



# Cerema

## Atelier foncier : Pays-la-Loire CADOL du 2 octobre

Quels besoins d'observations pour l'action foncière ?

# Grands préceptes

- L'information devient connaissance lorsqu'elle fait sens
- La connaissance doit pouvoir ensuite être actionable (management de la connaissance)

# Quelques idées reçues sur l'observation foncière



# Cerema

*« Observer pour connaître et étudier :  
une mission dédiée, détachée de l'action »*

OU

*« Observer pour agir :  
un service support, du personnel embarqué »*

*=> un juste milieu*



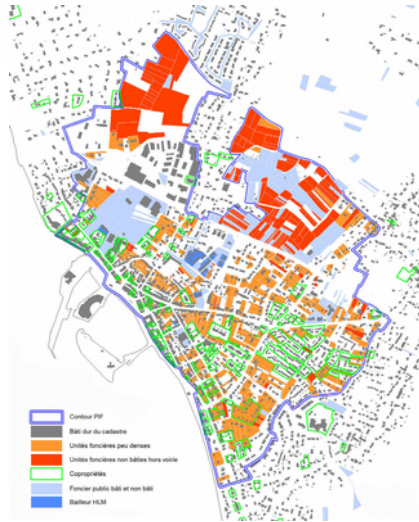
- Observer pour agir :
  - 1- Orienter l'action foncière et la faciliterSans oublier :
  - 2- Évaluer son action
  - 3- Anticiper les problématiques foncières, les marges de manœuvre de demain
- Observer pour connaître et étudier :
  - « *aider sur la base de la connaissance développée à définir une politique foncière adaptée à la réalité du territoire* »  
*Bordeaux Métropole*
  - Disposer d'une certaine neutralité

Identification du foncier en friche ou en renouvellement urbain

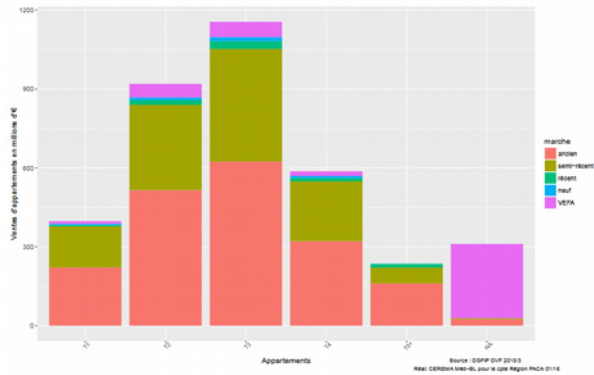
Suivi des typologies de logements vendus

Construction de termes de comparaison

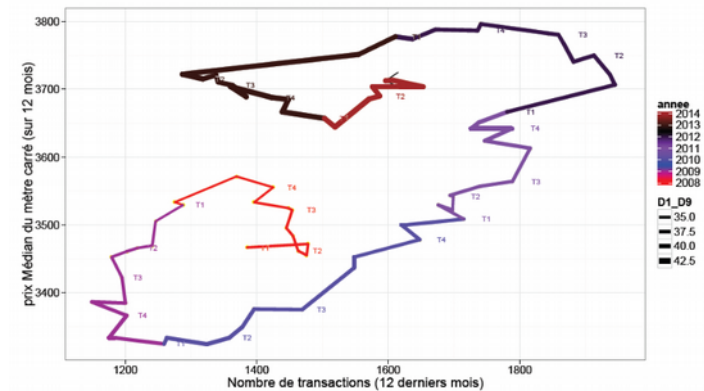
Cycle foncier



Montants des transactions d'appartements (9) en 2013, 2014  
Métropole Nice Côte d'Azur



Relation Volume/Prix médian  
Appts anciens  
Aix-en-Provence



Source : DGFIP DVF 2015/1  
Réal: CEREMA/DirMéd-BL pour le cpte Conseil Régional PACA 05/15



# Cerema

- « *Viser l'exhaustivité, les informations les plus complètes* »

OUI MAIS en étant vigilant à

– Prioriser les enjeux et les phénomènes à observer

**Enjeux**

– La qualité d'une donnée ne dépend pas du nombre de champ qu'elle contient

**Objectifs**

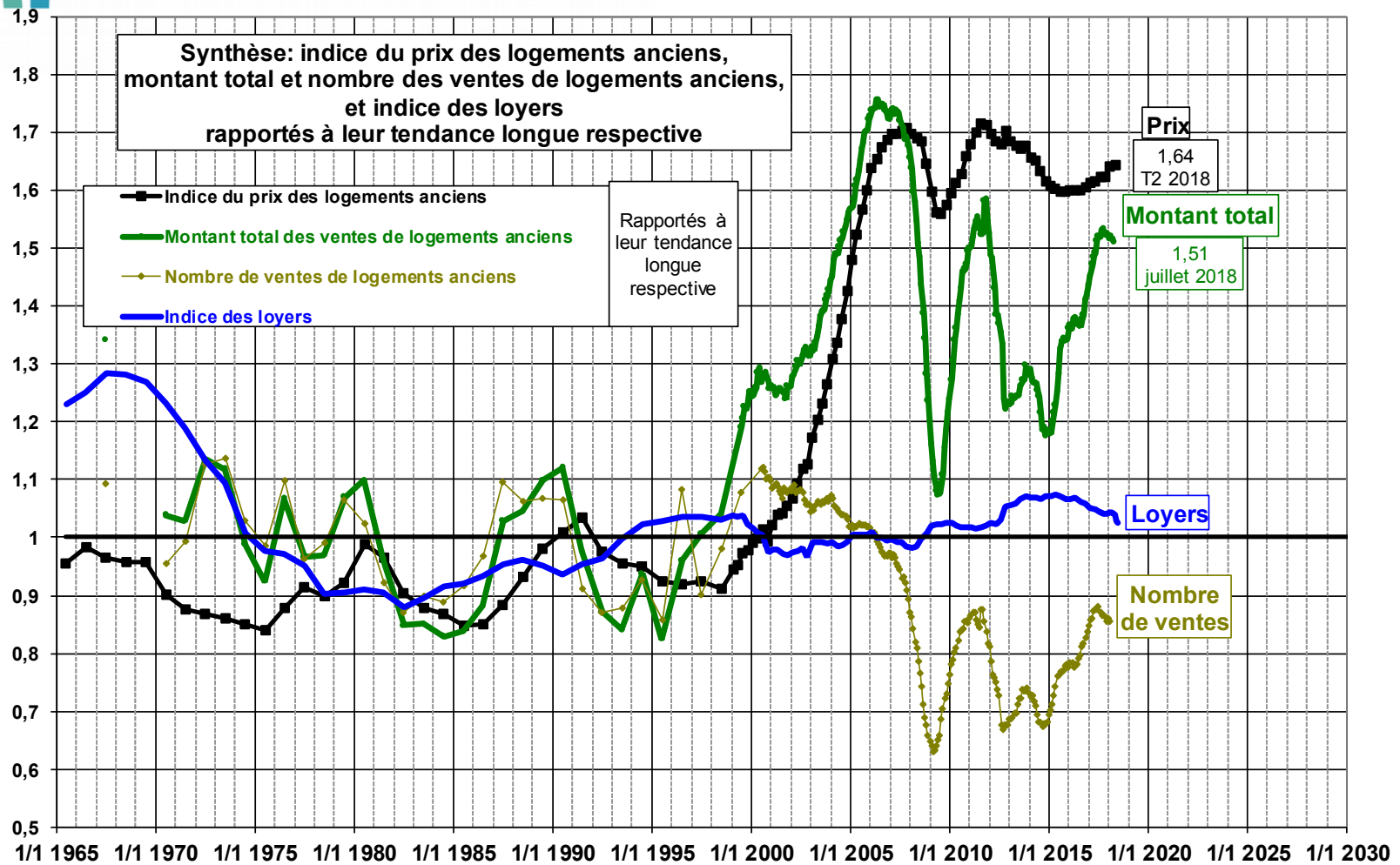
– Accepter que certaines informations n'existent pas, ne sont pas exploitables ou pas adaptées

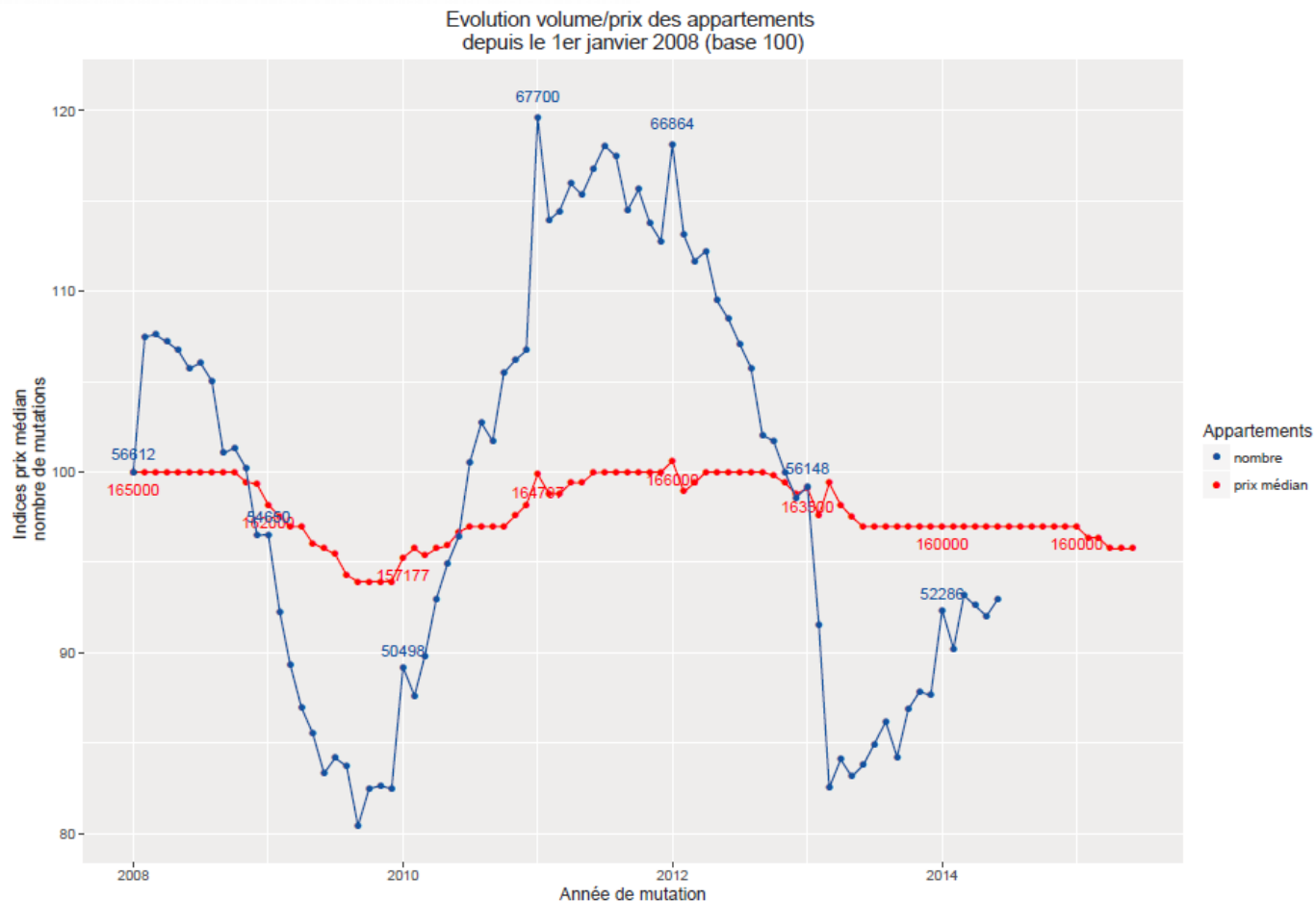
**Ressources**





- « *L'observation doit être hyper-réactive, privilégier les informations les plus à jour* » :  
OUI et NON
  - Cela peut-être nécessaire
  - Les informations « fraîches » ne sont pas toujours consolidées
  - Et pour certains enjeux c'est la profondeur temporelle qui permet de bien saisir la dynamique en cours





*« Observer pour se faire un point de vue »*

OU

*« Observer pour partager les constats »*

*=> l'observation même un travail en prise avec les problématiques de son organisation et un travail partenarial de partage et de mutualisation*



- Observer pour se faire un point de vue:
  - Objectiver, Chiffrer, Cartographier
- Observer pour partager / enrichir les constats, Interroger les dynamiques en cours, Rapprocher les points de vue

=> Savoir comment associer, échanger, communiquer fait partie de la démarche d'observation

=> Partager l'information ne veut pas nécessairement dire partager sa stratégie d'intervention foncière



- « *Privilégier une communication claire, didactique sur le résultat des études* » :  
OUI mais
  - Adapter le mode de communication à la cible
    - Chiffres clefs, webdynamique, données brutes, analyse
  - Penser aux bénéficiaires possibles non identifiés :
    - Données (Opendata), méthodologie



- « *Privilégier la rigueur et la méthode* » :  
OUI, mais
  - L'observation foncière n'est pas une science exacte
  - Les données qui sont manipulées ont le plus souvent une finalité qui n'est pas liée à l'observation foncière
  - « *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures* »

# Qu'est-ce qu'un indicateur ?

Des éléments de réponse /  
questionnement(s)

Direction ?

Moyens ?



Objectif à plus  
long terme?

Objectif ?

Éloignement  
par rapport à  
l'objectif ?

Message court et compréhensible

- > une information valide, simple, pertinente
- > une aide à la décision, à l'action pour atteindre un objectif

Auteur(s) Prénom Nom, Cerema Ouest  
Titre de la présentation  
> pas une norme  
Date





Merci de votre participation

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)