

OBSERVATOIRES LOCAUX DE L'HABITAT EN ILE-DE-FRANCE

IAURIF

2.01.010
Région d'Île-de-France
Préfecture de Région
DREIF

Observatoires locaux de l'habitat en Île-de-France

IAURIF
15, rue Falguière
75740 PARIS Cedex 15
Tél : 01 53 85 53 85
© Janvier 2002

Etude réalisée par Christine Corbillé, économiste-démographe
Division Démographie Habitat Equipement et Gestion Locale
Directeur d'étude : Gérard Lacoste
Directeur général : Jean-Pierre Dufay

Contrat d'objectifs Etat - IAURIF

SOMMAIRE

| | | |
|------------|---|-----------|
| I. | Le contexte | 5 |
| 1.1. | Rappel sur l'observation et les observatoires | 5 |
| 1.2. | Que veut-on recenser et évaluer | 13 |
| 1.3. | Le repérage des observatoires locaux de l'habitat d'Île-de-France | 15 |
| 1.4. | Des observatoires potentiels | 17 |
| 1.4.1. | <i>Les intercommunalités de territoires</i> | |
| 1.4.2. | <i>Les sites en politique de la ville</i> | |
| 1.4.3. | <i>Les conférences (inter)communales du logement</i> | |
| 1.5. | L'observation au niveau départemental | 23 |
| 1.5.1. | <i>La fonction d'observation au niveau de l'Etat</i> | |
| 1.5.2. | <i>Les ADIL</i> | |
| 1.5.3. | <i>Un Observatoire Départemental du Logement et de l'Emploi en Seine-et-Marne</i> | |
| 1.6. | Des observatoires ailleurs | 27 |
| 1.6.1. | <i>L'Observatoire de l'Habitat et de l'Immobilier du Pays de Brest</i> | |
| 1.6.2. | <i>L'Observatoire de l'Habitat du Bassin de Rennes</i> | |
| II. | Les constats tirés des observatoires franciliens | 39 |
| 2.1. | Les observatoires recensés | 39 |
| 2.2. | Le déclencheur de l'observatoire et ses objectifs | 43 |
| 2.3. | Le ou les territoires observés et les échelles de l'observation | 43 |
| 2.4. | Le champs et les sources de l'observation | 45 |
| 2.4.1. | <i>Observatoire du logement social</i> | |
| 2.4.1.1. | <i>Le parc et son occupation</i> | |
| 2.4.1.2. | <i>La demande locative sociale</i> | |
| 2.4.2. | <i>Observatoire du parc privé et du marché immobilier</i> | |
| 2.4.3. | <i>Observatoires thématiques</i> | |
| 2.4.3.1. | <i>L'observatoire sur le logement des jeunes d'Objectif Logement</i> | |
| 2.4.3.2. | <i>L'observatoire des copropriétés de Clichy-sous-Bois</i> | |
| 2.4.3.3. | <i>Le Comité Habitat CDG</i> | |
| 2.5. | Le partenariat | 57 |
| 2.5.1. | <i>Le partenariat échange de données</i> | |
| 2.5.1.1. | <i>Les relations inter-services dans les villes et structures intercommunales</i> | |
| 2.5.1.2. | <i>Le partenariat avec les acteurs directs du logement</i> | |
| 2.5.1.3. | <i>Le partenariat avec l'Etat</i> | |
| 2.5.1.4. | <i>Le partenariat avec les institutions INSEE, CAF, EDF</i> | |
| 2.5.2. | <i>Le partenariat comité technique, comité de pilotage...</i> | |
| 2.5.3. | <i>Le partenariat lieu d'échanges et de débats</i> | |
| 2.6. | Observatoire et politique locale de l'habitat | 63 |
| 2.7. | Le fonctionnement de l'observatoire | 63 |
| 2.8. | La valorisation des travaux | 67 |

| | |
|--|-----------|
| III. Quelques préconisations | 69 |
| 3.1 Des préconisations d'ordre politique | 71 |
| 3.1.1. <i>Une volonté politique</i> | |
| 3.1.2. <i>Un ou des objectifs</i> | |
| 3.1.3. <i>Quel territoire et quelles échelles</i> | |
| 3.1.4. <i>Des partenaires</i> | |
| 3.2 Des préconisations d'ordre méthodologique | 75 |
| 3.2.1. <i>Un responsable identifié et des moyens pour faire vivre l'observatoire</i> | |
| 3.2.2. <i>Quels objets, quels indicateurs ?</i> | |
| 3.2.3. <i>Le lien avec les observations régionales</i> | |
| 3.2.4. <i>L'accès aux fichiers statistiques nationaux ou départementaux</i> | |
| 3.2.5. <i>La valorisation des travaux</i> | |
| Annexes | 85 |

I. Le contexte

1.1. Rappel sur l'observation et les observatoires

Contexte général

L'observatoire aide à prendre les décisions en vue de valoriser, développer ou protéger le territoire observé

Raisonnement sur les phénomènes urbains nécessite de disposer à tout instant d'informations permettant d'en connaître les composantes, l'histoire, les faits marquants, les acteurs, les politiques menées et donc d'en comprendre les logiques d'évolution, alerter, évaluer et obtenir un éclairage sur les évolutions en cours et à venir. De l'observation et de l'information naissent l'anticipation, voire les prévisions, qui aident à prendre des décisions à court et moyen terme en vue de valoriser, développer ou protéger le territoire observé. C'est bien le rôle des observatoires de permettre un tel travail.

Il existe une multitude d'observatoires, thématiques ou territoriaux, dont les caractéristiques et le fonctionnement dépendent des enjeux et des objectifs qui ont sous-tendu leur mise en place. Mais, pratiquement tous nécessitent de réunir un partenariat autour duquel vont se concentrer les informations, se nouer des échanges et se forger les analyses sur les thèmes de l'observatoire. Le partenariat peut être institutionnalisé ou non, il nécessite cependant des règles claires, surtout s'il a vocation à centraliser des informations, des moyens techniques ad hoc et à valoriser des travaux ; chaque partenaire ayant à cœur d'y apporter ses propres informations et d'en tirer des enseignements pour son propre compte. Ce sont ces échanges réciproques qui font la richesse de l'observatoire.

Les observatoires régionaux en Île-de-France

L'observation peut être déclinée selon différentes échelles de territoires et la région est une de ces échelles. Plusieurs observatoires en lien avec l'habitat et de création plus ou moins récente existent en Île-de-France. On peut évoquer **l'Observatoire Régional du Foncier (ORF)** dont la création remonte à 1987 et a eu lieu dans un contexte de relance de l'offre foncière en région Île-de-France, très touchée à cette époque par la chute de la construction.

A la même date, est né **l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)**, enfant de la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 qui prévoyait que lorsqu'un bail expire et que le locataire se voit proposer son renouvellement, le nouveau loyer doit être « fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ». La première tâche de l'OLAP a donc été d'établir et de diffuser des références de loyer qui devaient aider les bailleurs et les locataires engagés dans une discussion sur la détermination du loyer à l'occasion du renouvellement d'un bail échu.

Depuis plus de dix ans, l'OLAP met ainsi à disposition des propriétaires, des locataires et des professionnels une base de données de plus de 40 000 références qui couvrent Paris et 114 communes de proche banlieue. En 2001, l'enquête a été étendue à l'ensemble de l'agglomération parisienne. Plus de la moitié du fichier est renouvelée chaque année grâce aux 25 000 enquêtes effectuées par l'observatoire. L'OLAP a complété ce travail de constitution et de suivi de la base de données en publiant chaque année un dossier sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne. Il a été chargé de mettre en place le même suivi dans onze agglomérations de province.

L'OLAP a aussi développé des travaux d'études sur les acteurs du marché locatif, institutionnels et particuliers, sur le patrimoine locatif des investisseurs institutionnels, leurs arbitrages et leurs motivations, sur les logiques résidentielles et patrimoniales des ménages, etc... autant de travaux qui renvoient à des débats de société : encadrement ou liberté de fixation des loyers, incitation à l'investissement locatif, choix ou contrainte pour les ménages de tel segment du parc ou de telle localisation, etc.

Le dernier né des observatoires régionaux franciliens concerne le logement social

L'observatoire le plus récent est l'**Observatoire du Logement Social en Ile-de-France** dont l'installation date de juin 2000. Il regroupe l'Association des Organismes HLM de la Région Île-de-France, la Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France, la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association Régionale des Sociétés d'Économie Mixte de la Région Île-de-France et l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France. Le parc locatif social représente le quart du parc de logements franciliens contre 15 % dans le reste de la France et il est très inégalement réparti au sein du territoire régional. Le poids du secteur social en fait un enjeu fort dans l'ensemble du marché du logement francilien. Son observation au niveau régional est nécessaire pour en comprendre le fonctionnement global, les liens avec les autres segments de marché, les disparités géographiques, les marquages sociaux, et aider à la définition et à l'évaluation des politiques menées. L'exploitation conjointe des deux enquêtes, Parc Locatif Social menée annuellement auprès des bailleurs sociaux et Occupation du Parc Social réalisée tous les trois ans, permettra de construire des outils d'aide à la mise en place, au suivi et à l'évaluation des politiques locales de l'habitat et de la politique de la ville. Les résultats des exploitations pourront être restitués au niveau communal.

On peut aussi évoquer dans ce chapitre des observatoires régionaux le **Système d'Information Géographique (SIG)** que l'IAURIF a constitué depuis une quinzaine d'années. Il couvre toute l'Île-de-France, dans les domaines relevant de sa compétence (économie, démographie, aménagement, urbanisme, environnement, équipements, transports...). Il s'agit d'un outil de traitement et d'analyse de l'information qui contient de nombreuses couches thématiques que l'on peut représenter sous forme cartographique.

Au fil du temps, le besoin s'est fait ressentir d'améliorer l'utilisation de cet outil auprès de non spécialistes mais aussi d'affiner l'information dans des domaines plus précis sous la forme de SIG "dédiés". Ainsi, des SIG habitat, politique de la ville, tourisme, activités et environnement

sont opérationnels, d'autres sur la formation et les équipements sont en cours de développement.

VISIAURIF HABITAT est un outil informatique permettant un accès aisé à des données cartographiées et actualisées sur l'ensemble des thèmes de l'habitat. Cet outil se construit en partenariat avec les principaux acteurs publics et privés de l'immobilier en Île-de-France, chaque partenaire étant détenteur d'une partie de l'information, dont les différentes couches font la richesse et la pertinence de l'outil.

Un SIG dédié à l'habitat construit en partenariat avec les acteurs publics et privés de l'immobilier en Ile-de-France

L'information est visualisable sous la forme de cartes régionales enrichies par des données disponibles à l'échelle communale ou infra communale et régulièrement mises à jour. Afin de faciliter l'accès aux différentes cartes de l'application, l'information est organisée par thèmes, structure qui permet à l'utilisateur de sélectionner rapidement la carte qu'il souhaite consulter.

L'aspect interactif de la consultation de la carte sélectionnée représente un des atouts essentiels de l'outil. En effet, ces cartes ne sont pas de simples images mais sont enrichies de données supplémentaires à l'échelle communale que l'on peut consulter en cliquant sur la localité souhaitée.

En collaboration avec les partenaires associés à ce projet, l'outil est enrichi au fil du temps pour améliorer ses potentialités, tant au niveau des fonctionnalités (requêtes) que de l'information disponible.

La législation des dix dernières années et les observatoires locaux dans le domaine de l'habitat

Les agences d'urbanisme d'agglomération ont créé les premiers observatoires locaux de l'habitat il y a plus de 20 ans

Les premiers observatoires locaux dans le domaine du logement ont été portés par les agences d'urbanisme d'agglomération. Les plus anciens ont maintenant vingt ans et sont nés souvent à l'occasion de l'établissement d'un programme local de l'habitat. Leur pérennité atteste à la fois de l'intérêt qu'ils présentent et de la capacité qu'ils ont eue à s'adapter aux changements qui se sont produits dans leur environnement. La notion de marché du logement pris dans son intégralité, c'est-à-dire englobant le secteur public et le secteur privé, le logement neuf et le logement existant, le passage d'un segment à l'autre, la nécessité de tenir compte des besoins et des capacités financières des ménages, etc...sont des questions essentielles à aborder lorsque l'on veut parler de politique locale de l'habitat.

Au cours de la dernière décennie, la législation en matière d'habitat et de logement a renforcé la nécessité d'avoir recours à une observation fine et continue des phénomènes.

La loi du 31 mai 1990, loi Besson pour la mise en œuvre du droit au logement pour tous avait ainsi créé le Protocole d'Occupation du Patrimoine social (POPS) dont l'objectif premier était d'assurer aux plus démunis l'accès au logement ou le maintien dans les lieux par des mesures de solvabilisation et d'accompagnement social. Démarche partenariale entre l'Etat, les collectivités locales, les bailleurs HLM, les SEM et éventuellement d'autres partenaires, le POPS devait aboutir à la signature du protocole après l'établissement d'un diagnostic de la situation du parc social, d'une synthèse des circuits d'attributions et de

CHELLES

discussions entre les partenaires. Il est, dans certains cas, à l'origine d'un observatoire (SAN d'Evry).

La législation de la dernière décennie incite à la création d'observatoires locaux de l'habitat en raison des diagnostics, des suivis et des évaluations des dispositifs qu'elle met en place

Les programmes locaux de l'habitat (PLH), existant depuis le début des années 1980 et réactivés par la loi d'Orientation sur la Ville de 1991, nécessitent aussi la mise en place d'un système organisé et pérenne de suivi d'informations. Ils doivent en effet établir un diagnostic, définir des orientations de politique locale de l'habitat et des actions à mettre en œuvre. Ils doivent également organiser le suivi annuel et l'évaluation du PLH. Leur déroulement ne peut se faire sans la consultation des différents acteurs locaux, notamment ceux qui travaillent dans le secteur du logement.

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de 1998 réforme les attributions des logements locatifs sociaux. Elle vise en particulier à améliorer la transparence des attributions et l'information du demandeur et à repérer les demandeurs qui restent en attente de logement très longtemps. La signature d'accords collectifs départementaux entre l'Etat et les bailleurs sociaux sur le niveau de relogement à atteindre pour répondre aux besoins des ménages défavorisés, la mise en place de conférences intercommunales du logement, la création d'un numéro départemental unique d'enregistrement des demandes et de commissions de médiation constituent les éléments forts du nouveau dispositif.

Les conférences communales ou intercommunales du logement, prévues dès 1994, renforcées par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions de 1998 et complétées par la loi SRU en 2000, ont pour objectif premier de favoriser une meilleure orientation des attributions à partir d'une connaissance fine du peuplement pour assurer la mixité sociale. Elles donnent lieu à des chartes du logement qui définissent des objectifs généraux et quantifiés d'attributions de logement entre les partenaires, bailleurs sociaux et villes. Là encore, l'établissement d'un diagnostic sur la situation du peuplement des différents programmes présents sur le territoire nécessite le recours à des informations fouillées sur le parc social, les flux d'entrants et sortants, l'occupation du parc et la demande locative sociale. La charte doit par ailleurs respecter l'accord collectif départemental. Les conférences intercommunales du logement réuniront les communes d'un bassin d'habitat dont la délimitation sera faite par le préfet lorsque la situation du logement le justifiera au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées.

La loi SRU fait aussi obligation, dans les communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants et ayant plus de 1 500 habitants en Île-de-France, de dresser un inventaire des logements locatifs sociaux. Les bailleurs sociaux sont tenus de déclarer les logements locatifs sociaux (définition de l'article L. 302-5 du CCH) dont ils sont propriétaires dans les communes concernées.

La loi SRU introduit également la notion de logement décent (article 187) lorsqu'il s'agit de l'habitation principale : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Cette obligation est applicable aux locations de droit commun, locations HLM, logements conventionnés et soumis à la loi de 1948, ainsi qu'aux locaux meublés, logements-foyers, logements de fonction.

Toute cette législation pousse donc à la mise en place d'un système organisé et partenarial de connaissance du parc social et du parc privé. Celui-ci est utile, comme on peut le constater, autant à l'Etat qu'aux collectivités locales. Mais pour qu'il fonctionne aussi avec les autres partenaires et qu'il vive dans la durée, il faut que ces derniers y trouvent aussi un intérêt.

1.2. Que veut-on recenser et évaluer ?

C'est dans ce contexte général où l'on voit bien que la mise en place d'observatoires locaux de l'habitat devient de plus en plus nécessaire que la Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France (DREIF) et l'IAURIF ont engagé cette étude de recensement et d'évaluation des observatoires locaux de l'habitat.

L'état des lieux des observatoires locaux de l'habitat a été fait à partir d'une définition très large du terme «observatoire»

L'objet de l'étude est d'effectuer un état des lieux des observatoires locaux dans le domaine de l'habitat et notamment dans le domaine du logement social ainsi qu'une analyse comparative des différents systèmes d'observation, axée sur l'analyse de l'information existante. Un des objectifs vise à évaluer les contraintes et les potentialités des observatoires locaux par rapport à la mise en œuvre des différentes politiques locales de l'habitat, notamment celle du logement social. Par ailleurs, l'étude examine l'homogénéité des observatoires les uns par rapport aux autres et leur éventuelle capacité à alimenter le niveau régional. Elle a aussi pour but de repérer la demande qui s'exprime dans ce domaine ainsi que les réflexions en cours pour guider les interventions que les uns ou les autres pourraient mettre en place pour faciliter la création d'observatoires.

Pour effectuer le recensement des observatoires en Île-de-France, on a choisi de retenir une définition très large du terme « observatoire » afin d'élargir l'échantillon au maximum. Le système d'observation peut ou non être qualifié d'observatoire, il peut fonctionner depuis plus ou moins longtemps, voire même ne pas être encore mis en place réellement, il peut avoir pour origine une initiative des élus ou une initiative des services techniques, il peut comprendre des champs d'observation variés, très étroits ou au contraire assez étendus. Il est en effet possible de tirer des enseignements des différents cas de figure et expériences rencontrés, quels que soient leur issue et leurs résultats.

D'autre part, si initialement, le travail consistait à recenser des observatoires locaux, c'est-à-dire existants au niveau intercommunal ou communal, il nous a semblé utile d'étendre les recherches aux systèmes de suivi d'informations au niveau départemental.

1.3. Le repérage des observatoires locaux de l'habitat d'Île-de-France

Pour repérer les observatoires existants ou potentiels, deux moyens d'investigation ont été retenus.

Le premier a consisté à s'adresser aux *services habitat des DDE* de la région qui ont envoyé la liste des observatoires, au sens large, dont ils ont connaissance :

- quatre départements n'avaient connaissance d'aucun observatoire fonctionnant réellement,
- les quatre autres ont cité dix observatoires parmi lesquels cinq concernent les villes nouvelles, un dépend d'une intercommunalité et quatre de villes seules.

Par contre, quinze villes et intercommunalités ont été citées comme étant susceptibles d'avoir mis un outil en place dans le cadre d'un PLH ou d'un contrat de ville ou sans s'appuyer sur aucune procédure.

Enfin, certaines DDE ont évoqué les intercommunalités naissantes, communautés d'agglomération et de communes ainsi que les bassins d'habitat dans lesquels devront prendre place les conférences intercommunales du logement, comme étant susceptibles de faire émerger des observatoires.

Les observatoires cités par les DDE recouvrent en fait des acceptions très différentes du terme puisqu'ils vont d'un observatoire de l'habitat couvrant un champ très étendu de thématiques à un observatoire qui n'a qu'un objet comme par exemple le suivi des emménagés récents dans le parc social, en passant par une charte communale du logement. Les territoires couverts par ces observatoires sont également très divers puisque certains sont centrés sur un quartier de ville tandis que d'autres sont étendus à des groupements de communes. Enfin, la plupart sont situés au sein même des services des villes ou des groupements de communes qui les portent, un seul a une maîtrise d'oeuvre indépendante du maître d'ouvrage.

Le deuxième moyen d'investigation a consisté à regarder dans *deux rapports* concernant les PLH et les contrats de ville, si des engagements en matière d'observatoires figuraient dans ces procédures. L'un est un bilan de 26 PLH en Île-de-France et l'autre un rapport d'analyse de la thématique habitat dans les contrats de ville d'Île-de-France signés en 1994.¹

Parmi les 26 PLH analysés, neuf faisaient référence à un observatoire de l'habitat et un évoquait un observatoire du marché immobilier. Des tableaux de bord étaient cités dans quatre PLH et un outil d'observation adapté dans un. Sept ne faisaient référence à aucun moyen de suivi ou

¹ « Evaluation de 26 Programmes Locaux de l'Habitat en Île-de-France » novembre 1997 - DREIF/Préfecture d'Île-de-France.

« Analyse de la thématique habitat dans les contrats de ville d'Île-de-France » avril 1995 - Mission Ville Régionale/Préfecture d'Île-de-France.

CARTE DES INTERCOMMUNALITES

d'évaluation du PLH. Mais très peu des préconisations des PLH en matière d'observation ont été suivies d'effet.

Sur les 58 contrats de ville déclinés sur 88 communes dans le XIème contrat de Plan Etat-Région, 16 contenaient un engagement en matière d'observatoires : 2 communaux prévoyaient un observatoire social, 2 (un communal et un intercommunal) un observatoire du peuplement, 11 un observatoire local de l'habitat (et du logement), ou urbain ou du logement seul. Parmi ces derniers, six entendaient un observatoire du logement social. Un dernier évoquait le recueil et la diffusion d'informations sur l'habitat.

1.4. Des observatoires potentiels

1.4.1. Les intercommunalités de territoires

Peu répandue en région Île-de-France jusqu'à une période récente, l'intercommunalité qui est en plein développement va entraîner très certainement la nécessité de mettre en place des systèmes d'observation dans les nouveaux territoires de coopération intercommunale. Ce besoin sera d'autant plus fort que les groupements de communes auront de droit ou par choix volontaire la compétence politique du logement. Le champ couvert par la politique du logement laisse à penser que les observatoires aborderont des thèmes très variés.

La naissance des intercommunalités de territoires va entraîner la création d'observatoires de l'habitat

Ainsi, parmi les compétences obligatoires des *communautés d'agglomération*, deux concernent l'habitat. Selon l'article L. 5216-5 du CGCT,

La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes :

3° En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc bâti d'intérêt communautaire,

4° En matière de politique de la ville dans la communauté : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

Pour les *communautés de communes*, les compétences obligatoires relèvent de deux groupes : aménagement de l'espace et actions de développement économique. Mais, selon l'article L. 5214-16 du CGCT, la communauté de communes doit par ailleurs exercer des compétences relevant d'un groupe au moins parmi quatre dont la politique du logement et du cadre de vie.

Les *districts*, selon l'article L. 164-4 du code des communes, exercent de plein droit au lieu et place des communes de l'agglomération la gestion :

CARTE BASSINS

1° des services de logement créés en application des articles 326 et suivants du code de l'urbanisme et de la construction.

Enfin, l'article 16 et suivants de la loi n°83-636 du 13 juillet 1983 énonce que la communauté ou le *syndicat d'agglomération nouvelle* exerce les compétences des communes en matière de programmation et d'investissement dans le domaine de l'urbanisme, du logement, du transport, des réseaux divers et de la création des voies nouvelles et du développement économique.

Au 1^{er} janvier 2001, la région Île-de-France comptait 15 districts, 22 communautés de communes, 9 communautés d'agglomération et 6 SAN. Quelques-uns seulement de ces groupements de communes, parmi les plus anciens surtout, ont déjà mis en place un système organisé d'observation de l'habitat. L'intercommunalité existante est encore en mouvement puisque les districts et certains SAN sont appelés à se transformer en communautés de communes ou d'agglomération et que des communautés de communes vont se transformer en communautés d'agglomération. Par ailleurs, les périmètres de plusieurs groupements sont appelés aussi à évoluer fortement.

1.4.2. Les sites en politique de la ville

Un GPV sur deux mentionne la mise en place d'un observatoire du logement dans sa convention

D'autres intercommunalités existent dans le cadre de la politique de la ville, notamment les Grands Projets de Ville (GPV). Ce type d'intercommunalité peut être aussi le ferment d'observatoires. Ainsi, parmi les 11 GPV signés en juin 2001, cinq d'entre eux mentionnent, dans leur convention, la mise en place d'observatoires dans le domaine du logement. Ils sont inscrits dans les chapitres qui concernent les axes d'orientation ou les objectifs opérationnels du GPV. Il peut s'agir d'observatoire du logement social, du parc privé ancien, de l'habitat, des copropriétés, des évolutions sociales et urbaines. Leurs objectifs sont en général bien décrits, mais un seul évoque un véritable observatoire dans la mesure où sont décrits aussi le partenariat, les échelles de l'observation, les grands domaines d'observation, les sources utilisables ainsi que la restitution des données et leur publication. Les autres observatoires en sont plus au niveau du principe. Deux autres conventions évoquent, dans le chapitre qui traite de l'évaluation, un dispositif de veille et d'observation des indicateurs urbains.

1.4.3. Les conférences (inter)communales du logement

Un autre mouvement qui va entraîner la création d'observatoires est la mise en place des Conférences (Inter)communales du Logement (CIL). A travers une première étude commanditée par la DREIF concernant la mise en œuvre des conférences communales et intercommunales du logement², il apparaît que le travail réalisé à l'intérieur de la conférence pour aboutir à la rédaction de la charte et à sa mise en œuvre nécessite un ensemble de démarches partenariales ainsi qu'un engagement de ces partenaires et l'inscription de la réalisation d'un ensemble de productions de leur part.

² Source : « Les conférences (inter)communales du logement Rapport final » FORIS Recherche Sociale Juin 2000

Les premiers travaux ont en général abouti à la production d'un diagnostic sur la situation du peuplement des différents programmes de logements sociaux de la commune. Ils ont nécessité l'implication forte des services des villes et des bailleurs qui ont souvent été sollicités pour fournir des données spécifiques pour la réalisation du diagnostic.

L'étude tire des enseignements des questions qui se sont posées lors de la collecte des données auprès des bailleurs et propose quelques recommandations :

Les travaux faits à l'occasion des projets de conférences communales du logement permettent de faire quelques recommandations sur les échanges d'informations entre communes et bailleurs

- limite des systèmes d'information que détiennent les bailleurs sur les occupants de leur parc,
- harmoniser, au sein des communes, les demandes à l'égard des bailleurs et les centraliser pour ne pas les renouveler à l'occasion de chaque dispositif,
- renforcer, au sein des communes, le suivi des demandeurs de logement et du parc dont elles sont réservataires,
- favoriser une meilleure participation des communes aux commissions d'attributions,
- harmoniser, avec l'ensemble des bailleurs, les informations et indicateurs demandés,
- améliorer le questionnement de l'enquête OPS et prévoir son exploitation à un niveau très fin,
- bien organiser le partenariat entre la commune et les bailleurs pour que ces derniers fournissent régulièrement l'ensemble des éléments requis.

Si les diagnostics qui ont précédé la rédaction de la charte et la charte elle-même dans les communes où ils ont été réalisés ont montré que la dynamique de la conférence était lancée, « la mise en œuvre d'outils de suivi et d'un observatoire apparaît aux yeux des parties prenantes de la démarche, le gage d'une pérennité dans le temps des engagements pris. En d'autres termes, c'est le dispositif d'évaluation qui finalement crédibilise l'ensemble de la démarche et qui justifie des efforts réalisés pour produire de l'information lors du diagnostic. Cependant, ce suivi comme la constitution d'un observatoire est loin d'aller de soi. Les obstacles sont moins d'ordre technique que les révélateurs de la difficulté qu'il y a à s'accorder sur des objectifs et à définir ceux-ci en regard du contexte social local et de l'attractivité relative des programmes. A ce titre, beaucoup de conférences ne disposent pas de ces outils ».

Un observatoire intercommunal du logement envisagé comme un outil de connaissance plutôt que pour une meilleure gestion des attributions

En ce qui concerne les conférences intercommunales du logement, leur projet semble difficilement envisageable aujourd'hui. Il nécessiterait un réel partage des populations fragiles entre communes voisines alors que celles-ci restent toujours très attachées à la gestion communale des attributions. Par contre, « les villes et les bailleurs s'accordent pour dire qu'il serait intéressant de développer la connaissance des villes voisines, de mieux connaître leurs parcs de logements, leurs difficultés et les moyens qu'ils mettent en œuvre pour y remédier, qu'il pourrait y avoir des échanges intéressants de savoir-faire, de pratique de gestion de la vacance, de résorption d'impayés ou de suivi des attributions, etc. L'hypothèse d'un observatoire intercommunal du logement semble également séduisante, mais non pas tant pour une meilleure gestion des attributions, que pour évoquer des situations spécifiques ou transversales : démarche de connaissance des prix des loyers, personnes âgées, populations étudiantes, etc »².

1.5. L'observation au niveau départemental

Quelques recherches ont été menées auprès des Directions Départementales de l'Équipement et des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), pour voir comment les unes et les autres se situent par rapport à cette problématique de l'observation dans le domaine de l'habitat et du logement et quels sont leurs rapports avec les collectivités locales dans ce domaine.

1.5.1. La fonction d'observation au niveau de l'État

Elle est très liée à la compétence qu'il exerce en matière de politique du logement. Ayant posé les principes du droit au logement pour tous et de la recherche de la mixité sociale, il doit veiller à ce que la répartition des aides publiques en direction du logement social et du logement privé les garantisse, dans le respect des lois et des réglementations qu'il a édictées. Ceci est vrai également au niveau départemental et nécessite donc d'avoir une pleine connaissance du fonctionnement du système du logement pour en apprécier l'efficacité par rapport aux objectifs fixés.

En termes d'observation, les pratiques des DDE sont assez variées. Elles vont du suivi d'indicateurs qui peuvent donner lieu à publication sous la forme par exemple de notes de conjoncture, au fonctionnement de tableaux de bord thématiques ou à la parution régulière de documents issus du suivi quantitatif de données et d'un partenariat effectif avec des acteurs de l'habitat et qui s'apparentent plutôt à des observatoires. Les données sont en général restituées au niveau de chacune des communes du département. C'est le cas aussi pour toutes les données comprises dans l'outil commun à toutes les DDE qu'est le logiciel Géokit .

Les observations peuvent être suivies dans différents services et il n'est pas toujours facile de les retrouver, d'autant que certaines d'entre elles sont mises en sommeil lors de changements d'affectation du personnel.

Les DDE suivent les évolutions de l'offre foncière, les ZAC, les permis de construire, la construction neuve, ..., qu'il s'agisse d'ailleurs de logements, de bureaux ou de locaux d'activités.

La plupart disposent aussi maintenant d'un atlas du parc social établi à partir de l'enquête du parc locatif social (PLS) qui fournit, par commune et par quartier : les caractéristiques physiques du parc, sa localisation, l'organisme bailleur, la catégorie de financement. Ces données peuvent être complétées par un certain nombre de chiffres clés sur la commune et le département, issus des recensements de population, voire d'autres sources comme la CAF ou la DGI. On peut trouver des indicateurs de population, de revenu, ou sur les bénéficiaires d'allocations.

L'État départemental joue un rôle important dans les différents dispositifs qu'il contribue à mettre en place. Qu'il s'agisse des PLH par exemple pour lesquels il fournit un porter à connaissance, de la mise en œuvre du plan de relance pour le logement social annoncé en mars

La fonction d'observation fait partie des missions des DDE. Elles la remplissent différemment

**Extrait de la Synthèse des Ateliers qui se sont tenus dans le cadre de
« Une journée pour le logement dans le Val-de-Marne »
organisée par l'ADIL 94 le 14 juin 2001**

Atelier 4 : Observatoire du logement, nouveaux territoires et nouveaux enjeux

Claire CHALONS, Directrice de l'ADIL du Val-de-Marne

Nous avons d'abord tenté de définir ce que sont les observatoires du logement. Ils sont des outils de connaissance et d'aide à la décision, qui permettent aux décideurs publics et aux opérateurs de disposer d'une vision conjoncturelle et prospective du marché. Dans ce cadre, la production, l'analyse et la diffusion des données sont de véritables enjeux pour la régulation des marchés. A l'heure où émergent de nouveaux territoires, une approche globale mais ajustée à l'enjeu de chaque bassin devient nécessaire. Comment, dès lors, organiser l'observation du marché du logement dans le Val-de-Marne ?

On constate une forte demande d'information statistique, y compris au niveau local. Or la recherche d'informations relève parfois du parcours du combattant. L'information existe mais n'est pas toujours disponible sous une forme adaptée à la communication.

Un Observatoire n'est pas seulement un endroit où l'on compile des chiffres. Sinon, on parlerait d'annuaires statistiques, comme le rappelait Jean-Claude Driant. La difficulté consiste à monter un partenariat autour des Observatoires. C'est aussi un lieu de diffusion et de mise à disposition de données. Dès lors, l'Observatoire n'est pas un lieu appartenant à un acteur isolé, qui ne penserait qu'à sa propre action. Il existe donc un partenariat qui est lui-même producteur d'informations. Les données établies doivent en effet être mises en débat car un chiffre sans expertise ou sans point de vue, n'a pas grande valeur. Les ADIL sont d'ailleurs, par définition, des lieux de partenariat et des lieux neutres, qui peuvent permettre ce débat.

Il ne faut pas multiplier les lieux d'outils statistiques, ce qui aurait un coût et ce qui serait contre-performant. Il est important de déconnecter les territoires d'action des territoires d'observation. Les communautés d'agglomération, ainsi, sont un territoire d'action et de décision mais l'analyse peut dépasser leur périmètre.

La loi SRU doit être l'occasion de réfléchir différemment à l'habitat, au logement, aux transports et autres pour agir par le biais de politiques nouvelles. Elle peut aussi permettre de réfléchir à d'autres méthodes, données et résultats à fournir, à partir de nouveaux modes opératoires. Il ne faut donc pas se satisfaire de ce qui existe, d'autant que les Observatoires, qui sont nombreux, demeurent très sectorisés. Il convient donc de cerner tout d'abord les processus urbains qui sont à l'œuvre aujourd'hui et qui pourraient être observés. Les Observatoires sont à l'évidence utiles. Encore faut-il disposer des moyens nécessaires.

2001 et poursuivi en 2002, de l'application de la loi SRU dans laquelle il a notamment la mission d'arrêter conjointement avec les villes la liste des logements sociaux, de la signature des accords collectifs départementaux ou de la mise en place des Conférences intercommunales du logement, l'Etat doit avoir lui-même un niveau aigu de connaissance du fonctionnement du système du logement pour répercuter les objectifs nationaux au niveau local et veiller à leur mise en application.

1.5.2. Les ADIL

La fonction essentielle des ADIL est celle de conseil et d'information sur les questions juridiques, financières et fiscales liées au logement. Elles tiennent des permanences dans les mairies et reçoivent ainsi un nombre important de ménages chaque année qui viennent les consulter, la plupart du temps, sur des questions de rapports locatifs et de copropriété. Elles peuvent tirer de ces entretiens des informations sur les problèmes de logement que rencontrent les ménages et les questions qu'ils se posent à ce sujet. Elles ne font pas d'analyse statistique à partir de ces entretiens, c'est l'ANIL qui les centralise. Elles ont aussi un rôle d'expert à jouer auprès de leurs partenaires qui peuvent les consulter sur des thèmes très précis comme l'évolution des prix ou des droits de mutations, etc. Elles sont donc très en contact avec les acteurs du logement, qu'il s'agisse des prêteurs immobiliers, des aménageurs, des promoteurs, etc.

La fonction d'observation n'est pas la mission première des ADIL. Chaque ADIL la remplit à sa façon

Une autre fonction des ADIL, mais qui n'est pas forcément perçue de la même façon par toutes les ADIL, est celle d'observation. Elles ne tiennent pas systématiquement de fichiers statistiques sauf sur le logement neuf puisqu'elles font chacune une enquête auprès des promoteurs immobiliers qui interviennent sur leur département. Mais certaines sont allées plus loin dans le domaine de l'observation. Si elles ne produisent pas directement de l'information, elles suivent régulièrement des données statistiques en provenance de sources existantes qu'elles utilisent pour faire des analyses du marché immobilier sur le département. Ainsi, l'ADIL 94 s'appelle « centre de ressources sur les marchés du logement » du Val-de-Marne et publie régulièrement des notes sur les ventes de logements, les loyers du secteur privé, l'activité de la promotion immobilière, etc. Elle estime que sa fonction est plus de communiquer, même sur des chiffres de base de l'INSEE ou de la DRE et se faire rencontrer des partenaires que de produire de l'information.

Les ADIL travaillent sur le parc privé mais la question se pose d'étendre, au moins certains thèmes de l'observation, au parc public.

1.5.3. Un Observatoire Départemental du Logement et de l'Emploi en Seine-et-Marne

Cet observatoire est en cours d'installation par le Conseil Général et deux missions lui seront confiées. La première est une mission de collecte et d'organisation des données relatives à la population, à l'habitat, à l'emploi et à l'insertion. Dans un deuxième temps, l'observatoire complétera cette mission de collecte par la réalisation

BREST

d'études qualitatives sur des thèmes particuliers. La seconde mission sera de faciliter l'interactivité et l'animation auprès des partenaires, en interne au Conseil Général, comme en externe.

1.6. Des observatoires ailleurs

1.6.1. L'Observatoire de l'Habitat et de l'Immobilier du Pays de Brest

Les observatoires mis en place par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest ont répondu à une demande politique de la communauté urbaine du pays de Brest pour l'aider à mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat

Cet observatoire fait partie des observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa de Brest) depuis 1982. Dès 1977, un observatoire consacré au foncier a été mis en place à la demande de la communauté urbaine du Pays de Brest (CUB) pour préparer un programme d'action foncière. La CUB a mis en œuvre une politique locale de l'habitat depuis longtemps et les liens avec les travaux de l'observatoire sont très forts. De la même façon, l'observation et l'analyse du parc existant sont réalisées depuis 1982, pour répondre à la demande politique de suivi du marché de l'occasion, compte tenu de l'importance du parc de copropriétés des années d'après guerre. Dès 1986, une convention a été passée avec les services fiscaux du département pour avoir accès aux actes notariés, la loi du 18 juillet 1985 ayant en effet précisé le rôle du Service des Domaines en matière d'urbanisme et d'offre foncière et l'accès des administrations, qui en font la demande, à ces sources. Depuis, cette convention a été reconduite tous les ans. En 1998, face aux difficultés que rencontraient un grand nombre de copropriétés des années 50-70, un observatoire des copropriétés a été mis en place avec le service habitat de la CUB. Cet observatoire est un prolongement préopérationnel de toute l'analyse sur le parc existant. Il permet de classer les copropriétés selon plusieurs critères croisés et de déterminer des priorités d'actions à l'intérieur d'un périmètre d'OPAH.

L'Observatoire de l'Habitat et de l'Immobilier « collecte tout au long de l'année un certain nombre de données brutes qu'il saisit, traite par informatique et analyse afin d'alimenter les publications et la réflexion des acteurs locaux de l'habitat à travers des études thématiques complémentaires. »

Il s'appuie sur un certain nombre de sources :

- pour la construction neuve : le fichier SITADEL et l'enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN) achetés à la DRE,
- pour le marché foncier : la retranscription des actes notariés des mutations foncières qui existent dans les services fiscaux du Finistère,
- pour le marché de l'occasion : les DIA fournies par le service foncier de la CUB et la retranscription de l'ensemble des actes notariés annuels qui concernent les mutations bâties (dans le même service que précédemment). Le fichier « Existan », construit à partir d'une extraction seulement des mutations foncières, n'est pas assez riche pour fournir des indications à l'échelle des quartiers, pour connaître les caractéristiques des acheteurs, etc.

BREST

- pour les loyers privés de l'agglomération : l'observatoire réalise annuellement l'enquête nationale sur l'évolution des loyers privés, commandée par le Ministère du logement et coordonnée, sur le plan national par l'OLAP et localement par l'agence d'urbanisme. L'échantillon brestois est constitué de 1 500 valeurs de loyers privés, actualisés chaque année depuis 1989.

Au fil du temps, l'observatoire s'enrichit de nouvelles sources pour répondre à des thèmes d'actualité pour le contexte local : logement des personnes âgées, vie étudiante, érosion du parc locatif privé, vacance...

Au fil du temps, d'autres sources sont exploitées, en fonction d'études ponctuelles que l'agence réalise pour alimenter l'observatoire sur des thèmes d'actualité pour le contexte local. Ainsi, une étude sur l'adéquation offre/demande en matière de logement des personnes âgées en 1995, une enquête sur la vie étudiante et les besoins en logement en 1990 et 1993, une enquête sur la mobilité résidentielle en 1994, une étude sur la vacance en 1999 avec une enquête menée avec les agences immobilières, une étude en cours sur l'érosion du parc locatif privé.

Certaines sources comme les fichiers fiscaux (fichier de la taxe d'habitation et fichier des propriétés bâties) ont été explorées mais ne donnent pas de résultats fiables en matière de vacance par exemple. Sur ce thème, l'utilisation de la source EDF est plus intéressante et l'agence va essayer de signer une convention avec EDF pour affiner l'analyse des compteurs improductifs et inactifs réalisée en 1999. L'agence va essayer aussi de reprendre le travail mené cette même année avec les agences immobilières pour mettre au point avec elles une méthodologie permettant de suivre la vacance des logements qu'elles proposent : tenir un fichier des logements vacants en supprimant chaque année ceux qui ne le sont plus et en introduisant les nouveaux avec la date précise de la vacance, et surtout qualifier cette vacance : caractéristiques du bien vacant, localisation, qualité résidentielle globale, problèmes spécifiques à mettre en évidence.... Il s'agit, avec les agents immobiliers, d'essayer de cerner les causes de la vacance de « dévalorisation » et de réfléchir ensuite aux moyens de la suivre et éventuellement d'intervenir pour la réduire.

Le partenariat est un réseau d'échanges avec les professionnels de l'habitat qui participent notamment à un comité de lecture qui précède les publications

Le partenariat est plutôt un réseau d'échanges qui s'est réellement mis en place sous sa forme actuelle à partir de 1997. Précédemment, il n'y avait pas vraiment de partenaires, l'agence rédigeait une grosse publication qu'elle diffusait annuellement et restituait devant une assemblée d'élus et de professionnels, restitution certes appréciée mais ne répondant que partiellement à l'ensemble des attentes en termes d'analyses du marché, voire d'anticipation des phénomènes à venir. Depuis cette date, l'observatoire cherche à impliquer plus fortement les professionnels de l'habitat. Ces derniers ne sont pas sollicités systématiquement pour fournir des données mais participent à un comité de lecture qui précède les publications et au cours duquel on sollicite leurs appréciations. Ainsi, avant chaque publication, l'observatoire réunit les partenaires auxquels il présente une analyse chiffrée du sujet principal et propose des pistes de réflexion. Puis les débats donnent lieu à une synthèse rédigée par l'observatoire et soumise aux participants ainsi qu'à des dires d'experts repris dans la publication après avoir obtenu leur accord. Les partenaires, qui varient selon les sujets traités, sont les services habitat et urbanisme de la CUB, la DDE, l'ANAH, l'ADIL, l'OPAC, la FNAIM, la Fédération du Bâtiment, les banques, la Chambre des Notaires du Finistère, etc.

L'observatoire publie chaque année plusieurs documents :

- un sur le foncier et la construction neuve en mai ou juin
- un sur les loyers privés en juillet ou septembre
- un sur le marché de l'occasion en octobre ou novembre
- une grosse synthèse en décembre.

Des moyens humains et financiers garantissent la pérennité de l'observatoire

Cet observatoire fonctionne avec une personne à mi-temps pour l'animation et la rédaction, environ 30 jours de statisticien, 20 jours de mise en page et infographie. A cela, il faut ajouter 12 semaines, à raison de 30 heures par semaine, d'enquêtrice pour retranscrire sur papier les 5 000 transactions annuelles à partir des actes notariés. Elles sont ensuite saisies sur ordinateur (l'administration fiscale ne veut pas que l'enquêtrice vienne avec un ordinateur). L'enquête sur les loyers privés mobilise en outre 6 enquêtrices rémunérées par l'Adeupa de janvier à avril.

Le budget annuel de l'observatoire est de 437 000 F financés pour 100 000 F par l'Etat (contrat d'objectif), 200 000 F versés par la CUB et 137 000 FHT versés par la DGUHC pour l'enquête loyer.

L'observatoire des copropriétés a un objectif très opérationnel. Il s'agit de déterminer quelles sont les copropriétés prioritaires pour les actions que vont engager les partenaires, la CUB en premier, qui affiche clairement sa volonté d'améliorer les copropriétés et a d'ailleurs mis en place un fonds de requalification des copropriétés. Les priorités sont établies au regard de plusieurs critères qui sont la situation et l'évolution du marché, du bâti, de la gestion, de l'occupation. Les sources de cet observatoire sont une analyse de terrain effectuée par l'Adeupa, les mutations bâties précédemment citées et traitées à des échelles très fines, et les syndicats des copropriétés auxquels il est beaucoup demandé. Ils fournissent des renseignements détaillés sur le bâti et la gestion, leur appréciation de la motivation des copropriétaires à entretenir leur patrimoine et les éventuels blocages à cet entretien, mais moins sur les occupants. Cet observatoire ne donne pas lieu à des publications car les données sont confidentielles. Les syndicats sont cependant destinataires de documents qui leur donnent une vision globale et synthétique des situations des copropriétés, mais aussi détaillée par copropriété analysée de leur propre parc. L'analyse des données de l'observatoire permet notamment de définir des périmètres d'OPAH, et surtout de répondre plus pertinemment aux réels besoins et d'optimiser les financements de la CUB et de ses partenaires.

Déterminer les copropriétés prioritaires et optimiser les financements des partenaires qui vont s'engager dans des actions de requalification ont sous-tendu la mise en place de l'observatoire des copropriétés

Cet observatoire est encore difficile à faire vivre, sa pérennité n'est pas encore acquise, bien qu'il soit fortement demandé et soutenu par l' élu chargé de l'habitat. Son financement est à rechercher chaque année. La première année, le budget de mise en place de l'outil a été de 250 000 F, financé pour un tiers par l'ANAH, le reste par la CUB. Ce budget était très insuffisant. Les deux années suivantes, la CDC a remplacé l'ANAH en tant que partenaire financier et le budget a été de 200 000 F, insuffisant là encore. Cet observatoire nécessite l'embauche d'une personne sur contrat à durée limitée mais dont le financement n'a pas été assuré correctement en 2001.

En ce qui concerne le parc social, l'ADEUPa effectué tous les ans le traitement des demandes de logement et des attributions de l'OPAC de la CUB qui détient 90 % du parc social. Les résultats ne sont diffusés qu'aux élus et à l'OPAC. Mais la Charte Intercommunale du Logement réalisée en 1999 a entériné la contribution de l'ensemble des bailleurs sociaux pour traiter l'enquête Occupation du Parc Social (OPS) tous les trois ans. L'exploitation de celle de 2000 a été faite en 2001 à l'échelle IRIS de l'INSEE.

Quelles sont les clés de la réussite de l'observatoire de l'habitat ? Quatre essentiellement :

Quatre clés pour la réussite de l'observatoire de l'habitat :
 ➤ **continuité dans le suivi**
 ➤ **liberté de penser et d'écriture**
 ➤ **nécessité de nourrir l'action**
 ➤ **adaptation aux spécificités locales**

- La continuité dans qui fait quoi, qui commande, qui finance, et dans les moyens humains et techniques. C'est ce qui permet la pérennité de l'observatoire : disposer d'une personne identifiée, qui entretient régulièrement le partenariat et permet la qualité du suivi.
- La deuxième clé est la liberté de pensée, d'écriture qui permet d'être force de proposition. Il est clair que les politiques doivent avoir une commande en amont mais ils font ensuite confiance au maître d'œuvre et ne censurent pas.
- La troisième clé est qu'un observatoire doit nourrir l'action : il sert à définir une politique locale de l'habitat à travers le PLH, le contrat de ville, ... L'observatoire doit être un véritable outil d'aide à la décision pour la maîtrise d'ouvrage.
- L'observatoire doit aussi être adapté aux spécificités locales et faire ressortir les caractéristiques du marché local, afin d'imaginer comment les politiques nationales peuvent ou doivent s'adapter au mieux aux spécificités locales.

1.6.2. L'Observatoire de l'Habitat du Bassin de Rennes

La genèse de l'observatoire

Créé en 1979, l'Observatoire de l'Habitat du Bassin de Rennes³ est né d'une double volonté : celle de l'Etat qui souhaitait connaître les marchés du logement des grandes agglomérations et celle des élus du District qui voulaient redéfinir les grandes orientations en matière d'urbanisme à l'occasion de la révision du Schéma Directeur. Les sources Siclone et ECLN ont permis la rédaction en 1979 du premier Observatoire de l'Habitat. C'était une première approche plutôt quantitative.

Le champ de l'observation

Peu à peu, au gré des nécessités, l'observation a été élargie à d'autres domaines et a pris en compte des aspects plus qualitatifs. L'importance croissante du parc existant dans un contexte de phénomène de retour à la ville et de tension du marché neuf a conduit à observer ce parc et à analyser le marché immobilier de l'occasion, les niveaux de loyer du parc privé,...

Des études ponctuelles ont également permis de mieux connaître certains segments du parc de logements ou d'analyser plus globalement le fonctionnement général des marchés. D'autres thèmes peuvent faire

L'observatoire peut s'enrichir de thèmes nouveaux et s'alléger d'autres thèmes qui ne sont plus d'actualité dans le contexte local

³ Les informations données ici reprennent en grande partie celles qui sont fournies sur le site internet de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR).

En l'absence de commande politique sur des thèmes ou des périmètres pertinents, l'observatoire doit faire de l'autosaisine

l'objet d'un suivi spécifique selon les problèmes particuliers qui se posent au niveau local. Ainsi, le marché locatif étudiant à Rennes a-t-il été particulièrement analysé pour pouvoir répondre à la demande croissante de logements étudiants qui entraînait une tension très forte sur ce segment de marché. En revanche, d'autres thèmes sont volontairement laissés de côté ou abandonnés lorsqu'ils ne posent pas de problème particulier. L'observatoire doit en effet être fondé sur des problématiques réelles et sur des commandes. Quand elles ne sont pas présentes, on peut dire que l'observation se met en position de veille. Il en est ainsi en ce moment pour ce qui concerne la vacance ou les copropriétés. Il peut, parfois, ne pas y avoir de commandes politiques ou d'interrogations dans certains périmètres alors même qu'elles seraient justifiées. L'Observatoire aura dans ce cas à faire de l'autosaisine.

L'Observatoire mobilise, en plus des sources Sitadel (anciennement Siclone) et ECLN citées ci-dessus, des données en provenance de l'ADIL 35, l'enquête nationale Ministère du Logement/OLAP sur les loyers du parc privé, une enquête régulière auprès des opérateurs publics et privés sur les terrains à bâtir, etc.

Le périmètre

L'aire d'étude retenue initialement pour l'Observatoire correspondait au marché local de l'habitat. Globalement, son périmètre peut se définir comme étant celui où l'on peut changer de domicile sans changer d'emploi, et réciproquement. Il intègre 90 communes. Il a été maintenu pour permettre des comparaisons sur longue période. Mais il a été complété pour prendre en compte des sous ensembles pertinents (par exemple les quartiers rennais) ou correspondant à des niveaux d'intervention des politiques locales. Il faut en effet distinguer les périmètres d'observation et les périmètres d'intervention.

Les périmètres d'observation et d'intervention ne correspondent pas forcément

Le partenariat

Le partenariat réunit les membres du conseil d'administration, dont la communauté d'agglomération de Rennes qui est le principal financeur du programme de travail de l'observatoire), l'Etat bien sûr et les principaux acteurs impliqués dans le domaine du logement que l'on peut regrouper en trois collèges :

Trois collèges composent le partenariat : élus locaux, techniciens, professionnels

- les élus locaux : communes, membres de la commission habitat de Rennes District, Communautés de communes, Département,
- les techniciens : les représentants de l'Etat, les agents des collectivités territoriales et de leurs partenaires,
- les professionnels : les promoteurs immobiliers, les lotisseurs, les banques, les notaires. ...

Observatoire et politique de l'habitat

L'Observatoire de l'habitat a été lié d'emblée à une problématique publique et calé sur le contexte du marché local. C'est un Observatoire indépendant mais très impliqué dans l'aide à la décision des élus locaux. Les grands dossiers de la politique de l'habitat se sont appuyés sur ses analyses : le PLH dès 1983, le diagnostic de la convention Ville habitat, le diagnostic du PLH de 1995.

Il est également une source essentielle de connaissance des marchés privés grâce à la participation à ses travaux des professionnels rennais de la promotion immobilière.

Le fonctionnement

L'Observatoire n'a pas de budget propre au sein de celui de l'AUDIAR. On peut identifier cependant la contribution de l'Etat à travers le contrat d'objectifs, celles des membres du Conseil d'Administration et celles des professionnels qui, par une cotisation annuelle de l'ordre de 3 000 F, contribuent pour moitié environ au coût total de l'Observatoire qui est de l'ordre de 300 000 F, sans compter les enquêtes supplémentaires faites ponctuellement.

C'est l'AUDIAR qui assure le secrétariat et l'animation de l'Observatoire. Elle réalise les publications régulières relatives aux marchés de l'immobilier qui sont adressées à l'ensemble des adhérents.

Deux rencontres rassemblent chaque année entre 60 et 80 personnes, membres de l'observatoire, autour des publications statistiques sur des thèmes en rapport avec l'actualité du logement ou le contexte local. Deux types de débats sont organisés :

Des débats valorisent les travaux de l'observatoire et permettent des échanges fructueux entre acteurs locaux aux logiques différentes

- les débats de conjoncture, centrés sur les caractéristiques observées des marchés de l'agglomération : production de logements et ventes, type de produits et localisation, niveau de prix, ...
- les débats thématiques, organisés autour d'un thème spécifique tiré de l'actualité nationale ou de la conjoncture, avec la participation d'experts nationaux : prêt à taux zéro, amortissement Besson, ...

Ces réunions du « club Observatoire » sont indissociables de la mission d'observation, car fondées sur les chiffres publiés dans le bulletin. Elles sont l'occasion rare d'échanges entre des acteurs locaux aux logiques différentes dans un contexte de neutralité. C'est là aussi que peuvent se rencontrer les réflexions autour de l'articulation entre les politiques locales et les politiques nationales.

Les publications

L'AUDIAR réalise six publications régulières dans le cadre de l'Observatoire :

- dossier annuel et des feuillets semestriels sur le logement neuf : la construction, la promotion immobilière et la consommation du prêt à taux 0 %
- un suivi annuel de l'évolution des loyers du parc privé sur la Communauté d'agglomération de Rennes à partir de l'enquête nationale du Ministère du Logement/OLAP, réalisée par l'Observatoire des loyers d'Ille et Vilaine
- l'offre de logements et de terrains à bâtir par commune et quartier aux salons d'automne
- la commercialisation des terrains à bâtir, état de l'offre totale, des ventes et de la commercialisation
- l'immobilier d'occasion : les biens vendus, les prix, les profils des acquéreurs et des vendeurs

Observatoires de villes existants, en cours de constitution ou en projet

| Ville | Evènement déclencheur | Fonctionnement | Territoire/échelles |
|-------------------------|--|--|---|
| 77 Chelles | CCL 1997 | Service logement/Bureau d'études | Ville/quartier/infraquartier/programme |
| 92 Gennevilliers | PLH puis CCL | Direction du Logement, du Patrimoine et de la Population | Ville/quartier/cité/programme ou adresse |
| 93 Montreuil | PLH 1991 | Service Etudes-Habitat | Ville/quartier/groupe immobilier |
| 94 Créteil | CCL | Service Habitat | Un quartier/ programme |
| 95 Argenteuil | POPS et CCL début années 1990 puis relance avec le GPV | Service de l'Urbanisme | Territoire du GPV/Val nord et Val sud/4 sites prioritaires/entités de logements |
| 95 Cergy | Charte de l'habitat | Direction de l'Habitat | Ville/4 quartiers/lot/programme/groupe immobilier/adresse |

Observatoires créés dans le cadre d'une intercommunalité

| Intercommunalité | Evènement déclencheur | Porteur de l'observatoire | Territoire/échelles |
|---|-------------------------------------|---|---|
| 78 CAMY | Création de l'AUMA 1978, puis DSQ | AUMA : Observatoire de l'habitat et de l'immobilier et Observatoire du logement social | 8 communes de la CAMY et Limay pour l'OLS. Analyses par quartiers et résidences Les 9 communes plus 16 constituant un bassin d'habitat pour l'OHI, parfois élargi au Mantois, 74 communes. Analyse par secteurs de marché |
| 78 SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines | Etude logement 1994 suivie d'un PLH | SAN Service de l'urbanisme : Observatoire de la ville qui fédère des observatoires : habitat, santé, économie, transports | Communes du SAN et éventuellement communes environnantes. Données à la commune, certaines au quartier |
| 78/91 District du Plateau de Saclay | PLH 1996 | DIPS Responsable du développement économique : Bilan annuel du PLH du Plateau de Saclay | Les 14 communes du DIPS. Analyse par commune, au niveau des communes regroupées par département et du DIPS |
| 91 Communauté d'Agglomération d'Evry | POPS 1992 | CA d'Evry Direction de l'habitat, de la politique de la ville et de l'observatoire urbain : Observatoire urbain qui fédère 4 observatoires : logement, social, socio-démographique et économique | 3 communes pour le parc social, Evry, Lisses et Courcouronnes, l'agglomération pour le parc privé. Données à la commune, au quartier, certaines au programme |

- le marché locatif étudiant à partir du suivi d'un échantillon de 500 logements locatifs étudiants.

Une analyse de la demande de logements neufs, mais pas seulement la demande de logement social, est en cours à partir d'une enquête auprès des demandeurs de logements et des nouveaux emménagés avec analyse des clientèles et des motivations d'achats. Elle est réalisée en partenariat avec les promoteurs immobiliers. Elle va rentrer dans le fonctionnement de l'Observatoire et donner lieu à une publication régulière.

II. Les constats tirés des observatoires franciliens

2.1. Les observatoires recensés

Le tour d'horizon des observatoires locaux de l'habitat en Île-de-France n'avait pas la prétention d'être exhaustif. Il a été mené après avoir pris contact avec les services des DDE, les mieux à même d'avoir connaissance des observatoires qui pouvaient exister. Le résultat de la recherche montre que peu d'observatoires fonctionnent réellement tandis qu'un certain nombre sont en projet ou au stade de la réflexion. Les observatoires qui fonctionnent sont plutôt situés au sein d'intercommunalités existantes depuis déjà longtemps et qui ont une structure capable de porter un tel outil et de l'animer. C'est le cas notamment de la Communauté d'Agglomération de Mantes-en-Yvelines, née en 1999 de la transformation du District Urbain de Mantes qui existait depuis 1966. L'Agence d'Urbanisme du Mantois (AUMA) réalise, en tant que maître d'œuvre, deux observatoires : un du logement social et un de l'habitat et de l'immobilier. On peut citer aussi la Communauté d'Agglomération d'Evry, issue en 2001 du SAN d'Evry et le SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines qui ont développé des observatoires au sein de leurs propres services.

Des observatoires existent, d'autres sont en projet mais beaucoup de questions se posent sur leur mise en place au moment où émergent les intercommunalités de territoire

Les collectivités locales d'une certaine taille qui ont des services techniques suffisamment étoffés, sont souvent allées assez loin dans la mise en place d'observatoires, même si leur fonctionnement n'est pas toujours jugé satisfaisant par les services qui les portent. Dans d'autres communes, des outils d'observation sont à l'étude, en projet ou en cours de mise en place. Elles sont les plus nombreuses mais plusieurs raisons ralentissent la réalisation des observatoires.

La première raison tient à la difficulté même de monter un observatoire qui nécessite des objectifs clairs et reconnus de la part d'un commanditaire et la mise à disposition du maître d'œuvre, qu'il soit indépendant ou non du maître d'ouvrage, de moyens humains, techniques et financiers.

Une autre raison tient à la mise en place des intercommunalités qui entraîne un certain attentisme de la part des communes qui vont se regrouper ou même de celles qui sont déjà regroupées. En effet, la compétence logement est politiquement délicate à mettre en œuvre et demande du temps et de la diplomatie. Quelles compétences exactement les communes vont-elles transférer à la communauté, quelle définition adopter de l'intérêt communautaire ? A cela s'ajoute le fait que

L'Observatoire du Logement Social porté par l'Agence d'Urbanisme du Mantois (AUMA) constitue l'outil de suivi et d'évaluation du volet habitat social du Projet Mante-en-Yvelines. Des missions permanentes lui sont assignées :

- suivre l'occupation du parc social mantais à travers l'actualisation périodique de l'enquête OPS (stock),
- évaluer la nature et l'intensité des flux entrées-sorties dans le parc social,
- connaître les caractéristiques physiques du parc et leurs évolutions,
- disposer d'indicateurs de gestion et de fonctionnement du parc social.

Objectif-Logement est un réseau local qui fédère, sur un site, tous les partenaires de l'action sociale et du logement autour de l'accès et du maintien dans les lieux des personnes défavorisées. Face aux besoins en logement très importants des jeunes, les partenaires du réseau ont décidé de créer un observatoire du logement des jeunes pour :

- connaître le parcours des jeunes jusqu'au relogement,
- analyser le besoin en fonction de la typologie des jeunes en demande,
- travailler sur des problématiques repérées,
- fournir des études en temps réel, pour chaque commune et structure concernée.

L'observatoire sur les copropriétés à Clichy-sous-Bois est né du constat de dysfonctionnements importants dans certaines copropriétés. C'est d'abord un tableau de bord qui a été mis en route sur les grosses copropriétés et qui se transforme actuellement en observatoire des copropriétés. C'est un outil

- d'évaluation,
- de meilleure connaissance des principaux dysfonctionnements,
- de mise en alerte dans le but d'aider au pilotage d'interventions sur les copropriétés en difficulté.

Le Comité Habitat CDG est un outil qui joue « un rôle de médiateur et de régulateur entre la demande des actifs de l'aéroport qu'il enregistre et l'offre des professionnels et des collectivités qui travaillent avec lui pour organiser des réponses adaptées aux besoins d'habitat suscités par l'aéroport. »

même pour les intercommunalités existantes, les périmètres ne sont pas encore toujours définitifs.

Dans le même ordre d'idées, la mise en place des conférences intercommunales du logement à l'intérieur des bassins d'habitat, mais qui ne sont pas encore tous dessinés, commence à faire sentir ses effets et la question de l'observation régulière du parc social est sur le devant de la scène. Cela entraîne évidemment nombre de réflexions sur le contenu même des observatoires, observatoire du logement social ou observatoire du logement, ou observatoire de l'habitat.

Faut-il un ou des observatoires ? Quels sont les données à retenir, les indicateurs à suivre et avec qui travailler ? Sur quel territoire ?

La synthèse qui suit a été bâtie à partir d'une vingtaine d'entretiens auprès de responsables de services dans le domaine du logement et de l'habitat des villes ou des groupements de communes qui remplissent une fonction d'observation. Les entretiens ont tous été menés selon la même grille entre juin et octobre 2001.

Une palette d'observatoires existe : des observatoires territoriaux sur un champ plus ou moins élargi et des observatoires thématiques

Parmi les dix observatoires territoriaux retenus, on peut distinguer plusieurs catégories concernées directement par le logement et l'habitat ou incluant cette thématique au même titre qu'une autre :

- les observatoires qui s'occupent uniquement du logement social et de son occupation, gérés la plupart du temps par un service logement ou habitat,
- les observatoires de l'habitat qui touchent le parc public et le parc privé ainsi que le marché du logement. Ce type d'observatoire implique, en général, un service voire deux ou trois selon l'organigramme des services. Peuvent coopérer un service habitat, un service foncier, un service social, un service d'hygiène, etc. selon les objectifs de l'observatoire,
- si le partenariat avec les acteurs professionnels de l'habitat est très élaboré et joue le rôle de relais et de lieu de débat avec les décideurs locaux, on peut utiliser le terme d'observatoire de l'immobilier,
- les observatoires urbains qui regroupent en fait plusieurs observatoires thématiques : outre le logement et son marché, le foncier, le social, l'économique, la santé, la sécurité, la gestion urbaine, ... Dans ce cas, une structure indépendante ou un service fédérateur des différents observatoires semble s'imposer.

Trois observatoires sont classés un peu à part car ce sont plus des observatoires thématiques que territoriaux même s'ils s'inscrivent dans un territoire bien déterminé. Le premier concerne le logement des jeunes de 18-30 ans et le deuxième les copropriétés. Le troisième est le Comité Habitat CDG qui se développe depuis six ans autour de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle qui regroupe près de 70 000 emplois sur son site et suscite d'importants besoins en logements. Il a été créé pour faciliter les réponses à ces besoins. Ces trois exemples n'épuisent pas bien sûr le sujet des observatoires thématiques, on pourrait citer ceux de la demande locative, des emménagés récents dans le parc social, etc. Mais il est intéressant d'analyser ces trois-là parce qu'ils ont été initiés pour répondre à un objectif et des besoins spécifiques bien identifiés.

Observatoires de villes existants, en cours de constitution ou en projet

| Ville | Champs | Partenariat | Diffusion des travaux |
|-------------------------|--|--|--|
| 77 Chelles | -Parc social, occupation, attributions -Demande locative sociale | Bailleurs sociaux, OCIL 77, C.G., associations intermédiaires pour le logement, CAF, SDAPL, EDF, | -Publication de la Charte communale et de ses bilans |
| 92 Gennevilliers | -Parc social, occupation, attributions -Demande locative sociale -En projet parc privé, habitat dégradé... | Bailleurs sociaux | -Diffusion d'études auprès des signataires de la CCL -Quelques informations dans Gennevilliers Magazine |
| 93 Montreuil | -Marché foncier/ marché immobilier, -Parc social et occupation, -Demande locative sociale, -Copropriétés | Bailleurs sociaux, promoteurs, notaires, service des hypothèques | -Etudes en interne -Projet de note de conjoncture semestrielle sur le marché immobilier, -Atlas du logement social |
| 94 Créteil | -Parc social et occupation, -Demande locative sociale -La réflexion sur le parc privé se fera dans le cadre de l'agglomération | Bailleurs sociaux | |
| 95 Argenteuil | -Parc social et occupation, -Demande locative sociale -Parc privé (en développement) | Bailleurs sociaux | -Projet d'un rapport à partir d'OPS 2000 |
| 95 Cergy | -Parc privé et parc social repérés sur plan -Demande locative sociale | Bailleurs sociaux, AORIF, CAF, EDF, SFDE | -Atlas de tous les groupes immobiliers -Etude sur le parc social présentée à la CCL |

Observatoires créés dans le cadre d'une intercommunalité

| Intercommunalité | Champs | Partenaires | Diffusion des travaux |
|---|---|--|--|
| 78 CAMY | OLS : parc social, occupation, flux, demande locative sociale OHI : marché foncier, du logement neuf, du logement ancien, marché locatif privé | OLS : Bailleurs sociaux, communes, Etat OHI : Agences immobilières, promoteurs, notaires | OLS : présenté dans le cadre de la CIL avec débat. Document annuel sur les attributions, tous les 3 ans sur le peuplement OHI : présenté tous les ans aux maires et invités avec débat. Document annuel |
| 78 SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines | Population et ménages, parc social et occupation, demande locative sociale, allocataires, parc neuf, mutations, loyers, logement étudiant, hébergement spécifique | Observatoire de l'habitat : DREIF, CAFY, EPA, DGI, CDC, Préfecture, communes, bailleurs sociaux, | La lettre de l'observatoire de la ville paraît 4 fois par an |
| 78/91 District du Plateau de Saclay | | Communes et DDE | Document annuel de bilan présenté aux élus et DDE avant parution |
| 91 Communauté d'Agglomération d'Evry | Parc social et occupation, flux, indicateurs sociaux, demande locative sociale | Observatoire du logement : Bailleurs sociaux, CCAS, Conseil général, CAF, EDF | Les carnets de l'observatoire Les cahiers de l'observatoire |

2.2. Le déclencheur de l'observatoire et ses objectifs

La réalisation d'un diagnostic est souvent à l'origine de l'observatoire territorial

L'établissement d'un diagnostic au cours d'une étude logement, d'un PLH, pour un POPS ou une conférence du logement, a souvent été l'élément moteur de la connaissance et l'élément essentiel à l'origine de l'observatoire. Lorsqu'une conférence ou un POPS sont à l'origine d'un observatoire, ce dernier est souvent consacré uniquement au parc social et à la demande locative sociale. Lorsque l'événement déclencheur est un PLH, ou que l'observation est portée par une structure intercommunale, l'observatoire couvre plus souvent l'ensemble des logements et le fonctionnement du marché. Il peut parfois être scindé en deux observatoires.

La recherche de réponses à des besoins spécifiques est souvent à l'origine des observatoires thématiques

Dans le cas des observatoires thématiques, c'est la connaissance d'un besoin, de difficultés particulières sur un segment de marché qui est à l'origine de l'observatoire, très lié dans sa définition et ses objectifs à des actions à mettre en place : solutions adaptées pour le logement des jeunes, procédures de sauvegarde de copropriétés en difficulté ou actions de prévention envers des copropriétés fragiles.

La décision, mise en œuvre ou non, de créer un observatoire s'accompagne généralement d'une définition des objectifs qu'on lui assigne.

2.3. Le ou les territoires observés et les échelles de l'observation

L'observation déborde souvent le périmètre d'intervention du maître d'œuvre. Elle est souvent menée aussi au niveau infra communal

L'observation porte en règle générale sur la ou les communes concernées, mais va parfois au-delà, sur un territoire que les responsables des observatoires jugent plus adéquat compte tenu des enjeux ou des projets. Elle porte aussi sur le niveau infra-communal, surtout lorsque l'observatoire est consacré au parc social, qu'il est thématique ou installé sur un quartier seulement. Dans ce cas, les données sont suivies au quartier, mais le plus souvent aussi au niveau du programme, du groupe immobilier, de la résidence, de l'entité ou de l'adresse. L'observation peut être faite aussi au niveau des acteurs concernés : les bailleurs comme dans l'évaluation du POPS d'Evry ou les structures d'accueil comme dans l'observatoire du logement des jeunes.

Le territoire concerné par l'observatoire sur le logement des jeunes, est celui du SAN de Sénart Ville Nouvelle pour l'instant, en attendant peut-être la création d'un futur observatoire départemental.

Les observatoires ont en général des échelles d'observation différentes et des définitions personnelles de l'unité de base qu'ils observent. Tendre vers une certaine homogénéité des échelles et des définitions faciliterait la tâche des partenaires qui fournissent les données et qui sont souvent sollicités par des observatoires différents. Cela rendrait plus aisé aussi le regroupement des observations dans le cas où elles s'étendraient à une échelle intercommunale.

2.4. Les champs et les sources d'observation

Sur les dix observatoires territoriaux retenus, deux s'occupent uniquement de parc social, mais leurs responsables évoquent les premiers pas réalisés ou les souhaits d'aller vers un observatoire élargi au parc privé et au marché immobilier. Les autres mènent des observations dans les deux domaines, public et privé, avec des résultats très différents.

De l'exploitation des grandes sources classiques à la création de leurs propres données, la gamme des informations retenues par les observatoires est vaste

Les observatoires se développent autour de l'exploitation des sources classiques que sont l'INSEE et ses recensements essentiellement, les fichiers de données suivis à la DRE comme SITADEL pour la construction neuve, ECLN pour la commercialisation des logements neufs, PLS pour les caractéristiques physiques, la vacance et la mobilité dans le parc locatif social. Mais ces sources, à l'exception du PLS, ne descendent pas à une échelle suffisamment fine pour satisfaire les besoins des observatoires, elles sont au niveau de la commune alors que des données au quartier ou au groupe immobilier sont souvent recherchées. Les observatoires utilisent aussi des fichiers internes à la ville comme les DIA pour le suivi des transactions ou des données en provenance d'autres institutions comme les CAF, EDF, la DGI, etc..

Ils sont très en relation avec les bailleurs sociaux qui leur fournissent beaucoup de données. Ils peuvent aussi acquérir des fichiers (CD biens de la Chambre des Notaires de Paris) ou créer eux-mêmes leurs données en réalisant des enquêtes ou des entretiens avec des acteurs du logement.

2.4.1. L'observatoire du logement social

L'observation du parc social englobe généralement d'une part tout ce qui touche au parc et ses occupants et d'autre part la demande locative sociale et les attributions.

2.4.1.1. En ce qui concerne le parc, ce sont les données classiques, obtenues le plus souvent auprès des bailleurs sociaux eux-mêmes, qui sont retenues. Elles peuvent être obtenues à une échelle fine, le groupe immobilier ou le programme ou l'adresse. Un effort de définition devrait permettre d'homogénéiser les échelles auxquelles on souhaite obtenir les informations. En effet, il faut veiller à ce que des totalisations puissent être faites pour arriver à des regroupements cohérents : à partir des programmes, retrouver des îlots, puis au-delà des secteurs, des quartiers, etc. faire que les échelles s'emboîtent les unes dans les autres. Les données issues de l'enquête PLS peuvent fournir des résultats homogènes à cette échelle.

a) Les données de patrimoine et de gestion :

- Caractéristiques physiques du parc (type, âge, taille, financement...), très souvent cartographiées,
- Données de gestion : loyers, rotation, vacance, impayés. Pour cette dernière, il est difficile d'établir une grille homogène entre bailleurs car ils ont chacun leur propre indicateur de suivi. D'autre part, c'est une donnée qui révèle un peu de la politique de gestion du bailleur et qui est donc sensible. Mais elle est intéressante à suivre en tant qu'indicateur de l'évolution sociale du parc.

Comparer le profil des entrants et celui des demandeurs fait ressortir les besoins non satisfaits

b) Les flux d'entrants issus soit de l'enquête OPS qui repère les entrants dans le parc au cours des trois années précédant l'enquête soit de fiches entrants spécialement remplies par les bailleurs. Lorsque les flux sont saisis à travers des fiches spéciales, le contenu de ces dernières résulte d'une collaboration étroite entre les bailleurs et le service de la ville, souvent menée dans le cadre des commissions d'attribution au cours desquelles les services repèrent les informations retenues par les bailleurs sur les ménages entrants et dressent avec eux une fiche type. Selon les bailleurs, l'envoi des fiches se fait de façon périodique ou en continu. Parfois, il nécessite un rappel du service de la ville.

Les responsables des observatoires s'accordent tous sur l'importance de saisir les entrants à travers les fiches. Elles permettent, en effet, de dresser le bilan des attributions par rapport aux objectifs d'accès au logement qui sont (ou seront) fixés dans les chartes (inter)communales du logement issues des conférences du logement. Elles permettent aussi des analyses comparées des profils des demandeurs et des entrants, faisant ressortir les besoins non satisfaits.

Les résultats de l'enquête OPS vont améliorer la connaissance de l'occupation du parc social

c) la connaissance de l'occupation du parc est maintenant plus accessible grâce à OPS qui fournit des données sur la composition familiale et les âges, l'activité, les bénéficiaires des aides au logement et les revenus. Cependant, l'échelle à laquelle ces informations sont disponibles n'est pas toujours la même selon les bailleurs. Cela dépend en partie des moyens informatiques et humains dont ils disposent pour exploiter l'enquête. Les responsables attendent beaucoup des travaux de l'Observatoire du Logement Social en Île-de-France sur cette enquête pour pouvoir bénéficier de données homogènes sur le territoire qu'ils observent et à la même échelle pour tous les bailleurs.

Parfois, certains observatoires recueillent des données en provenance de la CAF, sur les bénéficiaires du RMI, des aides au logement ou d'autres aides qui permettent d'étoffer la connaissance sur la situation économique des ménages.

De la même manière, les données que détiennent les Fonds de Solidarité Logement (FSL), placés sous la double autorité de l'Etat et du département, sont souvent exploitées dans les observatoires. Institués dans chaque département, les FSL accordent des aides financières aux personnes et familles défavorisées, pour les aider à obtenir un logement ou à se maintenir dans celui qu'elles occupent, en y ajoutant, si nécessaire, diverses mesures d'accompagnement social. Ce dispositif est ouvert aux locataires, sous-locataires et propriétaires.

La connaissance des sortants du parc social faciliterait la compréhension des parcours résidentiels des ménages. Elle est difficile à organiser

d) Les flux de sortants sont souvent évoqués mais peu suivis car ils sont beaucoup plus difficiles à saisir que les entrants. Certains bailleurs tentent de suivre quelques informations minimum comme la nouvelle adresse du ménage partant, son futur statut d'occupation, les motifs du départ, .. mais les résultats sont souvent très partiels et pas toujours fiables.

Ces données sur le parc social peuvent être complétées par un suivi des opérations neuves à travers les dossiers de financement des opérations disponibles dans les DDE qui détiennent le fichier des subventions. Il en est de même pour les subventions PALULOS pour lesquelles les DDE tiennent aussi des statistiques.

Enfin, il faut souligner que beaucoup d'observatoires se sont déjà dotés d'un atlas du logement social ou sont en train de le réaliser. Certains, comme celui de l'AUMA, se sont dotés d'une base de données informatique couplée à un système de traitement et de cartographie automatique des données : S.O.C.I.A.L.

2.4.1.2. La demande locative sociale est très suivie que ce soit dans les villes ou dans les groupements de communes. Outre l'évolution du nombre des demandeurs, l'analyse de leur profil est réalisée partout. Sont suivis aussi les relogements sur les contingents communaux, mais pas toujours le profil des ménages relogés. L'analyse de la demande peut être localisée finement puisque les demandeurs sont connus à l'adresse de leur domicile. L'intérêt de la mise en parallèle des demandeurs et des attributaires de logement a déjà été souligné.

2.4.2. L'observatoire du parc privé et du marché immobilier

En ce qui concerne le parc privé et le marché immobilier, les thèmes suivis varient beaucoup selon les observatoires en raison des enjeux différents qui existent d'un territoire à un autre et des choix d'observations qui sont faits en conséquence. Ils dépendent aussi de la capacité que les responsables d'observatoires ont à mobiliser des données provenant soit d'autres services intérieurs, comme le service foncier ou de l'hygiène, ou de l'urbanisme, etc. soit de sources extérieures à la ville ou au groupement de communes. Une des difficultés majeures, dans ce type d'observatoire, est d'appréhender l'occupation du parc privé ; quelques sources peuvent être exploitées qui ouvrent des pistes notamment vers les niveaux de revenus. On peut distinguer plusieurs thèmes dans ces observatoires :

a) le parc neuf est en général suivi à travers le fichier SITADEL tenu par la DRE et dont l'entité de base est la commune. Il suit les logements autorisés, les logements commencés et les logements terminés. Certains observatoires font des enquêtes auprès des communes pour obtenir directement les permis de construire.

Pour la commercialisation des logements neufs, la DRE tient à jour le fichier ECLN et publie des statistiques sur les ventes de maisons et d'appartements à des niveaux géographiques divers, communes, bassins d'habitat, départements. Les ADIL font leur propre enquête auprès des promoteurs et certains observatoires aussi (AUMA).

b) le suivi des loyers est fait pour les observatoires qui peuvent l'utiliser à partir des travaux de l'OLAP. Certains observatoires se rapprochent des agents immobiliers pour obtenir des informations.

c) la plupart des observatoires suivent les DIA quand le droit de préemption urbain renforcé est en place, pour connaître le marché de l'occasion. Selon la qualité des fichiers, les DIA peuvent renseigner sur l'adresse et la nature du bien, sa surface, le prix proposé à la vente, l'origine de l'acquéreur. Le fichier des propriétés bâties (FPB) des services fiscaux est utilisé parfois aussi pour appréhender les mutations des logements. Dans ce fichier, le champ « mutation de propriété » renseigne sur la date du plus récent acte notarié de vente d'un local. Le FPB, qui ne fait pas de distinction entre le parc ancien et les constructions nouvelles, prend en compte les mutations réalisées par

Les statistiques de construction et de financement du logement suivies par la DRE et les fichiers fiscaux constituent l'essentiel des informations en provenance de l'État

Les données communales et d'autres en provenance d'acteurs privés constituent le second volet des sources utilisées pour l'observatoire du marché de l'immobilier

Quelques sources utilisables pour connaître le prix des logements au niveau communal ou infra-communal

Les statistiques de la Chambre interdépartementale des notaires de Paris

Les notaires franciliens sont invités à transmettre à la chambre interdépartementale les extraits d'actes notariés, enrichis par une enquête succincte sur la surface des logements à l'époque de construction. Le dispositif permet de calculer pour chaque département, chaque arrondissement parisien et chaque commune importante, le prix moyen en €/m² des logements cédés, neufs ou d'occasion, individuels ou collectifs, petits ou grands. Des moyennes de prix de ventes sont dressées par trimestre, par semestre, par année. L'information est diffusée et très largement reprise par la presse immobilière et la presse généraliste. Les statistiques portent aussi sur le nombre de logements vendus.

Un CD-ROM dit « CD-BIEN » permet à des acquéreurs d'effectuer des raisonnements très localisés sur les volumes et les prix de vente, les adresses précises n'étant toutefois pas transmises. Il est aussi possible de raisonner sur des moyennes ponctuelles ou d'examiner des transactions une à une selon des définitions précises : quartier, époque de construction, type d'habitat, nombre de pièces, etc.

Les observatoires immobiliers du GRECAM

Le GRECAM, bureau d'études privé, élabore une observation bi-annuelle des programmes neufs, collectifs et individuels, en vente en Île-de-France. Des annuaires papier (ou des CD-ROM) individualisent chaque programme et indiquent, à partir d'enquêtes directes auprès des producteurs et des commercialisateurs, le nombre de logements vendus en six mois et leurs prix, selon le nombre de pièces, tout en rappelant le nombre total de logements du programme, son adresse, ses dessertes, son mode de financement, etc.

Chaque fiche-programme fournit le rythme de vente (nombre mensuel de logements vendus), et le taux d'écoulement (pourcentage mensuel de logements vendus). Les prix détaillent les incidences des annexes (dont, naturellement les places de stationnement). Les appartements sont assortis d'un prix au m², les maisons d'un prix par logement (selon le nombre de pièces). Un volume semestriel pour l'habitat individuel et un autre pour le collectif rassemblent les fiches programmes et décrivent une conjoncture globale de la région et de chaque département.

Les « Observatoires » du GRECAM sont réservés aux abonnés. Ils permettent en outre de fournir la base d'études localisées effectuées à la demande de municipalités, d'aménageurs, etc.

L'observatoire FNAIM des marchés de l'ancien

La FNAIM établit une observation nationale annuelle des effectifs et des prix des logements existants négociés par les agents immobiliers adhérents. Un échantillon de 30 000 à 40 000 ventes effectives permet une extrapolation nationale mais également des aperçus régionaux et locaux pour les agglomérations importantes. Des publications distinguent les maisons et les appartements ainsi que les logements selon le nombre de pièces, et analysent, selon ce critère, le niveau et l'évolution des prix en € et en €/m² au fil des années.

Parallèlement, une base de données permet de raisonner sur des secteurs restreints, et la FNAIM a élaboré un indice des prix des logements existants proposés ainsi qu'un indice d'activité.

Les données synthétiques sont reprises par les publications et accessibles par minitel dans des secteurs géographiques très fins.

Extraits de l'article « Comment connaît-on le prix des logements ? » de A. Massot Cahiers de l'IAURIF Supplément Habitat N° 28

des personnes physiques et morales, il se rapporte aux résidences principales mais aussi aux résidences secondaires qu'il n'est pas possible d'isoler et il considère tous les modes de transfert de propriété. De plus en plus d'observatoires, situés dans les départements où il est disponible, achètent le CD biens de la Chambre des Notaires de Paris qui fournit le volume des transactions par type de biens, taille et localisation, ainsi que les prix des transactions. Un moyen plus lourd comme l'exploitation des extraits d'actes notariés à partir du fichier IMO de la DGI est rarement utilisé.

d) la DRE suit également les subventions de l'ANAH pour la réhabilitation des logements des propriétaires bailleurs ainsi que les primes à l'amélioration de l'habitat PAH. Ces données ne sont pas systématiquement suivies dans les observatoires sauf dans des cas bien précis comme une OPAH par exemple.

e) les données issues d'EDF sont souvent utilisées. Au-delà de ce qui est fourni à travers le fichier de la DAEI et qu'on retrouve dans les fichiers geokit départementaux sur les résidences principales et la vacance au niveau des communes, certains observatoires peuvent aller plus loin. Ainsi à Cergy, EDF devrait fournir, dans le cadre d'une convention, des informations au niveau des groupes immobiliers : ceux chauffés à l'électricité, la qualité payeur (indice allant de 1 à 9), le niveau moyen d'impayés, ainsi que les taux de rotation et de vacance. Ces données existent aussi pour le parc social.

f) le fichier de la taxe d'habitation (FTH) est aussi utilisé. Il renseigne sur les ménages et le nombre de personnes à charge ainsi que sur les ménages en-dessous d'un certain seuil de taxe d'habitation.

g) le fichier des propriétés bâties peut compléter aussi l'arsenal statistique des logements grâce aux renseignements qu'il apporte sur la nature des propriétaires et l'ensemble des mouvements de propriété, les caractéristiques des immeubles, leur état d'entretien, leur niveau d'équipement, le nombre d'étages, l'année d'achèvement, etc. ainsi que sur les transformations qui affectent le parc : démolitions, désaffectation, changements d'affectation, etc. Les données immobilières issues de ce fichier peuvent être cartographiées sur l'ensemble de l'Île-de-France sur la base d'un découpage en sections cadastrales.

h) le fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) offre d'autres renseignements. C'est un fichier construit par la DGI pour les besoins du Ministère de l'Équipement. Il est constitué à partir du FTH qu'il met en relation avec les informations du FPB concernant un logement et avec les informations des fichiers des propriétaires et de l'impôt sur le revenu des personnes physiques concernant les occupants. Il fournit des indications sur les caractéristiques du logement croisées avec la catégorie de logement ou le statut d'occupation pour les résidences principales. Il fournit également les caractéristiques des occupants des résidences principales classés selon leur statut d'occupation, notamment l'âge, le nombre de personnes à charge, les revenus fiscaux (nombre de foyers fiscaux, imposés et non imposés, répartition des ménages selon le niveau de revenu, revenu moyen par foyer fiscal), les mutations et la copropriété.

Quelques sources à approfondir ouvrent des pistes pour approcher les caractéristiques des ménages qui occupent le parc privé

Les données de ce fichier devraient être accessibles à travers le logiciel d'exploitation géokit, en fonction du respect des règles du secret statistique. Elles devraient être disponibles à la section cadastrale, à la commune, au groupement de communes.

i) des études ponctuelles peuvent être faites aussi, soit en régie soit commandées à des bureaux d'études.

2.4.3. Les observatoires thématiques

2.4.3.1. *L'observatoire sur le logement des jeunes d'Objectif-Logement*

L'observatoire sur le logement des jeunes s'appuie sur les fiches remplies auprès des jeunes qui viennent rencontrer les différents acteurs et partenaires.

Elles permettent de dresser un profil des jeunes consultants, de suivre leur situation sur le plan du logement mais aussi leur situation professionnelle et familiale. Cela permet de connaître le profil des jeunes relogés et donc quels sont les types de besoins les plus difficiles à satisfaire.

Ces fiches ont le mérite de rassembler de façon homogène des éléments épars dans toutes les structures partenaires (services logement des communes, Unités d'action sociale, Relais-Jeunes, Mission locales, équipes de prévention de l'ADSEA...) et d'en permettre un traitement global.

2.4.3.2. *L'observatoire des copropriétés de Clichy-sous-Bois*

L'observatoire des copropriétés s'appuie essentiellement sur une enquête auprès des syndicats et sur les DIA. L'enquête auprès des syndicats est très fouillée et engrange des informations détaillées sur le fonctionnement interne de la copropriété, notamment des données financières. Les données ne sont pas réactualisées systématiquement, certaines peuvent l'être tous les six mois, d'autres tous les deux ans selon les besoins et le déroulement de la procédure en place (plan de sauvegarde ou OPAH). Les informations concernent les caractéristiques physiques de la copropriété, sa gestion, les problèmes de dégradation ou d'entretien qu'elle rencontre éventuellement, les impayés des charges de copropriété, l'occupation de la copropriété et les prix et loyers. Ces observations se développeront au fur et à mesure que se mettront en place des procédures de requalification de copropriétés dégradées.

2.4.3.3. *Le Comité Habitat CDG*

Le Comité Habitat CDG, créé à l'initiative d'Aéroport de Paris en 1995, sous la forme d'une association loi 1901, a pour objectifs de coordonner et organiser les réponses aux besoins de logement des personnels des entreprises installées sur l'aéroport de Roissy CDG. Il contribue à connaître la demande de logement des salariés et apporte des services concrets pour loger les salariés à proximité de l'aéroport. L'association, qui s'adresse aux 70 000 salariés et aux 700 entreprises de l'aéroport, regroupe 35 entreprises de l'aéroport, 27 professionnels du logement et

Un travail en commun en amont permet de rassembler des observations homogènes détenues par plusieurs acteurs

Outil d'initiative privée, pour répondre aux besoins en logement de salariés plutôt qu'outil d'observation, le Comité Habitat CDG gère essentiellement les demandes de logement social

Comité Habitat

18 communes. Dans son conseil d'administration, les trois collèges ont le même poids.

C'est essentiellement la demande de logement social qui est enregistrée, mais les riverains de l'aéroport qui ont un bien à louer ou à vendre peuvent communiquer leur offre au Comité qui tient une sorte de bourse du logement.

Les demandeurs de logement social constituent un dossier de demande auprès du Comité. Le fichier propre du Comité compte environ 900 demandes auxquelles s'ajoutent quelque 300 demandes enregistrées dans quelques grosses entreprises qui ont elles-mêmes un service logement. Les demandeurs sont, pour beaucoup, des jeunes qui cherchent à décohabiter et des gens hébergés pour des raisons familiales ou venant de province et qui sont en situation précaire de logement. Mais tous ont un travail sur l'aéroport et donc un revenu. Les demandeurs viennent s'inscrire au Comité Habitat CDG car ils espèrent obtenir plus rapidement un logement qu'en s'inscrivant seulement sur le fichier communal ou préfectoral.

Les demandeurs doivent renouveler leur demande chaque année. Le dossier de demande permet au Comité d'adresser des candidats adaptés aux logements que les bailleurs lui proposent.

Le Comité Habitat CDG n'est pas intégré dans le circuit « officiel » des attributions de logements sociaux

Les logements proposés aux demandeurs sont ceux qui n'ont pas de réservataires attirés ou qui sont délaissés par les réservataires. Le Comité se voit proposer environ 30 logements par mois et réussit à loger 9 à 10 foyers par mois. Le Comité avait demandé aux communes adhérentes de lui communiquer les dossiers des demandeurs salariés à Roissy et inscrits sur le fichier communal mais une seule commune a répondu favorablement. Il faut cependant rappeler que certaines petites communes qui n'ont pratiquement pas de logement social sur leur territoire n'ont pas forcément de demandeurs. Le Comité incite toujours les demandeurs à s'inscrire auprès d'un lieu d'enregistrement de la demande pour disposer du numéro unique départemental. Mais le Comité n'est pas considéré par les partenaires bailleurs sociaux et les communes comme un acteur à part entière. Il ne participe pas aux commissions d'attribution et ne fait pas partie des réseaux officiels.

Les ménages qui recherchent autre chose que du logement social viennent consulter les offres au Comité et s'adressent le plus souvent à l'ADIL 95 qui peut leur prodiguer des conseils juridiques et financiers. Elle tient une permanence sur place, un jour par semaine, comme dans d'autres sites.

L'évolution de cet outil vers un observatoire de l'habitat se justifie-t-elle et dans quelles conditions ?

Les membres de l'association sont convaincus de l'utilité de transformer cet outil en véritable observatoire de l'habitat afin que les partenaires coordonnent mieux leurs actions et mettent en œuvre des méthodes de travail et des outils plus adaptés aux besoins d'autant que ceux-ci vont continuer à se développer. Les prévisions d'emplois à 20 ans aboutissent, en effet, à un nombre d'environ 100 000 salariés. Le Comité Habitat CDG est plus orienté vers les catégories de public qui relèvent du logement social mais les questions d'inadéquation de l'offre et de la demande de logement se posent au niveau de l'ensemble du marché du logement. L'évolution de l'outil vers un observatoire de l'habitat a été évoquée en janvier 2001 au cours d'un séminaire qui a réuni une centaine de personnes parmi les partenaires, entreprises, collectivités territoriales, État, bailleurs sociaux et autres professionnels

du logement, collecteurs de 1 %, etc. Mais plusieurs questions préalables se posent : quel territoire pour l'observatoire, quelles sources pour l'alimenter, quels moyens humains et techniques, quels financements ?

Par ailleurs, ce Comité fonctionne sur une zone géographique particulière qui est un pôle d'emplois et non un bassin d'habitat. Son articulation avec d'autres outils d'observation qui se mettront en place à proximité, dans le cadre d'intercommunalités notamment, se posera. Si cela se produit, il faudra envisager une collaboration car des intérêts conjoints existeront.

Le Comité fonctionne avec trois salariés dont un à plein temps et deux à trois-quarts de temps. Un délégué général les chapeaute.

Le Comité fait paraître un bulletin d'information accessible à tout le monde.

2.5. Le partenariat

Le partenariat va plus ou moins loin selon les observatoires et les partenaires : de la simple fourniture de données (rare) à un véritable échange d'experts

C'est la diversité qui l'emporte, le partenariat pouvant consister en un strict échange de données ou conduire à une véritable animation autour de l'observatoire. Certains observatoires affichent un partenariat très organisé, allant presque systématiquement jusqu'à la signature de conventions avec la plupart des partenaires, tandis que d'autres ont un partenariat plus informel, fait de relations et d'engagements verbaux, mais qui peuvent donner de très bons résultats quand les partenaires sont pleinement engagés dans les mêmes enjeux et ont autant intérêt les uns que les autres à ce que l'observatoire fonctionne. Le partenariat peut aller plus ou moins loin mais engage souvent beaucoup de partenaires.

2.5.1. Le partenariat échange de données

2.5.1.1. Les relations inter-services dans les villes et les structures intercommunales

Cet aspect a déjà été évoqué plus haut. La richesse des informations qui existent souvent dans les services d'une ville n'est en général pas suffisamment exploitée. Si elle l'est à l'intérieur même du service, elle est en général insuffisamment partagée avec les autres. Quand l'observatoire doit répondre aux différents besoins de gestion urbaine, gestion sociale, politique de la ville, parc privé insalubre, il doit être transversal à l'intérieur de la ville. Lorsqu'un service a en charge la mise en œuvre d'un PLH ou le suivi d'une charte du logement, il semble légitime qu'il soit en charge de l'observatoire s'il existe. Cependant, envisager une mission spécifique observatoire faciliterait son fonctionnement et le rapprochement entre les services.

2.5.1.2. Le partenariat avec les acteurs directs du logement

Les bailleurs sociaux sont partenaires de pratiquement tous les observatoires. Un défi : rendre homogènes les informations qui leur sont demandées

a) *Les bailleurs sociaux* : ils sont évidemment incontournables, surtout quand une conférence du logement est en jeu. Lorsqu'un ou deux bailleurs seulement sont présents sur un même territoire, le partenariat est relativement facile à monter. Mais ils sont parfois très nombreux sur un même territoire, et obtenir des informations homogènes de leur part peut être très difficile, la plupart du temps en raison de la diversité des méthodes qu'ils utilisent dans leur gestion et des moyens techniques, informatiques et humains dont ils disposent. Bien connaître les enquêtes qu'ils ont à mener, les indicateurs qu'ils suivent, travailler avec eux sur ce qui est utile à suivre et analyser en fonction de l'objectif fixé sont des préalables à l'établissement d'un partenariat qui conduira les bailleurs sociaux à transmettre aisément les données.

Pour certains responsables d'observatoires, la signature d'une convention n'est pas indispensable pour arriver à un partenariat efficace ; pour d'autres, au contraire, la convention précise les obligations de chacune des parties : fournir toutes les informations nécessaires à la réalisation des études pour les bailleurs sociaux, respect de la confidentialité des données et des modalités de diffusion pour les responsables de l'observatoire.

Les acteurs privés sont de plus en plus sollicités pour les observatoires locaux de l'habitat

b) *Les promoteurs, les agents immobiliers, les notaires, le 1 % logement* sont moins sollicités que les bailleurs sociaux mais le sont de plus en plus. Les promoteurs le sont plus systématiquement quand l'observatoire suit toutes les opérations neuves qui se réalisent sur le territoire. Une enquête régulière auprès des promoteurs peut avoir lieu, qui fournira les caractéristiques physiques et de prix des logements offerts et vendus, mais parfois aussi des indicateurs sur le profil des acquéreurs. On peut rappeler que les ADIL mènent des enquêtes mensuelles sur le marché du neuf auprès de tous les promoteurs de la région.

Les entretiens avec des agences immobilières semblent moins systématiques. Seule l'AUMA les fait régulièrement ce qui lui permet de disposer d'un suivi sur l'appréciation du marché, l'évolution des prix à la location et à la revente selon les types de biens et leur localisation, l'appréciation sur le profil des ménages qui passent par les agences.

c) *les syndicats de copropriété* sont incontournables dans le cas où l'observation porte sur les copropriétés. Le partenariat est délicat à monter et implique d'établir des relations de confiance avec les syndicats et les copropriétaires.

2.5.1.3. Le partenariat avec l'Etat

Le partenariat avec l'Etat départemental est très présent dans tous les observatoires puisqu'il détient un certain nombre d'informations chiffrées qu'il met à disposition des communes et des intercommunalités qui les demandent (geokit et divers tableaux de bord). Il diffuse également des informations quantitatives et qualitatives dans le cadre des portés à connaissance qu'il fournit à l'occasion de diverses procédures, comme les PLH.

2.5.1.4. Le partenariat avec les institutions INSEE, CAF, EDF

Si l'INSEE est pratiquement toujours sollicité, ce n'est pas le cas de la CAF ou d'EDF, certains responsables d'observatoires ne jugeant pas forcément utile de disposer d'informations en provenance de ces deux dernières institutions.

Quand les responsables d'observatoires ont établi un partenariat avec la CAF, c'est plus souvent dans un souci de gestion que d'observation ; c'est vrai quand il y a eu un POPS ou quand l'observatoire est pris en charge par un service logement qui gère la demande locative sociale. Pour certains, les indicateurs qu'on peut obtenir de la CAF rentreraient mieux dans un observatoire social que dans un observatoire du logement ou de l'habitat.

Une des difficultés dans le montage de ces partenariats concerne l'accès aux données à un niveau micro local qui n'est pas aisé à obtenir pour des questions de confidentialité. La négociation avec les partenaires n'est pas toujours facile mais des conventions se signent, par exemple entre la ville de Cergy et EDF pour la transmission de données ou sont en cours de signature : Cergy et CAF.

Il serait utile de prévoir des conventions générales qui éviteraient la signature de multitudes de conventions légèrement différentes les unes des autres et des négociations souvent longues à lancer.

Des conventions se signent entre partenaires pour assurer une bonne transmission des données et dans la durée

2.5.2. Le partenariat comité technique, comité de pilotage ...

Le partenariat va souvent au-delà de l'échange de données avec la mise en place de comités techniques ou de pilotage, etc. Ainsi, à l'AUMA, un dispositif partenarial de pilotage de l'OLS a été mis en place avec la création d'un comité de pilotage qui réunit les représentants de l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux présents sur le territoire. D'autres partenaires sont associés sans voie délibérative : les réservataires, les travailleurs sociaux de la DASDY, des associations, un représentant du PDL, de la CAF et de la DDASS. Ce comité valide les objectifs, les orientations, le contenu des études et les modalités de leur diffusion. On pourrait citer également le comité qui suit la charte de Chelles ou celui qui suit le PLH du DIPS.

Les partenaires qui concourent à l'alimentation de l'observatoire logement des jeunes sont les services logement des communes et le CCAS de Sénart, les Unités d'Action Sociale de Combs-la-Ville, les structures et associations spécialisées : Relais-Jeunes, mission locale de Sénart, Equipes de prévention de l'ADSEA. La logistique est assurée par le service informatique et la Direction de l'Action sociale du SAN de Sénart.

Au-delà de l'alimentation de l'observatoire, la recherche de solutions adaptées passe par l'intervention de la Commission d'Evaluation et d'Orientation Liée au logement (CEOLL) qui se réunit chaque mois avec les partenaires ci-dessus et d'autres (bailleurs sociaux et membres occasionnels en fonction des situations) pour chercher des solutions individuelles pour permettre l'accès au logement. La CEOLL est, comme l'observatoire logement des jeunes, un outil dont s'est doté Objectif-Logement.

De plus en plus, le partenariat s'organise autour de réunions de présentation des travaux et de débats où se retrouvent les politiques, les techniciens et les professionnels de l'habitat

2.5.3. Le partenariat, lieu d'échanges et de débats

La forme peut-être la plus aboutie de partenariat est celle de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Immobilier de l'AUMA puisque chaque année se tient une réunion de présentation des travaux de l'observatoire suivie de débats à laquelle sont invités les maires de l'agglomération ainsi que de nombreux invités du secteur professionnel du logement et de l'habitat. Le SAN de Saint-Quentin envisage aussi de monter, dans le même esprit, des demi-journées de travail. Les journées de travail organisées par l'ADIL 94 sont aussi des références dans ce domaine.

2.6. Observatoire et politique locale de l'habitat

Les liens entre observatoire et politique locale de l'habitat ne sont pas faciles à démêler. Pour certains responsables, l'observatoire est bien au service d'une politique locale, en amont pour aider à sa définition et, en aval pour aider à sa mise en oeuvre à travers un certain nombre d'actions, pour l'évaluer et la relancer. Pour d'autres, l'observatoire a seulement une fonction d'observation et d'analyse des phénomènes, peu liée à une politique locale. Dans ce dernier cas, les observatoires ont souvent du mal à se mettre en place réellement, ils peuvent être à l'état embryonnaire depuis plusieurs années déjà.

L'observatoire est reconnu utile par tous pour alimenter des diagnostics de PLH, de conférences du logement mais aussi de futurs PLU et SCOT. Ils permettent aussi d'alimenter un discours et d'émettre des avis.

Mais en même temps, certains responsables peinent à dire si leurs travaux sont réellement utilisés par les élus et de quelle manière. Ils reconnaissent qu'existe encore une coupure entre élus et techniciens. Ils ont d'ailleurs des incertitudes sur les attentes de leurs élus qui n'expriment pas toujours des demandes sauf quand un sujet les préoccupe particulièrement. L'observatoire devra à ce moment-là être en mesure d'apporter une réponse.

A contrario, l'observatoire peut être un bon outil pour alerter et interpeller les élus, surtout si le partenariat en place est un lieu de débat.

La définition de politiques locales de l'habitat dans un cadre intercommunal va faire naître un plus grand besoin d'observatoires

De plus en plus, les politiques locales de l'habitat en région Île-de-France vont s'exprimer dans un cadre intercommunal, qu'il s'agisse de bassins d'habitat, de communautés d'agglomération ou de communes, de périmètres de SCOT, etc. Elles auront besoin de s'appuyer sur des connaissances communes du fonctionnement des marchés de l'habitat et des besoins, sur des réflexions prospectives à moyen et long termes, etc. Et les expériences, particulièrement des observatoires de province, ont montré leur richesse en matière de connaissance des marchés locaux de l'habitat et l'intérêt qu'ils présentent pour mettre en place les politiques locales.

2.7. Le fonctionnement

A l'exception des deux observatoires gérés par l'Agence d'Urbanisme de Mantes qui est maître d'oeuvre indépendant de la CAMY, maître

Organigramme de l'observatoire du SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines

Il est très difficile pour un service logement ou d'urbanisme d'une ville d'assumer une mission d'observation en plus de sa mission de gestion

d'ouvrage, les autres observatoires territoriaux sont directement implantés au sein des services des villes ou des structures intercommunales. Ce sont, en général, les services du logement, de l'habitat ou de l'urbanisme qui ont en charge l'observation. Cela pose plusieurs problèmes :

- Quand ce sont les services logement ou habitat des villes, c'est-à-dire des services qui font beaucoup d'opérationnel et de gestion (demande locative et attributions de logement, aides à la réhabilitation des logements privés, habitat spécifique, etc.), qui gèrent l'observatoire, ils n'ont pas toujours les moyens humains de se détacher du quotidien, sauf pour analyser leurs propres sources. Leurs missions de gestion et d'observation ou d'étude peuvent entrer en concurrence et la gestion est toujours privilégiée.
- Le fait qu'une structure observatoire n'existe pas indépendamment d'un service de la ville ou de la structure intercommunale, entraîne une fragilité de la continuité de l'observation. Cette dernière est en effet soumise aux aléas de restructuration, de changement de personnel, de redéfinition de mission. Finalement, ce sont souvent les services, convaincus de l'utilité de l'observatoire, qui choisissent de porter l'observatoire, en l'absence parfois de réelle volonté politique.

Par ailleurs, quand l'observatoire est porté par un seul service de la ville, il est souvent limité aux propres données du service et à celles de ses partenaires. Pour qu'un observatoire de l'habitat existe, il faudrait mettre en musique plusieurs services internes selon la façon dont ils sont structurés. On peut penser aux services foncier, d'hygiène,.. mais beaucoup de responsables ont souligné la difficulté qu'il y a à travailler en transversal au sein d'une ville, chaque service ayant souvent tendance à défendre son pré carré.

Ces inconvénients semblent moins présents au sein des intercommunalités qui ont peut-être mieux perçu que les villes l'intérêt des observatoires, qui sont à une meilleure échelle pour observer ou qui y affectent plus de moyens spécifiques. Ainsi au sein de la Communauté d'agglomération d'Evry, il y a bien des personnes identifiées pour s'occuper de chacun des observatoires mis en place. Il en est de même à l'AUMA.

Les observatoires thématiques sur le logement des jeunes et sur les copropriétés ont aussi chacun leur particularité. Le premier est piloté par l'instance de coordination du réseau Objectif-Logement lui-même porté par l'ADIL 77. Il travaille pour le SAN Sénart Ville Nouvelle. L'observatoire des copropriétés de Clichy-sous-Bois se trouve au sein de la mission pour les copropriétés installée sur Clichy depuis deux ans.

Dans la plupart des cas, les observatoires n'ont pas de budget propre à l'exception de l'observatoire urbain d'Evry qui a un budget bien identifié de la part de la communauté d'agglomération. Au SAN de Saint-Quentin, on ne peut identifier que le budget nécessaire aux publications de « La lettre de l'Observatoire de la ville ». A l'agence de Mantes ? il n'y a pas de budget particulier pour le fonctionnement des observatoires, qui est une des missions de l'agence.

Couvertures de publications

Le budget du Comité Habitat CDG est alimenté pour moitié environ par les cotisations annuelles des membres. Elles sont fixes pour les professionnels du logement et les communes et varient selon la taille des entreprises pour ces dernières. L'autre moitié du budget est une subvention d'ADP. Dans le cadre d'une transformation éventuelle de l'outil vers un observatoire, les financements sont plutôt à rechercher vers les institutions, par exemple l'Etat et les conseils généraux.

2.8. La valorisation et la diffusion des travaux

En général, la diffusion des travaux des observatoires, pour ceux qui en font une, se fait sous trois formes : publication d'études, publication régulière de notes ou de documents et animation de journées de travail. Les observatoires qui sont utilisés pour dresser un bilan d'actions donnent lieu, en général, à une publication annuelle d'évaluation, souvent présentée préalablement à une commission ad hoc chargée de la valider. La diffusion est faite auprès des personnes « qualifiées », directement concernées par le document, soit par envoi du document soit couplée avec une présentation orale. C'est le cas à Chelles ou au District du Plateau de Saclay.

La valorisation et la diffusion des travaux des observatoires dépendent de leurs objectifs, de leur mode de fonctionnement et de l'organisation du partenariat

Quand l'observatoire restitue son travail sous la forme de notes ou de documents, la diffusion se fait généralement à grande échelle. C'est le cas par exemple de « la lettre de l'Observatoire de la Ville » du SAN de Saint-Quentin qui sort quatre fois par an sous forme d'un six pages. Chaque lettre aborde un thème qui correspond à un observatoire et qui est un thème d'actualité. Le N°4 de septembre 2000 développait ainsi le thème de l'habitat en Ville Nouvelle. Ce numéro faisait suite à l'élaboration du diagnostic de la situation du logement à Saint-Quentin, réalisé dans le cadre du PLH et qui avait conduit à relancer l'observatoire de l'habitat. La lettre est envoyée aux élus du Comité Syndical et aux maires des sept communes du SAN. Elle est déposée dans les halls des mairies, envoyée dans les établissements de Saint-Quentin, qu'ils soient publics ou privés. Elle est ainsi diffusée en 5 000 exemplaires.

De plus en plus, l'organisation de débats autour des travaux des observatoires est considérée à la fois comme un aboutissement du travail et une étape pour le poursuivre

On peut citer aussi la publication de « l'Observatoire de l'Habitat et de l'Immobilier » de l'AUMA qui paraît une fois par an. Elle fait l'objet d'une présentation aux maires de l'agglomération et à de nombreux invités puis est suivie d'un débat. Elle est aussi largement diffusée.

D'autres observatoires, dépendant plus souvent d'une ville, diffusent leurs travaux de manière plus confidentielle, souvent en interne auprès des élus et des services. Parfois des informations sont publiées dans le journal de la ville.

L'observatoire du logement des jeunes va établir chaque année un bilan en termes d'actions. Les premiers résultats de l'observatoire vont être publiés. Par ailleurs, un travail sur l'harmonisation de l'appréciation de la capacité d'un ménage à vivre dans un logement autonome a conduit à un bilan/diagnostic formalisé qui va être repris au niveau départemental et au niveau de tous les bailleurs.

L'observatoire des copropriétés de Clichy-sous-Bois, très opérationnel dans les interventions auprès des copropriétés ne diffuse pas les données qu'il suit. Son rôle n'est pas très éloigné de celui d'audit et il est donc tenu au secret.

III. Quelques préconisations

A travers les appréciations que les uns et les autres ont portées sur les observatoires, les souhaits mais aussi les doutes et incertitudes qu'ils ont exprimés, on est tenté de définir l'observatoire comme un lieu ou un espace où se croisent ceux qui pilotent l'observatoire, ceux qui l'alimentent, ceux qui le réalisent et ceux qui l'utilisent :

espace de capitalisation des connaissances et de mémoire,
espace de diffusion de la connaissance et de dire d'acteurs,
espace d'interprétation de la connaissance, de débats et de commande de travaux,

Après vient le rôle qu'on entend faire jouer à l'outil produit :

outil de connaissance
outil de veille ou d'alerte
outil d'aide à l'élaboration des politiques locales de l'habitat
outil d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques
outil d'évaluation
outil pour faire vivre une procédure
outil au service d'un projet de territoire
.....

L'observatoire est donc un lieu où l'on engrange des informations statistiques et qualitatives et où on les analyse et les interprète, un lieu où l'on pose des problématiques, et un lieu où l'on débat de l'application et de l'adéquation des politiques nationales et locales.

Adaptation aux marchés locaux et adaptation aux évolutions des contextes locaux et institutionnels ont assuré la qualité et la pérennité des premiers observatoires locaux de l'habitat qui fêtent leurs vingt ans d'existence

S'il n'existe pas de recette miracle pour monter et faire vivre un observatoire dans la durée, les expériences analysées conduisent cependant à faire ressortir quelques facteurs clé pour la réussite de sa mise en œuvre et de son fonctionnement dans la durée. A l'occasion des 20 ans de l'Observatoire de l'Habitat du Bassin de Rennes, l'AUDIAR a organisé en mars 2000 un colloque national intitulé « Observatoires locaux et politiques locales de l'habitat ». Le titre même du colloque montre bien qu'un observatoire local de l'habitat existe en référence avec les politiques locales de l'habitat qu'il aide à élaborer et à mettre en œuvre. La synthèse des travaux du colloque (voir le document en annexe) fait ressortir des éléments essentiels tirés des expériences des premiers observatoires locaux de l'habitat. Ce qui fait leur qualité et a assuré leur légitimité et leur pérennité tient au fait qu'ils sont toujours calés sur les réalités des marchés locaux et qu'ils ont su s'adapter, au fil des années, aux évolutions des contextes locaux et des contextes réglementaires et institutionnels. Ils ont ainsi pu jouer pleinement leur rôle d'outil d'aide à l'élaboration des politiques locales de l'habitat et d'aide à la décision pour leur mise en œuvre.

On peut regrouper en deux grandes catégories les éléments dont la présence semble essentielle pour la mise en œuvre et la réussite d'un observatoire de l'habitat : les éléments de dimension politique et ceux de dimension méthodologique.

3.1. Les préconisations d'ordre politique

3.1.1. Une volonté politique

La création et la continuité d'un observatoire s'appuient sur une volonté politique affirmée

Une volonté politique affirmée : décision de créer un observatoire et de le doter en même temps des moyens humains et techniques nécessaires à son fonctionnement et dans la durée, est le préalable indispensable à la mise en place d'un observatoire. A défaut, et les exemples ne manquent pas, l'observatoire a du mal à vivre et à être reconnu. La volonté politique est très liée à l'action et au développement local et elle s'exprimera d'autant plus qu'elle fera référence à des problématiques et à des projets. Ainsi, volonté politique bien sûr, mais exprimant des attentes en vue de mener des actions.

3.1.2. Un ou des objectifs

La définition d'un ou de plusieurs objectifs qui seront assignés à l'observatoire, en fonction des préoccupations et des questions que se posent la ou les collectivité(s) territoriale(s) maître(s) d'ouvrage justifiera la naissance de l'observatoire : on crée un observatoire pour répondre à un besoin, un projet, mettre en place une politique. L'importance du lien entre observation et action a été soulignée plusieurs fois. Ce lien semble essentiel et il est particulièrement mis en évidence dans les observatoires thématiques.

La définition d'objectifs précis doit précéder la mise en place de l'observatoire pour permettre d'en fixer le contenu et prévoir le partenariat

Les objectifs d'un observatoire ne sont pas définis une fois pour toutes, ils peuvent être révisés et élargis au gré des évolutions du contexte local, de l'évaluation et des nouvelles orientations des politiques locales. L'élargissement des objectifs conduit à enrichir l'observatoire de nouveaux thèmes. On en a vu des exemples dans les souhaits de passer d'un observatoire du logement à un observatoire des évolutions urbaines. Il semble admis maintenant qu'un observatoire du logement est insuffisant, qu'il faut parler d'observatoire de l'habitat, c'est-à-dire considérer le logement et son environnement.

Mais l'observatoire doit rester un outil simple et adaptable à l'évolution du contexte local

Dans le cas des intercommunalités qui se créent, les réflexions autour des observatoires avancent. Plusieurs évoquent l'idée d'un observatoire soit dans le cadre d'une CIL soit dans celui d'un PLH, mais pas uniquement dédié au logement social ni même au logement. Cela rejoint d'ailleurs les réflexions des responsables d'observatoires en place. Quand ils animent un observatoire du logement social, ils aimeraient l'élargir à l'ensemble du secteur de l'habitat, quand ils animent déjà ce type d'observatoire, ils souhaiteraient développer un observatoire urbain qui pourrait comprendre d'autres observatoires : des faits sociaux et urbains, des questions scolaires, de la sécurité, de la santé, de l'économique, etc.

Quelques observatoires potentiels dans le cadre d'intercommunalités existantes ou nouvelles

| Intercommunalité | Position actuelle | Futur |
|--|--|--|
| 77 SAN de Sénart Ville Nouvelle | Pas encore d'observatoire constitué, mais peu à peu recueil de données qu'il faudra organiser. La nécessité de disposer d'un observatoire n'est pas encore | Réflexion sur la fusion de ce SAN avec celui de Sénart-en-Essonne. Le territoire d'observation serait plutôt celui des 2 SAN. L'observation ne serait pas dédiée qu'au logement. |
| 77 SAN des Portes de la Brie | Engagé dans une démarche d'observatoire qui vient d'être mis en sommeil en raison de la mise en place de la CIL et de la décision de créer un observatoire du logement social dans ce cadre-là, peut-être élargi au parc privé.. | La Conférence Intercommunale du Logement de Marne-la-Vallée réunie en juillet pour la 1 ^{ère} fois regroupe les 27 communes des 3 secteurs seine-et-marnais de Marne-laVallée. Dans ce cadre, un observatoire se mettrait en place, confié à l'ADIL 77. |
| 77 SAN du Val Maubuée | Un observatoire habitat est encore prématuré sur le SAN qui suit quelques données quantitatives sur le parc social obtenues auprès de la DDE et de l'EPA. | La Conférence Intercommunale du Logement de Marne-la-Vallée réunie en juillet pour la 1 ^{ère} fois regroupe les 27 communes des 3 secteurs seine-et-marnais de Marne-laVallée. Dans ce cadre, un observatoire se mettrait en place, confié à l'ADIL 77. |
| 77 Communauté de communes du pays de l'Ourcq | La compétence logement a été choisie par la CC mais il reste à la définir. Le PLH intercommunal est déjà ancien. Il avait préconisé la création d'un observatoire qui n'a pas vu le jour. | Politique du logement non prioritaire mais réflexions en cours dans le cadre d'une étude sur des projets d'activités économiques et leur impact en matière d'habitat avec le canton de la Ferté-sous-Jouarre. Le PLH pourrait être réactualisé à cette occasion. |
| 91 Communauté d'agglomération du Val d'Orge | Un PLH intercommunal est en cours et un observatoire de l'habitat est prévu. | Encore en période de mise en place des compétences de la CA. Réflexion sur observation à plusieurs échelles : CA, bassin d'habitat. Association Territoire Génopôle. |
| 93 Communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois/Montfermeil | La compétence habitat n'a pas encore été transférée des villes vers la CA et personne ne s'en occupe particulièrement. Un PLH intercommunal existe mais le projet n'a pas été approuvé par les villes. | Dans le cadre du GPV, observation/prévention avec 3 missions : observation, centre de ressources pour les copropriétés et pilotage d'interventions sur les copropriétés. L'observatoire est en projet. Sur Clichy, une mission copropriétés fonctionne depuis 2 ans et a mis en place un observatoire en 1999. |
| 93 Communauté d'agglomération de Plaine Commune | Observatoire envisagé dans le PLH communautaire en cours. Actuellement, suivi de quelques indicateurs fondamentaux | Encore en période de mise en place des compétences de la CA et projet d'extension de la CA à 3 nouvelles communes. Le nouveau périmètre pourrait correspondre à un bassin d'habitat avec mise en place d'une CIL. |
| 94 Communauté d'agglomération de Nogent-sur-Seine/Le Perreux | Aucun observatoire en projet. PLH intercommunal en cours. | |
| 94 Communauté d'agglomération du Val de Bièvre | Recherche d'un consensus autour d'un projet communautaire mais pas encore de ligne budgétaire habitat. Un PLH intercommunal semble trop contraignant, une CIL prématurée. | Idée d'observatoire admise, pas seulement dédié au logement et conçu en fonction de la politique de l'habitat qui sera définie et pour servir d'aide à la décision. Thèmes évoqués : logement social, copropriétés, hôtels meublés, marchés du logement et mobilité résidentielle. |

Mais sans aller nécessairement si loin, il est clair que c'est la connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat qu'il convient de développer et de partager, en articulation avec l'environnement social de l'habitat.

3.1.3. Quel territoire et quelles échelles ?

La commune est considérée comme un cadre trop étroit pour un observatoire

La question du territoire est très prégnante. Le plus courant est d'observer le territoire de la structure qui porte l'observatoire, qui est aussi la plupart du temps celui d'intervention de la structure : commune, district, SAN, communauté d'agglomération, etc. Mais la question n'est pas si simple car de moins en moins l'observation ne peut se limiter à la commune, voire à l'intercommunalité telle qu'elle commence à exister en Île-de-France. Dépasser l'échelle de la commune est presque devenu une évidence même si ce n'est pas facile à réaliser, le logement étant un domaine dans lequel la politique reste encore largement communale. C'est d'ailleurs ce qui incite toujours à organiser des observatoires communaux, au risque pour les communes de se refermer sur elles-mêmes.

L'émergence de nouveaux territoires d'intercommunalités et les enjeux qui en découlent, vont donner un sens nouveau à la création d'observatoires. Les politiques locales de l'habitat vont s'exprimer de plus en plus dans un cadre intercommunal, qu'il s'agisse de bassins d'habitat, de communautés d'agglomération ou de communes, de périmètres de SCOT, etc. La question est alors de trouver le « bon » niveau de territoire. Les territoires des intercommunalités qui se dessinent actuellement en Île-de-France ne sont pas forcément les périmètres pertinents pour des observatoires de l'habitat : correspondent-ils à des bassins d'habitat suffisamment larges à l'intérieur desquels les problématiques qui se posent peuvent trouver une réponse ? Bien souvent d'ailleurs, l'observation nécessite de disposer de références sur une aire géographique plus large que le territoire lui-même.

On cherche souvent à savoir également ce qui se passe dans des sous-secteurs du territoire et cela pose la question de l'articulation des différentes échelles d'observation. Elles peuvent être d'ailleurs à géométrie variable. En effet, selon les besoins, toutes les échelles, de la plus large à la plus fine, ne sont pas forcément utiles et les données utilisées ne sont pas toutes disponibles à la même échelle ni à toutes les échelles possibles.

Le découpage du territoire francilien en intercommunalités diverses risque d'entraîner une multiplication d'observatoires

Si les communautés d'agglomération et les communautés de communes qui se mettent en place décidaient toutes de créer des outils d'observation, il y aurait un risque de prolifération d'observatoires et en même temps d'inefficacité, chaque intercommunalité recommençant la recherche et la collecte d'informations et cherchant à monter un partenariat avec les mêmes acteurs du logement que l'observatoire voisin.

Le risque existe aussi avec les bassins d'habitat dans lesquels s'inscrivent les CIL. Ils regroupent des communes qui elles-mêmes font partie ou non d'intercommunalités. La mise en place des bassins d'habitat (13 en Seine-et-Marne, 7 en Essonne, 3 dans les Hauts-de-Seine, etc.) risque d'entraîner la multiplication des observatoires du

logement social avec une sollicitation très forte des bailleurs sociaux pour participer à des réunions. D'ailleurs, déjà se dessine chez les bailleurs un mouvement d'optimisation de leur participation. Dans certains sites, un ou des bailleurs représentent les autres. Dans le cadre de la politique de la ville, d'autres intercommunalités existent et certains GPV envisagent aussi de monter des systèmes d'observation.

La création des observatoires devrait s'accompagner d'une réflexion sur les territoires cohérents en matière de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat

Même si tous ces projets d'observatoires ne se concrétiseront pas, le risque de superposition et de doublon n'est pas absent et la réflexion devrait porter sur des observatoires correspondant à des périmètres vastes. Déjà, des territoires plus larges apparaissent sur lesquels se dessinent des projets de territoire. Et il est très probable que l'observation portera sur l'ensemble de ce territoire, qu'il comprenne une ou plusieurs structures intercommunales, d'action et de décision. Ainsi, on peut citer des territoires initiés par des associations de communes comme l'Association Territoire Génopôle en Essonne qui regroupe 20 communes mais élargit le périmètre d'étude à une vingtaine d'autres communes ou l'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien qui regroupe 17 communes de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. On peut évoquer aussi les territoires prioritaires du Contrat de Plan Etat / Région.

3.1.4. Des partenaires

L'observatoire étant un lieu de débat et d'interprétation de la connaissance, un partenariat fort doit être organisé. Important pour avoir accès aux informations, le partenariat l'est tout autant pour connaître les stratégies des acteurs qui contribuent au fonctionnement du marché : qu'ils fassent part de la connaissance qu'ils ont de leur public, de la concurrence qu'ils rencontrent, de la façon dont ils traitent les situations en face desquelles ils se trouvent, etc.

La richesse d'un observatoire est liée en grande partie à la qualité du partenariat autour duquel il est organisé

Mais le partenariat est long à construire. Il nécessite de développer un climat de confiance, de faire valoir son intérêt, d'en définir les conditions et les limites. Et ces étapes prennent du temps dont il faut tenir compte dans la mise en place de l'observatoire.

Assez volatil, semble-t-il, le partenariat gagne à être formalisé

Le partenariat est aussi volatile car il dépend des personnes avec lesquelles se font les contacts. Elles peuvent changer et tout est à recommencer. C'est un phénomène souligné par les responsables des observatoires et qui concerne aussi bien les acteurs du logement public et privé que les institutions publiques, et même les personnes qui gèrent l'observatoire. Il faut donc chercher à formaliser le partenariat au moyen de conventions qui lient les partenaires et fixent les obligations de chacun, les règles de respect de la confidentialité des données et les modalités de diffusion des données. Avec l'Etat régional, le partenariat pourrait être clarifié et facilité pour permettre un accès aisé aux sources d'informations régionales.

3.2. Les préconisations d'ordre méthodologique

3.2.1. Un responsable identifié et des moyens de faire vivre l'observatoire dans la durée

Aucun observatoire ne peut faire l'économie d'un responsable bien identifié et de moyens spécifiques pour son fonctionnement

L'expérience montre qu'un observatoire dont la mission et le responsable ne sont pas suffisamment identifiés au sein de la structure qui le porte n'arrive pas à fonctionner. Il semble donc indispensable qu'au sein d'une ville ou d'une intercommunalité qui choisit de créer un observatoire, soit mise en place une mission spéciale observatoire avec un responsable et du personnel identifiés pouvant ainsi à la fois rassembler des informations en provenance des différents services et créer un réseau de partenaires. Ainsi, pour l'observatoire du logement à la Communauté d'Agglomération d'Evry, il y a bien un responsable identifié, une autre personne à temps plein, un secrétariat d'une personne et un consultant extérieur. Au SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines, un responsable, mais pas à temps plein, est en charge de l'observatoire de la ville, tandis que dans chaque service concerné, une personne est chargée d'alimenter l'observatoire.

Il peut aussi exister une structure porteuse de l'observatoire, indépendante du maître d'ouvrage. C'est le cas de l'AUMA à laquelle avait été confiée dès 1987 dans le cadre du District Urbain de Mantes une mission d'observation relative aux données du parc locatif social. Là encore, une personne est identifiée, au sein de l'agence, comme responsable des observatoires.

L'établissement d'un budget pour le fonctionnement d'un observatoire permet la transparence et la maîtrise des coûts et aussi de faire appel à des financeurs extérieurs

Les observatoires peuvent avoir un budget propre ou imputer leur fonctionnement sur le budget de la structure qui les porte. Pratiquement aucun de ceux rencontrés n'en a un spécifique, y compris à l'AUMA où l'observatoire fait partie de ses missions principales. Dans d'autres agences d'urbanisme en province, il existe un budget alloué à l'observatoire alimenté par les collectivités locales et l'Etat, et parfois les professionnels. Evidemment, si une mission spécifique observatoire est confiée à une structure particulière, déjà existante, l'établissement d'un budget pour la mise en place de l'observatoire, puis chaque année pour faire vivre l'observatoire est indispensable.

La question du financement de l'observatoire est délicate, qui y participe, pourquoi et jusqu'à quelle proportion ? Ce sont surtout les collectivités locales et l'Etat qui les finance, parfois d'autres partenaires comme la CDC, le Département, l'ANAH éventuellement, mais plus rarement les partenaires professionnels privés du logement.

Eviter les dangers d'une observation systématique et exhaustive

3.2.2. Quels objets, quels indicateurs pour répondre aux objectifs ?

Dès lors que l'observatoire a des objectifs clairs et qu'il doit répondre à des attentes bien définies, la question se pose : que faut-il connaître pour pouvoir répondre ? Les responsables ont souvent évoqué les dangers d'une observation systématique et exhaustive, (la plupart reconnaissant que de toute façon ils n'en n'avaient pas les moyens). Il faut donc faire un choix sur les données et sur les indicateurs pertinents. Certains ont évoqué la nécessité d'être modeste dans ses choix. Mieux vaut disposer d'informations sélectives ou thématiques mais utilisables pour l'action que se perdre dans une multitude de données. Les informations ne doivent pas être collectées pour elles-mêmes mais pour aider à développer la capacité de diagnostic, à repérer les dysfonctionnements, à proposer des actions. En conséquence, si une

problématique ayant fait l'objet d'une observation n'est plus d'actualité, son suivi devra être mis en veille.

Les principales sources d'informations existantes utilisables pour monter un observatoire ont été largement évoquées dans la partie précédente de ce travail et décrites dans d'autres documents. Il ne semble donc pas utile de revenir dessus.

On peut cependant rappeler que le recensement rénové de la population va remplacer le recensement général de la population. Dans les communes de plus de 10 000 habitants, le répertoire d'immeubles localisés (RIL) sera l'élément essentiel et servira de base de sondage pour la collecte des informations. Le RIL devrait être étendu progressivement aux autres communes de l'agglomération.

L'harmonisation des informations est à rechercher dans toute la mesure du possible. Ainsi, l'homogénéité des fiches entrants/attributions, très présentes dans les observatoires du parc social, nécessite d'être travaillée avec les bailleurs sociaux afin que tous remplissent la même fiche. Cela facilite aussi leur travail notamment lorsqu'ils sont sollicités par plusieurs observatoires.

Quand l'observatoire lui-même crée des données, les modalités de recueil sont très dépendantes de l'objectif fixé et du type d'informations recherchées. L'observation peut être ponctuelle, par exemple une enquête à un moment donné mais qui ne sera pas renouvelée périodiquement, elle peut au contraire être mise en place et réitérée avec une périodicité constante, ce peut être une enquête lourde ou légère, elle peut aboutir à des données chiffrées ou qualitatives, elle peut faire appel à des partenaires de l'observatoire ou non,.... Autant d'observatoires, autant d'objectifs, autant de réponses. Le souci de la fiabilité des données est par contre partagé entre tous les observatoires.

3.2.3. Le lien avec les observations régionales

La mise en place des observatoires locaux incite à veiller à leur articulation avec ce qui se fait en matière d'observation dans les services déconcentrés de l'État (DRE, DDE). L'observation y est tournée essentiellement vers un objectif d'aide à la programmation basée sur la définition de besoins en logements. Elle doit aussi permettre aux services, entre autres, de rédiger des porter à connaissance pour les PLH, SCOT, PLU, etc. Elle doit aussi permettre de veiller à la mise en œuvre des politiques publiques nationales. Le plus souvent, elle est faite sous forme de tableaux de bord, notamment à travers le logiciel géokit.

Lors de la création d'un observatoire local, l'accès, au moyen de requêtes spécifiques, aux données des tableaux de bord faciliterait la recherche des données et garantirait de disposer de statistiques fiables et durables. Mais surtout, la production de données, traitée au niveau local permettrait leur interprétation en rapport avec les problématiques et les pratiques locales. Elle faciliterait aussi l'évaluation des politiques publiques et notamment leur adéquation au contexte local.

En ce qui concerne les données du logement social issues de l'enquête PLS, l'Observatoire du Logement Social en Île-de-France reçoit de la part des bailleurs les données des enquêtes au programme.

Au-delà des sources statistiques classiques, chaque observatoire peut créer ses propres données, notamment avec ses partenaires

Poser clairement les conditions d'accès aux différentes sources détenues par l'État régional ou départemental faciliterait le fonctionnement des observatoires et celui des services de l'État

Le recensement rénové de la population

Compte tenu des évolutions rapides des modes de vie et de la décentralisation progressive des politiques publiques, le besoin de disposer d'informations récentes et localisées s'est fait sentir de plus en plus. En vue de répondre à ces besoins, les objectifs en matière de rénovation ont été :

- d'accroître la fraîcheur des données,
- d'optimiser le dispositif en diffusant des résultats adaptés aux besoins, aux niveaux géographiques requis : la commune pour la population légale, à un niveau infra ou supra pour d'autres besoins,
- de moderniser la procédure à partir de techniques nouvelles dans le respect le plus strict de la confidentialité.

Dans le cadre de ce recensement rénové de la population, les trois niveaux de collecte d'information sont maintenus : individu, logement/ménage et immeuble.

Dans le cas des petites communes, celles de moins de 10 000 habitants, les supports de collecte seront les mêmes qu'au RGP de 1999, le mode de collecte au recensement rénové étant très proche de ce qu'il était au recensement général. Chaque commune sera recensée exhaustivement tous les cinq ans. Le bulletin individuel et la feuille de logement seront renseignés par les personnes recensées et le dossier immeuble collectif (DIC) le sera par l'agent recenseur. Le DIC sera recentré sur les questions pouvant être renseignées « de visu » afin de limiter la charge de travail de l'agent recenseur.

Dans le cas des grandes communes, la procédure de collecte est différente. Chaque commune sera enquêtée chaque année sur la base d'un échantillon qui sera de 8 % des logements. L'échantillon sera bâti de la manière suivante : les immeubles d'une commune seront répartis au départ en cinq groupes. Chacun d'entre eux sera pré-recensé pour établir la liste exhaustive des logements dans laquelle seront tirés 40 % des logements à recenser l'année considérée. Afin d'avoir une base de sondage de bonne qualité pour le recensement rénové, le sondage sera fait à partir du répertoire d'immeubles localisés (RIL) qui sera l'élément essentiel du recensement.

Le RIL est un répertoire d'adresses localisées et comprend des objets géographiques se trouvant à chaque adresse : immeuble d'habitation ou immeuble d'activité, communauté du recensement, établissement Sirène. Ultérieurement, le répertoire sera étendu aux équipements publics. Ces objets sont géocodés, ce qui permet de les positionner sur un plan numérisé et identifiés par un numéro unique qu'ils conservent toute leur vie. La base de données comporte également des variables relatives à chaque unité : le type d'immeuble (individuel, collectif d'habitation, etc.) ou de communauté (foyer de travailleurs, maison de retraite, etc.), l'année de construction pour un immeuble d'habitation, le nombre d'étages et de logements, les codes de gestion.

Le RIL sera actualisé en continu en partenariat avec les collectivités locales et par exploitation de fichiers administratifs localisés à l'adresse (fichier des permis de construire et de démolir, FPB) et une version nouvelle sera disponible chaque année.

Vers une base de données immeubles : à partir du RIL, il est possible d'envisager la création d'une base de données « immeubles » comportant des informations qualifiant chaque construction à usage d'habitation (maison ou immeuble collectif). Cette base serait exhaustive sur chaque grande commune et mise à jour principalement lors du pré-recensement qui permet de recueillir de l'information sur les immeubles. Elle pourrait être alimentée également à partir de fichiers administratifs adressés fournissant des informations sur les bâtiments.

L'identifiant immeuble étant présent dans tous les fichiers du recensement, les variables de la base pourront être « descendues » au niveau logement et pourront enrichir la qualification des logements ou des individus recensés.

Les conditions de diffusion des informations de la base devraient être les conditions classiques de diffusion des données statistiques, c'est-à-dire dans le respect de la confidentialité des données individuelles. La diffusion pourrait se faire sur des zones infra-communales, notamment les nouveaux quartiers IRIS 2000 définis pour le RP de 1999 ou d'autres quartiers spécifiques.

Traitées au niveau régional en Île-de-France, ces données devraient pouvoir être déclinées par bassins d'habitat, agglomérations et communes, voire au niveau infra-communal dans le respect des règles du secret statistique.

L'enquête nationale OPS qui a été transformée pour disposer de résultats au niveau communal, ne peut pas encore donner lieu à une exploitation au niveau infra-communal. En effet, les réponses à l'enquête 2000 ont été faites pour 10 % seulement au programme, 75% à la commune et 15% au département.

L'accès à ces sources ainsi qu'aux données de l'OLAP, à celles de l'ORF, aux différents fichiers tenus par la DRE devrait être défini clairement.

3.2.4. L'accès aux fichiers statistiques nationaux ou départementaux

Deux grandes questions se posent au sujet des fichiers nationaux et départementaux. La première est celle de l'accès même aux données statistiques existantes dans ces fichiers, fichiers fiscaux, fichiers de l'INSEE, des CAF, de l'ANPE ou d'EDF. La seconde question concerne la précision géographique à laquelle les données peuvent être obtenues, compte tenu des questions de secret statistique et de position de la CNIL. Chaque observatoire s'efforce de monter son propre partenariat avec ces institutions alors qu'il serait plus efficace et moins consommateur de temps de négocier l'accès à ces fichiers à un niveau départemental, régional ou national. Cela entraînerait une certaine harmonisation des observatoires, au moins autour de quelques éléments essentiels.

Au cours du colloque organisé par l'AUDIAR, « Observatoires locaux et Politiques Locales de l'Habitat », une proposition avait été faite d'harmoniser les observatoires dans le cadre d'un « label » observatoire de l'habitat en vue de stabiliser les contenus et les méthodes déjà rodés et reconnus de certains observatoires en échange d'un accès facilité aux fichiers statistiques nationaux.

Un groupe de travail réunissant la DGUHC, la CDC, plusieurs agences d'urbanisme, des DDE, des collectivités locales et des établissements publics intercommunaux, ainsi que des experts présents au colloque de Rennes réfléchit particulièrement à l'accès aux bases de données sur lesquelles s'appuient les observatoires : les grands fichiers fiscaux, les fichiers de l'INSEE, des CAF, les fichiers HLM. Un document cadre est en cours de rédaction dans lequel le groupe de travail va faire un exposé des motifs et donner une définition des observatoires. Il ne s'agit pas de figer la forme et le contenu des observatoires et de dessiner un modèle unique, chaque observatoire varie selon le contexte local. Le document cadre va chercher à bien cerner ce dont il est nécessaire de disposer pour l'analyse des marchés de l'habitat. Ce document devrait servir de base de discussion entre le groupe de travail et les détenteurs des fichiers dans le but d'obtenir pour les demandeurs de données un accès plus facile à ces fichiers dans le respect de conditions et d'engagements à définir conjointement entre demandeurs et détenteurs des fichiers.

Sans figer la forme ou le contenu des observatoires, il serait utile de stabiliser certains contenus en échange d'un accès facilité aux fichiers statistiques nationaux ou départementaux

3.2.5. La valorisation des travaux

La communication autour des travaux de l'observatoire fait partie des missions de l'observatoire

Elle passe par la diffusion de notes ou de rapports et l'organisation de débats avec les partenaires et d'autres participants...

Il est très important pour les observatoires de diffuser, dans leur diversité, les travaux qu'ils réalisent : tableaux de bord, études, enquêtes, débats, etc. L'appropriation des travaux par les partenaires de l'observatoire, élus, techniciens et professionnels en sera favorisée ainsi que la reconnaissance de l'utilité de l'outil. Certains observatoires ont d'ailleurs mis en place un comité de lecture qui intervient en amont de la publication des documents pour que les partenaires puissent être partie prenante de la rédaction même du document.

La plupart des observatoires publient leurs travaux sous la forme de notes de synthèse trimestrielles ou semestrielles de 4 à 8 pages. Elles portent sur des analyses du marché immobilier ou sur des thématiques, réalisées à partir des sources statistiques diverses, enrichies souvent des débats qui ont eu lieu autour. Beaucoup d'observatoires publient également des documents plus importants à l'occasion d'une étude particulière et un document ou un bilan annuel.

La diffusion des travaux est plus ou moins large selon les observatoires. Les différentes publications d'un même observatoire n'ont d'ailleurs pas toujours non plus les mêmes destinataires. Les notes de synthèse sont en général diffusées très largement alors que les études ou les bilans annuels restent plus confidentiels.

L'intérêt et même la nécessité de disposer d'observatoires de l'habitat pour avoir une bonne connaissance des marchés de l'habitat et faciliter la mise en place des politiques locales de l'habitat, ne font plus de doute. On peut donc penser que la région d'Île-de-France, qui jusqu'à présent a vu se monter peu d'observatoires alors même que beaucoup étaient inscrits dans les PLH, devrait connaître un développement rapide des observatoires locaux de l'habitat.

L'absence de concrétisation des observatoires locaux tient à deux raisons essentielles. Le cadre très souvent communal, n'est pas le plus pertinent pour monter un observatoire. D'autre part, même si la volonté de se doter d'un outil d'observation et d'aide à la décision existe, les moyens humains et techniques nécessaires pour le faire fonctionner ne sont pas pris en charge financièrement.

La naissance des intercommunalités et notamment des communautés d'agglomération qui ont automatiquement la compétence politique de l'habitat dans leurs attributions va accélérer ce mouvement de création des observatoires. Il va s'accompagner de trois questions essentielles : celle des territoires observés qui ne correspondront pas forcément aux périmètres d'intercommunalités, mais peut-être à des territoires plus larges, celle des structures qui seront maîtres d'œuvre des observatoires ainsi que celle des maîtres d'ouvrage et enfin celle de leur financement afin que leur mise en œuvre et leur pérennité soient assurées. Les réponses à ces questions seront à adapter aux contextes locaux, mais la recherche d'un cadre de règles générales faciliterait la mise en place des observatoires.

ANNEXES

Personnes interrogées

| | | |
|--------------|--|------------------------------------|
| 75 | ADIL | Mr H. VIBERT |
| | Préfecture de Paris | Mr SALEM-SERMANET Mme C. VIGNAL |
| 77 | Objectif logement/ADIL 77 | Mme P. SVATEK |
| | SAN de Sénart Ville Nouvelle | Mr D. REYNOLDS |
| 77 | SAN des Portes de la Brie | Mme SMOLARSKY |
| 77 | SAN du Val-Maubuée | Mr BALLERINI Mr F. VEILPEAU |
| 77 | Chelles | Mme JOUNIAUX |
| 77 | Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq | Mr PIEQUET |
| 77 | ADIL | Mr BARTOLI |
| 77 | DDE | Mr P. CHAMPION |
| 78 | Agence d'urbanisme du Mantois AUMA | Mme B. AUCLAIR |
| 78 | SAN de Saint-Quentin | Mr V. LORENDEAU |
| 78 | DDE | Mme V. GONTHIER |
| 78/91 | District du Plateau de Saclay | Mme A. BONNARD |
| 91 | SAN d'Evry | Mme A. LUNA-GRANDPERRIN |
| 91 | ADIL | Mr DUCHEMIN |
| 91 | DDE | Mme C. MANDALIDES Mr ZUDDAS |
| 92 | Gennevilliers | Mme N. DREYER |
| 92 | DDE | Mr LE PENNEC Mr V. JOSSE |
| 93 | Montreuil | Mme M. QUIGNARD |

| | | |
|-----------|---|---|
| 93 | Clichy-sous-Bois | Mr M. RATSIMBA Mme S. MAITRET |
| 93 | Communauté d'Agglomération de Clichy- sous-Bois / Montfermeil | Mr A. TERRARA |
| 93 | Communauté d'Agglomération de Plaine Commune | Mr Y. COULIOU |
| 93 | DDE | Mme E. FIEVET-ROSENCZVEIG |
| 94 | Créteil | Mme CHARRIER |
| 94 | Communauté d'Agglomération de Nogent- sur-Seine / Le Perreux | Mme F. CAILLEAUX |
| 94 | Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre | Mr J.M. LAURENT Mr. T. BEN MILED |
| 94 | ADIL | Mme C. CHALONS |
| 94 | DDE | Mr D. BUISSON |
| 95 | Argenteuil Quartier du Val d'Argent | Mr L. GRANET |
| 95 | Cergy | Mme PARAN |
| 95 | ADIL | Mme VANLERBERGHE |
| 95 | DDE | Mme COUINET Mme LAVERGNE Mr J. BLANJOIE |
| 95 | Comité Habitat CDG | Mme S. DAICI |
| 29 | ADEUPa de Brest | Mme E. CHAMPOT |
| 35 | AUDIAR | Mr J.M. CANO |

Bibliographie

- « L'intercommunalité en Île-de-France - Rapport d'étape » A. Parnaix (IAURIF) et R. Liberman (CDC-DRIF) juillet 2001
- « SIG pour associer et décider – 30 expériences françaises » Etudes & Développement IAURIF Juin 2001
- « Etude sur l'occupation du parc locatif social en Île-de-France » Observatoire du logement social en Île-de-France - Guy Taïeb Conseil Juin 2001
- « Un observatoire du logement pour le Val Maubuée : projet local ou volonté de l'Etat ? (Seine-et-Marne) F. Veilpeau Mémoire de DESS Université Paris VII – Denis Diderot Année Universitaire 2000-2001
- « Les conférences (inter)communales du logement - Rapport final » FORS Recherche Sociale Juin 2000
- « Actes de la concertation sur le recensement rénové de la population » - CNIS N° 56 Février 2000
- « Observatoires de l'habitat » CDC / BETURE Décembre 1999
- « L'intercommunalité en Île-de-France - Districts et communautés de communes – Monographies » A. Parnaix IAURIF Octobre 1998
- « Préconisations pour la production des informations statistiques » Protocole d'accord ETAT/UNFOHLM du 17 décembre 1997 sur les attributions
- « Evaluation de 26 Programmes Locaux de l'Habitat en Île-de-France » Novembre 1997 DREIF / Préfecture d'Île-de-France.
- « La mise en œuvre des PLH - L'expérience des Agences d'Urbanisme - Synthèse » FNAU Mai 1997
- « Les marchés locaux de l'habitat » Jean-Claude Driant Presses de l'ENPC 2^{ème} semestre 1995
- « Analyse de la thématique habitat dans les contrats de ville d'Île-de-France » Avril 1995 Mission Ville Régionale / Préfecture d'Île-de-France.
- « Les entretiens de l'Habitat » Nancy 6 et 7 décembre 1993 ADUAN / Ministère du Logement / FNAU
- « Ville observée, ville informée » Synthèse des rencontres de l'observation de la ville novembre 1992 Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer / Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme / Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Nancéenne.
- « Observatoires » Cahier de l'IAURIF N°101 Juillet 1992

