

Quel accompagnement des agences d'urbanisme dans la mise en place des OHF en Région Sud ?

Mélissa CHAZERAND

Habitat - démographie, AURAV
melissa.chazerand@aurav.org

Arnaud DELEURME

Observatoires - AUA
arnaud.deleurme@agenceurbanismeazureenne.org

L'OHF : quel rôle pour Les agences d'urbanisme ?

Une mission de suivi de l'observation territoriale



La loi Climat et Résilience **renforce le rôle des Agences d'urbanisme (L132-6)** en matière d'observation en leur permettant de contribuer à la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier.

Les OHF s'inscrivent dans des démarches que les agences pratiquent de longue date :



- Un rôle central, à la fois technique, méthodologique et d'animation,
- Une expertise reconnue en matière d'observation territoriale, d'habitat et de foncier,
- Des tiers de confiance entre élus, services et partenaires.

Les agences s'appuient sur un réseau national et local d'expertise

- Partenariat, groupes d'échanges, webinaires,
- Partage de méthodes et de retours d'expériences.



Des agences fortement mobilisées, à des degrés variables

Une implication forte des agences, auprès de métropoles comme de territoires intercommunaux de taille plus modeste

Le niveau d'engagement varie :

- de l'appui méthodologique et technique
- jusqu'au portage quasi complet de l'OHF, de la définition des indicateurs à la production des livrables

Les modalités d'accompagnement varient selon les territoires, en fonction de :

- La taille et les caractéristiques des collectivités
- Le niveau de maturité en matière de politique de l'habitat
- L'expérience antérieure en observation
- Le niveau d'ingénierie et les outils déjà en place

→ Il n'existe pas de modèle unique d'OHF.



Communauté de Communes



Un accompagnement à toutes les étapes de la démarche OHF

Les agences d'urbanisme contribuent à la mise en cohérence des outils existants ou en cours de structuration et des démarches déjà engagées par les collectivités



Les modalités d'accompagnement recensées couvrent :

- la **préfiguration** des Observatoires,
- l'**accès, la structuration et la mutualisation des ressources** existantes (observatoires préexistants, coordination des services...),
- la **définition des indicateurs** habitat et foncier et la collecte des données,
- la **production** d'analyses et de livrables, pour mettre en récit les données,
- l'**animation et la diffusion** de la connaissance.



Les OHF reposent sur des outils et supports très diversifiés :

- des **outils web et de datavisualisation** (tableaux de bord, cartographies dynamiques),
- des **publications et rapports** (bilans de PLH, observatoires et publications thématiques),
- des **temps de restitution et d'échange** (webinaires, ateliers).

Un portage encore en construction dans les collectivités

Le portage politique et opérationnel des OHF reste progressif dans les collectivités



Un portage appelé à se renforcer dans le temps :

- un portage encore souvent technique,
- un besoin de coordination interservices (habitat, foncier, urbanisme, économie, services SIG...),
- une animation parfois limitée.



Les principaux usages actuels sont :

- l'appui aux documents de planification (bilans PLH, PLU, SCoT),
- la connaissance et la veille territoriale.

- Un OHF est un outil qui se construit dans la durée, d'un OHF "socle" répondant aux obligations réglementaires jusqu'à des dispositifs plus intégrés, interconnectés aux documents de planification et aux politiques foncières.
- Il n'est pas seulement un stock de données, mais un outil vivant d'aide à la décision.

Une expertise précieuse sur les indicateurs et les données

La valeur ajoutée des agences est pertinente face à la complexité et à l'ampleur des indicateurs mobilisés



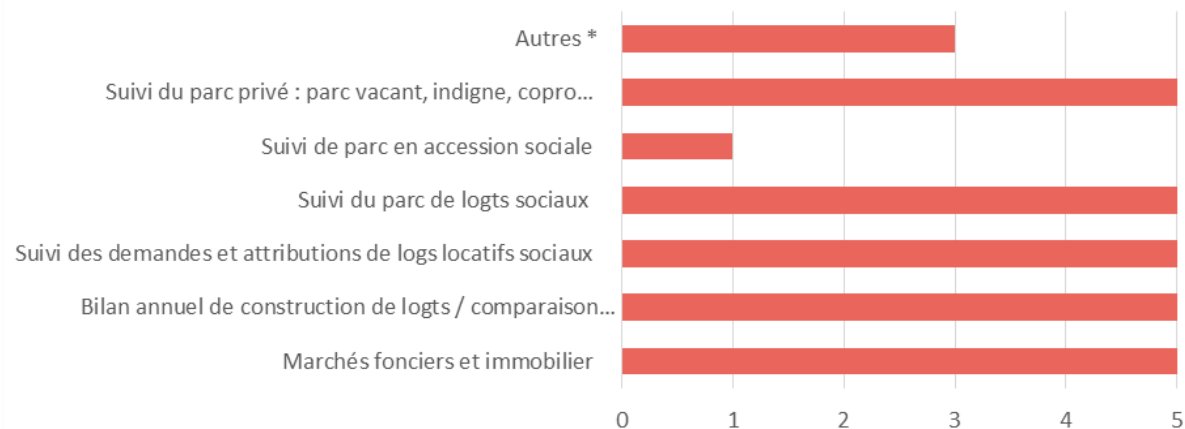
Au regard du large panel d'indicateurs et de champs d'analyse mobilisables, l'expertise des agences est déterminante pour :

- **traiter, fiabiliser et enrichir les données,**
- **expertiser certains indicateurs complexes** (surélévation, intensification...),
- **croiser les champs d'analyse** (habitat, foncier, urbanisme et planification) et produire des analyses transversales,
- transformer l'information brute en **outil d'aide à la décision** publique.

- Les agences d'urbanisme sont des acteurs clés des OHF, pouvant accompagner des démarches sur mesure, progressives et adaptées aux réalités locales, tout en accompagnant la montée en compétence collective des territoires.

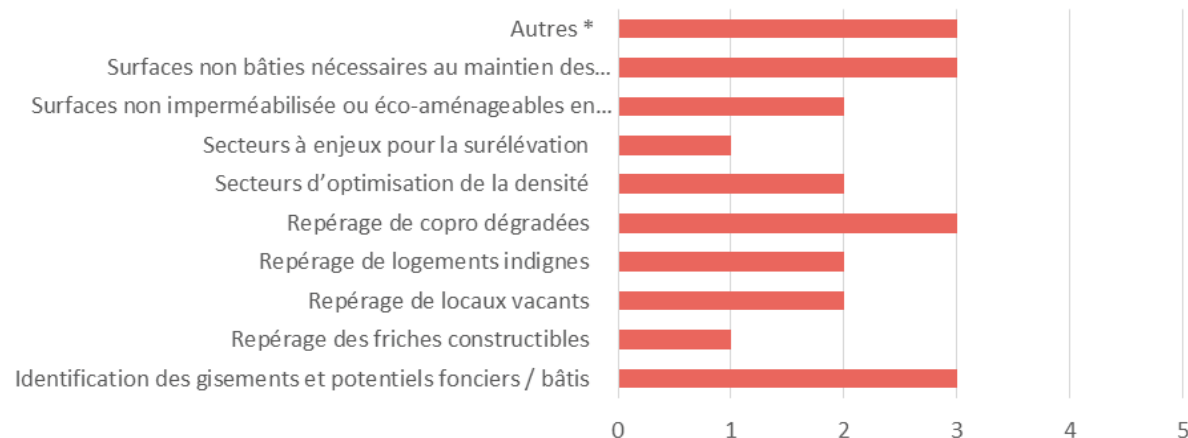
Une expertise précieuse sur les indicateurs et les données

Champs couverts / expérimentés par les agences d'urbanisme de la région - volet habitat



*Autres : suivi de l'évolution des locations de meublés touristiques

Champs couverts / expérimentés par les agences d'urbanisme de la région - volet foncier



*Autres : inventaires ZAE, diagnostic des périmètres de mixité sociale

Quelques éléments de contexte :

Géographie

- 51 communes (dont 17 communes concernées par la loi SRU)
- Population MNCA : 574 287 hab (51% du département)
- Densité de population **Cœur de Nice** : 18 811 hab/km² (87 100 hab pour 4,6 km²) // Monaco (18 473 hab/km²)
- Evolution 2017-2023 de population : + 5 137 hab/ (+0,9%/an)
- Carte des pentes allant de 0 à 3143 m d'altitude sur 3 territoires distincts (Littoral/Moyen-Pays/Haut-Pays)

Habitat

- Taux de logements sociaux à **13,2%** en 2024 : 39 000 LLS *dont 72% sur la commune de Nice (+453 logements/an entre 2020-2024)*
- Demandeurs de logements sociaux (ménage 1 personne à 44%) pour T2 (35%) âgés entre 30 et 49 ans (48%)
- **1 attribution de logement social pour 19 demandes** (36% des attributions pour ménage personne seule)
- Production de logements neufs passant de 4 268 autorisés en 2015 à 1 299 en 2024
- Prix élevés du logement neuf collectif à 7 300 €/m² en 2024 (surface moyenne 58 m² => petit)

Tourisme :

- 14% du parc de logements soumis à la location touristique à Nice, 22% à Antibes, 16% à St Etienne-de-Tinée (2022-2025)...
- Taux d'occupation de 70% à Nice mais un nombre de personnes hébergées faible 3,4 et St Laurent-du-Var (3,6 personnes) contre 6,3 à Mougins
- En 2024 à Nice, 9 155 annonces actives minimum en février jusqu'à 13 516 en août...



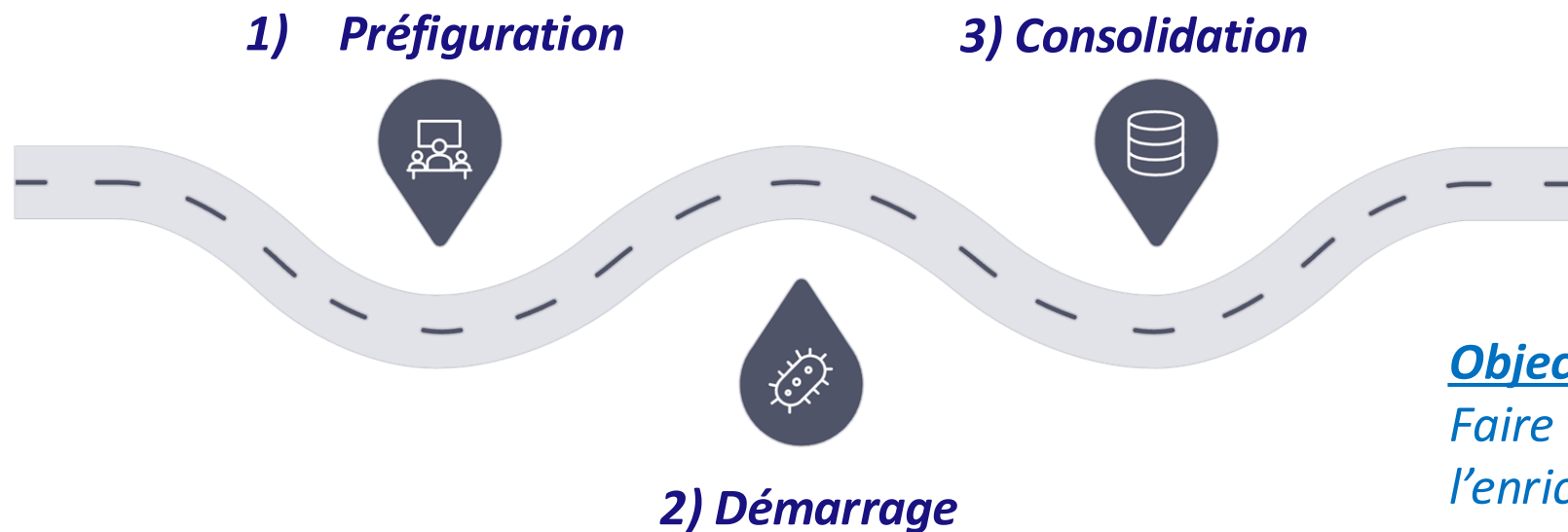
Lancement de l'OHF

PLH4 de la MNCA adopté en octobre 2025 => période 2025-2030

L'AUA est mandatée par la MNCA pour l'accompagner dans la mise en place d'un OHF...

3 étapes du projet d'OHF :

- Préfiguration : Décembre 2024 – Avril 2025
- Démarrage : Avril 2025 – Janvier 2026
- Consolidation : Depuis Janvier 2026



Objectif :

Faire vivre l'observatoire et l'enrichir au fil du temps

Préfiguration de l'OHF

Etapes de la préfiguration :

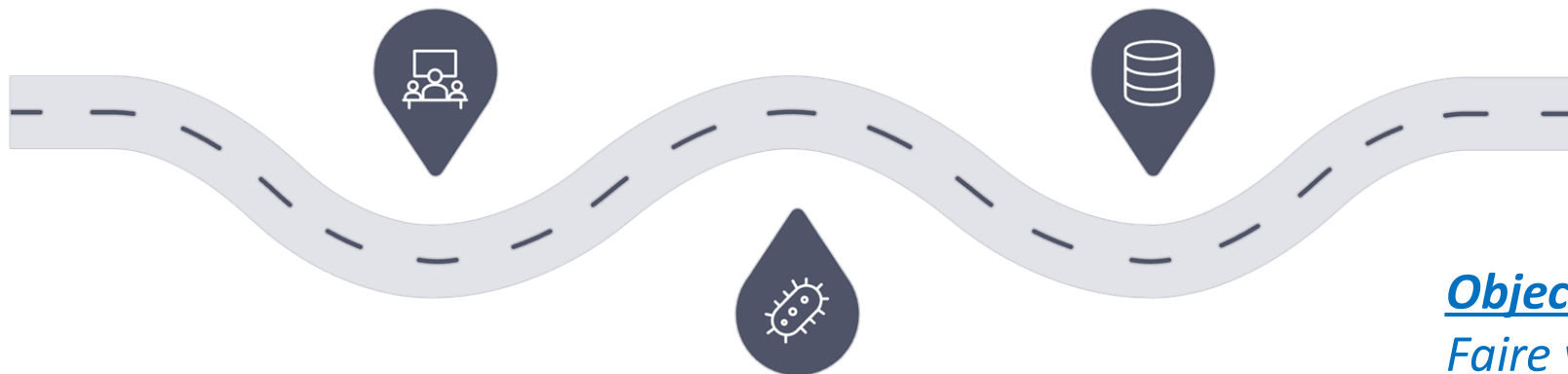
Mission de stage en 2024

- Benchmark sur la mise en place d'un OHF par une Agence d'urbanisme
- Définition des premiers indicateurs attendus

Concrètement :

- Rapport (stage) détaillé rappelant les éléments de contexte, les expériences, bonnes pratiques...
- Réunions de travail avec la Direction Habitat de la MNCA pour la production de **10 fiches techniques** détaillant :
 - le besoin
 - Les enjeux
 - Les référents métiers
 - la donnée disponible
 - Priorité (sujet)

1) Préfiguration



Objectif :

*Faire vivre l'observatoire et
l'enrichir au fil du temps*

Préfiguration de l'OHF

10 Fiches détaillées :

- Parc de logement social
- Suivi des attributions du logement social
- Suivi de l'accession au logement social
- Suivi du parc de logement privé
- Logements vacants
- Logements indignes
- Copropriétés dégradées
- Locations courte durée
- Suivi de la production de logement
- Suivi de la production de logement social

Avantages :

- Meilleure prise en compte des travaux à engager
- Guides disponibles pour aborder le sujet

Limite du travail :

- Nécessité de se confronter aux jeux de données métier pour comprendre
- Manque de granulométrie dans les priorités
 - Beaucoup de priorité 1

⇒ Parc de logement		⇒ Priorité 1	
Suivi du parc locatif social			

⇒ Parc de logement		⇒ Priorité : 1	
Suivi demandes et attributions de logements sociaux			

⇒ Parc de logement		⇒ Priorité ?	
Suivi du parc en accession sociale			

⇒ Parc de logement		⇒ Priorité : 2	
Les logements vacants - Repérage ?			

⇒ Parc de logement		⇒ Priorité : 1	
Locations touristiques courtes durées			

Interlocuteur(s) MNCA :		Interlocuteur(s) MNCA :	
⇒ 1-Beatrice FILOU ⇒ 2-Karine Marani ⇒ 3-Julien FALCONNAT		⇒ Béatrice FILOU ⇒ Karine MARRANI	

Données mobilisées actuelles		Données mobilisées actuelles	
⇒ Inventaire SRU => à voir ⇒ RPLS ⇒ Tableau de suivi de la pr		⇒ Les demandes de logement ⇒ Les attributions (baux signé ⇒ Les indicateurs de suivi de l ○ Nb d'attribution aux prioritaire de la polit ○ Nb d'attribution aux politique de la ville (l	

Données mobilisables payant		Données mobilisables actuelles	
⇒ ⇒ ⇒ ⇒		⇒ Base de données ; ⇒ Information DREAL ⇒ PC ? ⇒ Bailleurs sociaux /	

Historique et organisation act		Historique et organisation act	
existantes, suivi, commentair		existantes, suivi, commen	
⇒ Le principe de base : on c contient les caractéristi pas présents dans la bas sur les foyers et sur certa		Ces données sont transmises à territorial du Système National d' social : prestataire actuel (CELLAH Elles sont transmises au format f selon différentes variables (→ voir Ces données sont annuelles et dis Périodicité : annuelle. Données gratuites (voir lien pour o	

Données mobilisables gratuites/pe		Données mobilisables actuelles	
⇒ néant ⇒		⇒ Aucune ⇒ ⇒ ⇒	

Historique et organisation act		Historique et organisation act	
existantes, suivi, commentaires,		existantes, suivi, commen	
⇒ Le principe : pour les fiche (→ ci-joint, la procédure d ○ Remarque préalable fichiers du SNE reçu l'échelle de la Métro dans lesquels sont t ○ Etape 1 : le SNE tran « attributions » comp ○ Etape 2 : A partir des croisés dynamiques ○ Etape 3 : Chaque vai comprenant les don onglet pour NCA et § par variable est mis ;		- Le PSLA est ag - En revanche pe - Considérant q - ressources, ell - Accession soci - et de la redeva	

Interlocuteur(s) MNCA :		Interlocuteur(s) MNCA :	
⇒ Julien FALCONNAT ⇒ BENOIT TRESCARTE		⇒ Carine LANDRIVO ⇒ Julien FALCONNAT	

Données mobilisées act		Données mobilisées actuelles	
⇒ Gratuites ⇒ ⇒ ⇒		⇒ ZLV ⇒ LOVAC, INSEE	

Données mobilisables Gr		Données mobilisées actuelles	
⇒ Gratuites ⇒ ⇒ ⇒		⇒ Bases données du service instructeur (changements usage Nice, villafanchelmer) ⇒ Sophie OUVRIER BONNAZ ⇒ BENOIT TRESCARTE	

Historique et organisation		Historique et organisation	
existantes, suivi, commen		existantes, suivi, commen	
- Expérimentation		- Expérimentation	

Données mobilisables actuelles		Données mobilisables actuelles	
⇒ Gratuites ⇒ ⇒ ⇒		⇒ Bases données du service instructeur (changements usage Nice, villafanchelmer) ⇒ Sophie OUVRIER BONNAZ ⇒ BENOIT TRESCARTE	

Historique et organisation		Historique et organisation	
existantes, suivi, commen		existantes, suivi, commen	
- Expérimentation		- Expérimentation	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Effectif des PSLA/BR/AS		Effectif des PSLA/BR/AS	
oui		oui	
Qualification des opérations (type, localisation, calendrier)		Qualification des opérations (type, localisation, calendrier)	
oui		oui	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-Items	
Suivi actuellement :		Suivi actuellement :	
Echelle :		Echelle :	
nb de logements en vacance structurell e		nb de logements en vacance structurell e	
Investigati ons terrain ?		Investigati ons terrain ?	
Indicateur 3		Indicateur 3	
Indicateur 4		Indicateur 4	

Indicateurs-Items		Indicateurs-	
-------------------	--	--------------	--

Démarrage de l'OHF

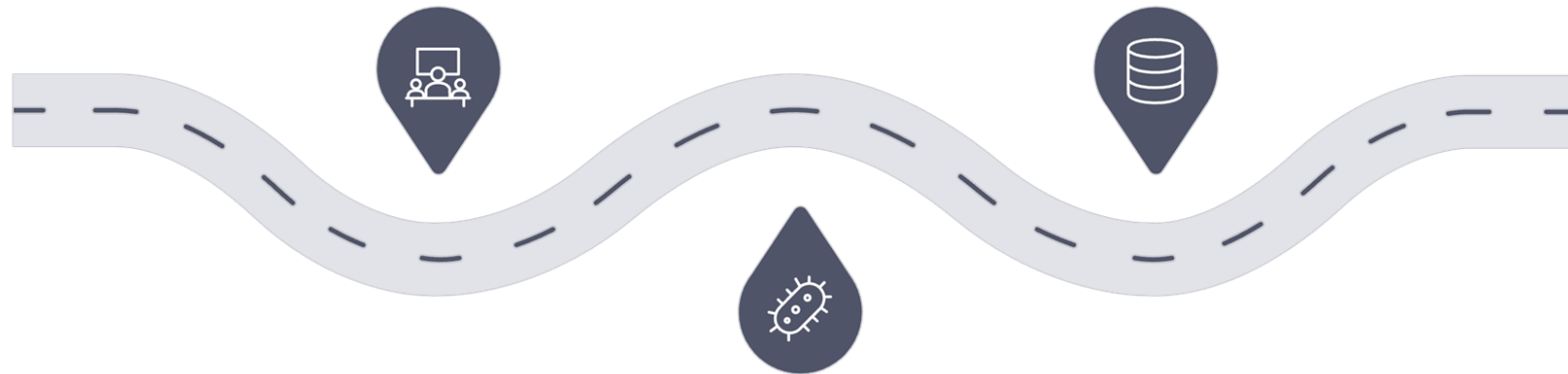
Recrutement d'un chargé d'études comme référent technique de l'OHF au sein de l'AUA (septembre 2025)
Construction d'une feuille de route pour engager concrètement l'OHF sur 1 an :

- COTECH (référénts métier à la direction Habitat de la métropole)
- COPIL pour le portage du projet
- Premier livrable à produire (données générales sur le logement social)
- Proposition d'un Scenario

Scenario proposé :

- **OHF "Agile"** consistant :
 - Premier livrable à partir de données disponibles (sit@del/RPLS/MNCA)
 - Livrable transmis en PDF (10 pages)
 - Jeux de données livrés en 3 temps sur 1 an

1) Préfiguration



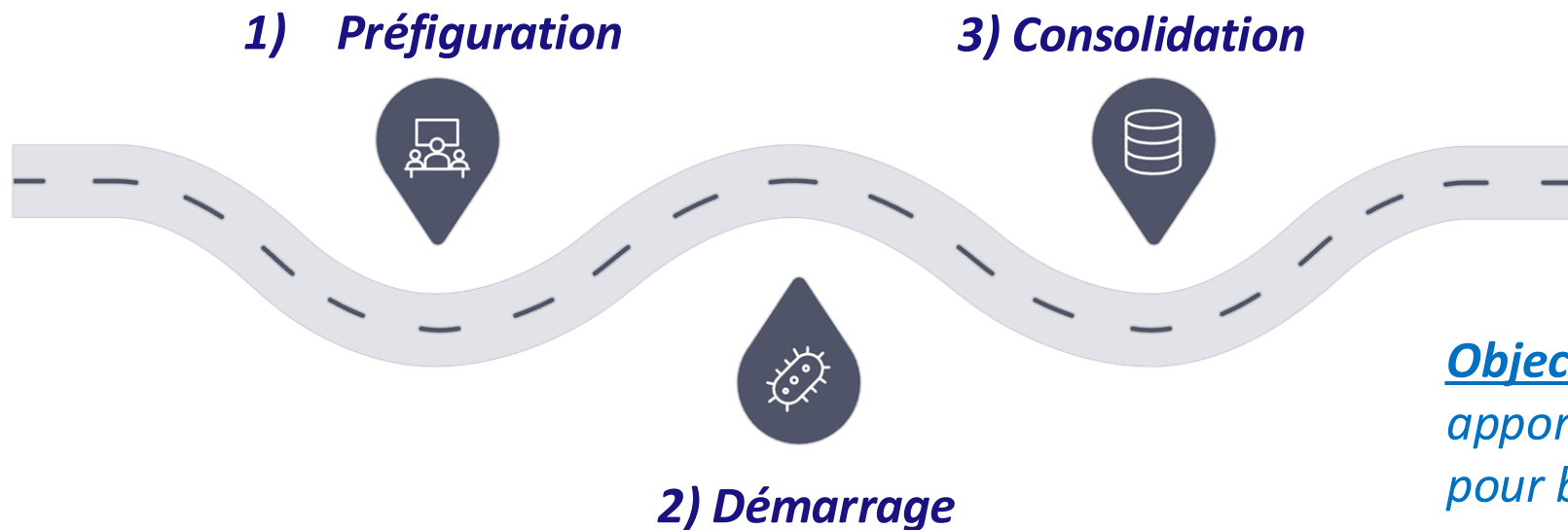
2) Démarrage



Consolidation de l'OHF

La consolidation de l'OHF est intégrée au **Scénario validé** par la Métropole...
...suite à un OHF "Agile" ... on s'oriente sur un OHF "Consolidé" consistant en :

- Achats de jeux de données complétant la connaissance (Locations Courte Durée, Production de logement...)
- Equipement d'un Web SIG (choix de Lizmap) pour diffuser les analyses
- Sessions de travail avec chaque référent métier (janvier/février 2026)
- Produire les livrables à fréquence semestrielle
- Construire un socle de données fiable, à jour et à l'adresse pour disposer de l'inventaire détaillé des logements sociaux



Objectif :
*apporter les briques nécessaires
pour bâtir le projet*

- Plateforme Web SIG diffusant les analyses avec accès à des fiches communales détaillant des informations de population/logement...
- Sessions de travail régulières avec chaque les référents métier => groupes de travail selon les thématiques
 - Logement social
 - Attribution
 - Logement privé
 - Logement intermédiaires...
- Mise à disposition d'un livrable PDF chaque semestre
- Construire un socle de données fiable, à jour et à l'adresse pour disposer de l'inventaire détaillé des logements sociaux
- Publications des travaux
- Intégration de nouveaux partenaires (ex: Action Logement nouveau membre AUA)

Quel accompagnement des agences d'urbanisme dans la mise en place des OHF en Région Sud ?

Guillaume VANDENBUSSCHE

Chargé d'études Habitat, audat.var

vandenbussche@audat.org

Quel accompagnement des agences d'urbanisme dans la mise en place des OHF en Région Sud ?

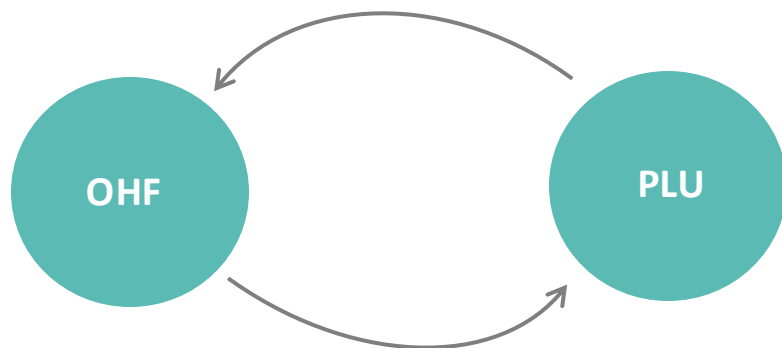
Simon HALIOUA

Gestionnaire de données, AGAM

s.halioua@agam.org

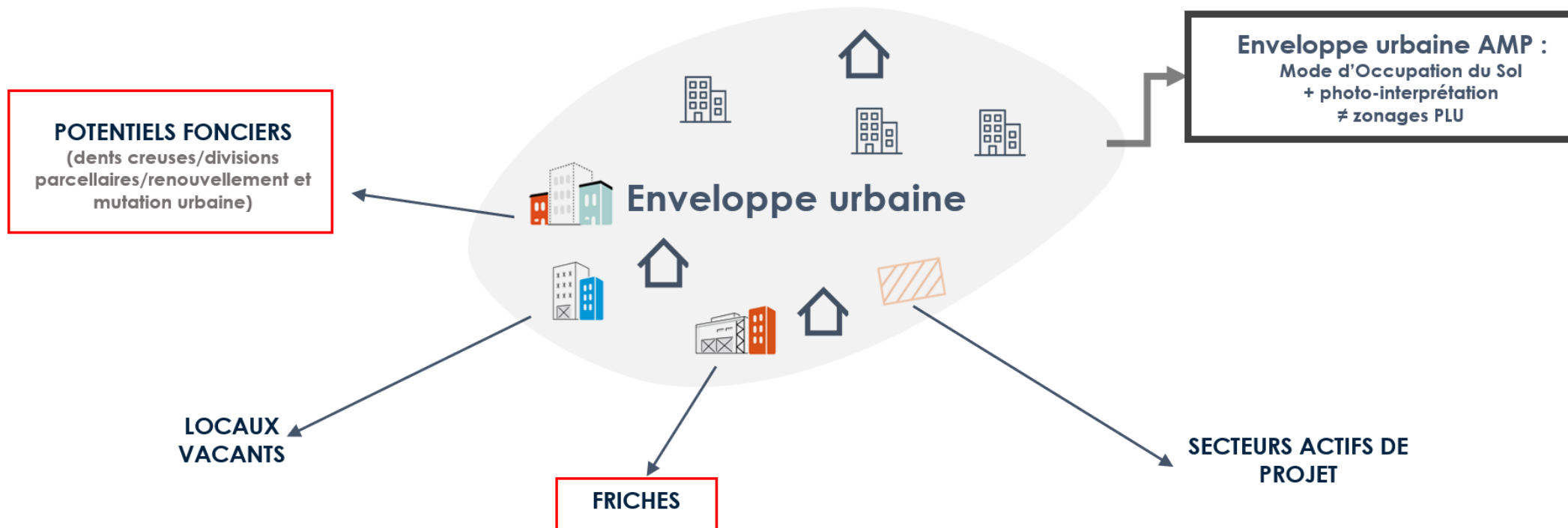
Les indicateurs fonciers

Mobiliser ce qui existe dans les documents d'urbanisme



Article L151-5 du code de l'urbanisme

[...] le projet d'aménagement et de développement durables ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification** des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 [...]



Dans l'enveloppe urbaine : quelles sont les zones que je conserve ou que j'exclus ?

Méthode en cours d'élaboration
Métropole AMP + agences AGAM/AUPA

Zones urbaines et AU des documents d'urbanismes en vigueur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

à vocation
habitat

à vocation
économique

- E** Les zones N et A
- X** Les protections environnementales et patrimoniales (EBC, EVP...) affectant la constructibilité totale ou partielle des zones concernées
- C** Les zones inconstructibles des PPR, des PAC et les aléas fort
- L** Les zones A et B des PEB
- U** Les servitudes d'utilités publiques générant de l'inconstructibilité
- S** Les routes et voies ferrées, chantiers, espaces verts urbains, places
- I** Suppression des copropriétés de plus de 100 logements
- O** Les permis de construire autorisés de 2017 à 2024
- N** Les ZAC et PENE
- Les emplacements réservés

POTENTIELS FONCIERS DANS LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

Méthode en cours d'élaboration
Métropole AMP + agences AGAM/AUPA

Les dents creuses et divisions parcellaires

DENTS CREUSES

DIVISIONS PARCELLAIRES

ÉTAPE 1 IDENTIFICATION DU FONCIER

ÉTAPE 1 IDENTIFICATION DU FONCIER



ÉTAPE 2 RÉALISATION D'UN TAMPON

ÉTAPE 2 RÉALISATION D'UN TAMPON



ÉTAPE 3 IDENTIFICATION DE LA TYPO-MORPHOLOGIE URBAIN DOMINANTE

ÉTAPE 3 IDENTIFICATION DE LA TYPO-MORPHOLOGIE URBAIN DOMINANTE



- Filtres de densité:

Taille minimale des TUP* 500m²

Suppression des TUP avec un COS supérieur à 1

Suppression des TUP avec une emprise au sol supérieure à 80%

- Nettoyage manuel + intégration des retours communes

Exclusion des potentiels en raison de la forme de la parcelle, des conditions d'accès à la voirie, de l'occupation du sol, de la position du bâti dans la parcelle.



Lorsque l'espace et la forme le permettent, les unités foncières sont « divisées » pour ne conserver que le potentiel constructible

→ Exclusion du bâti et des espaces associés (piscines creusées, grandes dépendances)



- Zone tampon

- Identification de la typo-morpho dominante dans le tampon

- Calcul de la capacité brute à iso-densité :

**Densité de logement à l'hectare du tissu * superficie du potentiel en hectare =
Nombre de logements potentiels**

La typo-morphologie urbaine est une base de données qui qualifie les formes urbaines de chaque bâtiment de la Métropole

* Table Unifiée du Parcellaire (Fichiers Fonciers CEREMA)

POTENTIELS FONCIERS DANS LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

Méthode en cours d'élaboration
Métropole AMP + agences AGAM/AUPA

Le renouvellement urbain et la mutation

RENOUVELLEMENT URBAIN

MUTATION

ÉTAPE 1 IDENTIFICATION DU FONCIER



ÉTAPE 1 IDENTIFICATION DU FONCIER



ÉTAPE 2 RÉALISATION D'UN TAMPON



ÉTAPE 2 RÉALISATION D'UN TAMPON



ÉTAPE 3 IDENTIFICATION DE LA TYPO-MORPHOLOGIE URBAINE DOMINANTE



ÉTAPE 3 IDENTIFICATION DE LA TYPO-MORPHOLOGIE URBAINE DOMINANTE



- **Les morphologies urbaines ciblées:** Centralités anciennes, ensembles structurés d'habitat individuel, espaces d'urbanisation diffuse et de mitage, activités économiques, infrastructures
- Méthode : évolution des formes urbaines à iso-densités, en comparant la forme urbaine présente sur le foncier ciblé avec les formes urbaines environnantes.
 - Zone tampon
 - Identification de la typo-morpho dominante dans le tampon
 - Si la forme urbaine dominante est plus dense, le foncier est identifié en potentiel.
- Nettoyage manuel + intégration des retours communes
- Calcul de la capacité brute à iso-densité :

*Densité de logement à l'hectare du tissu * superficie du potentiel en hectare =
Nombre de logements potentiels*

LES FRICHES

L'inventaire Métropolitain des Friches Urbaines (IMEFU)

INVENTAIRE MÉTROPOLITAIN DES FRICHES URBAINES



Friche n°263 MARSEILLE-8E-ARRONDISSEMENT

Unité foncière : uf132080127516

BD MAIRE

Nombre de locaux : 2

Propriétaire : SOCIÉTÉ CIVILE À VOCATION IMMOBILIÈRE

Localisation du propriétaire recevant la Taxe Foncière : MEME DÉPARTEMENT

Nombre de comptes propriétaire différents : 2



DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage du document d'urbanisme opposable : UC1
Tissus discontinus de collectifs



POLLUTION DES SOLS

Secteurs d'information sur les sols : non
Basias : non
Basiol : non



FORME URBAINE

Protection patrimoniale : non
Typo-morphologie urbaine : Activité économique ponctuelle



RISQUES ET NUISANCES

Risques générant une inconstructibilité (PPR, PAC, aléas) : non
Isophone bruit : non
L'indice cumulé de l'air (ICAIR 365) échelle de 0 à 10 : 5



ACCESSIBILITÉ TRANSPORT EN COMMUN

Zones de bonne desserte : non
Zones de bonne desserte PDU : non

DECRET n° 2023-1259 du 26 décembre 2023

- Les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme
 - 2 critères cumulatifs (Art L. 111-26) : **Caractère inutilisé du bien** / La nécessité d'aménagement ou travaux préalables : interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné

MÉTHODE D'IDENTIFICATION :

- Des traitements SIG à partir de bases de données foncières (fiscales) + sources exogènes
- Des locaux avec une **vacance** ≥ 2 ans

1. FRICHES RESIDENTIELLES

- LOVAC : 75 % de surface vacante minimum sur les parcelles

2. FRICHES ECONOMIQUES

- LOCOMVAC : Des locaux d'activités avec une **surface vacante** $\geq 500\text{m}^2$
- 75 % de surface vacante minimum sur les parcelles

3. FRICHES MIXTES

- LOVAC + LOCOMVAC : 75 % de surface vacante minimum

- Nettoyage manuel : photo aérienne, google Street View (la friche est « avérée », en question, supprimée
- Rencontres communes