

L'observation de l'habitat à l'échelle Infra-communale

INTRODUCTION

L'observation de l'habitat bénéficie des **progrès de l'économie numérique** et de l'ouverture de données jusqu'à présent confidentielles.

Ces évolutions permettent d'appréhender des **nouveaux champs de connaissance** et de descendre à des **échelles plus fines** du quartier jusqu'à la parcelle.

Cette nouvelle donne change le positionnement de l'observation qui permet désormais **d'accompagner de plus en plus les politiques opérationnelles des collectivités.**

ARCHITECTURE D'ENSEMBLE DU SYSTÈME DE DONNÉES DISPONIBLES

LA MISSION D'OBSERVATION DE L'ADIL : VERS UNE OBSERVATION INFRA-COMMUNALE DU TERRITOIRE

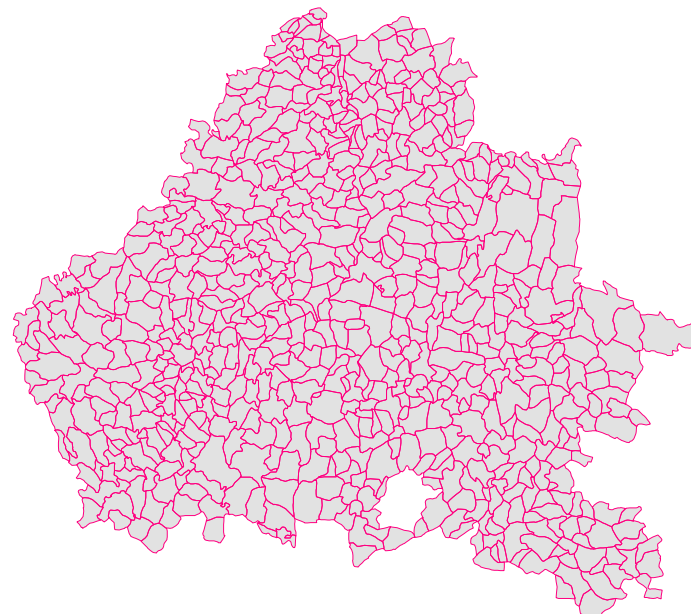
Données statistiques

- de sources variées et à des échelles de plus en plus fines actualisées régulièrement

Traitement et analyse

- avec de nouveaux outils

L'observation dynamique et permanente
des territoires



Données



Traitements et analyse



L'observation du territoire

INSEE

DVF

Fichiers fonciers
(MAJIC), *Filocom*

RPLS / OPS/ SNE

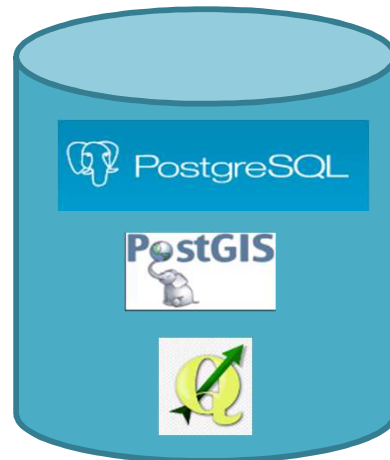
OLL, CAF, FNAIM

SITADEL

Autres données
locales ou
opérationnelles

Les échelles :

- Coordonnées x,y
- Parcelle, section cadastrale
- Logement
- Groupe immobilier
- Carroyage
- Iris/quartiers
- Communes
- Intercommunalités et autres groupements de communes



AVIZON

Les copropriétés

Les loyers

Le parc social

Le parc privé

Les consommations foncières
et les potentiels fonciers

Les marchés immobiliers et
fonciers

PRINCIPALES BASES DE DONNÉES MOBILISÉES ET DÉCLINAISON INFRA-COMMUNALE

LES DONNÉES DES PERMIS DE CONSTRUIRE « SITADEL »

La base de données **SITADEL** permet de suivre des permis de construire de l'autorisation jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle est gérée par la DREAL et alimentée par les gestionnaires du droit des sols (EPCI, communes, services de l'Etat pour les petites communes).

- **Objet** : Localisation et nature de la construction neuve de logements
- **Source** : DREAL
- **Niveau géo** : références cadastrales, adresse, géolocalisation et regroupement possible à l'IRIS, mais accès à la base exhaustive mise en question
- **Domaines d'application** : rythme de construction, typologie, surfaces de planchers et surfaces des terrains
- **Niveau géo** : géolocalisation à partir des coordonnées cadastrales, regroupements possibles à l'IRIS
- **Avancement** : développement à envisager éventuellement

LE RÉPERTOIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL « RPLS »

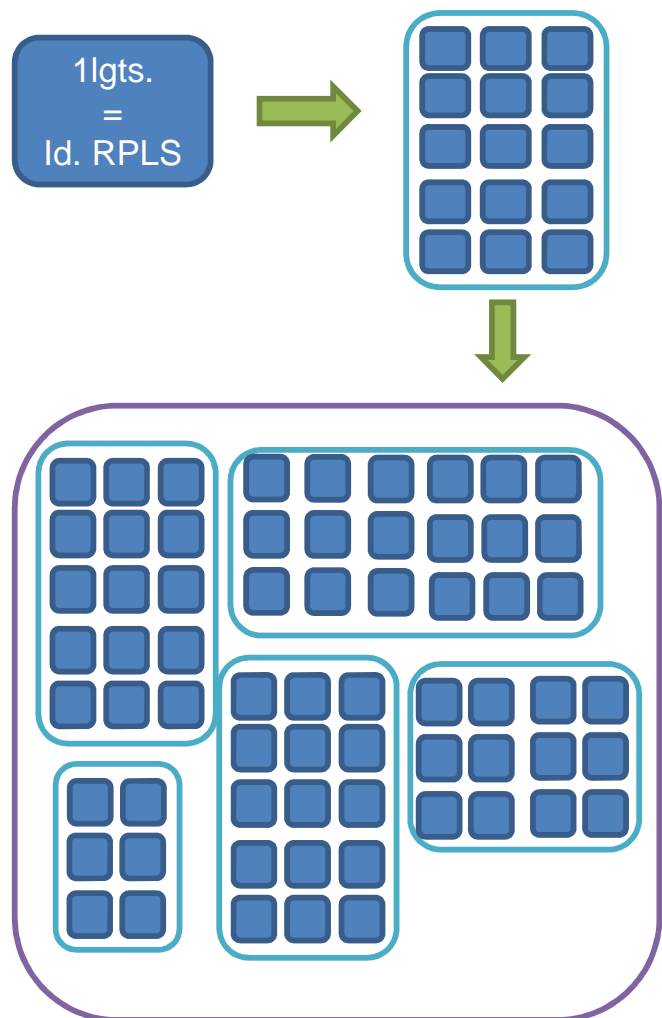
Le **Répertoire du Parc Locatif Social** (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année.

Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

- **Objet** : connaître la structure du parc de logements ordinaires des bailleurs sociaux (occupation des logements, entrées et sorties du parc, emménagement, nature et type des logements, types de financement, loyers – enrichissement de la base à venir)
- **Source** : les bailleurs sociaux
- **Niveau géo** : logement localisé à l'adresse
- **Domaines d'application** : caractéristiques du parc locatif social, vacance, rotation, loyers
- **Évolution** :
 - lien entre le SNE/RPLS/OPS via l'identifiant RPLS du logement,
 - Importance de définition des groupes immobiliers ou unités résidentielles par les bailleurs

LE RÉPERTOIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL

Un enjeu : la définition de groupes immobiliers



Définition d'un groupe immobilier « bailleur » :

Identifiant bailleur = \sum de logements avec un identifiant RPLS

Affectation du groupe immobilier à un périmètre

Observer et analyser
à l'échelle infra-communale

**Construire et suivre une politique de peuplement
et d'attribution en logement social**

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS)

La base de données « **Occupation du parc social** » résulte d'une enquête faite par les bailleurs sociaux tous les deux ans auprès de leurs locataires (obligatoire)

- **Objet** : l'occupation sociale du parc (caractéristiques des ménages et de la population, revenus, activités, ...)
- **Source** : bailleurs traitement par l'ARRAHLM
- **Niveau géo** : aujourd'hui la commune, possibilité éventuelle de descendre à l'échelle de l'unité résidentielle avec la loi « Égalité et Citoyenneté »
- **Domaines d'application** : connaissance du parc social, établissement et mise en œuvre des politiques de peuplement et d'attribution du logement social par les EPCI dans le cadre des CIL
- **Évolution** : lien entre le SNE/RPLS/OPS via un identifiant commun RPLS au logement

LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL (numéro unique)

Le **numéro unique** permet de gérer la demande en logement social dans le cadre du Système National d'Enregistrement

- **Objet** : enregistrement de la demande et des attributions
- **Source** : SNE
- **Niveau géo** : aujourd'hui la première commune demandée mais le lien avec l'identifiant RPLS permettra peut être d'appréhender cette donnée à l'échelle d'unités résidentielles ou de quartiers (notamment au niveau des attributions)
- **Domaines d'application** : connaissance de la demande et des attributions du parc social (aujourd'hui à l'échelle de la commune ou de l'EPCI,) établissement et mise en œuvre des politiques de peuplement et d'attribution du logement social par les EPCI dans le cadre des CIL, information personnalisée des demandeurs dans la cadre du Plan de Gestion Partagée de la demande HLM
- **Évolution** :
 - lien entre le SNE/RPLS/OPS via un identifiant commun RPLS,
 - Evolution fin 2017 du numéro unique vers le NIR (Numéro d'Inscription du Répertoire) comprenant des informations liées à la personne.

LA DEMANDE DE VALEUR FONCIÈRE (DVF)

- **Objet** : C'est un fichier exhaustif de toutes les mutations immobilières à titre onéreux publiées par les conservations des hypothèques.
- **Gestionnaire** : Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)
- **Données** : références cadastrales / nature du bien / valeur foncière déclarée.
- **Domaine d'application** : permet de connaître le nombre de mutations annuelles ainsi que leur montant (moyen et au m²) pour chaque typologie de transaction (appartement, maison, terrain à bâtir)
- **Niveau géo** : géolocalisation à partir des coordonnées cadastrales, regroupement possible à l'IRIS
- **Evolution** : croisement avec les fichiers fonciers

LES FICHIERS FONCIERS « MAJIC »

Les particuliers, les entreprises,...

Déclaration

Imprimés CERFA Impôts locaux :

- d'habitation et à usage professionnel,
- Locaux commerciaux et biens divers,
- Établissements industriels,
- ...



MAJIC

Mise à jour des informations cadastrales
Application interne à la DGFiP pour calculer l'impôt foncier

Livraison des données
Nommées Fichiers Fonciers



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

DGALN/AD3

Retraitement par le
CEREMA pour enrichir les
fichiers fonciers

Fichiers Fonciers enrichis

- Une donnée déclarative d'origine fiscale.
- Des informations foncières mises à jour les 1er janvier de chaque année.
- Un usage conditionné par une déclaration à la CNIL (*commission nationale de l'informatique et des libertés*)

- Services de l'Etat
- Collectivités territoriales
- Etablissements Publics Fonciers
- Agences d'urbanismes
- **ADIL 26**

LES FICHIERS FONCIERS : PRÉSENTATION

- **Objet** : recenser les propriétés foncières inscrites au cadastre (parcelles, propriétés bâties et propriétaires)
- **Gestionnaire** : Direction générale des Finances Publiques
- **Domaines d'application** : copropriété , vacance, urbanisation, densité, risques...
- **Niveau géo** : parcelle cadastrale
- **Evolution** : croisement avec la DVF, l'INSEE, l'OLL

TRAITEMENT ET VISUALISATION DES BASES DE DONNÉES

DES LOGICIELS LIBRES PERFORMANTS POUR TRAITER LES BASES DE DONNÉES

Le format base de données permet :

- de gérer un volume quasiment illimité de données
- de disposer **de données numériques et géographiques**
- de croiser les données (MAJIC, DVF, INSEE...).
- d'utiliser un SIG comme QGIS pour faire des requêtes spatiales sur un périmètre donné.



*Systeme de gestion de
base de données*



*Importation de données
géographiques*



- *Affichage des données dans un SIG comme QGIS*
- *Importation de données au format .shp*

DES FONDS GÉOGRAPHIQUES MULTIPLES ET DES POSSIBILITÉS D'INTERFACES « UTILISATEURS » SUR INTERNET (Web)

Fonds géographiques

- Fonds IGN
- Photos aériennes
- Cadastres (vectorisés ou image)
- Fonds flux WMS exemple : open street maps, IGN
- Etc.

Exemples d'interfaces de présentation:

Business géographique (voir SIG sport de nature du Département de la Drôme)

Application AVIZON (voir démonstration)

ArcGIS, Géoconcept, etc.

Implique des **langages spécifiques** (PHP, Framework, Python, Java, etc.)

Nécessite en général l'intervention de **prestataires spécialisés** selon les exigences de finition et de rendu (simplicité d'utilisation)

APPROCHE PAR THÈMES D'OBSERVATION

LES COPROPRIÉTÉS

Et le développement d'AVIZON

Objectifs : localiser et caractériser les copropriétés, suivre l'évolution du parc

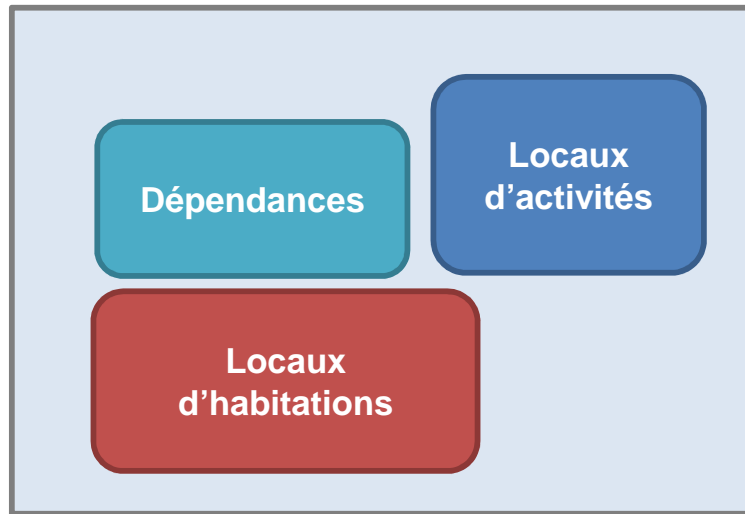
- **Données** : MAJIC, DVF, INSEE, registre des copropriétés, possibilités de recueillir des information par les opérateurs
- **Partenariat** : AURG, EPORA, EPCI, syndics de copropriété
- **Exploitation et travaux** :
 - Exploitation des fichiers fonciers en appui aux procédures opérationnelles mises en œuvre sur les territoires (OPAH, VOC, POPAC), dès maintenant,
 - **Interface web de consultation et d'échange AVIZON** développée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise sur le territoire d'EPORA (Etablissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes)
 - localisation et connaissance des copropriétés,
 - classement des copropriétés en fonction de leur niveau de fragilité

<http://www.avizon.fr/login>

Une application réservée aux collectivités territoriales partenaires nécessitant un développement spécifique sur la Drôme et l'Ardèche

LES DONNÉES DES FICHIERS FONCIERS AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE DES COPROPRIÉTÉS

Géolocalisation de la Parcelle = une surface avec ou sans locaux



Des droits de propriétés

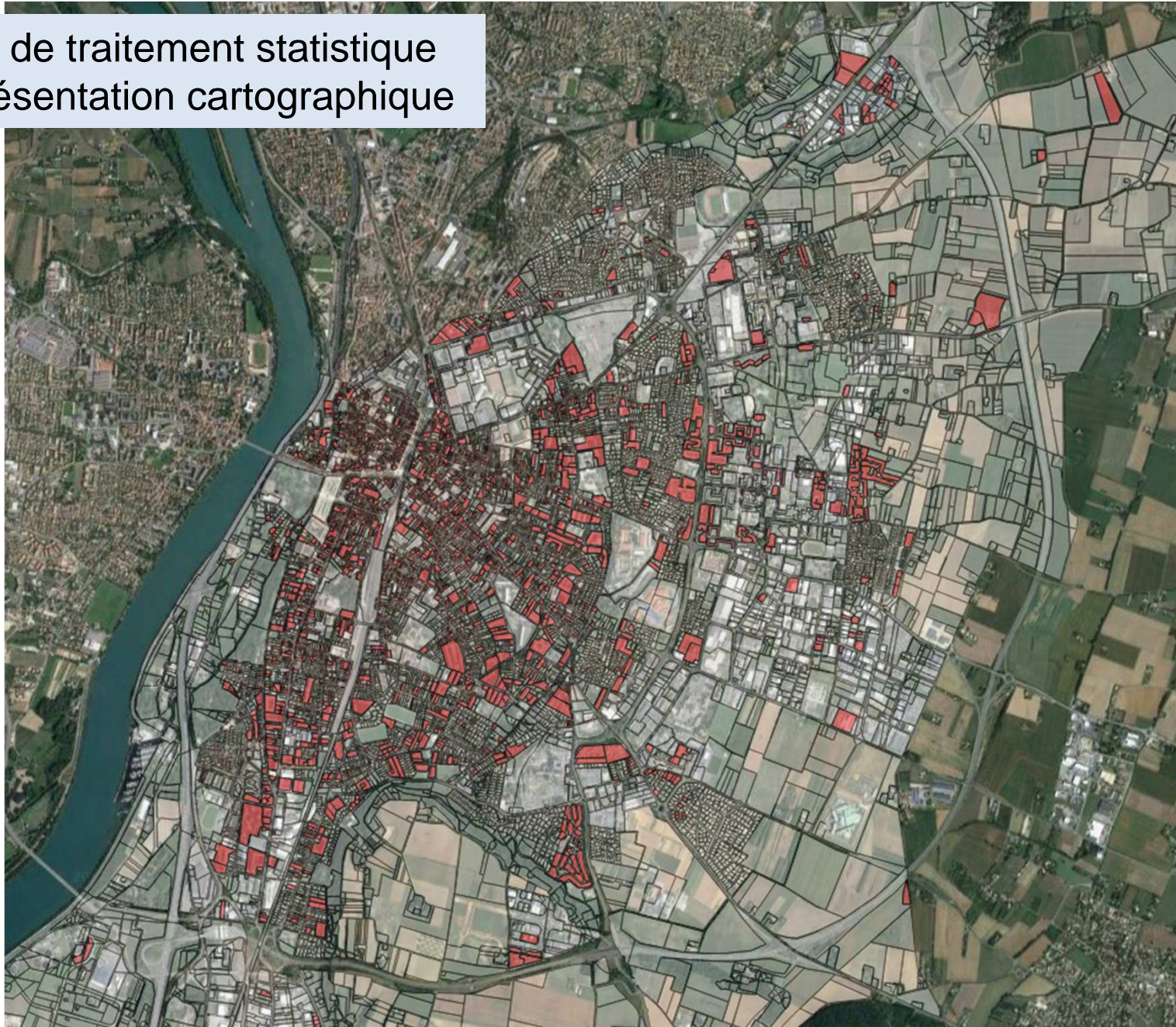
- Des propriétés non-bâties
- Des propriétés bâties
- **Des propriétés divisés en lots** terme fiscal qui regroupe tous les cas où un état descriptif de division est établi.

- Une richesse des données sur le bâti, son occupation et les droits de propriété.
- Une identification des copropriétés à la parcelle (*identifiant unique et géolocalisation*).
- Un croisement possible avec d'autres sources comme l'INSEE, et la Demande de Valeur Foncière,...

- Nombre de locaux d'habitation,
- Âge du bâti,
- Typologie des logements (maison ou appartement, surface...)
- Statuts d'occupation : Propriétaire (PO), locataire (loc) , vacants,
- Logements classés médiocres,
- Niveau de vacance (> 2 ans , > 5 ans)
- Copropriété horizontale ou verticale
-

LES COPROPRIÉTÉS DE VALENCE

Possibilité de traitement statistique
et de représentation cartographique



LE PARC SOCIAL – un nouveau développement d'AVIZON pour un appui aux politiques de peuplement et d'attribution

Objectifs : localiser et caractériser le parc social, suivre l'évolution du parc

- **Données** : RPLS, OPS, INSEE, MAJIC
- **Partenariat** : EPCI, bailleurs sociaux, services de l'Etat et du Département (PDALHPD)
- **Exploitation et travaux** :
 - dès maintenant, exploitation de RPLS à l'échelle des communes et quartiers et par groupes immobiliers (unités résidentielles),
 - potentiellement, mobilisation des données sur l'occupation du parc social à l'échelle des groupes immobiliers (apport de la loi Egalité et Citoyenneté),
 - **Interface web de consultation et d'échange sur le même principe qu'AVIZON (échéance 2018)**
 - localisation et connaissance des groupes immobiliers,
 - classement des groupes en fonction de leur niveau de fragilité

Une application réservée aux professionnels en appui des politiques et des décisions d'attribution

Développement spécifique à réaliser sur la Drôme et l'Ardèche dans le cadre de projets collaboratifs.

LE PARC PRIVÉ – des données fines en appui des politiques opérationnelles

Objectifs : mieux connaître le parc privé son évolution et sa contribution au marché du logement

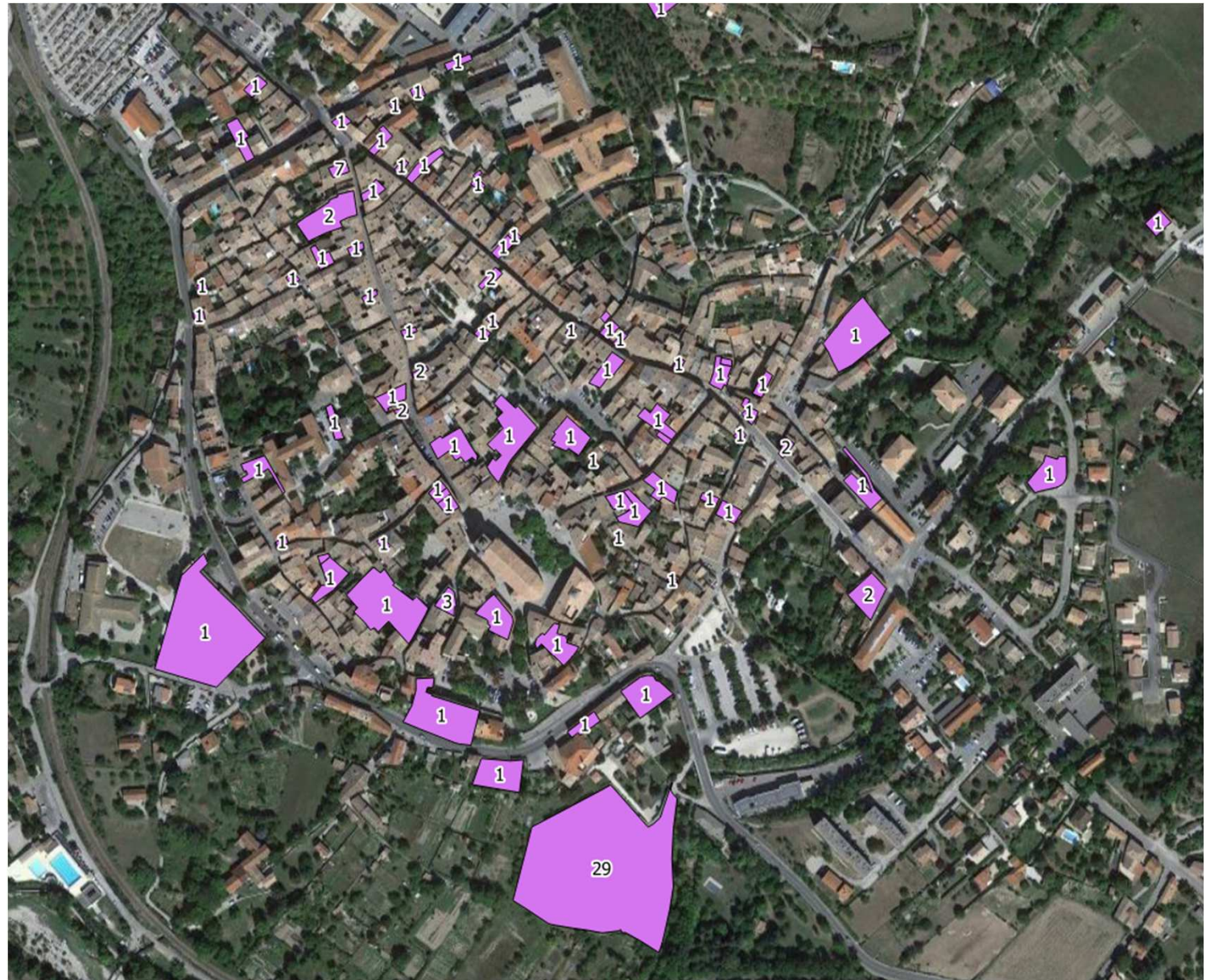
- **Données** : MAJIC, DVF, INSEE, etc.
- **Partenariat** : EPCI, communes,
- **Exploitation et travaux** :
 - dès maintenant, connaissance du parc vacant, des copropriétés, repérage des patrimoines des personnes morales (ex. : logements communaux), etc., croisement avec l'âge des constructions, le niveau de confort,
 - en perspective, âge des propriétaires fonciers en fonction des statuts d'occupation, potentiels de renouvellement et de libération, les résidences secondaires, etc.

Cette meilleure connaissance est un appui pour la définition des politiques locales de l'habitat, mais aussi un appui concret au travail de terrain des opérateurs.

LE PARC PRIVÉ : exemple de traitement des fichiers fonciers

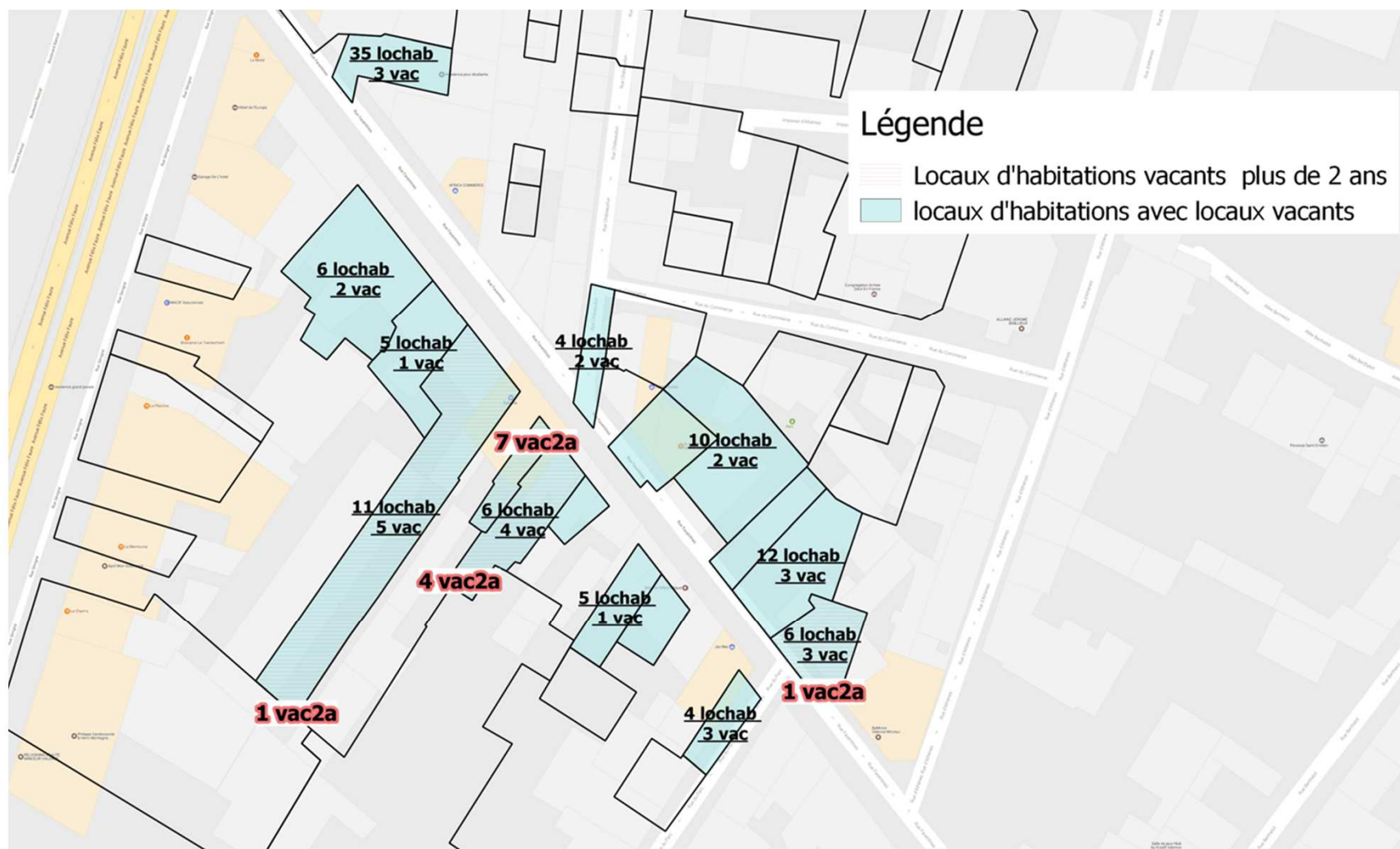
Repérage des locaux vacants depuis plus de 2 ans sur la commune de Die

(142 locaux d'habitation, soit 4 % des locaux d'habitation)



LE PARC PRIVÉ : exemple de traitement des fichiers fonciers

Repérage des locaux vacants depuis plus de 2 ans dans la rue Faventines à Valence



Source : Fichiers fonciers 2015 retraités par le Cerema/DGALN, source DGFIP

LE FONCIER – des données en appui des réflexions d'urbanisme

Objectifs : mieux connaître les consommations foncières mais aussi les potentiels fonciers

- **Données** : MAJIC, DVF, INSEE, SITADEL etc.
- **Partenariat** : EPCI, communes,
- **Exploitation et travaux** :
 - dès maintenant, connaissance de l'évolution de la tache urbaine et appréciation des consommations foncières,
 - en perspective, évaluation des potentiels fonciers dans les lacunes de l'enveloppe foncière mais aussi dans les unités foncières déjà bâties, etc.,
 - croiser à terme, ces potentiels, les transactions immobilières avec les documents d'urbanisme.

Cette meilleure connaissance est un appui pour la définition des politiques locales de l'habitat et aux réflexions d'urbanisme.

LES FICHIERS FONCIERS : exemple de traitement

Evolution de la tâche urbaine - dans la Drôme



URBA_DROME_cle7b8d6d.avi

- Sur la commune de Clérieux



URBA_26096_Clerieux_cle0d7589.avi

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/videos-foncier-evolution-de-l-urbanisation-des-a3952.html>

LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS – des données à mieux qualifier et à localiser en lien avec les documents d'urbanisme

Objectif : enrichir les données DVF pour une information plus pertinente

- **Données** : DVF, MAJIC, INSEE, documents d'urbanisme.
- **Partenariat** : EPCI, communes, EPORA, Départements,
- **Exploitation et travaux** :
 - Rapport annuel ADIL 26 sur les transactions immobilières en Drôme et en Ardèche faisant apparaître les quartiers des villes et la date de construction des appartements et maisons,
 - en perspective, meilleure appréciation du segment de marché « opérateur » (croisement avec les PLU)

Cette meilleure connaissance est un appui pour la définition des politiques locales de l'habitat et les réflexions d'urbanisme.

L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS – un observatoire local des loyers en complément des partenariats avec les CAF et la FNAIM

Depuis 4 ans, deux observatoires permettent une connaissance des loyers privés sur l'ensemble de la Drôme et de l'Ardèche :

- l'observatoire des loyers CAF des bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF 26 et 07
- L'observatoire des loyers des logements offerts à la location par le réseau des agences de la FNAIM

Ces deux observatoires offrent des résultats à la commune.

LA partir de 2017, l'Observatoire Local des Loyers concerne deux secteurs « Rovaltain » et « Montilien » dans le réseau des 27 observatoires pilotés par le ministère et l'ANIL, avec une méthodologie partagée sur des bases scientifiques pour assurer la fiabilité et la représentativité des résultats.

- **Données :**
 - Enquêtes directes auprès des bailleurs privés et des locataires en gestion directe,
 - Données des agences immobilières mobilisées par leurs logiciels de gestion locative
 - Enrichissement et fiabilisation des données recueillies avec les fichiers fonciers Majic, la BD Adresse
- **Partenariat :** Etat, Départements, EPCI, FNAIM, FONCIA, Notaires, représentants des propriétaires bailleurs, associations de locataires, dans la cadre d'un comité de pilotage.

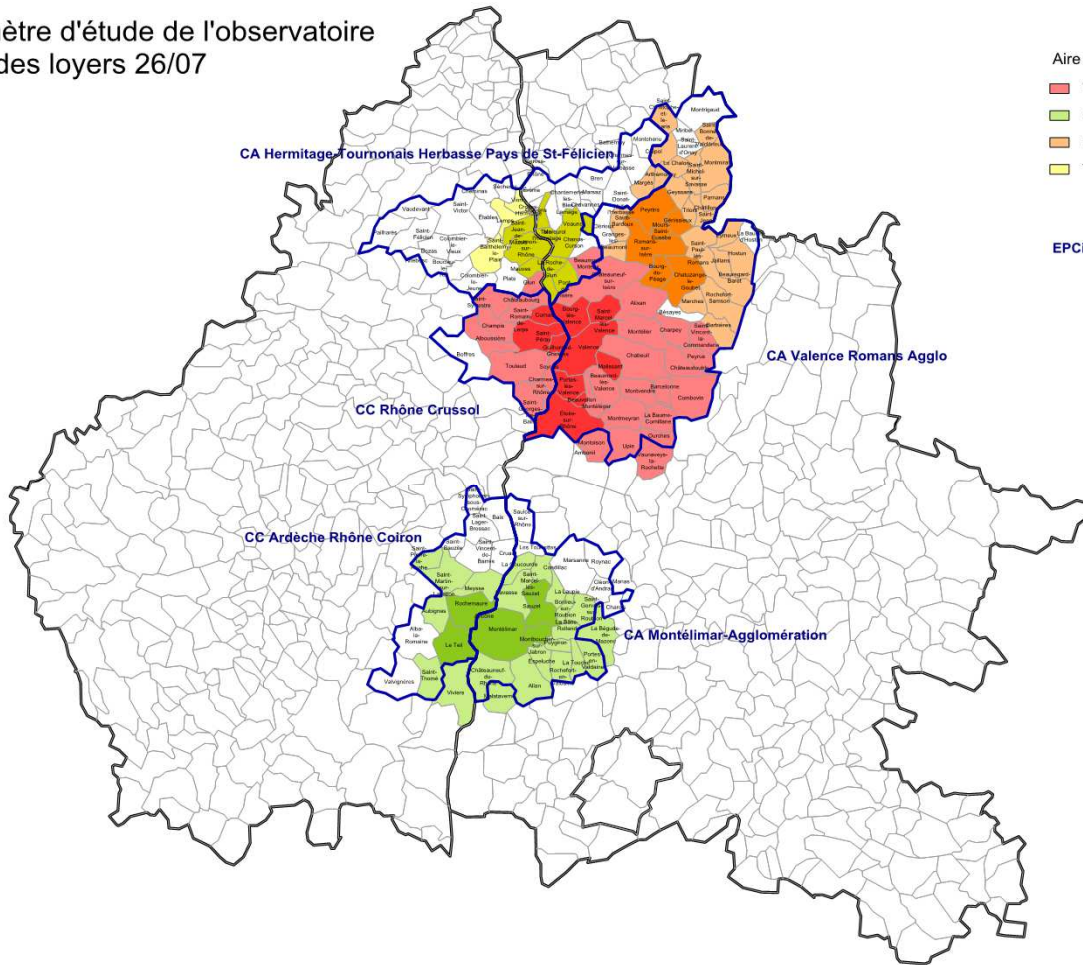
L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS – un observatoire local des loyers en complément des partenariats avec la CAF et la FNAIM

- **Exploitation et travaux :**

- Rapport sur les loyers en Drôme et en Ardèche à partir des données CAF et note de conjoncture trimestrielle FNAIM (2017)
- Premières productions de l'OLL en 2018
 - Sur le site internet <https://www.observatoires-des-loyers.org/accueil.htm>
 - Publication selon le cahier des charges du réseau
 - 4 pages
 - Retour agences et bailleurs
- En perspective données géo-localisées traitées par quartier :
 - Chaque enquête est géo localisée,
 - Permettant la production de moyennes pondérées par quartier en fonction de la composition du parc.

SECTORISATION DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS 2607

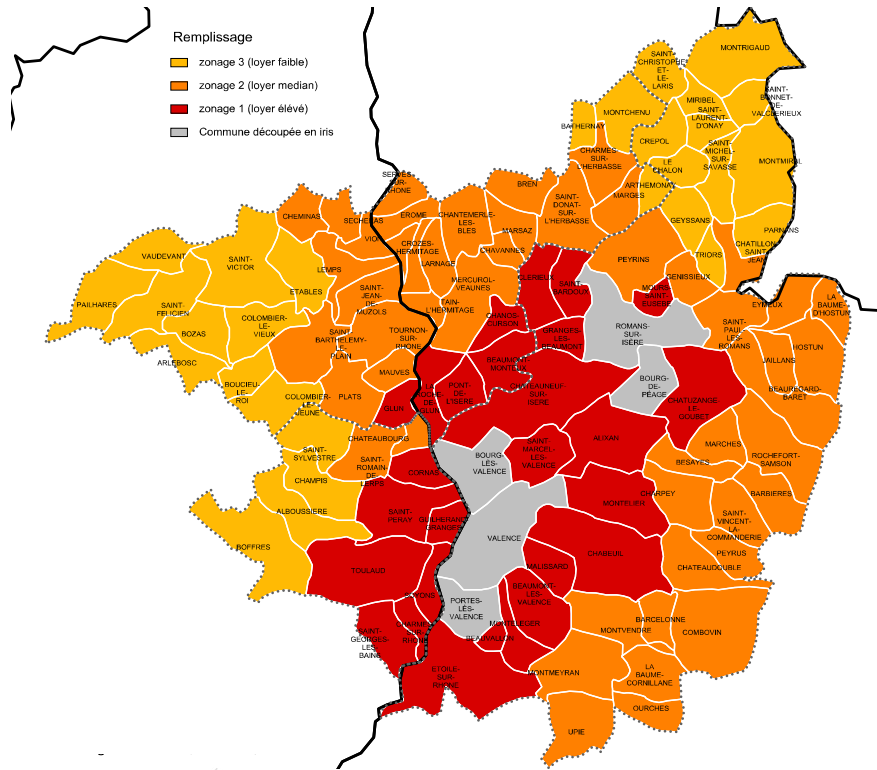
Périmètre d'étude de l'observatoire local des loyers 26/07



Aire urbaine de :

- Valence
- Montélimar
- Romans-sur-Isère
- Tournon-sur-Rhône

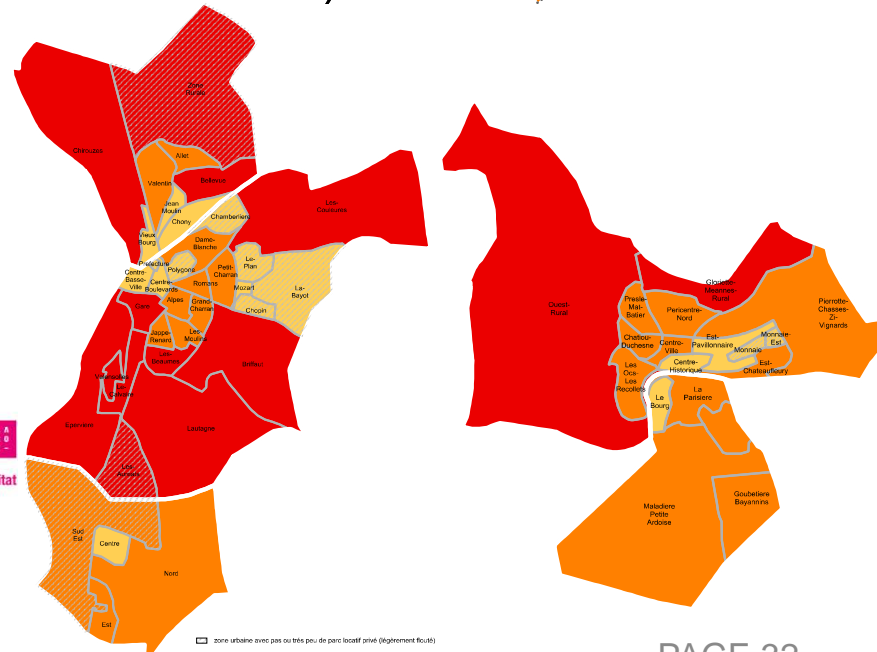
EPCI 2017



Remplissage

- zonage 3 (loyer faible)
- zonage 2 (loyer médian)
- zonage 1 (loyer élevé)
- Commune découpée en iris

adil - LA DRÔME - observation habitat



□ zone urbaine avec pas ou très peu de parc locatif privé (égèrement floué)

LA CONNAISSANCE DES QUARTIERS – une mobilisation de sources multiples

Connaître les quartiers est un impératif complémentaire aux politiques de parc, que ce soit dans le cadre des politiques sociales des collectivités (analyse des besoins sociaux) ou dans l'élaboration des politiques de peuplement et d'attribution : améliorer la mixité sociale et réduire les spécialisations de peuplement

Objectif : développer un diagnostic à une échelle infra-communale (iris, QPV, autres périmètres), notamment pour les villes

- **Données :**

- Données sur la population, l'activité, les logements, les revenus, les emplois, les équipements offertes par l'INSEE à partir des recensements et d'autres systèmes statistiques (CAF, ACOS, DGIFP, etc.)
- Données sur le parc social (RPLS, à l'avenir OPS)
- Données sur le parc privé (Majic, Filocom)
- Données sur le marché du logement (DVF, loyers, à l'avenir, peut être SITADEL, ...)
- Etc.

- **Partenariat** : EPCI, communes, CCAS, etc.

- **Exploitation et travaux :**

- Analyse de besoins sociaux
- Etude préalable de centre social
- Politiques de peuplement.



Merci de votre attention