



**MINISTÈRES
TERRITOIRES
ÉCOLOGIE
LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annelaure Wittmann
Chargée de mission sobriété foncière

Bureau de la connaissance et des politiques foncières
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)



Pourquoi des observatoires de l'habitat et du foncier ?

Une montée en puissance de l'observation foncière souhaitée par le législateur

- Observatoires généralisés par la loi Climat et résilience de 2021
- Rattachés aux programmes locaux de l'habitat (PLH), mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire

Objectifs poursuivis : permettre aux EPCI porteurs de PLH

- de mieux connaître le potentiel foncier de leur territoire,
- de produire des logements en priorité dans les espaces urbanisés,
- de préserver la nature en ville.

3 catégories de champs d'observation obligatoires

-  logement → enjeu = l'adéquation aux besoins
-  marchés fonciers et immobiliers → enjeu = le logement abordable
-  gisements fonciers à mobiliser ou à préserver → enjeu = la sobriété foncière

Missions des observatoires de l'habitat et du foncier (art. L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation)

« (...) Ils 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 établissements publics de coopération intercommunale, 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. (...) »

Missions des observatoires de l'habitat et du foncier (art. R. 302-1-4 du code de la construction et de l'habitation)

« (...) 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 (...) 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.
(...) »*

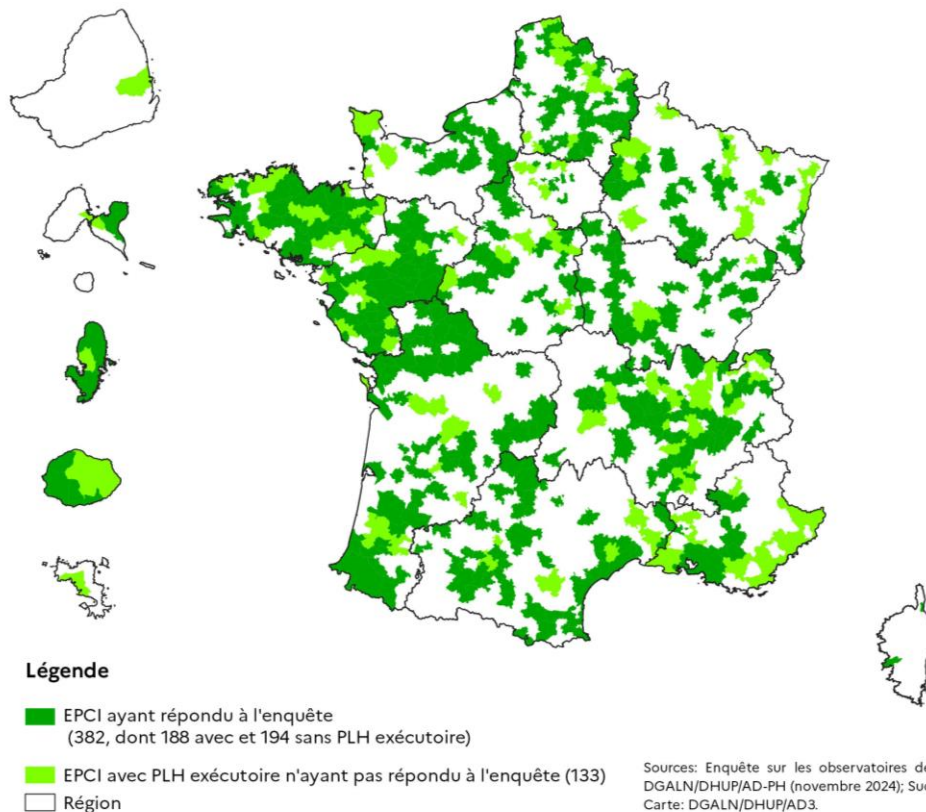
Principaux constats de l'enquête nationale en 2024

Questionnaire adressé à tous les EPCI (PLH exécutoire ou non) en 2024

Objectifs :

- Faire le point sur le fonctionnement de ces observatoires;
- Apprécier le niveau de diffusion et d'appropriation des données mises à disposition par l'Etat.

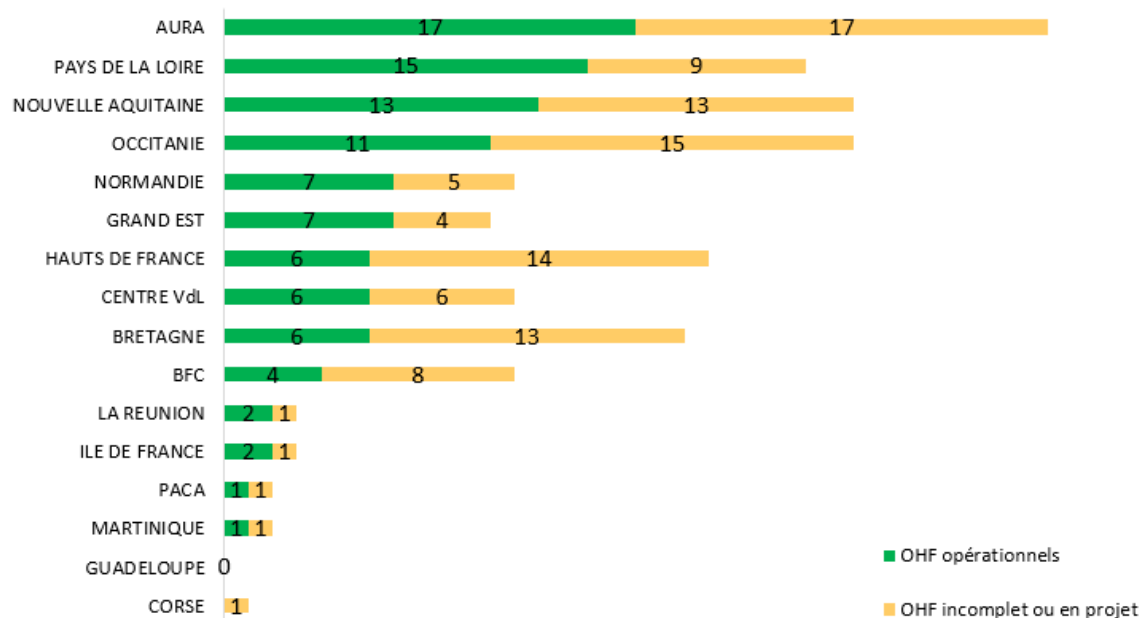
Taux de réponse national : 59 %
des EPCI dotés d'un PLH exécutoire



Sources: Enquête sur les observatoires de l'habitat et du foncier, DGALN/DHUP/AD-PH (novembre 2024); Sudocuh (01/01/2024)
Carte: DGALN/DHUP/AD3.

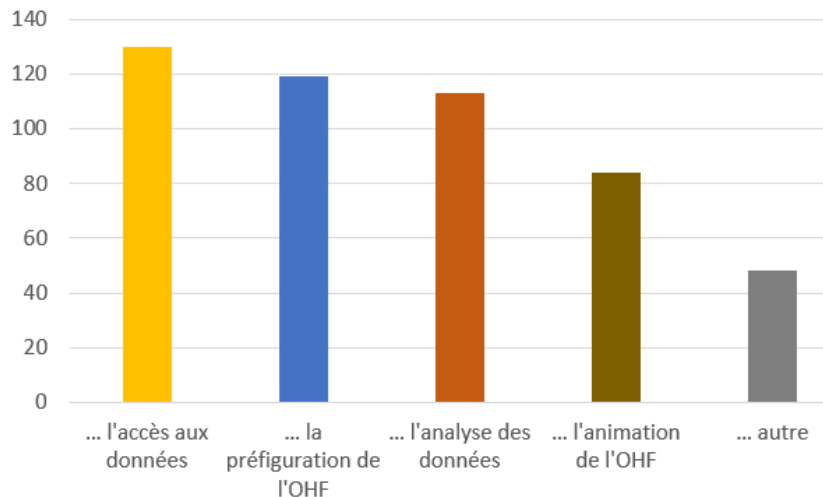
Principaux constats de l'enquête nationale en 2024

**98 observatoires de l'habitat et du foncier opérationnels
+ 109 incomplets ou en projet**



Principaux constats de l'enquête nationale en 2024

L'OHF bénéficie d'un appui extérieur pour...



1^{er} appui cité : les agences d'urbanisme* par plus de 50% des OHF

**cf. art. L.132-6 du code de l'urbanisme*

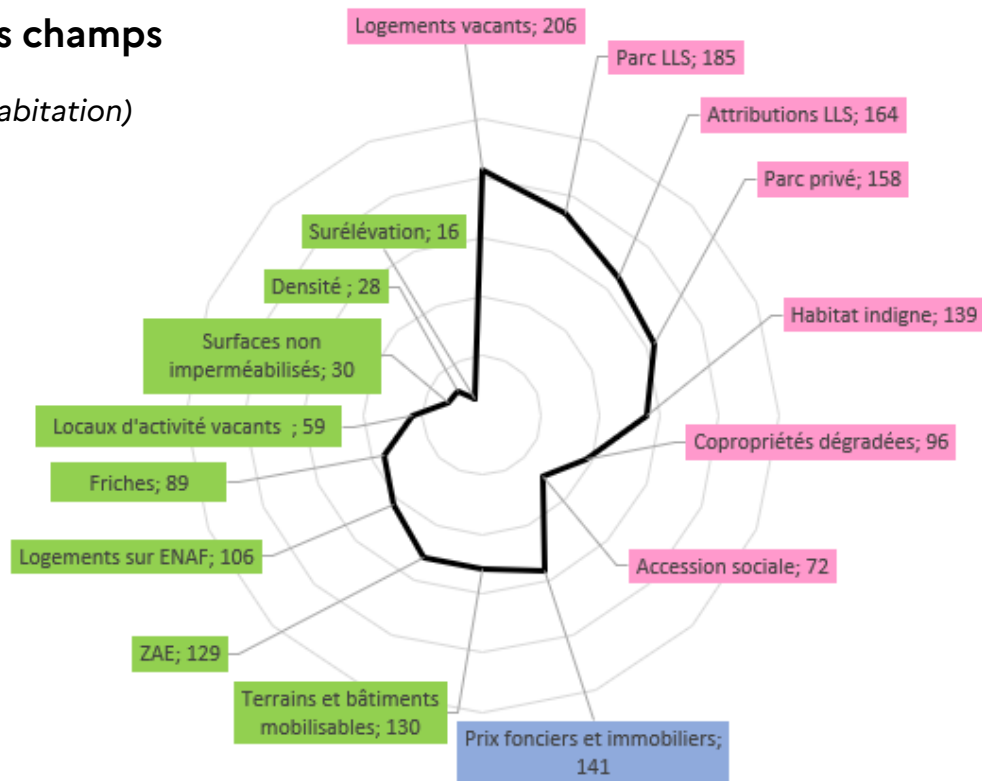
2^e appui cité : les structures départementales (ADIL, ATD...)

Principaux constats de l'enquête nationale en 2024

Des niveaux d'appropriation hétérogène des champs d'observation obligatoires

(art. L. 302-1 et R. 302-1, code de la construction et de l'habitation)

- **logement** → enjeu = l'adéquation aux besoins
- **marchés fonciers et immobiliers** → enjeu = le logement abordable
- **gisements fonciers à mobiliser ou à préserver** → enjeu = la sobriété foncière



Principaux constats de l'enquête nationale en 2024

Certaines données mises à disposition par l'Etat sont *très utilisées* :

- Sur les logements vacants (LOVAC, ZLV), le logement social (RPLS, SNE), le parc de logements en général (Insee, fichiers fonciers),
- Sur les copropriétés (registre de l'ANAH) et l'habitat indigne (Orthi, Histologe),
- Sur les marchés fonciers et immobiliers (DV3F, Sitadel),

D'autres données mises à disposition par l'Etat ne semblent *pas utilisées à leur plein potentiel*, dont :

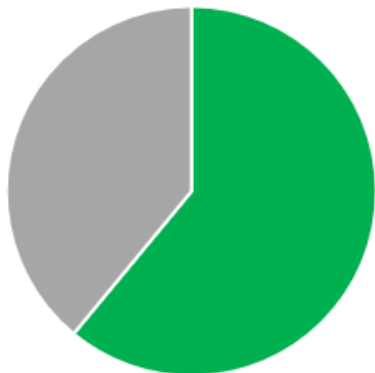
- Sur les gisements fonciers (UrbanSimul, Cartofriches)
- Sur les marchés fonciers et immobiliers (Dynmark)

Des données *privées voire payantes* sont citées, notamment :

- Sur les marchés fonciers et immobiliers (notaires)
- Sur le logement social (Imhoweb)

Suites de l'enquête nationale en 2024

Intérêt pour un réseau national



233 EPCI
intéressés par
une mise en
réseau

Besoins exprimés

- Des **retours d'expérience**
- Des méthodes, indicateurs et analyses, surtout sur le **volet foncier**

Suites

- Objectif **d'un socle commun** de données et de méthodologies au niveau **national, puis relai indispensable par l'ingénierie locale (agences d'urbanisme) pour affiner, adapter, contextualiser.**
- Mise en ligne d'une [page dédiée](#) sur le portail national de l'artificialisation des sols
- Organisation par la DGALN, la FNAU et le CEREMA d'un premier [webinaire national dédié aux observatoires de l'habitat et du foncier \(2025\)](#)
- La DGALN a mandaté le Cerema pour des fiches méthodologiques, voire de nouvelles bases de données. Ce travail sera présenté lors d'un **2^e webinaire national (à venir en 2026).**

Ressources à disposition

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



- [Replay du webinaire national du 9 avril 2025](#) :
- retours d'expérience d'EPCI,
- appuis en ingénierie (dont établissements publics fonciers) et en financement (Banque des territoires, mesure « ingénierie » du fonds vert...)
- Bases de données gratuites mises à disposition par l'Etat
- Bonnes pratiques et publications utiles

Suivi des marchés foncier et immobilier			
Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) Suivi des marchés foncier et immobilier > Lire la suite	Enquête nationale sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) Suivi des marchés foncier et immobilier > Lire la suite	Demandes de valeur foncières DV3F Suivi des marchés foncier et immobilier > Lire la suite	Sitadel Suivi des marchés foncier et immobilier / Nombre de logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation > Lire la suite
Suivi du parc de logements			
CoproFF Copropriétés dégradées > Lire la suite	Histologie – signalement des logements non décent Habitat indigne > Lire la suite	Repérage et de traitement de l'habitat indigne Habitat indigne > Lire la suite	RPLS - Logements locatifs sociaux vacants de plus de 3 mois Logements vacants > Lire la suite
LOVAC – logements déclarés vacants aux services fiscaux de plus de 2 ans Logements vacants > Lire la suite	Enquête logement – logements et ménages Parc de logements privés > Lire la suite	Fichiers fonciers Parc de logements privés > Lire la suite	Recensement de la population Parc de logements privés / Logements vacants > Lire la suite
Base de données PAS (prêt à l'accession sociale) Parc de logements en accession sociale à la propriété > Lire la suite	Base de données PTZ (prêt à taux zéro) Parc de logements en accession sociale à la propriété > Lire la suite	Système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social Suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux > Lire la suite	FILOCOM - Fichier des logements à l'échelle communale Suivi du parc de logement et de son occupation > Lire la suite
Système d'information des aides à la pierre (SIAP) Suivi du parc de logements locatifs sociaux > Lire la suite	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) Suivi du parc de logements locatifs sociaux > Lire la suite		
Suivi des gisements fonciers			
Occupation du sol à grande échelle (OCGSE) Nombre de logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation > Lire la suite	Inventaire des zones d'activités économiques Inventaire des zones d'activités économiques > Lire la suite	Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) Nature en ville à préserver > Lire la suite	COSIA Nature en ville à préserver > Lire la suite
Base de données nationale des bâtiments Potentiel de surélévation des constructions existantes > Lire la suite	Géoportail de l'urbanisme (GPU) Secteurs densifiables / Perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments / Nombre de logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation > Lire la suite	Cartofiches Friches constructibles > Lire la suite	Sitadel Suivi des marchés foncier et immobilier / Nombre de logements construits annuellement sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation > Lire la suite

Ressources à disposition

 <https://datafoncier.cerema.fr/>



Datafoncier
Données pour les territoires

Inscription

Connexion

Données

Outils

Usages

Accompagnement

Actualités

Contact

Des ressources incontournables pour comprendre et aménager votre territoire

Découvrir Datafoncier

Fichiers fonciers

Une donnée enrichie pour
l'aménagement des territoires

Découvrir les fichiers

DV3F

Une donnée pour l'analyse
des marchés fonciers et immobiliers

Découvrir DV3F

RFP

Référentiel Foncier "présumé"
Public : le RFP

Découvrir le RFP

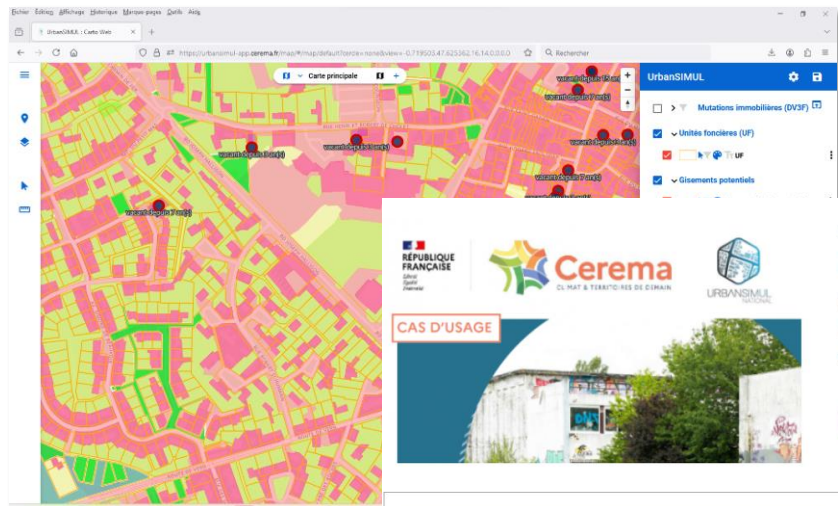
Lovac

Comprendre et agir sur
la vacance de logement

Découvrir Lovac

Ressources à disposition

<https://urbansimul.cerema.fr/>



2024

Monter un observatoire des friches avec UrbanSIMUL

Dans un contexte marqué par la rareté du foncier disponible ainsi que par la lutte contre l'artificialisation des sols, la mobilisation des friches d'un territoire présente un important intérêt économique, mais aussi social et environnemental.

[Lire la suite](#)

[Téléchargement](#)



2024

Inventaire Zones d'activités Économiques

Concilier développement de l'activité économique, souhait de réindustrialisation du territoire français et sobriété foncière impose aux intercommunalités des s'interroger sur l'état des lieux de leurs zones d'activités économiques.

[Lire la suite](#)

[Téléchargement](#)



Ressources à disposition

Le portail national de l'artificialisation des sols est l'outil transversal d'accompagnement vers la sobriété foncière



Comprendre l'essentiel :
[Guide synthétique](#)
[Fascicules](#)

Consulter les données nationales de référence :
[Fichiers fonciers](#)
[Occupation des sols à grande échelle \(OCSGE\)](#)

Cap sur le ZAN

Se former à distance en tant qu'agent de la fonction publique
[territoriale](#) ou [d'État](#)



[Visualiser et télécharger facilement](#) des chiffres, cartes et graphiques de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que d'artificialisation



[Portraits de territoires](#) avec indicateurs socio-économiques et zonages

OTETO

[Estimer les besoins](#) induits par les évolutions démographiques et le traitement du mal-logement sur un bassin d'habitat



Disponible en [plusieurs formats](#)



[Réseau](#) d'élus et de praticiens de la planification locale



[Témoignages](#) et retours d'expériences (Territoires pilotes de sobriété foncière, Action cœur de ville, Expérimentation ZAN...)



Identifier des friches, logements vacants et fonciers mutables ou renaturables, observer les marchés fonciers et immobiliers [sur une carte interactive](#)

CARTOFRICHES

Visualiser [l'inventaire national des friches](#), monter un observatoire local

Bénéfriches

[Estimer les coûts et bénéfices](#) socio-environnementaux de la réhabilitation d'une friche



[Inventaire](#) des sites à fort potentiel de gain écologique



Être conseillé de manière personnalisée dans la [réhabilitation d'une friche](#)

ZÉRO LOGEMENT VACANT

Identifier et contacter les [propriétaires de logements vacants](#)



Trouver des aides financières et en ingénierie ([tous sujets](#) / [à partir d'un projet](#))