

réseau
des acteurs
de l'habitat



OBSERVER POUR DÉCIDER : Une exigence partagée dans les territoires ?

Paris, le 14 novembre 2013



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. INTRODUCTION : DE L'OBSERVATION A LA DECISION, QUELLES ATTENTES DES ACTEURS DE L'HABITAT?	3
II. CADRAGE GENERAL SUR LA QUESTION DE L'OBSERVATION	5
III. QUATRE ATELIERS EN PARALLELE	8
IV. RESTITUTION DES ATELIERS	8
a) Atelier 1 : Observer l'économie des opérations de logement social, offre nouvelle et réhabilitation	8
b) Atelier 2 : Observer le foncier pour construire du logement	10
c) Atelier 3 : Observer les marchés locaux de l'habitat et les loyers	11
d) Atelier 4 : Mesurer les besoins en logement dans les territoires	12
V. TABLE RONDE : LES ENJEUX DE L'OBSERVATION DANS LA GOUVERNANCE DES POLITIQUES DE L'HABITAT	15
VI. CONCLUSION PAR UN REPRESENTANT DU RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT	18
LES INTERVENANTS	19
LES ANIMATEURS	20

Les vidéos des interventions sont disponibles sur le site du réseau des acteurs de l'habitat :

<http://www.actorsdelhabitat.com/spip.php?article1045>

I. Introduction : de l'observation à la décision, quelles attentes des acteurs de l'habitat?

Dominique BELARGENT, Responsable des partenariats institutionnels, L'Union sociale pour l'habitat

Je suis heureux de vous annoncer que le cercle des organisations qui animent le Réseau des acteurs de l'habitat s'élargit puisque depuis quelques semaines il accueille, à sa demande, l'Association des maires de France. Nous lui souhaitons la bienvenue.

Le thème choisi pour cette journée est l'observation. Cette préoccupation n'est pas nouvelle, mais il a été constaté que les démarches d'observation se développent à l'initiative des différents acteurs de l'habitat. Cette dynamique est liée à la montée en puissance des politiques locales de l'habitat et aux besoins de compréhension que ressentent les acteurs dans un environnement en constante et rapide évolution sur le plan social, économique, financier, institutionnel, des modes de vie. Face à ces changements, des outils de diagnostic, de dialogue entre acteurs de l'habitat, d'aide à la décision pour la mise œuvre des politiques de l'habitat et d'évaluation de ces politiques sont nécessaires.

Le sujet est vaste et les organisateurs ont privilégié, dans le traitement de cette question, les enjeux suivants :

- l'observation dans sa relation avec le processus de décision : l'observation concerne tous les partenaires (collectivités locales, services de l'État, organismes HLM, acteurs privés, etc.) et appelle leurs contributions. Il est ainsi important de montrer le rôle que peut jouer l'observation dans l'élaboration des stratégies, des politiques publiques et dans les processus de prises de décision. Il s'agit d'analyser les effets de l'observation, de voir comment celle-ci permet d'éclairer les conditions du débat et fournit des éléments pour la décision ;
- l'observation pour aider à animer le milieu local en partenariat. Le véritable enjeu réside dans la mobilisation de l'intelligence collective pour analyser et interpréter les données, les résultats ;
- l'articulation des différentes échelles d'observation, du territorial au national. La compétence habitat est partagée, sa mise en œuvre doit être négociée. Il s'agit d'une condition essentielle pour que le dialogue entre les échelles territoriales et nationales soit fructueux ;
- la rationalisation des systèmes et des outils. En effet, les acteurs et notamment les organismes HLM qui participent à des projets sur différents territoires sont confrontés à une très grande hétérogénéité de systèmes d'observation.

La journée est en partie organisée sous forme d'ateliers parallèles qui permettront d'aborder plusieurs sujets et favoriseront l'expression des participants. Quatre doctorants seront chargés, à la suite des ateliers, de réaliser des articles qui paraîtront sur le site internet du réseau¹ et dans la revue *Actualités habitat*.

Jean-Pierre TROCHE, Directeur de Ville et Habitat

La question de l'observation se situe aujourd'hui au cœur de tous les dispositifs en matière de politiques locales de l'habitat, voire de politiques nationales, mais elle n'est pourtant jamais vraiment mise en débat. Elle n'est jamais

¹ <http://www.actorsdelhabitat.com/spip.php?article1083>

analysée dans sa dimension politique. Pourtant, il est impossible de réaliser une construction politique et technique sans dispositif solide d'observation.

Juliette BRUMELOT, Chef de service habitat et gestion de l'espace, Conseil Général de l'Isère

Observer pour décider est la réponse à la question que se posent les élus. Quand, dans une expérience ultérieure, l'observatoire du PLH de La Métro de Grenoble a été bâti, nous nous sommes rendu compte du danger de l'obligation d'observation, tant que la commande politique n'a pas été clairement formulée, car il est important de savoir ce que l'on cherche. Il faut faire attention aux « usines à gaz » qui perdent les élus. L'observation doit être pilotée à partir d'un projet politique.

L'observation doit s'inscrire par ailleurs dans la durée. Le temps politique n'est pas celui de l'observation. Il doit donc s'inscrire dans une permanence. Des repères pour les élus sont nécessaires. Il est donc important de sécuriser ce cadre et de faire en sorte qu'il ne change pas avec les personnes.

L'observation pour décider doit savoir conjuguer une approche « par le haut », c'est-à-dire les données officielles, avec une approche de terrain, à partir de l'action. Ce qui intéresse l'élu est de savoir comment les résultats de l'observation interrogent l'action. Il faut par ailleurs être vigilant à ne pas effectuer d'observation culpabilisante : s'il est utile de comptabiliser les pauvres dans un fichier Filocom chaque année, il sera mieux d'observer à combien d'entre eux ont été attribués des logements HLM.

Une observation qui vise à décider est une observation utile. Elle ne doit pas coûter trop cher ; la question de la mutualisation des moyens est ainsi importante et il faut éviter que tout le monde achète les mêmes données. Dans la conduite des politiques de l'habitat, le traitement des données n'est pas au centre. Il est aujourd'hui important de se dire que celui qui anime la conduite stratégique d'un PLH doit surtout disposer de données bien établies. Il convient de bien distinguer deux espaces : celui où l'on produit de la donnée, du résultat et un autre où l'on anime la réflexion stratégique.

En conclusion, pour réussir l'exercice de l'observation, il faut toujours être du côté de l'intelligence collective. Il convient d'abord de déterminer ce que l'on cherche, avant d'observer. La priorité doit être réservée aux interrogations des élus. Il faut ensuite faire dialoguer la statistique avec l'action pour générer une envie d'agir.

Jean-Luc VIDON, Directeur général d'ICF La Sablière, Président de la commission Territoires de l'AORIF, L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France

Observer pour décider et agir constitue une nécessité. Il s'agit de construire le présent, mais aussi de préparer et construire le long terme. Il est donc important d'observer les besoins en logement pour les décennies futures. On n'observe jamais seul, mais avec d'autres bailleurs et les collectivités. On observe dans un contexte qui bouge et qui exige une réactivité immédiate. L'observation doit porter ainsi sur la construction, les attributions et les évolutions sociétales qui permettront de ne pas commettre d'erreurs sur le long terme.

Il est important d'observer nationalement, pour effectuer une programmation nationale du logement efficace. Cela relève de l'État, mais aussi du mouvement HLM dans son entier. Il est important d'observer régionalement. Ainsi, bien que l'Ile-de-France soit morcelée, la vie quotidienne de ses habitants se fait en matière d'habitat, de transport et d'emploi à l'échelle régionale. Si chaque entité dans la région observe son territoire sans s'intéresser à la dynamique régionale, le risque est élevé pour que des questions essentielles comme la mobilité, les relations logement - emploi ne trouvent aucune réponse. En Ile-de-France, l'observatoire du logement social existe depuis 13 ans. Il constitue un outil très important, car il permet de construire une base de données pertinente et de favoriser un échange entre acteurs de l'observation.

La multiplication des politiques locales de l'habitat et la construction de plus en plus aboutie des politiques intercommunales de l'habitat coûtent du temps et de l'argent. Plus le territoire comptera de bailleurs, de communes, d'intercommunalités, plus l'observation sera difficile. Il convient donc de rationaliser et de donner de la cohérence en amont, pour que la demande d'information puisse être traitée plus rapidement et que chacun ne suive pas sa propre méthode d'observation.

II. Cadrage général sur la question de l'observation

Aline CLOZEL, Directrice de l'habitat du Grand Avignon ²

Dans le cadre du Réseau Habitat Logement, Grand Avignon a été amené à animer l'an dernier une série de groupes de travail sur la question de l'observation. Au cours de l'année 2012, quatre rencontres se sont tenues, deux portant sur le détail même des données, une sur le positionnement général de l'observation et une dernière sur les questions de communication. Une enquête a été réalisée auprès d'un certain nombre d'observatoires de l'habitat. Ces journées ont attiré un public assez varié : des responsables de PLH, mais également des personnels de l'État. Le travail effectué a débouché sur une réalisation collective visant à favoriser l'entraide entre chargés d'étude habitat.

Il a été étonnant de constater une forte convergence de vue entre les participants. Les observatoires de l'habitat sont généralement adossés à des procédures. Les travaux ont un aspect très concret, sont liés aux actions menées et évoluent en fonction du projet. Au-delà de l'obligation, l'observation apparaît comme indispensable à l'action. Les observatoires sont plus souvent constitués d'un puzzle de données utiles à l'action que d'un centre de ressources exhaustif. Même de manière partielle, il est important de démarrer dès le début du projet pour guider l'action, appuyer les études, évaluer les résultats. L'observation reste pour autant souvent invisible d'où la journée consacrée à la communication : il faut s'attacher à valoriser le travail réalisé, pour obtenir des moyens humains suffisants.

L'observation doit en permanence être renouvelée, car les données, les acteurs et les objectifs évoluent. Le travail d'observation se réalise dans la durée. Un observatoire n'est pas très coûteux, mais requiert du temps et des moyens humains. La phase la plus longue n'est pas la récolte des informations, mais le traitement des données par la suite. L'observation pêche souvent sur cette dernière phase et ne répond pas toujours aux besoins.

Certaines données posent souci à des petites échelles ; sur un périmètre communal, on peut être ainsi confronté à des échantillons trop faibles. Dans le travail de préfiguration, il faut savoir faire des allers - retours entre le test et les hypothèses de départ, pour éventuellement modifier les contours de son observation. Les PLH ne cadrent souvent pas suffisamment leurs commandes : les motivations, les questionnements gagneraient à être mieux expliqués.

Les thèmes d'observation sont assez homogènes selon les observatoires étudiés : on y trouve régulièrement des éléments de cadrage socioéconomiques plus ou moins développés ; la question de la production de logements ; la connaissance des marchés immobiliers ; le logement social ; les disponibilités foncières ; le tableau de bord de suivi du PLH.

Enfin, il faut réaliser une communication, pour exister, valoriser son travail, mobiliser élus et partenaires, internes et externes. Il s'agit de communiquer pour alimenter le débat et enrichir l'observation. Pour ce faire, il convient de varier les supports, les médias, selon les cibles souhaitées.

En conclusion, observer c'est piloter. Il est impossible de piloter un projet sans élément d'observation. Or piloter est le rôle d'un PLH.

² La présentation d'Aline Clozel est disponible sur le site du Réseau : <http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article835>

Juliette BRUMELOT

Je suis étonnée que la satisfaction de la demande ne soit pas ressortie des thèmes les plus récurrents. Un élu est curieux de savoir comment il satisfait ses citoyens en produisant et en réhabilitant.

Aline CLOZEL

Ce dont je vous ai parlé correspond à ce qui est ressorti du tronc commun. Des variantes sont développées selon les territoires et les problématiques. Les questionnements au niveau du département sont souvent différents du niveau PLH. Ainsi, sur mon territoire, cette problématique ne m'intéresse pas beaucoup, car j'essaie avant tout de produire du neuf. Ce sont des questions d'étape. Des territoires d'Ile-de-France s'intéressent à l'inverse beaucoup à la question de l'existant. Cela dépend de la maturité du PLH et des problématiques locales.

Guy LEMÉE, Journaliste, Lettre Habitat et Collectivités Locales

On peut se demander si l'observation en Ile-de-France n'est pas un peu vaine. Les besoins sont d'ailleurs tels que nous pouvons nous demander si nous sommes capables de bâtir un outil à échelle humaine, sur une région aussi complexe. Serons-nous encore en activité quand une observation cohérente sera menée sur l'ensemble de la région ?

Jean-Luc VIDON

L'utilité de l'observation en Ile-de-France est évidente. Le territoire est certes complexe et morcelé, et il existe effectivement une multitude d'observations locales et moins d'observation globale, mais il ne faut pas conclure qu'il n'y a pas d'intérêt pour l'action immédiate. Je pense au contraire qu'il faut construire une politique régionale du logement, déclinée ensuite plus localement, qui permette de résoudre à l'échelle régionale de grands sujets, comme le lien logement-emploi-transport. Il doit exister ou coexister des systèmes et des modes d'observations cohérents entre eux.

Pour rappel, il existe depuis treize ans l'observatoire du logement social qui réunit, entre autres les bailleurs, la Caisse des Dépôts et la DRIHL. Il travaille chaque année à la collecte d'éléments à l'échelle régionale et essaie d'organiser la communication par des publications, des colloques et des réunions qui permettent de rendre plus digeste la somme d'informations collectées et de la traduire en éléments d'information et en objectifs opérationnels pour les différents acteurs de l'habitat.

Guy LEMÉE

Ne risquons-nous pas de disposer d'une mécanique d'observation qui tourne sur elle-même, même s'il n'existe plus de commande politique ? En effet, nos administrations savent parfaitement créer des outils, puis oublier pourquoi ils ont été construits.

Aline CLOZEL

Il existe toujours le risque de disposer d'un outil qui vit sur lui-même, puisque toute organisation cherche à se maintenir et à se préserver. Dans les groupes de travail, et donc les expériences exposées, le risque était faible, car elles étaient directement liées à l'action.

Juliette BRUMELOT

L'appropriation politique est cruciale. Le vote des budgets est le moment idéal pour présenter les actions réalisées et les effets produits. Je renvoie à l'exigence que nous avons sur les outils de gestion qui permettent d'enrichir la connaissance collective. Nous distribuons par exemple 10 000 aides FSL par an, il convient donc d'observer qui sont ces ménages.

Quand nous générons un dispositif financier, il faut disposer d'un outil de gestion permettant d'avoir des résultats d'observation. Pour prendre un autre exemple, nous distribuons 20 000 aides pour les personnes âgées à domicile. Quand j'ai demandé s'il existait un outil informatique permettant de connaître les logements des personnes aidées, afin d'aborder les questions de précarité énergétique, cette demande a étonné mes interlocuteurs. Il est extrêmement important d'informatiser la connaissance à partir de l'action : cela peut aider l' élu à comprendre nos actions. Il faut donc présenter des chiffres explicites au moment d'un vote de budget, car les élus doivent défendre un budget et disposer des éléments nécessaires à leur argumentation.

Jean-Pierre TROCHE

Il faut savoir choisir les bons indicateurs et se concentrer sur ceux-ci. Il ne faut pas se tromper. La question est-elle ainsi de savoir combien de logements sociaux ont été financés ou bien de connaître les besoins et la part de personnes logées grâce à l'action menée ?

François OLLIVARY, Responsable de l'Observatoire urbain, San de Sénart

Mme Brumelot disait que l'observation sociale était assez parcellaire. Pour ma part, l'observation du domaine privé, et notamment des loyers, me paraît beaucoup plus compliquée à aborder aujourd'hui et porteuse d'informations peut-être encore plus nécessaires que celle du domaine social aujourd'hui.

Juliette BRUMELOT

Je ne les opposerais pas, parce que la majorité des personnes défavorisées habite dans le parc privé et que nous avons très peu de connaissance de leurs conditions de logement.

Solenne DUTHOIT, Chargée de développement, JCEF

Je voudrais revenir sur la communication. Aujourd'hui, on parle d'Open Data et la Data Vision permet de vulgariser toutes ces données et de faciliter l'appropriation de toutes ces informations auprès des élus et du grand public. Selon vous, cet outil peut-il être une solution pour mieux communiquer ?

Aline CLOZEL

Je suis très favorable à l'Open Data. Cela dit, je ne pense pas que ce soit la solution. Dans le cadre de l'observatoire du PLH, j'avais mis en place un certain nombre de cartes sur notre portail extranet SIG, avec des données statistiques multiples. Les seules personnes qui les ont consultées étaient des collègues qui souhaitaient faire de même sur leur territoire. L'observation ne réside pas fondamentalement dans la publication de chiffres, mais dans l'expertise et l'échange sur un sujet. Des données ouvertes permettraient certes de créer de nouvelles manières de présenter les choses. Cependant, pour répondre à nos besoins et réfléchir sur un territoire, un temps long sera nécessaire afin que l'accès facilité aux données conduise à la création de plateformes de communication qui permettraient de réfléchir et de participer à la discussion.

Luc MEISSONNIER, Chargé de mission Habitat, Ville de Lyon

À Lyon, qui dispose de beaucoup d'outils d'observation territorialisés, les enjeux ne se posent pas de la même manière. La difficulté porte sur la bonne articulation entre la cohérence des données et des enjeux politiques territoriaux. En effet, la question ne se présente pas de la même manière selon que l'on souhaite diversifier l'habitat dans un quartier ou préserver une offre bon marché à l'échelle de l'agglomération.

Aline CLOZEL

Il faut être pragmatique et se dire que nous ne disposons pas toujours de données cohérentes et complètes à l'échelle du territoire étudié. Certains territoires n'ont peut-être pas besoin de données exhaustives : se focaliser sur certains sujets peut suffire.

Juliette BRUMELOT

Il est très important que l'observation se réalise à la bonne échelle. Les phénomènes du marché du logement ne se limitent pas à des périmètres institutionnels. Il faut donc élargir le périmètre d'observation pour comprendre pourquoi des personnes arrivent ou quittent le territoire.

Jean-Luc VIDON

Selon ce qu'on observe, nous devons en effet nous situer à des échelles différentes. Il ne faut pour autant pas opposer les territoires. Par ailleurs, sur les objectifs de l'observation, ce qui importe est le processus de construction de l'observation qui permet aux différents acteurs de travailler ensemble. Un observatoire renforce l'efficacité de l'action, grâce à la définition d'objectifs partagés. Ainsi, les financeurs comprennent le projet, partagent un certain nombre de principes lors de la construction et se trouvent de fait plus efficaces lors de la mise en œuvre.

III. Quatre ateliers en parallèle

Quatre ateliers ont été conduits en parallèle. Chaque atelier a fait l'objet d'un compte rendu détaillé :

Atelier 1 : Observer l'économie des opérations de logement social, offre nouvelle et réhabilitation.

Voir le compte rendu : <http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article1080>

Atelier 2 : Observer le foncier pour construire du logement

Voir le compte rendu : <http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article1081>

Atelier 3 : Observer les marchés locaux de l'habitat et les loyers

Voir le compte rendu : <http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article1082>

Atelier 4 : Mesurer les besoins en logement dans les territoires

Voir le compte rendu : <http://www.acteursdelhabitat.com/spip.php?article1057>

IV. Restitution des ateliers

a) Atelier 1 : Observer l'économie des opérations de logement social, offre nouvelle et réhabilitation

Michel AMZALLAG, Directeur-adjoint aux études économiques et financières, L'Union sociale pour l'habitat

L'atelier a traité des observatoires de production et de réhabilitation. Ont été dissociés les deux aspects, pour la facilité du débat et parce que les origines et les conditions de mise en place sont différentes.

Il est plus que nécessaire d'observer l'économie des opérations de logement social : le besoin en logement est toujours élevé, les coûts connaissent une hausse structurelle, en rapport avec l'évolution des marchés et des contraintes

réglementaires alors que les ressources pour financer l'activité se trouvent sous fortes contraintes. Deux exemples d'observatoire ont été présentés :

- Tours Plus : la prise de délégation de compétences est à l'origine de la création de l'observatoire. Il s'agissait de définir un outil d'appréciation de l'effort de la collectivité, et donc d'observer pour définir une stratégie, de partager avec les acteurs locaux les points de vue sur une base objectivée. La démarche a été d'emblée large et partagée, en s'appuyant sur une initiative de l'USH Centre. Elle a permis d'affiner le système d'incitation financière, en prenant mieux en compte les différents secteurs géographiques de la communauté d'agglomération, les contraintes financières des opérateurs de logement social et les nouveaux enjeux techniques et environnementaux. Au total, les aides de l'agglomération ont été triplées et mieux ciblées. La discussion a mis en évidence un axe d'amélioration possible : la question de la maîtrise des sols, qui suppose de disposer de connaissances suffisamment précises des fonctionnements locaux, pour mettre en place des aides différenciées suivant les territoires, pour accompagner plus précisément les intervenants ;
- ARHLM Rhône-Alpes : La mise en place du plan de cohésion sociale en 2004 – avec des objectifs de relance de la production – a révélé que pour les collectivités locales, l'Association régionale et ses adhérents, il n'existait pas réellement d'outil de suivi de la montée en régime de l'activité. L'objectif assigné était de mettre en évidence les efforts de production des opérateurs de logement social et de dialoguer au bon niveau, avec les bons éléments de connaissance partagée avec les élus et les collectivités. Une base de données a été construite par l'Association régionale, par enquête auprès de ses adhérents : elle contient les éléments qui figurent dans une décision de financement classique d'opération de logement social. Cela permet d'objectiver les connaissances que les opérateurs pouvaient avoir de façon intuitive, en particulier sur la montée des prix de revient et l'évolution des plans de financement qui dénotent une augmentation des aides des collectivités locales et une mise de fonds propres croissante.

Deux éléments marquants ressortent du débat :

- le fait que ces observatoires permettent de donner des réponses adaptées. Ainsi, il est possible de constater par endroits des écarts de prix de revient des opérations selon qu'elles sont réalisées en Vefa ou en maîtrise d'ouvrage directe. Dans certains territoires, cet écart recule, parce que les promoteurs privés apprennent des expériences passées et/ou sont confrontés à la crise. Sur d'autres territoires, un plafonnement ou une forme de forfaitisation de l'aide a été décidé dans le cadre d'une opération en Vefa ;
- sur la partie production, un consensus apparaît sur le fait que l'outil d'Etat « Sisal » a beaucoup progressé en nombre et en finesse d'informations. L'enjeu n'est donc plus de construire son propre système d'information local ex nihilo, mais bien de s'articuler au mieux avec Sisal, pour éviter de refaire ce qui existe déjà et de savoir le compléter avec des informations complémentaires dont on pourrait avoir besoin localement.

La question de l'observation des réhabilitations est autrement plus complexe. Il faut tout d'abord bien définir la nature même des travaux concernés. Par ailleurs, il n'existe plus depuis la fin de la Palulos de système de financement normé. Les montages d'opérations peuvent associer plusieurs financements. Il faut donc à chaque fois construire un questionnement ad hoc en rapport avec la problématique des acteurs qui mettent en place l'observatoire.

Pour les bailleurs, le facteur de déclenchement a souvent été la fin de la Palulos et la mise en place du Grenelle de l'environnement. Il était donc nécessaire de disposer au moins d'un état des lieux et d'outils de suivi de la réalisation des engagements pris ; de mesurer les synergies entre les différentes formes d'aide et de repérer les difficultés d'articulation entre les différents régimes d'aide qui chacun ont leurs propres conditionnalités.

Pour les collectivités, il s'agit de construire un diagnostic et de bâtir les éléments de leur politique d'intervention. L'exemple le plus achevé a été donné par Lille-Métropole, où l'outil d'observation est alimenté par des données des

bailleurs, mais aussi par des données de gestion de la collectivité locale. Il existe là une forte cohérence entre la connaissance, la collecte de l'information et la décision.

Jean-Pierre TROCHE

Il existe une très forte attente de la part des collectivités locales pour disposer d'outils de pilotage permettant d'apprécier l'efficacité des aides apportées. Aujourd'hui, avez-vous le sentiment qu'il serait possible de construire une sorte de cahier de recommandations qui permettrait de développer ce type d'observatoire ?

Michel AMZALLAG

Les observations sont relativement homogènes. Il existe un noyau dur. Ceux qui souhaitent mettre en place des outils doivent partir de l'existant. Les observatoires sur l'offre neuve sont en général construits à partir des informations contenues dans Sisal, auxquelles s'ajoutent des éléments supplémentaires nécessaires sur le territoire.

b) Atelier 2 : Observer le foncier pour construire du logement

Florence SORRENTINO, Chargée de mission, Fédération nationale des agences d'urbanisme

La question en soi ne porte pas tant sur le foncier en lui-même que sur ce qu'il est possible d'en faire. Aujourd'hui, l'accès à la donnée foncière est bien plus facile qu'il y a quelques années. Avec le fichier « Demande de valeur foncière » (DVF), on dispose d'une base de données identique à l'échelle de la France et exhaustive. La loi ALUR, actuellement en débat, permettra encore sa plus grande diffusion.

Se pose ensuite la question de son traitement et du langage. Il est nécessaire de définir les termes de manière conjointe pour parler le même langage autour du foncier. En effet, les acteurs sont nombreux et ne partagent pas toujours la même définition des termes. Dans ce cadre, l'ensemble des intervenants a mis l'accent sur la nécessité de partager la connaissance sur le foncier, idéalement dans des dispositifs souples. Les observatoires du foncier sont des lieux d'échange entre différents experts.

L'enjeu de l'observation statistique est de définir les acteurs, les usages et les valeurs. Jean-Louis Fournier a indiqué que la communauté urbaine de Bordeaux travaille essentiellement en secteur de renouvellement urbain. Dans ce contexte, la question du prix et de la compréhension des marchés immobiliers est fondamentale. Il s'agit d'anticiper au-delà du PLH pour pouvoir agir dans la durée. Les études conduites ont permis de croiser la donnée fiscale DVF avec des données cadastrales et les régimes de publicité foncière de mutation. Cela leur permet de visualiser à l'échelle de la communauté urbaine les stratégies des acteurs et les usages à terme suite aux mutations. Ces études permettent également de disposer de données géolocalisées.

Marie-Antoinette Basciani-Funestre a montré l'importance de l'usage de la base de données DVF que l'observatoire régional du foncier d'Ile-de-France utilisera dans le cadre de l'observatoire des gares du Grand Paris. En effet, 72 nouvelles gares doivent être construites sur des secteurs où les élus ont un certain nombre d'inquiétudes, notamment par rapport au prix du foncier. Le fichier DVF leur permettra de travailler sur la valeur dans la durée sur des segments de marché, pour mieux appréhender la formation des prix et le rôle des intervenants sur ces secteurs à très forts enjeux.

On peut être toutefois assez réservé quant à l'agrégation dans le temps d'opérations ayant des caractéristiques très différentes. L'ensemble des interlocuteurs a également constaté la très forte hétérogénéité des valeurs foncières. Dans un même secteur se trouvent des valeurs très variées et différents types de biens fonciers appartiennent à des marchés différents. Les collectivités locales et les opérateurs n'ont effectivement pas la même définition du foncier disponible, ni les mêmes moyens d'agir. Le foncier de l'Etat est ainsi un enjeu fort pour les bailleurs. La valeur d'une friche ferroviaire

ne peut pas être évaluée par rapport à une observation ; il faut au contraire faire appel au modèle du compte à rebours pour définir son prix. Une enquête est réalisée par l'USH auprès des bailleurs et des collectivités locales pour savoir quels sont les principaux outils fonciers utilisés à ce jour pour produire du logement social. Nous sommes donc plus dans une démarche opérationnelle. Quels leviers et quelles méthodes utilisons-nous pour produire du foncier et bâtir du logement ?

Au croisement de l'observation statistique et foncière se trouvent les études sur le gisement foncier. Suzanne Fritelli a montré toute l'importance de traduire ce volet foncier obligatoire dans le cadre des PLH et d'études d'atlas de gisement foncier, afin d'identifier les sites mutables et les sites mobilisables à l'échelle d'une commune. Cela permet de traduire un projet, un enjeu, de le confronter à la réalité du foncier afin de définir, site par site, les modalités d'actions publiques. Celles-ci (acquisition ou négociation) permettent de renégocier les PLU, pour les rendre plus vertueux, ainsi que les conventions avec les EPF. Au final, il s'agit d'adapter les stratégies des collectivités locales aux réalités foncières.

L'atelier a bien insisté sur l'échelle de l'observation. Sur les gisements fonciers, la réflexion porte sur la parcelle, le quartier et la commune ; pour l'opération statistique dans le cadre de l'ORF, elle est plutôt régionale, mais avec obligatoirement des déclinaisons plus locales au département.

Enfin, il faut comprendre que les dispositifs d'opérations foncières ne vivent que s'ils sont en relation avec les acteurs et les opérateurs de terrain. Il est nécessaire de faire en sorte que l'expertise dégagée par l'analyse des données statistiques soit confrontée à la connaissance des experts de terrain, afin que les informations de terrain soient intégrées dans l'analyse des données statistiques et nourrissent l'action. Le meilleur dispositif pour ce faire est un observatoire souple, des dispositifs partenariaux qui accueillent un grand nombre d'acteurs. C'est ainsi le cas de l'ORF pour l'Île-de-France où sont représentés 30 métiers. C'est cette dimension très partenariale de l'observation foncière qu'il faut retenir.

c) **Atelier 3 : Observer les marchés locaux de l'habitat et les loyers**

Anne BERTY, Chargée de mission auprès du Directeur général du développement urbain, Nantes Métropole

La problématique de l'atelier était de cerner la manière d'observer les marchés de l'habitat pour décider pour permettre de passer à la décision : décision pour des promoteurs d'engager ou non des opérations, décision politique de contribuer à réguler le marché, pour intervenir sur des dispositifs comme la modération ou l'encadrement des loyers, ... L'atelier n'a pas conclu sur la meilleure manière de procéder pour décider. Il a été dressé un panorama intéressant des évolutions en cours et des démarches relativement prometteuses qui se présentent.

L'enjeu considérable pour une collectivité est de pouvoir proposer une politique qui s'adresse aux habitants et satisfasse leurs besoins. Dans ce domaine, l'observation est confrontée à un certain nombre de handicaps :

- l'hétérogénéité des données et des outils d'observation qui ne permettent pas de disposer d'une vision univoque de la situation et de l'analyse que l'on peut réaliser d'une situation locale d'un marché ;
- l'absence de définition commune et partagée : il faut s'entendre sur l'origine et la construction du chiffre pour se comprendre.

De plus, il a été constaté la dégradation des « données socles », c'est-à-dire celles qui sont consolidées au niveau national. Ce problème est d'autant plus important que ce sont les seules données auxquelles ont accès des communautés d'agglomération de petites tailles qui ne disposent pas forcément de l'ingénierie nécessaire pour assurer le travail de consolidation de ces données. Partant de là, ont été bâties des stratégies afin de compléter et de prioriser les champs de l'observation pour les cibler sur les problématiques territoriales locales.

Sabine Baietto-Beysson a présenté l'observatoire des loyers qui a été engagé au niveau national pour construire une étude fiable fondée sur des indicateurs pertinents et validée par un comité scientifique. L'objectif est de construire une observation harmonisée qui servira de tronc commun portée à la connaissance du public. L'enjeu vise à sortir l'observation du milieu professionnel ou des politiques des agglomérations pour la mettre à disposition du public. Le défi est donc important. La démarche en elle-même est intéressante, puisqu'elle part du terrain. Les dispositifs d'observatoires locaux travaillent ensemble pour essayer de dégager le tronc commun qui pourrait être constitutif d'un observatoire national. L'objectif final vise à aboutir, dans le courant de l'année 2014, à une méthodologie consolidée voire une généralisation de cette observation.

Le deuxième outil qui a émergé ces dernières années est l'observation de la commercialisation des opérations de logement neuf. Elaborés à l'initiative et sous maîtrise d'ouvrage de la Fédération des promoteurs immobiliers, constituée en association sur le périmètre pertinent, ces observatoires régionalisés, s'appuient tous sur un maître d'œuvre, le bureau d'études Adéquation. Ce dernier a mis au point une méthode qui s'appuie essentiellement sur la production de données vivantes. En effet, tous les promoteurs qui adhèrent à cet observatoire local apportent leur grille de prix de vente intégrée dans cette base de données. L'intérêt de cet outil est sa grande réactivité : il produit des données au trimestre ou au semestre. Pour une collectivité, il est extrêmement intéressant de disposer de ce baromètre, surtout s'il est le point de départ d'un dialogue entre acteurs au niveau local. Comme il s'agit d'une association, la FPI a ouvert cet outil au partenariat local et les collectivités peuvent y adhérer et réaliser des zooms.

L'autre approche débattue est celle de l'agglomération toulousaine qui se base sur l'observation de l'agence d'urbanisme pour créer une plateforme d'animation du milieu professionnel local. Cette démarche ne se limite pas uniquement à l'habitat et est partenariale. Cela permet la confrontation de points de vue, des analyses collectives et de forger une culture commune autour des grandes thématiques.

Pascal Duballet a expliqué que de nombreuses communautés d'agglomérations ne disposent pas des mêmes moyens que les grandes agglomérations, car les élus ne passent pas forcément tous une commande politique explicite par rapport à l'observation. Il faut ainsi construire des dispositifs d'observations plus légers, plus réactifs qui cherchent à analyser la problématique du moment. Pour le Grand Poitiers, les questionnements actuels sont ainsi liés à l'apparition de poches de vacance. Il s'agit d'identifier leur origine et la manière de les traiter. Il apparaît également une tendance à la précarisation d'un certain nombre de publics. Il faut ainsi voir si la politique menée atteint ses objectifs.

d) Atelier 4 : Mesurer les besoins en logement dans les territoires

Jean-Sébastien SAUVOREL, Chargé de mission, Fédération des Villes moyennes

L'objectif de l'atelier était double :

- préciser les enjeux de la mesure des besoins en logement dans les territoires et réfléchir aux liens entre la mesure de ces besoins et le processus de décision (programmation, les investissements en neuf, la réhabilitation, etc.) ;
- identifier les facteurs de réussite d'une démarche de mesure des besoins au logement dans les territoires.

En premier lieu, il a été précisé qu'un besoin n'est pas forcément un besoin en logement neuf. Et que la définition des besoins ne saurait se résumer à une seule approche quantitative, en termes de nombre de logements.

Jean-Marie Cipolat-Gotet a pointé les difficultés techniques pour apprécier précisément les phénomènes et a fortiori pour se projeter dans le futur : faire la part des choses entre les besoins pour les populations nouvelles, et celles

provenant des besoins en desserrement des ménages (lié au vieillissement des populations et à la modification des modes de cohabitation).

Pierre DUMON, en présentant les actions mises en place par la DREAL Centre, a montré que les méthodes varient selon l'objectif visé, le public et le type de décideur. Il s'agit d'observer pour décider, et non pour simplement observer ou projeter.

Maxime Chodorge et Aïcha Mouhaddad ont présenté les méthodes déployées sur les territoires pour que les bailleurs HLM apportent leur point de vue en matière de besoins de logements auprès des collectivités locales, dans le cadre notamment de l'élaboration des PLH, SCOT, etc., et nourrissent ainsi le dialogue avec les partenaires.

Marie-Antoinette BASCIANI-FUNESTRE, Déléguée de l'État à l'observatoire régional du foncier d'Ile-de-France

L'outil d'Etat Sitadel pour mesure la production neuve rencontre des difficultés de comptage, car les permis de construire ne remontent pas des collectivités locales avec une totale efficacité. Il en est de même avec les comptages de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU. Nous nous appuyons sur ce que nous donne la loi pour les réaliser. Mais leur fiabilité relève d'un exercice partagé avec la collectivité locale.

Juliette BRUMELOT

Je me rends compte que nous avons beaucoup « filié » l'observation. En effet, aujourd'hui, l'observation des marchés, de la production et des besoins coexistent. Mais au fond, lorsque le législateur a instauré les PLH, il a donné un mot d'ordre clair : les PLH visent à suivre et satisfaire les besoins. La transversalité de l'observation d'un PLH doit bien résider là. L'analyse se fait par le biais de deux entrées : les besoins qui sont satisfaits par le marché, pour les populations solvables, et ceux qui ne peuvent pas se réaliser sur le marché. Pour ces derniers, il existe des indicateurs. Pour autant, nous manquons d'indicateurs transversaux.

Emmanuelle MONPIN, Responsable Pôle Programmation, Rennes Métropole

Concernant le dernier atelier, je pense que le travail effectué par les DREAL Centre et Bretagne est très utile pour le débat que nous devons actuellement mener avec l'État central autour de la redéfinition du zonage. Nous voyons bien ici l'utilité d'une observation continue, mise à jour, qui permet d'échanger avec le ministère.

Luc MEISSONNIER, Chargé de mission Habitat, Ville de Lyon

Je voudrais souligner la difficulté de concilier l'observation du marché avec celle des besoins. Lors d'une journée d'échange précédente, un acteur du privé nous avait dit qu'il fallait laisser agir le savoir-faire du privé. En réalité, les aides fiscales sont tellement importantes dans le secteur du logement que l'on fabrique des produits fiscaux, sans nécessairement répondre à des besoins.

Jean-Pierre TROCHE

De très petites villes bâtissent des PLH, mais aucun suivi n'est réalisé. Il me paraît nécessaire de disposer d'un socle commun pour cela et d'un premier accès aux données pour tous. Cela renvoie également au rôle des acteurs qui doivent partager les mêmes définitions et les mêmes indicateurs, même s'ils sont tous critiquables.

Michel AMZALLAG

Sur l'observation du logement social, nous disposons heureusement d'un socle commun constitué par les dossiers d'instruction des aides.

Aline CLOZEL

Venant d'une petite intercommunalité, je vous confirme que nous avons besoin d'un socle commun. Cela fait partie des données de cadrage qui nous seraient utiles pour agir. Il nous serait peut-être nécessaire de disposer une fois par an de quelques données sur l'habitat qui nous permettraient de nous situer et nous cadrer. Enfin, l'observation n'est pas un outil, mais une démarche visant à mener une réflexion, pour agir et décider. Une des difficultés de l'observation est qu'elle demande des compétences en base de données, en matière de statistiques, de grandes données socioéconomiques, de l'expertise habitat, et des compétences de communication et d'animation. Or, nous trouvons rarement cela chez une seule personne.

Lucille LAURIN, Responsable du pôle Habitat, AUAT

Une des pistes, pour la question de l'observation des marchés locaux, consisterait à mieux faire dialoguer les outils nationaux, socle essentiel, et les outils locaux. Par ailleurs, il s'agit de regarder la direction vers laquelle nous évoluons. L'observation est essentielle, pour guider le choix des élus, établir des tableaux de bord, etc., mais il faut observer à long terme. Il n'est pas possible de tout résoudre avec des tableaux et des cartes. La question de la montée des enquêtes qualitatives est nécessaire. En effet, l'évolution des modes de vie ne peut se résumer en chiffres.

Solenne DUTHOIT

Observons-nous nos observatoires ?

Jean BOSVIEUX, Directeur des Etudes, ANIL

La réponse est non. Les observatoires couvrent des territoires et des champs très divers, et sont portés par des organismes très différents. À ma connaissance, il n'existe pas de fédération des observatoires ou de congrès des observatoires. Nous essayons de le faire à l'ANIL, pour notre réseau.

Brigitte BARIOL, Déléguée Générale, FNAU

Il n'existe pas d'observatoire des observatoires, mais au sein du réseau des agences d'urbanisme, nous échangeons beaucoup sur les méthodes d'observation et les pratiques. Nous avons récemment initié, en partenariat avec l'ADCF, une démarche pour essayer de mettre en réseau les observations des agglomérations à partir d'expériences d'observatoires des politiques publiques. L'objectif est de mobiliser plusieurs agglomérations et agences, sur la base du volontariat, pour trouver des cadres de référence communs dans leur dispositif d'observation ce qui permettrait notamment de se comparer aux autres agglomérations.

V. Table ronde : Les enjeux de l'observation dans la gouvernance des politiques de l'habitat

Jean-Pierre TROCHE

Dans l'observation, des responsabilités doivent très certainement être définies et l'État doit sûrement jouer un rôle. En effet, beaucoup de complexité apparaît quand il s'agit de manier des fichiers produits au niveau national.

Jean BOSVIEUX, Directeur des études, ANIL

Pour constituer un système d'observation, il faut s'appuyer d'abord sur ce qui existe. L'État produit beaucoup d'informations. Mais toute l'information produite par l'État, et notamment ses services statistiques, n'est pas utilisable au niveau local. Les enquêtes logement sont réalisées ainsi au niveau national par sondage, sur un échantillon d'environ 40 000 logements. Il n'est pas possible d'en tirer beaucoup de conclusions au niveau local. Pour obtenir des informations sur son territoire, il faut utiliser des données exhaustives, notamment les données fiscales. Sur la diffusion de ces dernières, des progrès ont été réalisés et il est désormais possible d'utiliser des données FILOCOM et de valeur foncière, mais suivant des conditions très restrictives. Le fichier FILOCOM connaît par ailleurs des défauts (données lacunaires, obsolètes, erronées), mais il est très utile pour disposer d'informations au niveau local (et national).

Jean-Pierre TROCHE

L'USH a-t-il accès à FILOCOM ?

François SALZGEBER, Directeur de la Fédération nationale des ARHLM

La réponse est négative. Mais il faut bien distinguer deux éléments : l'observation et la gouvernance. Et le premier véritable enjeu est la gouvernance. La difficulté à laquelle nous sommes confrontés est le flou constaté dans la définition de la gouvernance. La question de l'observation doit aussi être posée par rapport à cet enjeu de démocratie : elle doit apporter à la vie quotidienne des citoyens. Un phénomène de défiance apparaît entre certains acteurs. Une gouvernance et des logiques d'observation ne pourront être bâties qu'une fois que cette problématique aura été résolue.

La logique de pédagogie qui doit être menée en matière d'observation est délicate. Ainsi, les médias parlent du fonctionnement du marché du logement qu'en observant la variation des valeurs qui ressortent de la Chambre des notaires. La vision est totalement faussée dans l'opinion publique de ce qu'est la réalité et la complexité du sujet. Il ne faut pas refuser cette dernière, mais il convient de la donner à comprendre.

Rémi TROCME, Directeur de l'habitat et de l'aménagement durable, Conseil général du Bas-Rhin

La gouvernance ne peut qu'être très différente selon les territoires. Un des bénéfices de la loi sur l'Acte 3 de la décentralisation est bien celui du chef de file. Au Conseil général du Bas-Rhin, cela apparaît très clairement sur les questions d'observation et de politique de l'habitat. Il existe un PLH communal, des PLH d'EPCI, des PLUI valant PLH, Ils sont six sur le même territoire d'un SCOT qui s'est lui-même donné des objectifs en matière de développement de l'habitat. Mais au final, qui pilote ? Si la loi ALUR passe, le PDALPD du territoire s'élargira au volet Hébergement. Cette question peut être particulièrement sensible au niveau très local. L'observatoire sait-il gérer l'ensemble de ces données ?

Jean BOSVIEUX

En matière de loyers, le réseau de l'observation de l'ANIL compte deux types de partenaires : l'État et des partenaires locaux. J'ai l'impression que cela s'est plutôt bien passé. Parmi les 19 observatoires retenus, la majorité avait déjà plus ou moins pratiqué cette observation des loyers, mais avec des méthodes très différentes. Des exigences du comité scientifique ont été imposées, pour être capables *in fine* de produire des données assez précises.

François SALZGEBER

L'enjeu de la transparence est déterminant pour provoquer le débat. L'enjeu de la transparence est la capacité de la part de chaque acteur de donner et exprimer son point de vue sur ce que réalisent les autres. Pour exemple, en ce moment, un discours émerge : les organismes HLM et agréés sont-ils les seuls capables de produire du logement social ? Le privé demande que la mission de construction du logement social lui soit confiée, car il affirme pouvoir construire du logement moins cher que le logement social. Les organismes HLM ont tout intérêt à être les plus précis sur la réalité de l'ensemble de l'activité des HLM. Ainsi, depuis deux ans, est publié un atlas du logement en région qui livre précisément et exhaustivement des éléments d'information qui permet de clairement déterminer la réalité de l'activité et du parc sur les territoires. Cela permet de sortir des idées reçues.

Rémi TROCME

Quand sont évoqués les marchés de l'habitat, le débat débouche rapidement sur les fonctionnements de marchés interconnectés et très localisés. Le secteur privé dont parle M. Salzgeber est parfois un particulier. Heureusement que sur certains territoires « moins tendus » des opérateurs privés proposent du logement locatif à loyer encadré, car c'est la seule réponse pour essayer de loger un certain nombre de ménages à des niveaux de taux d'effort tolérables. Dans une politique publique, il importe de coordonner l'ensemble des opérateurs et les faire dialoguer entre eux.

François SALZGEBER

En matière d'observation, nous disposons maintenant des outils permettant de quantifier les besoins, avec une logique orientée vers la construction neuve. Mais la question des besoins sur un territoire ne se limite pas à « mettre des personnes dans des boîtes », car sinon le problème aurait déjà été réglé par la simple création de nouveaux logements. La problématique est importante, puisqu'il semblerait que la France connaît une période de crise du logement depuis 30 ans.

Le secteur rencontre quelques difficultés à mesurer les ruptures résidentielles. Certaines sont positives : une promotion sociale et économique, ou la transmission d'un héritage. D'autres sont plus difficiles : la séparation ou le décès d'un des conjoints. Il faut observer la manière avec laquelle se produisent ces ruptures résidentielles sur le territoire et comment l'ensemble des acteurs répondent à ces dernières. Des évolutions méthodologiques doivent donc être faites pour travailler sur ces questions.

Un des avantages de la loi ALUR est tout de même de considérer que l'hébergement et le logement sont intimement liés. Il existe donc un facteur de progrès. Il faut faire comprendre que la question des politiques de l'habitat n'est pas réductible à la seule question de la construction, mais qu'il faut regarder la façon de gérer les ruptures résidentielles. Pour ce faire, il faut être dans un exercice prospectif.

Jean-Pierre TROCHE

Les dispositifs d'observation mis en place sont un héritage du passé. En effet, la politique du logement était une prérogative de l'État et les dispositifs étaient relativement analogues, quel que soit le territoire. Or les outils de mesure

mettent du temps à se constituer. Il existe beaucoup de sujets à traiter : la mobilité résidentielle, les flux, les marchés, la relation entre les trajectoires de vie et la question du logement, etc. Quelles seraient les priorités ?

Jean BOSVIEUX

Il existe toujours une politique nationale du logement, aucun logement social ne pourrait se construire sans aide et notamment celle de l'État. Il est impossible de connaître les montants que les collectivités locales diverses consacrent à leur politique du logement et ce n'est pas normal.

La question de l'évaluation des besoins est complexe. L'Insee calcule les besoins à partir du nombre de demandes. Or, il faudrait élargir les critères et tenir compte des personnes qui vivent dans des logements non. Or, cela est très compliqué à réaliser. Par ailleurs, il ne faut certes pas se limiter à comptabiliser le nombre de logements à construire, mais il est difficile de connaître le nombre de logements à réhabiliter. De plus, il n'est pas certain que les personnes que l'on souhaite loger dans ces logements décentes ont les moyens de payer le loyer.

François SALZGEBER

Il faut développer des approches prospectives qui tiennent compte de l'évolution démographique. Ainsi, la question du troisième âge devient aujourd'hui celle du quatrième âge et se pose de manière très différente, sur des laps de temps très courts et des conditions de vie différentes. Il ne faut pas se projeter, mais prolonger la tendance dans le temps, d'autant qu'il faut compter environ 5 ans pour qu'une observation aboutisse à la mise en service d'une action.

Parler du logement en nombre est insuffisant. Il faut par exemple intégrer la question des surfaces. Ainsi, la logique actuelle est de construire des logements plus petits, car la taille moyenne des ménages diminue. Or la problématique n'est peut-être pas si simple. En effet, bâtir de grands logements permettrait de loger une grande famille qui vit actuellement dans un petit appartement, qui se libérerait et permettrait donc d'y accueillir une famille plus petite.

Il faut enrichir les outils d'observation, pour entrer dans une approche qualitative. Or, nous en sommes encore à compter des logements. Il faut aller plus loin.

Jean BOSVIEUX

Sur la prospective, nous nous appuyons toujours sur le passé, en particulier en ce qui concerne les comportements. Ainsi, personne n'est capable de modéliser les raisons d'une décohabitation des jeunes plus ou moins tard, car les raisons sont multiples et complexes. Il faudrait se fonder sur la situation personnelle de la personne et celle du marché du logement.

François SALZGEBER

La prospective est d'abord l'expression de choix politiques. L'observation a d'abord pour objectif de réduire le champ d'incertitudes. Il y a 50 ans, au moment de l'appel de l'abbé Pierre, les conditions d'acceptabilité de la société et les conditions de logement de tous les concitoyens étaient sans commune mesure avec ce que l'on accepte aujourd'hui. Il faut réfléchir ainsi et replacer les enjeux de l'observation dans la gouvernance de l'habitat.

VI. Conclusion par un représentant du Réseau des acteurs de l'habitat

Brigitte BARIOL, Déléguée Générale, FNAU

Je remercie les participants de cette journée, les personnes qui ont organisé les ateliers, tous les intervenants qui ont partagé leurs témoignages et une mention particulière pour les animateurs et les rapporteurs des ateliers qui ont fait un travail remarquable.

En conclusion, on insistera sur la nécessité d'une observation qui articule bien les différentes échelles, qui doit être à l'évidence transversale et surtout partenariale. Il a été démontré que toute observation doit obéir à une finalité ou une stratégie politique aux différentes échelles.

Il est dommage que Daniel GOLDBERG, député de la Seine-Saint-Denis et Rapporteur du projet de loi ALUR, n'ait pas pu venir pour partager sa vision de la loi, qui propose un certain nombre d'outils nouveaux en matière d'observation, de suivi de la demande sociale, de registre des copropriétés et les observatoires locaux des loyers.

Cet objectif est national, mais ce sont les territoires qui devront la mettre en œuvre, la décliner et devoir confronter cet objectif avec leur propre stratégie locale. Sont hélas très souvent oubliés les utilisateurs finaux, les habitants, qui développent leur propre trajectoire résidentielle, leurs propres arbitrages. L'observation passe aussi par le fait de confronter et faire converger ces stratégies d'acteurs qui sont très différentes et parfois très contradictoires.

Cela pose souvent la question des échelles. Il faut observer sur des échelles assez larges pour pouvoir identifier les interdépendances. De plus, il faut articuler le local et le national. De même, il est nécessaire de disposer d'un socle de données de base équitables.

L'observation ne porte pas seulement sur du logement, mais surtout sur de l'humain et toutes ses interactions. L'observation doit être transversale, pour observer toutes les interactions qui se réalisent au niveau de l'habitat.

LES INTERVENANTS

Hélène ALLEGRET, Consultante, expert en politiques locales de l'habitat

Michel AMZALLAG, Directeur-adjoint aux études économiques et financières, L'Union sociale pour l'habitat

Marie-Antoinette BASCIANI-FUNESTRE, Déléguée de l'État à l'observatoire régional du foncier d'Ile-de-France

Sabine BAIETTO-BEYSSON, Présidente de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP

Brigitte BARIOL, Déléguée générale de la Fédération nationale des agences d'urbanisme

Dominique BELARGENT, Responsable des partenariats institutionnels, L'Union sociale pour l'habitat

Anne BERTY, Chargée de mission auprès du Directeur général du développement urbain, Nantes Métropole

Jean BOSVIEUX, Directeur des études, Agence nationale pour l'information sur le logement

Juliette BRUMELOT, Chef de service habitat et gestion de l'espace, Conseil Général de l'Isère

Maxime CHODORGE, Chargé d'études économiques, L'Union sociale pour l'habitat

Jean-Marie CIPOLAT-GOTET, Directeur d'études, Guy Taieb Conseil

Aline CLOZEL, Directrice de l'habitat du Grand Avignon

Catherine DIDIER, Responsable des études prospectives, Action Logement

Jean-Claude DRIANT, Professeur, Institut d'urbanisme de Paris

Pascal DUBALLET, Directeur du service urbanisme et habitat, Grand Poitiers Communauté d'agglomération

Pierre DUMON, Chef du Département Logement et Habitat, DREAL Centre

Jean-Louis FOURNIER, Ingénieur principal, Direction du foncier, Communauté urbaine de Bordeaux

Suzanne FRITELLI, Urbaniste, Directeur associé à QUELLEVILLE

Brigitte JALLET, Directrice, L'USH Centre

Frédéric JULIAN, Directeur du développement urbain, Tour(s)Plus

Lucile LAURIN, Responsable du Pôle Habitat, Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse aire urbaine

Valery MESCHERIAKOFF, Directeur des programmes SOVI, membre du CA de l'OISO, observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest

Aïcha MOUHADDAB, Directrice, ARHLM Rhône-Alpes

Jean NIKA, Responsable du département Aménagement-Foncier, L'Union sociale pour l'habitat

Olivier POURNY, Chargé d'études, ARHLM Rhône-Alpes

Emmanuelle QUINIOU, Directrice, Agence d'urbanisme de la région angevine

François SALZGEBER, Directeur de la Fédération nationale des ARHLM

Jean-Sébastien SAUVOUREL, Chargé de mission, Fédération des Villes moyennes

Florence SORRENTINO, Chargée de mission, Fédération nationale des agences d'urbanisme

Rémi TROCME, Directeur de l'habitat et de l'aménagement durable, Conseil général du Bas-Rhin

Béatrice URO, Responsable du suivi de la politique de réhabilitation Hlm, Lille Métropole Communauté urbaine

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, Directrice, L'USH Midi-Pyrénées

Jean-Luc VIDON, Directeur général d'ICF La Sablière, Président de la commission Territoires de l'AORIF, L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France

LES ANIMATEURS

Dominique BELARGENT, Responsable des partenariats institutionnels, L'Union sociale pour l'habitat

Bérénice BOUCULAT, Responsable du service études économiques et marketing, Caisse des Dépôts

Bruno DALY, Directeur politiques territoriales et équilibres économiques, Habitat et territoires Conseil

Claire DELPECH, Responsable des politiques territoriales de l'habitat, Assemblée des communautés de France

Caroline GERBER, Directrice de l'Association des Études foncières

Jean-Pierre TROCHE, Directeur de Ville et Habitat

réseau des acteurs de l'habitat



contact@acteursdelhabitat.com

www.acteursdelhabitat.com

