite (open data)

INSEE

Annuelle

Gratuite (open data)

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### LES BONNES PRATIQUES : MOBILISER LES PARTENAIRES POUR METTRE EN PERSPECTIVE LES STATISTIQUES

Un grand nombre de partenaires sont susceptibles de délivrer des données complémentaires sur les situations des personnes âgées et de transmettre des informations qualitatives :

- **Le CCAS** : le nombre de demandes d'aides liées à la perte d'autonomie (allocation personnalisée d'autonomie), à la difficulté de payer les factures d'énergie ;
- **Les travailleurs sociaux ou associations** (SSIAD, Aides à domicile, portage de repas, etc.) peuvent identifier des situations de précarité énergétique liés à des bâtis dégradés et des ressources faibles et sont des acteurs à mobiliser dans le cadre de la remontée d'information ;
- **Le centre local d'information et de coordination gérontologique** (CLIC) pouvant faire le point sur les problématiques rencontrées par les ménages seniors sur le territoire ;
- **L'ADIL et les espaces Info Energie** pour estimer l'importance des problématiques de logements énergivores concernant des ménages occupants âgés ;
- **Le Département et les maisons départementales de l'autonomie** concernant les demandes et l'attribution d'aides ;
- **Les bailleurs sociaux** concernant la demande issue de ménages seniors, le nombre de demandes d'adaptation de logements dans leurs parcs, et leur stratégie d'adaptation du parc au vieillissement de la population ;
- **Les gestionnaires d'EHPAD et de résidences autonomie** concernant les tarifs pratiques, les taux de remplissage et la mesure de la liste d'attente.
- **Les opérateurs de dispositif d'amélioration de l'habitat**, si existants sur le territoire, connaissant le nombre de demandes et de dossiers retenus concernant les aides Anah délivrées pour l'Aide au maintien à domicile et l'adaptation des logements.

## POUR ALLER + LOIN

- **Boîte à outils vieillissement :**

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/impact-du-vieillissement-sur-les-politiques-r6924.html>





## Thématique 4 Besoins spécifiques

# Enjeu I – Besoin des ménages précaires

### Contexte et questionnements

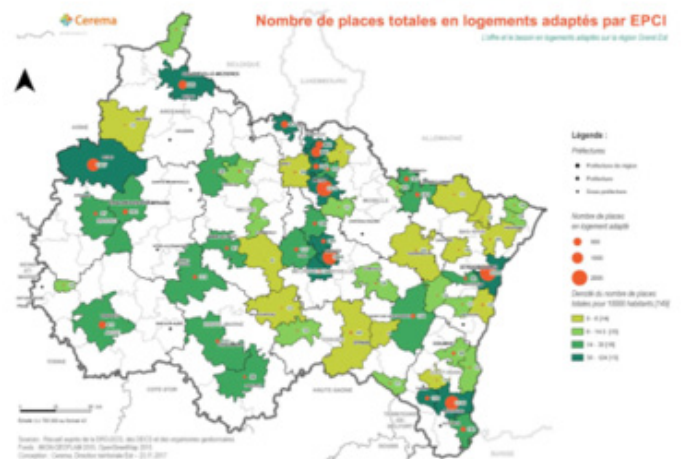
### Zoom sur...

### Indicateurs

## CONTEXTE RÉGIONAL

En région Grand Est, 14,6% des ménages se situent sous le seuil de pauvreté, soit un taux très proche de la moyenne nationale (14,9%), d'après les données Filosofi 2015. Le revenu mensuel médian disponible est de près de 1700 €, similaire à celui de la France, toutefois 10% de la population dispose d'un revenu mensuel médian d'environ 900 €. Le territoire doit donc répondre à la demande en logements et hébergements des ménages les plus précaires.

En 2017, le territoire compte 15 176 logements adaptés (incluant les places des foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil). L'offre en volume est fortement concentrée sur le sillon mosellan, de Nancy aux portes du Luxembourg, et sur les anciens bassins industriels, représentant 44% des places de la région (soit 6 749 places, y compris Nord Meurthe-et-Moselle, hors Moselle Est). Les autres implantations sont localisées majoritairement dans les grands pôles urbains : Strasbourg, Mulhouse, Reims, Charleville Mézières et Troyes. A contrario en dehors de ces territoires, l'offre



est plus diffuse au sein de pôles urbains locaux et/ou de certains bassins d'emplois.

## QUESTIONNEMENT

L'enjeu est de répondre au mieux à ces besoins en hébergement et en logement à très bas loyer, afin d'accompagner les ménages précaires dans l'optique de favoriser la mise en œuvre du principe du logement d'abord.

Pour cela, il est nécessaire :

- D'estimer la problématique de précarité économique et sociale sur le territoire : quel est le poids et le nombre des ménages très précaires ? Quelles sont leurs capacités financières ? Où et dans quel parc de logement résident-ils ?
- D'identifier les besoins non satisfaits en hébergement et en logements des ménages précaires et de définir en conséquence les produits à développer les plus adaptés pour proposer une réponse à la fois quantitative et qualitative ;
- D'évaluer l'impact de la réponse aux besoins et son adéquation avec la demande exprimée.

*Nb. Cette problématique croise en partie celle de la quantification des besoins en logements sociaux dont les indicateurs sont mentionnés en fiche G.*

## Enjeu I – Besoin des ménages précaires - *Indicateurs mobilisables*

Evaluer la problématique de précarité financière sur le territoire

48

### Nombre de ménages sans logement propre

**Intérêt :** Quantifier les besoins des personnes en situation très précaire face au logement, voire sans logement.

**Méthodologie :** Plusieurs indicateurs et plusieurs sources sont à croiser.

- Le nombre de demandeurs résidant en hébergement temporaire ou en situation de grande précarité face au logement (à observer en volume et à rapporter à l'ensemble des demandeurs, qui peut être obtenue via les données SNE)

- Le nombre d'appels au 115 (à rapporter à la population totale) pour obtenir une place d'hébergement d'urgence, ainsi que les orientations par le SIAO, pour évaluer les demandes non satisfaites.

- Le nombre de demandes de domiciliation, à recueillir auprès du CCAS ou de la collectivité. Elle permet à des personnes sans domicile stable de disposer d'une adresse leur permettant de recevoir du courrier, d'accéder à leurs droits et prestations, et demandant de remplir certaines obligations.

**Base de données :** SNE  
**Fréquence d'actualisation :** Annuelle  
**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (open data)

Données à recueillir auprès du 115, du SIAO et du CCAS  
 En continu  
 Gratuites (sur demande aux organismes compétents)

49

### Données CAF (impayés)

**Intérêt :** Evaluer les difficultés à assurer le paiement d'un loyer pour les ménages allocataires disposant de faibles ressources.

**Méthodologie :** La CAF est en charge des dossiers d'impayés de loyer quand le locataire perçoit une aide au logement. Le propriétaire bailleur constatant un impayé de loyer doit avertir la CAF selon la procédure établie par l'organisme. La CAF peut donc délivrer des informations quantitatives sur le nombre de situations d'impayés de loyers recensés sur le territoire concernant des ménages bénéficiaires d'une aide au logement.

**Base de données :** CAF  
**Fréquence d'actualisation :** En continu  
**Disponibilité de la donnée :** Sur demande à la CAF

50

### Données relatives aux expulsions locatives

**Intérêt :** Évaluer les difficultés à assurer le paiement d'un loyer

**Méthodologie :** Les données relatives aux expulsions locatives sont mobilisables via différentes sources en fonction de l'avancement de la procédure

- signalement des impayés, assignation en justice aux fins de résiliation du bail, commandement de quitter les lieux, au sein de la source EXPLOC disponible auprès de la DDCS-PP et de la Préfecture

- données du Ministère de la justice sur les résiliations de bail

- données du Ministère de l'intérieur sur les concours de la force publique

**Base de données :** EXPLOC, Ministère de la Justice, Ministère de l'Intérieur

**Fréquence d'actualisation :** En continu

**Disponibilité de la donnée :** Gratuite (sur demande)

## Enjeu I – Besoin des ménages précaires - Indicateurs mobilisables

Estimer l'adéquation de l'offre proposée sur le territoire

51

### Taux d'équipement en offre de logements et d'hébergement à destination des populations très précaires

**Intérêt :** Evaluer l'adéquation de l'offre pour les ménages très précaires.

**Méthodologie :** Ce taux permet d'estimer le nombre de places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans et plus sur le territoire. La base FINESS, disponible en ligne, recense l'ensemble des établissements médico-sociaux.

On distingue généralement la capacité en places de logements adaptés (Résidences sociales dont Pensions de

famille et Résidence accueil, Foyers de jeunes travailleurs, etc.) de l'hébergement (Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale [CHRS], Centres d'Hébergement d'Urgence). Ces établissements présentent des niveaux d'accompagnement différents des ménages précaires. Ces capacités sont à rapporter à la population entre 20 et 59 ans sur le territoire et à multiplier par 1 000 pour obtenir les taux d'équipement pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans.

**Base de données :**

FINESS

INSEE

**Fréquence d'actualisation :**

En continu

Annuelle

**Disponibilité de la donnée :**

Gratuite (open data)

Gratuite (open-data)

Contexte et questionnements

Zoom sur...

Indicateurs

## ZOOM SUR ...

### LES BONNES PRATIQUES : MOBILISER LES PARTENAIRES POUR METTRE EN PERSPECTIVE LES STATISTIQUES

Un grand nombre de partenaires sont susceptibles de délivrer des données complémentaires sur les situations des personnes en grande fragilité et de transmettre des informations qualitatives :

- **Le CCAS** : le nombre de demandes d'aides d'urgence ;
- **Les travailleurs sociaux ou associations** pouvant identifier des situations de économiques et de logement précaires liés à de très faibles ressources ;
- **Le SIAO**, en charge de l'organisation et de la centralisation de l'ensemble des demandes de prise en charge des ménages sans solution de logement ou en demande d'hébergement ;
- **L'ADIL** pour estimer l'importance des problématiques de relations locataires/propriétaires et le nombre de ménages se renseignant sur les aides au logement ;
- **La CAF** concernant les demandes et l'attribution d'aides, et le repérage des situations d'impayés ;
- **Les instances partenariales (PDALHPD)** en charge du suivi de la prise en compte des besoins en logements et hébergement des ménages précaires ;
- **Les bailleurs sociaux** concernant la demande issue de ménages très précaires, les difficultés de paiement de loyers plafonnés par certains ménages ;
- **Les établissements d'hébergement** (CHRS, CHU,..) **ou les structures de logements adaptés accueillant ces ménages** (Résidences sociales, Pensions de famille, Résidence accueil, Foyers de vie, etc) ;
- **L'Etat**, notamment concernant le nombre de recours DALO.

# ANNEXES

## SOURCES DE DONNEES

A l'heure de **l'ouverture en open source** des données géographiques, les bases de données territoriales n'ont jamais été aussi nombreuses et faciles d'accès, au moins de prime abord.

Pour autant, la multiplicité de l'information géographique doit aujourd'hui inviter les collectivités et leurs partenaires à une **vigilance particulière dans la sélection et l'utilisation des ressources** : une bonne donnée n'est pas nécessairement une donnée complexe. De la même manière, l'analyse de données et le suivi d'indicateurs dans le cadre d'un observatoire local n'est pas une fin en soi: le choix de la donnée doit au contraire :

- **Être l'expression d'un besoin** d'observation locale, en réponse à un enjeu technique ou à une orientation politique locale ;
- **Être adaptée aux moyens et à l'ingénierie mobilisables** par la collectivité (équation accès / technicité / coût) ;
- **Faire l'objet d'une méthode d'analyse et de traitement fiable**, objective, pérenne à une échelle d'observation adaptée aux enjeux d'observation locaux ;
- **Être suivie, administrée et partagée** dans un environnement de projet dédié à l'observation locale.

Les annexes de ce guide proposent un focus sur **4 sources de données nouvelles ou complexes**, présentant un intérêt majeur dans le cadre de la mise en place d'un observatoire local en matière de foncier et d'habitat :

**1**  
Données Fideli

**2**  
Registre des copropriétés

**3**  
Fichiers fonciers / Majic

**4**  
Demandes de valeurs foncières (DVF)

Celles-ci ne visent pas à l'exhaustivité mais plutôt à faire état des utilisations possibles de ces 4 sources de données, en renseignant notamment leurs principales fonctionnalités et les précautions d'usage avant utilisation.

### Panorama des différentes sources de données mobilisables dans le cadre de l'observation locale du foncier et de l'habitat.

NOMENCLATURE D'OBSERVATION	PRINCIPALES SOURCES DE DONNÉES MOBILISABLES	NOMENCLATURE D'OBSERVATION	PRINCIPALES SOURCES DE DONNÉES MOBILISABLES
Caractéristiques du stock de logements existant et des dynamiques de production	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fichiers fonciers Majic</li> <li>&gt; INSEE</li> <li>&gt; Sit@del</li> <li>&gt; Filocom</li> <li>&gt; RPLS</li> </ul>	Occupation et usage des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fichiers fonciers Majic</li> <li>&gt; Référentiel grande échelle IGN</li> <li>&gt; OSM</li> </ul>
Consommation foncière et dynamiques d'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fichiers fonciers Majic</li> <li>&gt; Sit@del</li> <li>&gt; Filocom</li> </ul>	Fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Filocom</li> <li>&gt; Données DV3F</li> <li>&gt; PERVAL</li> <li>&gt; CLAMEUR</li> </ul>
Evolution des besoins quantitatifs et qualitatifs en logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Extrait du SNE</li> <li>&gt; Filocom</li> <li>&gt; RPLS</li> </ul>	Identification des situations de fragilité, de leur concentration des différents parcs de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Filocom</li> <li>&gt; OPS</li> <li>&gt; Observatoire des copropriétés</li> </ul>

# 1

## Données Fideli

Le Fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les personnes (Fidéli) est une nouvelle source de données qui a vocation à se substituer à terme au Fichier des Logements par Communes (Filocom) et au Fichier localisé social et fiscal (Filosofi). Elle est en cours de finalisation en 2019 et la donnée sera disponible par la suite annuellement.

Le projet a été lancé en 2011 sur le constat que les sources d'origine fiscale sont en France insuffisamment exploitées sur les thématiques du logement et de la démographie, malgré leur potentiel.

### Constitution de la donnée :

Fidéli a pour objectif une **meilleure connaissance du parc de logement et de la démographie résidente**. Elle reposera sur l'exploitation des informations récoltées par la Direction générales des Finances Publiques (DGFiP) et travaillées par l'INSEE, concernant l'impôt et les propriétés bâties en France métropolitaine et en départements d'outre-mer.

Elle regroupera :

- **Des données d'origine fiscale** : fichier de la taxe d'habitation (amené toutefois à disparaître à compter du 1er janvier 2021), fichier des propriétés bâties, fichiers d'imposition des personnes et fichier des déclarations de revenus. Ces fichiers donnent notamment des informations de nature démographique, la structure des ménages et les revenus perçus au sein des foyers ;

- **Des données complémentaires contextuelles** avec des variables permettant de mieux décrire les adresses auxquelles les personnes habitent : coordonnées, appartenance à un IRIS ou à un quartier prioritaire de la politique de la ville, présence de communautés ou de domiciliation administrative, etc.

Ces informations pourront provenir du répertoire des communautés, du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), par exemple.

- Des informations sur les **revenus déclarés, ainsi que sur les montants de prestations sociales** reçues par les ménages ; ces dernières sont issues du processus Filosofi notamment.





## Registre des copropriétés

Le Registre des Copropriétés a été institué par la loi ALUR du 24 mars 2014. Ce registre dématérialisé constitue la nouvelle base de données sur les copropriétés, il remplace l'observatoire des copropriétés.

Il vise à renforcer la connaissance du parc de logements privés et à permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés.

### Constitution de la donnée :

Gérée par l'Agence nationale de l'Habitat (Anah), cette base repose sur un **système déclaratif**. Depuis 2016, les copropriétés ont l'obligation de s'immatriculer en ligne. Au 31/12/2018, l'ensemble des copropriétés devraient avoir fait cette démarche.

La base sera constamment alimentée : les représentants légaux des copropriétés sont tenus de mettre à jour annuellement les données, notamment les données financières de l'exercice comptable clos et approuvé en assemblée générale. Les notaires procéderont à l'immatriculation des copropriétés créées après le 1er janvier 2017. En conséquence, **l'actualisation des rapports sera trimestrielle**.

### Disponibilité de la donnée :

Deux types de rapports seront disponibles :

- Un **rapport de synthèse**, disponible pour la région, le département, l'intercommunalité et la Métropole du Grand Paris.
- Un **rapport détaillé** pour chaque département disponible à l'échelle communale.

Accessible au grand public qui bénéficiera ainsi de repères de sa copropriété par rapport à celles environnantes, les collectivités auront accès à des données plus détaillées et non secrétisées (le seuil pour afficher les statistiques est de 11 copropriétés minimum par territoire)

Contrairement à l'observatoire des copropriétés de l'Anah, le registre ne propose plus de prétraitements relatifs à la fragilité des copropriétés. Néanmoins, il propose une liste d'indicateurs plus détaillés et surtout permet une géolocalisation à l'adresse des copropriétés, afin de faciliter le repérage.

Les indicateurs à mobiliser sont les suivants :

- Taille / nombre de lots,
- statut juridique,
- caractéristiques techniques : ancienneté de la construction,
- caractéristiques financières : niveaux d'impayés de charges courantes et exceptionnelles permettant d'identifier les copropriétés pouvant prétendre aux aides de l'Anah



## POUR ALLER + LOIN

- **Le guide de l'interprétation des données des rapports du registre des copropriétés (août 2017)**  
[http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/IMG/pdf/registre\\_copro\\_fiche\\_interpretation\\_des\\_donnees\\_vf.pdf](http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/IMG/pdf/registre_copro_fiche_interpretation_des_donnees_vf.pdf)
- **Le fiche mémo pour aider à choisir le rapport statistique souhaité**  
[http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/IMG/pdf/registre\\_copros\\_fiche\\_de\\_lecture\\_vf.pdf](http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/IMG/pdf/registre_copros_fiche_de_lecture_vf.pdf)
- **Le site du registre des copropriétés :**  
<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>



## Fichiers fonciers / Majic

Issues de l'application Majic (Mise à Jour des Informations Cadastreales) de la DGPFIP, les Fichiers Fonciers sont destinés au calcul de la taxe foncière. En agrégeant de nombreux jeux de données à l'échelle cadastrale concernant l'occupation des parcelles, les caractéristiques des locaux et de la propriété foncière, les données Majic ont progressivement fait l'objet de traitements techniques du CEREMA afin de structurer la donnée et faciliter son utilisation dans le cadre d'activités d'observation et de connaissance des territoires.

18 tables de données sont aujourd'hui regroupées au sein de 6 Fichiers fonciers, chacun d'entre eux intégrant une série de variables :

- **Le fichier des propriétaires**, permettant de connaître les droits de propriété sur les biens non bâtis (parcelles) et bâtis (locaux) ;
- **Le fichier des propriétés bâties**, intégrant un jeu d'informations géographiques concernant la caractéristique des locaux rattachés à la parcelle (nombre et surface de l'occupation, vocation principale), etc. ;
- **Le fichier des propriétés non bâties**, intégrant notamment un descriptif des parcelles (surface, occupation et date de mutation notamment) ;
- 3 autres fichiers complétant les tables géographiques par des données concernant les infrastructures de transport, la toponymie, et les copropriétés notamment.

L'utilisation des fichiers fonciers / Majic offre aujourd'hui de nombreuses possibilités d'analyse à différentes échelles d'observation (département / région, SCoT / EPCI, commune) concernant les dynamiques liées au foncier et à l'habitat, notamment en matière :

- De délimitation de l'**enveloppe urbaine** et d'**analyse de la consommation foncière** sur une période donnée, à l'appui des variables JANNAT et assimilées qui renseignent la date de la construction la plus ancienne / récente sur une parcelle ;
- D'identification des **gisements fonciers et immobiliers**, en apportant un éclairage sur la domanialité (principales variables : TYPPROP, DDENOM, CODNOM) ;

- **De caractéristiques des locaux à vocation résidentielle** : nombre de pièces, niveau de confort, hauteur, parc des bailleurs sociaux, etc. / Principales variables : DNBPPR, DNBIV, NLOGHLM ;
- De diagnostic du **parc de logements vacants**, en distinguant les logements inoccupés depuis moins de 2 ans (vacance conjoncturelle) et plus de 2/5 ans (vacance de longue durée) / Principales variables : LOGHVAC2A et LOGHVAC5A.

Plusieurs **précautions d'usages** sont à noter préalablement à l'utilisation des fichiers fonciers / Majic. Celles-ci tiennent notamment :

- Au **caractère déclaratif** des données fiscales, qui nécessitent généralement une vérification de terrain pour une utilisation à l'échelle communale / EPCI ;
- A la **complexité de la structuration de la donnée**, qui nécessite des traitements préalables complexes (anonymisation de la donnée fiscale, agrégation de données géographiques, etc.) ;
- A l'assiette cadastrale, parfois **incomplète** notamment sur les communes ne disposant pas de cadastre vectorisé ;
- A l'exploitation de la donnée, qui implique une **ingénierie SIG** spécifique.

## POUR ALLER + LOIN

- **De nombreuses études, fiches techniques et références sont disponibles sur le portail**  
<https://datafoncier.cerema.fr/>
- **La bibliothèque de variables des fichiers fonciers / Majic :**  
<http://doc-datafoncier.cerema.fr/ff/docff/>
- **L'acte d'engagement pour la mise à disposition aux collectivités des fichiers fonciers :**  
[https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/fichiers/2019/02/Acte\\_Engagement\\_dynamique\\_2017.pdf](https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/fichiers/2019/02/Acte_Engagement_dynamique_2017.pdf)

# 4

## Données (DVF)

### Constitution de la donnée :

Produites par la DGFiP, les données DVF contiennent pour chaque vente (ou mutation) enregistrée :

- La valeur foncière ;
- La date et la référence de l'acte de vente ;
- La nature de la vente (vente, VEFA, échange, etc.) ;
- Les biens fiscaux liés à la vente, les parcelles et locaux vendus et leurs caractéristiques (occupation du sol, nombre de pièces, surface du terrain et surface bâtie, type de bâti).

### Précautions d'usages :

- Absence de données DGFiP sur les départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin et de Moselle ;
- Absence de données sur les communes dont le cadastre n'est pas vectorisé et possibilité d'erreurs ponctuelles sur la géométrie cadastrale ;
- Absence d'historique de la donnée dans le cas de communes nouvelles ;
- A ce jour, les champs d'informations sont disponibles uniquement à l'échelle cadastrale : l'exploitation de données moyennes à une échelle macro (commune, EPCI, département, etc.) nécessite un traitement géographique complexe ;
- Concernant la structure de la donnée : 1 mutation peut contenir plusieurs types de biens (vente d'un lot intégrant un terrain, plusieurs appartements et/ou maisons et des dépendances), et ne permet donc pas en l'état de dissocier les valeurs sur les différents segments de marché.

### Disponibilité de la donnée :

La base est accessible depuis avril 2019 sur le portail suivant :

[https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/fichiers/2019/02/schema\\_diffusion\\_FF.pdf](https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/fichiers/2019/02/schema_diffusion_FF.pdf)

Les données DVF sont donc aujourd'hui susceptibles de fournir des éclairages sur les caractéristiques et les dynamiques des marchés fonciers et immobiliers locaux, à travers des indicateurs liés :

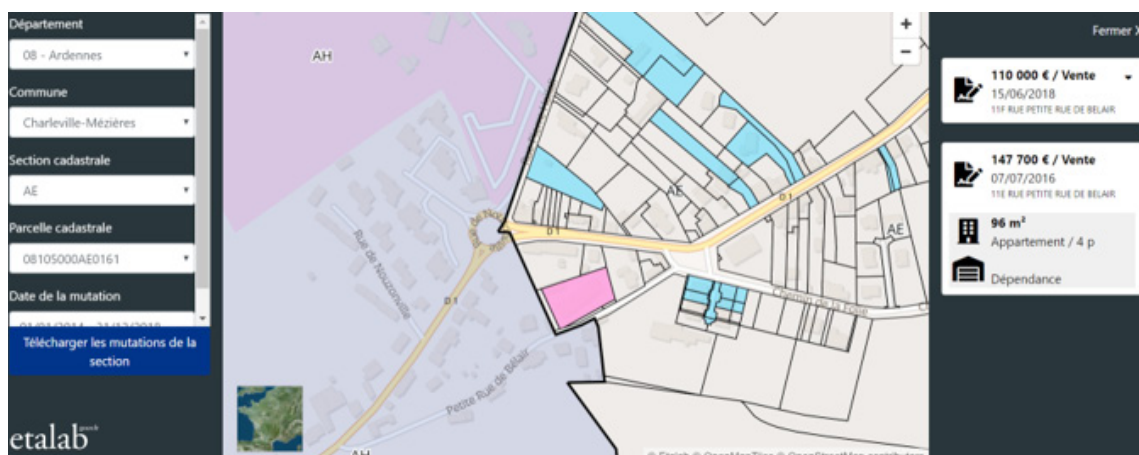
- A l'état de santé du marché (nombre de transactions enregistrées sur la période / stock de logement total par exemple) ;
- Au niveaux de prix moyens pratiqués sur une période de 5 ans (2014-2018).

## POUR ALLER + LOIN

### • Documentation technique CEREMA :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/fichiers-fonciers-dv3f-numerique-au-service-strategies>

<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data>



Extrait de l'interface de l'application DVF

## LIENS UTILES :

<b>L'observatoire des territoires</b>	<a href="http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node">http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node</a>
<b>CGET</b>	<a href="http://www.cget.gouv.fr/thematiques/cadre-de-vie-et-mobilites/logement">http://www.cget.gouv.fr/thematiques/cadre-de-vie-et-mobilites/logement</a>
<b>Observatoire de l'habitat des villes de France</b>	<a href="http://obshabitatvdf.eohs.info/presentation">http://obshabitatvdf.eohs.info/presentation</a>
<b>Observatoire national de la précarité énergétique</b>	<a href="http://www.onpe.org/">http://www.onpe.org/</a>
<b>INSEE</b>	<a href="https://www.insee.fr/fr/accueil">https://www.insee.fr/fr/accueil</a>
<b>Data.gouv</b>	<a href="https://www.data.gouv.fr/fr/">https://www.data.gouv.fr/fr/</a>
<b>Géoinformations</b>	<a href="http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/">http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/</a>
<b>ANIL</b>	<a href="https://www.anil.org/">https://www.anil.org/</a>
<b>Outil2aménagement</b>	<a href="http://outil2amenagement.cerema.fr/logement-habitat-r5.html">http://outil2amenagement.cerema.fr/logement-habitat-r5.html</a> et <a href="http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html">http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html</a>
<b>CRHH</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/piloter-au-sein-du-comite-regional-de-l-habitat-et-r374.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/piloter-au-sein-du-comite-regional-de-l-habitat-et-r374.html</a>
<b>ORHH</b>	ND
<b>Panorama Habitat Hébergement</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/panorama-des-enjeux-regionaux-habitat-et-a18465.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/panorama-des-enjeux-regionaux-habitat-et-a18465.html</a>
<b>Plateforme régionale du foncier</b>	Pour l'instant : <a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/plateforme-regionale-du-foncier-etat-region-r6973.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/plateforme-regionale-du-foncier-etat-region-r6973.html</a> (site à venir)
<b>Boîte à outils vieillissement</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/impact-du-vieillissement-sur-les-politiques-r6924.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/impact-du-vieillissement-sur-les-politiques-r6924.html</a>
<b>Boîte à outils COPRO</b>	<a href="https://paccopro-dreal-gd-est.fr">https://paccopro-dreal-gd-est.fr</a>
<b>Boîte à outils vacance</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/la-boite-a-outils-vacance-les-outils-pour-agir-a19567.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/la-boite-a-outils-vacance-les-outils-pour-agir-a19567.html</a>
<b>Boîte à outils revitalisation des bourgs centres et villages</b>	<a href="http://www.vosges.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement-et-developpement-durable-et-fonds-europeens-Accessibilite/Requalification-des-bourgs-et-villages">http://www.vosges.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement-et-developpement-durable-et-fonds-europeens-Accessibilite/Requalification-des-bourgs-et-villages</a>

<b>Démarche marchés locaux</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/demarche-de-territorialisation-de-la-production-r6909.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/demarche-de-territorialisation-de-la-production-r6909.html</a>
<b>Démarche logements adaptés</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/ameliorer-la-connaissance-du-parc-de-logements-a18726.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/ameliorer-la-connaissance-du-parc-de-logements-a18726.html</a>
<b>Guide méthodologique national OTELO</b>	<a href="https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-methodologie-et-outil-destination">https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-methodologie-et-outil-destination</a>
<b>Démarche TPL Grand Est</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/demarche-de-territorialisation-de-la-production-r6909.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/demarche-de-territorialisation-de-la-production-r6909.html</a>
<b>Plan d'action LHI</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutter-contre-l-habitat-indigne-r6953.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutter-contre-l-habitat-indigne-r6953.html</a>
<b>Plan d'action COPRO</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutte-contre-les-coproprietes-degradees-r7055.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutte-contre-les-coproprietes-degradees-r7055.html</a>
<b>Co-investissement DREAL/ INSEE, vulnérabilité énergétique liée à l'habitat</b>	<a href="https://www.insee.fr/fr/statistiques/3703441">https://www.insee.fr/fr/statistiques/3703441</a>
<b>ORPE</b>	<a href="http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutter-contre-la-precarite-energetique-r7006.html">http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/lutter-contre-la-precarite-energetique-r7006.html</a>
<b>Site de suivi du plan biodiversité (actions sur la consommation d'espaces) et observatoire de l'artificialisation des sols</b>	<a href="https://biodiversitetousvivants.fr/limiter-la-consommation-despaces-et-preserver-les-milieus">https://biodiversitetousvivants.fr/limiter-la-consommation-despaces-et-preserver-les-milieus</a> et <a href="https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/">https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/</a>
<b>Datafoncier (site dédié à l'exploitation des fichiers fonciers et de DVF)</b>	<a href="https://datafoncier.cerema.fr/">https://datafoncier.cerema.fr/</a>
<b>Guide « Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions »</b>	<a href="https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/programme-local-habitat-plh-20-questions">https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/programme-local-habitat-plh-20-questions</a>



# PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement**

Services : STELC / PHL et SAER / MF  
Adresse : 2 rue Augustin Fresnel 57070 METZ  
[phl.stelc.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr](mailto:phl.stelc.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr)  
[mf.saer.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mf.saer.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr)