Vers un Observatoire Partenarial de l'Habitat.

Note de cadrage de la démarche

Mission légale de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint–Omer, cette dernière propose régulièrement de nombreux observatoires quii permettent, entre autre, de comprendre le fonctionnement de diverses thématiques à l'échelle du Pays de Saint-Omer, d'évaluer leurs évolutions, d'imaginer les grandes tendances de demain et d'orienter les politiques publiques à mettre en œuvre.

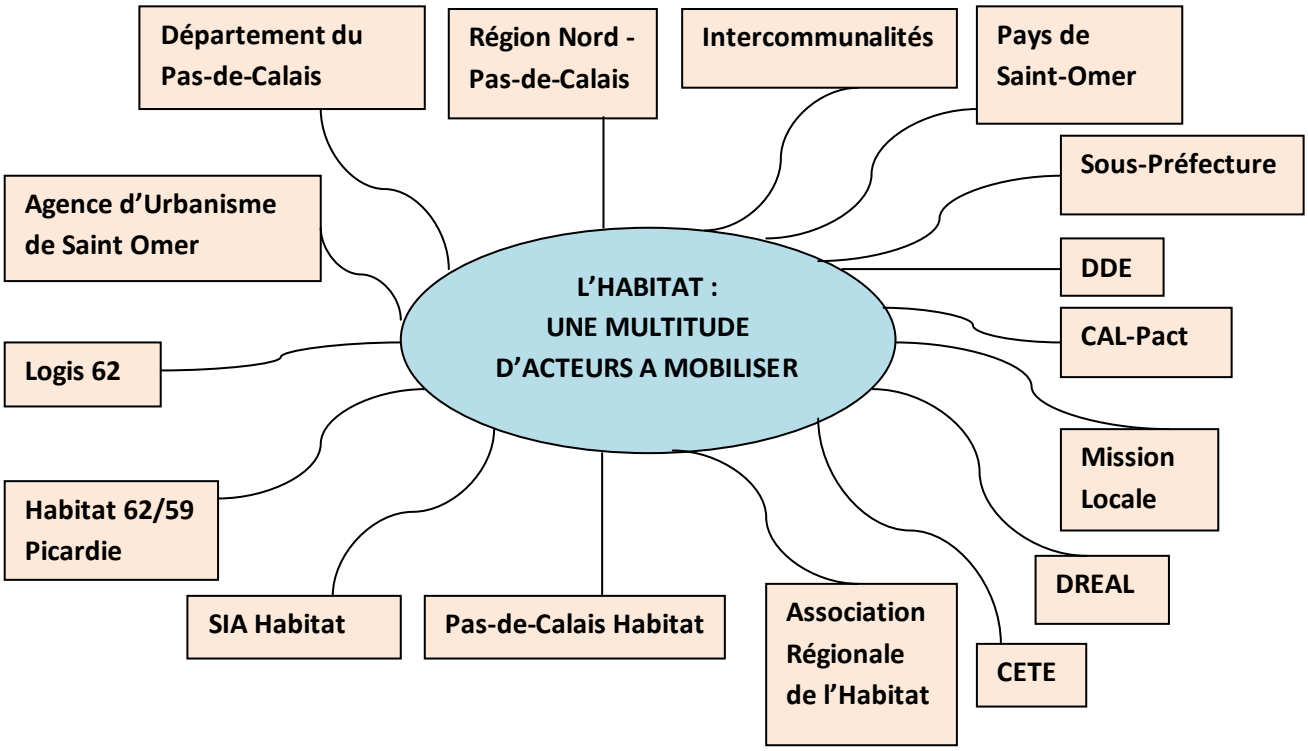
Parmi les nombreux enjeux du territoire (économiques, environnementales…), il en est un particulier qu'il conviendra de qualifier et de quantifier : l'Habitat.

Au regard des multiples acteurs concernés et des nombreuses problématiques à traiter, le choix quant à la mise en place d'un Observatoire PARTENARIAL de l'Habitat semblait donc évident. Les différents partenaires apporteront ainsi leurs connaissances et leurs expériences nécessaires à la compréhension des enjeux présents autour de l'Habitat (et des ménages qui le composent). Ceux-ci permettront enfin de compléter et partager une base de données statistiques déjà conséquente.

1. La mise en place d'un Observatoire Partenarial de l'Habitat : de multiples acteurs à associer au projet.

Dans le cadre de la réalisation de cet observatoire, un grand nombre de problématiques devra être soulevé. Celles-ci impacteront tant le parc public que le parc privé.

Les acteurs mobilisables autour de ces deux thématiques sont de natures diverses.



Chaque structure apportera donc sa contribution en faveur de cet outil partenarial. Ce dernier aura pour but d'alimenter la connaissance autour de la question de l'habitat et d'orienter les politiques publiques à mettre en œuvre autour des différentes thématiques.

A ce titre, différentes bases de données existent et permettront de quantifier et de qualifier l'offre et la demande proposées par segment de parc.

2. Les bases de données disponibles.

L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer possède de nombreuses bases de données issues essentiellement des services de l'Etat. Ces dernières, explicitées dans le tableau ci après, seront abondées par les multiples données pouvant être fournies par les différents partenaires.

Base de données	***Thème de la base de données***	***Thème de l'observatoire***	***Périodicité***
FILOCOM (DREAL)	Classe d'âge de la personne de référence du ménage/ statut d'occupation[1]	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 - 2007
	Caractéristique du propriétaire : Classe d'âge et lieu de résidence par type de parc[2], et entité du propriétaire (Personne physique, personne morale, organisme HLM SEM, autres).	Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 - 2007
	Caractéristique du propriétaire de la Résidence Principale : Classe d'âge selon sont statut (Propriétaire/Locataire privé/ Locataire public/ Autre), lieu de résidence, entité.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Changement d'occupant selon l'ancienneté du logement par type de parc et statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Niveau de confort des logements par statut d'occupation	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Date de construction des logements selon le type de parc et le statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 - 2007
	Date de la dernière mutation par type de parc et par statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Dégrèvement de la taxe d'habitation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007

[1] Statut d'occupation : Locataire HLM SEM/ Locataire privé/ Propriétaire/ Autre.
[2] Type de parc : Résidence principale/ Résidence secondaire/ Logements vacants.

Base de données	Thème de la base de données	Thème de l'observatoire	Périodicité
FILOCOM (DREAL)	Recensement du type de parc par type de logements[3] et par statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 - 2007
	Ménages « avec ou sans » enfants de - 6ans et de – 18 ans par statut d'occupation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Etat matrimoniale par statut d'occupation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Nombres de personnes par ménages par statut d'occupation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Nombre de pièces par logement par type de parc et par statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Rattachement de la taxe d'habitation : nombre, âge et état matrimonial du rattaché par statut d'occupation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Revenu imposable par rapport au plafond HLM (6 classes) par statut d'occupation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Revenu par unité de consommation moyen par rapport au seuil de pauvreté selon : le statut d'occupation, la date d'emménagement (<2ans) et l'âge moyen de l'occupant.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 - 2007
	Revenu imposable ou non par statut d'occupation et sommes des revenus par statut d'occupation.	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Revenu imposable (6 tranches) par statut d'occupation	Les locataires du parc privé. Les locataires du parc public. Les propriétaires.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007

[3] Type de logements : individuels ou collectifs.

Base de données	Thème de la base de données	Thème de l'observatoire	Périodicité
FILOCOM (DREAL)	Surface habitable (5 classes) par type de parc et statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
	Valeurs locatives (5classes) par type de parc et statut d'occupation.	Le parc de logements public. Le parc de logements privé.	1999 – 2001 - 2003 – 2005 – 2007
EPLS (DREAL)	Catégorie juridique[4] du gestionnaire par type de logements	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Année de construction (6 classes)	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Mode de financement du logement : - Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) - Prêt Locatif à Usage Sociale (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS) - -Prêt HLM Ordinaire - Autres	Les locataires du parc public.	2003 à 2007
	Nature de l'acquisition : acquis avec amélioration/ sans amélioration/ construit.	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Nombre de pièces (5 classes).	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Logements ayant changé d'affectation (Vendus/Changé d'usage/ Démolis/ Sortis du parc).	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Logements conventionnées ou non.	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Catégorie juridique du propriétaire de nouveaux logements.	Le parc de logements public.	
	Loyer par surface corrigée	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Loyer par surface utile	Le parc de logements public.	2003 à 2007
	Loyer par surface habitable	Le parc de logements public.	2003 à 2007

[4] Catégorie juridique : Office Public d'Aménagement et de Construction, Office Public d'HLM, Société Anonyme d'HLM, SEM, Autre

Base de données	Thème de la base de données	Thème de l'observatoire	Périodicité
EPLS (DREAL)	Logements vacants : - Collectifs ou individuels - Conventionnés ou non - Proposés à la location - Vacants depuis plus de 3 mois - Vides.	Le parc de logements public.	2003 à 2007
Permis de construire (DREAL)	Commune des lieux de travaux	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	Commune du maître d'ouvrage	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	Type de logements : individuels purs, individuels groupés, collectifs.	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	SHON habitation.	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	Superficie des terrains.	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	Nature des travaux (construction neuve…).	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	Le mode d'utilisation des logements (occupation personnelle, location, vente…).	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	Destination du logement (résidence principale).	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
	La nature du maître d'ouvrage (particulier, société HLM…).	La construction neuve (parc privé et public).	1997 à 2005
Sitadel (DREAL)	Nature des logements commencés par type de logements[5].	La construction neuve (parc privé et public).	2000 – 2008
	Destination des logements commencés par type de logements.	La construction neuve (parc privé et public).	2000 – 2008
	SHON par type de logements.	La construction neuve (parc privé et public).	2000 – 2008
PERVAL (Notaires)	Fichier notarial des transactions immobilières	Détails de la nature du bien immobilier. Détails sur la qualité du vendeur. Détails sur la nature de l'acquéreur.	1994 – 2004

[5] Type de logements : collectifs/ individuels groupés/ individuels purs.

L'ensemble de ces bases permettra donc d'alimenter la connaissance autour :

- De l'offre du parc privé de logements,
- De l'offre du parc public de logements,
- De la construction neuve,
- Des transactions au sein du parc privé,
- De l'analyse socio-démographique des ménages composant le parc public et privé de logements.

L'échelle minimale disponible est celle de la commune du Pays de Saint-Omer. Des éléments de comparaison sont également fournis à l'échelle départementale et régionale.

Des données complémentaires, notamment sur le parc public, pourront être fournies par les différents partenaires. Cela permettra de recoller au maximum à la réalité du territoire.

Cependant, la source et la méthode de collecte n'étant pas identiques pour toutes ces données, il serait hasardeux de les comparer ou même encore de les utiliser dans le cadre d'une analyse multicritère. Certaines sources sont également à relativiser du fait de leur manque d'exhaustivité (exemple : EPLS).

L'analyse de ces données alimentera la réflexion autour des multiples problématiques de l'habitat de manière transversale. Ainsi, les travaux menés par le groupe partenarial pourront s'appuyer sur des observatoires existants tels :

- l'observatoire foncier,
- l'observatoire des déplacements et de la mobilité,
- l'observatoire de l'emploi,
- l'observatoire économique et social,
- l'observatoire des documents d'urbanisme…

3. Les objectifs de cette démarche :

De manière synthétique, la mise en place de cette démarche a de multiples objectifs parmi lesquels:

- Permettre aux élus du territoire d'avoir une connaissance partagée de l'état des lieux en matière d'habitat.

- Orienter les politiques publiques communales, intercommunales, départementales, régionales et nationales sur le logement.

- Caractériser les ménages présents dans les différents types de parc grâce à une analyse multicritère.

- Comprendre leurs dynamiques d'implantation spatiale à l'échelle du pays. (Existe-t-il des spécificités territoriales au sein du Pays de Saint-Omer ?).

- Evaluer la corrélation entre l'offre du parc public et la demande de la population.

- Qualifier la problématique des marchands de sommeil.

- Réfléchir de manière transversale à l'implantation pertinente d'une nouvelle offre de logements adaptés au regard des services existants (commerce de proximité, transport en commun…)

- Développer une stratégie d'amélioration des performances énergétiques des logements.

- …

Conclusion : une démarche à initier.

La première réunion qui se déroulera le 09 décembre 2009 de 10h à 12h aura pour principal objectif :

- **de présenter les différentes données transversales disponibles au sein de l' Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer,**
- **de définir les objectifs et attentes communs des différents partenaires,**
- **de mesurer leur implication,**
- **d'identifier d'éventuels partenaires supplémentaires à associer,**
- **de valider la forme des publications et d'en définir les thèmes,**
- **d'élaborer un calendrier pour l'année 2010.**