



SYSTEME MUTUALISE D'OBSERVATION DANS LE CHAMP DE L'HABITAT

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE
D'APPLICATION 2016

SOMMAIRE

INFOLIO – synthèse	4
---------------------------	----------

1. Le suivi de la production de logements neufs	8
--	----------

Problématique

Le suivi du marché de la maison individuelle

Le suivi de la production de logements neufs

Le suivi de la commercialisation de logements neufs

2. Les Marchés Immobiliers	68
-----------------------------------	-----------

Problématique

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers

Le suivi de la construction à la commercialisation de logements neufs

L'évolution des prix et du profil des acquéreurs

3. L'adéquation offre / demande, analyse des parcours résidentiels	140
---	------------

Problématique

Adéquation de l'offre et de la demande à travers les documents de programmation et de planifications

La charte de partenariat liant la Métropole Nice Côte d'Azur, les promoteurs et organismes HLM

4. L'observation du parc existant	184
--	------------

Problématique

Les centres urbains de 100 communes de la Région PACA

La mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés à Marseille

Les logements vacants potentiellement mobilisables dans Toulon Provence Méditerranée



INFOLIO

PARTENARIAT RÉGION & AGENCES D'URBANISME

SYSTÈME MUTUALISÉ D'OBSERVATION DANS LE CHAMP DE L'HABITAT

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme présentes sur le territoire ont engagé depuis 2014 un partenariat actif destiné, sur le volet habitat, à mieux appréhender les méthodes d'observation. En 2015, les agences d'urbanisme avaient notamment réalisé un recensement et une analyse des principaux observatoires de l'habitat du territoire régional. La diffusion de ces éléments auprès des acteurs régionaux de l'habitat, a suscité des attentes de la part des partenaires en matière de méthode d'observation et d'interprétation des données statistiques. La démarche engagée en 2016 a pour objectif d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs politiques de l'habitat et des dispositifs d'observation. Les agences d'urbanisme ont ainsi apporté un appui méthodologique au groupe de travail «Données de l'habitat et du logement», du Centre Régional d'Information Géographique piloté par la Région et l'Etat.

LE CADRE DE LA DÉMARCHE

En s'appuyant sur les retours d'expérience des agences d'urbanisme, la démarche s'est articulée autour de réflexions sur les méthodes d'observation des politiques locales de l'habitat.

Les travaux des agences d'urbanisme ont permis d'alimenter quatre groupes de travail thématiques.

Deux grands thèmes ont été abordés : les parcours résidentiels et le parc existant, en lien avec l'étude relative aux dynamiques des centres anciens.

Elles ont permis de mutualiser les bonnes pratiques et expé-

riences, de cibler les problématiques et les conditions d'accès aux données.

Ces réunions ont rassemblé en moyenne une quarantaine de personnes avec une diversité des participants : les collectivités locales : EPCI, Département, la Caisse d'Allocations familiales, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, la Fédération du bâtiment et des travaux publics, l'Association Départementale d'information sur le logement, et l'association régionale HLM.

Quels enjeux d'observation pour les politiques de l'habitat ?

- L'élaboration des politiques publiques de l'habitat : de la planification à la programmation de logements, rythme de construction de logements, connaissance des marchés immobiliers...
- L'évaluation et le suivi des politiques publiques : PLH, SCOT, PLUI

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS, QUELS ENJEUX POUR LES POLITIQUES DE L'HABITAT, QUELLES SOURCES DE DONNÉES MOBILISER ?

Enjeu majeur des politiques locales de l'habitat, le parcours résidentiel correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.

Avec l'évolution des modes de vie, le durcissement des conditions d'accès au logement, les parcours résidentiels se sont largement complexifiés ces dernières années. Depuis, le modèle «classique» de location vers l'accession à la propriété s'est multiplié et des modèles différents apparaissent progressivement.

Les changements de logement, c'est-à-dire les évolutions dans le parcours résidentiel, sont la plupart du temps le fait des cycles de vie (mise en couple, arrivée d'un enfant...). Ils sont déterminés notamment par les capacités financières des ménages et par l'attractivité de l'offre en habitat dans les territoires.

Lors des décennies précédentes, grâce au développement d'une offre nouvelle de logement et à la diversité des logements produits, les parcours résidentiels se sont améliorés en Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Redonner de la fluidité aux parcours résidentiels

La crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et aux modifications des modes de vie conduisent à un contexte global défavorable pour les ménages modestes dans leurs parcours résidentiels.

Toutefois, certains territoires rencontrent une forte tension en matière de logement ce qui peut constituer un frein à leur développement économique. Cette situation peut avoir un impact sur les décisions d'implantation d'entreprises dans notre région et à terme à son attractivité.

L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE SE MEASURE AUSSI À SA CAPACITÉ À LOGER SES HABITANTS DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES.

Dans une volonté de mieux répondre aux souhaits de réalisation de parcours résidentiels, les collectivités ont mis en place depuis plusieurs années des politiques publiques en faveur de l'habitat adaptées à leurs problématiques au regard des spécificités de leurs territoires.

Elles mobilisent plusieurs leviers pour développer les parcours résidentiels : promouvoir l'offre nouvelle, solvabiliser les ménages, maîtriser les prix, faciliter la mobilité... Elles doivent s'adosser sur un observatoire de l'habitat qui leur permet de mieux identifier les besoins et les réponses à apporter localement.

Pour autant, la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'habitat nécessite de mieux connaître le niveau réel de production de logements, mais également de suivre les opérations immobilières depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements réalisés.

Le suivi de la production de logements constitue ainsi la première étape d'un dispositif d'observation :

Les agences d'urbanisme ont ainsi développé des méthodes permettant de suivre et d'analyser ces mécanismes afin d'apporter des éléments de réponses opérationnelles.

UNE APPROCHE EN TROIS TEMPS : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET L'ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE.

1. La production de logements, pour identifier des méthodes et exemples d'outils afin de suivre et de mieux connaître l'offre nouvelle dans les territoires. Ont ainsi été abordés les exemples suivants :

- Le suivi des prix des terrains à bâtir en Vaucluse à partir des données Enquête sur le prix des terrains à bâtir issues du Service de l'observation et des statistiques (SOeS) présenté par l'Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)
- L'observatoire de la construction neuve à partir des données sur les permis de construire, présenté par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM)
- Le suivi de la production neuve, à partir des données infoprom de l'Observatoire Immobilier de Provence (OIP) , présenté par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA)

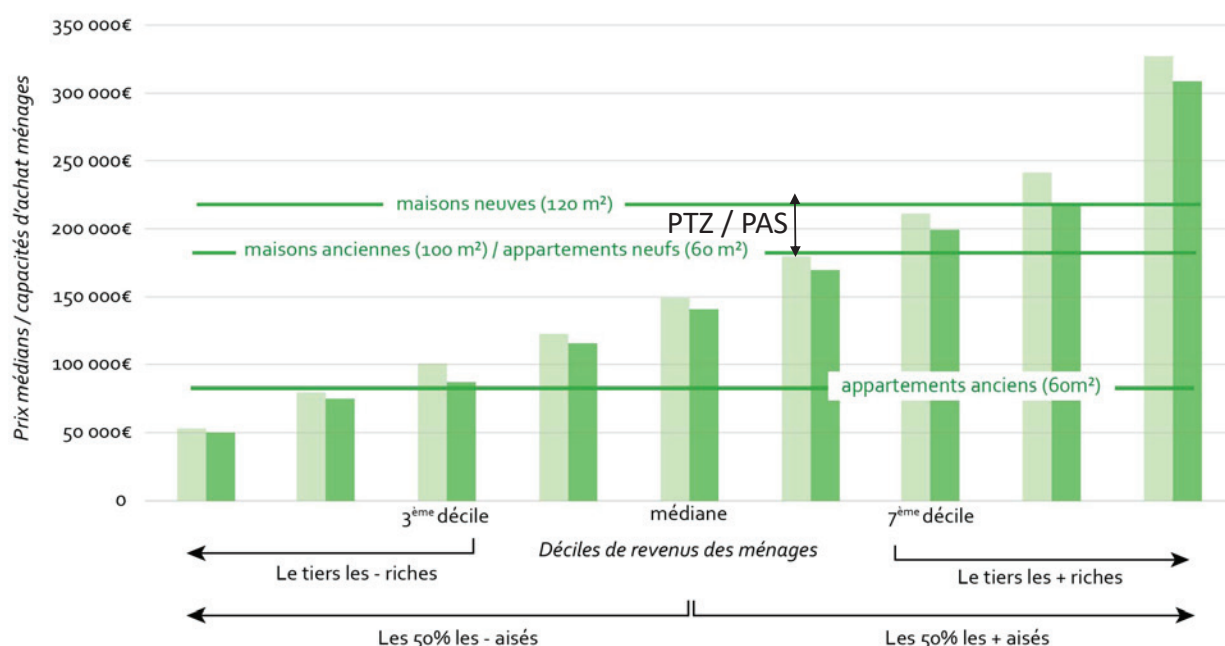
2. Les marchés immobiliers, pour identifier et clarifier les sources de données mobilisées pour alimenter les politiques de l'habitat

- Le croisement des données et apport de Demande de valeurs foncières (DVF) pour observer les marchés immobiliers, présenté par l'AURAV
- Le suivi de la construction à la commercialisation de logements neufs, à partir du traitement des données de l'OIP et d'Adéquation, présenté par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT.var)
- L'évolution des prix et du profil des acquéreurs, à partir des données PERVAL (base de données des notaires), présentée par l'AUPA

3. L'adéquation entre l'offre et la demande à l'échelle d'un territoire

- L'adéquation de l'offre et de la demande à travers les documents de programmation et de planification, présentée par l'AURAV
- La Charte de Partenariat liant la Métropole Nice Côte d'Azur, les promoteurs et organismes HLM, co-présentée par l'AGAM et la Métropole Nice Côte d'Azur.

Analyser les capacités d'achats : pour quoi faire ? (PLH de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze - AURAV



Sources : INSEE-DGFIP (RFLM 2011), SOeS (EPTB, 2013), Perval, 2015, © AURAV 2017

Apport 10%, TEG=2,53% (taux constaté BNF 4^{ème} trimestre 2016) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS

LE PARC EXISTANT, QUELLES SOURCES MOBILISER POUR MIEUX OBSERVER ?

En complémentarité avec le suivi de la production de logement, il paraît essentiel de bien connaître les capacités et les difficultés du parc existant.

Le modèle type des communes françaises repose en effet sur un centre où l'on retrouve en général une grande partie des biens et services de la commune à la disposition des habitants.

Ces grands ensembles d'habitat public ou privés ont été réalisés pour la plupart après-guerre dans les zones périphériques des centres urbains pour répondre rapidement aux besoins de logements.

Nombre de ces ensembles se trouvent aujourd'hui en difficulté et font l'objet d'attentions particulières des pouvoirs publics, notamment pour enrayer l'augmentation des copropriétés fragilisées.

Pour pouvoir y arriver, la mise en place d'outils d'observation est essentielle puisque les outils opérationnels qui en découleront n'en seront que plus efficaces.

Des outils pour une vision plus transversale de L'observation du parc existant

- Les centres urbains de 100 communes de la région, diagnostic territorial et décryptage des fragilités, par l'AGAM
- La mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés à marseille par l'AGAM
- Les logements vacants potentiellement mobilisables dans toulon provence méditerranée par l'AUDAT.

Afin d'articuler les démarches d'études et d'observation, les résultats de la démarche portant sur les centres anciens de 100 communes du territoire régional ont été présentés lors du quatrième groupe de travail.

L'action avait pour objectif de détecter les difficultés rencontrées par les centres anciens et d'en établir une typologie afin d'analyser leurs tendances d'évolution.

Les données utilisées ont permis l'identification de trois indicateurs portant la dynamique des centres anciens : la dévitalisation commerciale, la paupérisation de la population et la dévalorisation du parc de logements.

Le partenariat entre les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.



Observatoire de l'Habitat - les parcours résidentiels

Décembre 2016

1. Le suivi de la production de logements neufs

Note de problématique

Rappel des objectifs et des modalités de mise en œuvre

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les Agences d'urbanisme présentes sur le territoire ont engagé depuis 2014 un partenariat actif destiné à accroître l'efficacité des réponses aux enjeux de construction et de mise en œuvre des politiques publiques territoriales d'intérêt régional.

La démarche engagée en 2016 s'inscrit dans cet esprit. Les Agences ont apporté un appui méthodologique au groupe de travail du CRIGE « Données de l'habitat et du logement », mandaté par la Région PACA. Deux grands thèmes seront abordés dans cette démarche, les parcours résidentiels et le parc existant.



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



Ministère de l'Énergie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de l'Aménagement

Le suivi de la production de logements neufs

1. Quels enjeux pour les politiques de l'habitat ? Quelles sources de données mobiliser ?
2. Retours d'expériences des agences d'urbanisme
 - ❑ Suivi du **marché de la maison individuelle** à partir des données EPTB (SOeS) -> AURAV
 - ❑ Suivi de la **production de logements neufs** à partir des données sur les permis de construire -> AGAM
 - ❑ Suivi de la **commercialisation de logements neufs** à partir des données Infoprom (OIP) -> AUPA
 - ❑ Synthèse et perspectives -> Région/DREAL



La première thématique abordée est complexe dans la mesure où les parcours résidentiels ne sont ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Cette thématique a nécessité une approche en trois temps : la production de logement, le marché de l'immobilier et l'adéquation entre l'offre et la demande.

En s'appuyant sur des retours d'expériences des agences d'urbanisme, l'objectif de cette première note est d'appréhender la question de la production de logements au travers de dispositifs

d'observation mis en œuvre sur le territoire régional. Trois axes de réflexion sont développées permettant d'avoir une vision plus transversale mais non exhaustive du suivi de la production de logements :

- le suivi des prix des terrains à bâtir en Vaucluse, à partir des données EPTB (SOeS) / par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)
- l'observatoire de la construction neuve, à partir des données sur les permis de construire / par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM)
- le suivi de la production neuve, à partir des données Infoprom (OIP) / par l'Agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA) ainsi qu'à partir des données OIP-Adéquation / par l'Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var (AU[dat]^{Var}).

Les parcours résidentiels

Le parcours résidentiel traduit la capacité des ménages à adapter leur situation de logement à leur besoin. Il n'est pas normé et connaît des modalités différentes selon les besoins spécifiques à chaque profil de ménage. Avec l'évolution des modes de vie, le durcissement des conditions d'accès au logement... les parcours résidentiels se sont largement complexifiés ces dernières années. Depuis le modèle « classique » location vers accession à la propriété se sont multipliés les modèles « alternatifs » qui progressivement deviennent la norme.

Les changements de logement, c'est-à-dire les évolutions dans le parcours résidentiel, sont la plupart du temps le fait des cycles de vie (mise en couple, arrivée d'un enfant...). Elles sont déterminées notamment par les capacités financières des ménages et par l'attractivité de l'offre en habitat dans les territoires

Lors des décennies précédentes, la fluidité des parcours résidentiels au sein de la région PACA a connu une amélioration continue grâce à l'important développement de l'offre en logements et à sa diversification. Cependant, la crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et aux modifications des modes de vie conduisent à un contexte global défavorable pour les ménages dans leurs parcours résidentiels.

Contrairement aux mécanismes vécus ces dernières décennies, les parcours résidentiels ne sont aujourd'hui ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Ces dernières, notamment au sein de la région PACA connaissent selon les territoires des difficultés grandissantes pour se loger et peuvent avoir un impact plus ou moins important sur l'attractivité du territoire (les décisions d'implantation d'entreprises dans notre région,...). En effet, si la notion d'attractivité fait essentiellement référence à la question économique, l'attractivité du territoire se mesure aussi à sa capacité à loger ses habitants (existants ou à venir) dans des conditions satisfaisantes.

Dans une volonté de mieux répondre aux souhaits de réalisation de parcours résidentiels, les collectivités ont mis en place depuis plusieurs années des politiques publiques en faveur de l'habitat adaptées à leurs problématiques au regard des spécificités de leurs territoires. Elles mobilisent plusieurs leviers pour développer les parcours résidentiels : promouvoir l'offre nouvelle, solvabiliser

les ménages, maîtriser les prix, faciliter la mobilité... Elles s'adossent généralement sur un observatoire de l'habitat qui leur permet de mieux identifier les besoins et les réponses à apporter localement.

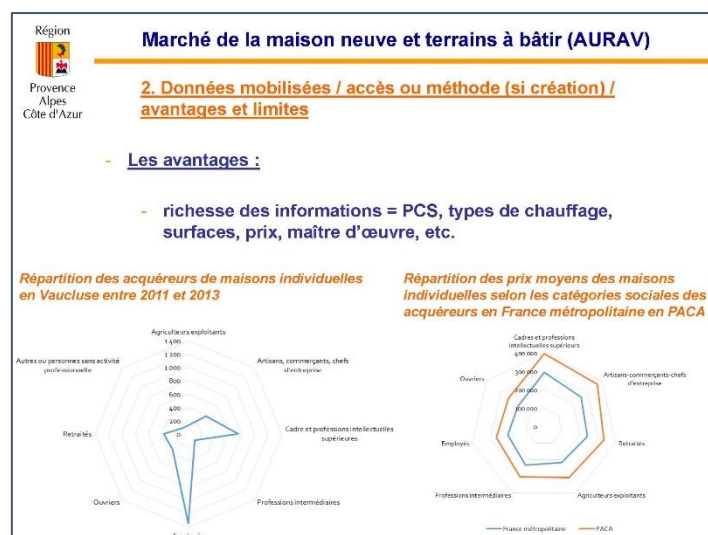
Pour autant, la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'habitat nécessite de mieux connaître le niveau réel de production de logements, mais également de suivre les opérations immobilières depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements réalisés. Les agences d'urbanisme ont ainsi développé des méthodes permettant de suivre et d'analyser ces mécanismes afin d'apporter des éléments de réponses opérationnelles.

La première séance de travail du groupe habitat piloté par le CRIGE a donc permis de développer les méthodes et exemples d'outils afin de suivre et mieux connaître l'offre nouvelle développée à l'échelle d'un territoire.

Le suivi des prix des terrains à bâtir en Vaucluse (AURAV)

Les objectifs

La réflexion engagée par l'AURAV vise à mettre en lumière les évolutions récentes en matière de production, de niveaux de prix et de coûts sur le marché de la maison neuve et des terrains à bâtir. Elle vise à accompagner les politiques publiques engagées sur son territoire d'intervention (PLH, SCOT, PLUi...), en concourant à évaluer les difficultés potentielles d'acquisition des différentes catégories de ménages.



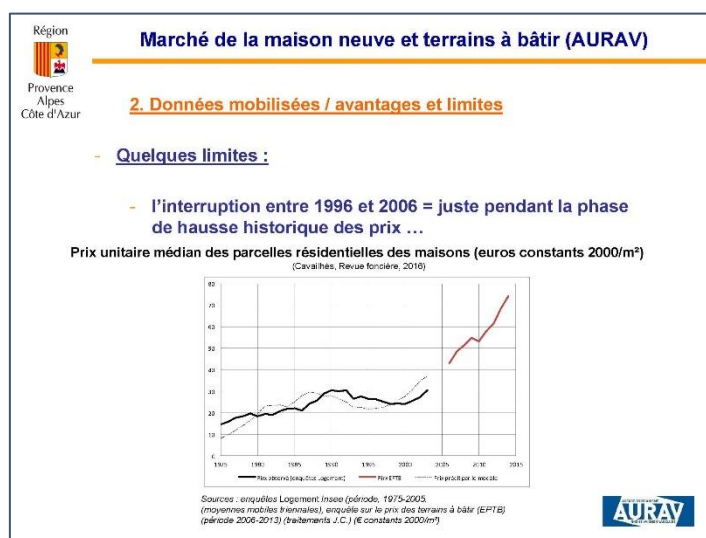
La méthode

- La démarche s'appuie sur l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) produite par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer. Ces données ont été fournies à l'AURAV par le biais du SOeS et portent sur la période 2006 - 2013.

- L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) fournit des informations sur les terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles (type d'acquisition, surface, prix, volumes, charge foncière, etc.) et sur la maison elle-même (prix, surface, état d'avancement des travaux, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, coûts de construction, etc.), auxquelles s'ajoutent des informations sur les acquéreurs (notamment en termes d'âges et de professions et catégories socio-professionnelles).
- Les tableaux statistiques aux échelles nationale et régionales, pour la période 2006-2015, sont disponibles au format Beyond 20/20, gratuitement sur le site du SOeS. Le logiciel Beyond 20/20 permettant une présentation personnalisée des tableaux avant téléchargement.

De nombreux avantages

- L'enquête ETPB constitue la seule source liant directement coût total, coût de construction et prix du terrain. Elle permet ainsi d'identifier facilement la charge foncière.
- La base de données est très complète et permet d'obtenir des informations de grande qualité comme les PCS, les types de chauffage, les surfaces, les prix, le type de maître d'œuvre...
- Les publications (via Beyond ou publications SOeS/Dréal) permettent de réaliser facilement des comparaisons entre l'échelle nationale et celles régionales.
- L'enquête est annuelle et est réalisée sous forme de questionnaire (adressé aux particuliers qui font construire leur maison individuelle). Elle est évolutive et le SOeS semble ouvert aux propositions.



Quelques limites

- Cette source, bien que mobilisable depuis 1975 n'a pu être exploitée sur la totalité de la période, une interruption étant intervenue entre 1995 et 2005. Cette interruption correspond à la phase de hausse historique des prix et ne permet pas de mener une analyse sur une plus période longue.
- L'enquête est réalisée sous forme de questionnaire adressé aux pétitionnaires par voie postale : la source est donc déclarative, (absence de contrôle notamment sur la compréhension des termes : "terrains viabilisés"...).

- La base de données est adossée à Sitadel (catégorie de PC individuel "pur") qui est critiquée en raison de ses problèmes de fiabilité et du fait qu'elle recoupe deux segments de marchés différents : l'individuel diffus et l'individuel aménagé.
- Les données sont agrégées et soumises au secret statistique, ce qui limite la portée des champs analysables (sauf convention recherche spécifique).

Les indicateurs les plus pertinents pour un observatoire de l'habitat

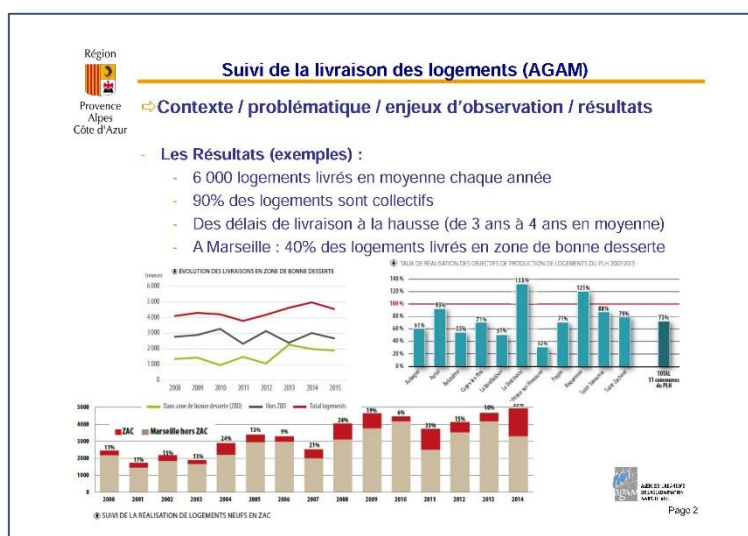
- Prix des terrains - surface des terrains - charge foncière (prix du terrain rapporté à la surface bâtie)
- lien PCS / coût total - coût total (construction + terrain) – croisements avec les revenus des ménages pour analyser les capacités d'achat...

L'observatoire de la construction neuve (AGAM)

Au sein de Marseille Provence et Pays d'Aubagne, les parcours résidentiels s'avèrent, comme dans de nombreux autres territoires, de plus en plus complexes. Développer l'offre à travers des objectifs de production ambitieux est un axe important des politiques publiques locales pour favoriser les parcours résidentiels. Afin de s'assurer que les interventions portées par la collectivité et ses partenaires concourent à cet objectif, il apparaît nécessaire d'approcher finement la production de logements : en volume, dans sa localisation, l'évolution de ses caractéristiques...

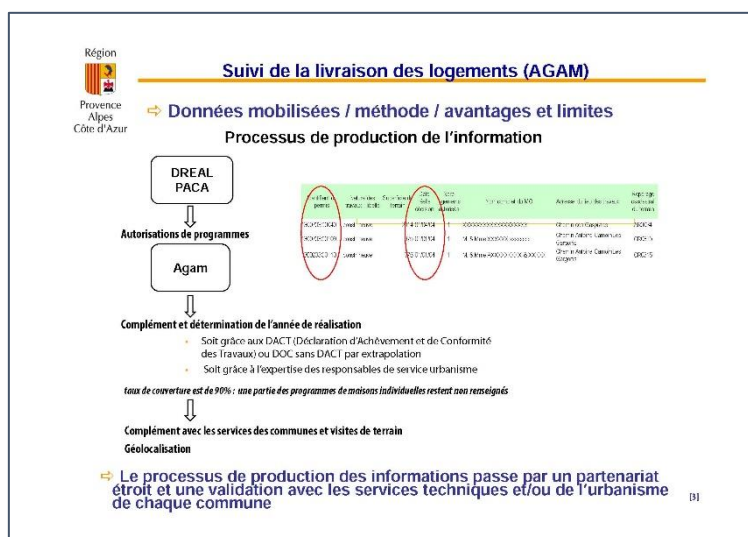
Les objectifs

Le système statistique de l'Etat concernant le suivi des permis de construire (SITADEL) ne permettant pas de livrer des chiffres fiables sur les logements terminés, l'AGAM en collaboration avec MPM et PAE et l'ensemble des communes qui les composent, a mis en place une enquête spécifique depuis plusieurs années qui lui permet d'avoir une meilleure connaissance des dynamiques de construction au sein du territoire.



La méthode

- La démarche est menée depuis 1993 à Marseille et a été étendue aux territoires de la communauté urbaine MPM et de la communauté d'agglomération PAE en 2006. Plus de 1 000 programmes sont ainsi enquêtés en moyenne chaque année en se basant sur plus de 6 500 logements autorisés annuels en moyenne.



- A partir des fichiers des logements autorisés transmis par la DRE-PACA (SITADEL), chaque programme fait l'objet d'une vérification de réalisation avec les responsables des permis de construire des communes. La détermination de l'année de réalisation et des compléments sont apportés soit grâce aux DACT (Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux) ou aux DOC sans DACT par extrapolation. A Marseille, ce sont les permis déposés qui sont le socle de l'enquête et seuls les programmes de 3 logements et plus sont enquêtés.
- Le processus de production des informations passe par un partenariat étroit et une validation avec les services techniques et/ou de l'urbanisme de chaque commune.

De nombreux avantages

- L'enquête à un volet pré-opérationnel et permet de contribuer à l'élaboration des documents d'urbanisme (repérage de secteurs de recomposition urbaine, typomorphologie, capacités constructibles...).
- Elle permet un suivi plus précis de la construction, en descendant à l'échelle du programme.
- Son antériorité historique et l'application de la même méthode depuis plus de 15 ans a autorisé la constitution d'une information très complète, en lien étroit avec les communes, notamment avec la ville de Marseille.
- Enfin, l'observatoire du suivi de la construction neuve est un outil à la croisée des problématiques de l'habitat puisqu'elle permet d'appréhender le territoire à la fois sous l'angle du logement, mais également du foncier de l'urbanisme...

Quelques limites

- Afin de garantir l'exhaustivité des analyses, la démarche nécessite un travail de terrain important et très chronophage pour l'AGAM.
- Hors Marseille, la base de données est adossée à Sitadel qui est critiquée en raison de problèmes de fiabilité. Cela nécessite de procéder à des corrections avec les communes et s'accompagne parfois d'un manque d'informations (autorisations mal renseignées sur certains territoires, programmes livrés en tranches, logement individuel « diffus »...)
- Le mode de renseignement du fichier initial a évolué et les informations concernant les logements sont de moins en moins bien renseignées (types...), malgré une démarche qualité menée par les DREAL.
- La méthode développée rend les comparaisons possibles avec d'autres territoires mais très difficiles.
- L'investissement pour mettre en place cet outil est important, mais permet un véritable gain qualitatif dans le pilotage des politiques publiques.

Les indicateurs les plus pertinents pour un observatoire de l'habitat

L'information étant collectée à une échelle très fine, la construction de nombreux indicateurs est possible (Localisation – typologie – délais de réalisation...). L'intérêt de cette enquête est de la croisée avec d'autres données (foncier, zonages, bonne desserte, marchés immobiliers ...)

Le suivi de la production neuve (AUPA - AU[dat]^{Var})

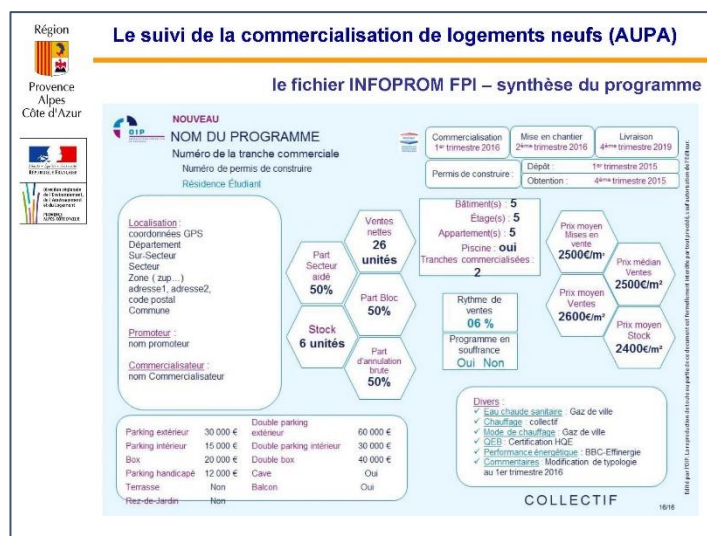
L'approche développée par l'AUPA

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et afin d'accompagner au mieux la mise en œuvre du PLH du Pays d'Aix, l'AUPA a proposé une méthode permettant de définir des objectifs de production de logements neufs basé sur la réalité de la production (et non des autorisés), en utilisant des données existantes et fiabilisées par les professions immobilières (OIP-FPI).

La méthode

- La démarche s'appuie sur l'Enquête (INFOPROM) réalisée trimestriellement par la fédération des promoteurs constructeurs (FPI) de la région PACA. Au travers d'une convention, cette base est mise à disposition de l'AUPA par le Pays d'Aix qui l'achète directement auprès de l'Observatoire Immobilier de Provence.
- La base INFOPROM est remplie par les promoteurs et donne des éléments précis par programme (nombre de logements, typologie, commercialisation, stocks, prix, locaux annexes...) en proposant également des éléments de référence au quartier, à la commune ou à l'agglomération. L'administration de la base de données est sous traitée à un bureau d'étude qui a également en charge de vérifier la fiabilité et la cohérence des informations.

- Une fois le traitement effectué par l'AUPA, un processus de validation est engagé en partenariat étroit avec l'OIP, la FPI et le Pays d'Aix de façon à rendre "incontestable" les résultats.



De nombreux avantages

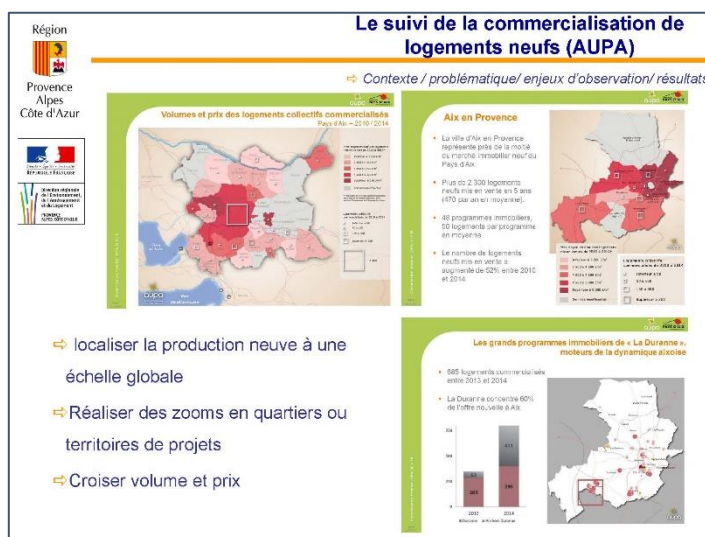
- L'enquête à un volet pré-opérationnel et permet de contribuer à l'élaboration des documents d'urbanisme (repérage de secteurs de recomposition urbaine, typomorphologie, capacités constructibles...).
- La base INFOPROM est remplie par et pour les promoteurs adhérents à la FPI. De ce fait, la qualité et la fiabilité des informations est garantie, et mise à jour au trimestre.
- La base de données couvre plusieurs départements et permet une analyse quasi exhaustive sur le territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Quelques limites

- L'observatoire Immobilier de Provence est animé par des professionnels qui souhaitent rentabiliser leur investissement. La mise à disposition des résultats détaillés est payante et n'est possible que dans le cadre d'une convention.
- La base est initialement réalisée à l'usage des promoteurs, elle doit nécessairement être retravaillée pour une exploitation pertinente pour les collectivités à l'échelle des EPCI. elle ne peut être utilisée en l'état pour la mise en œuvre et le suivi des politiques publiques.
- La base de données ne couvre pas l'ensemble du territoire régional, mais plusieurs observatoires plus ou moins similaires existent à cette échelle, ce qui permet dans une certaine mesure d'obtenir des éléments de comparaison à grande échelle.

Les indicateurs les plus pertinents pour un observatoire de l'habitat

- Localisation – typologie – prix de vente – durée de production – taille des programmes – ventes en bloc...



L'approche développée par l'AU[dat]^{Var}

Les objectifs

Dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'habitat du Conseil départemental du Var et afin d'accompagner au mieux les collectivités membres dans leur besoin d'informations et dans la mise en œuvre de leur PLH, l'AU[dat]^{Var} offre une analyse de la production de logements neufs et de leur commercialisation au travers des données de l'OIP-Adéquation.

La méthode

- Adéquation est un bureau d'études spécialisé en stratégies immobilières, qui accompagne les acteurs de l'immobilier privés et publics en leur proposant, entre autres, des outils statistiques telles que des bases de données sur les mises en chantier de logements neufs, la livraison et la commercialisation en promotion immobilière. Celles-ci sont alimentées par des enquêtes périodiques exhaustives, directes auprès des opérateurs, sur les programmes en cours, au lot par lot.
- En parallèle, Adéquation suit également la presse spécialisée, retrace certaines données, celles de la construction notamment, et collabore avec les observatoires locaux existants. Ainsi, dans le Var, Adéquation travaille en partenariat avec l'OIP, entre autres, à partir de la base INFOPROM évoquée précédemment.
- Trois types de traitements sont réalisés par l'AU[dat]^{Var} : un zoom sur les mises en chantier de logements neufs (hors travaux sur l'existant) à l'échelle des EPCI, venant compléter les statistiques de Sit@del2 ; un recensement à la commune des livraisons de logements neufs en promotion immobilière (selon la catégorie et la typologie des biens) ; enfin, une mise à disposition à la

commune des caractéristiques des programmes en promotion immobilière (mises en vente, ventes, stock, prix par catégorie et typologie de biens, mais aussi selon la qualité environnementale du bâti, destination des ventes...).

De nombreux avantages

- Les différentes statistiques sont disponibles sous forme de bases de données facilement exploitables.
- Les traitements OIP-Adéquation évoqués permettent une approche complète du marché du neuf : de la construction à la livraison à la commercialisation.

Quelques limites

- La mise à disposition des résultats détaillés par l'OIP-Adéquation est payante tout en restant toutefois abordable compte tenu du nombre d'informations disponibles.
- La première année de commande constitue une année test afin de caler les traitements sur le territoire étudié. En effet, OIP-Adéquation réalisant certains indicateurs au travers de modèles économétriques a besoin d'échanges méthodologiques avec le commanditaire, connaisseur du terrain.

Les indicateurs les plus pertinents pour un observatoire de l'habitat

- Localisation – typologie – livraisons – nombre de programmes / de logements – ventes – prix de vente – durée de commercialisation...

Quelques enseignements issus des retours d'expériences des agences d'urbanisme

- L'approche des parcours résidentiels au sein de la région PACA ne peut se faire de façon exhaustive et uniforme. Si cette question peut être analysée « globalement », il est primordial que la méthode retenue soit adaptée aux problématiques du territoire et à ses spécificités. Il est en effet nécessaire de considérer le contexte, l'échelle d'observation, les politiques publiques conduites... mais aussi la disponibilité des données et les moyens humains afin de choisir la méthode la plus appropriée.
- L'analyse des parcours résidentiels à travers l'« offre nouvelle » est un volet indispensable pour mieux comprendre les dynamiques territoriales. Le suivi de la production de logements apparaît essentiel dans cette approche. Quatre méthodes complémentaires permettant un suivi de la production de logements ont été développées dans cette note, répondant également aux besoins de connaissance des territoires. L'articulation de ces analyses avec d'autres portants sur la conjoncture (économique, immobilière ...) est également nécessaire pour dégager des tendances et des facteurs explicatifs.
- L'exposé des différentes méthodes de suivi souligne combien la question foncière est omniprésente dans les réflexions, notamment concernant les coûts des logements neufs. En effet, si les coûts de construction restent plutôt stables, ceux du foncier pèsent fortement et à la hausse dans le coût de sortie du projet, son équilibre financier et donc les orientations qui sont retenues en matière de programmation.

- Par ailleurs, les expériences présentées montrent bien la nécessité d'adapter la méthode au champ analysé. Ainsi, concernant la construction individuelle, il apparaît que la surface du terrain constitue la variable d'ajustement par rapport aux budgets des ménages que les constructeurs de maisons individuelles cherchent à ne pas dépasser. Un suivi du prix au m² semble donc peu satisfaisant s'il n'est pas couplé au suivi des surfaces de lots à bâtir. Ces deux indicateurs permettent par ailleurs d'appréhender les mécanismes d'étalement urbain.
- De même, la qualité des données et la perception qu'en ont les usagers est une variable importante dans le processus d'observation. La faiblesse de la base Sitadel est systématiquement mise en évidence et a nécessité la mise en place de systèmes d'observations autonomes aux territoires, permettant entre autre de porter le débat sur la question du sens et non plus de la fiabilité.
- Enfin, le partenariat avec les acteurs publics et privés intervenant sur le territoire est fondamental pour une bonne appropriation et une véritable mise en perspective des résultats.



FICHE ACTION H1

Système mutualisé d'observation dans le champ de l'habitat

2ème séance du Groupe régional « Données Habitat-Logement »
du pôle métier urbanisme (CRIGE-PACA)

Jeudi 10 novembre 2016



1. Quels enjeux pour les politiques de l'habitat ? Quelles sources de données mobiliser ?

2. Retours d'expériences des agences d'urbanisme

- ☐ Suivi du **marché de la maison individuelle** à partir des données EPTB (SOeS) -> AURAV
- ☐ Suivi de la **production de logements neufs** à partir des données sur les permis de construire -> AGAM
- ☐ Suivi de la **commercialisation de logements neufs** à partir des données Infoprom (OIP) -> AUPA
- ☐ Synthèse et perspectives -> Région/DREAL



⇒ Quels enjeux d'observation pour les politiques de l'habitat ?

- **Calibrage des politiques publiques** de la planification à la programmation de logements : rythme de construction de logements, connaissance des marchés immobiliers, etc.
- **Evaluation des politiques publiques** : suivi des PLH, SCoT, PLU
- **Aspect plus prospectif**, le développement résidentiel générant des retombées fiscales importantes pour la commune et pour l'EPCI (Taxe d'Habitation (TH), la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), Taxe d'Aménagement (TA), prime aux maires bâtisseurs, etc.)

L'enjeu porte autant :

- Sur l'aspect quantitatif : combien ?
- Sur l'aspect qualitatif : quoi (typologies, forme urbaine, etc.) ? où ? comment (en procédure/hors procédure, forme urbaine, prix, etc.) ?



⇒ Des sources de données imparfaites qui compliquent l'observation

- Ministère (SOeS) : Sitadel, ECLN, EPTB, etc.
- Collectivités (EPCI, commune) : instruction PC (ADS), enquêtes PC
- Observatoires immobiliers : enquêtes promoteurs (Infoprom, Adéquation...)

3 retours d'expérience proposés :

- Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (SOeS) – Département de Vaucluse
- Enquête PC - Marseille Provence et Pays d'Aubagne
- Donnée Infoprom (OIP) – Pays d'Aix



1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

Contexte :

- maison neuve = 56 % des RP (France) et 65 % en Vaucluse ;
- aspiration à l'accession et à la maison individuelle répandue ;
- un discours récurrent sur la cherté du foncier ;
- le terrain = le tiers du coût de la maison neuve (France entière).





1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

Contexte :

- maison neuve = 56 % des RP (France) et 65 % en Vaucluse ;
- aspiration à l'accession et à la maison individuelle répandue ;
- un discours récurrent sur la cherté du foncier ;
- le terrain = le tiers du coût de la maison neuve (France entière).

Les enjeux :

- mettre au clair les évolutions récentes en matière de production, niveaux de prix et coûts ;
- évaluer les difficultés potentielles d'acquisition des différentes catégories de population ;
- Analyses utilisées dans les PLH, SCoT, etc.

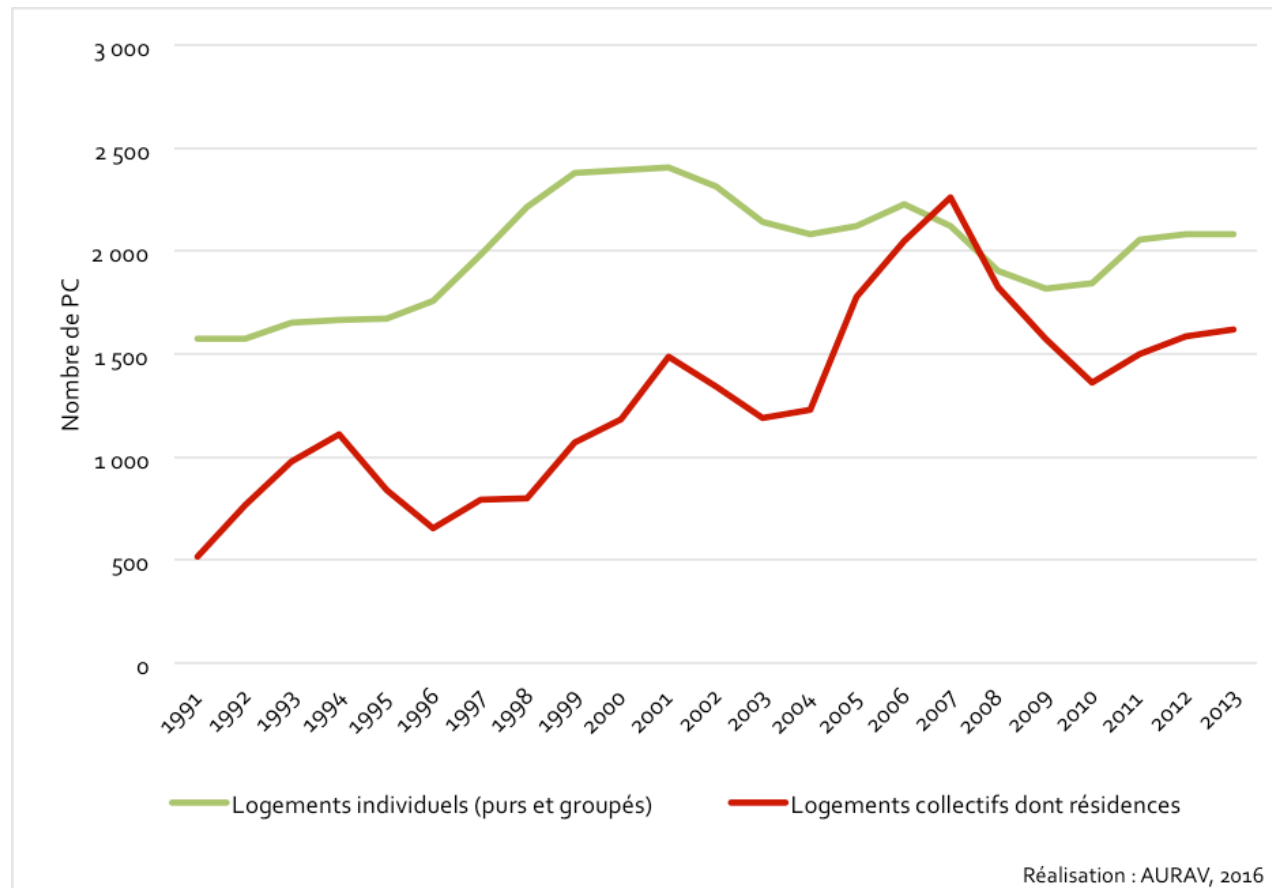


Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

- le logement individuel domine la production, même si en retrait

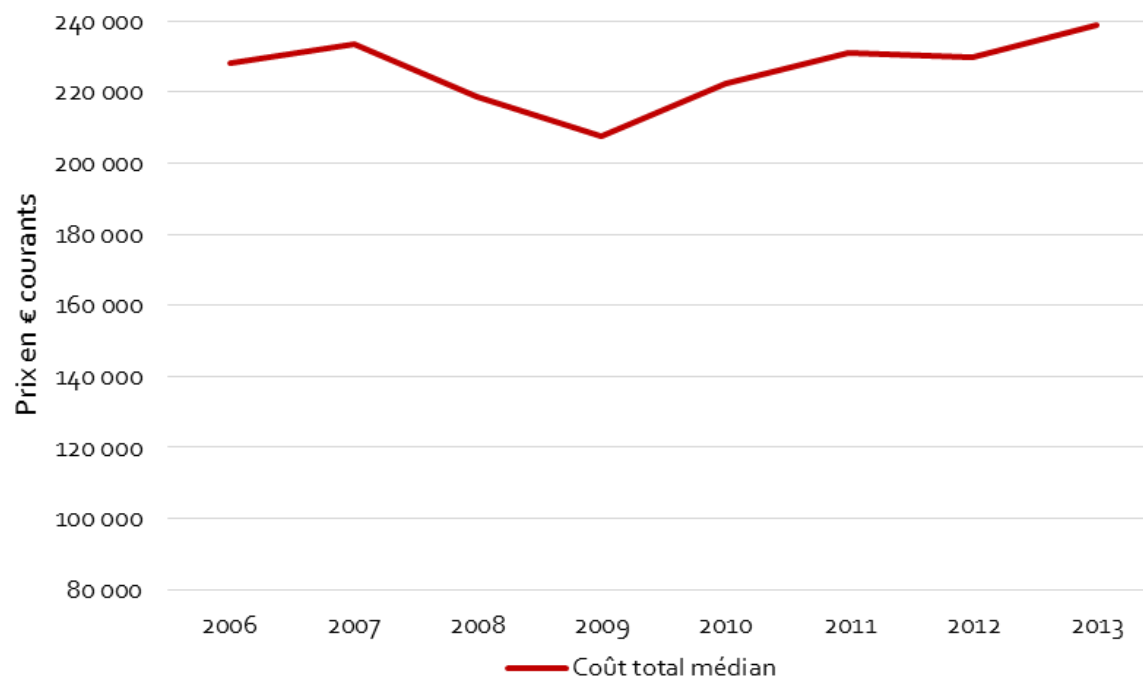


Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

- des prix (construction + terrain) repartis à la hausse depuis 2009

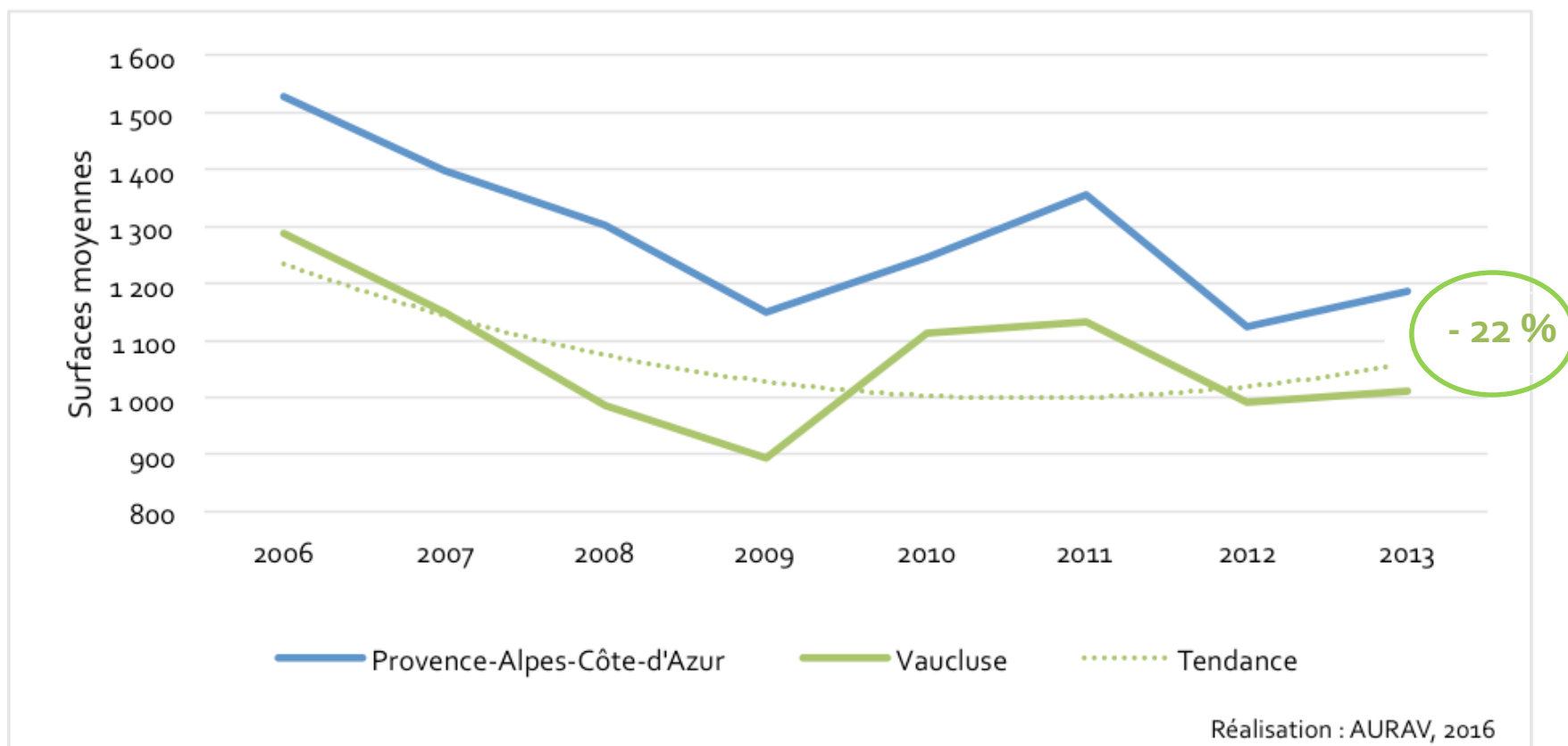


Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

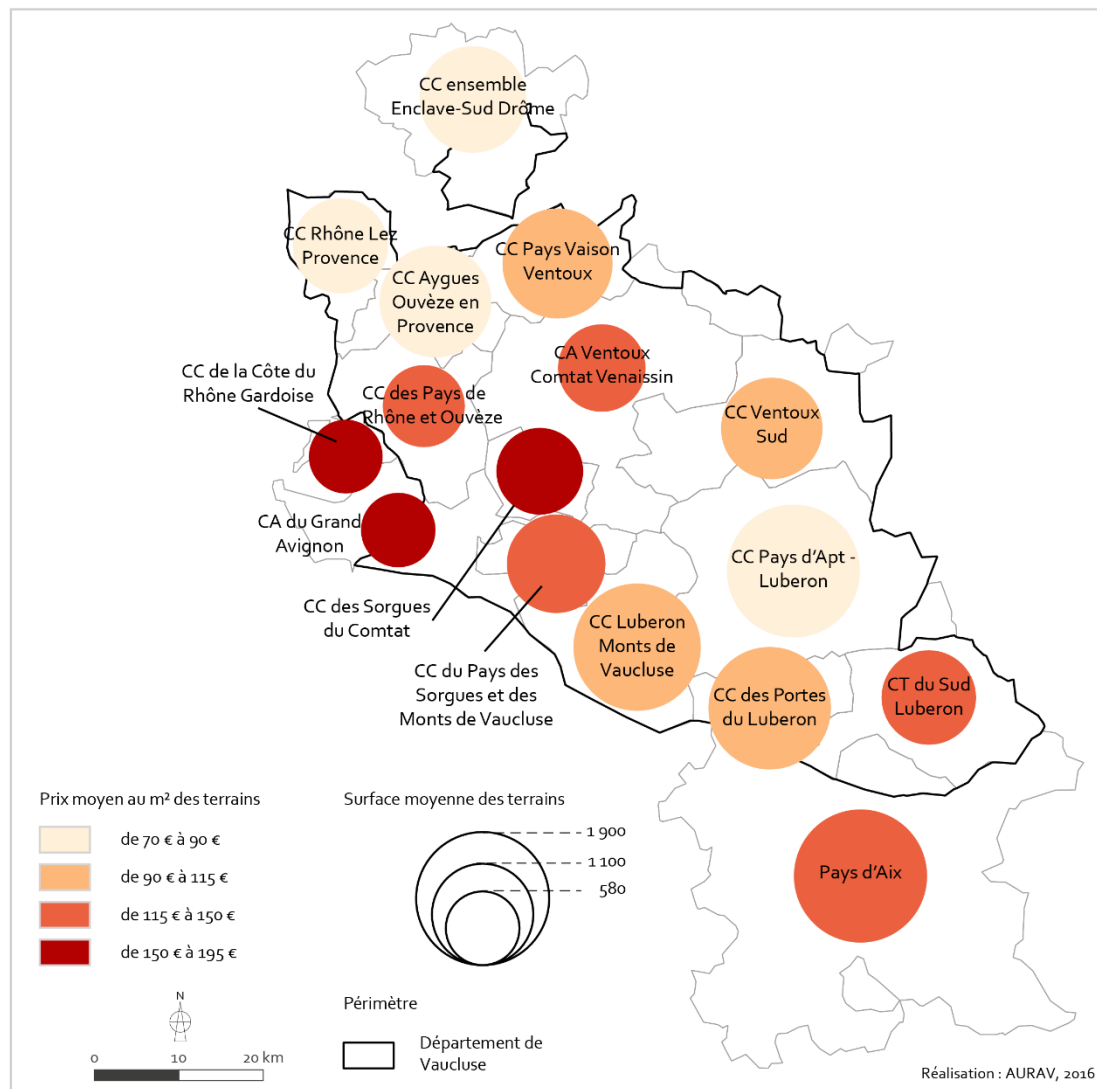
- des terrains plus petits



1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

- les petits terrains coûtent chers : regard à l'échelle de l'EPCI

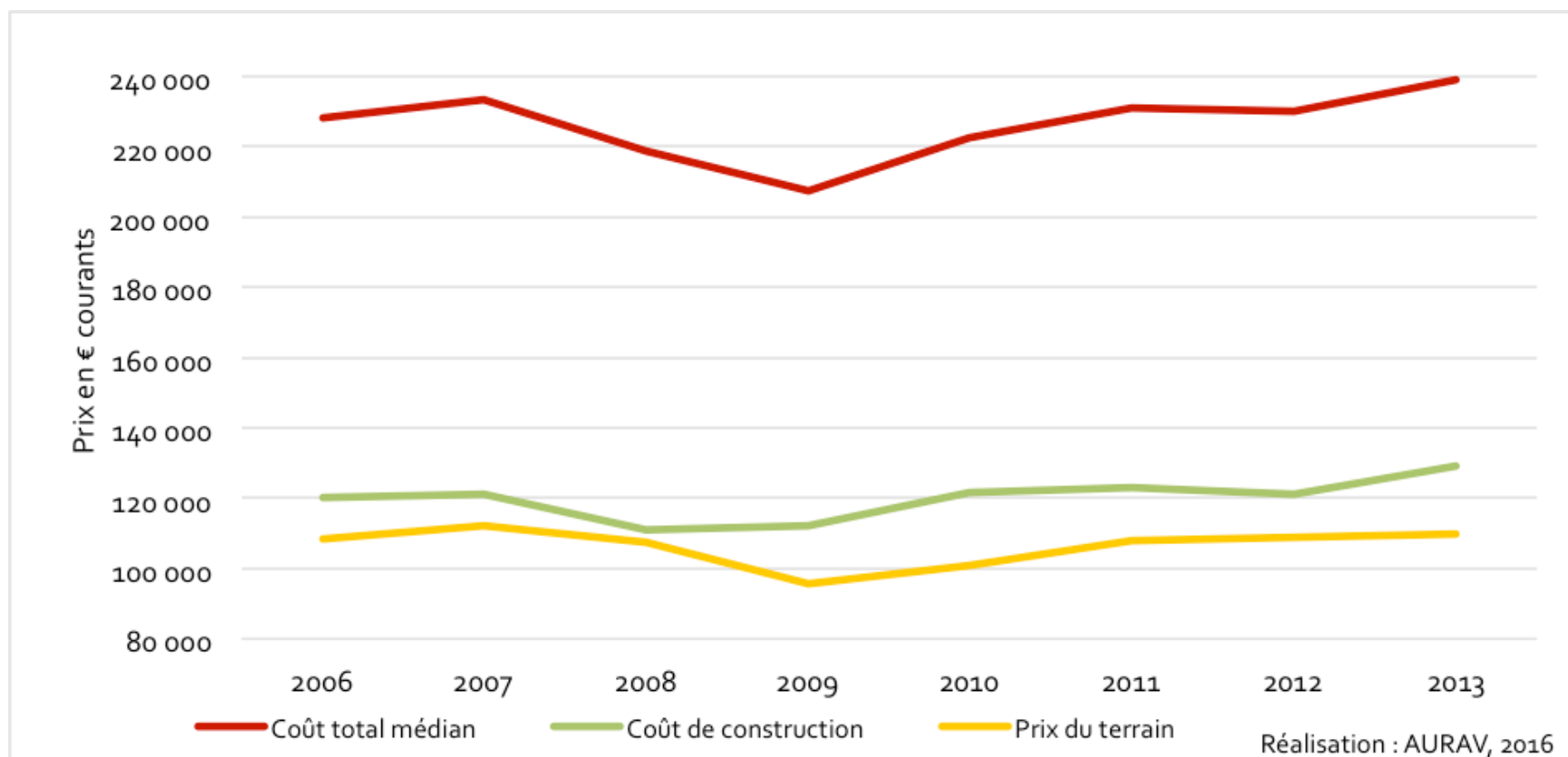


Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

- la charge foncière (46 %) explique les variations de prix :
décomposition du prix d'une maison en Vaucluse



Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

- le logement individuel domine la production, même si en retrait ;
- des prix (construction + terrain) repartis à la hausse depuis 2009 ;
- des terrains plus petits ;
- les petits terrains coûtent chers (regard à l'échelle de l'EPCI) ;
- la charge foncière (46 %) explique les variations de prix ;
- **un marché qui reste accessible grâce à :**
 - **des stratégies d'achat de maisons/ terrains plus petits - moins chers ;**
 - **la mobilisation des aides à l'accession.**

Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les résultats :

- le logement individuel domine la production, même si en retrait ;
- des prix (construction + terrain) repartis à la hausse depuis 2009 ;
- des terrains plus petits ;
- les petits terrains coûtent chers (regard à l'échelle de l'EPCI) ;
- la charge foncière (46 %) explique les variations de prix ;
- un marché qui reste accessible grâce à :
 - des stratégies d'achat de maisons/ terrains plus petits - moins chers ;
 - la mobilisation des aides à l'accession.

⇒ **Un marché structurant qui doit être organisé via notamment des politiques foncières**

2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

- Données mobilisées :

- **l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (2006 - 2013)**
- **produite par le SOeS**
- **gratuite via la DREAL**
- **suit le marché des terrains destinés à la construction de maisons en CMI**

Résultats détaillés

Enquête sur le prix des terrains à bâtir (format Beyond 20/20)

Sélectionner

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) fournit des informations sur les terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle (type d'acquisition, surface, prix, etc.) et sur la maison elle-même (prix, surface, état d'avancement des travaux, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.).

Les résultats de l'enquête

Les tableaux statistiques pour **2006 à 2015** sont disponibles au format Beyond 20/20. Le logiciel Beyond 20/20 permet une présentation personnalisée des tableaux avant téléchargement.

Les tableaux disponibles

- Terrains : nombre, prix et surface moyens par région ;
- Terrains : nombre et prix moyen par région, PCS et âge de l'acheteur ;
- Maisons : nombre, prix et surface moyens par région ;
- Maisons : nombre et prix moyen par région, PCS, âge de l'acheteur et option achat ou non du terrain ;
- Maisons : nombre et prix moyen par région, PCS et mode de chauffage ;
- Maisons : nombre et prix moyen par région, mode de chauffage, finition et option achat ou non du terrain.

Les données sont téléchargeables gratuitement, réutilisables sans licence et sans versement de redevance, sous réserve d'en citer la source : SOeS, EPTB.

➔ **Accéder aux tableaux de données (format Beyond 20/20)**

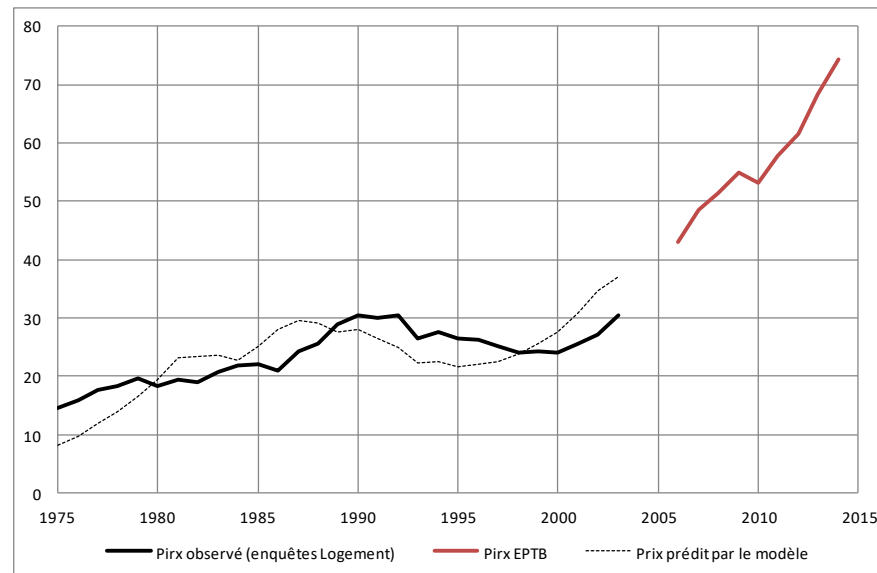
Mis à jour le 25.10.2016

2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
 - l'interruption entre 1996 et 2006 = juste pendant la phase de hausse historique des prix ...

Prix unitaire médian des parcelles résidentielles des maisons (euros constants 2000/m²)

(Cavailhès, Revue foncière, 2016)



Sources : enquêtes Logement Insee (période, 1975-2005, moyennes mobiles triennales), enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) (période 2006-2013) (traitements J.C.) (€ constants 2000/m²)

2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
- une enquête par questionnaire, adressée par voie postale (déclaratif et pas de contrôle : qu'est-ce qu'un terrain viabilisé ?)



Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir 2013

(faisant l'objet d'une construction de maison individuelle)

Identifiant du permis :

Date d'extraction :

Si nécessaire, contactez la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement au :

Merci d'écrire au stylo à bille noir ou bleu.

↳ Pour les questions marquées de *, voir notice au verso

CARACTÉRISTIQUES DU PERMIS DE CONSTRUIRE

1. Superficie du terrain m²
2. Quelle est la surface de plancher prévisionnelle de la maison ? * m²

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

3. Avez-vous acheté votre terrain ? ☐ Oui ☐ Non

Si le terrain a été acheté, précisez. Sinon passez à la question 8.

4. La date de l'achat mois année

5. La superficie du terrain acheté (si différente de celle du permis de construire) Donner la superficie en m² (1 are = 100 m²) m²

6. Le prix du terrain correspondant * (en euros TTC, sans les centimes, non inclus les frais de notaire et les frais d'agence) €

7. Etes-vous passé par un intermédiaire pour l'achat du terrain ? ☐ Agence ☐ Constructeur ☐ Autre ☐ Aucun

8. Le terrain était-il viabilisé au moment où vous en êtes devenu propriétaire ? * ☐ Oui ☐ Non

9. Si la construction est commencée, indiquez la date de début des travaux mois année

10. Quel est le coût prévisionnel (même approximatif) de votre maison sans le terrain ? * € (en euros TTC, sans les centimes)

11. A quel degré de finition correspond ce coût prévisionnel ? * ☐ Totalelement terminé ☐ Prêt à décorer ☐ Clos et couvert

12. Qui coordonne les travaux sur le chantier ? (cochez une seule case)

- ☐ Un architecte ☐ Un constructeur de maisons individuelles

- ☐ Un entrepreneur ou des artisans

- ☐ Vous-même ☐ Autres cas

13. Quels sont les modes de chauffage prévus ? (deux choix maximum) *

- ☐ Fioul ☐ Électricité ☐ Gaz

- ☐ Géothermie ☐ Aéro-thermie ☐ Bois en chauffage principal

- ☐ Bois en chauffage d'appoint ☐ Autres ☐ Aucun

14. Le niveau de performance énergétique de votre projet équivaut-il à un label plus exigeant que la réglementation thermique (RT) 2012 ? *

- ☐ Label "bât. à énergie positive" ☐ Label THPE - Effinergie +

- ☐ Label "maison passive" ☐ Label HPE

- ☐ Aucun ☐ Ne sait pas



2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
 - adossée à Sitadel (catégorie de PC individuel « pur »), et donc report des pbs de fiabilité

2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
 - au moins 2 segments de marché agrégés (diffus et aménagé), pas de repérage de la fiscalité, etc.

Individuel pur produit
en secteur aménagé



Individuel pur produit
en diffus



2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
 - une donnée agrégée, soumise au secret (sauf convention recherche spécifique)

Illustration tableau de commande

		TERRAINS								
	Code INSEE	Nombre de transactions	Prix moyen	Prix médian	Prix moyen/m ²	Prix médian/ m ²	1er décile (prix au lot)	3ème décile (prix au lot)	9ème décile (prix au lot)	Surface moyenne
<i>Echelle territoriale</i>										

⇒ **Même tableau pour les maisons**

2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
 - une donnée agrégée, soumise au secret (sauf convention recherche spécifique)

Illustration tableau de commande

		Nombre de terrains selon les PCS des acheteurs								
	Code INSEE	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadre et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle	Marchands de biens
<i>Echelle territoriale</i>										

- ⇒ **Même tableau pour :**
- ⇒ le nombre de maisons achetées ;
 - ⇒ le prix médian des maisons.

2. Données mobilisées / avantages et limites

- Quelques limites :
 - une donnée agrégée, soumise au secret (sauf convention recherche spécifique)

Illustration tableau de commande

		Nombre de terrains selon l'âge des acheteurs						
	Code INSEE	- de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 - 59 ans	60 - 69 ans	70 - 79 ans	80 ans et +
<i>Echelle territoriale</i>								

- ⇒ **Même tableau pour :**
- ⇒ le prix médian des terrains ;
 - ⇒ le nombre de maisons ;
 - ⇒ le prix médian des maisons

Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

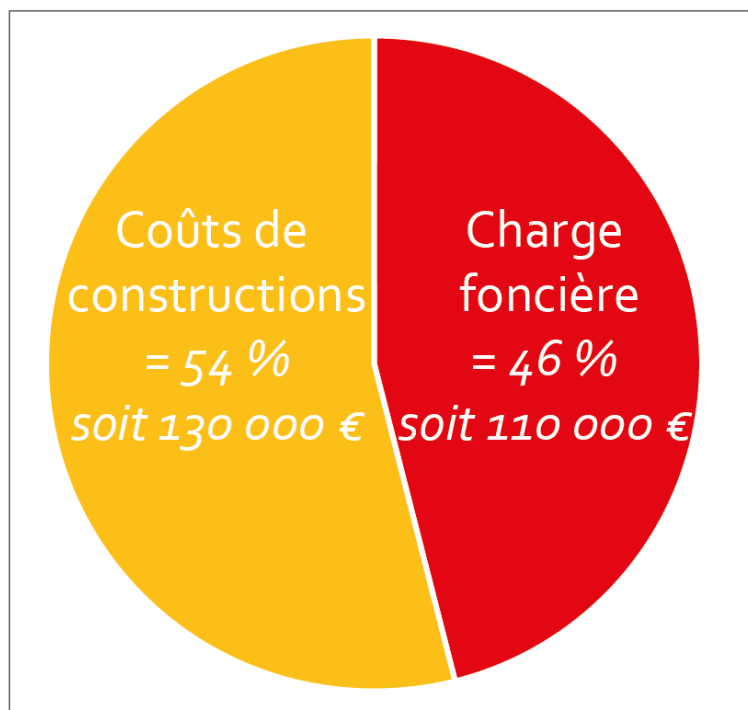
2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

- Les avantages :
 - une donnée facile d'utilisation pour un segment de marché structurant en matière d'aménagement

Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

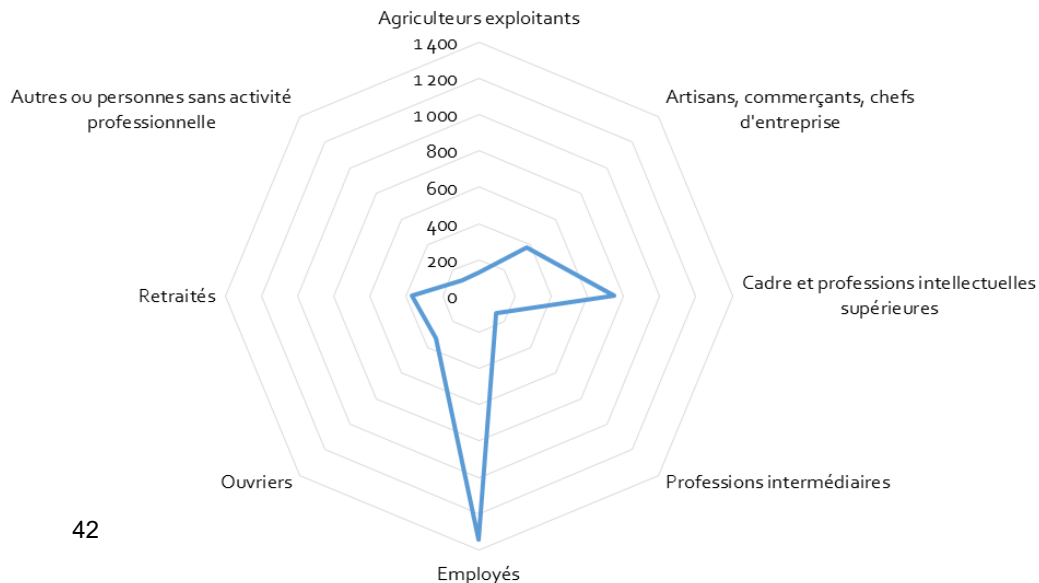
- Les avantages :
 - seule source liant directement coût total, coût de construction et prix du terrain = charge foncière facile à identifier



2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

- Les avantages :
 - **richesse des informations = PCS, types de chauffage, surfaces, prix, maître d'œuvre, etc.**

Répartition des acquéreurs de maisons individuelles en Vaucluse entre 2011 et 2013



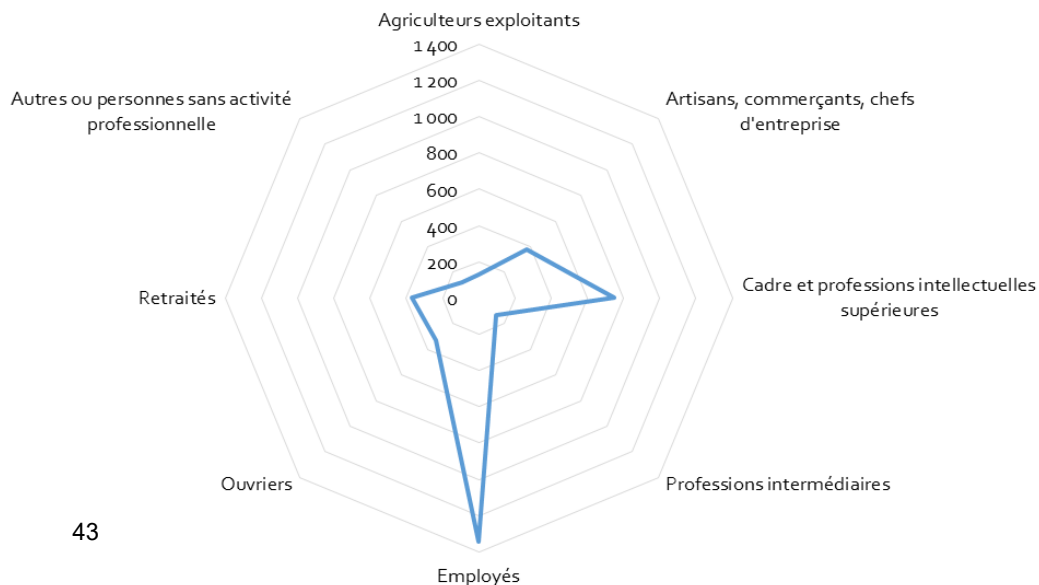
Marché de la maison neuve et terrains à bâtir (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

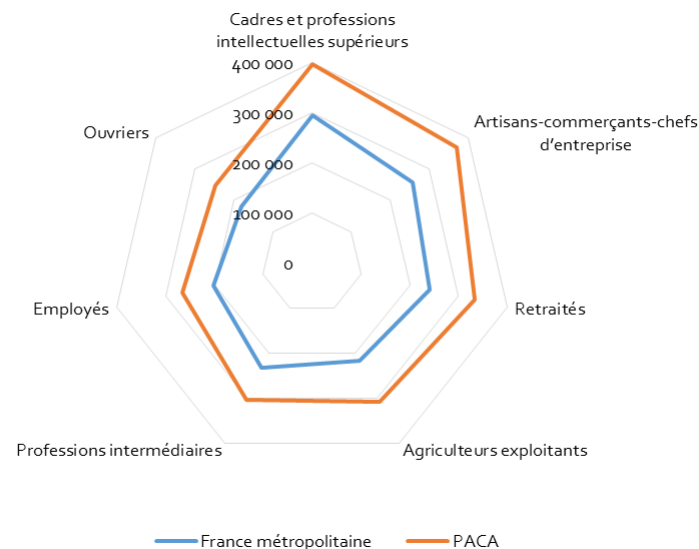
- Les avantages :

- **richesse des informations = PCS, types de chauffage, surfaces, prix, maître d'œuvre, etc.**

Répartition des acquéreurs de maisons individuelles en Vaucluse entre 2011 et 2013



Répartition des prix moyens des maisons individuelles selon les catégories sociales des acquéreurs en France métropolitaine en PACA



2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

- Les avantages :
- comparaisons nationales et régionales aisées (via Beyond ou publis SOeS/ Dréal)

COMMISSARIAT
GÉNÉRAL AU
DÉVELOPPEMENT
DURABLEn° 685
Octobre
2015

Chiffres & statistiques

Le prix des terrains à bâtir en 2014

En 2014, 93 % des ménages ayant reçu l'autorisation de construire une maison individuelle souhaitent en faire leur résidence principale. Parmi eux, 47 % sont locataires (hors HLM) et 28 % déjà propriétaires d'un logement. Dans le cas de la construction d'une résidence secondaire, 82 % des particuliers sont déjà propriétaires de leur résidence principale.

Les trois quarts des terrains ont été achetés, les autres étant obtenus par succession ou par donation. Parmi ces terrains achetés, 80 % l'ont été durant l'année 2014.

Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir atteint 79 euros en 2014, soit 7,8 % de plus qu'en 2013. Cette hausse du prix au mètre carré prend en compte l'évolution de la localisation des terrains et en

particulier la baisse des ventes dans les zones rurales au profit des aires urbaines. Elle intègre également la diminution de la superficie moyenne des terrains achetés, passant de 1 010 m² en 2013 à 969 m² en 2014. Au final, le prix moyen des terrains progresse de 3,4 % pour atteindre 76 600 euros, contre 74 000 euros en 2013. Le coût de la maison dans les projets de construction a augmenté en moyenne de 4 %. Il s'élève à 159 400 euros en 2014 pour une superficie moyenne de 122 m². Lorsque l'achat du terrain a eu lieu en 2014, l'investissement total est en moyenne de 228 400 euros, soit une augmentation de 3,4 % par rapport à 2013. Le terrain représente un tiers du coût global de la construction.

La part des constructions en zone rurale toujours en baisse

Le prix moyen du mètre carré de terrain acheté en 2014 pour faire construire une maison individuelle est de 79 euros, soit une hausse de 7,8 % entre 2013 et 2014. Etant donné la baisse en moyenne de la surface des parcelles de 4 %, le prix moyen des terrains augmente de façon plus mesurée (+ 3,4 %), passant de 74 000 euros en

2013 à 76 600 euros en 2014. Des effets de structure jouent toutefois sur ces évolutions : en particulier les ventes de terrains en zone rurale, où les prix sont les moins élevés, ont à nouveau reculé et représentent 41 % des transactions en 2014 contre 43 % en 2013, et 50 % en 2010.

Évolutions annuelles des différents indicateurs concernant les terrains achetés et les maisons construites en 2014

	Évolutions annuelles						Niveau
	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013	
Investissement							
Coût total moyen en euros (terrain + maison)	-1,6%	0,2%	6,8%	3,1%	3,8%	3,4%	228 400
Part du terrain dans le coût total (achat du terrain + construction)	-0,5 pt	-0,8 pt	0,9 pt	0,5 pt	-0,4 pt	0 pt	33,5%
Terrains							
Valeur moyenne du terrain en euros	-5,0%	-2,2%	9,4%	4,5%	2,6%	3,4%	76 600
Prix moyen/m ² en euros	3,7%	-0,7%	9,5%	8,1%	8,8%	7,8%	79
Surface moyenne achetée en m ²	-8,4%	-1,5%	-0,1%	-3,3%	-5,7%	-4,0%	969
Maisons							
Coût moyen des maisons en euros	-2,0%	0,9%	3,7%	3,8%	3,5%	4,0%	159 400
Prix en euros/m ² de surface de plancher	0,3%	2,2%	3,1%	1,2%	4,5%	4,9%	1 304
Surface de plancher moyenne des maisons	-2,4%	-1,3%	0,5%	1,8%	-1,0%	-0,9%	122

Champ des maisons : France entière, permis délivrés en 2014 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Champ des terrains : France entière, terrains achetés en 2014 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2014 en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.

Source : SOeS, EPTB 2014

OBSERVATION ET STATISTIQUES
LOGEMENT - CONSTRUCTION

2. Données mobilisées / accès ou méthode (si création) / avantages et limites

- Les avantages :

- une donnée facile d'utilisation (*capture excel*) ;
- pour un segment de marché structurant en matière d'aménagement ;
- seule source liant directement coût total, coût de construction et prix du terrain = charge foncière facile à identifier (*camembert*) ;
- richesse des informations = PCS, types de chauffage, surfaces, prix, maître d'œuvre, etc. ;
- comparaisons nationales et régionales aisées (via Beyond ou publis SOeS/Dréal) ;
- un questionnaire « facile » à faire évoluer = le SOeS semble ouvert aux propositions d'évolution.



3. Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ? Quelles sont les indicateurs les plus pertinents ?

- une mise à jour annuelle ;





3. Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ? Quelles sont les indicateurs les plus pertinents ?

- une mise à jour annuelle ;
- **indicateurs pertinents sur le cœur de l'enquête = le coût des terrains, même si les coûts de construction traités globalement sont un bon indicateur ;**





3. Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ? Quelles sont les indicateurs les plus pertinents ?

- une mise à jour annuelle ;
- indicateurs pertinents sur le cœur de l'enquête = le coût des terrains, même si les coûts de construction traités globalement sont un bon indicateur ;
- on peut donc retenir comme indicateurs les plus pertinents :
 - prix des terrains ;
 - surface des terrains ;
 - charge foncière (prix terrain rapporté à la surface bâtie) ;
 - lien PCS-coût total ;
 - coût total (construction + terrain) ;
 - associer à revenus des ménages.

Suivi de la livraison des logements (AGAM)

⇒ Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Contexte :

- Trois territoires concernés : Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Marseille Provence dont une enquête spécifique à Marseille
- Une enquête menée depuis 1993 à Marseille, 2006 pour MP et PAE
- Plus de 1 000 programmes enquêtés en moyenne chaque année
- 6 500 logements autorisés chaque année en moyenne (2007-2014)

- Les enjeux :

- **Suivre les objectifs quantitatifs** des politiques publiques (PLH, Scot, bilan LOTI...), **les orientations stratégiques** (cohérence urbanisme/transport, lutte contre l'étalement urbain...)
- **Contribuer à l'élaboration des documents d'urbanisme** (repérage de secteurs de recomposition urbaine, typomorphologie, capacités constructibles...)
- **Connaissance des dynamiques du territoire**

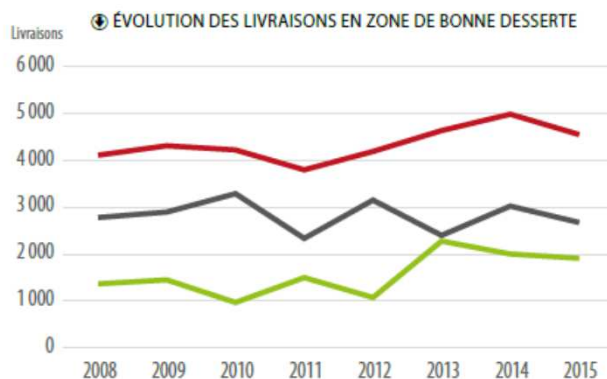


Suivi de la livraison des logements (AGAM)

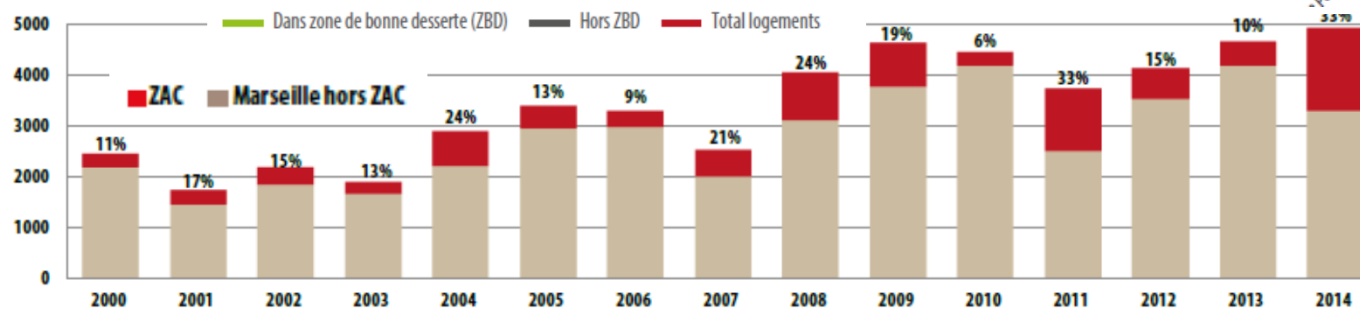
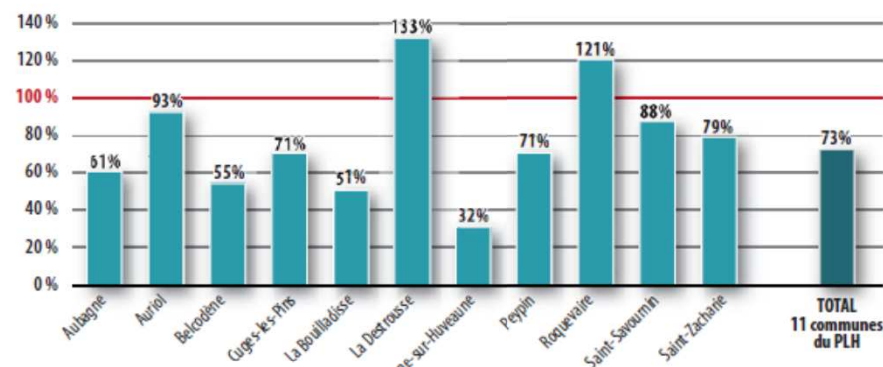
⇒ Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

- Les Résultats (exemples) :

- 6 000 logements livrés en moyenne chaque année
- 90% des logements sont collectifs
- Des délais de livraison à la hausse (de 3 ans à 4 ans en moyenne)
- A Marseille : 40% des logements livrés en zone de bonne desserte



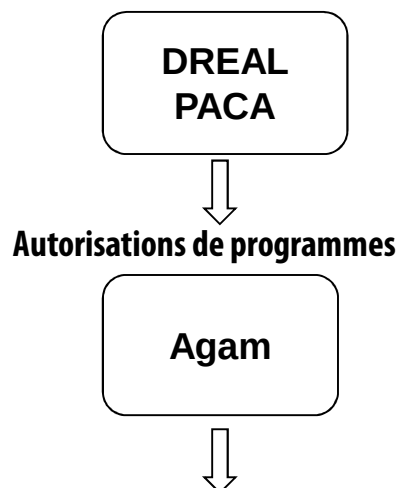
④ TAUX DE RÉALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH 2007-2013



Suivi de la livraison des logements (AGAM)

⇒ Données mobilisées / méthode / avantages et limites

Processus de production de l'information



Identifiant du permis	Nature des travaux : libellé	Superficie du terrain	Date réelle décision	Nbre logements autorisés	Nom complet du MO	Adresse du lieu des travaux	Repérage cadastral du terrain
1300203C0040	constr neuve	2014	01/04/04	1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Chemin des Gaspiates	AR0034
1300203C0109	constr neuve	975	01/01/04	1	M. & Mme XXXXXX xxxxxxxx	Chemin Antoine Camoin'Les Gargonis'	CR0315
1300203C0110	constr neuve	975	01/01/04	1	M. & Mme AXXXXXXXXX & XXXXX	Chemin Antoine Camoin'Les Gargonis'	CR0315

Complément et détermination de l'année de réalisation

- Soit grâce aux DACT (Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux) ou DOC sans DACT par extrapolation
- Soit grâce à l'expertise des responsables de service urbanisme

taux de couverture est de 90% : une partie des programmes de maisons individuelles restent non renseignés

↓
Complément avec les services des communes et visites de terrain
Géolocalisation

⇒ Le processus de production des informations passe par un partenariat étroit et une validation avec les services techniques et/ou de l'urbanisme de chaque commune

Suivi de la livraison des logements (AGAM)

⇒ Données mobilisées / méthode / avantages et limites

- Quelques limites :

- Travail de terrain important et chronophage
- une marge d'erreur (autorisations sont mal renseignées sur certains territoires, programmes livrés en tranches, le logement individuel « diffus » ...)
- Des informations concernant les logements de moins en moins bien renseignées (types...) mais une démarche qualité menée par les DREAL
- Peu de comparaisons possibles avec d'autres territoires

⇒ Un investissement lourd pour mettre en place cet outil, mais un gain qualitatif important dans le pilotage des politiques publiques.

Suivi de la livraison des logements (AGAM)

⇒ Données mobilisées / méthode / avantages et limites

- Les avantages :

- Un suivi plus précis de la construction, au programme
- La constitution d'une information plus complète
- L'assise d'un partenariat avec les communes
- Un outil à la croisée des problématiques de l'habitat : logement, foncier, urbanisme... et de nombreux indicateurs possibles

⇒ Vers un outil de suivi intégré : un appariement des fichiers suivi des PC avec les mises en vente, les logements sociaux financés...

Suivi de la livraison des logements (AGAM)

- ⇒ Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats
- ⇒ Données mobilisées / accès ou méthode (si création)/ avantages et limites
- ⇒ Comment développer ce travail de suivi? Quelles méthodes envisager ?
 - Indicateurs pertinents : de nombreux indicateurs sont possibles et adaptables en fonction des besoins du territoire
 - Des liens possibles avec les services urbanisme et l'instruction des permis de construire
 - Vers une enquête simplifiée sans travail de terrain : l'articulation avec





⇒ **Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats**



Les objectifs

- ⇒ valoriser les données dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix
- ⇒ Obtenir des données plus fréquemment (trimestre) et plus rapidement que les sources nationales pour définir la réalité du marché
- ⇒ utiliser des données existantes et fiabilisées par les professions immobilières (FPI)
- ⇒ Définir des objectifs de production de logements neufs basé sur la réalité de la production (et non des autorisés)

Les résultats

- ⇒ Une publication qui alimente et fait vivre l'observatoire de l'habitat
- ⇒ Un regard sur le marché du logement neuf à partir des données fournies par l'OIP et par la FPI de Provence
- ⇒ Une analyse qui porte sur la production et la commercialisation des logements neufs destinés à la vente (collectif et individuel groupé de 5 logements et plus)
- ⇒ Une période qui s'étend sur cinq ans, de 2010 à 2014 sur le Pays d'Aix avec quelques zooms sur la ville-centre

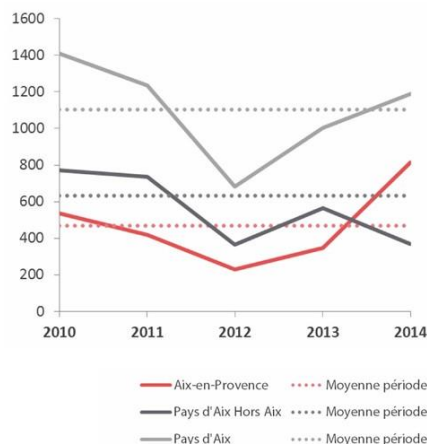


Le suivi de la commercialisation de logements neufs (AUPA)

⇒ Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats

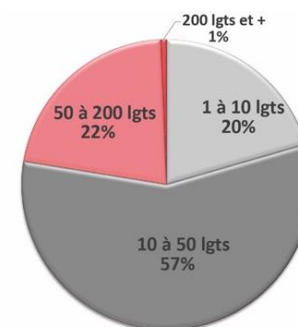
Près de 5 500 logements neufs mis en vente en cinq ans sur le territoire du Pays d'Aix

- Une meilleure résistance à la crise grâce à la ville-centre
- Pays d'Aix hors Aix : près de 3 200 logements neufs
- Aix : 2 300 logements neufs



Des programmes de 35 logements en moyenne dans le Pays d'Aix

- 156 programmes immobiliers en pays d'Aix
- Des programmes de taille relativement modeste avec 35 logements en moyenne à l'échelle du Pays d'Aix
- 30 programmes de plus de 50 logements
- Moins de 10 programmes supérieurs à 100 logements
- Un seul programme de plus de 200 logements (Origin à Aix)

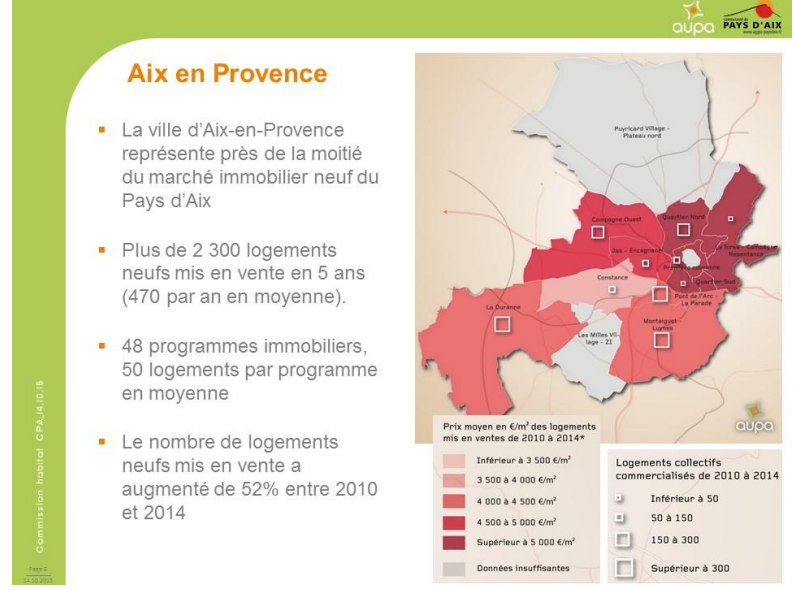
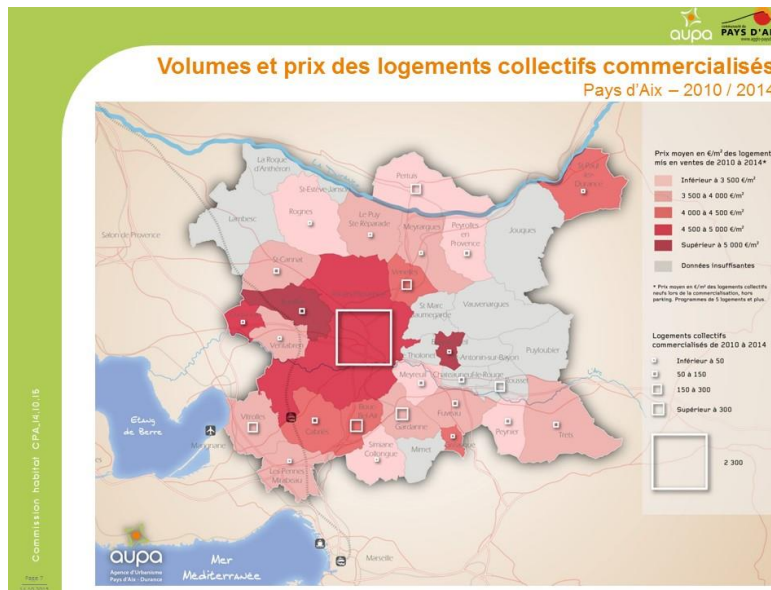


⇒ quantifier et qualifier la production neuve (mises en vente)

⇒ faciliter les comparaisons et préciser les caractéristiques de chaque territoire

Le suivi de la commercialisation de logements neufs (AUPA)

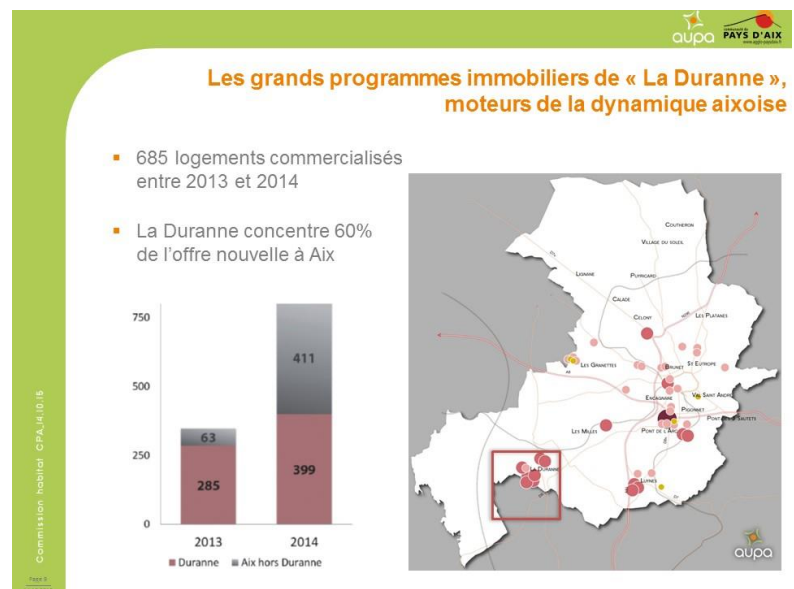
⇒ Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats



⇒ localiser la production neuve à une échelle globale

⇒ Réaliser des zooms en quartiers ou territoires de projets

⇒ Croiser volume et prix





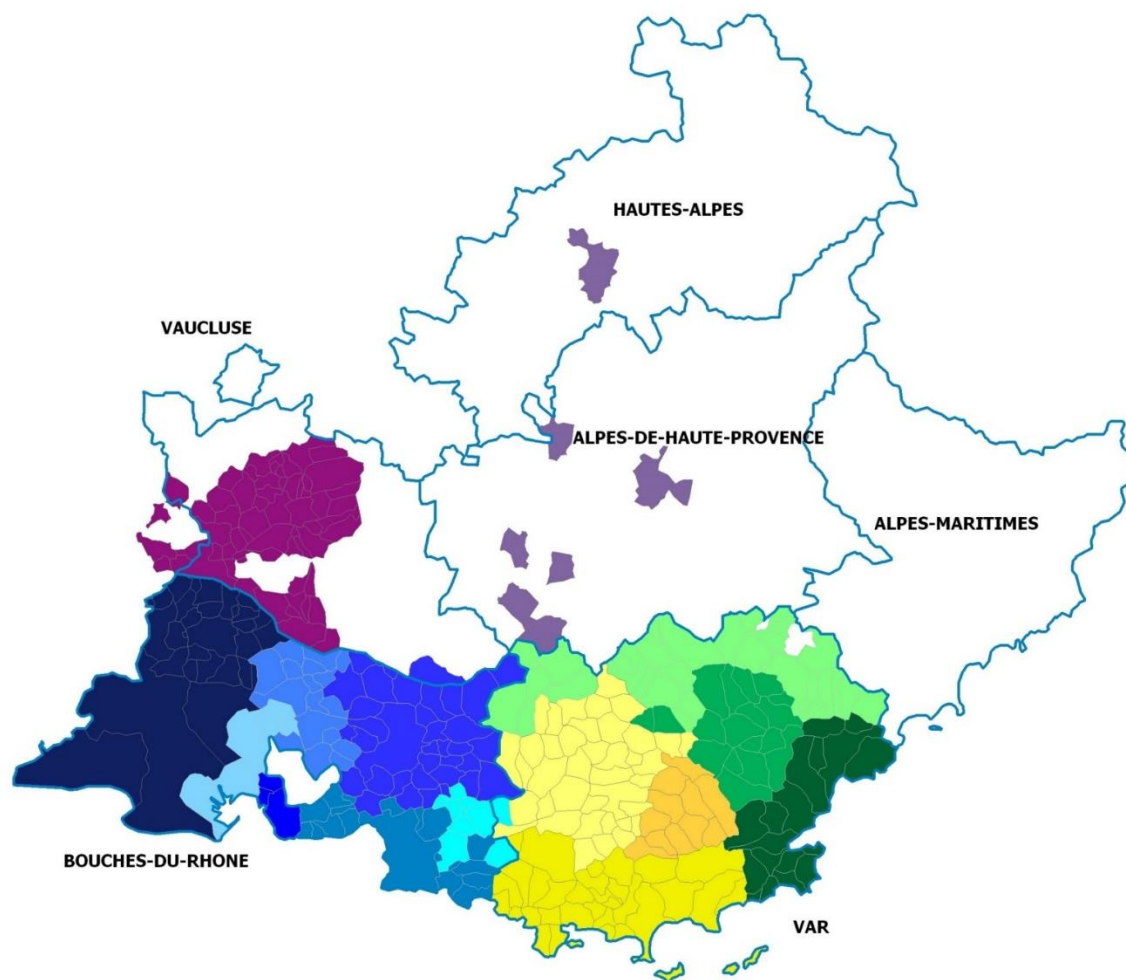
Le suivi de la commercialisation de logements neufs (AUPA)



⇒ **Données mobilisées / accès ou méthode (si création)/ avantages et limites**



le fichier INFOPROM - FPI



ISTRES-OUEST-PROVENCE	SALON-ÉTANG DE BERRE-DURANCE	SCOT AIRE DRACÉNOISE
MARSEILLE-PROVENCE	RESTE DES BOUCHES-DU-RHÔNE	VAR ESTEREL
PAYS D'AIX	SCOT COEUR DU VAR	GOLFE DE SAINT TROPEZ
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE	SCOT PROVENCE MÉDITERRANÉE	AIRE AVIGNONNAISE
PAYS DE MARTIGUES	SCOT PROVENCE VERTE	AIRES URBAINES DES ALPES



Le suivi de la commercialisation de logements neufs (AUPA)

le fichier INFOPROM FPI – au programme

Secteur libre TVA 20%

Typologie	Quantité	Surface en m²		Cave	Prix réservation du logement en € (hors parking)	Réservations brutes	Annulations	Réservations nettes	à investisseurs	Résidence secondaire	Primo accédant	CPL	Prix maîtrisé	PTZ	Stationnement						
		Du logement	Balcon / Terrasse												Parking extérieur	Parking intérieur	Box	Parking handicapé	Double parking extérieur	Double parking intérieur	Double box
T1																					
T2																					
T3																					
T4																					
T5 et +																					
T6 et +																					
TOTAL																					

Secteur aidé : TVA 5,5%

Typologie	Quantité	Surface en m²		Cave	Prix réservation du logement en € (hors parking)	Réservations brutes	Annulations	Réservations nettes	à investisseurs	Résidence secondaire	Primo accédant	CPL	Prix maîtrisé	PTZ	Stationnement						
		Du logement	Balcon / Terrasse												Parking extérieur	Parking intérieur	Box	Parking handicapé	Double parking extérieur	Double parking intérieur	Double box
T1																					
T2																					
T3																					
T4																					
T5 et +																					
T6 et +																					
TOTAL																					

Bloc

	Réservations brutes	Annulations	TVA						Organisme acquéreur
			Démembrement	PLS A	PLS I	TVA 5,5% (VEFA)	TVA 10% (SNI)	TVA 20%	
BLOC									



le fichier INFOPROM FPI – synthèse du programme

NOUVEAU

NOM DU PROGRAMME

Numéro de la tranche commerciale

Numéro de permis de construire

Résidence Étudiant

Commercialisation
1^{er} trimestre 2016

Mise en chantier
2^{ème} trimestre 2016

Livraison
4^{ème} trimestre 2019

Permis de construire :

Dépôt : 1^{er} trimestre 2015

Obtention : 4^{ème} trimestre 2015

Localisation :
coordonnées GPS
Département
Sur-Secteur
Secteur
Zone (zup...)
adresse1, adresse2,
code postal
Commune

Promoteur :
nom promoteur

Commercialisateur :
nom Commercialisateur

Part
Secteur
aidé
50%

Stock
6 unités

Ventes
nettes
26 unités

Part Bloc
50%

Part
d'annulation
brute
50%

Bâtiment(s) : **5**
Étage(s) : **5**
Appartement(s) : **5**
Piscine : **oui**
Tranches commercialisées : **2**

Rythme de
ventes
06 %

Programme en
souffrance
Oui Non

Prix moyen
Mises en
vente
2500€/m²

Prix médian
Ventes
2500€/m²

Prix moyen
Ventes
2600€/m²

Prix moyen
Stock
2400€/m²

Divers :
✓ Eau chaude sanitaire : Gaz de ville
✓ Chauffage : collectif
✓ Mode de chauffage : Gaz de ville
✓ QEB : Certification HQE
✓ Performance énergétique : BBC-Effinergie
✓ Commentaires : Modification de typologie
au 1^{er} trimestre 2016

Parking extérieur	30 000 €	Double parking extérieur	60 000 €
Parking intérieur	15 000 €	Double parking intérieur	30 000 €
Box	20 000 €	Double box	40 000 €
Parking handicapé	12 000 €	Cave	Oui
Terrasse	Non	Balcon	Oui
Rez-de-Jardin	Non		

COLLECTIF

le fichier INFOPROM FPI – comparaison avec le quartier

Récapitulatif trimestriel du collectif sur SECTEUR

Collectif	Nombre de mises en vente	Nombre de ventes nettes	Nombre de ventes à investisseur	Nombre d'annulations	Stock au 31/03/16
T1					
T2					
T3					
T4					
T5 et +					
T6 et +					
Secteur libre					
Secteur aidé					
Bloc					
Total					

Les prix du secteur

Tous les prix sont hors parking

Prix moyen
Mises en
vente
2500 €/m²

Prix moyen
Ventes
2600 €/m²

Prix moyen
Stock
2400 €/m²

L'avancement du secteur

Nombre de
nouveaux
logements
50

Nombre de
logements
livrés
0

Nombre de
logements
en chantier
60

Les rythmes du secteur

Rythme de
ventes
06 %

Part de
logements des
programmes
en souffrance
50 %



Avantages

- ⇒ La fiabilité des données avec l'administration de la base et sa fiabilisation réalisée par un bureau d'étude
- ⇒ Une base mise à jour au trimestre et validées par les promoteurs
- ⇒ Une base qui couvre plusieurs départements

Quelques limites

- ⇒ Une base payante
- ⇒ Une base qui doit nécessairement être retravaillée pour une exploitation pertinente



Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ?

- ⇒ Un partenariat indispensable avec le fournisseur de la donnée ?
- ⇒ Mettre en lien avec d'autres sources pour avoir un chainage dans la production (du dépôt du PC à la livraison) ?
- ⇒ Quels indicateurs pour quelle politique de l'habitat (échelle, pertinence...) ?

Observatoire de l'Habitat - les parcours résidentiels

7 Février 2017

2. L'observation du marché immobilier

Note de problématique

Rappel des objectifs et des modalités de mise en œuvre

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les Agences d'urbanisme présentes en PACA ont engagé dès 2015 des études et un partenariat actif avec les acteurs qui contribuent à la création de nouveaux logements et/ ou à leur réhabilitation.

Ce partenariat s'est attaché entre 2015 et 2016 à recenser les outils mis en place pour suivre et analyser les différentes problématiques du logement à l'échelle régionale (année 2015/2016).

La démarche engagée entre 2016 et 2017 s'inscrit dans la continuité de ce travail à travers une série d'ateliers ayant pour but de présenter les méthodes et outils utilisés pour alimenter les politiques de l'Habitat. A travers les ateliers organisés par le CRIGE PACA, les Agences d'urbanisme apportent un appui méthodologique suivant les thématiques abordées : les parcours résidentiels et le parc existant.

La première thématique abordée est complexe dans la mesure où les parcours résidentiels ne sont ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Cette thématique a nécessité une approche en trois temps : la production de logements, le marché de l'immobilier et l'adéquation entre l'offre et la demande.

En s'appuyant sur des retours d'expériences des Agences d'urbanisme, l'objectif de la deuxième rencontre est d'appréhender la question du marché immobilier.

Trois axes de réflexion sont développés permettant d'avoir une vision plus transversale mais non exhaustive de l'observation du marché immobilier :

- Le croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers / par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV).
- De la construction à la commercialisation de logements neufs, à partir du traitement des données OIP-Adéquation / par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (audat.var).
- L'évolution des prix et du profil des acquéreurs, à partir des données PERVAL / par l'Agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA).

Le parcours résidentiel traduit la capacité des ménages à adapter leur situation de logement à leur besoin. Il n'est pas normé et connaît des modalités différentes selon les besoins spécifiques à chaque profil de ménage. Avec l'évolution des modes de vie, le durcissement des conditions d'accès au logement... les parcours résidentiels se sont largement complexifiés ces dernières années. Depuis le modèle « classique » location vers accession à la propriété se sont multipliés les modèles « alternatifs » qui, progressivement, deviennent la norme.

Les changements de logements, c'est-à-dire les évolutions dans le parcours résidentiel, sont la plupart du temps le fait des cycles de vie (mise en couple, arrivée d'un enfant, etc.), notamment déterminés par les capacités financières des ménages et par l'attractivité de l'offre en habitat dans les territoires.

Lors des décennies précédentes, la fluidité des parcours résidentiels au sein de la région PACA a connu une amélioration continue grâce à l'important développement de l'offre en logement et à sa diversification. Cependant, la crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et aux modifications des modes de vie, conduisent à un contexte global défavorable pour les ménages dans leurs parcours résidentiels.

Contrairement aux mécanismes vécus ces dernières décennies, les parcours résidentiels ne sont aujourd'hui ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Ces dernières, notamment au sein de la région PACA connaissent selon les territoires des difficultés grandissantes pour se loger, ce qui peut avoir un impact plus ou moins important sur l'attractivité du territoire (les décisions d'implantation d'entreprises dans notre région, etc.). En effet, si la notion d'attractivité fait essentiellement référence à la question économique, l'attractivité du territoire se mesure aussi à sa capacité à loger ses habitants (existants ou à venir) dans des conditions satisfaisantes.

Dans une volonté de mieux répondre aux souhaits de réalisation de parcours résidentiels, les collectivités ont mis en place depuis plusieurs années des politiques publiques en faveur de l'habitat adaptées à leurs problématiques au regard des spécificités de leurs territoires. Elles mobilisent plusieurs leviers pour développer les parcours résidentiels : promouvoir l'offre nouvelle (en intervenant sur le foncier par exemple), solvabiliser les ménages, maîtriser les prix, diversification au travers de l'offre en LLS, en accession sociale, à coûts maîtrisés, faciliter la mobilité, etc. Elles s'adossent généralement sur un observatoire de l'habitat qui leur permet de mieux identifier les besoins et les réponses à apporter localement.

Pour autant, la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'habitat nécessite de mieux connaître le niveau réel de production de logements, mais également de suivre les opérations immobilières depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements réalisés. Les Agences d'urbanisme ont ainsi développé des méthodes permettant de suivre et d'analyser ces mécanismes afin d'apporter des éléments de réponses opérationnelles.

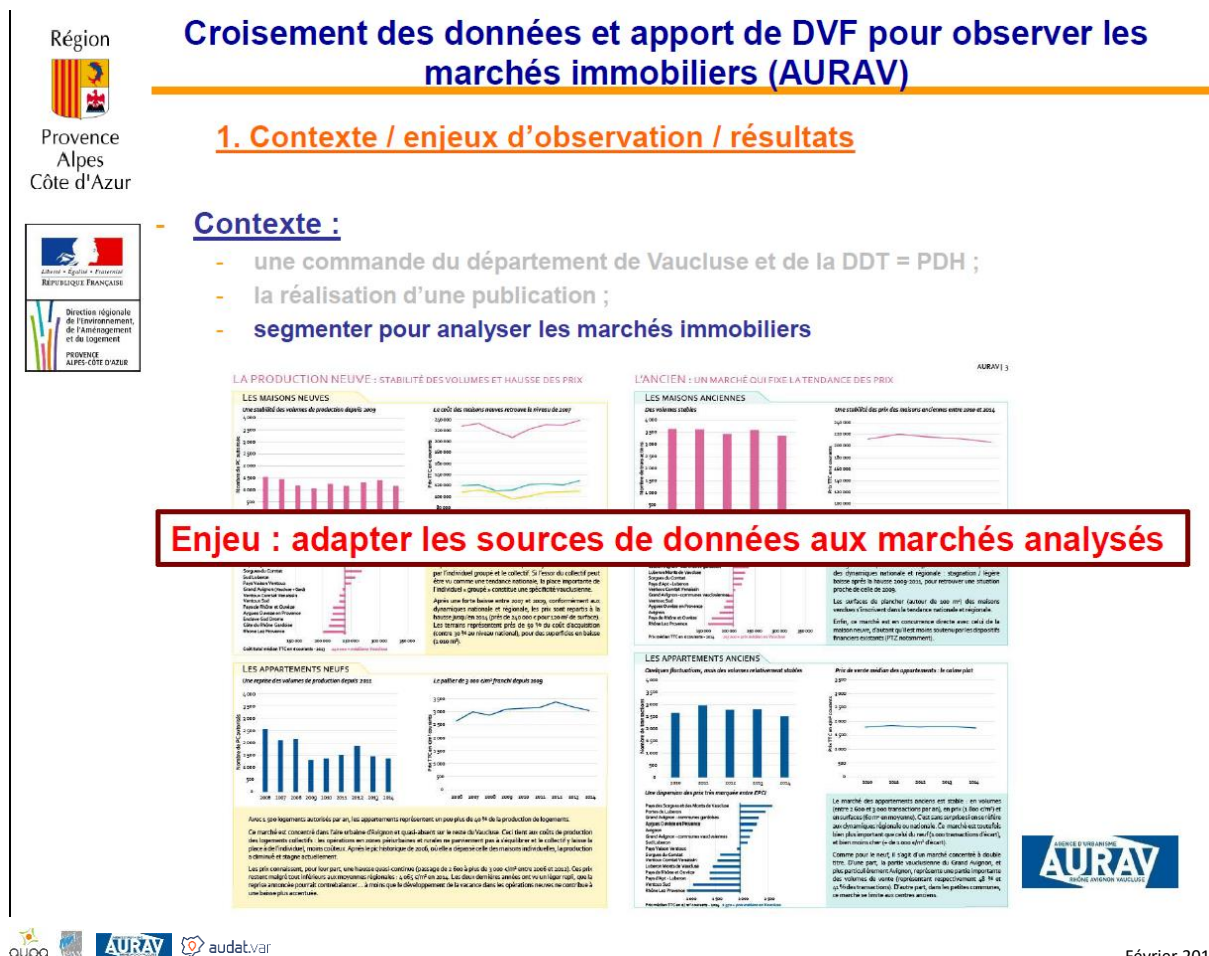
La première séance de travail du groupe habitat piloté par le CRIGE a donc permis de développer les méthodes et exemples d'outils afin de suivre et mieux connaître l'offre nouvelle développée à l'échelle d'un territoire.

La seconde séance de travail, les « Marchés Immobiliers », a recherché à identifier et clarifier les sources de données mobilisées pour alimenter les politiques de l'habitat.

L'AURAV s'est lancée dans l'observation des marchés immobiliers, en début d'année 2015, dans le but de mettre au clair les tendances récentes en matière de volumes de transactions, de prix. Ces analyses visent ainsi à répondre aux besoins de ses membres, dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques et la réalisation de leurs documents de planification / programmation. Les traitements effectués à partir de DVF ont ainsi pu alimenter les diagnostics de SCoT et de PLH sur le segment du marché immobilier de l'ancien, ou encore une publication contribuant à éclairer le suivi de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat dans sa mise en œuvre. Cette publication, réalisée dans un cadre partenarial (l'Etat et le Conseil Départemental de Vaucluse co-pilotent le PDH) a bénéficié de l'apport de plusieurs réunions avec les partenaires du PDH.

L'AURAV mobilise d'autres bases de données pour analyser des segments du marché de la production neuve :

- l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) qui, comme explicité lors du 1^{er} groupe de travail sur « *le suivi de la production de logements neufs* », lui permet d'analyser le segment des maisons neuves, produites par les particuliers eux-mêmes (charge foncière, coûts de constructions, coût total d'une maison, catégories sociales des acquéreurs, etc.) ;
- l'Enquête sur la Commercialisation des Logements neufs pour analyser les logements collectifs, produits par les promoteurs, sur des opérations de 5 logements ou plus ;
- Sitadel pour analyser les volumes de productions.



Ayant été confrontée à une absence de données à l'échelle des EPCI et du Vaucluse, sur le marché de l'ancien, l'AURAV a fait le choix de mobiliser les données Demandes de Valeurs Foncières (DVF), qu'elle a acquis depuis 2015 (les Agences d'urbanisme étant devenues ayant droits suite à la loi ALUR de 2014).

Quelques résultats sur le marché de l'ancien

- L'ancien est le marché dominant en volumes : les maisons (segment prédominant en Vaucluse) constituent notamment 2/3 de l'offre totale de maisons.
- Une stagnation des prix des maisons et des appartements à l'échelle du Vaucluse.
- Des hiérarchies toutefois marquées entre les EPCI, avec :
 - des écarts de prix encore plus marqués pour les appartements ;
 - une dispersion des prix comparables au neuf, pour les maisons.
- Une spatialisation de la dynamique de marché qui permet d'identifier les territoires sur lesquels les volumes de transactions sont les plus importants :
 - le marché des maisons est présent sur tout le Vaucluse, mais particulièrement sur le Grand Avignon et la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin ;
 - le marché des appartements est concentré sur Avignon.
- Ces observations conduisent à estimer que l'ancien est le marché qui fixe la tendance des prix.

La méthode

- L'AURAV s'est appuyée sur **les données DVF (Demande de Valeurs Foncières)**. Cette base de données, **d'origine fiscale (DGFIP)**, est constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales.
- Elle a été ouverte à certains **ayants droits**, en 2011 (**article L. 135 B du Livre des procédures fiscales**), et son élargissement a été progressif : avec la loi ALUR de 2014, ou la loi pour une République numérique de 2016 (ouverture, prévue en mai 2017, aux chercheurs, professionnels de l'immobiliers, etc.).
- Par cette ouverture, l'objectif du législateur est la **transparence des marchés fonciers et immobiliers, la mise en œuvre de politiques foncières, d'urbanisme et d'aménagement**.
- Pour obtenir ces données, le requérant doit adresser **une demande motivée à la DDFIP** qui couvre son territoire de compétence.
- La DDFIP donne **accès aux mutations immobilières et foncières des cinq dernières années**, mises à jour annuellement

Quelques limites

- Poursuivant un **objectif fiscal**, la structuration des données DVF n'est **pas adaptée a priori à l'observation des marchés fonciers et immobiliers**. Du fait de son **manque d'ergonomie**, la base brute est inexploitable, sans retraitement préalable.
- Elle nécessite notamment **une bonne connaissance de sa structuration**. A titre d'exemple et contrairement à la base de données Perval, base aussi issue des actes notariés, **elle ne présente pas une entrée par transaction**. Cette dernière est répétée sur plusieurs lignes lorsqu'il existe plusieurs : dispositions / parcelles dans la disposition / natures de cultures / natures de cultures spéciales

- Même si les biens sont répétés sur plusieurs lignes, ce n'est pas le cas du **prix qui ne concerne que la transaction globale**. Il n'est donc **pas possible de connaître directement le prix d'un bien pour une transaction qui concerne plusieurs biens différents** (transactions multi biens).
- **La segmentation des marchés est un enjeu central** : deux traitements différents à partir de DVF ne donnent pas toujours les mêmes résultats, selon la segmentation choisie. De même, les résultats peuvent être différents de ceux de PERVAL (étude réalisée avec les chercheurs de l'Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse).
- **Une mise à jour est nécessaire tous les ans**, mais reste incomplète sur les 6 derniers mois.
- **Un manque de fiabilité sur le foncier et le neuf** :
 - aucun élément sur la charge foncière des terrains à bâtir ;
 - renseignement insuffisant sur la nature fiscale de la transaction (article CGI) : difficile d'identifier les VEFA, ventes de terrains à bâtir, expropriations, échanges, ou encore de distinguer les terrains agricoles de ceux naturels ou de loisirs ;
 - la présence d'un foncier nu n'est pas identifiable avec certitude : absence des bâtiments qui font l'objet d'exonération fiscale.
- **DVF ne permet pas d'obtenir d'éléments sur la qualité des acquéreurs et vendeurs** (PCS, âge, etc.), contrairement à Perval (ancien) ou l'EPTB (maisons neuves).

De nombreux avantages

- **DVF est une base de données non agrégée** (et non secrétisée). Elle est donc en théorie exhaustive, surtout en termes de volumes (car beaucoup de limites sur les autres champs).
- Elle permet **d'analyser les flux de transactions et l'évolution des prix**.
- La **géolocalisation et le traitement des données via SIG** sont possibles.
- Il est possible de la **croiser avec d'autres bases de données** sous réserve de déclaration CNIL (MAJIC, PLU numérisés, etc.).
- DVF permet **une segmentation des biens bâtis dans l'ancien** : maisons, appartement, dépendances, locaux d'activités, mais ne permet pas une segmentation plus fine sans formulation d'hypothèses préalables.
- Cette base de données constitue **un réel support pour la réalisation des documents de planification/ programmation et l'élaboration de stratégies foncières**.
- Elle représente **un intérêt pour éviter la spéculation foncière**, par la connaissance des prix des transactions passées (peut faciliter le dialogue avec France Domaine).

Les indicateurs les plus pertinents pour un observatoire de l'Habitat

- Pour les transactions uniques (1 seul bien) et multiples (plusieurs biens) : volumes de biens et de transactions pour les maisons anciennes et appartements anciens.

Pour les transactions uniques (1 seul bien dans la mutation) : prix médians des maisons anciennes – prix médians au m² des appartements anciens – surfaces de plancher des constructions pour les maisons et les appartements.

De la construction à la commercialisation de logements neufs (audat.var)

Dans le cadre de ses missions «Habitat», l'audat.var a été missionnée par le Conseil départemental afin de créer un Observatoire de l'habitat à l'échelle départementale contenant différents niveaux géographiques de restitution (communes, EPCI, département).

Cet Observatoire, mis en place depuis 2012 et associant la quasi-totalité des ECPI varois, a nécessité un recensement des fournisseurs de statistiques sur la promotion immobilière afin de mesurer l'activité du marché du neuf dans le Var.

Trois sources ont été identifiées et utilisées au cours des années : ECLN de la DREAL (enquête sur la commercialisation de logements neufs), OIP (Observatoire Immobilier de Provence) et Adéquation.

Adéquation est un bureau d'études spécialisé en stratégies immobilières qui accompagne les acteurs de l'immobilier privés et publics en leur proposant, entre autres, des outils statistiques telles que des bases de données sur les mises en chantier de logements neufs, la livraison et la commercialisation en promotion immobilière. Les bases de données sont alimentées par des enquêtes périodiques exhaustives, directes auprès des opérateurs, sur les programmes en cours, au lot par lot. Adéquation suit également la presse spécialisée, traite certaines données, celles de la construction notamment et collabore avec les observatoires locaux existants.

Dans le Var, depuis 2016, un partenariat a été mis en place entre Adéquation et l'OIP à partir de la base « Infoprom ». Cela permet ainsi à l'audat.var de travailler sur des bases de données «enrichies» grâce aux croisements des informations et aux modèles économétriques réalisés sur certaines variables par Adéquation.



De la construction à la commercialisation de logements neufs



➡ Commercialisation de logements neufs (promotion immobilière)

Les ventes ne concernent que les logements d'un programme immobilier ayant fait l'objet d'une vente au détail aux particuliers, occupants ou investisseurs. La part éventuelle vendue en bloc à un bailleur social ou un institutionnel est comptabilisée à part. De plus, seuls les programmes de logements ordinaires, à destination de résidence principale et secondaire sont pris en compte, excluant ainsi les résidences avec services (étudiants, affaires, seniors, EHPAD, tourisme).

Si un même programme mixe des formes urbaines différentes (par exemple collectif et individuel groupé), il est alors décomposé en tranches distinctes. Les programmes ayant fait l'objet d'un retrait de commercialisation ou étant en stand-by sont également indiqués.



Les objectifs

- Avoir un maximum d'informations concernant les mises en chantier, les livraisons et la commercialisation de logements neufs, pour disposer d'un observatoire de l'habitat le plus complet possible.

La méthode

- Les périodes couvertes sur les statistiques acquises vont de 2006 à 2015 pour les mises en chantier et les livraisons de logements neufs, de 2009 à 2015 pour la commercialisation (de 2006 à 2015 pour le nombre de ventes et les prix).
- Les données ne sont diffusables que dans le cadre des missions pour lesquelles un devis a été passé. Dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'Habitat, cela concerne, en 2017, 11 des 12 EPCI du Var, membres du dispositif. Les statistiques ne sont communicables que sous forme de tableaux de bord ou d'analyses et non dans leur version « fichiers détail ».
- Les données sont acquises une fois par an.
- Adéquation propose un retraitement des statistiques Sitadel (Soes) sur les mises en chantier de logements neufs (hors travaux sur constructions existantes).
- La livraison des logements neufs ne concerne que les logements destinés à la vente au détail aux particuliers. Les ventes en bloc ou les résidences avec services ne sont pas pris en compte.
- La commercialisation porte sur les logements neufs vendus au détail aux particuliers (hors résidences avec services). Toutefois, l'information liée à la vente en bloc des logements est également indiquée. En plus des variables traditionnelles (mises en vente, ventes, stock et prix), de nombreuses autres variables sont disponibles : qualité environnementale bâtie du programme (QEB), nombre de ventes à destination de résidence secondaire, ventilation des ventes suivant le régime de TVA, à taux plein ou réduit, détail des ventes suivant le dispositif utilisé (accession libre, accession abordable, accession sociale, PSLA, investissement locatif libre, PLS investisseur), ventilation des ventes par gamme de prix, taux de désistement et délai théorique d'écoulement de l'offre, etc.

Quelques limites

- La mise à disposition des résultats détaillés par l'OIP-Adéquation est payante.
- La première année de commande constitue une année test afin de caler les traitements sur le territoire étudié. En effet, OIP-Adéquation réalisant certains indicateurs au travers de modèles économétriques, cela nécessite des échanges méthodologiques entre le prestataire et le commanditaire, connaisseur du terrain.

De nombreux avantages

- Les différentes statistiques sont disponibles sous forme de bases de données facilement exploitables. Les bases de données sont « propres ». Il n'est pas nécessaire de les retravailler.
- Celles-ci sont « enrichies » grâce aux croisements des informations et aux modèles économétriques réalisés sur certaines variables.
- Les traitements permettent une approche complète du marché du neuf : de la construction à la livraison à la commercialisation.
- Le taux de couverture avec OIP-Adéquation est particulièrement représentatif dans le Var.

Les indicateurs les plus pertinents pour un observatoire de l'Habitat

Estimation de mises en chantier de logements neufs issues de la promotion immobilière, nombre de logements livrés, nombres de programmes/de logements neufs en cours de commercialisation, prix de vente, durée de commercialisation, délais d'écoulement des programmes, etc.

L'évolution des prix et du profil des acquéreurs (AUPA)

L'Observatoire de l'habitat du Pays d'Aix a été mis en place sur le Pays d'Aix avec plusieurs partenaires dont l'Agence d'Urbanisme. Il propose un outil souple, dynamique, pédagogique et d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Dans ce cadre, l'AUPA a effectué une analyse des transactions immobilières dans l'ancien, d'après les données des Notaires de France (fichier PERVAL).

Ce travail s'est décomposé en deux temps. Une analyse des grandes tendances du marché immobilier de la revente sur la période 2003 - 2013, tant sur l'évolution des prix que sur le profil des acquéreurs. L'analyse de ce marché montre ainsi une augmentation constante des prix sur cette période, resserrant le marché aux acheteurs les plus solvables. Dans un second temps, un zoom a été réalisé sur la période plus récente. Cette dernière publication a permis de rappeler à la fois, les caractéristiques des marchés immobiliers qui caractérisent les communes ou grands secteurs du Pays d'Aix mais également de définir des indicateurs de dynamiques de marché à cette échelle et d'apporter des éléments sur le profil des récents acquéreurs de logements dans l'ancien (en maison ou appartements). Le Marché de l'ancien représente en Pays d'Aix près de 70% des transactions.



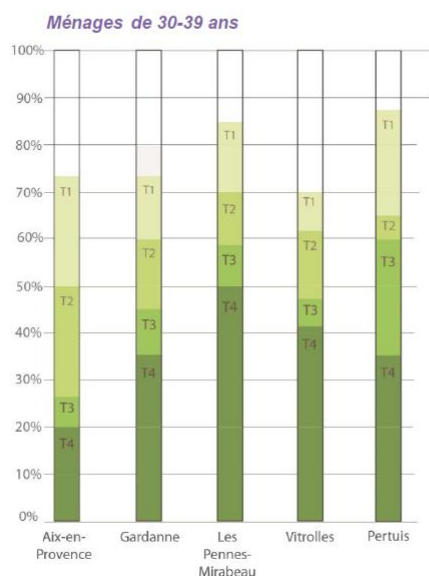
Qui peut
acheter un
appartement
dans les
principales
villes du Pays
d'Aix ?

Evolution des prix et du profil des acquéreurs

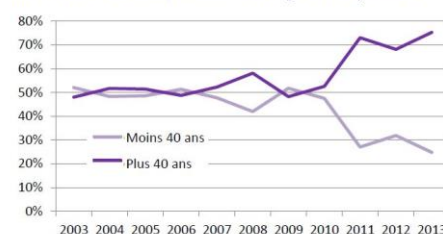


⇒ Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats

⇒ Estimer les capacités d'accession des ménages en fonction de l'âge dans le parc individuel et collectif

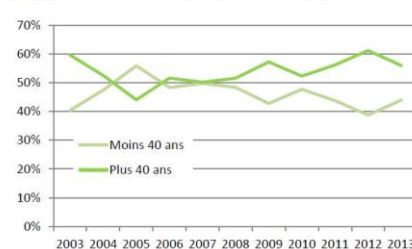


Marché de l'individuel, évolution de l'âge des acquéreurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

Marché du collectif, évolution de l'âge des acquéreurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

Les objectifs

- Quantifier, qualifier et localiser les transactions dans le parc existant en collectif ou en individuel.
- Connaître le profil des acquéreurs en Pays d'Aix et à une plus petite échelle
- Obtenir des données sur une période longue pour définir les tendances du marché.
- Mieux connaître l'évolution des prix du parc existant en lien avec l'origine géographique des acquéreurs.
- Faciliter les comparaisons et préciser les caractéristiques de la commune à l'EPCI, voir au niveau national,
- Estimer les capacités d'accèsion des ménages en fonction de l'âge dans le parc individuel et collectif : *Qui peut acquérir un bien et quel type de bien ?*
- Valoriser les données dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat du Pays d'Aix.

La méthode

- Utilisation des sources suivantes :
 - *Données des valeurs immobilières : fichier Perval-Notaires de France exploitées et commercialisées par la société Min-Not. -> Seules sont retenues les transactions dans l'ancien (revente) représentatives du marché, en excluant les biens atypiques (surface/nombre de pièces très élevé) et/ou pour lesquelles les prix ou la surface ne sont pas renseignés.
 - *Résidences principales - INSEE RP 2011.
 - *Revenus fiscaux localisés des ménages – DGFIP 2011
- Calcul des prix moyens par commune ou secteur, en agrégeant les données sur les 3 années disponibles (2011-2012-2013). Idem pour le profil des ménages afin d'obtenir un nombre de transactions et de profils suffisamment représentatif (11 transactions minimum).
- Pour les appartements en €/m² pour les maisons en prix moyen global (XXX XXX €)

Quelques limites

- La base de données PERVAL est payante.
- PERVAL est une base de données qui doit nécessairement être retravaillée pour une exploitation pertinente.
- Le nombre de transactions enregistrées dans cette base ne représente pas l'ensemble des transactions d'un territoire (sur la période 2011 – 2013, Min-Not estime que plus de 50% des transactions du Pays d'Aix sont couvertes).

De nombreux avantages

- Cette base de données fournit des éléments sur les parcours résidentiels possibles et réalisés, c'est une base géolocalisée.
- C'est une base de données mise à jour chaque semestre.
- PERVAL est une base de données nationale qui permet des comparaisons à différentes échelles.
- La représentativité des transactions devrait s'améliorer dans les années à venir en raison d'une modification des obligations de retour des notaires.
- Si la base PERVAL ne permet pas une analyse exhaustive en termes de volume de transactions immobilières, elle permet une **bonne connaissance de la structure du marché et des caractéristiques des acquéreurs.**

Les indicateurs retenus pour l'observatoire de l'Habitat du Pays d'Aix

Profils des acquéreurs (âge – CSP – origine géographique)

Localisation – ventes – prix de vente - dynamique de marché

Quelques enseignements issus des retours d'expériences des agences d'urbanisme

L'observation du marché immobilier dans l'ancien comme dans le neuf est un volet indispensable dans l'analyse des parcours résidentiels. Il permet d'apporter des éclairages aux collectivités en charge de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et d'apporter des éléments aux dispositifs d'évaluations des politiques de l'habitat.

Le suivi des flux de transaction, de l'évolution des prix et des volumes, de la localisation ainsi que du profil des acquéreurs et des vendeurs est précieux dans cette démarche. Les trois méthodes présentées dans cette note sur l'observation du marché immobilier sont complémentaires.

L'exposé des différentes méthodes de suivi montre l'importance du partenariat dans la production de travaux fiables. Un bon échange avec les experts et les producteurs de données permet d'avoir les données puis les analyses les plus en adéquation avec le territoire étudié.

Les difficultés rencontrées pour accéder à des données précises et utiles à l'analyse du marché immobilier dans son ensemble (comme le profil complet des acquéreurs) indiquent combien ces données sont sensibles et tenues secrètes. En cas de doute quant à l'usage de certaines données il apparaît nécessaire de se couvrir auprès de la CNIL avant publication.



FICHE ACTION H1

Système mutualisé d'observation dans le champ de l'habitat

2^{ème} séance du Groupe régional « Données Habitat-Logement »
du pôle métier urbanisme (CRIGE-PACA)

Mardi 7 février 2017



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)



1. Contexte / enjeux d'observation / résultats
2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites
3. Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ? Quelles sont les indicateurs les plus pertinents ?



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

Contexte :

- une commande du département de Vaucluse et de la DDT = PDH





Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

- Contexte :

- une commande du département de Vaucluse et de la DDT = PDH ;
- la réalisation d'une publication



LES PUBLICATIONS DE L'AGENCE

Décembre 2016

22

LES MARCHÉS IMMOBILIERS DE VAUCLUSE

L'heure de la stabilité ?



La connaissance des marchés immobiliers constitue un enjeu central pour les politiques de l'habitat. Elle contribue à éclairer le Plan Départemental de l'Habitat dans sa mise en œuvre, notamment en réponse aux enjeux de dynamique de construction, de difficultés d'accès à la propriété, ou encore de types de logements produits (cf. orientations 1, 2 et 3 notamment).

Dans ce cadre, cette publication propose un regard synthétique sur les marchés de la maison individuelle et du collectif (neufs et « anciens ») dans le Vaucluse.

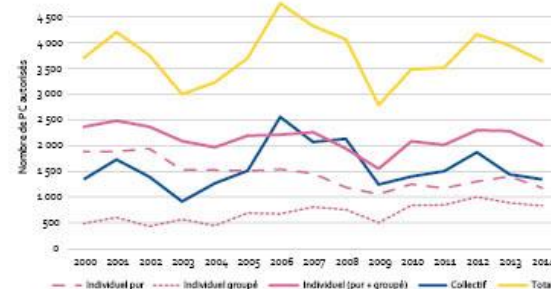
Elle alimente l'observatoire partenarial de l'Habitat (SOPHA) du Vaucluse, dont l'un des objectifs est le suivi du PDH. Ce dernier vise une production (tous types confondus) de 4 000 logements par an (construction neuve, réhabilitation, réinvestissement de la vacance).



Un regard sur les statistiques d'évolution du parc de logements et sur la construction neuve, en Vaucluse, permet de dresser au moins trois constats :

- la construction neuve s'élève environ à 3 500 logements autorisés par an, soit un peu plus d'1 % du parc. Ce chiffre doit être rapproché de l'objectif de 4 000 logements, même s'il ne concerne que le neuf ;
- la maison individuelle domine la production de logements neufs (57 % de la production entre 2000 et 2014), même si le collectif a dépassé l'individuel en 2006-2007 ;
- ces chiffres se sont accompagnés d'une augmentation forte de la vacance, au cours des dix dernières années (9 400 logements vacants en plus entre 1999 et 2013). Ce qui rappelle l'importance de s'intéresser non seulement au neuf, mais également au marché de l'ancien, auquel il est fortement lié.

Construction neuve : collectif et individuel au coude à coude



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

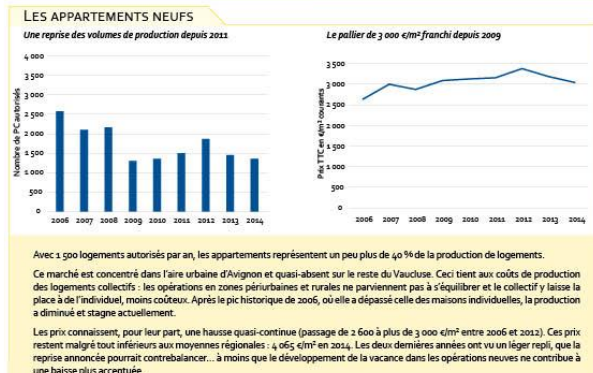
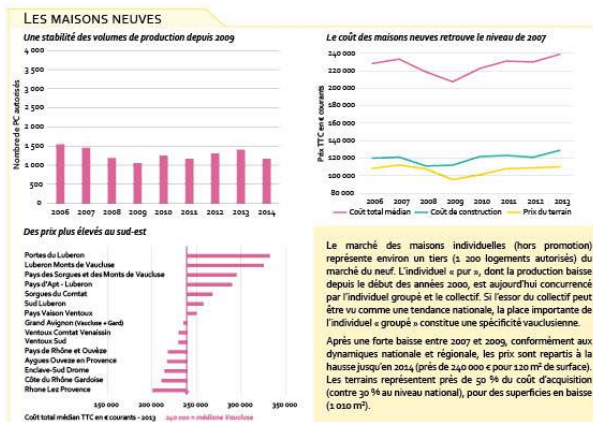
1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

Contexte :

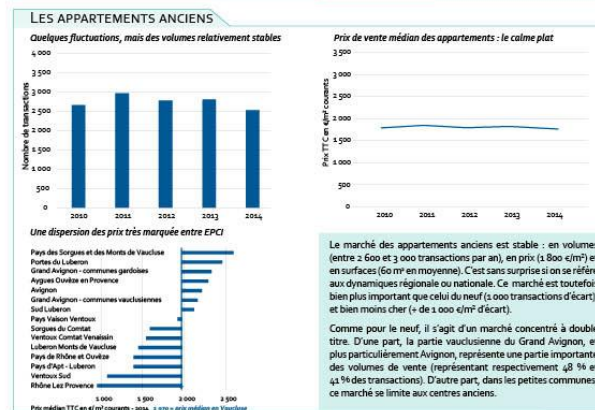
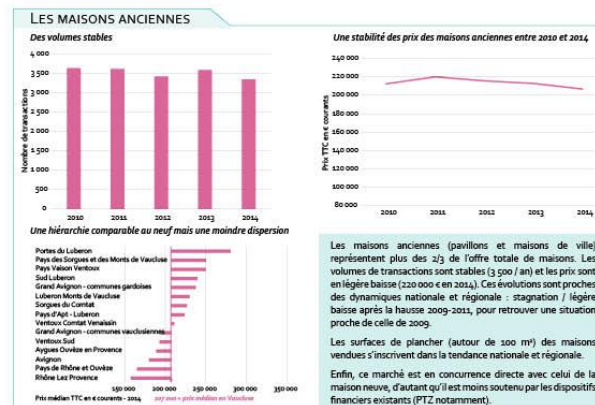
- une commande du département de Vaucluse et de la DDT = PDH ;
- la réalisation d'une publication ;
- segmenter pour analyser les marchés immobiliers



LA PRODUCTION NEUVE : STABILITÉ DES VOLUMES ET HAUSSE DES PRIX



L'ANCIEN : UN MARCHÉ QUI FIXE LA TENDANCE DES PRIX



AURAV | 3

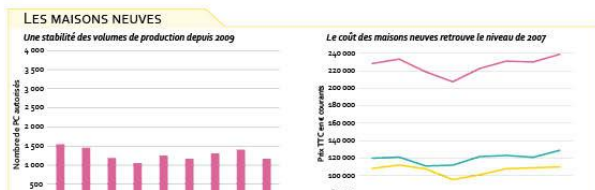
Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

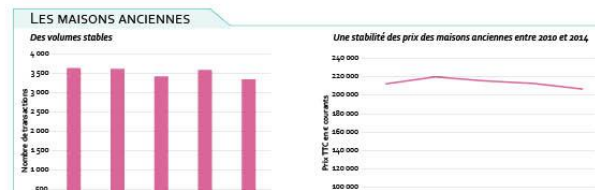
Contexte :

- une commande du département de Vaucluse et de la DDT = PDH ;
- la réalisation d'une publication ;
- segmenter pour analyser les marchés immobiliers

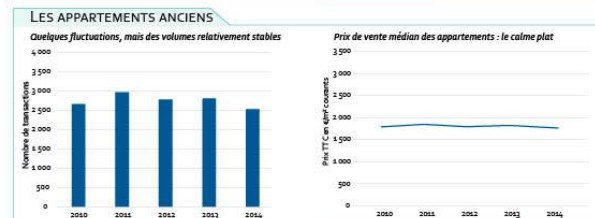
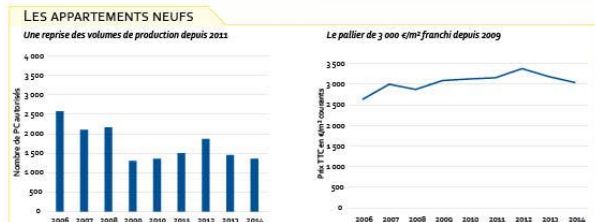
LA PRODUCTION NEUVE : STABILITÉ DES VOLUMES ET HAUSSE DES PRIX



L'ANCIEN : UN MARCHÉ QUI FIXE LA TENDANCE DES PRIX



Enjeu : adapter les sources de données aux marchés analysés



Avec 1 500 logements autorisés par an, les appartements représentent un peu plus de 40 % de la production de logements.

Ce marché est concentré dans l'aire urbaine d'Avignon et quasi-absent sur le reste du Vaucluse. Ceci tient aux coûts de production des logements collectifs : les opérations en zones périurbaines et rurales ne parviennent pas à s'équilibrer et le collectif y laisse la place à de l'individuel, moins coûteux. Après le pic historique de 2005, où elle a dépassé celle des maisons individuelles, la production a diminué et stagne actuellement.

Les prix connaissent, pour leur part, une hausse quasi-continue (passage de 2 500 à plus de 3 000 €/m² entre 2005 et 2012). Ces prix restent malgré tout inférieurs aux moyennes régionales : 4 055 €/m² en 2014. Les deux dernières années ont vu un léger repli, que la reprise annoncée pourrait contrebalancer... à moins que le développement de la vacance dans les opérations neuves ne contribue à une baisse plus accentuée.



Le marché des appartements anciens est stable : en volumes (entre 2 600 et 3 000 transactions par an), en prix (1 800 €/m²) et en surfaces (60 m² en moyenne). C'est sans surprise si on se réfère aux dynamiques régionale ou nationale. Ce marché est toutefois bien plus important que celui du neuf (2 000 transactions d'écart), et bien moins cher (+ de 1 000 €/m² d'écart).

Comme pour le neuf, il s'agit d'un marché concentré à double titre. D'une part, la partie vauclusienne du Grand Avignon, et plus particulièrement Avignon, représente une partie importante des volumes de vente (représentant respectivement 48 % et 41 % des transactions). D'autre part, dans les petites communes, ce marché se limite aux centres anciens.

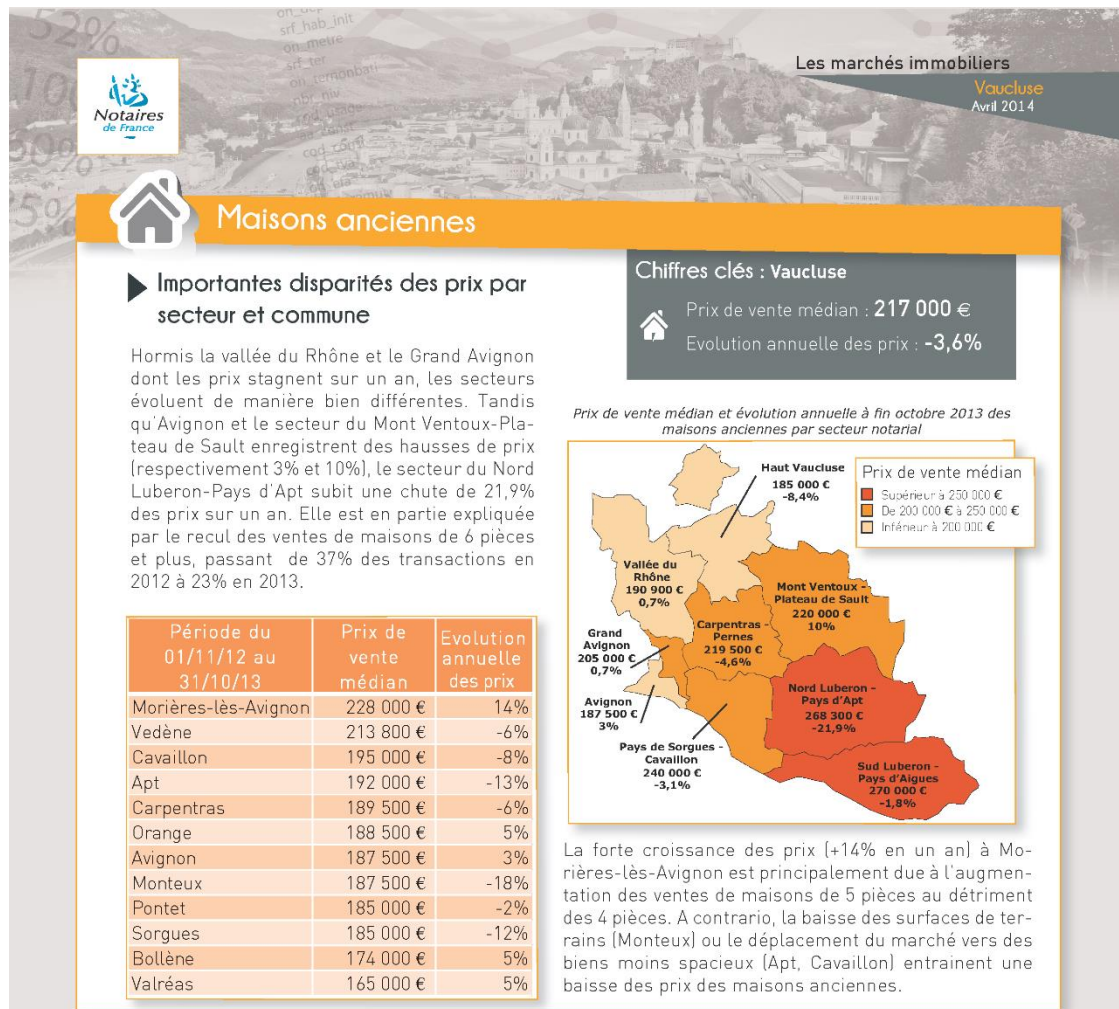
Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

- Contexte :

- une commande du département de Vaucluse et de la DDT = PDH ;
- la réalisation d'une publication ;
- procéder à une segmentation pour analyser les marchés immobiliers ;
- un manque de données sur le marché de l'ancien à l'échelle du Vaucluse et des EPCI.

Publications des Notaires de France : des études aux bassins de vie qui ne correspondent pas aux périmètres institutionnels





Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

1. Contexte / enjeux d'observation / résultats

Contexte :

- une commande du département de Vaucluse et de la DDT = PDH ;
- la réalisation d'une publication ;
- procéder à une segmentation pour analyser les marchés immobiliers ;
- un manque de données sur le marché de l'ancien à l'échelle du Vaucluse et des EPCI.

Les enjeux :

- mettre au clair les tendances récentes en matière de volumes de transactions et de prix sur le marché de l'ancien (maisons et appartements) ;
- évaluer les difficultés potentielles d'acquisition des différentes catégories de population ;
- analyses utilisées dans les PLH, SCoT, suivi du PDH, etc.

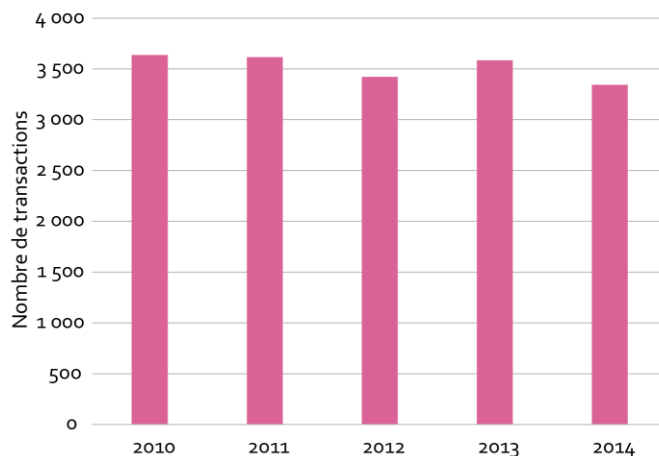
1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

Provence
Alpes
Côte d'Azur

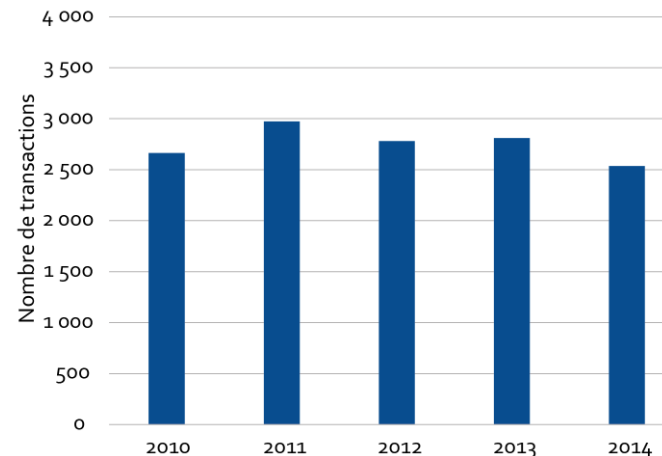
- Les résultats sur le marché de l'ancien :

- le marché dominant en volumes

MAISONS ANCIENNES



APPARTEMENTS ANCIENS



1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

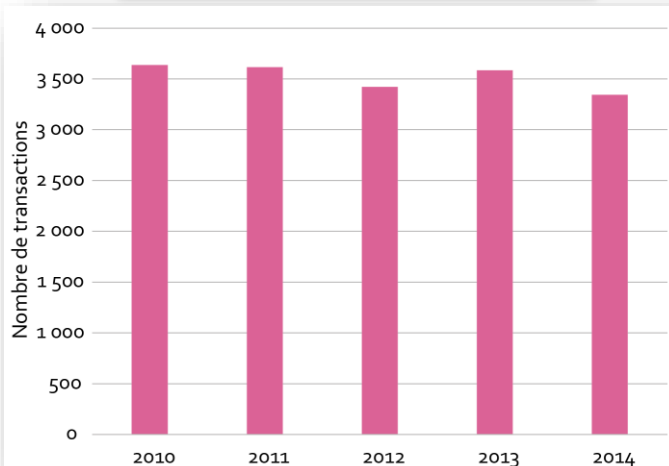
Provence
Alpes
Côte d'Azur

- Les résultats sur le marché de l'ancien :

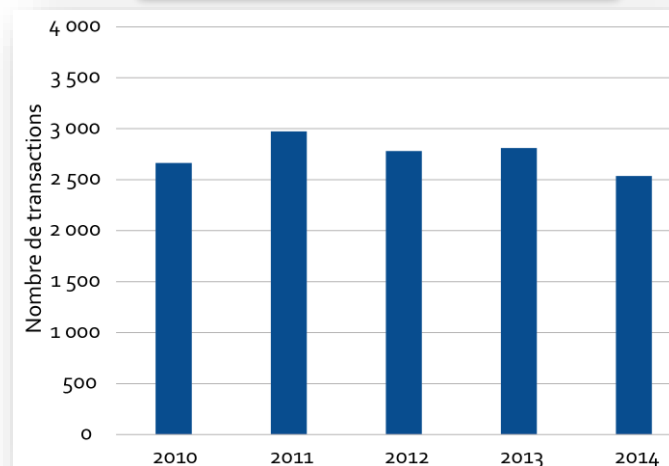
- le marché dominant en volumes

maisons
anciennes
= 2/3 de l'offre
de maisons

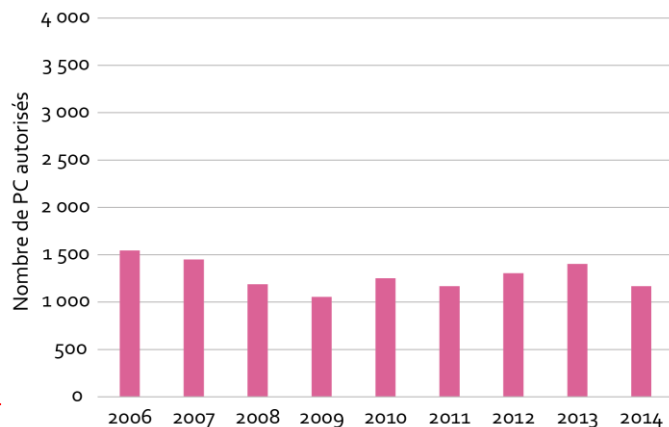
MAISONS ANCIENNES



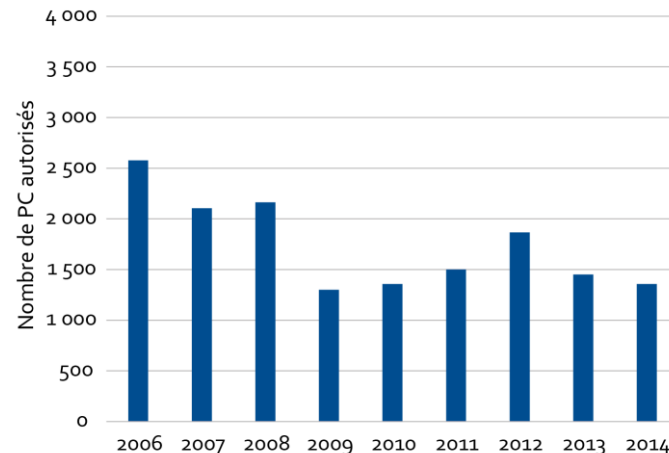
APPARTEMENTS ANCIENS



MAISONS NEUVES



APPARTEMENTS NEUFS



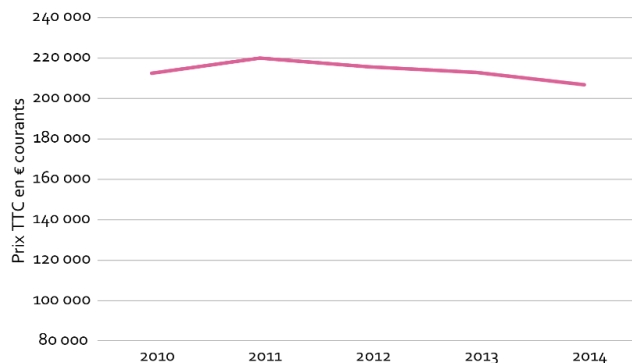
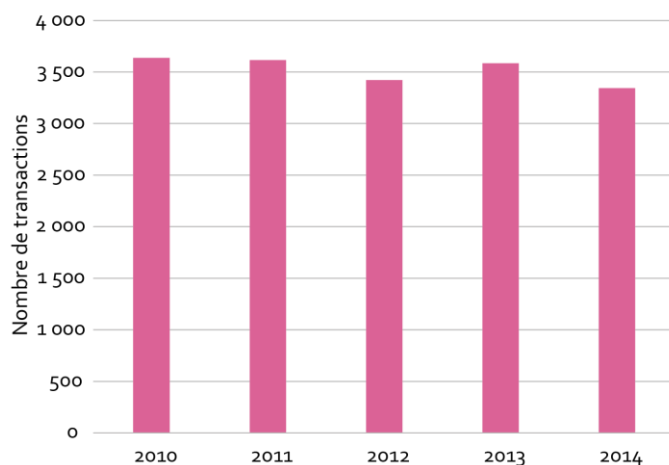
1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

Provence
Alpes
Côte d'Azur

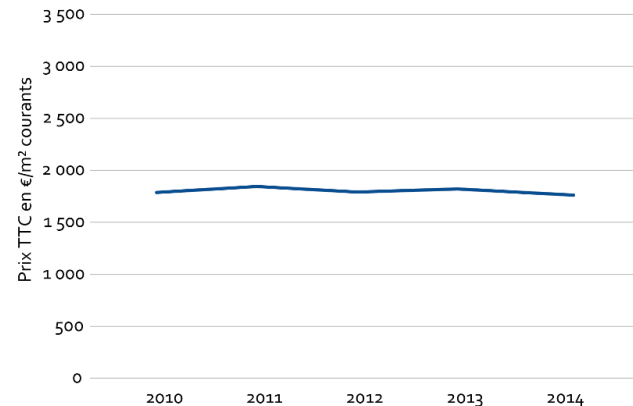
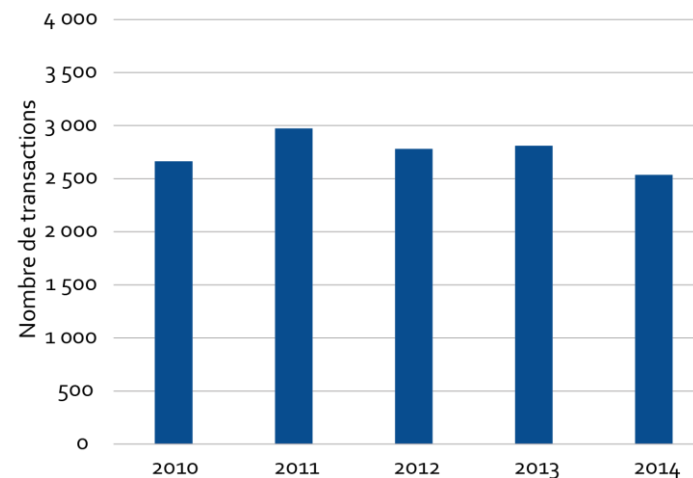
- Les résultats sur le marché de l'ancien :

- le marché dominant en volumes ;
- stagnation des volumes et des prix à l'échelle du Vaucluse

MAISONS



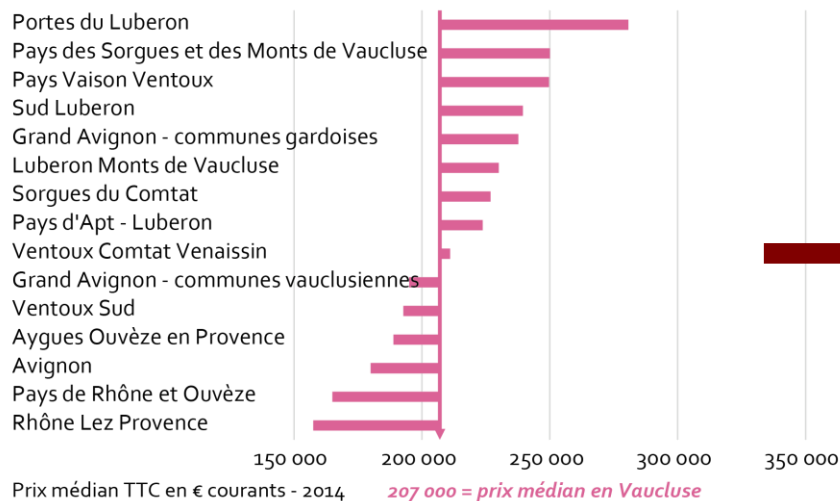
APPARTEMENTS



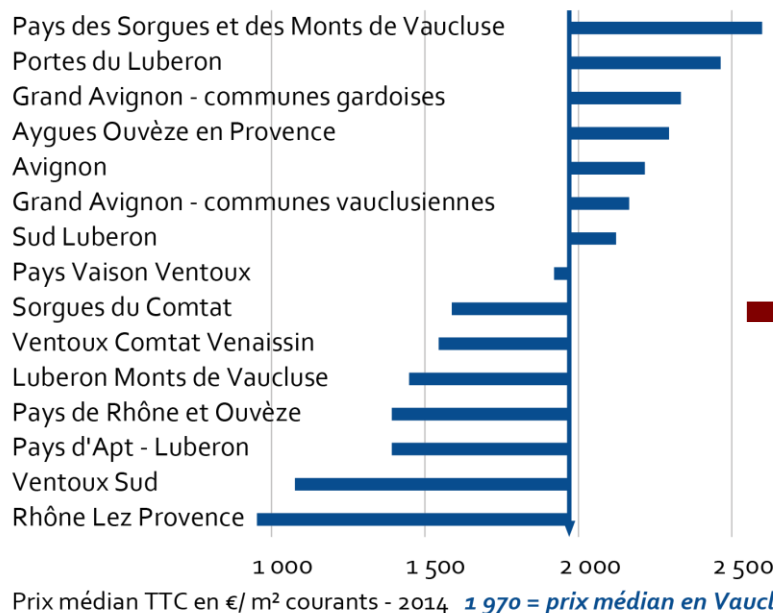
1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

Les résultats sur le marché de l'ancien :

- le marché dominant en volumes ;
- stagnation des volumes et des prix à l'échelle du Vaucluse ;
- des hiérarchies spatiales marquées entre EPCI



Une dispersion du prix des maisons
⇒ comparable au neuf mais avec des écarts moins marqués



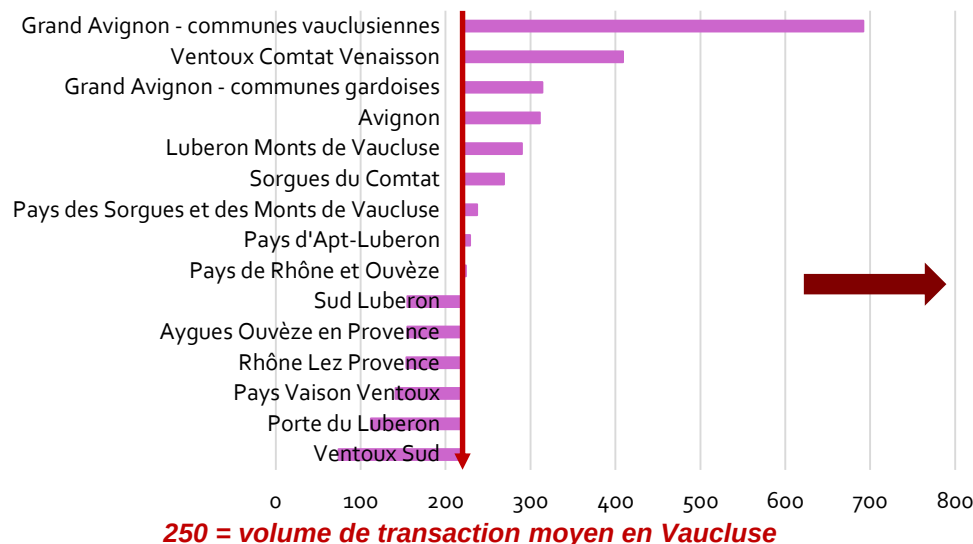
Des écarts de prix encore plus marqués pour les appartements

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

Provence
Alpes
Côte d'Azur

- Les résultats sur le marché de l'ancien :

- le marché dominant en volumes ;
- stagnation des volumes et des prix à l'échelle du Vaucluse ;
- des hiérarchies spatiales marquées entre EPCI ;
- une spatialisation de la dynamique de marché



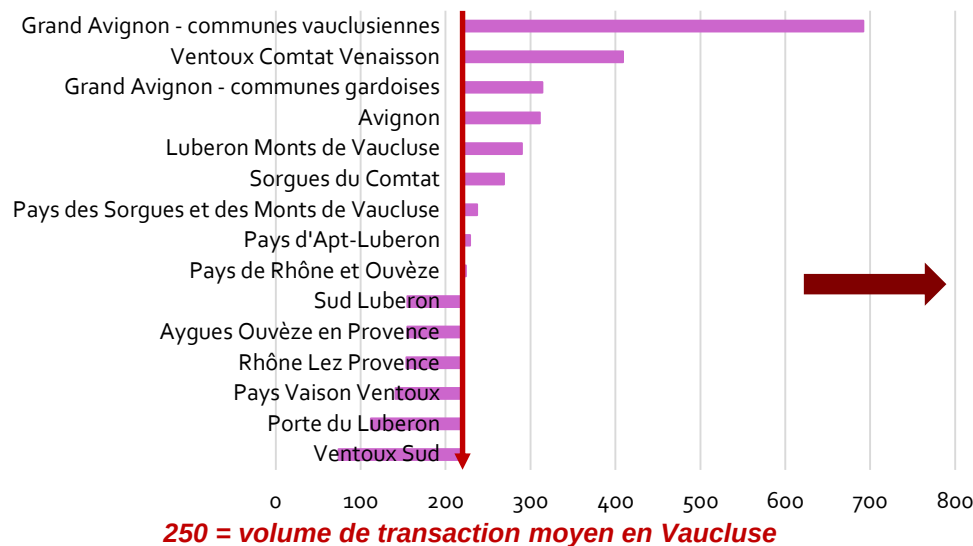
Les maisons =
un marché présent sur
tout le Vaucluse mais
particulièrement sur le
Grand Avignon et la
COVE

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

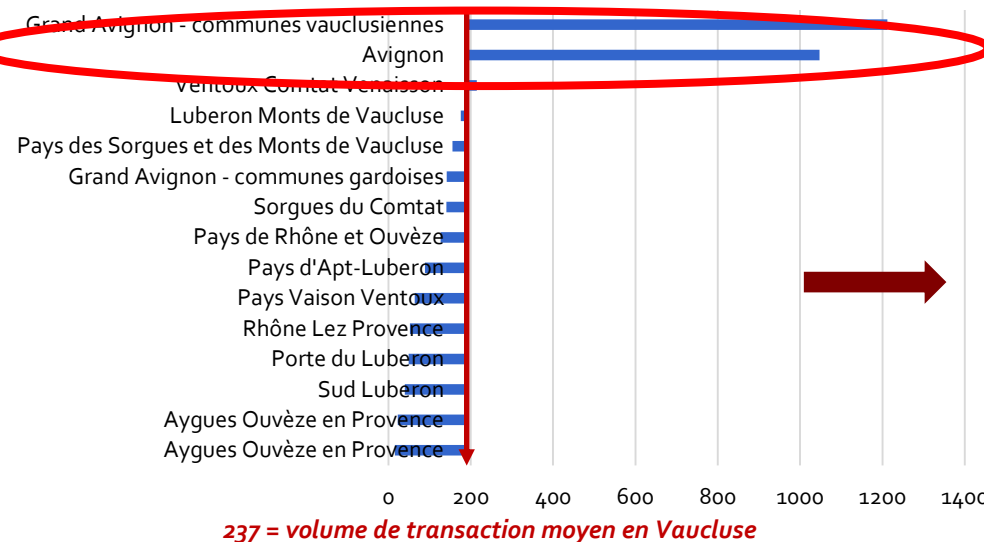
1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

Les résultats sur le marché de l'ancien :

- le marché dominant en volumes ;
- stagnation des volumes et des prix à l'échelle du Vaucluse ;
- des hiérarchies spatiales marquées entre EPCI ;
- une spatialisation de la dynamique de marché



Les maisons =
un marché présent sur
tout le Vaucluse mais
particulièrement sur le
Grand Avignon et la
COVE



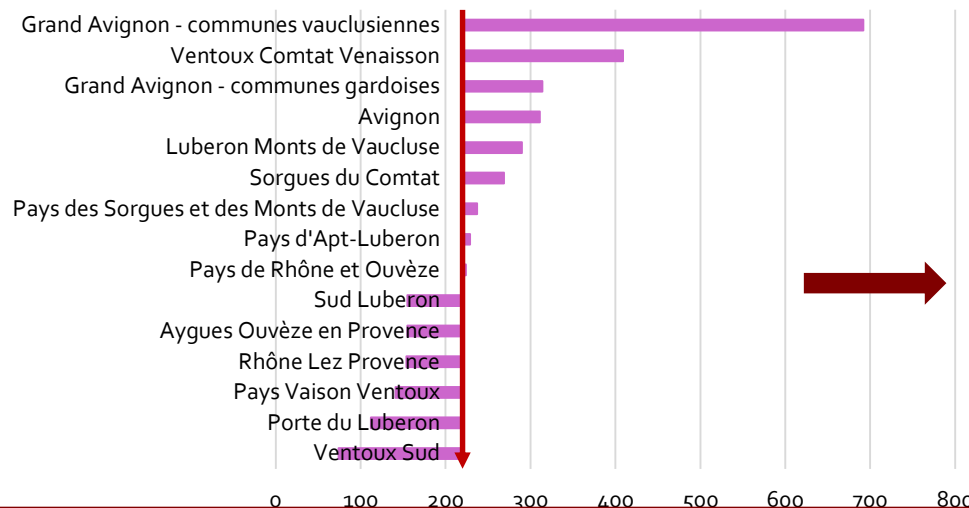
Les appartements =
un marché concentré sur
Avignon

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

1. Contexte / problématique / enjeux d'observation / résultats

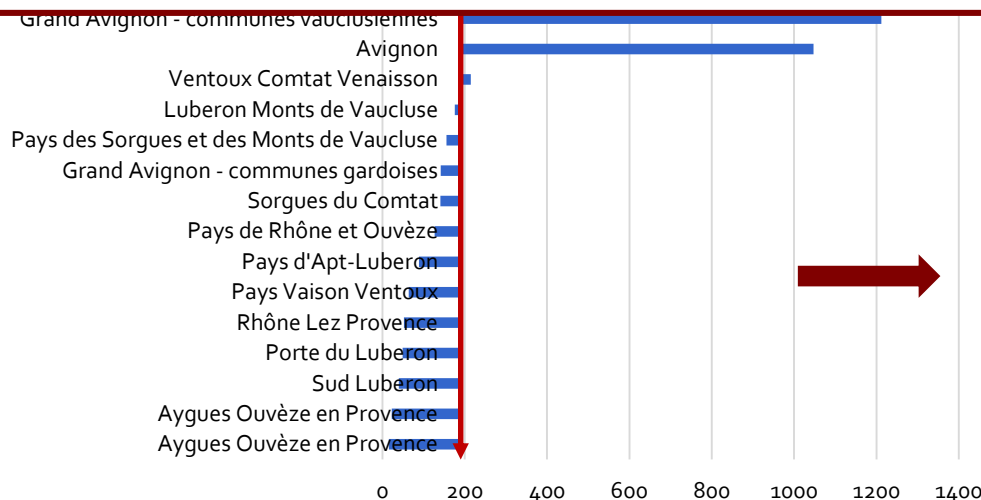
Les résultats sur le marché de l'ancien :

- le marché dominant en volumes ;
- stagnation des volumes et des prix à l'échelle du Vaucluse ;
- des hiérarchies spatiales marquées EPCI ;
- une spatialisation de la dynamique de marché



Les maisons =
un marché présent sur
tout le Vaucluse mais
particulièrement sur le
Grand Avignon et la
COVE

L'ANCIEN = UN MARCHÉ QUI FIXE LA TENDANCE DES PRIX



Les appartements =
un marché concentré sur
Avignon

337 = volume de transaction moyen en Vaucluse



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières ;
- **base constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales**

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières ;
- base constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales ;
- **base de données d'origine fiscale = DGFIP**

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières ;
- base constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales ;
- base de données d'origine fiscale = DGFIP ;
- ouverte à de nombreux ayants droit depuis 2011 (article L. 135 B du Livre des procédures fiscales) + un élargissement des ayants droits (chercheurs, professionnels de l'immobilier) / (mai 2017)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières ;
- base constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales ;
- base de données d'origine fiscale = DGFIP ;
- ouverte à de nombreux ayants droit depuis 2011 (article L. 135 B du Livre des procédures fiscales) + un élargissement des ayants droits (chercheurs, professionnels de l'immobilier) / (mai 2017) ;
- **demande motivée devant être adressée à la DDFiP**

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières ;
- base constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales ;
- base de données d'origine fiscale = DGFIP ;
- ouverte à de nombreux ayants droit depuis 2011 (article L. 135 B du Livre des procédures fiscales) + un élargissement des ayants droits (chercheurs, professionnels de l'immobilier) / (mai 2017) ;
- demande motivée devant être adressée à la DDFiP ;
- **donne accès, sur demande, aux mutations immobilières et foncières des 5 dernières années**



2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

- Données mobilisées :

- DVF : Demande de Valeurs Foncières ;
- base constituée à partir des actes notariés et des données cadastrales ;
- base de données d'origine fiscale = DGFIP ;
- ouverte à de nombreux ayants droit depuis 2011 (article L. 135 B du Livre des procédures fiscales) + un élargissement des ayants droits (chercheurs, professionnels de l'immobilier) / (mai 2017) ;
- donne accès, sur demande, aux mutations immobilières et foncières des 5 dernières années ;
- demande motivée devant être adressée à la DDFiP ;
- **objectifs : transparence des marchés fonciers et immobiliers, mise en œuvre de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement.**



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base ≠ observer les marchés



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- **nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction**

Des transactions multilignes dans DVF = 1 transaction décomposée en plusieurs lignes

Identifiant mutation	N° de disposition	Article CGI	Date mutation	Nature mutation	Valeur foncière	Commune	Identifiant local	Type local	Nature de culture	Surface de terrain
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	202731	Maison	T	4611
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	302731	Maison	S	500
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	202730	Appartement	T	4611
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	202730	Appartement	S	500
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	302733	Dépendance	T	4611

1 transaction 1 disposition

**1 prix
= 1 disposition
= 1 transaction
⇒ 3 biens
⇒ 2 natures de cultures**

3 biens différents

**2 natures de cultures
= 2 surfaces de terrains**

Transactions multilignes si plusieurs :

- dispositions ;
- parcelles dans la disposition ;
- locaux dans la parcelle ;
- natures de cultures ;
- natures de cultures spéciales

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- **nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction**

Des transactions multilignes dans DVF = 1 transaction décomposée en plusieurs lignes

Identifiant mutation	N° de disposition	Article CGL	Date	Nature	Valeur	Commune	Identifiant local	Type local	Nature de	Surface de terrain
#####										4611
#####										500
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	202730	Appartement	T	4611
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	202730	Appartement	S	500
#####	1	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	302733	Dépendance	T	4611

Pb : pas possible de connaître le prix du bien pour une transaction multi biens

1 transaction 1 disposition

**1 prix
= 1 disposition
= 1 transaction
⇒ 3 biens
⇒ 2 natures de cultures**

3 biens différents

**2 natures de cultures
= 2 surfaces de terrains**

Transactions multilignes si plusieurs :

- dispositions ;
- parcelles dans la disposition ;
- locaux dans la parcelle ;
- natures de cultures ;
- natures de cultures spéciales

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction ;
- **enjeu central = la segmentation des marchés**
 - ⇒ 2 traitements différents à partir de DVF ne donnent pas toujours les mêmes résultats (étude avec UAPV) selon segmentation ;

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

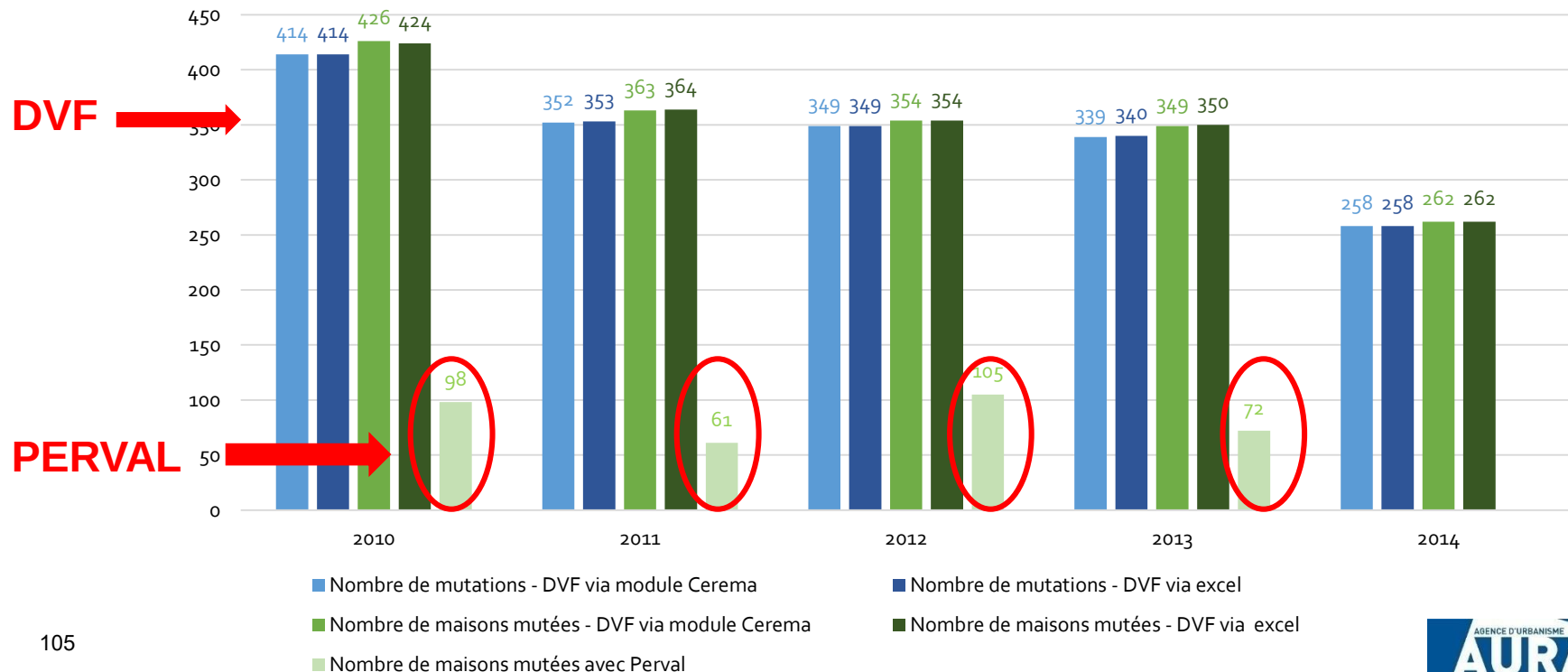
Quelques limites :

➤ enjeu central = la segmentation des marchés

⇒ 2 traitements différents à partir de DVF ne donnent pas toujours les mêmes résultats (étude avec UAPV) selon segmentation ;

⇒ + des résultats différents de Perval

Comparaison des volumes de mutations et de biens mutés sur le segment des maisons



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction ;
- enjeu central = la segmentation des marchés
 - ⇒ 2 traitements différents à partir de DVF ne donnent pas les mêmes résultats (étude avec UAPV) ;
 - ⇒ + des résultats différents de Perval ;
- **point de vigilance = une mise à jour nécessaire tous les an, mais incomplète sur les 6 derniers mois**

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction ;
- enjeu central = la segmentation des marchés
 - ⇒ 2 traitements différents à partir de DVF ne donnent pas les mêmes résultats (étude avec UAPV) ;
 - ⇒ + des résultats différents de Perval ;
- point de vigilance = une mise à jour nécessaire tous les ans, mais incomplète sur les 6 derniers mois ;
- **des données encore peu fiables sur le foncier (nature fiscale non identifiée ou absence de certains bâtiments dans la base) + pas d'élément sur la charge foncière des terrains à bâtir**

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction ;
- enjeu central = la segmentation des marchés
 - ⇒ 2 traitements différents à partir de DVF ne donnent pas les mêmes résultats (étude avec UAPV) ;
 - ⇒ + des résultats différents de Perval ;
- une mise à jour nécessaire tous les an, mais incomplète sur les 6 derniers mois ;
- des données encore peu fiables sur le foncier (nature fiscale non identifiée ou absence de certains bâtiments dans la base) + pas d'élément sur la charge foncière des terrains à bâtir ;
- **pas d'éléments sur la qualité des acquéreurs et vendeurs (PCS, âges, etc.) $\neq$ PERVAL (ancien) / EPTB (maisons neuves)**

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Quelques limites :

- objectif fiscal de la base $\neq$ observer les marchés ;
- manque d'ergonomie de la base = base brute inexploitable ;
- nécessite une bonne connaissance de la structuration de la base = une entrée par type de biens $\neq$ transaction ;
- enjeu central = la segmentation des marchés
 - ⇒ 2 traitements différents à partir de DVF ne donnent pas les mêmes résultats (étude avec UAPV) ;
 - ⇒ + des résultats différents de Perval ;
- une mise à jour nécessaire tous les an, mais incomplète sur les 6 derniers mois ;
- des données encore peu fiables sur le foncier (nature fiscale non identifiée ou absence de certains bâtiments dans la base) + pas d'élément sur la charge foncière des terrains à bâtir ;
- pas d'éléments sur la qualité des acquéreurs et vendeurs (PCS, âges, etc.) $\neq$ PERVAL (ancien) / EPTB (maisons neuves) ;
- **un manque de fiabilité sur le neuf et sur les terrains à bâtir (travaux en cours : groupe national DVF, etc.).**



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes



Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- **analyser les flux de transactions et l'évolution des prix**

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- analyser les flux de transactions et l'évolution des prix ;
- **géolocalisation et traitements des données via SIG possibles :**
 - ⇒ 1 outil = module Cerema mis en service par la Région PACA ;
 - ⇒ traitements via requêtes sur SIG ;
 - ⇒ possibilité de cartographier les mutations jusqu'à la parcelle

Des transactions multilignes dans DVF = 1 ligne via module Cerema

Identifiant mutation	Article CGI	Date mutation	Nature mutation	Valeur foncière	Commune	nblocmut	nblocmai	nblocapt	natcult
#####	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	AVIGNON	2	1	1	{S,T}

↓
1 transaction

**1 prix
= 1 mutation
= 3 biens**

3 biens / 2 natures de cultures sur 1 seule ligne

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

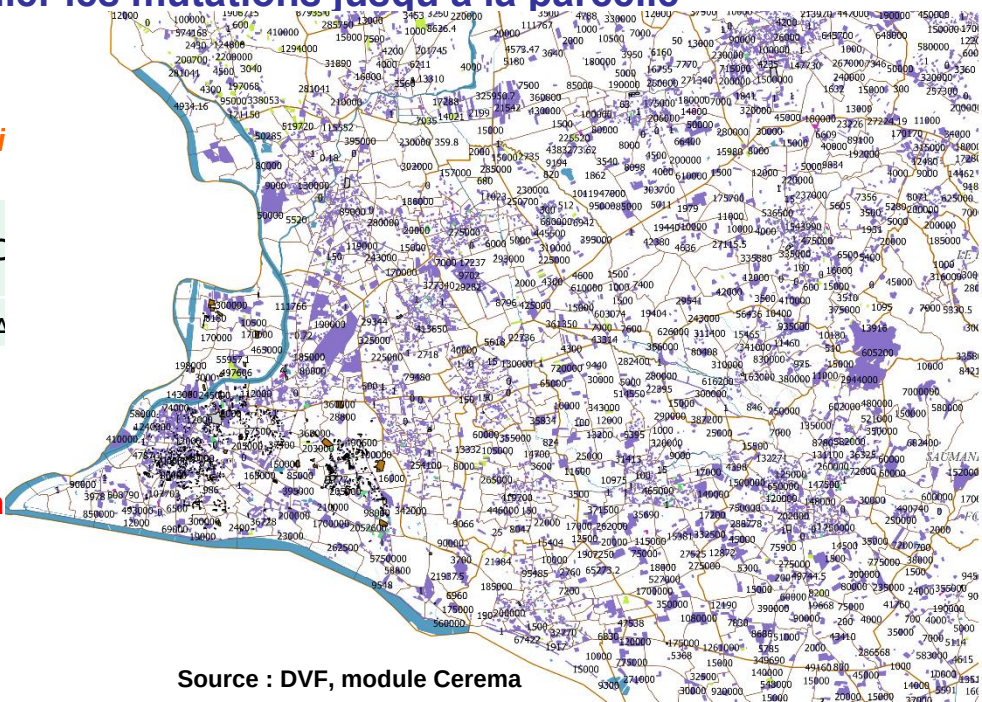
- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- analyser les flux de transactions et l'évolution des prix ;
- géolocalisation et traitements des données via SIG possibles :
 - ⇒ 1 outil = module Cerema mis en service par la Région PACA ;
 - ⇒ traitements via requêtes sur SIG ;
 - ⇒ possibilité de cartographier les mutations jusqu'à la parcelle

Des transactions multilignes dans DVF = 1 ligne vi

Identifiant mutation	Article CGI	Date mutation	Nature mutation	Valeur foncière	C
#####	1594D*1	11/01/2014	Vente	207 000	A

1 transaction

1 prix
= 1 mutation
= 3 biens



Source : DVF, module Cerema

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- analyser les flux de transactions et l'évolution des prix ;
- géolocalisation et traitements des données via SIG possibles :
 - ⇒ 1 outil = module Cerema mis en service par la Région PACA ;
 - ⇒ traitements via requêtes sur SIG ;
 - ⇒ possibilité de cartographier les mutations jusqu'à la parcelle ;
- **possibilité de croiser avec d'autres bases de données**
 - ⇒ MAJIC, PLU numérisés

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- analyser les flux de transactions et l'évolution des prix ;
- géolocalisation et traitements des données via SIG possibles :
 - ⇒ 1 outil = module Cerema mis en service par la Région PACA ;
 - ⇒ traitements via requêtes sur SIG ;
 - ⇒ possibilité de cartographier les mutations jusqu'à la parcelle ;
- possibilité de croiser avec d'autres bases de données
 - ⇒ MAJIC, PLU numérisés ;
- **segmenter les biens bâtis dans l'ancien :**
 - ⇒ distinction entre maisons / appartements / dépendances / locaux d'activités ;
 - ⇒ plus complexe si segmentation plus fine



2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- analyser les flux de transactions et l'évolution des prix ;
- géolocalisation et traitements des données via SIG possibles :
 - ⇒ 1 outil = module Cerema mis en service par la Région PACA ;
 - ⇒ traitements via requêtes sur SIG ;
 - ⇒ possibilité de cartographier les mutations jusqu'à la parcelle ;
- possibilité de croiser avec d'autres bases de données
 - ⇒ MAJIC, PLU numérisés ;
- segmenter les biens bâtis dans l'ancien :
 - ⇒ distinction entre maisons / appartements / dépendances / locaux d'activités ;
 - ⇒ mais plus complexe si segmentation plus fine ;
- **supports pour la réalisation des documents de planification / programmation, l'élaboration de stratégies foncières**

Croisement des données et apport de DVF pour observer les marchés immobiliers (AURAV)

2. Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites

Les avantages :

- une base de données brute = non secrétisée ;
- exhaustivité = surtout en termes de volumes ;
- analyser les flux de transactions et l'évolution des prix ;
- géolocalisation et traitements des données via SIG possibles :
 - ⇒ 1 outil = module Cerema mis en service par la Région PACA ;
 - ⇒ traitements via requêtes sur SIG ;
 - ⇒ possibilité de cartographier les mutations jusqu'à la parcelle ;
- possibilité de croiser avec d'autres bases de données
 - ⇒ MAJIC, PLU numérisés ;
- segmenter les biens bâtis dans l'ancien :
 - ⇒ distinction entre maisons / appartements / dépendances / locaux d'activités ;
 - ⇒ mais plus complexe si segmentation plus fine ;
- supports pour la réalisation des documents de planification / programmation, l'élaboration de stratégies foncières ;
- **intérêt pour éviter la spéculation foncière = connaissance des prix pour les transactions passées**
 - ⇒ peut faciliter le dialogue avec France Domaine



3. Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ? Quelles sont les indicateurs les plus pertinents ?

- *Avec les transactions uniques (1 seul bien) et multiples (plusieurs biens) :*
 - volumes de biens et de transactions pour :
 - ⇒ les maisons anciennes ;
 - ⇒ les appartements anciens.





3. Comment mobiliser ces données dans un observatoire de l'habitat ? Quelles sont les indicateurs les plus pertinents ?

- *Avec les transactions uniques (1 seul bien) et multiples (plusieurs biens) :*
 - volumes de biens et de transactions pour :
 - ⇒ les maisons anciennes ;
 - ⇒ les appartements anciens.

- *Les transactions uniques (1 seul bien dans la mutation) :*
 - prix médians des maisons anciennes ;
 - prix médians au m² des appartements anciens ;
 - surfaces de plancher des constructions pour les maisons et les appartements.



De la construction à la commercialisation de logements neufs

Traitement des données OIP-Adéquation


Contexte

Dans le cadre de ses missions « Habitat », l'audat.var a été missionnée par le Conseil départemental afin de disposer d'un Observatoire de l'habitat à l'échelle départementale et au niveau de chaque territoire (communes, EPCI en particulier).

Cet Observatoire, mis en place depuis 2012, a nécessité un recensement des fournisseurs de statistiques sur la promotion immobilière afin de mesurer l'activité du marché du neuf dans le Var.

Trois sources ont été identifiées et utilisées au cours des années :

- ECLN (enquête sur la commercialisation de logements neufs) de la DREAL en 2015
Difficilement utilisable dans le cadre d'un Observatoire compte tenu du secret statistique
- OIP (Observatoire Immobilier de Provence) en 2013 et 2014
- Adéquation

Depuis 2016, OIP et Adéquation coopèrent afin de proposer des statistiques sur le département du Var. Cette « alliance » permet à l'audat.var de travailler sur des bases de données « enrichies » grâce aux croisements des informations et aux modèles économétriques réalisés sur certaines variables par Adéquation.



⇒ Présentation de « OIP-Adéquation »



Adéquation est un bureau d'études spécialisé en stratégies immobilières, qui accompagne les acteurs de l'immobilier privés et publics en leur proposant, entre autres, des outils statistiques telles que des bases de données sur les mises en chantier de logements neufs, la livraison et la commercialisation en promotion immobilière. Celles-ci sont alimentées par des enquêtes périodiques exhaustives, directes auprès des opérateurs, sur les programmes en cours, au lot par lot.



En parallèle, Adéquation suit également la presse spécialisée, retrace certaines données, celles de la construction notamment, et collabore avec les observatoires locaux existants. Ainsi, dans le Var, Adéquation travaille en partenariat avec l'OIP à partir de la base INFOPROM.



⇒ Mobilisation des données et utilité

Les **données sont payantes** et réalisées sur **devis** : commande depuis deux années du fichier détail annuel et depuis un an d'un historique des prix et des ventes pour le compte du Conseil départemental du Var.

Les **périodes couvertes** sont :

- **2006-2015** pour les mises en chantier et les livraisons
- **2009-2015** pour la commercialisation (**2006-2015** pour les variables ventes et prix)

Ces **données permettent**, entre autres, de

- Couvrir le marché du neuf de la mise en chantier de logements à leur commercialisation
- Qualifier la production neuve
- Etablir des comparaisons sur des territoires à façon
- Réaliser des zooms sur les programmes par quartier, etc.

Les données ne sont **diffusables** que dans le cadre des missions pour lesquelles un devis a été passé. De plus, celles-ci ne sont **communicables** que sous forme de tableaux de bord ou d'analyses et non dans leur version « fichiers détail ».

⇒ *Mises en chantier de logements neufs*

Adéquation propose un **retraitement des statistiques Sitadel de mises en chantier** en date de prise en compte, publiées par le SOeS. Celui-ci ne porte que sur le logement ordinaire neuf, autrement dit tout projet de construction nouvelle en vue de résidence principale ou de résidence secondaire. Ne sont donc pas pris en compte les logements en résidences et les constructions sur existant.

Les **variables** (communicables uniquement en **regroupement de communes** ou à l'EPCI) :

- Mises en chantier par formes urbaines : collectif/individuel groupé/individuel pur
- Estimation des mises en chantier issues de la promotion immobilière
- Estimation des mises en chantier issues d'autres constructeurs, dont logement social
- Estimation des mises en chantier de l'individuel en secteur aménagé
- Estimation des mises en chantier de l'individuel en secteur diffus



⇒ *Livraisons de logements neufs (promotion immobilière)*

Les livraisons ne concernent que les logements d'un programme immobilier destiné à la vente au détail aux particuliers, occupants ou investisseurs. La part éventuelle pouvant être vendue en bloc à un bailleur social ou un institutionnel n'est donc pas comptabilisée. De plus, seuls les programmes de logements ordinaires, à destination de résidence principale et secondaire sont pris en compte, excluant ainsi les résidences avec services (étudiants, affaires, seniors, EHPAD, tourisme).



Cap Verde
Six-Fours-les-Plages
Segeprim



Jardin de Jade - Hyères
Segeprim

Les **variables** (anonymisées mais géoréférencées, communicables à la **commune**) :

- Nombre de logements livrés selon la forme urbaine : collectif/intermédiaire/individuel groupé
- Détail selon la typologie : T1, T2, T3, T4, T5 et +

⇒ Commercialisation de logements neufs (promotion immobilière)

Les ventes ne concernent que les logements d'un programme immobilier ayant fait l'objet d'une vente au détail aux particuliers, occupants ou investisseurs. La part éventuelle vendue en bloc à un bailleur social ou un institutionnel est comptabilisée à part. De plus, seuls les programmes de logements ordinaires, à destination de résidence principale et secondaire sont pris en compte, excluant ainsi les résidences avec services (étudiants, affaires, seniors, EHPAD, tourisme).

Si un même programme mixe des formes urbaines différentes (par exemple collectif et individuel groupé), il est alors décomposé en tranches distinctes. Les programmes ayant fait l'objet d'un retrait de commercialisation ou étant en stand-by sont également indiqués.



Résidence Lyloa- Six-Fours-les-Plages
Bouygues Immobilier



⇒ Commercialisation de logements neufs (promotion immobilière)

Les **variables** (anonymisées mais géoréférencées, communicables à la **commune**) :

En dehors des variables traditionnelles, mises en vente, ventes, stock et prix, selon la forme urbaine et la typologie, les principales variables sont :

- Précision de la qualité environnementale bâtie du programme (QEB)
- Estimation des ventes à destination de résidence secondaire
- Détail des ventes suivant le régime de TVA, à taux plein ou réduit
- Détail des ventes suivant le dispositif
(accession libre, accession abordable, accession sociale, PSLA, investissement locatif libre, PLS investisseur)
- Ventilation des ventes par gamme de prix
- Taux de désistement
- Taux d'écoulement du programme, etc.



 Avantages et limites de la source**De nombreux avantages**

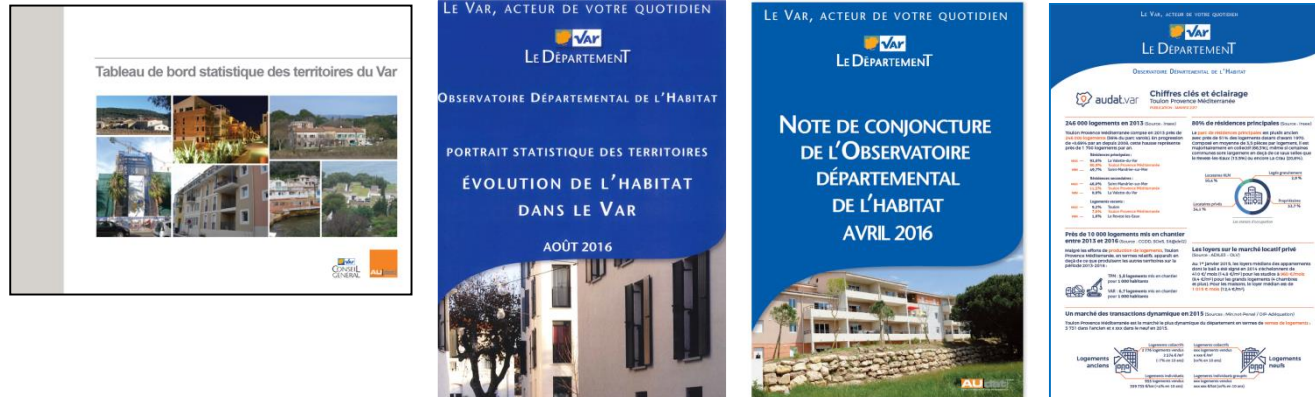
- Les différentes statistiques sont disponibles sous forme de bases de données facilement exploitables
- Celles-ci sont « enrichies » grâce aux croisements des informations et aux modèles économétriques réalisés sur certaines variables
- Les traitements permettent une approche complète du marché du neuf : de la construction à la livraison à la commercialisation.

Quelques limites

- La mise à disposition des résultats détaillés par l'OIP-Adéquation est payante tout en restant toutefois abordable compte tenu du nombre d'informations disponibles.
- La première année de commande constitue une année test afin de caler les traitements sur le territoire étudié. En effet, OIP-Adéquation réalisant certains indicateurs au travers de modèles économétriques, cela nécessite des échanges méthodologiques entre le prestataire et le commanditaire, connaisseur du terrain.

⇒ Restitution dans les missions de l'audat.var

■ L'Observatoire départemental de l'habitat du Conseil départemental du Var



■ L'appui aux collectivités dans la mise en œuvre de leur PLH Exemple du PLH de la Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée





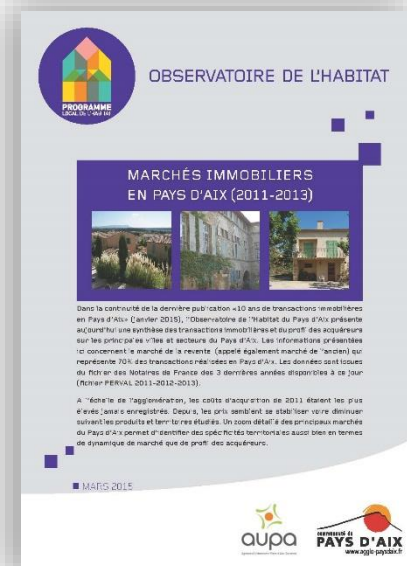
⇒ **Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats**

Les objectifs

- ⇒ valoriser les données dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Pays d'Aix
- ⇒ Obtenir des données sur une période longue pour définir la réalité du marché
- ⇒ Mieux connaître l'évolution des prix du parc existant en lien avec l'origine géographique des acquéreurs
- ⇒ utiliser des données existantes et fiabilisées par les notaires

Les résultats

- ⇒ Des publications qui alimentent et font vivre l'observatoire de l'habitat
- ⇒ Un regard sur le marché des transactions dans le parc existant à partir des données fournies par les notaires
- ⇒ Une période qui s'étend sur 10 ans, de 2003 à 2013 sur le Pays d'Aix avec quelques zooms sur une période plus récente (2011-2013)

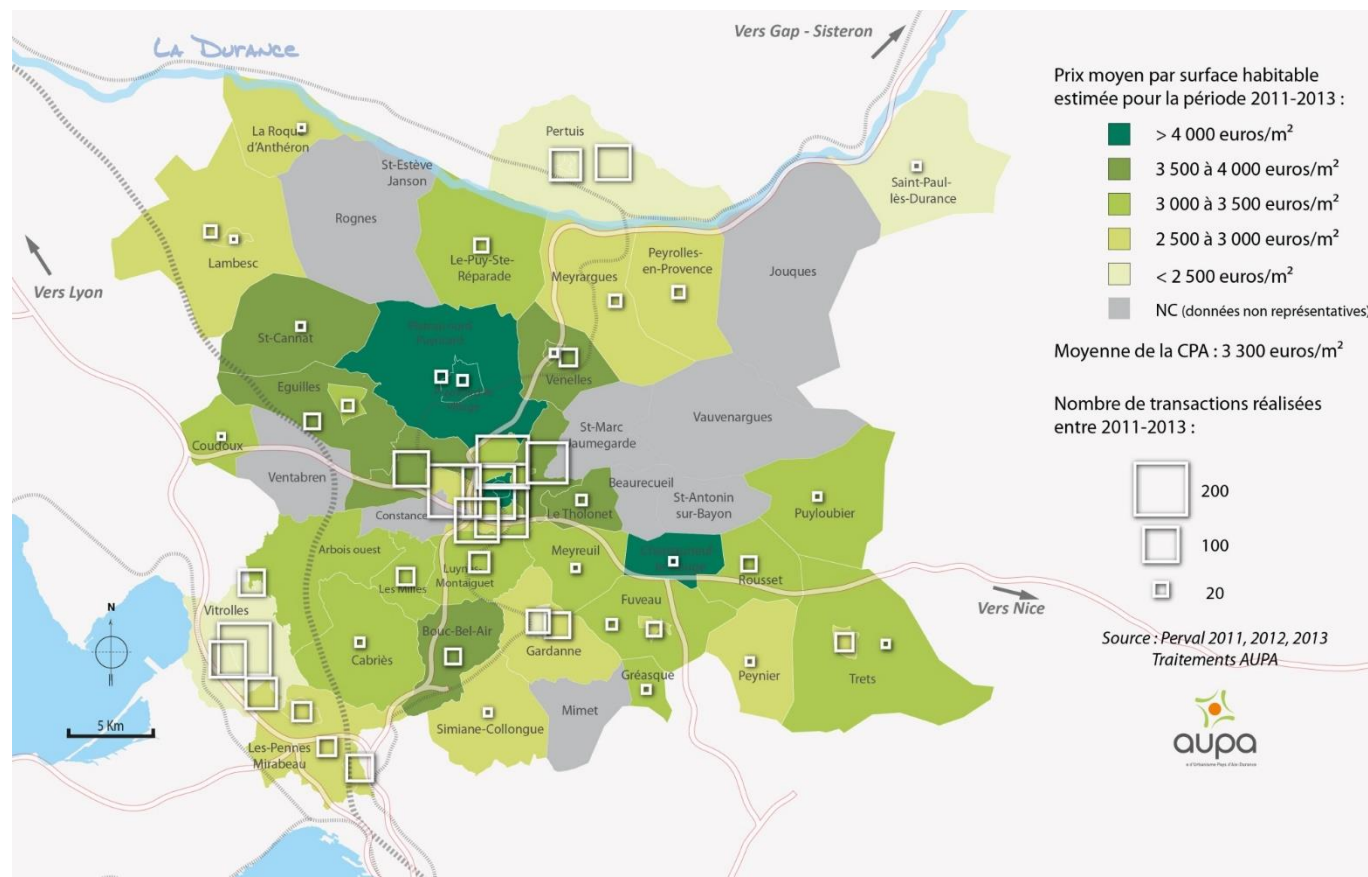


⇒ Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats

⇒ quantifier, qualifier et localiser les transactions dans le parc existant,
en collectif ou en individuel

⇒ faciliter les comparaisons et préciser les caractéristiques de chaque
territoire

*Entre 2011 et 2013, le
prix moyen au m² des
appartements dans le
centre historique d'Aix-
en-provence est deux
fois plus élevé qu'à
Vitrolles*



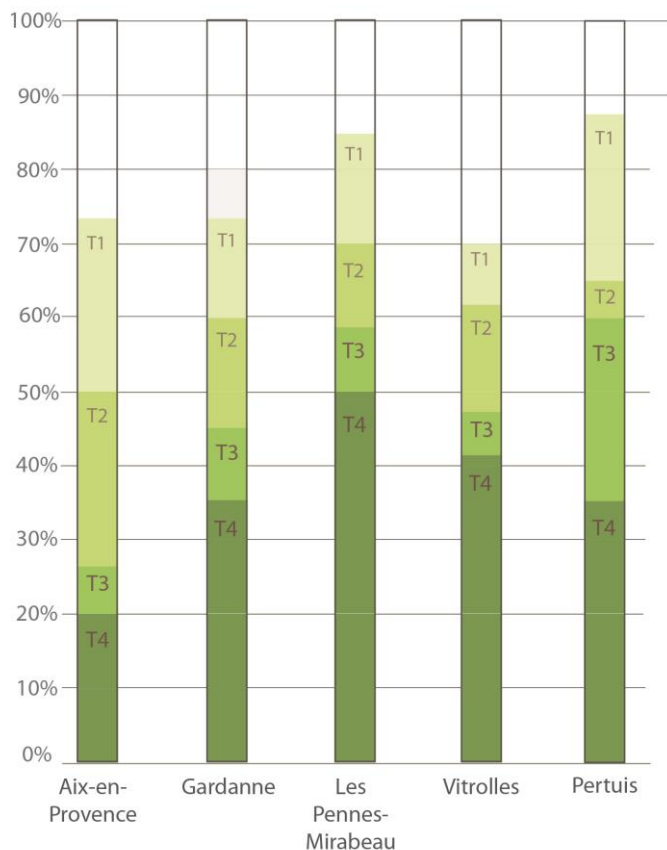
⇒ Contexte / problématique/ enjeux d'observation/ résultats

⇒ Estimer les capacités d'accession des ménages en fonction de l'âge dans le parc individuel et collectif

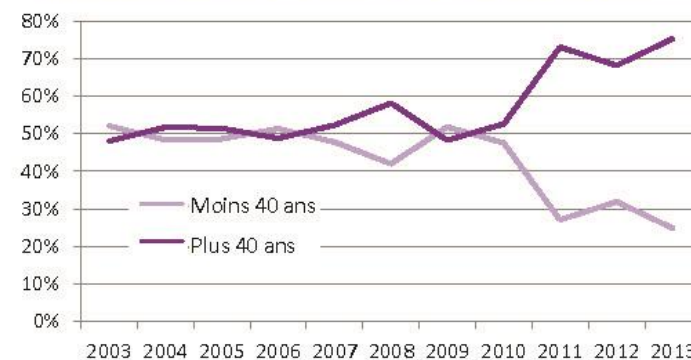


Qui peut
acheter un
appartement
dans les
principales
villes du Pays
d'Aix ?

Ménages de 30-39 ans

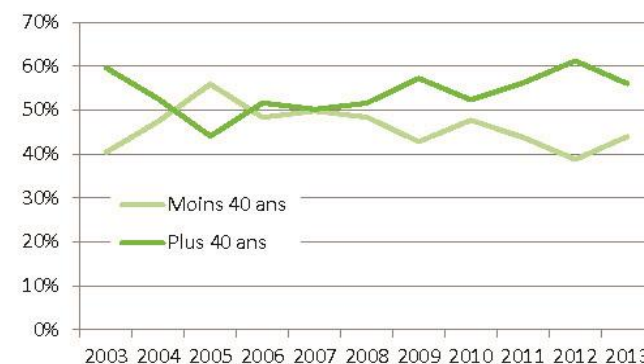


Marché de l'individuel, évolution de l'âge des acquéreurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

Marché du collectif, évolution de l'âge des acquéreurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA



⇒ **Données mobilisées / accès ou méthode / avantages et limites**

le fichier Notaires / PERVAL

Sources

- ⇒ Résidences principales et populations légales au 1er janvier : RP 2011 INSEE
- ⇒ Données des valeurs immobilières : fichier Perval - Notaires de France exploitées et commercialisées par la société Min-Not
Seules sont retenues les transactions dans l'ancien (revente) représentatives du marché, en excluant les biens atypiques (surface/ nombre de pièces très élevé) et/ ou pour lesquelles les prix ou la surface ne sont pas renseignés

Méthode

- ⇒ Prix moyens par commune ou secteur, en agrégeant les données sur les 3 années disponibles (2011-2012-2013),
- ⇒ Evolution calculée entre le prix moyen de 2011 et celui de 2013.
Les indicateurs sur les profils acquéreurs ont aussi été traités en agrégeant les données sur 3 ans pour obtenir un nombre de transactions suffisamment représentatif.

Quelques limites

- ⇒ Une base payante
- ⇒ Une base qui doit nécessairement être retravaillée pour une exploitation pertinente
- ⇒ Le nombre de transactions enregistrées dans cette base ne représente pas l'ensemble des transactions d'un territoire (Sur la période 2011-2013, Min-Not estime que plus de 50% des transactions du Pays d'Aix sont couvertes)

le fichier Notaires / PERVAL**Avantages**

- ⇒ La fiabilité des données avec l'administration de la base et sa fiabilisation réalisée par un prestataire (Min-not)
- ⇒ Une base mise à jour au semestre
- ⇒ Une base nationale
- ⇒ Une base qui devrait s'améliorer dans les années à venir en raison d'une modification des obligations de retour des notaires.

En conclusion

- ⇒ Si la base PERVAL ne permet pas une analyse exhaustive en termes de volume de transactions immobilières, elle permet une bonne connaissance de la structure du marché et des caractéristiques des acquéreurs.

Observatoire de l'Habitat Offre/Demande

avril 2017

"L'adéquation offre / demande, analyse des parcours résidentiels"

Note de problématique

Rappel des objectifs et des modalités de mise en œuvre

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les Agences d'urbanisme présentes sur le territoire ont engagé depuis 2014 un partenariat actif destiné à accroître l'efficacité des réponses aux enjeux de construction et de mise en œuvre des politiques publiques territoriales d'intérêt régional.

La démarche engagée en 2016 s'inscrit dans cet esprit. Les Agences ont apporté un appui méthodologique au groupe de travail du CRIGE « Données de l'habitat et du logement », mandaté par la Région PACA. Deux grands thèmes seront abordés dans cette démarche, les parcours résidentiels et le parc existant.

La première thématique abordée est complexe dans la mesure où les parcours résidentiels ne sont ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Cette thématique a nécessité une approche en trois temps : la production de logement, le marché de l'immobilier et l'adéquation entre l'offre et la demande.

En s'appuyant sur des retours d'expériences des agences d'urbanisme, l'objectif de cette troisième note est d'appréhender l'adéquation entre l'offre et de la demande au travers de dispositifs d'observation mis en œuvre sur le territoire régional.

Deux axes de réflexion sont développés permettant d'avoir une vision plus transversale mais non exhaustive de l'observation du marché immobilier :

- L'adéquation de l'offre et de la demande à travers les documents de planification / par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV).
- La Charte du Partenariat Public-Privé / par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM).

Les parcours résidentiels

Le parcours résidentiel traduit la capacité des ménages à adapter leur situation de logement à leur besoin. Il n'est pas normé et connaît des modalités différentes selon les besoins spécifiques à chaque profil de ménage. Avec l'évolution des modes de vie, le durcissement des conditions d'accès au logement, les parcours résidentiels se sont largement complexifiés ces dernières années. Depuis le modèle "classique" location vers accession à la propriété se sont multipliés les modèles "alternatifs" qui progressivement deviennent la norme.

Les changements de logement, c'est-à-dire les évolutions dans le parcours résidentiel, sont la plupart du temps le fait des cycles de vie (mise en couple, arrivée d'un enfant...). Elles sont déterminées notamment par les capacités financières des ménages et par l'attractivité de l'offre en habitat dans les territoires.

Lors des décennies précédentes, la fluidité des parcours résidentiels au sein de la région PACA a connu une amélioration continue grâce à l'important développement de l'offre en logements et à sa diversification. Cependant, la crise économique, conjuguée à l'envol des prix du logement et aux modifications des modes de vie conduisent à un contexte global défavorable pour les ménages dans leurs parcours résidentiels.

Contrairement aux mécanismes vécus ces dernières décennies, les parcours résidentiels ne sont aujourd'hui ni linéaires, ni accessibles à toutes les catégories de population. Ces dernières, notamment au sein de la région PACA connaissent selon les territoires des difficultés grandissantes pour se loger et peuvent avoir un impact plus ou moins important sur l'attractivité du territoire (les décisions d'implantation d'entreprises dans notre région...). En effet, si la notion d'attractivité fait essentiellement référence à la question économique, l'attractivité du territoire se mesure aussi à sa capacité à loger ses habitants (existants ou à venir) dans des conditions satisfaisantes.

Dans une volonté de mieux répondre aux souhaits de réalisation de parcours résidentiels, les collectivités ont mis en place depuis plusieurs années des politiques publiques en faveur de l'habitat adaptées à leurs problématiques au regard des spécificités de leurs territoires. Elles mobilisent plusieurs leviers pour développer les parcours résidentiels : promouvoir l'offre nouvelle, solvabiliser les ménages, maîtriser les prix, faciliter la mobilité... Elles s'adossent généralement sur un observatoire de l'habitat qui leur permet de mieux identifier les besoins et les réponses à apporter localement.

Pour autant, la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'habitat nécessite de mieux connaître le niveau de vente de logements, leur localisation, les caractéristiques des biens vendus mais également d'approfondir sur le profil des acquéreurs et des vendeurs. Les agences d'urbanisme ont ainsi développé des méthodes permettant de suivre et d'analyser ces mécanismes afin d'apporter des éléments de réponses opérationnelles.

La troisième séance de travail du groupe habitat piloté par le CRIGE a donc permis de développer les méthodes et exemples d'outils afin de suivre et de favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande à l'échelle d'un territoire.

1. L'adéquation offre-demande (AURAV)

L'étude de l'adéquation entre l'offre et la demande de logements est l'objet du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) et se trouve être au cœur des politiques publiques en matière d'habitat.

Les résultats d'une telle étude ont vocation à être intégrés dans les documents de planification que sont le PLH, le PLU, le SCOT, pour la mise en place d'actions adaptées.

L'analyse de l'adéquation entre l'offre et la demande a pour point de départ la demande de logements et donc les habitants. Ce type d'analyse peut s'effectuer par l'étude des marchés immobiliers, et notamment par le croisement entre capacités financières et prix immobiliers.

Il s'agit ainsi d'étudier :

- sur le marché de l'accession, les capacités d'achat des ménages ;
- sur le marché de la location, les capacités de location des ménages.

L'estimation des capacités d'achat des ménages se fait à travers deux grandes hypothèses :

- l'apport initial de 10 % qui est l'apport minimum demandé par les banques et qui correspond à minima aux frais de notaire et frais de caution. Cet apport initial est calculé sur un prix final et s'ajoute à la capacité d'emprunt. Il peut prendre plusieurs formes : épargne, transferts générationnels, etc.
- les capacités d'emprunt, dont l'estimation s'effectue à partir des revenus des ménages, du taux d'intérêt de base (taux nominal d'intérêt = TEG constaté par la BNF par trimestre avec un trimestre de décalage, soit le trimestre précédent), d'un taux d'endettement maximal (que l'on peut estimer à 33%, car il s'agit de la mensualité maximale à ne pas dépasser pour que les établissements bancaires accordent un crédit, mais il peut être modulé par les banques selon le profil de l'acquéreur) et une durée d'emprunt (que l'on peut estimer à 20 ans).

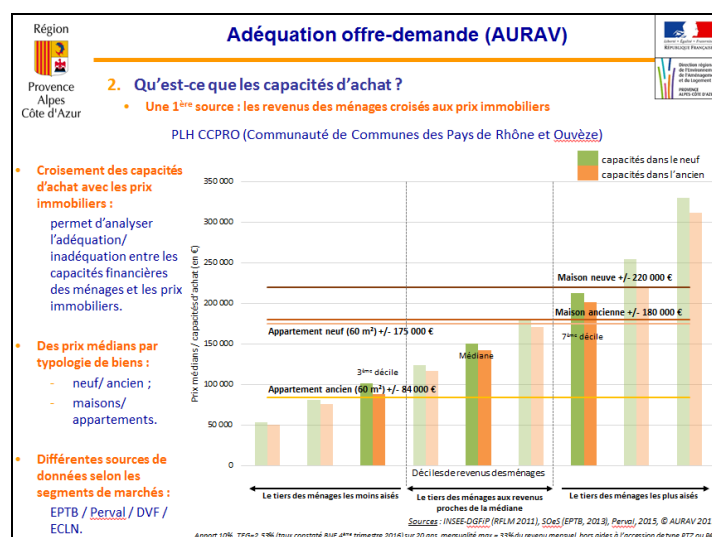
Après avoir estimé les capacités d'achat des ménages (par l'analyse de la demande), il s'agit ensuite d'effectuer un croisement avec les prix immobiliers par typologie de marchés (neuf/ancien ; appartements/maisons). Ce croisement permet d'analyser l'adéquation ou l'inadéquation entre les capacités financières des ménages et les prix immobiliers.

Différentes sources de données peuvent être mobilisées, selon les segments de marchés : EPTB, Perval, DVF, ECLN, etc.

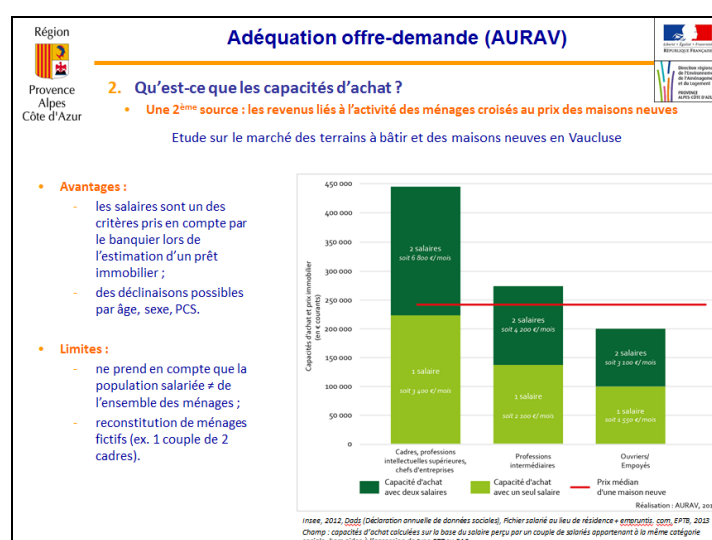
Il existe différentes sources de revenus des ménages.

La première source qui peut être mobilisée est RFLM (Revenus Fiscaux Localisés des Ménages), produite par l'INSEE. Il s'agit des revenus de l'ensemble des ménages (pas seulement à un échantillon). Des déclinaisons sont possibles par décile ou catégorie de ménages (personnes seules, locataires LLS, etc.).

- L'avantage de cette méthode est son unité d'analyse est le ménage : elle permet de refléter au mieux les revenus de l'ensemble des ménages.
- La limite est l'absence de mise à jour depuis 2011. RFLM a, en effet, été remplacée par filosofi, dont l'unité d'analyse sont les revenus par unité de consommation.



La **seconde source** qui peut être mobilisée est la donnée issue des DADS (Déclarations Annuelles de Données Sociales), produite par l'INSEE. Elle s'appuie sur les revenus liés à l'activité des ménages. Il est possible, à partir de cette source, d'effectuer une estimation d'un équivalent temps-plein à 35h : taux de salaire horaire moyen + coefficient multiplicateur (151,7 = 35h).



Cette méthode présente les avantages suivants : les salaires sont un des critères pris en compte par le banquier lors de l'estimation d'un prêt immobilier ; des déclinaisons sont possibles par âge, sexe, PCS.

Toutefois, elle ne prend en compte que la population salariée (il ne s'agit pas des revenus de l'ensemble des ménages : par exemple, les professions libérales) et les reconstitutions des ménages qui en découlent sont fictives : les analyses se basent sur des hypothèses qu'il faut adapter (exemple, 1 couple de 2 cadres), mais qui peuvent être différentes de la réalité.

Pourquoi analyser les capacités d'achat ?

L'analyse des capacités d'achat (ou des capacités de location) permet, d'une part, de mettre en évidence les points de blocage entre les **capacités financières des ménages** et **l'offre de logements** proposée sur un territoire.

D'autre part, elle permet de guider l'action publique, notamment à travers les PLH, en vue de :

- diversifier le parc et de répondre aux capacités financières de tous les ménages, pour mieux quantifier la production de logements et calibrer les aides, notamment pour l'accession sociale (accession libre/sociale ; logements locatif libre/social) ;
- et fluidifier les parcours résidentiels, en zoomant sur des catégories de ménages (jeunes, seniors, locataires LLS, etc.), notamment en les croisant avec les besoins spécifiques de chacune de ces populations (localisation, typologie, adaptation au vieillissement/handicap, accompagnement social, etc.).

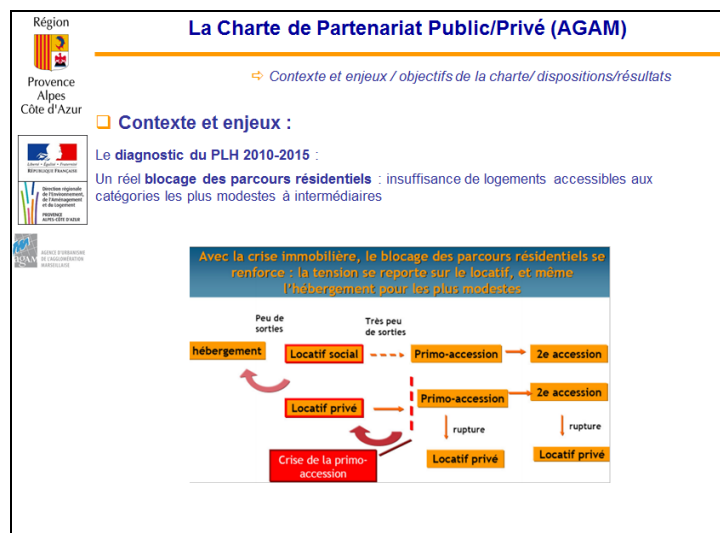
2. La Charte du Partenariat Public/Privé (AGAM)

La Charte du Partenariat Public/Privé est une initiative portée par Nice Métropole Côte d'Azur. Elle a été établie afin de répondre aux objectifs du PLH 2010-2015 dans un contexte de baisse des financements pour le logement et de surenchère des prix du foncier et des ventes en VEFA.

L'enjeu est de produire du logement neuf et de qualité pour permettre à tous les habitants de la Métropole de se loger décemment à des prix compatibles avec leurs ressources. Cette Charte veut favoriser les parcours résidentiels "ascendants".

Elle repose sur un partenariat pour 2012-2016 entre 17 bailleurs sociaux (dont Côte d'Azur Habitat, Nouveau Logis Azur, Logis Familial, Habitat 06, Logirem, ICF, Erilia, etc.) et 21 promoteurs privés (dont Nexity, Bouygues immobilier, Cogedim, Promogim, VINCI Construction, BNP Paribas...).

Pour la Charte 2017-2022, les 15 communes SRU et l'EPA ainsi que de nouveaux promoteurs sont invités à rejoindre cette initiative et à devenir signataires. Le périmètre sera élargi et les engagements réaffirmés et enrichis (clause d'insertion, qualité d'usage, loyer intermédiaire...).



La charte s'applique à tout programme neuf comportant du LLS et de l'accession sociale, et permet de travailler avec les organismes HLM pour obtenir des prix de sortie accessible au social. La FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) était peu favorable à ce type de Charte car certaines d'entre-elles sont allées trop loin dans le développement de nouvelles normes "trop poussées".

Les organismes HLM et opérateurs s'engagent à respecter :

- Un cadre référentiel obligatoire pour la construction de logements durables et performants (accession aidée et locatif social) ;
- L'organisation d'échanges entre bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et élus, en amont de la définition de chaque programme à travers 7 thèmes (management, chantier vert, réduction GES, choix des matériaux, MDE, Confort et Santé, gestes verts) : qui correspondent à des exigences incontournables mais négociables.

Les grands engagements retenus :

- Une moyenne minimum de surface des logements par typologie : T1 (30m²), T2 (45m²), T3 (65m²), T4 (90m²)
- Les éléments constitutifs de la qualité d'usage : éviter l'uniformisation des constructions et de l'offre, travailler la forme urbaine...

Il s'agit donc d'un partenariat organisé en amont des opérations pour favoriser des opérations mixtes et une diversité de l'offre.

Ce référentiel à vocation à s'appliquer sur les différents segments de marché : l'accession maîtrisée (développer l'offre et un engagement des partenaires de la Charte) ; l'accession sociale – PSLA (favoriser la mobilité du parc social en facilitant la sortie vers l'accession, sous conditions de ressources) ; l'accession intermédiaire (produire des logements pour les candidats ne pouvant acheter au prix du marché dont la cible privilégiée sont les actifs, sous conditions de ressources n'excédant pas les plafonds PLI).

Le bilan

- Durant cette première Charte (2012-2016) ont été réalisées, 149 opérations mixtes (VEFA) représentant 8 275 logements dont 3 075 LLS, 5 opérations en accession sociale PSLA (101 logements) et 4 opérations en accession sociale dans les périmètres ANRU (194 logements).
- Sur cette période, le prix moyen de vente de LLS aux bailleurs en VEFA a évolué passant de 2 621 €/m² SH en 2012 à 2 538 €/m² SH en 2016.
- En conclusion, la Charte partenariale est un cadre constructif en faveur du logement social durable. Cette démarche volontaire permet le dialogue et la négociation avec les signataires pour des objectifs partagés d'amélioration de l'offre en logement locatif et accession sociale, dans un contexte azuréen particulièrement tendu.

Un Observatoire de l'Habitat dans les services de la Métropole Nice Côte d'Azur est en cours de constitution afin de disposer des données précises sur le territoire Métropolitain.

3. Quelques enseignements issus des retours d'expériences des agences d'urbanisme

- L'approche des parcours résidentiels au sein de la région PACA ne peut se faire de façon exhaustive et uniforme. Si cette question peut être analysée "globalement", il est primordial que la méthode retenue soit adaptée aux problématiques du territoire et à ses spécificités. Il est en effet nécessaire de considérer le contexte, l'échelle d'observation, les politiques publiques conduites, etc., mais aussi la disponibilité des données et les moyens humains afin de choisir la méthode la plus appropriée.
- L'observation de l'adéquation entre l'offre et la demande est un volet indispensable dans l'analyse des parcours résidentiels. L'analyse de la capacité d'achat des ménages et des prix immobiliers est précieuse dans cette démarche.
- L'exposé des différentes méthodes de suivi montre l'importance du partenariat dans la production de travaux fiables et de projets aboutis. Un bon échange avec les experts et les producteurs de données permet d'avoir une bonne analyse et de développer une offre qui réponde bel et bien à la demande, aux besoins des ménages.



FICHE ACTION H1

Système mutualisé d'observation dans le champ de l'habitat

3^{ème} séance du Groupe régional « Données Habitat-Logement »
du pôle métier urbanisme (CRIGE-PACA)

Mardi 25 avril 2017



1. Le contexte : étudier l'adéquation offre-demande dans les documents de programmation/ planification
2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?
3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?



1. **Le contexte : étudier l'adéquation offre-demande dans les documents de programmation/ planification**
2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?
3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

1. Le contexte : étudier l'adéquation offre-demande dans les documents de programmation/ planification

Pour couvrir entièrement la question de l'adéquation offre-demande, il est nécessaire d'analyser :

- Les capacités d'achat :
 - accession à la propriété : objectif 1^{er} en termes d'aspiration des ménages français (près de 50 % des locataires ou logés gratuitement)
- Les capacités de location :
 - marché locatif : marché de report ou qui s'envisage comme une étape du parcours résidentiel des ménages dans le Vaucluse

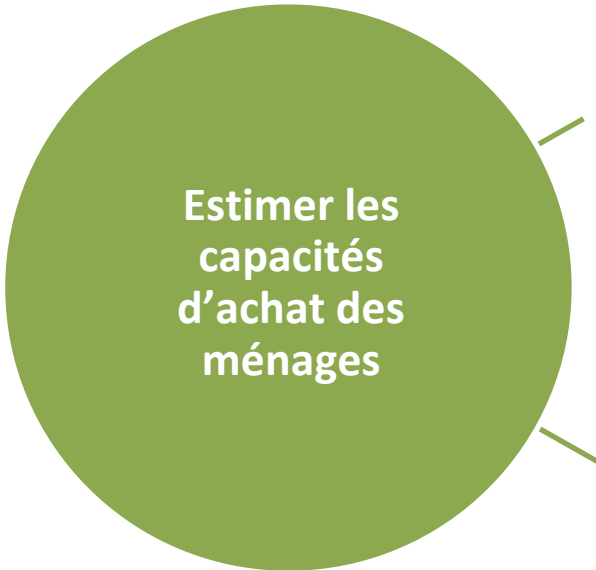
➤ Au cœur des politiques publiques en matière d'habitat (volet habitat des SCoT, PLH, PLU, etc.)

1. Le contexte : étudier l'adéquation offre-demande dans les documents de programmation/ planification
 - Point de départ = **la demande $\neq$ l'offre** de logements
 - ⇒ analyser les marchés immobiliers en partant des **habitants**.
 - Les **capacités financières** des ménages :
 - ⇒ sur le marché de l'accession = **capacités d'achat** ;
 - ⇒ sur le marché de la location = **capacités de location**.
 - Etudier l'adéquation offre-demande dans **les documents de planification/ programmation et de dialogue** :
 - ⇒ alimente les diagnostics de SCoT / PLH / PLU ;
 - ⇒ un croisement entre : **les capacités financières des ménages et les prix immobiliers**



1. Le contexte : étudier l'adéquation offre-demande dans les documents de programmation/ planification
2. **Qu'est-ce que les capacités d'achat ?**
3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

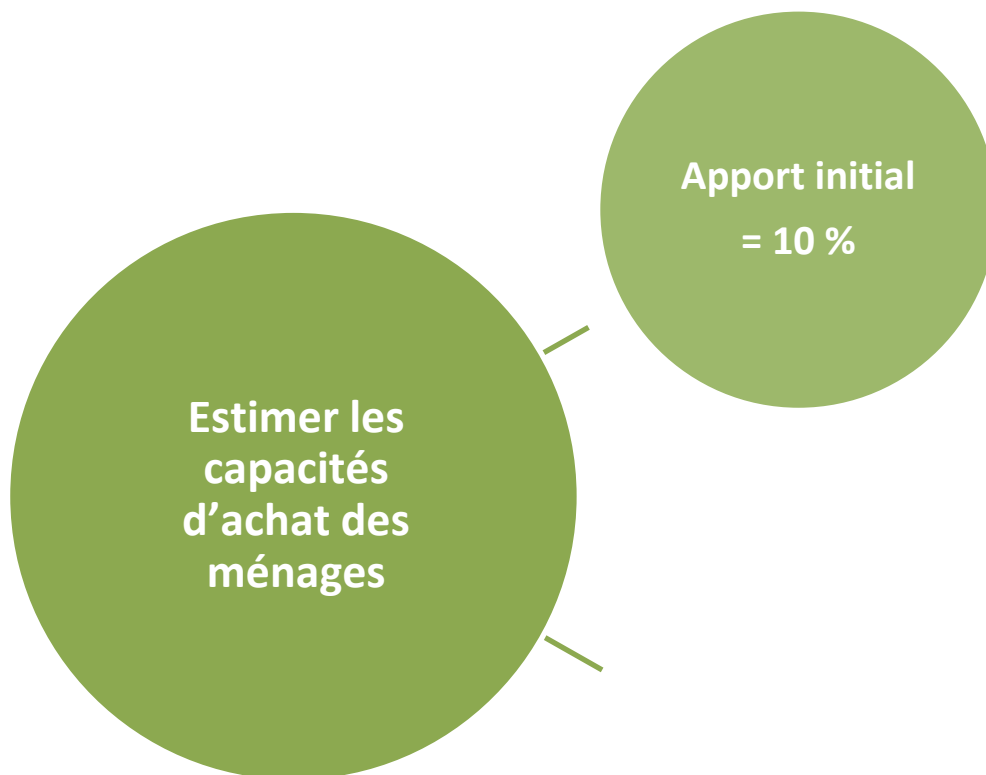
2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?



Estimer les
capacités
d'achat des
ménages

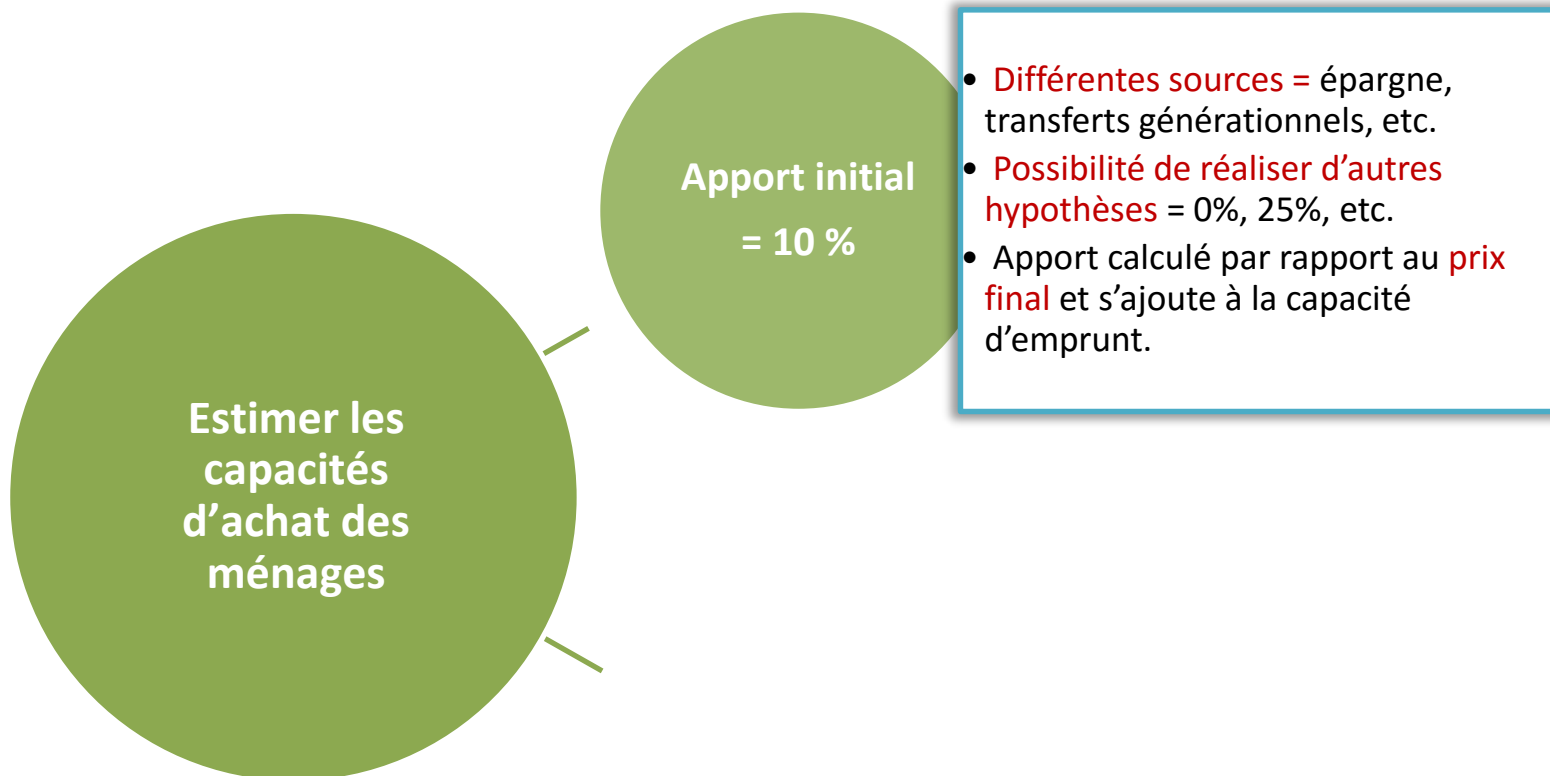


2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?



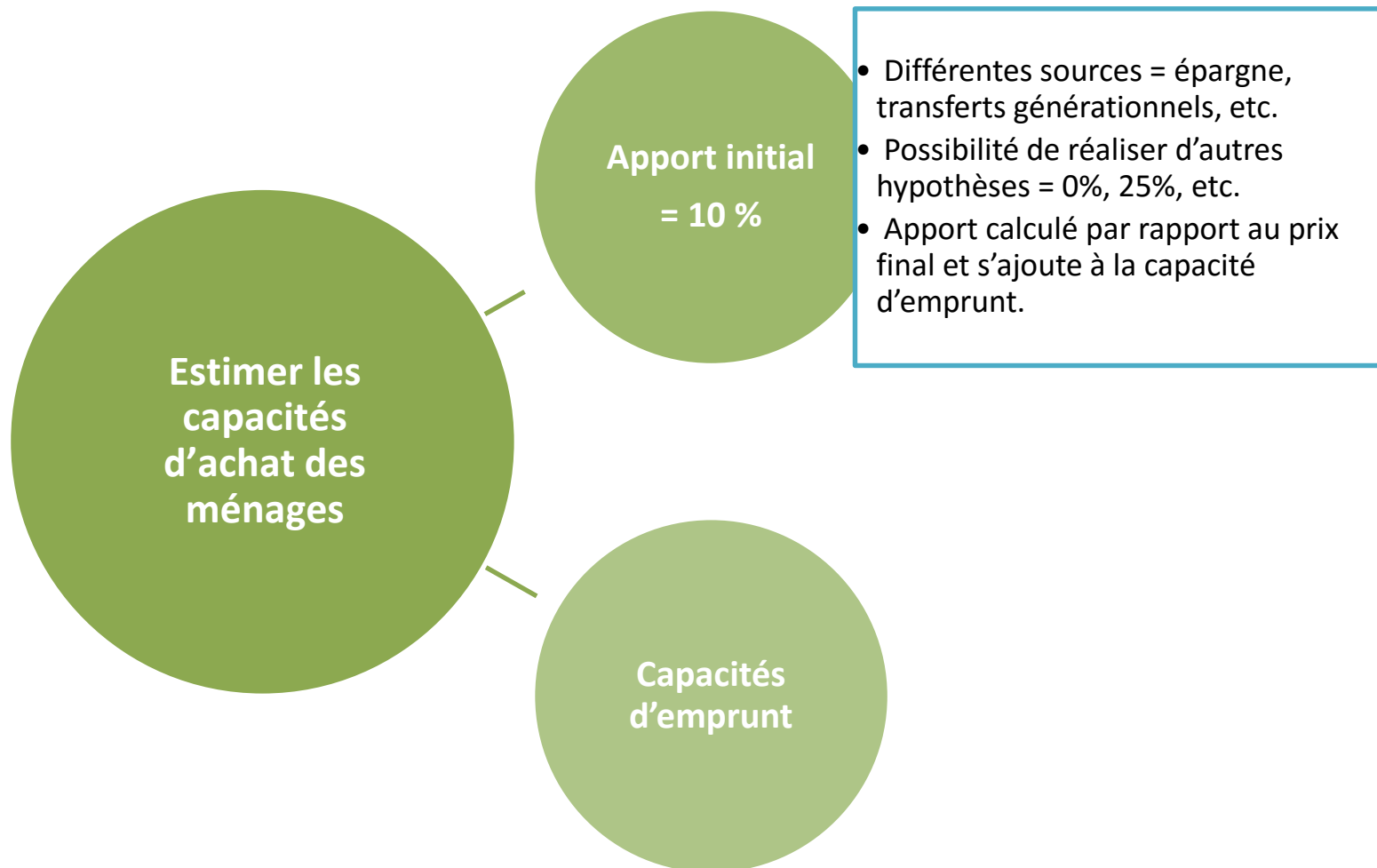


2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?



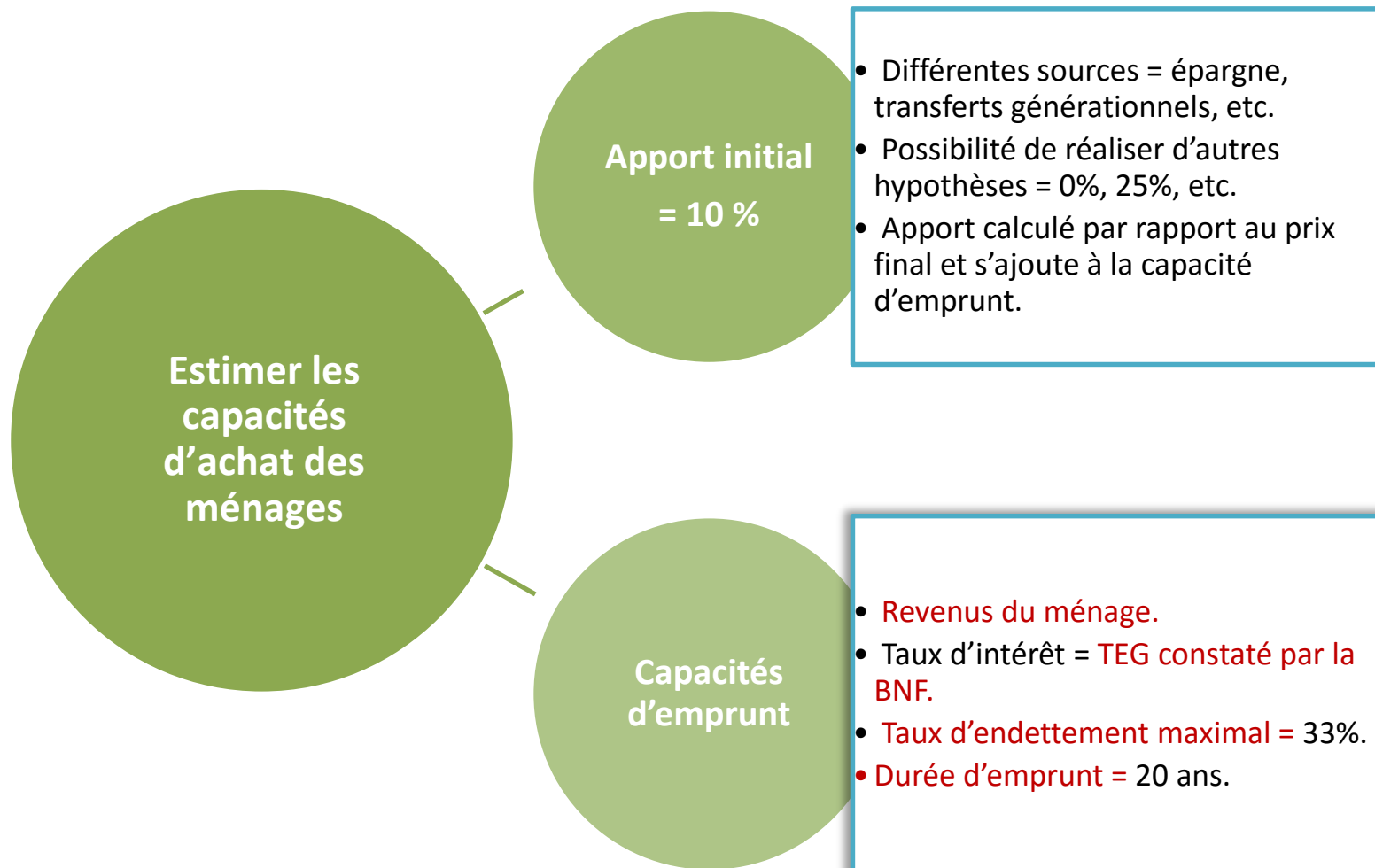


2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?





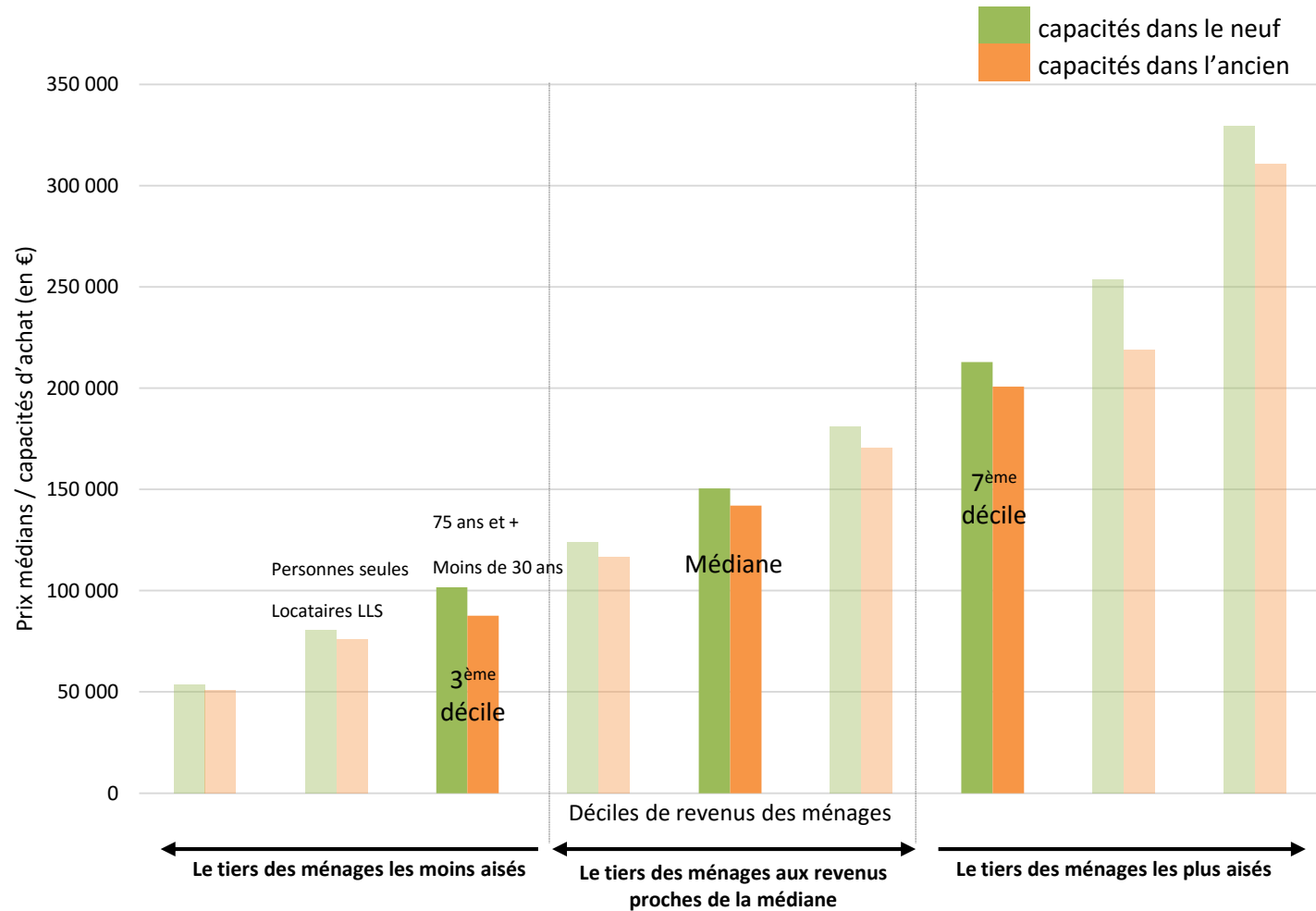
2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?



2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 1^{ère} source : le revenu des ménages

PLH CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze)



2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 1^{ère} source : le revenu des ménages

PLH CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze)

capacités dans le neuf
capacités dans l'ancien

- Le revenu des ménages = estimation la plus réaliste :

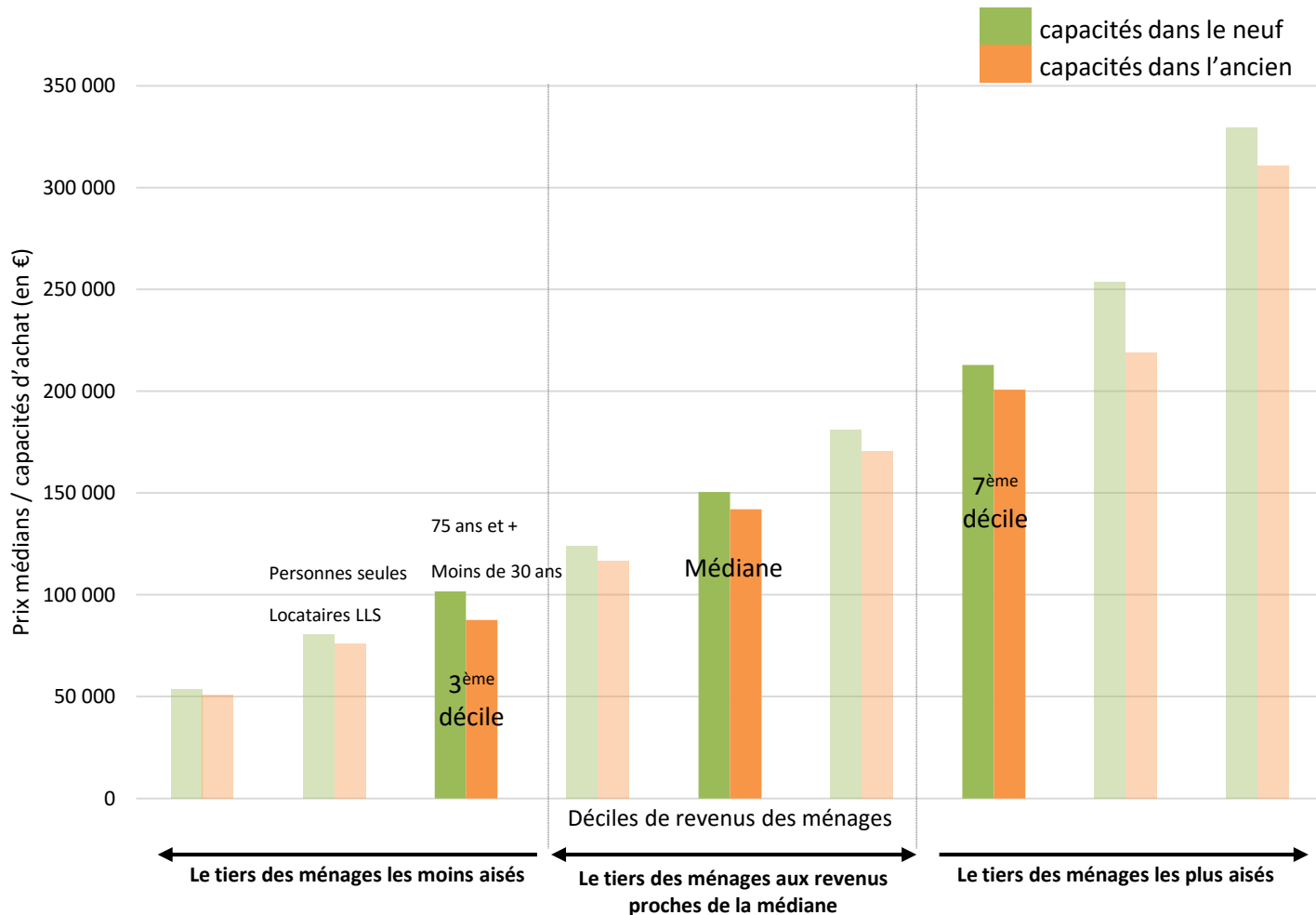
calculée à partir des revenus de l'ensemble des ménages d'un territoire (ex. l'EPCI)

- Des déclinaisons possibles par :

- décile ;
- catégorie de ménages (personnes seules, locataires LLS, etc.).

- Source de données :

INSEE, RFLM (Revenus Fiscaux Localisés des Ménages).



Sources : INSEE-DGFiP (RFLM 2011), SOeS (EPTB, 2013), Perval, 2015, © AURAV 2017

Apport 10%, TEG=2,53% (taux constaté BNF 4^{ème} trimestre 2016) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS

2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 1^{ère} source : le revenu des ménages

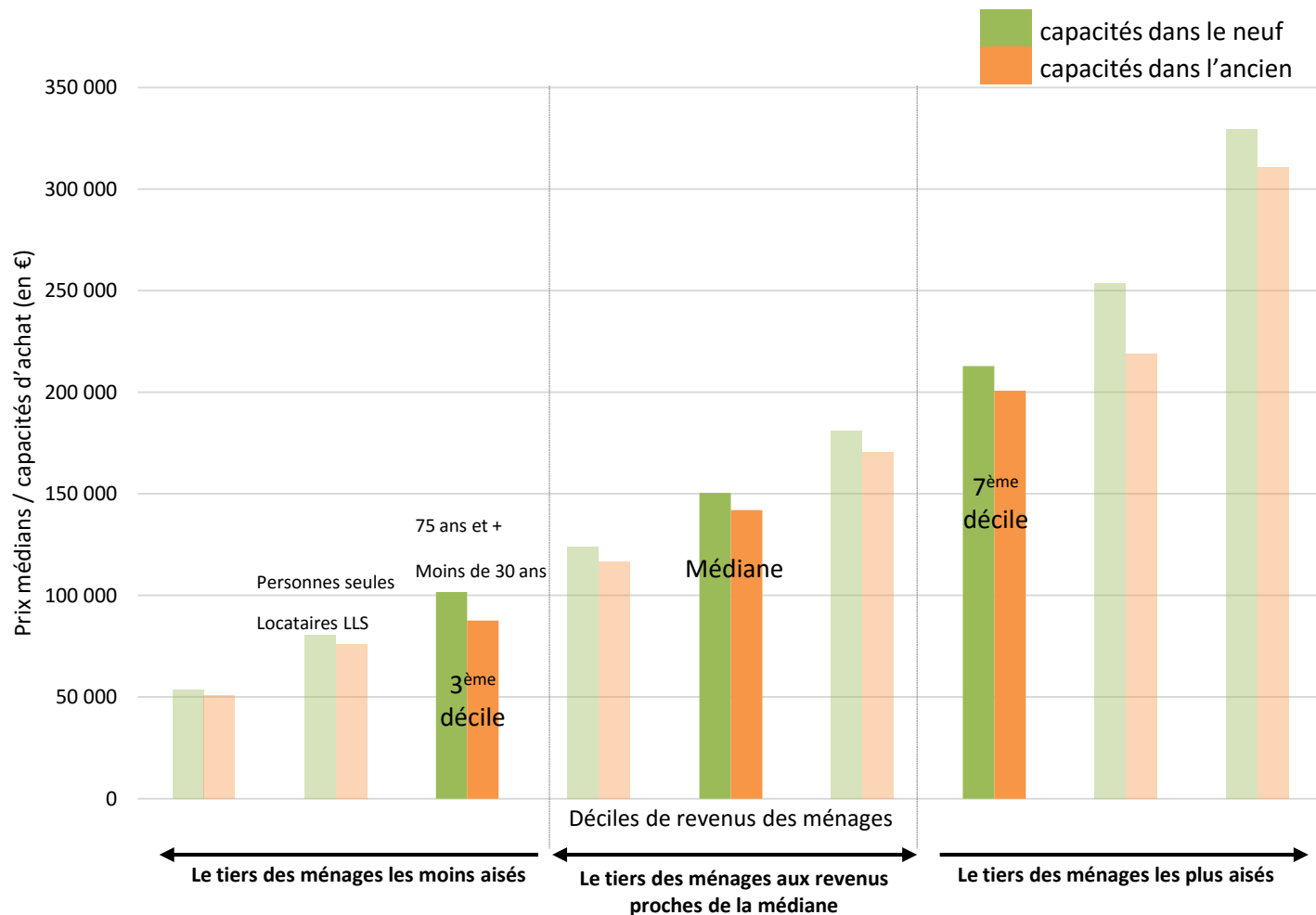
PLH CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze)

Avantages :

- unité d'analyse
= au ménage ;
- reflète la réalité
des niveaux de
revenus des
ménages sur un
territoire.

Limites :

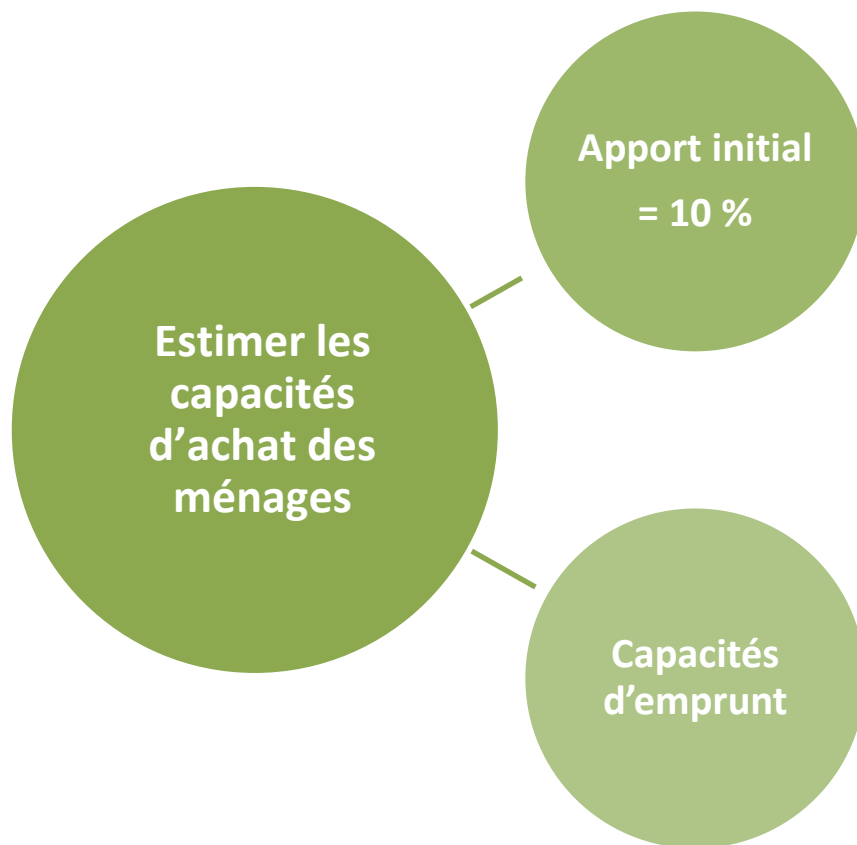
- dernière mise à
jour = en 2011 ;
- remplacée par
filosofi (≠ RFLM)
= revenus à
l'UC.





2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

1. Les capacités d'achat

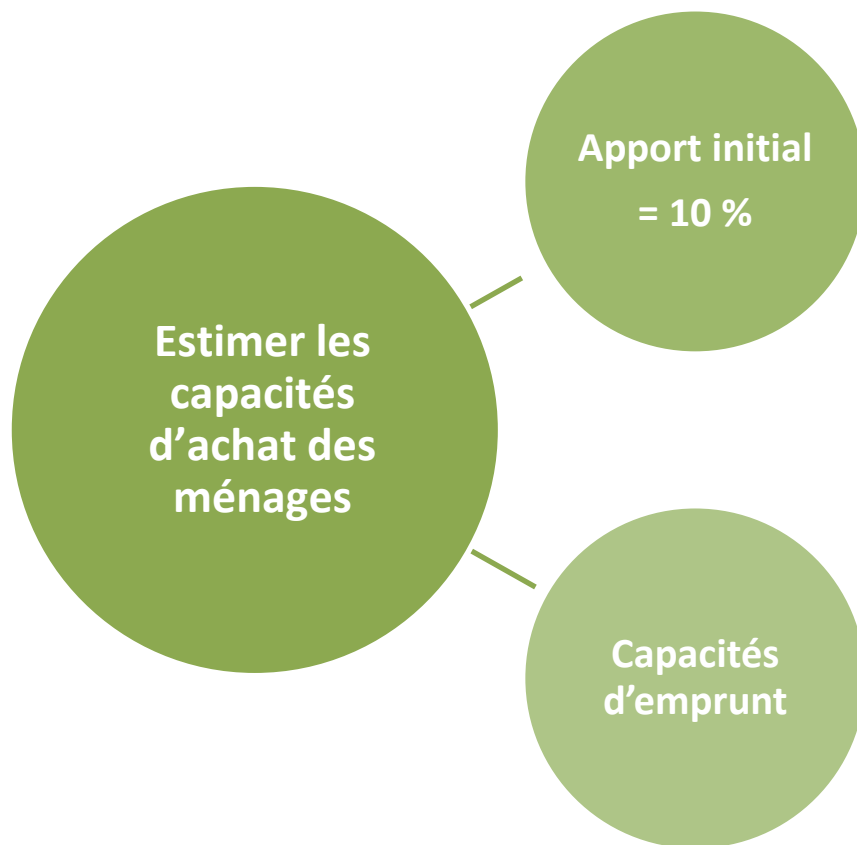




2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

1. Les capacités d'achat

2. Les prix immobiliers



CROISEMENT

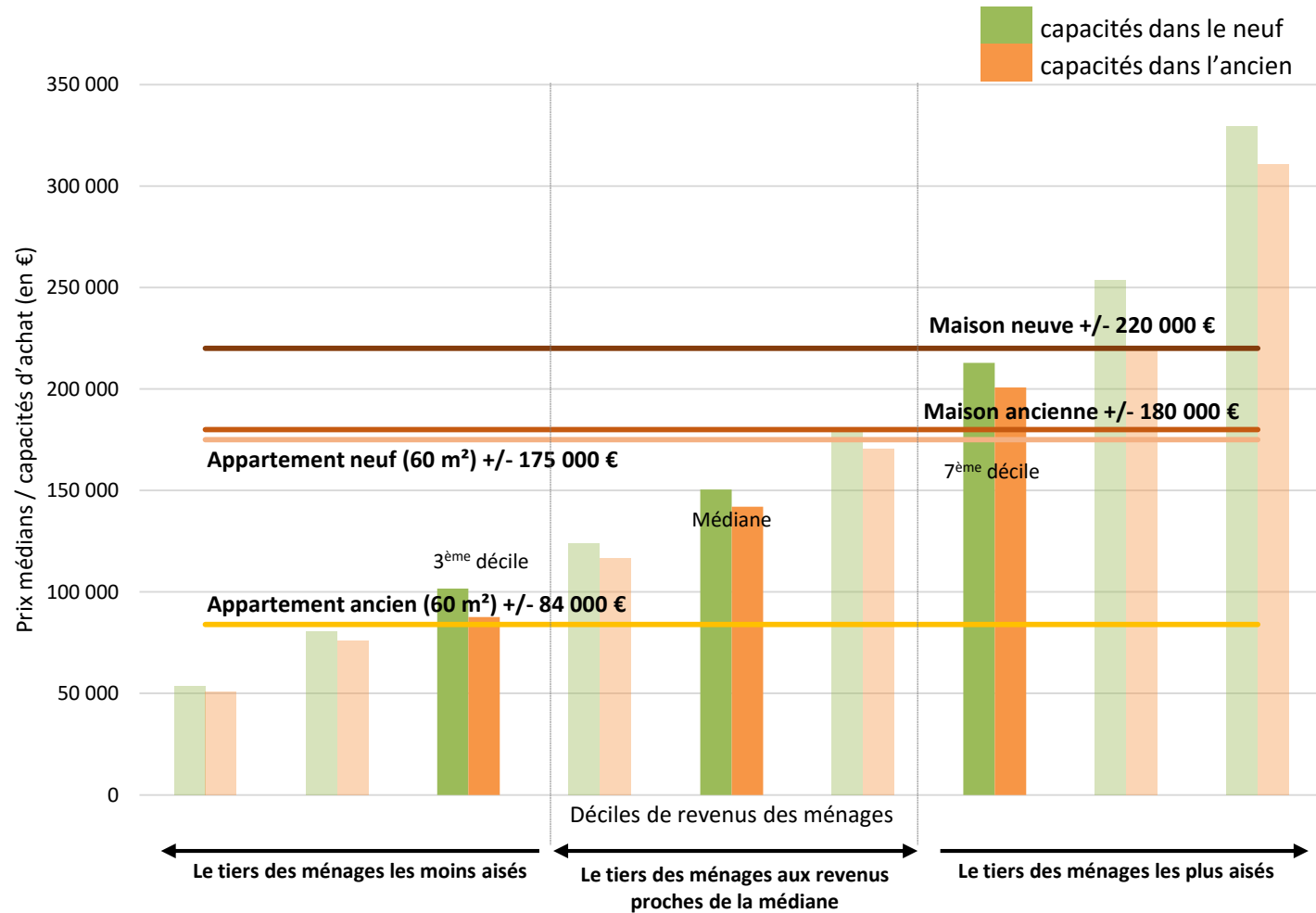
Les prix immobiliers par typologie de marchés :

- neuf / ancien ;
- appartements / maisons

2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 1^{ère} source : les revenus des ménages croisés aux prix immobiliers

PLH CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze)



2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 1^{ère} source : les revenus des ménages croisés aux prix immobiliers

PLH CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze)

- Croisement des capacités d'achat avec les prix immobiliers :

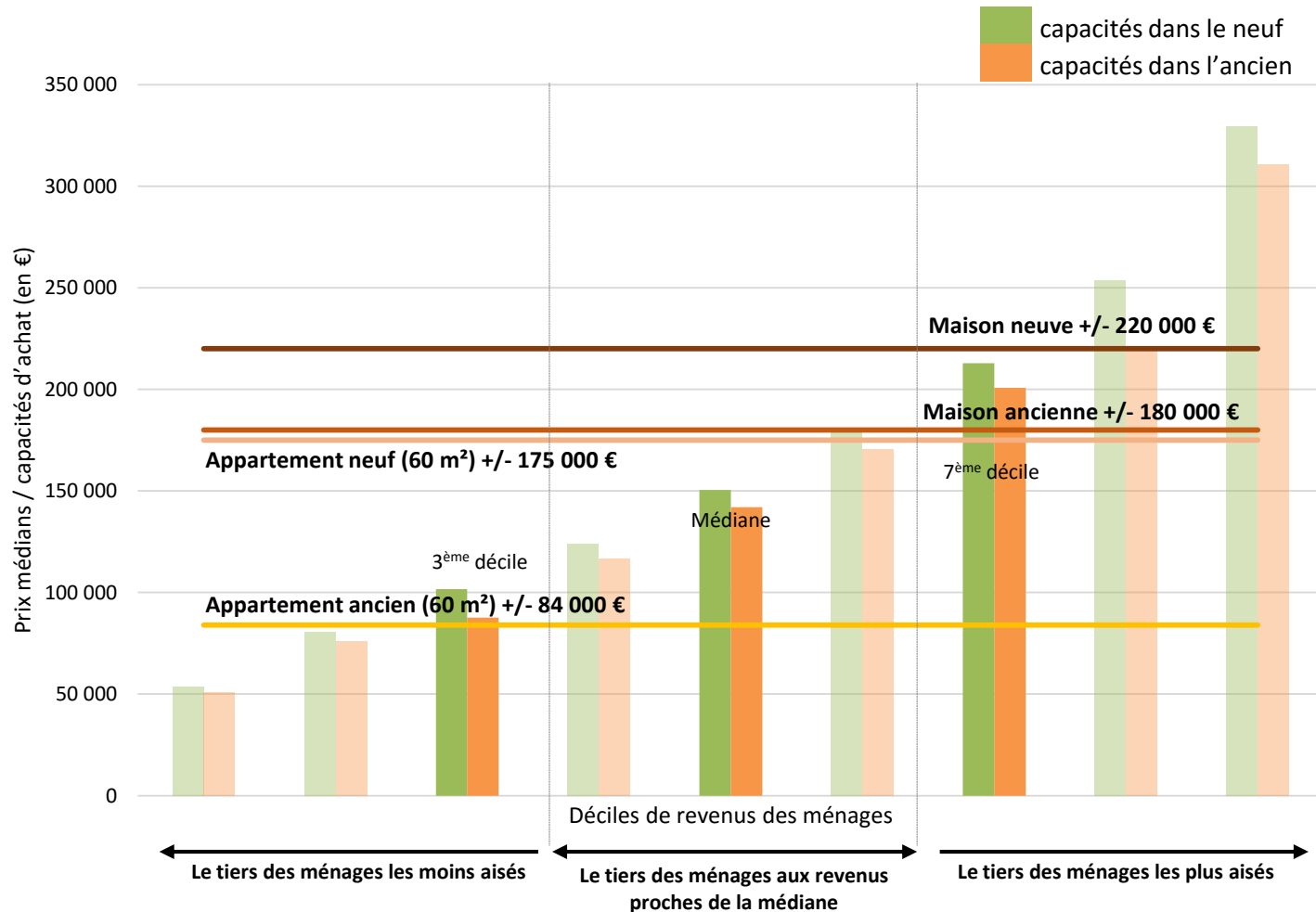
permet d'analyser l'adéquation/inadéquation entre les capacités financières des ménages et les prix immobiliers.

- Des prix médians par typologie de biens :

- neuf/ ancien ;
- maisons/ appartements.

- Différentes sources de données selon les segments de marchés :

EPTB / Perval / DVF /
ECLN.



Sources : INSEE-DGFiP (RFLM 2011), SOeS (EPTB, 2013), Perval, 2015, © AURAV 2017

Apport 10%, TEG=2,53% (taux constaté BNF 4^{ème} trimestre 2016) sur 20 ans, mensualité max = 33% du revenu mensuel, hors aides à l'accession de type PTZ ou PAS

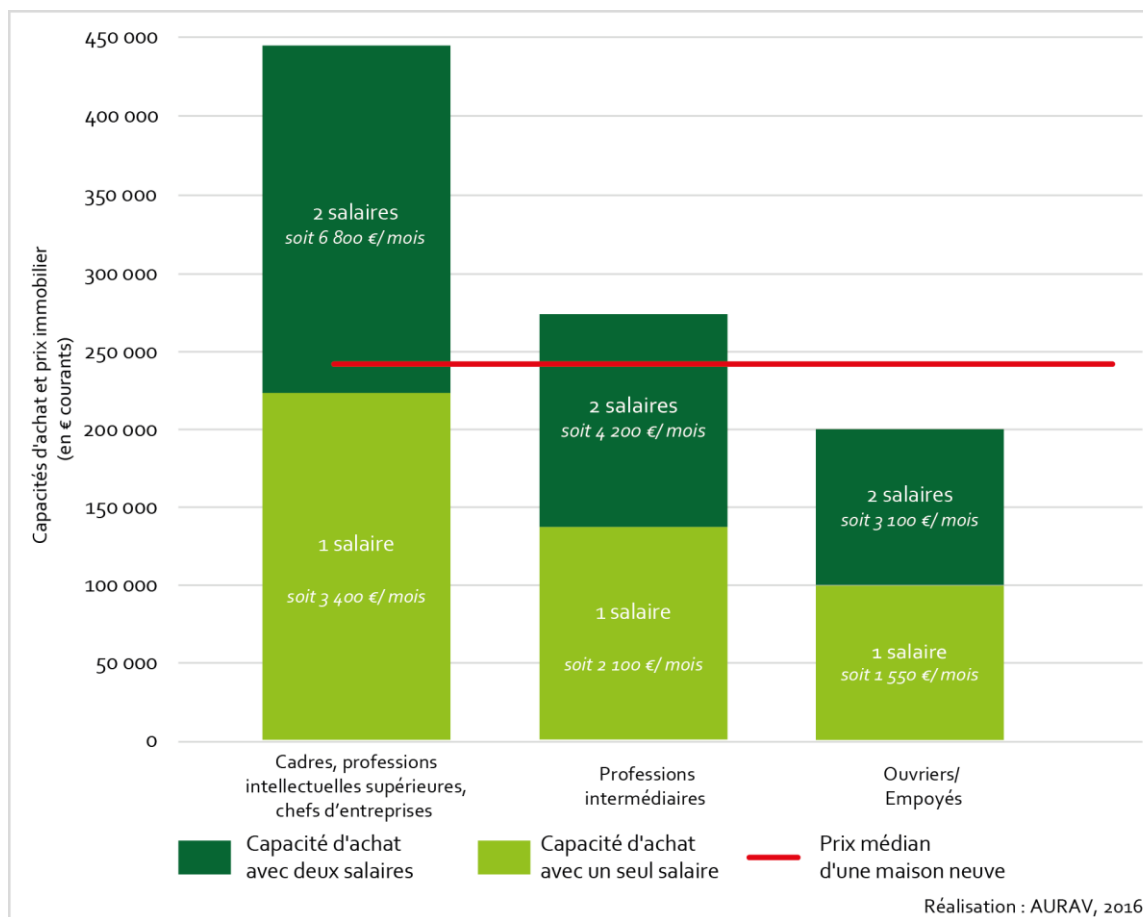
2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 2^{ème} source : les revenus liés à l'activité des ménages croisés au prix des maisons neuves

Etude sur le marché des terrains à bâtir et des maisons neuves en Vaucluse

- Estimation d'un équivalent temps-plein à 35 h :
 - à partir des salaires nets de cotisations sociales, hors revenus du patrimoine, transferts de revenus et prestations sociales ;
 - calculé à partir du taux de salaire horaire moyen + coefficient multiplicateur ($151,7 = 35h$).
- Des déclinaisons possibles par :
 - catégorie socio-professionnelle ;
 - âge ;
 - sexe.
- Source de données :

Dads (Déclaration annuelle de données sociales), de l'INSEE.



Réalisation : AURAV, 2016

Insee, 2012, Dads (Déclaration annuelle de données sociales), Fichier salarié au lieu de résidence + empruntis. com, EPTB, 2013
Champ : capacités d'achat calculées sur la base du salaire perçu par un couple de salariés appartenant à la même catégorie sociale, hors aides à l'accèsion de type PTZ ou PAS

2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?

- Une 2^{ème} source : les revenus liés à l'activité des ménages croisés au prix des maisons neuves

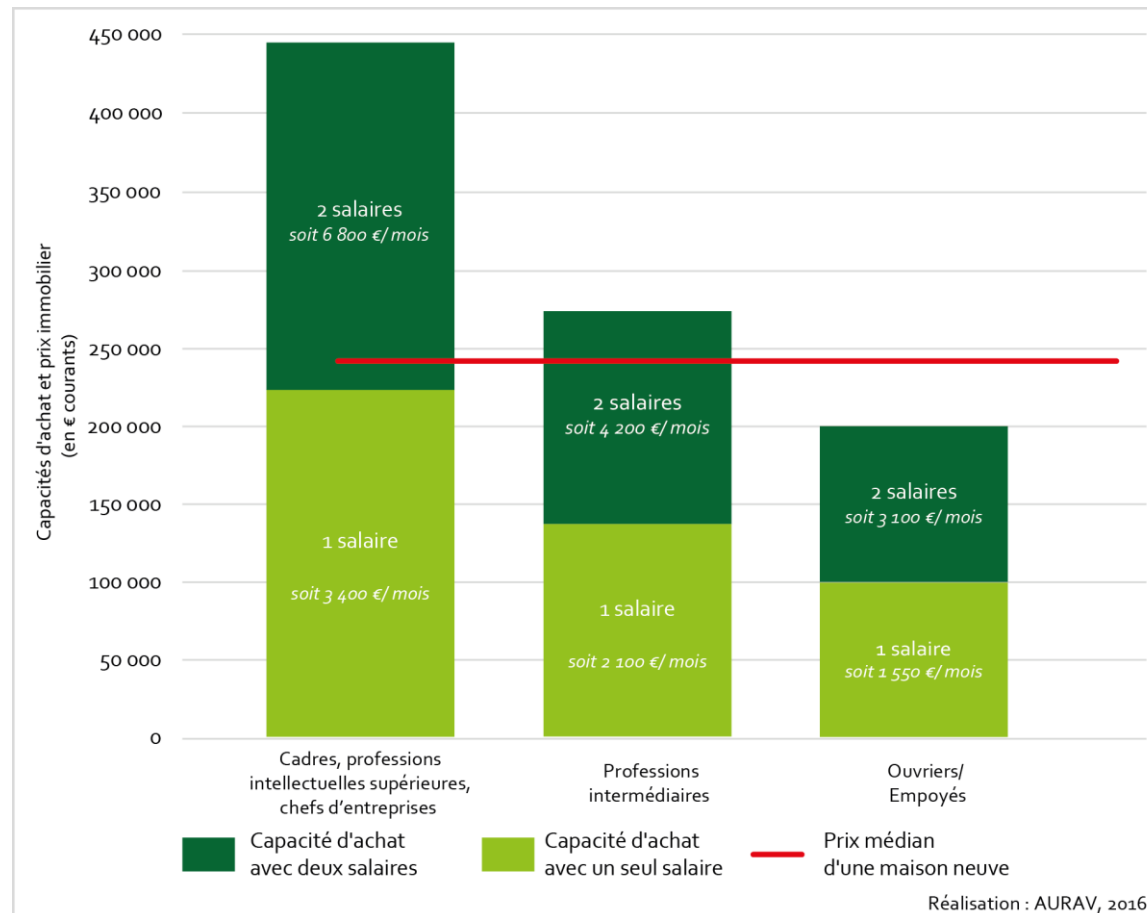
Etude sur le marché des terrains à bâtir et des maisons neuves en Vaucluse

- **Avantages :**

- les salaires sont un des critères pris en compte par le banquier lors de l'estimation d'un prêt immobilier ;
- des déclinaisons possibles par âge, sexe, PCS.

- **Limites :**

- ne prend en compte que la population salariée ≠ de l'ensemble des ménages ;
- reconstitution de ménages fictifs (ex. 1 couple de 2 cadres).



Réalisation : AURAV, 2016



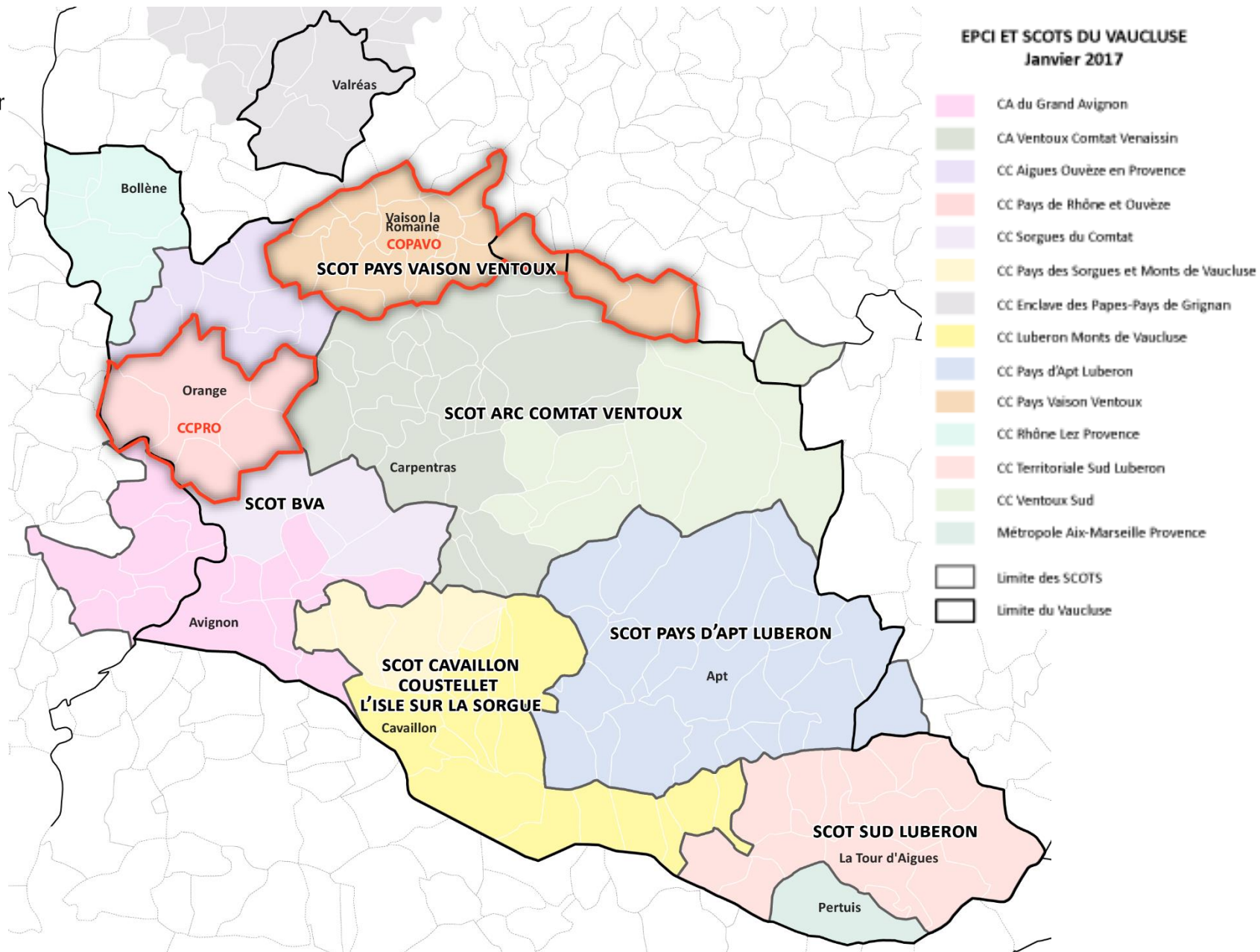
1. Le contexte : étudier l'adéquation offre-demande dans les documents de programmation/ planification
2. Qu'est-ce que les capacités d'achat ?
3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

Adéquation offre-demande (AURAV)

Région

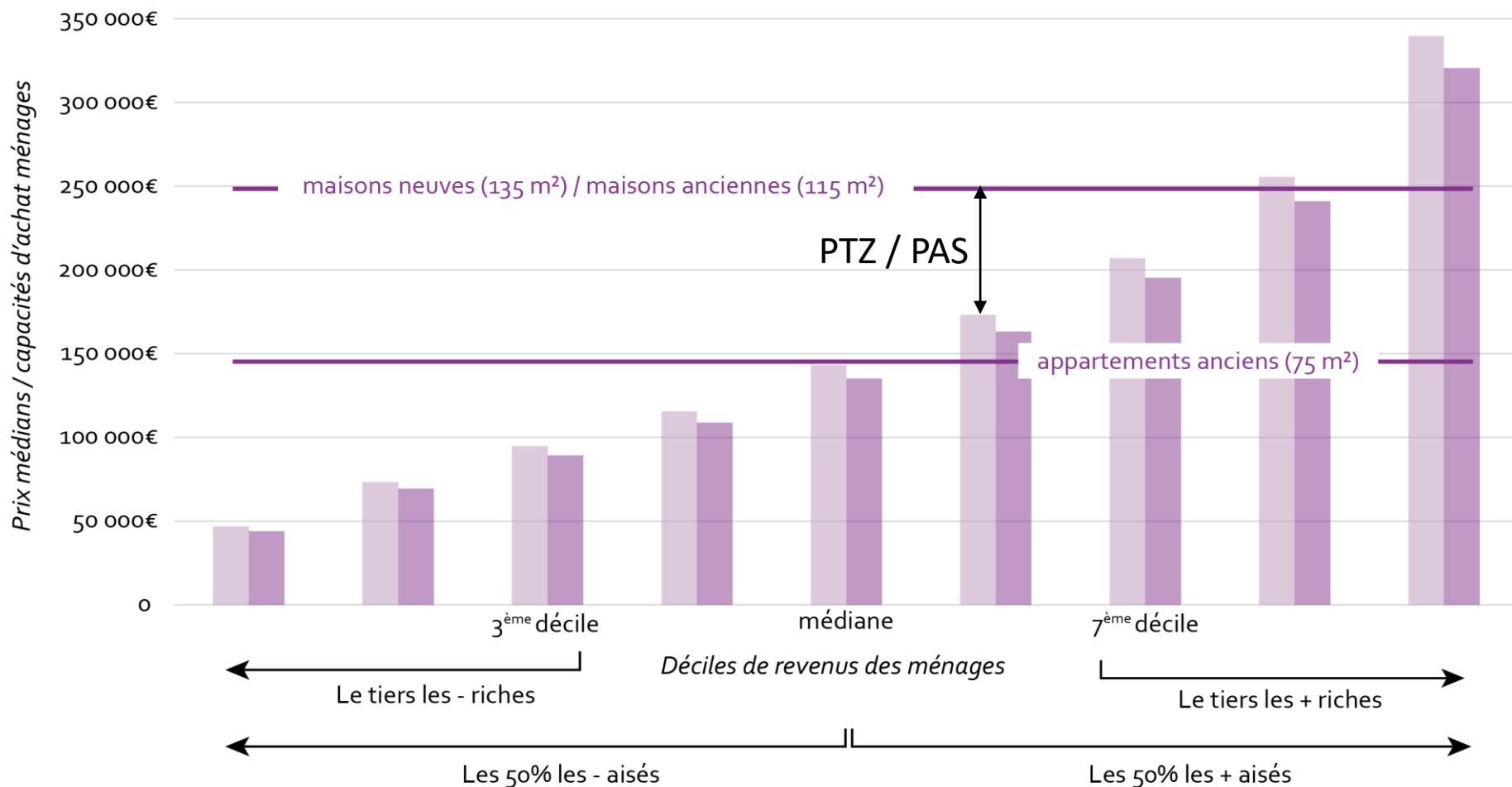


Provence
Alpes
Côte d'Azur



3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

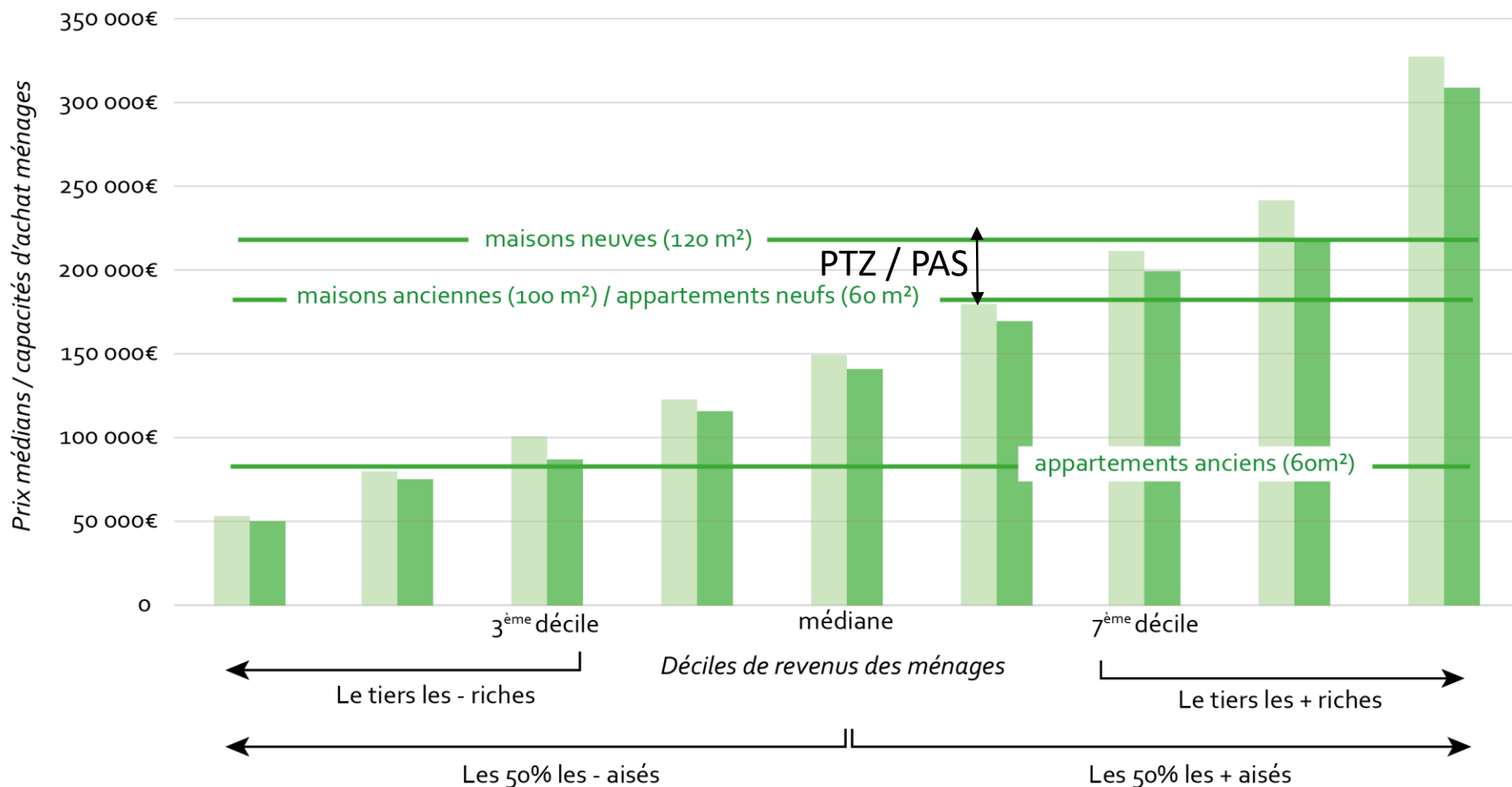
SCoT Pays Vaison Ventoux (Communauté de communes du Pays Vaison Ventoux - COPAVO)





3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

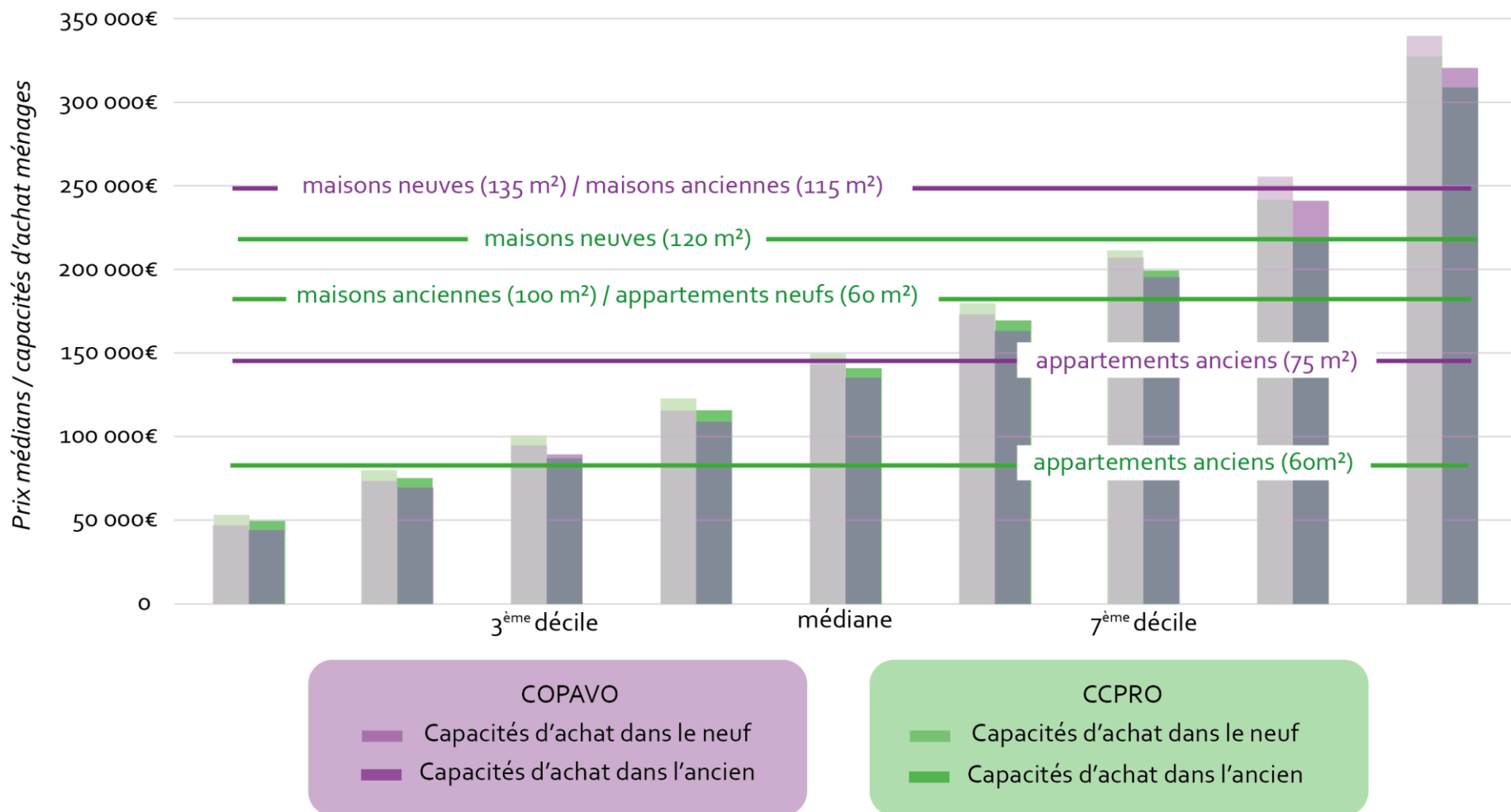
PLH CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze)





3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

Comparaison COPAVO - CCPRO





3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

a) **Pour mettre en évidence les points de blocage** entre capacité financière des ménages et offre de logements proposée sur un territoire :

A partir des capacités d'achat :

- Quels ménages ne peuvent pas ou difficilement accéder à la propriété (neuf ou ancien) ?
- Est-ce que les actifs du territoire sont contraints d'aller se loger en dehors ?
- ...

À partir des capacités de location :

- Quelles solutions sont offertes aux ménages, qui ne peuvent accéder à la propriété, dans le parc locatif (libre/social) ?
- Le logement social répond-t-il aux besoins des ménages les plus modestes ?
- ...



3. Analyser les capacités d'achat : pour quoi faire ?

b) **Pour guider l'action publique**, notamment à travers les PLH :

- En vue de diversifier le parc et de répondre aux capacités financières de tous les ménages pour mieux quantifier les logements à produire et calibrer les aides notamment pour l'accession sociale :

- Accession libre / sociale
- Logement locatif libre / social

- En vue de fluidifier les parcours résidentiels en zoomant sur des catégories de ménages (jeunes, seniors, locataires LLS, etc.) + croiser avec les besoins spécifiques de chacune de ces populations (localisation, typologie, adaptation au vieillissement/handicap, accompagnement social, etc.)



⇒ Favoriser les parcours résidentiels « ascendants » :

**La Charte de Partenariat liant la Métropole Nice Côte d'Azur,
les promoteurs et organismes HLM**



La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

Région



Provence
Alpes
Côte d'Azur

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

□ Contexte et enjeux

La Métropole Nice Côte d'Azur a souhaité disposer d'un cadre partenarial liant les acteurs locaux de l'habitat **pour atteindre les objectifs du PLH 2010-2015**, dans un contexte de baisse des financements pour le logement et de surenchère des prix du foncier et des ventes en VEFA :

- **Produire du logement neuf** de qualité et en quantité
- Permettre aux habitants de la Métropole de se loger **décemment** à des prix compatibles avec leurs ressources
- Réaliser des **parcours résidentiels ascendants**

□ Les signataires de la Charte 2012-2016 :

- **17 bailleurs sociaux** (dont Côte d'Azur Habitat, Nouveau Logis Azur, Logis Familial, Habitat 06, Logirem, ICF, Erilia,...)
- **21 promoteurs privés** (dont Nexity, Bouygues immobilier, Cogedim, Promogim, VINCI Construction, BNP Paribas...)
- Les 15 communes SRU et l'EPA sont invités à signer la charte 2017-2022 ainsi que de nouveaux promoteurs



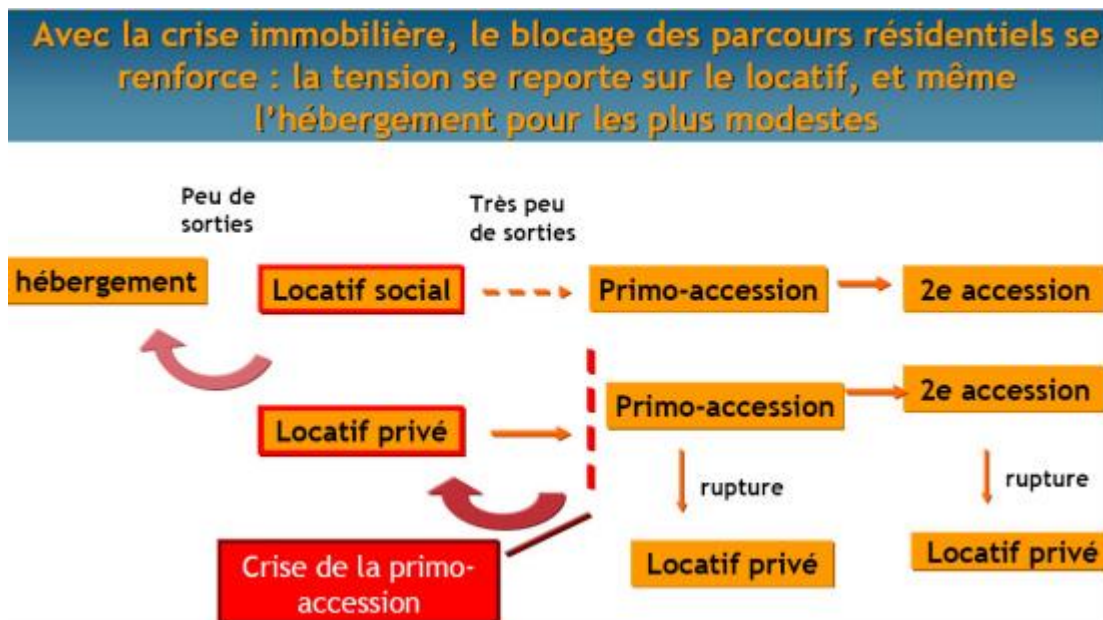
La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

Contexte et enjeux :

Le diagnostic du PLH 2010-2015 :

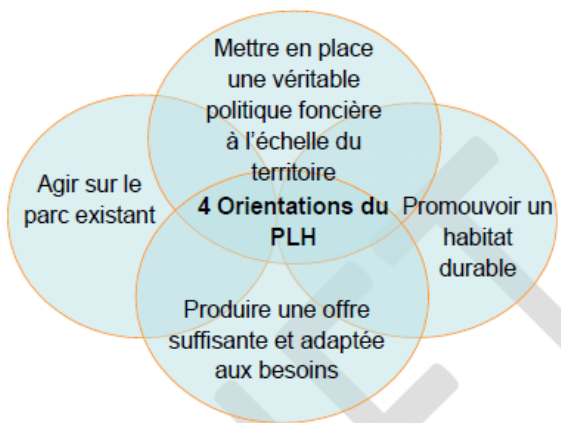
Un réel **blocage des parcours résidentiels** : insuffisance de logements accessibles aux catégories les plus modestes à intermédiaires



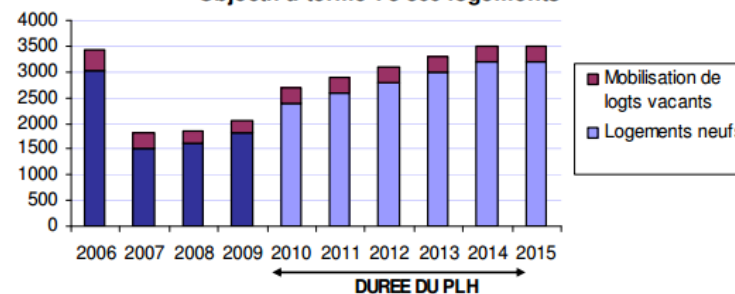
La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

- Objectif du **PLH 2010-2015 : Production de 3 000 à 3 500 logements par an**
 - **150 à 175 en accession sociale**
 - **1 268 en locatif social**



Montée en puissance des objectifs annuels du PLH -
Objectif à terme : 3 500 logements



- Répartition des **objectifs de production de logements (moyenne annuelle)**:

- 20% PLAI/ Logements conventionnés très social
- 60% PLUS /Logements conventionnés
- 20% PLS réservés prioritairement aux foyers logements, logements étudiants,...

La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

Région



Provence
Alpes
Côte d'Azur

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

❑ Objectifs de la Charte : « un cadre constructif en faveur du logement social durable »

➤ Une démarche partenariale et volontaire

- Afficher un **cadre transparent et économiquement viable** opposable à tous dans les périmètres concernés par les obligations de mixité sociale ;
- Donner aux opérateurs des règles** qui leur permettent de négocier le foncier à un prix acceptable du point de vue de la mixité sociale ;
- Concilier maîtrise budgétaire et amélioration qualitative et quantitative **de l'offre en logement locatif social** ;
- Limiter une concurrence exclusivement sur le prix** entre les bailleurs sociaux lorsqu'un promoteur cède tout ou partie de son programme en VEFA ;
- Compléter ces données économiques **par un cadre référentiel de qualité** qui participe à la qualité de vie des futurs occupants.

➤ Au-delà des périmètres de mixité sociale : la charte s'applique à tout programme neuf comportant du LLS et de l'accèsion sociale





La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

□ La déclinaison du cadre partenarial de la Charte : Ce qu'apporte la collectivité

- Une **politique foncière** volontariste : Sur les « territoires à enjeux » (PLH) , les projets de logements compatibles avec les objectifs du PLH feront l'objet de **consultations auprès des signataires**

Le montant de **cession de la charge foncière** dédiée au LLS et au Logement en accession sociale (PSLA) est déterminé par la charte, respectivement 300 € et 450 €/m² SDP

- Vente en VEFA aux bailleurs sociaux : montant plafond 2 500 €/m² SH

- **Droits à bâtir** : En contrepartie, la collectivité s'engage à **dégager des droits à bâtir pour l'habitat**, nécessaire à la mise en œuvre de cette politique publique

Une mobilisation par la MNCA d'outils du code de l'urbanisme : **formes urbaines** et majoration de volume, densités adaptées à une gestion économe de l'espace, conditions de desserte, servitudes de mixité sociale (L 151-41-4° et L 151-15 du CU)...

- **Taxe d'aménagement** :

MNCA exonère à raison de 80% de leur surface les LLS (PLUS et PLS) et les logements en accession sociale (PSLA) ; à 50% les logements financés par un PTZ ; et exonération de plein droit pour les LLS (PLAI)

- **Loi SRU** : les communes de + de 3 500 hab. sont invitées à signer la Charte





La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

□ Ce à quoi s'engagent les organismes HLM et opérateurs

- **Le respect d'un cadre référentiel** obligatoire pour la construction de logements durables et performants (accession aidée et locatif social) :
- **L'organisation d'échanges** Bailleurs sociaux/promoteurs/constructeurs /élus, en **amont de la définition de chaque programme**

7 thèmes (management, chantier vert, réduction GES, choix des matériaux, MDE, Confort et Santé, gestes verts) : des **exigences Incontournables / Négociables**

➤ les engagements:

-une moyenne minimum de surface des **logements par typologie** :

T1 (30 m2), T2 (45 m2), T3 (65m2), T4 (90m2)

-éléments constitutifs de la **qualité d'usage** : éviter l'uniformisation des constructions et de l'offre, travailler la forme urbaine...





La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

□ Le champ d'application du référentiel pour les différents segments de marché

➤ **L'accession maitrisée** : développer l'offre, un engagement des partenaires de la Charte

➤ **L'accession sociale (PSLA)**: favoriser la mobilité du parc social en facilitant la sortie vers l'accession, sous conditions de ressources

- Les engagements : un prix de vente encadré :
- Prix de vente à l'acquéreur < 2 900 euros/m² TTC (y.c place stationnement)

➤ **L'accession intermédiaire** : produire des logements pour les candidats ne pouvant acheter au prix du marché (cible privilégiée: les actifs, sous conditions de ressources n'excédant pas plafond PLI)

- Les engagements : commercialiser des produits dans une gamme de prix inférieure de 30% au marché du neuf

➤ **EN CONCLUSION:**

un partenariat **organisé en amont des opérations** pour **favoriser des opérations mixtes et une diversité de l'offre**





La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

□ Les résultats et le bilan en 2012-2016

- 149 opérations mixtes (VEFA) représentant 8 275 logements dont
 - 3 075 LLS
 - 5 opérations en accession sociale PSLA : 101 logements
 - 4 opérations en accession sociale dans les périmètres ANRU : 194 logements
- Evolution du prix moyen de la vente de LLS aux bailleurs en VEFA :
 - 2012 : 2 621 €/m² SH
 - 2013 : 2 572 €/m² SH
 - 2014 : 2 527 €/m² SH
 - 2015 : 2 523 €/m² SH
 - 2016 : 2 538 €/m² SH



La Charte de Partenariat Public/Privé (AGAM)

⇒ Contexte et enjeux / objectifs de la charte/ dispositions/résultats

- **La Charte de Partenariat 2017-2022 en cours de signature :**
 Entre la Métropole, l'EPA Plaine du Var, 15 communes, 31 promoteurs, 16 organismes HLM
Un périmètre élargi, des engagements réaffirmés et enrichis (clause d'insertion, qualité d'usage, loyer intermédiaire...)

- **Quelques illustrations**

NICE – HORIZON MERIDIA
Habitat 06



NEXITY (Acc° Sociale) – LOGIREM (LLS)



Observatoire de l'Habitat Offre/Demande

" Le parc existant : quelles méthodes pour quelles données "

Note de problématique

Rappel des objectifs et des modalités de mise en œuvre

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les Agences d'urbanisme présentes sur le territoire ont engagé depuis 2014 un partenariat actif destiné à accroître l'efficacité des réponses aux enjeux de construction et de mise en œuvre des politiques publiques territoriales d'intérêt régional.

La démarche engagée en 2016 s'inscrit dans cet esprit. Les Agences ont apporté un appui méthodologique au groupe de travail du CRIGE « Données de l'habitat et du logement », mandaté par la Région PACA. Deux grands thèmes ont été abordés dans cette démarche, les parcours résidentiels et le parc existant.

En s'appuyant sur des retours d'expériences des agences d'urbanisme, l'objectif de cette quatrième note est d'aborder quelles sont les données existantes et les méthodes s'y rapportant pour traiter du parc existant et notamment des centres anciens.

Durant cette quatrième séance, les agences d'urbanisme ont présenté trois de leurs travaux réalisés ou en cours de réalisation permettant d'avoir une vision plus transversale mais non exhaustive de l'observation du parc existant :

- Les centres urbains de 100 communes de la Région PACA, diagnostic territorial et décryptage des fragilités (AGAM)
- La mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés à Marseille (AGAM)
- Les logements vacants potentiellement mobilisables dans Toulon Provence Méditerranée (AUDAT)

A une époque où l'on construit énormément de nouveaux logements il paraît essentiel d'être en mesure de bien connaître les capacités et les difficultés du parc existant. Le modèle type des

communes françaises repose sur un centre où l'on retrouve en général une grande partie des biens et services de la commune à la disposition des habitants.

De ce fait, le maintien d'une dynamique et d'une attractivité de ces centres permet d'éviter leur fragilisation. Pour pouvoir y arriver, la mise en place d'outils d'observation est essentielle puisque les outils opérationnels qui en découleront n'en seront que plus efficaces.

1. Les centres urbains de 100 communes de la Région PACA, diagnostic territorial et décryptage des fragilités (AGAM)

L'étude des centres urbains de 100 communes de la Région PACA s'effectue dans le cadre du partenariat entre la Région, la DREAL et les agences d'urbanisme de PACA. Cette étude (Fiche-action dite "P3" de la convention) initiée dès 2015 a été reconduite en 2016. Elle a pour objectif de détecter les problèmes de dévitalisation des centres et d'en établir une typologie afin d'analyser leurs tendances d'évolution.

Lors de la première année de l'étude, seul un tiers des centres ont pu être étudiés à travers l'exploitation des bases de données de l'Insee (Iris) et de Filocom (cadastre).

L'objectif est aujourd'hui de pouvoir renseigner tous les centres afin de réaliser un atlas à l'échelle des communes et des centres. Très rapidement il est apparu nécessaire d'identifier un niveau d'alerte quant à la fragilité des centres afin de pouvoir hiérarchiser leurs niveaux de difficultés.

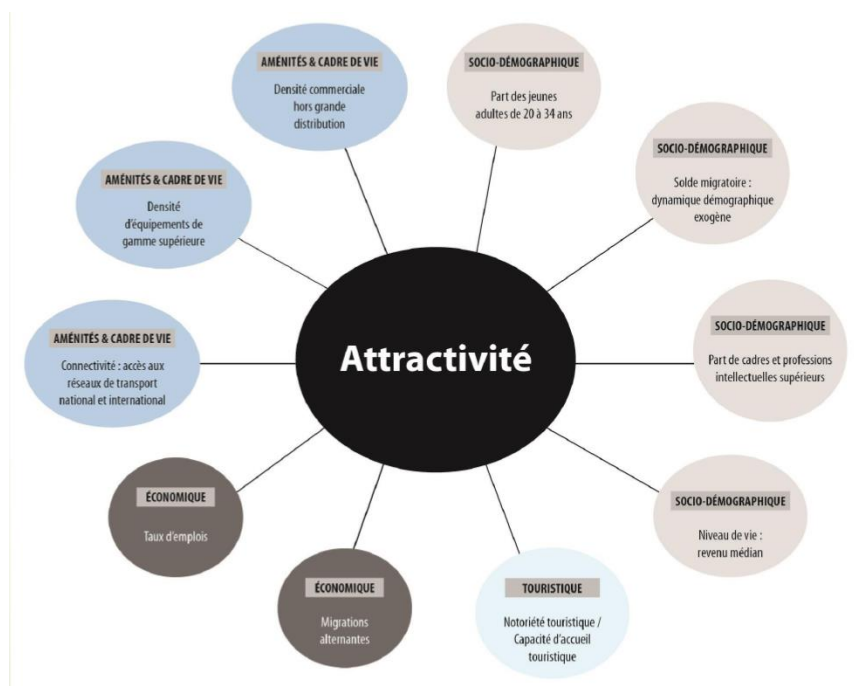
Les données utilisées doivent permettre l'établissement de trois indicateurs portant sur les trois maux qui affectent les centres urbains : la dévitalisation commerciale, la paupérisation de la population et la dévalorisation du parc de logements. Le principal problème rencontré est le nombre restreint de données auquel l'on peut avoir accès.

Le panel retenu comprend 100 communes.

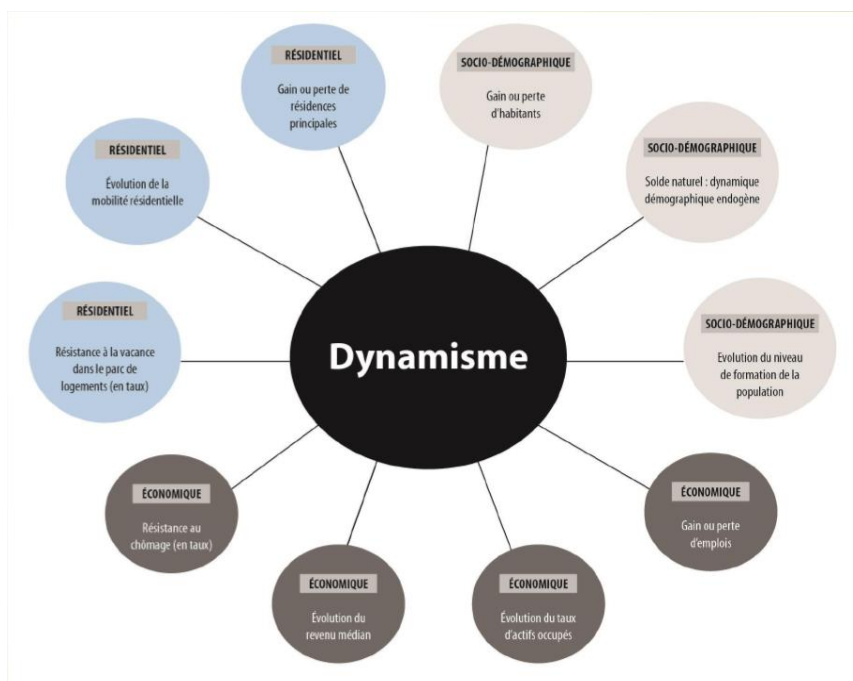
- 60 d'entre elles ont été définies par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT). Elles se caractérisent par 14 centres régionaux, 37 centres locaux et 9 polarités métropolitaines.
- Les 40 autres communes ont été choisies par l'AGAM. 10 d'entre elles sont des communes "chefs de file de leur intercommunalité" et les 30 autres sont des communes villes "secondaires" de leur intercommunalité.

Les grandes agglomérations d'Avignon, Aix-en-Provence, Marseille, Toulon et Nice n'ont pas été prises en compte.

Le diagnostic se fait à deux échelles, celle des communes et celle des centres. A l'échelle des communes, le diagnostic se fait à partir de trois « dimensions » : l'attractivité, le dynamisme et la fragilité. Ces trois dimensions sont examinées selon 10 indicateurs.

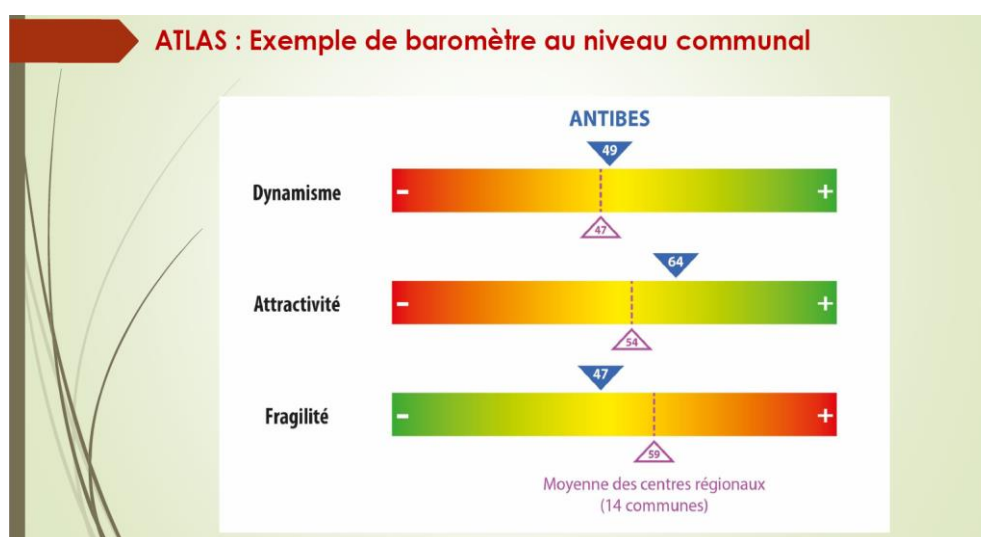


Cette approche permet de savoir si le territoire gagne ou perd en dynamisme, en attractivité et en fragilité. Cela permet également de vérifier si le territoire est plus ou moins dynamique, attractif ou fragile par rapport aux autres territoires.



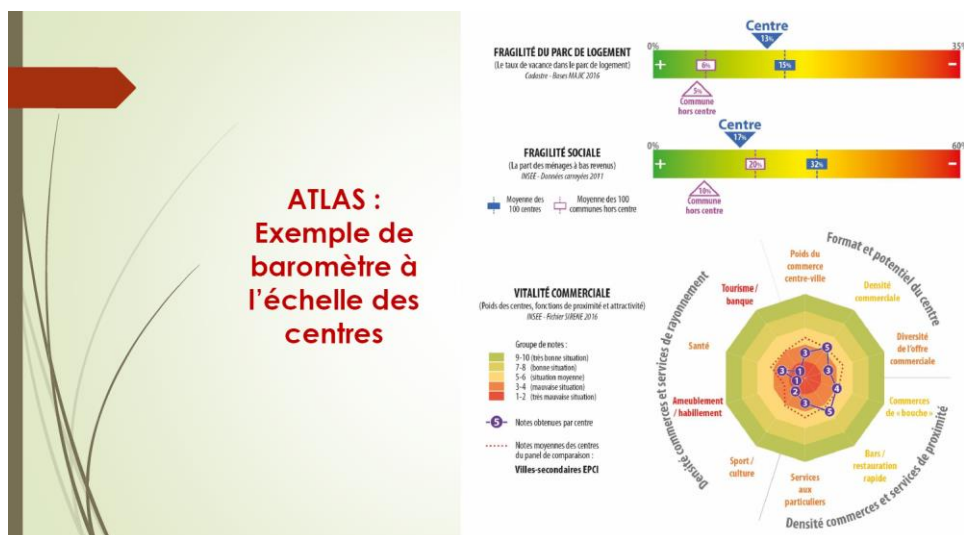


Ainsi, un classement des communes les unes par rapport aux autres peut être réalisé. Un baromètre au niveau communal est par ailleurs réalisé dans l'Atlas afin de pouvoir comparer les communes les unes par rapport aux autres mais également de pouvoir établir des comparaisons au regard de la moyenne des centres régionaux.

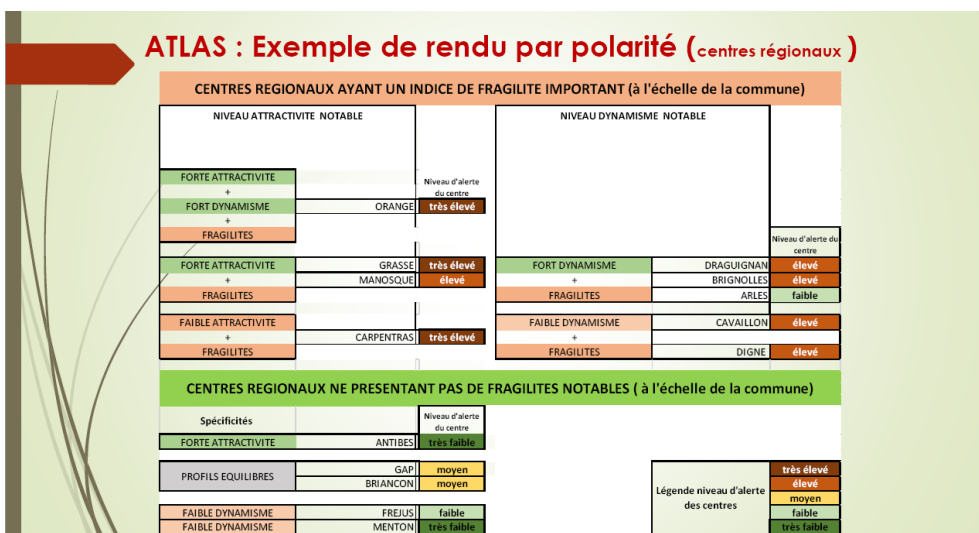


A l'échelle des centres, trois indicateurs ont été retenus, le taux de vacance du parc de logement, le taux de ménages à bas revenus et la densité commerciale. Ces données sont accessibles dans le cadre de partenariat avec la Région pour le taux de vacance du parc de logement, avec l'AUDAT pour le taux de ménages à bas revenus ainsi qu'avec l'AURAV et l'AUPA pour la densité commerciale.

Pour mesurer la fragilité du parc de logement, taux de vacance dans le parc de logement, la base de données utilisée MAJIC date de 2016 alors que celle utilisée pour mesurer la fragilité sociale, part des ménages à bas revenus, données carroyées Insee date de 2011. Il y a donc un décalage dans les données qu'il faut prendre en compte.



De même, un inconvénient majeur se fait ressentir pour mesurer la vitalité commerciale des centres. La base de données utilisée et seule accessible sur cette thématique, le fichier Sirene de l'Insee, est très incomplet. Les données entrées ne sont pas réellement vérifiées par l'Insee. Il semble donc difficile de se baser dessus.

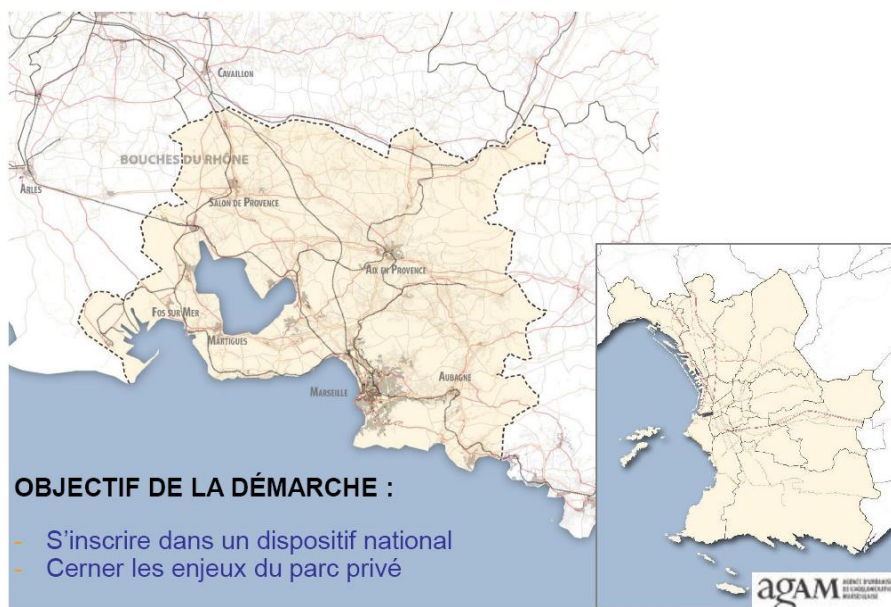


Pour finir, les centres sont classés selon cinq niveaux de "seuil d'alerte" en fonction du baromètre "centre" : très faible, faible, moyen, élevé et très élevé. Cette classification permet à la Région d'avoir une vision d'ensemble "hiérarchisée" de la problématique des centres urbains qui affectent la quasi-totalité des centres.

2. La mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés à Marseille (AGAM)

La ville de Marseille soutenue par l'ANAH a souhaité mettre en place dès 2016 un observatoire des copropriétés permettant d'avoir une meilleure connaissance de ce parc de logements dont les problématiques peuvent être nombreuses et les difficultés connues. L'objectif étant aussi d'avoir une politique publique de l'habitat en adéquation avec les fragilités observées sur les territoires, l'observatoire des copropriétés s'inscrit également dans le cadre des programmes « Veille et Observation des Copropriétés » dit VOC de l'ANAH dont la finalité opérationnelle se traduira par la mise en place de Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles (POPACS).

D'une mise en œuvre sur trois ans, le co-financement de cet observatoire par la ville de Marseille et l'ANAH s'élève à 200 000 €. Les trois années de mise en place de l'observatoire correspondent à une phase expérimentale du projet, à la suite duquel l'observatoire permettra une automatisation de la mise à jour des données. Cette phase de test et notamment l'année 2017, année de préfiguration, est essentielle pour la réussite de cet observatoire.



La finalité étant de bâtir une méthode pour développer un outil d'observation des copropriétés, le partenariat constitue un socle essentiel de notre outil. La mise en place d'un web-sig permettra à chacun de pouvoir interroger la base de données de l'observatoire et de s'appuyer sur ces informations pour mieux anticiper et préparer les politiques futures d'interventions.

C'est dans ce cadre-là, que le champ d'observation des copropriétés marseillaises s'est porté sur l'ensemble du parc et non pas uniquement sur les copropriétés de plus de 100 logements (dont les difficultés ont déjà été mises en lumière) comme cela avait pu être le cas sur des études précédentes de l'AGAM en 2002 et 2012.

Deux exceptions d'importances à souligner étant que notre échantillon d'étude ne prendra pas en compte les copropriétés de moins de deux logements et celles dont les deux tiers des lots appartiennent à un bailleur HLM pour des raisons d'accès à l'information dans le premier cas et pour des raisons de gestion de la copropriété dans le second cas.

Ainsi, Marseille compte à ce jour 24 305 copropriétés dont 2125 copropriétés de moins 2 logements et 133 copropriétés avec plus de 2/3 de lots HLM. Notre échantillon portera donc sur 22 048 copropriétés de 2 logements à plus de 200 logements.

Les premiers éléments méthodologiques permettant de constituer cet observatoire sont en cours d'élaboration et de nombreux critères urbains et socio-économiques qualitatifs et quantitatifs vont nous permettre de mieux évaluer l'état des copropriétés et leurs fragilités.

Les différentes phases décrites ci-après permettent de comprendre la mise en œuvre méthodologique de notre observatoire. Un système de filtre permettra de réduire notre échantillon d'étude au fur et à mesure de l'avancé de l'observatoire.

Phase 1 :

Cette phase consiste à repérer les copropriétés et constituer un socle de connaissance. Une base de données géolocalisée centralisant les statistiques et l'information a été réalisée (nombre de logements, de lots, de locaux, d'occupants, de locataires privés et HLM, de logements vacants,...). La source de données est MAJIC III. Cette dernière est mise à jour tous les deux ans au regard du rythme de construction annuelle mais peut-être modulée.

Phase 2

Cette phase a pour objectif d'identifier les copropriétés potentiellement fragilisées qui feront l'objet d'un suivi plus approfondi. Elle se base sur le croisement des fichiers taxe d'habitation et des locaux vacants (2015) afin de produire 5 indicateurs principaux : taux de locataires privés, taux de personnes morales, taux d'exonérés et plafonnées à la taxe d'habitation, taux d'évolution des exonérés, et le taux de vacance de plus de 1 an.

Sur la base de ces 5 indicateurs, il s'agira d'attribuer un score à chaque copropriété en cumulant les scores obtenus pour chaque indicateur et pour chaque copropriété. Différentes méthodes de scoring sont en phase de test et l'objectif est d'arriver à une notation la plus fine possible afin de sélectionner les copropriétés qui seront étudiées plus en détail en phase 3 (environ la moitié d'entre elles). Un important travail partenarial faisant l'objet d'échanges et de tests est nécessaire notamment sur la question du poids des 5 indicateurs au regard de la taille des copropriétés (pondération des indicateurs, notation...).

Des difficultés sont apparues dans le croisement des deux fichiers avec l'absence d'un invariant (numéro d'identification) sur le fichier des locaux vacants qui ne permet pas d'obtenir un indicateur sur la vacance au logement, mais au local à l'échelle du bâtiment. Des tests sont en cours et l'AGAM a pris contact avec l'Agence d'urbanisme de Brest pour connaître leur méthode de croisement de ces fichiers.

Phase 3

Cette phase portera sur l'analyse des copropriétés potentiellement fragilisées identifiées en phase 2. L'objectif est d'approfondir la connaissance des copropriétés retenues et à les catégoriser pour mieux cibler les interventions. A cette étape, les copropriétés se verront caractérisées par des éléments plus qualitatifs sur la vie de la copropriété dans son environnement.

Les sources de données utilisées à cette étape sont MAJIC III, le fichier sur la taxe d'habitation, DVF et l'Insee. La mise à jour de ces données est annuelle.

Phase 4

Cette dernière phase permettra de définir un échantillon restreint de 20 copropriétés et de réaliser des analyses approfondies avec un travail de terrain. Cette étape vise à construire un niveau de connaissance fin d'un panel de copropriétés et les 20 copropriétés qui seront ainsi identifiées, le seront sur la base des travaux précédents et au regard des priorités opérationnelles des territoires.

Ainsi, chaque année un travail se fera sur 20 copropriétés supplémentaires en plus du suivi de l'échantillon des années précédentes.

A chaque étape, un important travail de retraitements des fichiers et des données est nécessaire. De même, le croisement de données est parfois complexe, ce qui entraîne un important travail de reconstitution de la donnée. Il faut souligner qu'une déclaration au CNIL est également obligatoire dans le cadre de l'utilisation des données taxe d'habitation et locaux vacants du fait de la sensibilité de ces données. Les premiers retours de cet observatoire des copropriétés à Marseille devraient s'organiser à partir de la fin de l'année 2017 – début 2018.

Un test à l'échelle métropolitaine est envisagé mais les travaux de l'observatoire du parc marseillais ne sont pas reproductibles en l'état. Un travail bien particulier sera nécessaire pour chaque observatoire car les données ne seront pas reçues sous la même forme.

3. Les logements vacants potentiellement mobilisables dans Toulon Provence Méditerranée (AUDAT.var)

L'audat.var travaille sur cette thématique depuis 2010. L'Agence s'appuie sur le fichier fiscal « 1767 bis COM » de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Les premiers traitements effectués ont permis de réaliser une étude d'éclairage sur la vacance structurelle dans la Communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée (TPM). Depuis, afin de poursuivre l'évaluation du gisement potentiellement et le ciblage de logements vacants mobilisables sur ce territoire, l'audat.var actualise chaque année ses traitements « 1767 bis COM », sous forme de listings et de cartographies.

Le fichier « 1767 bis COM » fournit pour chaque logement vacant des informations permettant de localiser le bien et d'en identifier le propriétaire.

Cette approche est réalisée par le recensement des locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation et vacants au 1^{er} janvier de l'année N-1 ou au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux (quels que soient la nature du local et du propriétaire, personne physique ou morale).

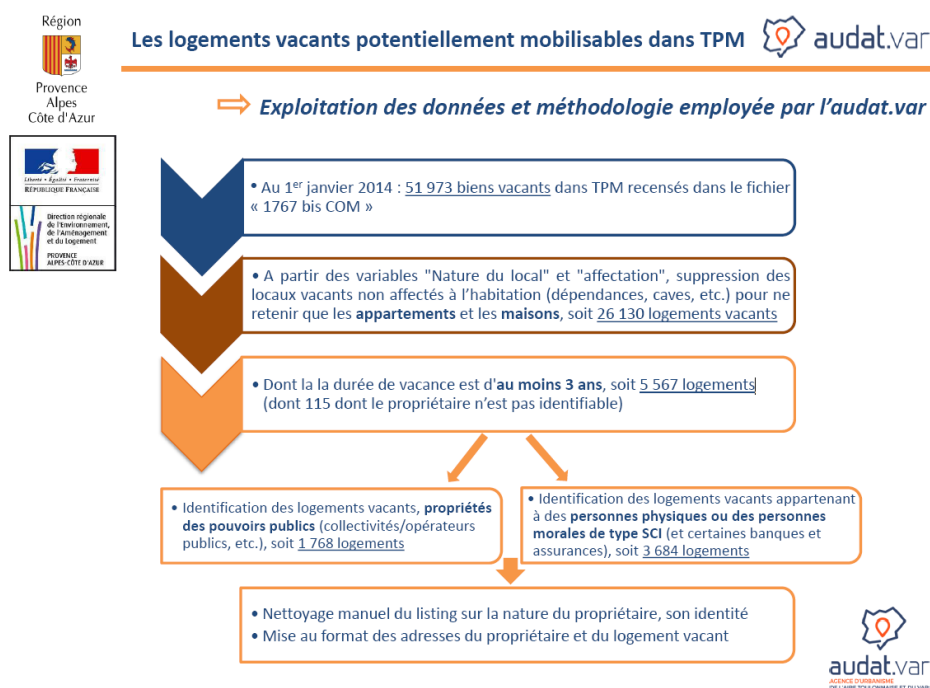
La liste des logements vacants est produite au niveau des communes, des EPCI et des départements. Cette liste est transmise aux collectivités à leur demande après signature d'un acte d'engagement auprès de la CNIL ou de la DGFIP.

Trois précautions d'usage sont à retenir :

- la définition de la vacance fiscale induit qu'un certain nombre de logements non soumis ou exonérés de la taxe d'habitation échappe au « recensement » (logements étudiants, foyers et hébergements spécifiques, certaines résidences secondaires et villages de vacances proposés à la location par l'intermédiaire d'une agence immobilière...);
- les listes du fichier comprennent également des logements faisant déjà l'objet d'une action, d'une opération menée par les pouvoirs publics ou par les bailleurs sociaux (PRU, OPAH, restructuration urbaine et réhabilitation...);
- un certain nombre de logements, recensés comme vacant au 1^{er} janvier N-1 ont déjà pu être remis sur le marché au moment du traitement.

L'exploitation méthodologique des données employée par l'audat.var se fait en plusieurs étapes.

Dans un premier temps, l'audat.var comptabilise les biens vacants recensés dans TPM par le fichier « 1767 bis COM ». A partir des variables "nature du local" et "affectation", l'Agence supprime les locaux vacants non affectés à l'habitation (dépendances, caves, etc.). Seuls les appartements et les maisons sont alors retenus.



Ensuite, seuls les logements vacants depuis au moins 3 ans sont conservés. Enfin, une répartition de la vacance se fait en fonction du profil des propriétaires, propriétaires publics/ propriétaires privés.

Il reste alors à nettoyer manuellement le listing vis-à-vis de la nature du propriétaire, de son identité et à mettre au bon format les adresses du propriétaire et du logement vacant pour pouvoir les géolocaliser correctement. Cette dernière étape est très longue en raison de du travail de nettoyage et de retraitement manuels.

Après retraitement du fichier, le parc vacant potentiellement mobilisable a pu être évalué à hauteur de 5 567 logements dans TPM en 2014 (soit 21% de l'ensemble du parc de logements vacants recensés dans les listes du fichier). Toutefois, ce chiffre n'est évidemment pas à prendre à l'unité près, puisque certains de ces logements ont pu disparaître (démolition, transformation en locaux, etc.), être occupés ou en cours de rénovation et d'autres en revanche ont également pu apparaître.



Les logements vacants potentiellement mobilisables dans TPM



➡ **Extrait du fichier 1767 bis COM**

Localisation du logement				Identification du propriétaire			
Identification du logement				Identification du propriétaire			
Commune	INSEE	Adresse complète	Date début de vacance	Projet Base propriétaire	Projet N° et nom rue 1	Projet N° et nom rue 2	Projet N° et nom rue 3
00000	YVES	0000	MAISON	2008	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2004	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2008	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2004	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2002	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2004	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2006	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2003	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2003	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2001	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2003	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2003	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2006	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2005	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2005	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2004	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2008	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	1999	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	1999	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2008	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	1999	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2004	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2009	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2006	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	APPART	2003	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2003	0000	0000	0000
00000	YVES	0000	MAISON	2004	0000	0000	0000

Référence cadastrale



Ces traitements ont pour avantages de localiser les logements ainsi que les propriétaires ce qui permet à la collectivité de contacter directement le propriétaire. Cependant, il existe quelques inconvénients comme la possibilité que le logement soit remis sur le marché durant l'année de traitement de la base, l'absence d'un guide/dictionnaire qui limite l'étendue des traitements et pour finir la nécessité d'un gros nettoyage manuel de la base en fin de traitement.

4. Quelques enseignements issus des retours d'expériences des agences d'urbanisme

L'approche du parc existant au sein de la région PACA ne peut se faire de façon exhaustive et uniforme.

Si cette question peut être analysée « globalement », il est primordial que la méthode retenue soit adaptée aux problématiques du territoire et à ses spécificités. Il est en effet nécessaire de considérer le contexte, l'échelle d'observation, les politiques publiques conduites, etc., mais aussi la disponibilité des données et les moyens humains afin de choisir la méthode la plus appropriée.

L'observation du parc existant est indispensable pour pouvoir traiter au mieux les problèmes qui y sont rencontrés et lui permettre de redevenir ou de continuer à être attractif.

L'exposé des différentes méthodes de suivi montre l'importance du partenariat dans la production de travaux fiables et de projets aboutis.

Les centres urbains de 100 communes de la Région PACA

Diagnostic territorial et décryptage des fragilités

CRIGE / 6 JUIN 2017
Jean Picon

Deuxième volet de l'étude initiée l'an passé

► Caractéristiques de l'étude 2016 :

- Objectif : défricher les problèmes de dévitalisation des centres
- Dresser une typologie et analyser les tendances d'évolution

► Principal problème rencontré :

- L'exploitation des bases de données à l'échelle des centres axée sur les données IRIS de l'INSEE et les données FILOCOM n'a pu être réalisée que pour un tiers des centres (soit 30 centres)

► Réorientation de l'étude 2017 :

- Objectif : traiter tous les centres et réaliser un atlas avec une double focale: commune et centre
- Etablir une typologie des centres ciblée sur la notion « d'alerte » en termes de fragilités

► Principal problème rencontré :

- Le recours à un nombre restreint de données nécessitant un traitement « ad hoc » pour établir des indicateurs sur les trois maux qui affectent les centres urbains:
 - La dévitalisation commerciale,
 - La paupérisation de la population,
 - La dévalorisation du parc de logements

Le Panel

➤ 100 communes ➔ 100 centres

➤ Toutes les polarités du SRADDT : 60

➤ 14 centres régionaux

➤ 37 centres locaux

➤ 9 polarités métropolitaines

➤ Choix agences : 40

➤ 10 communes chefs de file de leur intercommunalité

➤ 30 communes villes secondaires de leur intercommunalité

➤ Non prises en compte: les grandes agglomérations

➤ Avignon

➤ Aix

➤ Marseille

➤ Toulon

➤ Nice

La force d'un diagnostic à deux échelles

- A l'échelle de la commune,

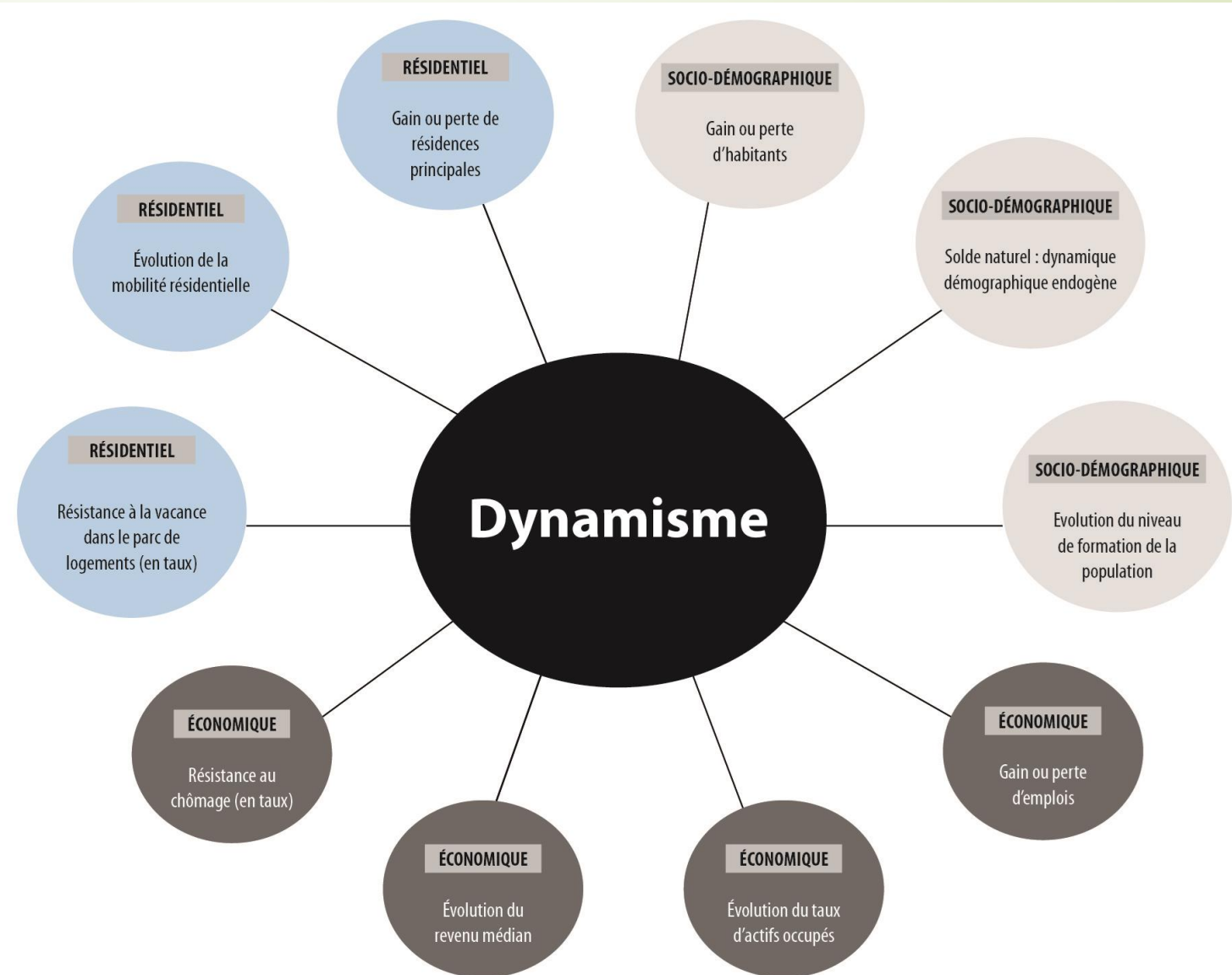
- ➔ Situation de la commune à partir de trois « dimensions »
 - Attractivité
 - Dynamisme
 - Fragilités

10 indicateurs par dimension

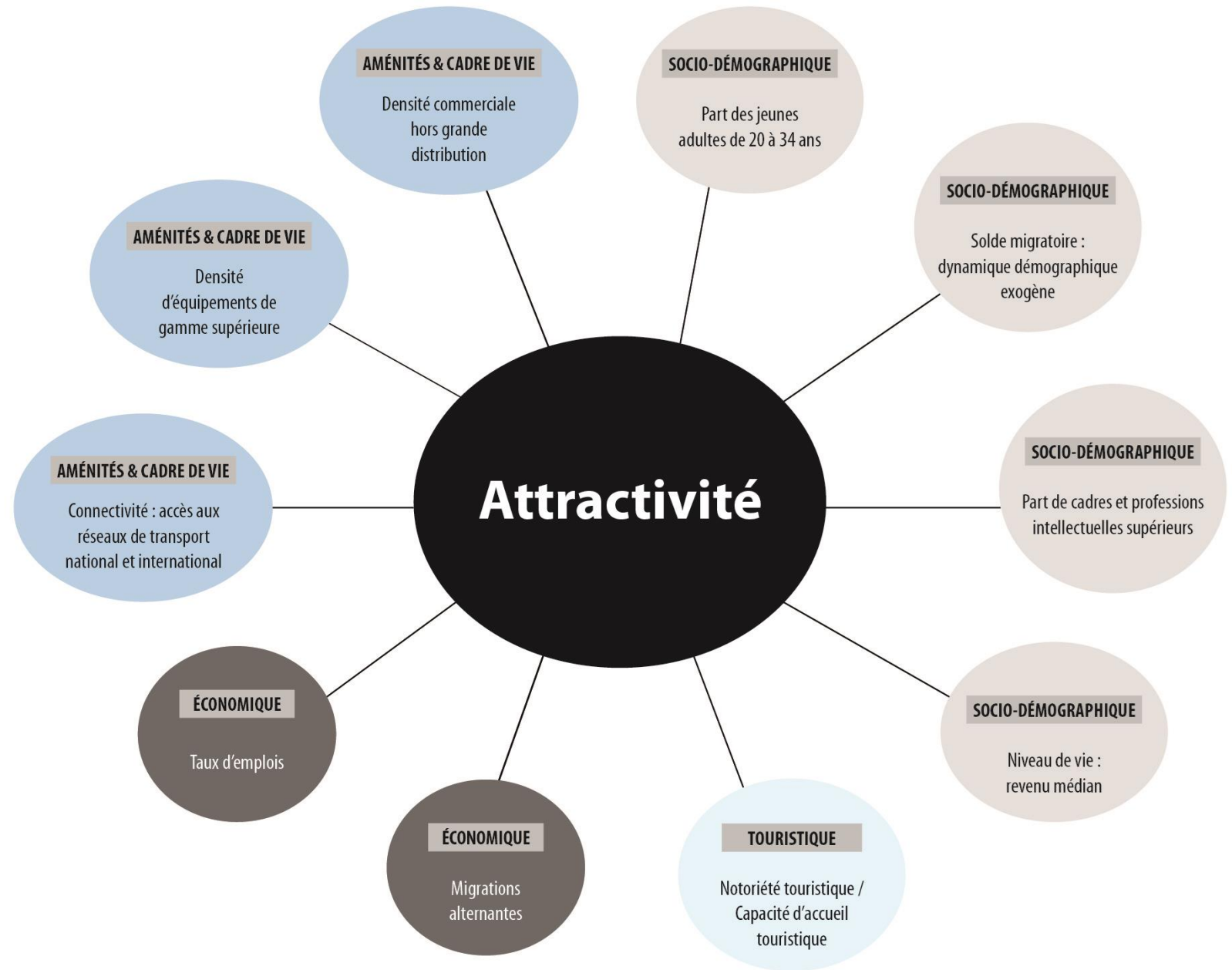
- A l'échelle des centres,

- ➔ Situation du centre à partir de trois indicateurs
 - Taux de vacance du parc de logements
 - Taux de ménages à bas revenus
 - densité commerciale

Dynamisme



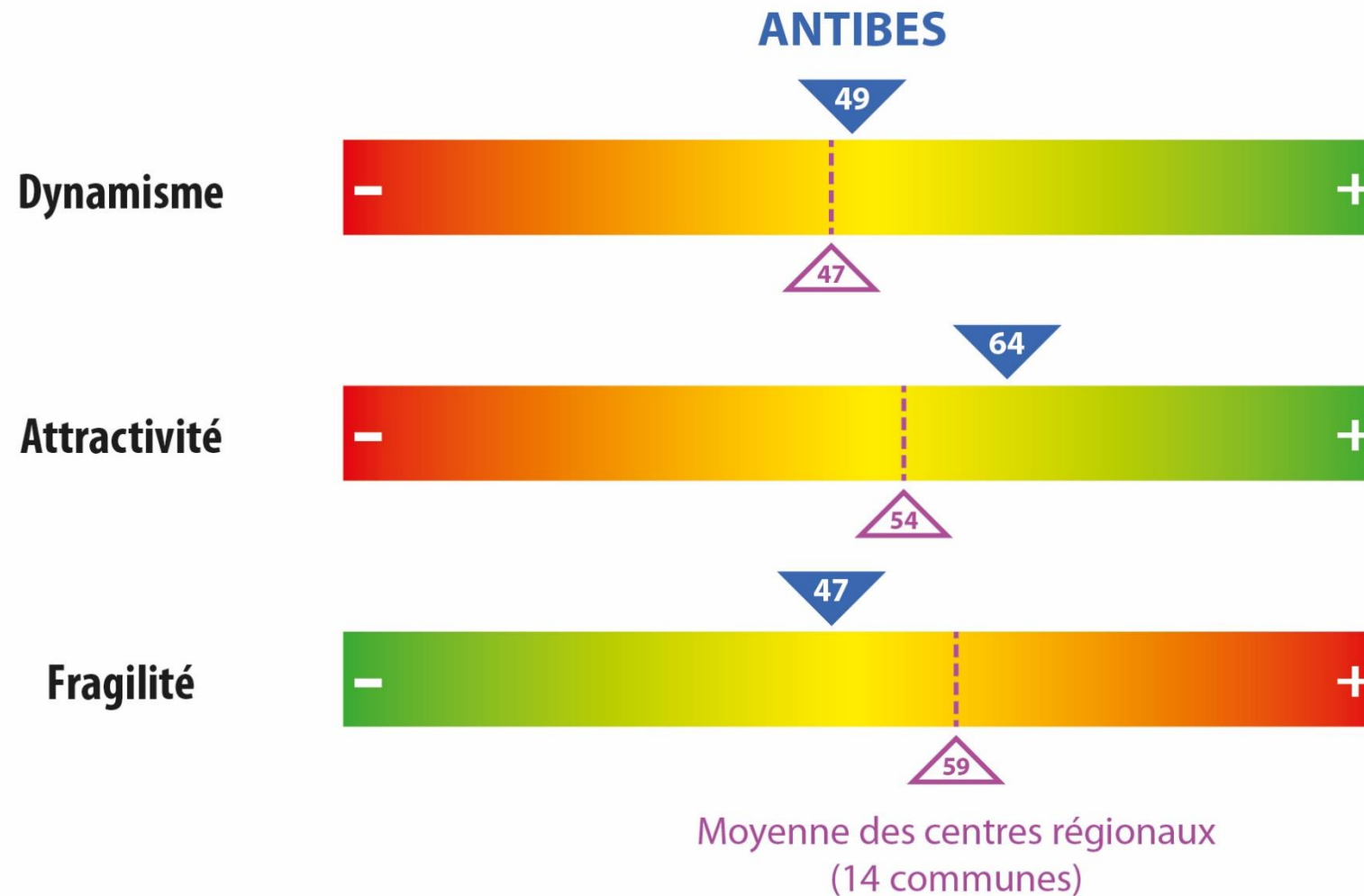
Attractivité



Fragilités



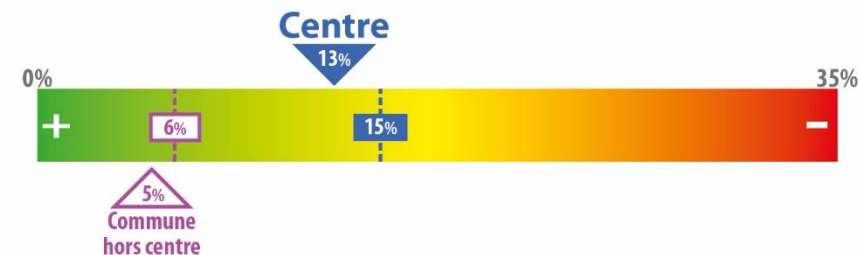
ATLAS : Exemple de baromètre au niveau communal



ATLAS : Exemple de baromètre à l'échelle des centres

FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENT

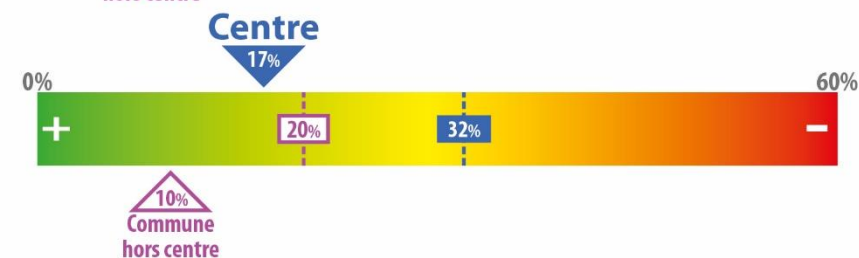
(Le taux de vacance dans le parc de logement)
Cadaastre - Bases MAJIC 2016



FRAGILITÉ SOCIALE

(La part des ménages à bas revenus)
INSEE - Données carroyées 2011

Moyenne des 100 centres
Moyenne des 100 communes hors centre



VITALITÉ COMMERCIALE

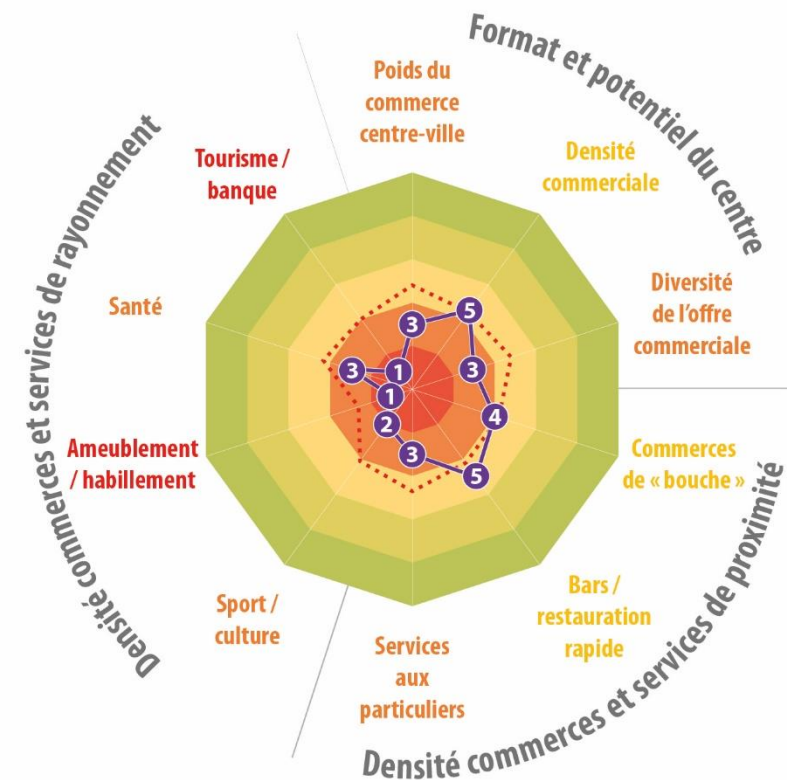
(Poids des centres, fonctions de proximité et attractivité)
INSEE - Fichier SIRENE 2016

Groupe de notes :

- 9-10 (très bonne situation)
- 7-8 (bonne situation)
- 5-6 (situation moyenne)
- 3-4 (mauvaise situation)
- 1-2 (très mauvaise situation)

Notes obtenues par centre

Notes moyennes des centres du panel de comparaison : Villes-secondaires EPCI



Au final, en fonction du baromètre « centre », il est attribué pour tous les centres un « seuil d'alerte » à cinq niveaux:

- **Très faible**
- **Faible**
- **Moyen**
- **Elevé**
- **Très élevé**

Cette classification a pour objet de permettre à La Région d'avoir une vision « hiérarchisée » de la problématique des centres urbains qui affectent la quasi-totalité des centres... et éventuellement d'interpeller les communes pour s'inscrire dans des démarches nationales telles que:

- **Démarche « DAUGE »** initiée par l'Etat (20 villes déjà en lice dans les Régions OCCITANIE / CENTRE VAL DE LOIRE / GRAND EST
- **Démarche « centres-Bourgs »** initiée par la CDC pour laquelle deux communes de PACA ont été retenues : Castellane et Guillestre

ATLAS : Exemple de rendu par polarité (centres régionaux)

CENTRES REGIONAUX AYANT UN INDICE DE FRAGILITE IMPORTANT (à l'échelle de la commune)

NIVEAU ATTRACTIVITE NOTABLE		Niveau d'alerte du centre	NIVEAU DYNAMISME NOTABLE		Niveau d'alerte du centre
FORTE ATTRACTIVITE		ORANGE			
+					
FORT DYNAMISME					
+					
FRAGILITES					
FORTE ATTRACTIVITE	GRASSE	très élevé	FORT DYNAMISME	DRAGUIGNAN	élevé
+	MANOSQUE	élevé	+	BRIGNOLLES	élevé
FRAGILITES			FRAGILITES	ARLES	faible
FAIBLE ATTRACTIVITE			FAIBLE DYNAMISME	CAVAILLON	élevé
+	CARPENTRAS	très élevé	+		
FRAGILITES			FRAGILITES	DIGNE	élevé

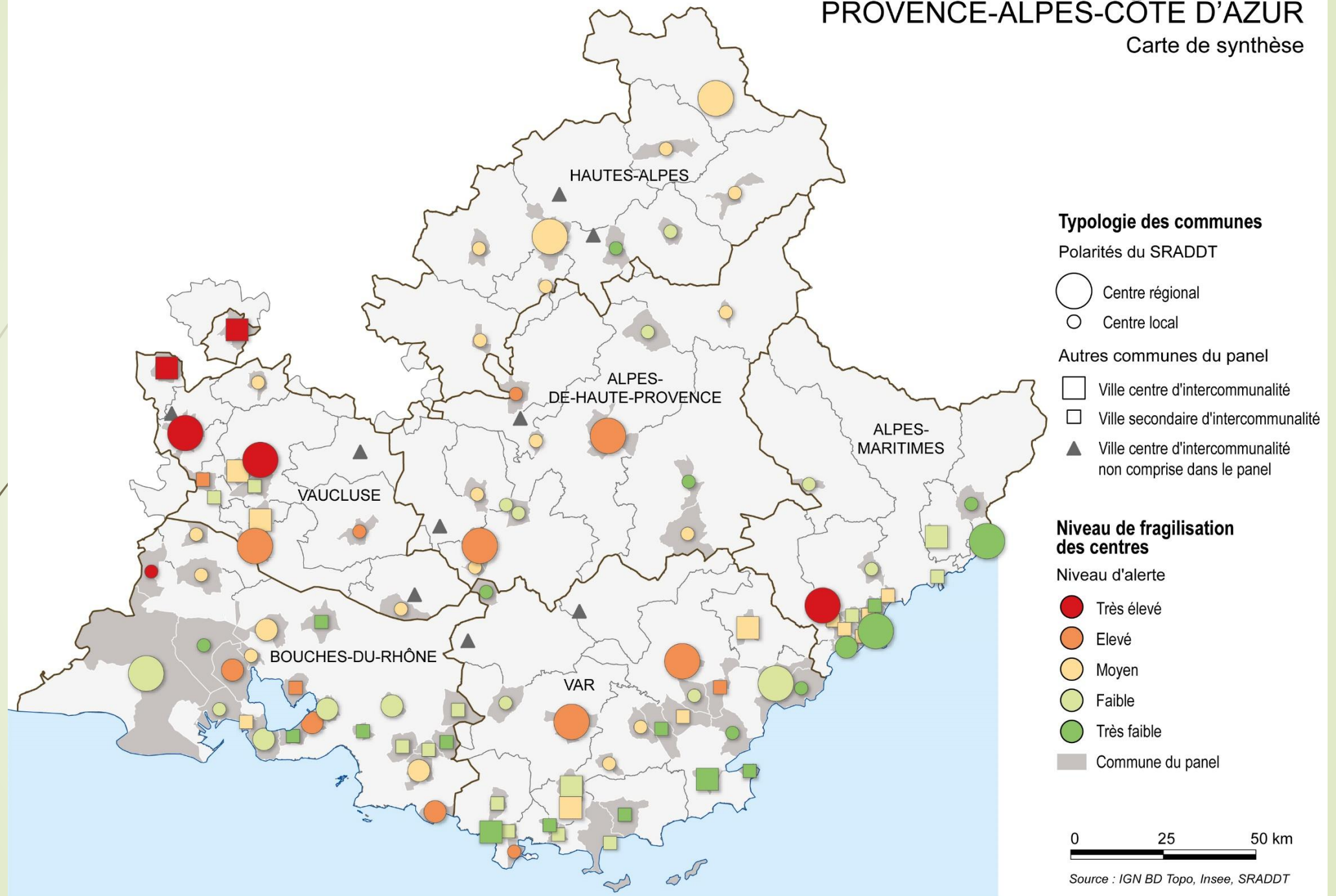
CENTRES REGIONAUX NE PRESENTANT PAS DE FRAGILITES NOTABLES (à l'échelle de la commune)

Spécificités		Niveau d'alerte du centre
FORTE ATTRACTIVITE	ANTIBES	très faible
PROFILS EQUILIBRES	GAP	moyen
	BRIANCON	moyen
FAIBLE DYNAMISME	FREJUS	faible
FAIBLE DYNAMISME	MENTON	très faible

Légende niveau d'alerte des centres	très élevé
	élevé
	moyen
	faible
	très faible

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Carte de synthèse





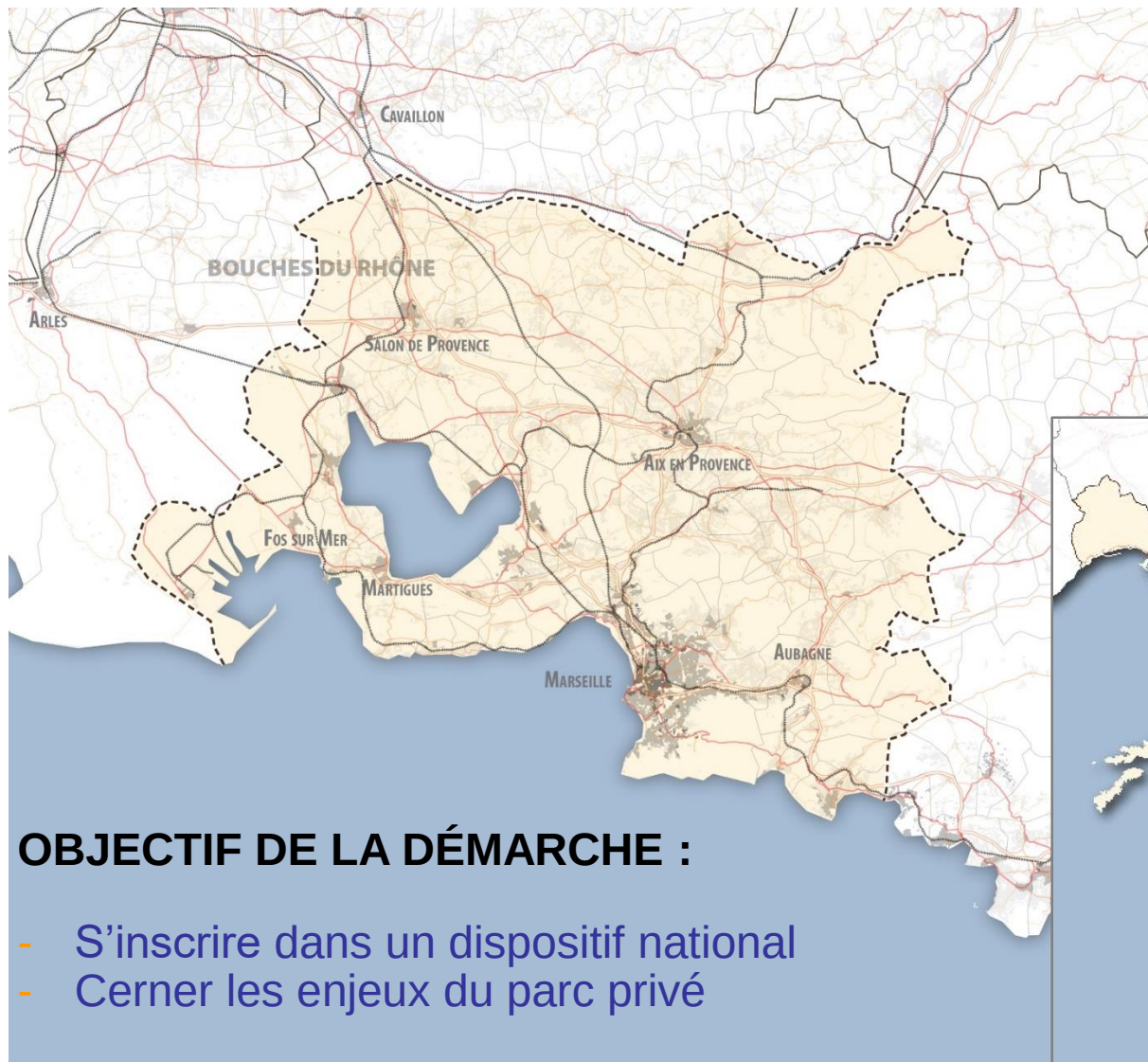
Merci pour votre attention



Mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés à Marseille



Veille et Observation des Copropriétés



OBJECTIF DE LA DÉMARCHE :

- S'inscrire dans un dispositif national
- Cerner les enjeux du parc privé



LES COPROPRIÉTÉS À MARSEILLE

- 24 305 copropriétés dont :
 - 454 copropriétés de PLUS DE 100 logements.
 - 20 019 copropriétés de 11 logements ou moins.

→ Nécessite une priorisation pour une meilleure connaissance.

LES COPROPRIÉTÉS SUR LA MÉTROPOLE HORS MARSEILLE

- 13 258 copropriétés classées C ET D par l'ANAH en 2016 :
 - 4 734 copropriétés classées C
 - 8 524 copropriétés classées D



L'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS PAR L'AGAM

D'un outil portant sur les grandes copropriétés à une nouvelle approche portant sur un champ plus large.



- **Une observation tournée vers les grandes copropriétés**
 - 2002 et 2012 : repérage et mise à jour de copropriétés de plus de 100 logements.
- **Pourquoi un nouvel observatoire en 2017 ?**
 - Inscription de l'observatoire dans le cadre du VOC.
 - Un repérage en amont des difficultés.
 - Des critères urbains et socio-économiques.



Attentes de la Ville de Marseille

- Bâtir une méthode pour développer un outil d'observation des copropriétés.
- Développer un partenariat en articulation avec les outils existants.
- Observer finement un échantillon présentant des indicateurs de fragilité.

Champ d'observation

- Toutes les copropriétés à l'exception :
 - De celles de moins de 2 logements.
 - De celles dont plus de 2/3 des lots appartiennent à un bailleur hlm.

2017

- Année de préfiguration de la méthode.
- Trois ans d'expérimentation au total.



Principes méthodologiques

- Un outil nécessitant une importante phase de test.
- Des analyses statistiques et des analyses qualitatives.
- Un principe de filtres statistiques pour aller vers une analyse détaillée.

Phase 1 : repérer les copropriétés et constituer un socle de connaissance : géolocalisation.

Phase 2 : Identifier les copropriétés potentiellement fragilisées : scoring.

Phase 3 : Analyser les copropriétés potentiellement fragilisées : constituer un socle de connaissances.

Phase 4 : définir un échantillon restreint pour analyses spécifiques : 20 copropriétés.



Phase 1 : repérer les copropriétés et constituer un socle de connaissance

Cette phase constituera le socle de l'observatoire c'est-à-dire la base à partir de laquelle les analyses et les évolutions seront réalisées tout au long de la vie de celui-ci

LES ETAPES

- Constitution d'une base de données géolocalisées centralisant les statistiques et l'information:
 - Identifier les copropriétés et leurs caractéristiques principales (nb de lots, nb de logements, nb de locaux commerciaux...)
 - Géolocaliser les copropriétés
 - Identifier les parcelles rattachées à la copropriété
- Source de données : Majic III
- Mise à jour : tous les deux ans
- Constitution d'un Websig



Veille et Observation des Copropriétés

Phase 2 : Identifier les copropriétés potentiellement fragilisées

Cette phase vise à identifier les copropriétés qui feront l'objet d'un suivi plus approfondi.

LES ETAPES

- Elaboration d'un score pour chaque copropriété sur la base du cumul de 5 indicateurs.
- Sélection des copropriétés aux scores les plus élevés (50% des copropriétés max).
- Ce travail partenarial fera l'objet d'échanges et de tests (pondération des indicateurs, notation...).
- Les indicateurs alimenteront la base de données.
- Source de données : Majic III, fichier Taxe d'habitation, fichier logements vacants
- Mise à jour : annuelle

Le plus de l'observatoire :

- Apport de données sur l'occupation des copropriétés.
- La collecte de ces indicateurs nécessite la signature d'une convention Agences d'urbanisme/Métropole ainsi qu'une anonymisation des fichiers.



Phase 3 : Analyser les copropriétés potentiellement fragilisées et constituer un socle de connaissance

Cette étape vise à approfondir la connaissance des copropriétés retenues et à les catégoriser pour mieux cibler les interventions

LES ETAPES

- Analyse d'indicateurs complémentaires permettant de caractériser la copropriété et son environnement.
- Définition de grandes typologies de copropriétés.
- Les indicateurs alimenteront la base de données.
- Source de données : Majic III, taxe d'habitation, DVF, INSEE.
- Mise à jour : annuelle.

Le plus de l'observatoire :

- La prise en compte de l'environnement urbain et des marchés immobiliers.
- La mise en place du registre d'immatriculation des copropriétés permettra de renseigner des indicateurs complémentaires (notamment de gestion).



Veille et Observation des Copropriétés

Phase 4 : Définir un échantillon restreints et réaliser des analyses spécifiques

Cette étape vise à construire un niveau de connaissance fin d'un panel de copropriétés

LES ETAPES

- Identifier 20 copropriétés à investiguer plus finement (sur la base des travaux précédents et au regard des priorités opérationnelles).
- Construire des indicateurs complémentaires et une connaissance de la gestion, du fonctionnement, de l'état du bâti et de l'environnement de la copropriété.
- Entretiens avec les syndics
- Visites des copropriétés.
- Lorsque disponible : complément d'information du registre national
- Réaliser une fiche d'identité pour chaque copropriété
- Mise à jour : 20 copropriétés par an et suivi de l'échantillon des années précédentes

Le plus de l'observatoire :

- Le choix d'un échantillon « à la carte » au plus près des priorités locales.
- La mise en place du registre d'immatriculation des copropriétés permettra d'améliorer le suivi des indicateurs.



Mais un outil principalement partenarial

- Un processus de collecte de l'information PAR L'AGAM.
- Un lieu d'échanges et de débat En articulation avec les autres démarches en cours, notamment le POPAC.
- Une restitution locale des résultats et une contribution au dispositif national (VOC).



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
PROVENCE
ALPES-CÔTE D'AZUR

Les logements vacants potentiellement mobilisables dans TPM

Fichier 1767 bis COM

L'audat.var travaille depuis 2010 sur le fichier « 1767 bis COM », fichier fiscal de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Les premiers traitements effectués sur la vacance, mobilisant l'ensemble des sources disponibles : recensement de la population de l'Insee, Filocom, « 1767 bis COM », avaient permis de réaliser une étude en 2011 « Les logements vacants dans TPM : quel poids réel de la vacance structurelle ? ».

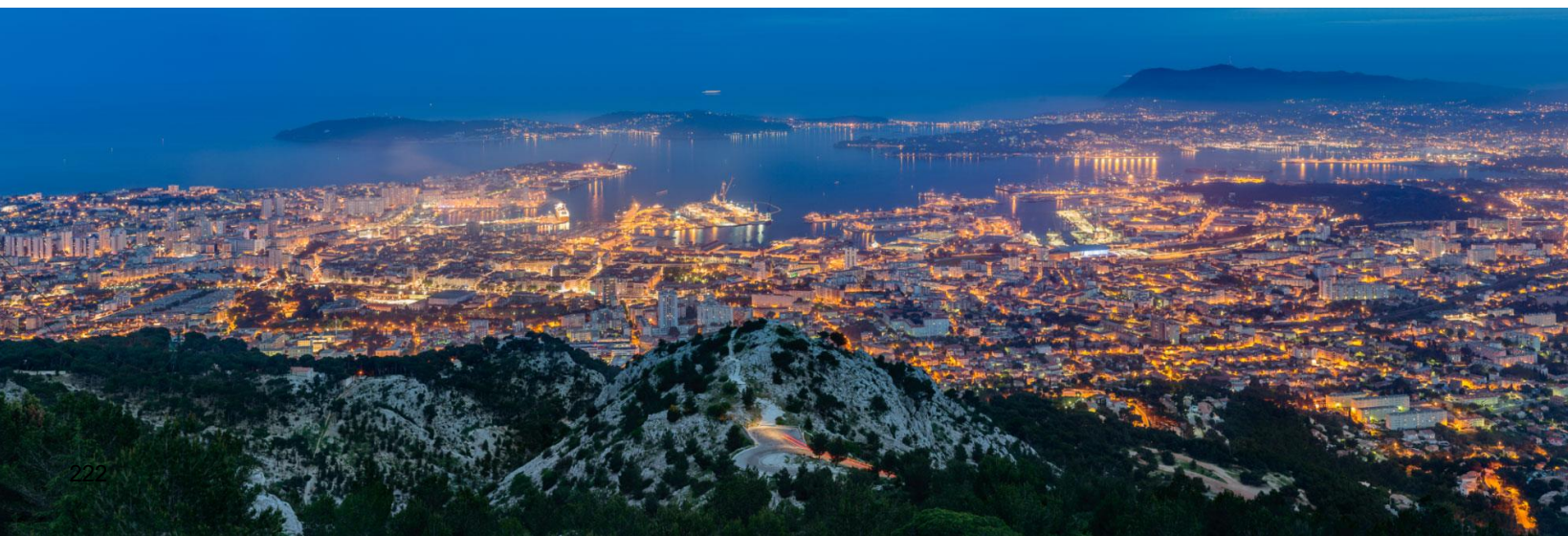


Depuis, afin de poursuivre l'évaluation du gisement potentiellement et le ciblage de logements vacants mobilisables sur TPM, l'audat.var actualise chaque année ses traitements du fichier « 1767 bis COM », sous forme de listings et de cartographies.

 Présentation de la source

Le fichier « 1767 bis COM » recense les locaux affectés ou non à l'habitation, soumis à la taxe d'habitation et vacants (absence d'occupants) au 1^{er} janvier de l'année N-1 ou au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux, quels que soient la nature du local et le propriétaire (personnes physiques ou personnes morales).

Il fournit ainsi pour chaque logement vacant des informations permettant à la fois de localiser le bien (appartements et maisons) et d'identifier le propriétaire.



 Création et mobilisation des données

- La liste des logements vacants est produite au niveau des communes, des EPCI et des départements.
- Elle est transmise aux collectivités à leur demande après acte d'engagement et déclaration à la CNIL.
- Si le traitement est effectué par un prestataire, celui-ci remplit également un acte d'engagement avec la DGFIP.
- Sous format papier ou sur CD Rom en fonction de l'option formulée par le demandeur.
- Le fichier N-1 est en principe disponible à compter du 15 janvier de l'année N.



 Précautions d'usage

Trois précautions d'usage :

- La définition de la vacance fiscale induit qu'un certain nombre de logements non soumis ou exonérés de la taxe d'habitation échappe au « recensement » : logements étudiants, foyers et hébergements spécifiques, certaines résidences secondaires et villages de vacances proposés à la location par l'intermédiaire d'une agence immobilière, etc.
- Les listes du fichier comprennent également des logements faisant déjà l'objet d'une action, d'une opération menée par les pouvoirs publics et par les bailleurs sociaux (PRU, OPAH, restructuration urbaine et réhabilitation, etc.).
- Globalement, un certain nombre de logements, recensés comme vacant au 1^{er} janvier N-1 ont déjà été remis sur le marché au moment du traitement.



⇒ Exploitation des données et méthodologie employée par l'audat.var

- Au 1^{er} janvier 2014 : 51 973 biens vacants dans TPM recensés dans le fichier « 1767 bis COM »

- A partir des variables "Nature du local" et "affectation", suppression des locaux vacants non affectés à l'habitation (dépendances, caves, etc.) pour ne retenir que les **appartements** et les **maisons**, soit 26 130 logements vacants

- Dont la durée de vacance est d'**au moins 3 ans**, soit 5 567 logements (dont 115 dont le propriétaire n'est pas identifiable)

- Identification des logements vacants, **propriétés des pouvoirs publics** (collectivités/opérateurs publics, etc.), soit 1 768 logements

- Identification des logements vacants appartenant à des **personnes physiques ou des personnes morales de type SCI** (et certaines banques et assurances), soit 3 684 logements

- Nettoyage manuel du listing sur la nature du propriétaire, son identité
- Mise au format des adresses du propriétaire et du logement vacant

⇒ *Extrait du fichier 1767 bis COM*

Localisation du logement

Identification du propriétaire

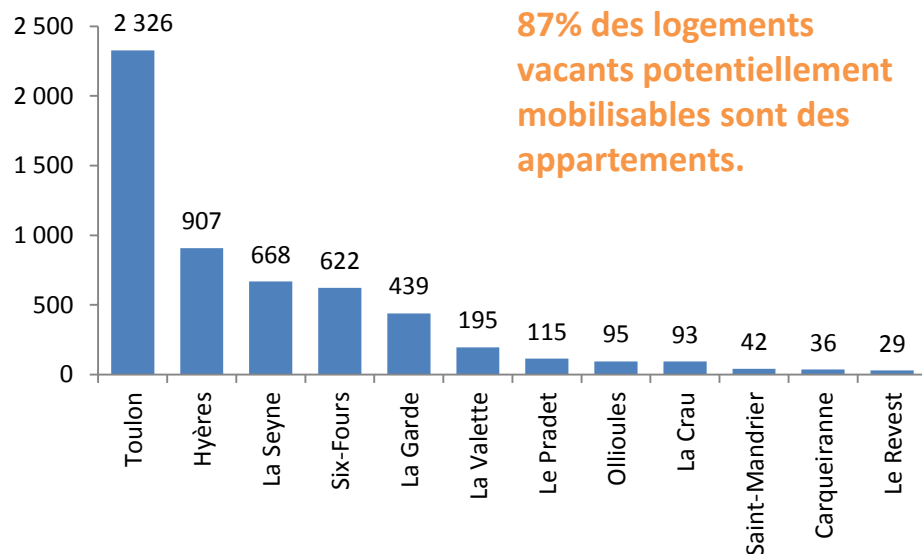
Identification du logement					Identification du propriétaire					
Commune	ID PARC	Adresse complète	Nature du local	Date début de vacanc	Propri Nom propriétaire	Propri N° et nom rue 1	Propri N° et nom rue suite 2	Propri N° et nom rue suite 3	Propri CP ville pays	Propri Nom gestionnaire
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2004	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2003	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2001	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2004	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2003	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2003	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2001	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2003	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2003	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2004	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	1999	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	1999	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	1998	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	1995	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2006	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	APPART	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2005	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	
XXXXX	YYYY	ZZZZ	MAISON	2004	aaaa	bbbb	cccc	dddd	eeee	

➔ Référence cadastrale

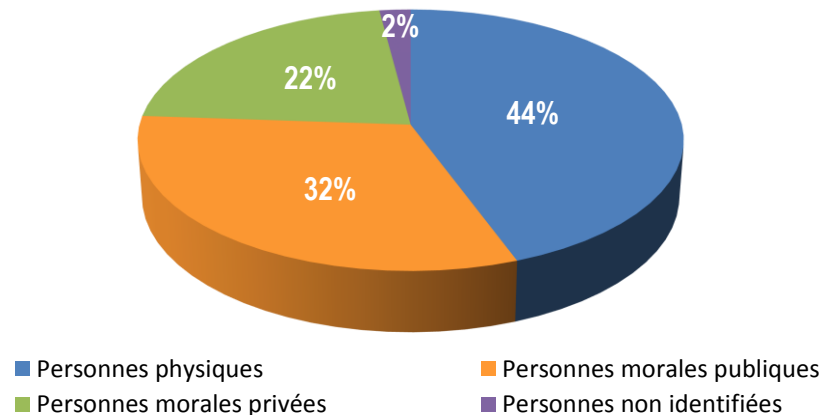
**Extraits des résultats**

Après retraitement du fichier, le parc vacant potentiellement mobilisable peut être évalué à hauteur de 5 567 logements dans Toulon Provence Méditerranée (soit 21% de l'ensemble du parc de logements vacants recensés dans les listes du fichier).

Ce chiffre n'est évidemment pas à prendre à l'unité près, certains de ces logements ont pu disparaître (démolition, transformation en locaux, etc.), être occupés ou en cours de rénovation, d'autres en revanche ont également pu apparaître.

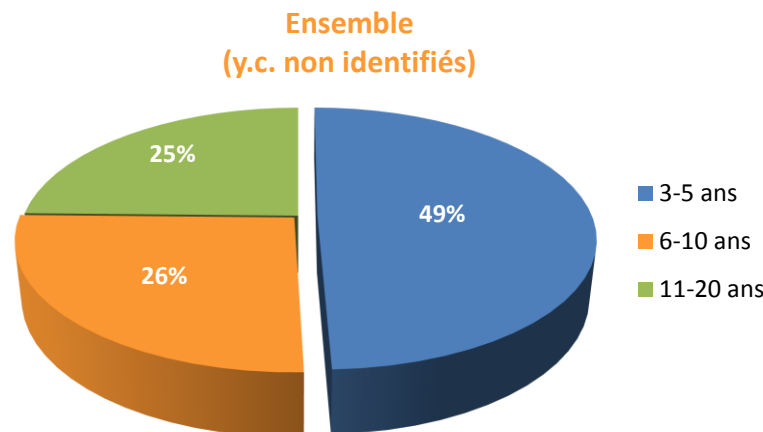
Répartition au sein de TPM :

87% des logements vacants potentiellement mobilisables sont des appartements.

A qui appartiennent ces logements vacants ? :

*Extraits des résultats*

Durée de vacance des logements potentiellement mobilisables



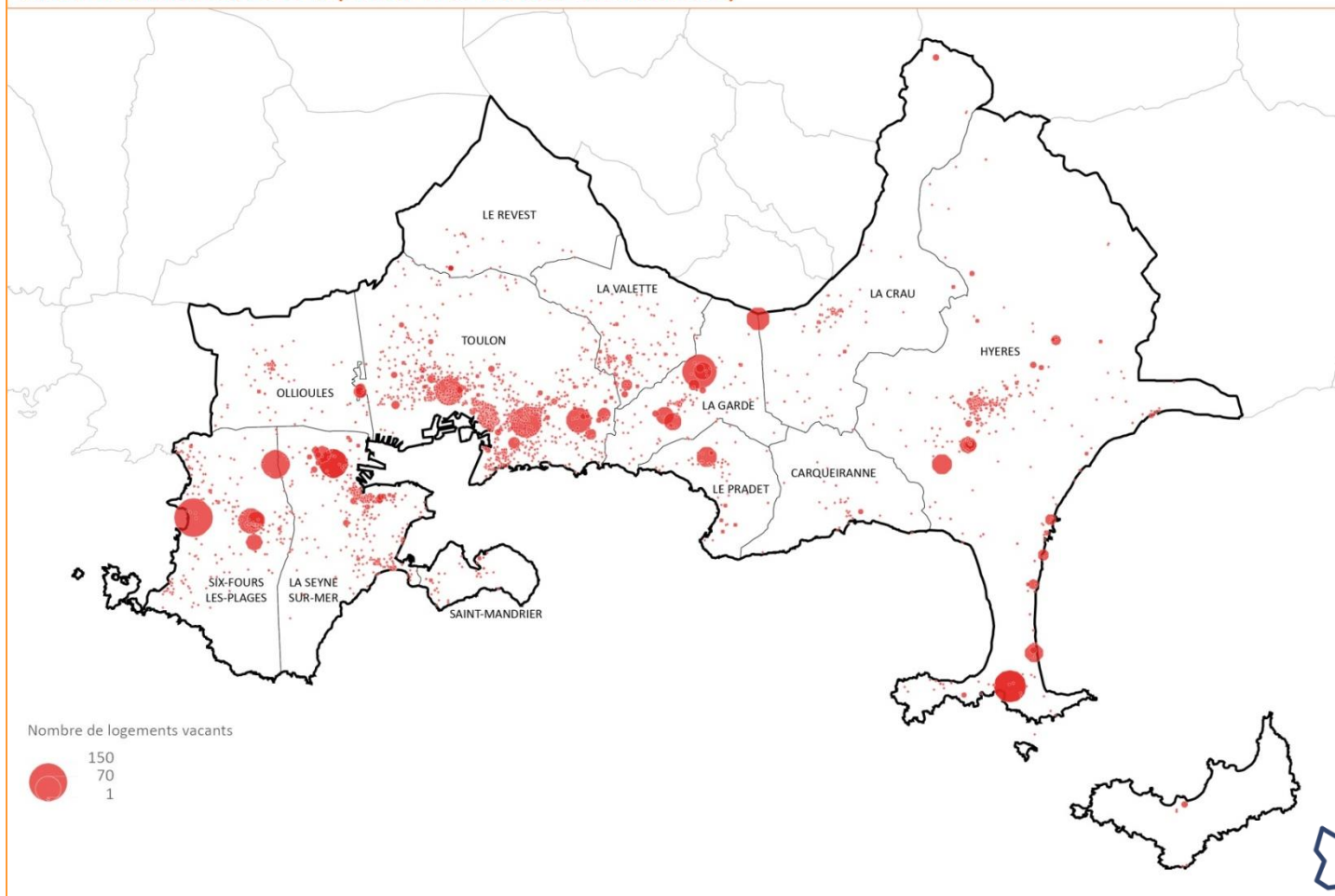
Origine géographique des propriétaires (échantillon de 5 451 biens) :

67% résident dans une des communes de TPM ;
 6% dans une commune du Var hors TPM ;
 8% en région PACA hors Var ;
 18% en France hors région PACA ;
 1% à l'étranger ou dans les DOM-TOM.

⇒ Exemple de cartographie

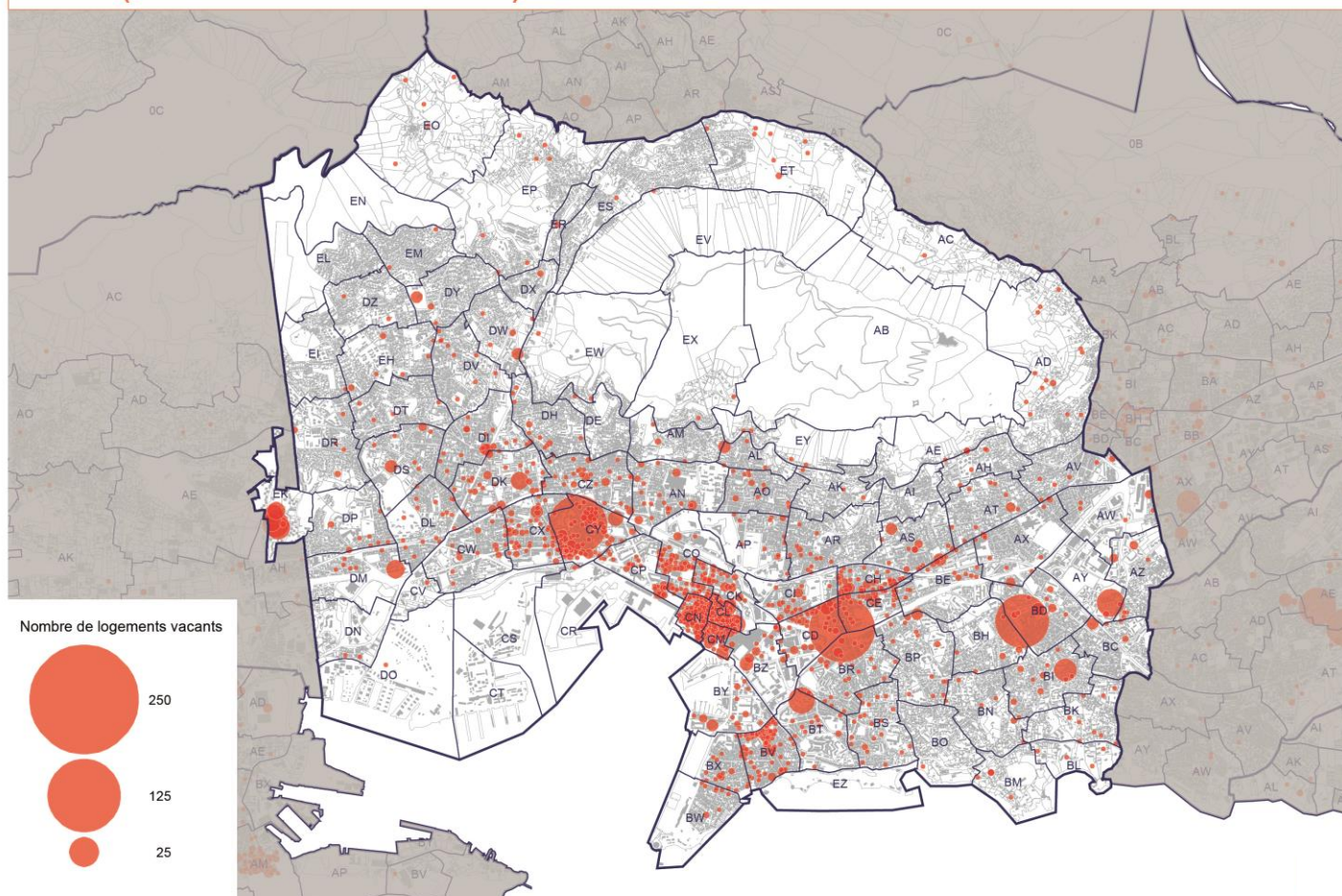
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISEDirection régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du LogementPROVENCE
ALPES-CÔTE D'AZUR

Les logements vacants potentiellement mobilisables dans les communes de TPM (fichier 1767 bis com au 01.01.2014)

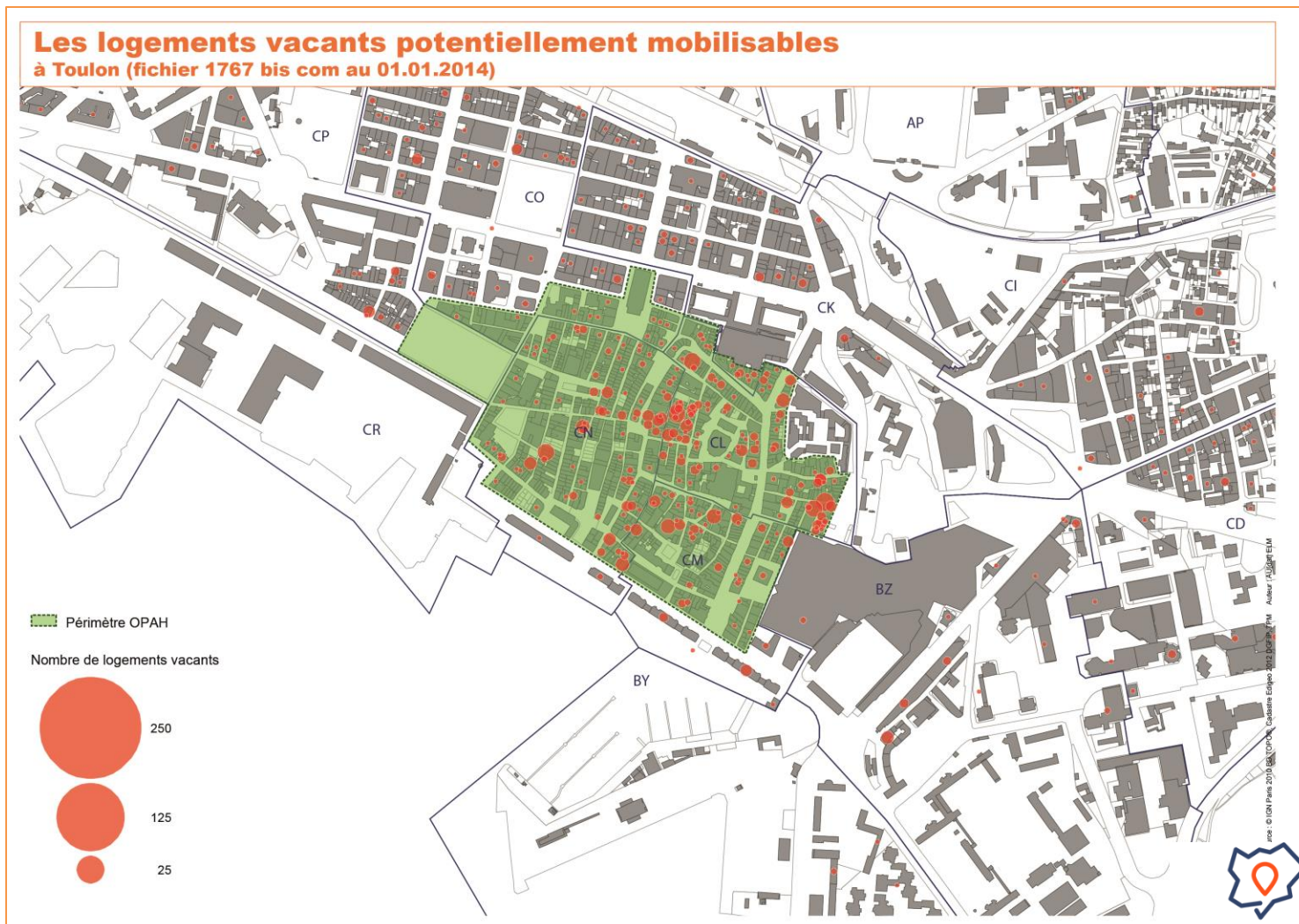


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISEDirection régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du LogementPROVENCE
ALPES-CÔTE D'AZUR

Les logements vacants potentiellement mobilisables à Toulon (fichier 1767 bis com au 01.01.2014)



➡ Exemple de cartographie



⇒ Actions de TPM et des communes

- Conduite d'ateliers de sensibilisation par TPM auprès des 12 communes de la CA (service Habitat de TPM, services foncier et habitat des communes, audat.var).
- Envoi à chacune des communes le listing de ses logements vacants.
- Visites de terrain par TPM et chacune des communes.
- Etablissement d'un listing final des propriétaires personnes physiques et personnes morales privées.
- Identification des biens dont l'achat en acquisition-amélioration pourraient s'inscrire dans le cadre du PLH, avec courrier aux propriétaires et participation de l'EPF.
- Alimentation des travaux du PIG communautaire « Amélioration de l'Habitat ».
- Identification de certaines copropriétés dégradées et/ou susceptibles de faire l'objet d'opérations d'acquisition amélioration dans le cadre de la politique de développement de l'offre de logements sociaux.

