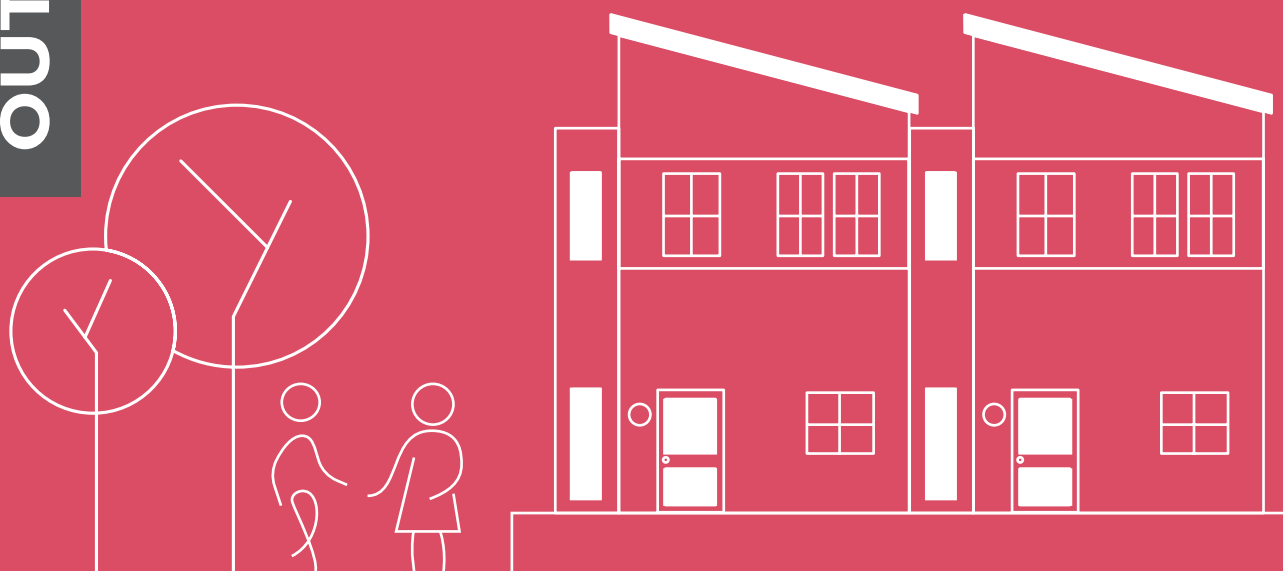


**Tout ce que  
l'Observatoire  
de l'ADIL  
peut faire  
pour vous**



# 1 NOS CHAMPS D'OBSERVATION

## Le suivi des Politiques Territoriales

### Le suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Les PLH doivent définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur le territoire de l'EPCI.

L'Observatoire de l'ADIL de la Drôme porte ces dispositifs pour la quasi-totalité des EPCI Drômois et Ardéchois et assure le **suivi annuel et triennal de ces PLH**.

Un outil spécifique, « **outil de suivi de PLH** », a été développé. Cet outil constitué de 29 planches, permet d'illustrer de nombreuses thématiques. Il est complété par l'atlas cartographique qui permet l'édition quasi automatique de cartes thématiques.

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.

L'ADIL de la Drôme vous propose d'accompagner votre EPCI à mettre en place **cet Observatoire de l'habitat et du foncier** et à en assurer le suivi et la mise à jour.

### Le suivi de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La loi « Égalité et Citoyenneté » a créé un **nouveau cadre réglementaire** pour définir une politique de peuplement et de développement du logement social dans les EPCI ayant l'obligation d'avoir un PLH ou les EPCI ayant une compétence habitat et disposant de quartier prioritaire de politique de la ville (QPV). L'Observatoire de l'habitat **mobilise l'ensemble des données disponibles sur le logement social** (le parc de logements, son peuplement, la demande, etc.) à une échelle plus ou moins fine, pour **éclairer les enjeux de peuplement et répondre au nouveau cadre réglementaire**.

### L'élaboration et le suivi des PLUI-H et des SCoT

L'Observatoire de l'habitat peut **participer aux réflexions** préalables des PLUI-H et SCoT, notamment sur les thèmes de la population, de l'habitat, du foncier ; par l'apport de données sur des **séries longues, d'analyses et d'outils spécifiques** (projections démographiques, besoins en logements et technique du point mort, capacité foncière, etc.)

## Le suivi de la demande et des besoins en logements et des parcours résidentiels

### Les jeunes et le logements

- portraits socio-économiques,
- conditions d'habitat des jeunes.

### Les projections démographiques

Connaître l'évolution démographique à venir du territoire est l'une des premières préoccupations de la collectivité, dès lors que l'on envisage une réflexion de SCoT, de PLUI, de PLH ou plus simplement du devenir ou de l'évolution des équipements (écoles par exemple).

Des projections spécifiques réalisées sur des territoires de petite taille peuvent être réalisées par l'Observatoire, en utilisant des méthodes proches du modèle "Omphale" ou se basant sur d'autres hypothèses.

### Le renouvellement générationnel de l'occupation du parc de logement

Ce renouvellement générationnel est une dimension cachée de l'offre de logements dans le parc ancien, lié à l'avènement du papy-boom et plus largement au vieillissement de la population. En effet, l'offre de logements dans le parc ancien est la résultante de deux composantes, d'une part la mobilité des ménages et d'autre part les successions.

L'Observatoire a mis en place une méthode pour appréhender les besoins de construction de logements neufs et pour éviter leur impact en termes d'accroissement de la vacance, notamment dans le cadre des PLH.

## Le suivi de la production de logements

### La construction neuve et les besoins en logements

Cette problématique est particulièrement importante dans le cadre de l'élaboration d'un PLH, d'un PLUI ou d'un SCoT : **quel rythme de construction de logements neufs prévoir pour les 10 ou 20 prochaines années ?**

L'Observatoire utilise pour cela 2 grandes composantes :

- les besoins liés à la croissance démographique,
- les besoins liés au point mort, c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour permettre de stabiliser le nombre d'habitants.

Le point mort résulte de 4 paramètres :

- le renouvellement du parc, c'est-à-dire les démolitions ou suppressions/réaffectations de logements à d'autres usages,
- l'accroissement des logements vacants,
- l'accroissement des résidences secondaires,
- les besoins liés à la baisse de la taille des ménages.

## Le suivi des marchés fonciers et immobiliers

### La consommation foncière de l'habitat et l'artificialisation des sols

Les EPCI sont désormais en charge, non seulement de la compétence logement mais également de **la question foncière en termes de consommation de l'espace et d'artificialisation des sols**. Grâce à la source fiscale qui est mobilisée à travers les fichiers fonciers, nous pouvons **analyser l'évolution de la consommation foncière unitaire** en fonction du type d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif ou mixte) mais aussi la consommation foncière annuelle.

## Le suivi de l'état des parcs existant publics et privés

### La vacance

Nous mobilisons ici les données des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui apportent des informations sur le parc privé (âge du bâti, confort, localisation) et sur la vacance (durée de la vacance et croisements avec les caractéristiques du bâti et de la propriété).

Un outil a été conçu pour pouvoir multiplier ces analyses sur les territoires intercommunaux ainsi qu'à l'échelle des communes.

### Le parc social

Ces études sont particulièrement nécessaires au moment de la mise en place puis du suivi des politiques de peuplement en lien avec le parc social et les quartiers prioritaires de politique de la ville. Elles comportent plusieurs volets :

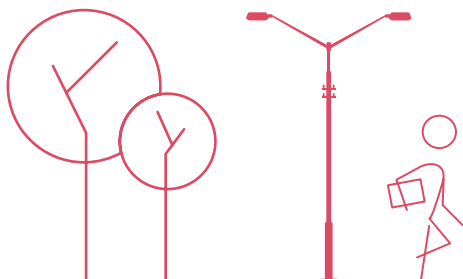
- la situation du parc HLM dans les communes et les quartiers,
- l'occupation des logements HLM,
- les logements conventionnés privés,
- les logements communaux.

### Les résidences secondaires

L'Observatoire de l'habitat propose une approche par territoire qui utilise les sources :

- du recensement général de la population,
- des fichiers fonciers,
- des statistiques des permis de construire.

→ Un suivi de leur évolution est important pour comprendre le fonctionnement général des marchés du logement notamment en zone touristique.



## 2 NOS OBSERVATOIRES

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

Cet Observatoire permet de **visualiser en ligne les copropriétés**. Il recouvre les départements de la Drôme et de l'Ardèche. Il permet l'observation **statistique des fragilités à l'échelle d'une copropriété ou d'un territoire**.

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

Le réseau des OLL partage **une unique méthode de collecte et de traitement**, élaborée par un **comité scientifique national**, propre à fournir des valeurs de référence des loyers offrant un niveau d'objectivité et de fiabilité validés par l'Etat. Cette harmonisation des méthodes sur l'ensemble du territoire permet **une comparabilité des résultats et des publications**.

Le périmètre de l'OLL se **divise en deux secteurs, le Rovaltain et le Montilien**, correspondant à 5 intercommunalités.

Le Rovaltain :

- la CA Valence-Romans-Agglô,
- la CA ARCHE Agglô,
- la CC Rhône-Crussol.

Le Montilien :

- la CC Ardèche-Rhône-Coiron,
- la CA Montélimar Agglomération.

Pour plus d'informations :

[www.Observatoires-des-loyers.org](http://www.Observatoires-des-loyers.org)



### 3 NOS AUTRES SAVOIR-FAIRE

#### Les manifestations

##### Les Groupes Techniques Logement et Urbanisme (GTLU)

Dispositif drômois mis en œuvre sous l'égide du Conseil Départemental en lien avec le CAUE de la Drôme. Les GTLU réunissent **3 fois par an** les référents habitat et urbanisme des EPCI et des partenaires professionnels autour de thématiques choisies.

#### Les ateliers et formations

Des ateliers et des formations peuvent être mis en œuvre pour tous les publics : élus, techniciens, personnes associées des collectivités, en lien avec :

- le renouvellement des équipes municipales,
- le développement des réflexions territoriales,
- des besoins particuliers en fonction du contexte réglementaire.

#### Les enquêtes

L'Observatoire de l'habitat peut **mettre à disposition** des collectivités son **savoir-faire avec le logiciel « LimeSurvey »** qui permet de faire des enquêtes par voie d'e-mail. L'Observatoire vous propose **la conception du questionnaire, l'envoi et le traitement des questionnaires.**

### 4 ET POUR BIENTÔT...

- Les mobilités (professionnelles, résidentielles, scolaires)
- Le foncier mutable (identification des dents creuses et des parcelles divisibles)
- L'identification des friches
- ...

