

## COMPTE RENDU – COTECH ADIL de la Drôme - Observatoire

10 octobre 2022 – Salle de la Chapelle

---

### Etaient présent(e)s :

ABROUSSE Karl – DDT 26  
BEYLON Emeric – Département de la Drôme  
CHANCEL Anicée – ADIL de la Drôme  
CHANTELAT Nadia – CA Montélimar Agglomération  
COCHE Amélie – CC Rhône-Crussol  
EYMARD Christel – ADIL de la Drôme  
GRISSAULT Adèle – ADIL de la Drôme  
JEANPIERRE Inès – SCoT Rhône Provence Baronnies  
MARTINS Nadège – ADIL de la Drôme  
PELLEREY Laetitia – CA Privas Centre Ardèche  
PINTY Chloé – EPORA  
POISSON Fabrice – ADIL de la Drôme  
SCHULZ-BELIN Thomas – Valence Romans Agglo  
TEYSSIER Laetitia - CC Crestois du Pays de Saillans  
VALETTE Cloé – DDT 26  
VERNAY Violaine CC Vallée de Drôme en Biovallée  
WITZ Denis – ADIL de la Drôme

### Étaient excusé(e)s :

CROZE Christine – CA Annonay Rhône Agglo  
COSSE Marie-Jeanne – CA Bassin d'Aubenas  
FOCHI Raphaël – CC Dieulefit-Bourdeaux  
JULIAN Pernelle – CC Baronnies en Drôme provençale  
PION Brigitte – Département de la Drôme

Prochain COMITÉ DE PILOTAGE de  
l'ADIL Observatoire  
le 06/12/22 à 16h  
à l'ADIL - Salle de la Chapelle

*Préambule de Denis WITZ, Directeur de l'ADIL dans le cadre du Groupement Habitat Faventines (SOLHA Drôme / CAUE de la Drôme / ADIL de la Drôme / ADLS).*

*L'ADIL impulse une nouvelle dynamique en proposant une nouvelle méthode de travail avec les collectivités partenaires, via la création de ce nouveau Comité Technique de l'Observatoire.*

*Le rôle de ce Comité Technique est de préparer les orientations (projets opérationnels, orientations stratégiques ...) qui seront proposées à la validation du Comité de Pilotage.*

*Le prochain Comité de Pilotage interviendra avant la fin de l'année 2022, pour réunir tous les Élus partenaires.*

*Le Président de l'ADIL, Fabrice LARUE, ainsi que la Direction affirment une réelle volonté de professionnaliser les relations avec les partenaires.*

*Il s'agit aujourd'hui de définir les attentes de chacun, afin de coller au plus près des besoins des collectivités, des partenaires et d'y apporter des solutions les plus personnalisées possibles.*

*Nadège MARTINS, responsable de l'ADIL de la Drôme, rappelle que l'ADIL, ce sont trois Pôles :*

- Le Pôle Logement, avec des juristes qui informent quotidiennement les administrés, mais également les collectivités et partenaires sur le droit du logement, et prodiguent des formations thématiques de qualité tout au long de l'année,*
- Le Pôle Énergie qui anime des sessions pour favoriser les économies d'énergie, avec des actions auprès des locataires, à l'initiative des bailleurs, mais également au niveau des scolaires, à l'initiative du Département de la Drôme.*
- Et enfin, le Pôle Observatoire, véritable Outil d'Aide à la Décision des Élus, qui permet en amont des projets d'établir un diagnostic éclairé, une analyse fine des territoires (Département, Agglomérations, EPCI, Syndicats et communes),*

*Par le biais de ce Comité Technique, l'Observatoire va présenter ses outils, mis à la disposition des techniciens et des Élus, mais également détailler l'ensemble des données disponibles à l'ADIL Observatoire pour aider à la décision.*

## *Des outils confirmés*

### **L'Observatoire Local des Loyers (OLL)**

*Présenté par Adèle GRISSAULT, Chargée d'études géomatiques*

L'Observatoire de la Drôme a été retenu par le ministère de la Cohésion des Territoires pour intégrer le dispositif des OLL en 2017. L'OLL Drôme-Ardèche est une collaboration entre l'Observatoire de la Drôme et la Direction Départementale des Territoires, qui en est le principal financeur.

Il existe deux OLL sur le territoire Drôme-Ardèche :

- ✓ Le Rovaltain qui s'étend sur Valence Romans Agglo, Rhône Crussol, ARCHE Agglo.
- ✓ Le Montilien qui s'étend sur Montélimar Agglo et Ardèche Rhône Coiron.

Une trentaine d'OLL sont répartis sur le territoire national, l'intérêt c'est qu'ils peuvent être comparés les uns par rapport aux autres, grâce à une méthode commune de collecte et de traitement des données, qui a été élaborée par un Comité scientifique national. (<https://www.Observatoires-des-loyers.org/>)

Actuellement, l'ADIL Observatoire traite les données de 2021, et a pris du retard par rapport à l'année précédente pour automatiser les traitements de données, ce qui permettra par la suite de gagner du temps.

### **OLHAF (Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier)**

Présenté par Fabrice *POISSON*, Responsable du pôle Observatoire

OLHAF est né de la conjonction de plusieurs éléments :

- une montée en compétences de l'Observatoire de l'Habitat ;
- la connaissance d'une application « Avizon » développée par deux personnes au sein de l'Agence Urbanisme Région Grenobloise (AURG) ;
- des partenariats avec EPORA et Valence Romans Agglo (VRA) ;
- du choix de l'Observatoire d'investir ce type de représentation.

Aujourd'hui OLHAF est un outil de visualisation en ligne sur le thème des copropriétés. L'outil présente des données multi-sources à l'échelle d'une copropriété ou d'un territoire, y compris des informations de terrain. Il permet l'observation statistique des fragilités des copropriétés.

OLHAF a été pensé comme un outil d'aide à la définition des politiques publiques adaptées à la situation des copropriétés du territoire, et doit s'adapter aux besoins des territoires en s'ouvrant à d'autres thématiques.

Ainsi, demain, l'expérience capitalisée sur OLHAF pourrait servir de base à la mise en place d'un outil permettant de remplir les obligations liées aux Observatoires de l'Habitat et du Foncier que doivent mettre en place les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (loi du 22/08/22 dite loi « Climat et résilience »).

## *Des outils en fonction de vos besoins*

### **Le foncier mutable**

*Présenté par Fabrice POISSON*

Aujourd'hui, la maîtrise de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont devenues des priorités, c'est dans ce cadre que l'ADIL a travaillé en partenariat avec EPORA pour réaliser une expérimentation sur le foncier mutable pour le territoire de la Communauté de Communes Drôme Sud Provence. L'idée était d'identifier les parcelles utilisables sans étendre l'enveloppe urbaine.

L'expertise de l'ADIL Observatoire dans le domaine de la géomatique, qui est la discipline sur le traitement des données géolocalisées, a permis de répondre au besoin d'EPORA.

Concrètement, comment s'est déroulée cette étude ? Dans un 1<sup>er</sup> temps, il a fallu identifier les informations ayant un intérêt en termes d'analyses et d'actions foncières. Il était donc indispensable de pouvoir identifier les dents creuses et les parcelles potentiellement divisibles. Pour un certain nombre de données ont été mobilisées, notamment celles des fichiers fonciers.

Concernant le rendu, Adèle Grissault a créé un outil clé en main, dans lequel on retrouve les points suivants :

- Les 8 thèmes définis (classement cadastral, locaux d'activité vacants, logement vacants, mutations par année, autorisation/mise en chantier, terrains divisibles/dents creuses, terrains à bâtir, typologie du local.
- Un atlas cartographique à l'échelle des enveloppes urbaines, décliné sur les 8 thèmes.
- Et aussi la possibilité d'ajouter des informations dont vous disposez sur votre territoire.

**C'est un outil qui peut s'adapter aux besoins des collectivités et à différents territoires.**

### *Les interventions possibles*

#### **L'exemple de Saint-Donat-sur-l'Herbasse :**

L'ADIL est intervenue dans le cadre d'une réflexion préalable à l'urbanisation d'un tènement de centre-ville. Les Élus de Saint-Donat-sur-l'herbasse, commune « Petite ville de demain », souhaitaient réfléchir sur un projet communal, et en particulier maîtriser la qualité d'une opération programmée sur un terrain situé en centre-ville.

Une mission d'accompagnement à maîtrise d'ouvrage a été confiée au CAUE et, dans le cadre de ce partenariat, l'ADIL est intervenue pour analyser les évolutions démographiques, la typologie des logements et en particulier pour faire un point sur les logements sociaux et les équipements.

Cette analyse a été présentée lors d'une réunion à Saint-Donat-sur-l'Herbasse aux Élus et agents de la ville en charge de ce dossier. Cela a permis de retenir des orientations sur différents terrains.

Ce type d'intervention de l'ADIL peut être reproduit en partenariat avec le CAUE, comme cela sera le cas à Tain-l'Hermitage ou sur d'autres communes.

L'ADIL peut accompagner ses partenaires dans le cadre de l'élaboration de leurs PLH, PLUi-H ou SCoT en venant en complément des bureaux d'études retenus pour les diagnostics, ou venir en préalable à un aménagement ou l'élaboration d'un schéma pour décrypter les enjeux liés à l'habitat du territoire.

## L'accompagnement des EPCI

Présenté par Anicée *CHANCEL, Chargée d'études statistiques*

La Fiche Habitat Territoire, disponible gratuitement sur simple demande est un 4 pages qui présente les chiffres clés d'un territoire ainsi que la comparaison avec 2 autres territoires.

Plusieurs thématiques sont abordées. :

En premier : **la population** notamment si celle-ci est plutôt jeune ou vieillissante, si elle est composée de familles monoparentales ou de couples.

En deuxième : **l'emploi** afin de vous permettre d'identifier si vous êtes plutôt un territoire d'emploi ou une ville dortoir.

En troisième : **le logement** afin de connaître l'offre de logements et les besoins de la population en logements HLM.

La dernière est **le point mort** qui est l'estimation du nombre de logements à construire pour garder la même population. Le point mort tient notamment compte des démolitions de logements et de la baisse de la taille des ménages.

La Fiche Habitat Territoire a vocation à évoluer en fonction des besoins des techniciens et des Elus.

Elle est disponible **gratuitement sur simple demande à l'adresse mail [adilobs@dromenet.org](mailto:adilobs@dromenet.org)** en Drôme et en Ardèche aux échelles des communes, des communautés de communes et des communautés d'agglomération, des secteurs de PLH, des cantons et des départements.

### Le Suivi des PLH (Programme Local de l'Habitat)

Concernant le suivi des PLH, l'ADIL Observatoire dispose d'un outil sur Excel comportant 29 planches.

Il présente l'historique de données sur plusieurs années ainsi que le suivi des objectifs des PLH.

Les données sont disponibles aux échelles des communes, des secteurs de PLH, de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération et de plusieurs territoires de comparaison.

Diverses thématiques sont abordées comme par exemple la population, l'emploi, la construction neuve, le foncier et le marché immobilier.

l'ADIL dispose également d'un atlas cartographique permettant d'illustrer certains de ces chiffres et d'identifier des différences entre les communes sur le territoire.

L'ADIL Observatoire peut également fournir une note comportant des tableaux, graphiques, cartes et commentaires.

### Autres études

Pour accompagner les EPCI, l'ADIL peut aussi conduire des études comme à titre d'exemple : les jeunes et le logement, la vacance, le renouvellement générationnel de l'occupation du bâti, mais également d'autres études en fonction de vos besoins et de ceux de vos Élus.

**L'ADIL Observatoire est un véritable outil d'aide à la décision pour vous et vos Élus.**

## **Nos champs d'observation**

### **Débat entre les participants :**

Un document de travail est remis en séance : « **Tout ce que l'ADIL Observatoire peut faire pour vous** »

**Les thématiques sont évoquées et le débat sur les besoins de chacun commence.**

*La DDT 26 demande où en sont les données concernant le PLH de Valence Romans AGGLO, (en cours) et s'il est possible d'obtenir des cartes, des éléments cartographiques à la demande et en fonction des études.*

*L'Observatoire répond que oui.*

*La CAPCA (Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche) demande comment récupérer les informations de suivis des PLH.*

*L'Observatoire précise que l'ensemble des données présentes dans l'outil Excel (planches) sont toutes récoltées et fournies par l'Observatoire et que les EPCI n'ont pas besoin d'ajouter de données dans cet outil.*

*Concernant L'OLL (Observatoire Local des Loyers), Fabrice POISSON rappelle que la mission est calibrée au niveau national.*

*L'OLL ne concerne que certaines zones sur les Départements (Le Rovaltain qui s'étend sur Valence Romans Agglo, Rhône Crussol, ARCHE Agglo et le Montilien qui s'étend sur Montélimar Agglo et Ardèche Rhône Coiron).*

*Il faut un minimum de références pour qu'un territoire soit couvert par un OLL. C'est pour cela que l'OLL ne concerne que certains EPCI en Drôme et en Ardèche.*

*La gestion directe (enquête téléphonique) représente environ 500 logements alors que la gestion indirecte (agences immobilières) en représente environ 5 000.*

*Pour observer les loyers sur les territoires non couverts par un OLL, le Ministère chargé du Logement a publié une carte des loyers sur l'ensemble du territoire (<https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>). Cette carte affiche des loyers d'annonce, charges comprises, pour des biens types (appartement de 49 m<sup>2</sup>, maison de 92 m<sup>2</sup>) mis en location au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.*

*Sur la Drôme, un travail complémentaire pourrait être envisagé sur les territoires non couverts par plusieurs sources de données : données d'agences, données CAF, données de terrain, enquête... qu'il faudrait soit mettre à jour, soit récupérer.*

**La DDT demande quel est l'outil à privilégier concernant la vacance LOVAC ?**

**Zéro logement vacant (ZLV) ?** A ce jour, ZLV est principalement un outil de prise de contact avec les propriétaires de logements susceptibles d'être vacants et de suivi des politiques locales. Un module cartographique est en cours d'élaboration.

### **Besoin d'un croisement des fichiers fonciers et fiscaux**

**VRA fait un retour d'expérience sur Zéro Logement Vacant :**

*Ce dispositif offre selon eux la possibilité de corriger la base de données en fonction des retours terrain.*

- Questionnaire adressé aux propriétaires.
- Plate-forme d'échanges nationale concernant les vacances.
- Informations concernant les vacances privées depuis plus de deux ans → indicateurs à suivre.
- Renversement de Tendance sur Valence.

*VRA trouve que la vacance a tendance à se résorber.*

**Montélimar Agglomération demande pourquoi elle a été renvoyée vers la DDT.**

Anicée CHANCEL rappelle que l'ADIL Observatoire n'a pas le droit de transmettre certaines données en direct.

**Secret statistique :** Fabrice POISSON rappelle les notions du RGPD. Dans ce cadre, il n'est pas possible de transmettre l'ensemble des informations demandées, celles-ci pouvant permettre d'identifier les personnes. L'ADIL bénéficie de données sous condition d'engagement de respect du secret statistique (par exemple avec le CEREMA, l'ADIL s'engage à ne pas transmettre des informations portant sur moins de 11 entités).

L'ADIL a la capacité de réaliser des enquêtes pour les recherches d'informations plus fines. Par exemple, en 2023 une étude concernant les effets de la crise Covid sur l'immobilier sera réalisée auprès des agences immobilières et des notaires.

Travail de partenariat entre les EPCI, et l'ADIL Observatoire concernant l'utilisation des données : l'EPCI commande le fichier des données foncières, l'ADIL Observatoire en extrait les données et traite le fichier. Sur cette base, il n'y a pas de secret statistique pour les EPCI qui commandent le fichier.

Les données sont récupérées au fur et à mesure de leurs sorties et intégrées dans la base de données de l'Observatoire.

L'outil de suivi de PLH est actualisé plusieurs fois par an. Une mise à jour importante est réalisée pendant l'été, suite à la sortie des données du recensement de l'Insee.

Pour la Fiche Habitat Territoire la mise à jour est plus complexe, elle est généralement actualisée et publiée en fin d'année. Un mail sera transmis à l'ensemble des EPCI et des partenaires pour les informer de cette mise à jour. Les fiches sont disponibles sur simple demande à l'ADIL (des tests pour la mise à disposition directe, via une plateforme sont en cours).

La mise à jour d'OLHAF (Observatoire Local de l'Habitat et du Foncier) a été réalisée l'été dernier, une autre mise à jour sera réalisée exceptionnellement en novembre 2022, mais généralement celle-ci a lieu seulement une fois par an, et pendant l'été.

**Le SCoT Rhône Provence Baronnies précise qu'ils sont amenés à travailler sur de longues périodes : notamment horizon 2050 et demande si l'Observatoire peut réaliser des projections.** L'ADIL répond que dans le cadre du calcul du point mort, l'objectif est bien de faire une projection sur le long terme des besoins en logement sur un territoire, en fonction des hypothèses de croissance de la population retenues par le partenaire.

### **Calcul du point mort**

L'ADIL Observatoire travaille actuellement sur la méthodologie employée. Le calcul du point mort permet d'estimer le seuil minimal de logements à réaliser sur une période donnée. En effet, si les effectifs de population ne variaient pas, les changements de modes de vie, en particulier la tendance à la baisse du nombre de personnes par ménage, et l'évolution du parc de logement entraîneraient une nécessité plus ou moins grande de produire des logements. Ainsi le calcul du point mort prend en compte le renouvellement du parc (démolition ou changement d'usage), la variation des résidences secondaires et logements vacants ainsi que le desserrement des ménages (par ex la décohabitation tend à créer un besoin en logements). En particulier, l'Observatoire souhaite examiner la manière dont le renouvellement du parc est estimé jusqu'à présent au regard des standards utilisés par ailleurs.

**Concernant l'occupation des logements la CCVD serait intéressée par une étude sur la sous-occupation des logements (personnes âgées vivant seules dans des maisons etc.). Les données qui peuvent être utilisées : FILOCOM et/ou INSEE.**

*Fabrice Poisson rappelle que l'étude sur le renouvellement générationnel permet d'apprécier localement les impacts du renouvellement d'une génération de propriétaires issus du baby-boom sur les marchés immobiliers.*

#### **Montélimar Agglo demande quels sont les délais pour le suivi d'un PLH**

*Nadège MARTINS indique que l'ensemble des EPCI seront rencontrés avant la fin de l'année pour étudier leurs besoins et mettre à jour les conventions.*

*Un calendrier sera établi ensemble et des plannings seront proposés afin de répondre au mieux aux demandes de chacun.*

#### **Comment l'ADIL travaille sur le foncier mutable ?**

*Voici les différentes données utilisées pour réaliser ce type d'outil :*

- les fichiers fonciers,
- les données des demandes de valeurs foncières (DV3F)
- les données de l'IGN pour les bâtiments,
- les données cadastrales.

*Dans un premier temps, il faut créer l'enveloppe urbaine à partir des données des bâtiments de l'IGN. Plusieurs géotraitements sont alors réalisés. Ensuite, on exclut les enveloppes urbaines comprenant moins de 20 bâtiments (pour exclure les hameaux par exemple). L'enveloppe urbaine, est ensuite retravaillée manuellement, pour corriger certains contours.*

*Dans un second temps, il faut calculer le coefficient d'emprise au sol (CES). D'autres géotraitements sont réalisés (découpage de la parcelle par rapport au bâtiment).*

*Enfin, on applique différents filtres sur les couches géographiques, notamment pour faire ressortir les dents creuses et les parcelles potentiellement divisibles en sein des enveloppes urbaines.*

*Il est possible d'indiquer si une parcelle est une dent creuse ou potentiellement divisible et ainsi ajuster les informations présentes dans l'outil.*

#### **VRA indique qu'il faut absolument fiabiliser les informations à l'aide d'une étude de terrain**

*Il est rappelé que l'outil a vocation à s'adapter aux besoins des différentes structures.*

*Le travail de terrain permet en effet d'améliorer les statistiques. Les deux approches sont complémentaires.*

*Les besoins d'outils d'Observatoire de l'habitat sur le territoire.*

*Il est rappelé que OLHAF permet de faire des mises à jour sur le terrain pour fiabiliser les données grâce à un travail de partenariat avec les EPCI qui connaissent bien leurs secteurs.*

#### **VRA revient sur l'analyse de l'évolution du marché immobilier par rapport à la crise sanitaire. Besoin de retours qualitatifs des agents immobiliers.**

*IL est rappelé qu'une enquête à l'attention des notaires et des agences immobilières sera prochainement lancée par l'ADIL.*



*Le Département indique que dans le cadre de la convention entre le Conseil départemental et l'ADIL, les attentes des différents territoires seront plus ciblées, et que des études thématiques pourront être demandées à l'ADIL.*

*Remarque du Conseil Départemental de la Drôme concernant le calcul des loyers du parc HLM dans la Fiche Habitat Territoire : séparer les logements sociaux et très sociaux (PLUS et PLAI). A voir s'il sera possible d'intégrer les loyers liés au dispositif Loc'Avantages.*

*Pour rappel, les loyers plafonds liés à ce dispositif sont estimés à partir des données OLL, si elles sont disponibles, ou par la « carte des loyers » pour les territoires non couverts.*

*La fiche Habitat Territoire est un outil qui a vocation à évoluer en fonction des besoins des partenaires.*

*L'Observatoire prévoit courant 2023 de recenser les besoins des partenaires pour faire évoluer cette Fiche Habitat Territoire : possibilité d'ajouter des données, de les compléter ou d'en supprimer, en fonction des besoins.*

*L'ADIL précise que des études peuvent être mutualisées à l'échelle de la Drôme et de l'Ardèche.*

*Une rencontre sur les territoires est possible, à la demande, afin de présenter aux Élus des EPCI les différents enjeux de leurs territoires.*

*L'Observatoire de l'ADIL rappelle aux partenaires de ne pas hésiter à les contacter pour des compléments d'information sur les données ou les études (données plus récentes, écart avec la réalité du terrain, écart avec leurs données...).*

***L'ADIL se veut plus que jamais un outil d'aide à la décision.***

### ***Perspectives 2023***

- Conventions
- Mise en place des Observatoire de l'Habitat et du Foncier

**Depuis le 21 août 2021, la loi Climat et Résilience impose désormais au PLH de mettre en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour les EPCI ayant un PLH.**

Un COPIL se tiendra avec les Élus des différentes structures partenaires en décembre 2022.

Le prochain COTECH aura lieu début 2023.