

# Monter un observatoire habitat et foncier

---

**webinaire**

22 / 05 / 2025

Le  
Journal  
de

# Sommaire

---

**PARTIE 1 Pourquoi créer un observatoire ?**

**PARTIE 2 Comment faire ?**

**PARTIE 3 Animer l'observatoire**

**PARTIE 4 Collecter et analyser**

**PARTIE 5 Prise en main des outils Géoclip**

# PARTIE 1 Pourquoi créer un observatoire Habitat et foncier ?

---

## 1. C'est une obligation

Qui dit PLH dit Observatoire H&F

Article **L302-1** du Code de la construction et de l'habitation

III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

**Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire.**

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place **au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire**. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.

# PARTIE 1 Pourquoi créer un observatoire Habitat et foncier ?

---

## 1. C'est une obligation

Qui dit PLH dit Observatoire H&F

Article **L302-3** du Code de la construction et de l'habitation

L'établissement public de coopération intercommunale délibère **au moins une fois par an** sur l'**état de réalisation du programme local de l'habitat** et **son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique**, en s'appuyant notamment sur les observatoires prévus au III de l'article L. 302-1. Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat mentionnés au même article L. 302-1 et les résultats de l'exercice écoulé.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un **bilan de la réalisation** du programme local de l'habitat et de l'hébergement **trois ans après son adoption** ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

# PARTIE 1 Pourquoi créer un observatoire Habitat et foncier ?

---

## 2. C'est un moyen d'analyse des politiques publiques et des éléments de contexte

Mieux comprendre la situation locale

- Dynamiques démographiques, évolution de la population, production de logements, besoins de logements...

Suivre l'évolution dans le temps

- Évolutions court terme / évolutions long terme

# PARTIE 1 Pourquoi créer un observatoire Habitat et foncier ?

---

## 3. C'est un moyen d'ajuster les politiques locales, de provoquer du débat sur les évolutions et les enjeux de l'habitat

Évaluer l'impact des politiques publiques

- Est-ce que les mesures prises fonctionnent ?
- Faut-il ajuster les stratégies ?

Anticiper les besoins futurs

- Mieux prévoir les stratégies de demain en observant les tendances actuelles

# PARTIE 2 Comment faire ?

---

## 1. Construire graduellement son dispositif

Développer progressivement son expertise, en fonction de ses moyens, du kit de base à l'observatoire dynamique

## 2. Définir des objectifs

Que doit-on mesurer ? Que veut-on mesurer ? Quels indicateurs sont importants ?

## 3. Collecter et analyser les données

Où les trouver ?

Que faire quand l'information n'existe pas ?

Quelle échelle géographique ?

La DREAL du Grand Est a publié en 2021 un [guide méthodologique pour l'observation locale du foncier et de l'habitat](#)

## PARTIE 2 Comment faire ?

---

### 4. S'appuyer sur les ressources existantes

Les partenaires et les outils à mobiliser pour une observation

### 5. Diffuser les résultats

Les résultats de l'observatoire doivent être partagés avec les élus et les acteurs locaux

# PARTIE 3 Animer l'observatoire

---

## 1. Les bilans annuels / le bilan triennal

Distinguer ce qui relève des effets de la politique publique de ce qui est lié aux éléments de contexte

## 2. La diffusion compte autant que la production

Quels destinataires du bilan ?

## 3. Le couple commune / intercommunalité

Rendre compte aux communes : une relation gagnant-gagnant

## 4. Aller au-delà du bilan : animer le partenariat

Partager et enrichir l'expertise

## PARTIE 3 Animer l'observatoire

---

Des bilans sans observation :

- [https://habiter.clissonsevremaine.fr/fileadmin/Aggloh/Urbanisme\\_et\\_habitat/PLH/Bilan\\_2023\\_PLH.pdf](https://habiter.clissonsevremaine.fr/fileadmin/Aggloh/Urbanisme_et_habitat/PLH/Bilan_2023_PLH.pdf)
- <https://www.cdc-oleron.com/wp-content/uploads/2024/10/Bilan-2023.pdf>

Des exemples de production d'observatoires locaux de l'habitat :

- [https://www.grandavignon.fr/sites/default/files/2019-12/bilan\\_d'avancement\\_de\\_l'observatoire\\_de\\_l'habitat\\_du\\_grand\\_avignon.pdf](https://www.grandavignon.fr/sites/default/files/2019-12/bilan_d'avancement_de_l'observatoire_de_l'habitat_du_grand_avignon.pdf)
- [https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/2023-09/Bilan\\_PLH\\_2022.pdf](https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/2023-09/Bilan_PLH_2022.pdf)
- [https://www.limoges-metropole.fr/fileadmin/0-PAGE\\_ACCUEIL/7-Publications/2024/20240220\\_Publication\\_\\_Obesrvatoire\\_de\\_L\\_Habitat\\_Site\\_Internet\\_Limoges\\_Metropole\\_LM-\\_Rapport\\_observatoire\\_2022-2023\\_81\\_.pdf](https://www.limoges-metropole.fr/fileadmin/0-PAGE_ACCUEIL/7-Publications/2024/20240220_Publication__Obesrvatoire_de_L_Habitat_Site_Internet_Limoges_Metropole_LM-_Rapport_observatoire_2022-2023_81_.pdf)
- [http://www.delunevilleabaccarat.fr/202112\\_observatoire\\_habitat\\_et\\_foncier\\_cctlb\\_bilan\\_annee\\_2020\\_2021.pdf](http://www.delunevilleabaccarat.fr/202112_observatoire_habitat_et_foncier_cctlb_bilan_annee_2020_2021.pdf)
- <https://www.valdeuropeagglo.fr/wp-content/uploads/2017/03/lettre-de-l-observatoire-2018.pdf>

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 1. Figures libres et figures imposées

Des éléments codifiés dans la partie législative du CCH.

Art. L302-1-III :

Les observatoires de l'habitat et du foncier ont notamment pour mission d'analyser la **conjoncture des marchés foncier et immobilier** ainsi que l'**offre foncière disponible**. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des **friches constructibles** ;

2° Des **locaux vacants** ;

3° Des **secteurs où la densité de la construction reste inférieure** au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des **surfaces potentiellement réalisables par surélévation** des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** et, dans les zones urbaines, des **espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**.

L'analyse prend également en compte les **inventaires des zones d'activité économique** prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du **nombre de logements construits** sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 1. Figures libres et figures imposées

Des éléments codifiés dans la partie législative du CCH.

Art. L302-3 :

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'**état de réalisation du programme local de l'habitat** et **son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique**, en s'appuyant notamment sur les observatoires prévus au III de l'article L. 302-1. Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la **comparaison entre les objectifs annualisés** du programme local de l'habitat mentionnés au même article L. 302-1 et les **résultats de l'exercice écoulé**.

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 1. Figures libres et figures imposées

Des éléments codifiés dans la partie réglementaire du CCH.

Art. R302-1-4 :

I.-L'analyse de la **conjoncture des marchés foncier et immobilier** ainsi que de l'**offre foncière disponible** réalisée par les observatoires de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 intègre :

1° Le suivi des **marchés foncier et immobilier** ;

2° Les **perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments**, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1 ;

3° Le suivi des données du **parc de logements locatifs sociaux**, du parc de logements en **accession sociale à la propriété** et du **parc de logements privés**, ainsi que le **repérage des situations de vacance** et **d'habitat indigne** et de celles des **copropriétés dégradées** ;

4° Le **suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux**.

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 1. Figures libres et figures imposées

Dynamiques foncières

Dynamiques immobilières

Évolution du parc existant

Évolution du parc locatif social

Dynamiques démographiques et sociales

Publics et offres spécifiques

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

<https://www.aurba.org/>



# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

<https://www.sigena.fr/geoclip/#c=home>

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

Le portail de l'État

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/observatoires-lhabitat-et-du-foncier>

## Suivi des marchés foncier et immobilier

Enquête sur la commercialisation des logements  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Pas pertinent en l'état actuel / données départementales  
> Lire la suite

Enquête nationale sur le prix des terres à bâtir  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Pas pertinent en l'état actuel / données régionales  
> Lire la suite

Demandes de valeur foncières DV3F  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Sur accès / voir aussi Dynmark  
> Lire la suite

Sitadel  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Données de synthèse difficiles à télécharger / voir aussi SIGENA  
> Lire la suite

## Suivi du parc de logements

CoproFF  
Copropriétés  
Sur accès / voir aussi RNIC  
> Lire la suite

Histologe - signalement des logements non décent  
Habitat indigne  
Outil de gestion / déclaratif  
> Lire la suite

Repérage et de traitement de l'habitat indigne  
Habitat indigne  
Outil de gestion / déclaratif  
> Lire la suite

RPLS - logements sociaux vacants de plus de 3 mois  
Logements sociaux  
Données géographiques / tableau détaillé  
> Lire la suite

LOVAC - logements déclarés vacants aux services fiscaux de plus de 2 ans  
Logements vacants  
Sur accès  
> Lire la suite

Enquête logement - logements et ménages  
Parc de logements sociaux  
Pas pertinent / données de cadrage  
> Lire la suite

Fichiers fonciers  
Parc de logements sociaux  
Sur accès  
> Lire la suite

Recensement de la population  
Parc de logements sociaux vacants  
Décalage temporel  
> Lire la suite

Base de données PAS (prêt à l'accession)  
Parc de logements sociaux  
Pas pertinent en l'état actuel / pas de mise à jour  
> Lire la suite

Base de données PTZ (prêts à taux zéro)  
Parc de logements sociaux  
Pas pertinent en l'état actuel / Pas de mise à jour  
> Lire la suite

Système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social  
Suivi de la demande de logements locatifs sociaux  
Sur accès  
> Lire la suite

FILOCOM - Fichier des logements à l'échelle communale  
Suivi du parc de logements sociaux  
Sur accès  
> Lire la suite

Système national de gestion des pieux  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Outil de gestion / données à demander au délégataire  
> Lire la suite

Répertoire des bailleurs sociaux (RPLS)  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Données géographiques / tableau détaillé  
> Lire la suite

## Suivi des gisements fonciers

Occupation des sols à l'échelle (OCSGE)  
Nombre de zones d'activités économiques  
Données géographiques / voir aussi mon diagnostic artificialisation  
> Lire la suite

Inventaire des zones d'activités économiques  
Inventaire des zones d'activités économiques  
Données géographiques  
> Lire la suite

Inventaire national du patrimoine naturel (INPN)  
Nature en ville  
Données géographiques  
> Lire la suite

COSIA  
Nature en ville  
Données géographiques  
> Lire la suite

Base de données nationale des bâtiments  
Potentiel de surélévation des constructions existantes  
Sur accès  
> Lire la suite

Géoportail de l'urbanisme (GPU)  
Secteurs d'intérêt pour la mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments / Nombre de logements existants / Nombre de logements déjà construits sur des zones d'activités économiques  
Données géographiques / voir aussi UrbanSimul  
> Lire la suite

Cartofriches  
Friches constructibles  
Données géographiques  
> Lire la suite

Sitadel  
Suivi des marchés foncier et immobilier  
Données de synthèse difficiles à télécharger / voir aussi SIGENA  
> Lire la suite

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

Le portail de l'État

Le site de l'INSEE

<https://www.insee.fr/fr/accueil>

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

Le portail de l'État

Le site de l'INSEE

Girondescopie

<https://www.gironde.fr/collectivites/girondescopie>

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

Le portail de l'État

Le site de l'INSEE

Girondescopie

Le site de la Région

<https://cartes.nouvelle-aquitaine.pro/portal/apps/sites/#/ressourcesditpdatar>

<https://cartes.nouvelle-aquitaine.pro/portal/apps/sites/#/ressourcesditpdatar/pages/profils-territoires>

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

Le portail de l'État

Le site de l'INSEE

Girondescopie

Le site de la Région

Les Géoclip

- Insee – **Statistiques Locales** : <https://statistiques-locales.insee.fr/#view=map1&c=indicator>
- Géoclip – **France Découverte** : <https://france-decouverte.geoclip.fr/#c=indicator>
- Département de la Gironde – **Girondescopie** : <https://cartostat.gironde.fr/#c=indicator>
- ANCT – **Observatoire des territoires** : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographie-interactive/#c=indicator&view=map72>
- Dreal Nouvelle-Aquitaine – **SIGENA** : <https://www.sigena.fr/geoclip/#c=indicator>
- GIP Atgeri – **Observatoire Nafu** : <https://cartostat.observatoire-nafu.fr/#c=indicator&view=map7>

# PARTIE 4 Collecter et analyser

---

## 2. Des ressources à votre disposition

Le fichier d'indicateurs de base de l'a-urba

Le portail de l'État en région Nouvelle-Aquitaine

Le portail de l'État

Le site de l'INSEE

Girondescopie

Le site de la Région

Les Géoclip

- <https://www.business-geografic.com/fr/decouvrez-geoclip>
- <https://www.geoclip.fr/>
- <https://www.geoclip.fr/ressoures/#tutoriels>

Solution **de cartographie web statistique**

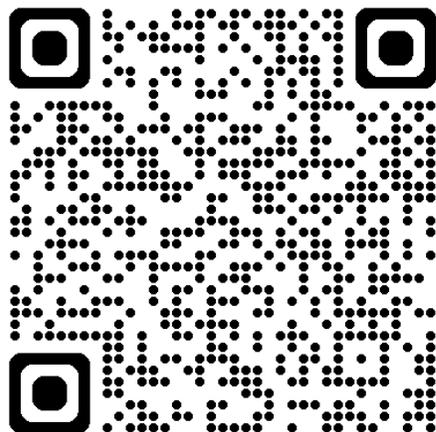
(« *observatoires géostatistiques* »):

- mise à disposition de données statistiques localisées
- outil interactif
- besoin d'un simple navigateur web

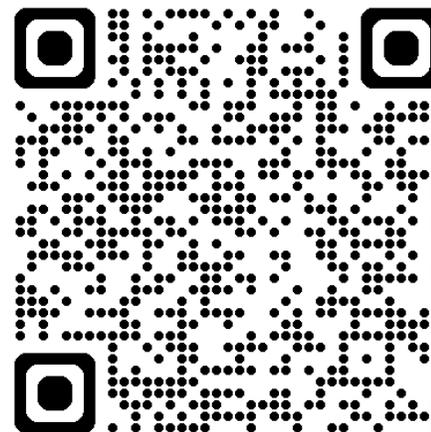
**Deux usages possibles :**

- publication de données : rôle de production/édition
- **posture « utilisateur » :**
  - consultations/récupération de données
  - construction de ses propres cartes et rapports

Le site de l'a-urba



Les tableaux de bord de l'a-urba



Stella Manning [s-manning@aurba.org](mailto:s-manning@aurba.org) 05 57 57 72 54

Lionel Bretin [l-bretin@aurba.org](mailto:l-bretin@aurba.org) 05 56 99 88 73