

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS DU LOGEMENT EN NORMANDIE





ÉDITORIAL



L'accès au logement constitue une des priorités fortes de Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Cet enjeu majeur implique les collectivités territoriales au travers de leurs compétences habitat et urbanisme. L'accès à la propriété du logement est une aspiration constante de nos concitoyens. Cette ambition légitime a connu quelques difficultés au cours des années 2000 avec une montée importante des prix immobiliers et fonciers, rendant plus difficile l'accès à un logement proche des services ou de son lieu de travail. Ce phénomène a concerné toute la France dont la Normandie.

Dans ce contexte, il est devenu important de se doter d'outils de suivi des marchés du logement, ce qui est fait tant au niveau national qu'à l'échelle locale à travers la consolidation ou la mise en place de données et d'indicateurs et le développement de leur diffusion et de leur structuration en observatoires.

Une approche régionale permet de replacer chaque territoire dans son contexte. Le traitement conjoint de l'immobilier et du foncier, indissociables en matière opérationnelle, a semblé pertinent pour appréhender plus globalement la question. Il s'agit également de mesurer l'évolution de la Normandie au regard des autres régions françaises.

La présente étude s'inscrit dans un partenariat entre les DREAL de Haute-Normandie et de Basse-Normandie, mais également avec l'Établissement Public Foncier de Normandie. Les connaissances et les outils de chacun ont ainsi pu être mutualisés pour produire un état des lieux offrant plusieurs points de vue sur les marchés de l'habitat. Cette approche se veut complémentaire des observatoires territoriaux, qui pourront approfondir certains thèmes, ou développer des indicateurs à des échelles plus fines.

Cette démarche est appelée à se poursuivre dans les années à venir. L'importance du logement et les fluctuations des marchés rendent plus que jamais nécessaire leur analyse partagée.

LE PRIX DES MAISONS ANCIENNES

Typologie	2000		2012		Evolution 2000 2012
	% actes	Prix médian	% actes	Prix médian	Prix médian
INFLUENCE FRANCILIENNE	2%	94 518	2%	174 000	84%
COMMUNES LITTORALES	6%	81 789	10%	163 000	99%
COMMUNES MONOPOLARISEES	20%	87 658	21%	162 000	85%
POLES URBAINS	39%	85 371	34%	158 000	85%
COMMUNES RURALES	32%	66 315	33%	127 110	92%
Zonage administratif					
Calvados	17%	86 896	18%	170 000	96%
Manche	12%	68 602	17%	130 000	89%
Orne	11%	57 931	11%	105 000	81%
Basse-Normandie	40%	71 689	46%	137 500	92%
Eure	20%	86 134	21%	160 000	86%
Seine-Maritime	40%	83 847	34%	157 000	87%
Haute-Normandie	60%	83 847	54%	158 000	88%

Source : PERVAL Notaires de France

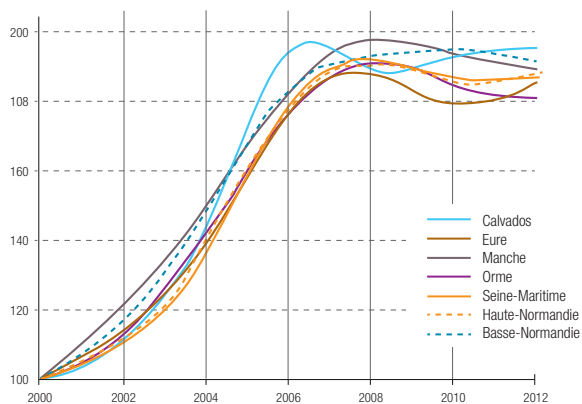
Entre les années 2000 et 2012, la hiérarchie des prix des maisons, parmi les territoires groupés par typologie, n'a pas évolué. Les franges franciliennes demeurent le territoire aux prix les plus élevés. Le constat est identique pour les communes rurales qui restent les territoires les plus accessibles.

Le changement de positionnement le plus significatif concerne les territoires littoraux qui, au quatrième rang en 2000, se hissent à la seconde place en 2012 en affichant le plus fort taux de croissance de la typologie (+ 99 %).

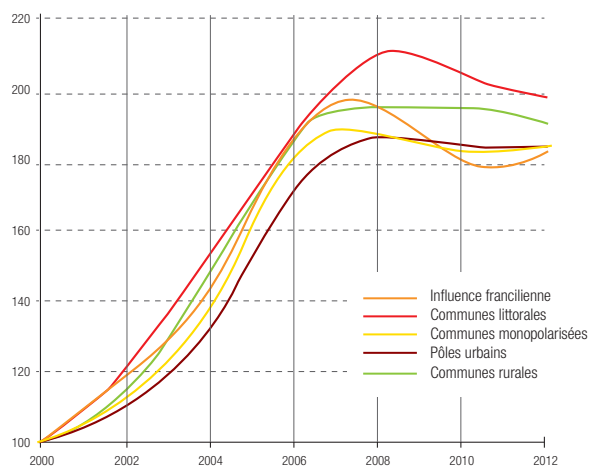
L'observation des zonages administratifs ne met pas en lumière de changement important. Le constat le plus marquant pour les deux départements haut-normands est le resserrement des différences de prix qui ne sont plus éloignés que de trois mille euros sur le prix global d'une maison en 2012 (soit moins de 2 % d'écart).

Les prix des maisons vendues sur le territoire bas-normand ont augmenté plus rapidement que ceux de Haute-Normandie entre 2000 et 2012. Les prix les plus élevés sont ceux du Calvados, tirés par les communes littorales, où ils ont le plus progressé. L'écart entre ce département et l'Orne est particulièrement notable (62 %). Les prix en Haute-Normandie en 2012 restent cependant environ 15 % supérieurs à ceux de la région voisine.

Evolution du prix des maisons en base 100 - territoires administratifs
source : PERVAL - Notaires de France

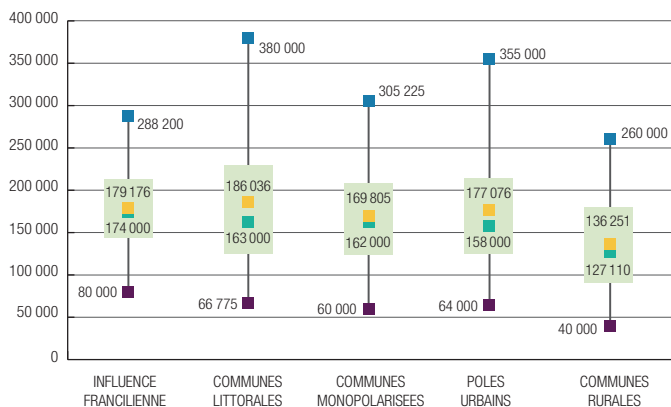


Evolution du prix des maisons en base 100 - territoires par typologie
source : PERVAL - Notaires de France



En termes d'évolution, que l'on observe les territoires par typologie ou par zonage administratif, l'inflexion des prix vers une stabilité est nettement perceptible à partir de 2008, après des années de fortes hausses correspondant à un quasi doublement lors de la première décennie. En 12 ans, tous les territoires ont vu leur prix augmenter dans une fourchette allant de 80 % à 100 %. Les communes littorales montrent l'évolution la plus dynamique et les communes rurales bénéficient d'un effet de rattrapage. Les trois autres typologies de territoire montrent une décélération de l'augmentation des prix depuis 2008.

En Basse-Normandie, les prix du département du Calvados ont repris leur progression après la pause de 2008 alors que ceux de la Manche et de l'Orne ont continué de fléchir. En Haute-Normandie, le dynamisme de l'Eure le situe en douze ans au même niveau de progression que la Seine-Maritime.



On constate dans les communes littorales comme dans les pôles urbains une offre diversifiée mais dont les prix, dans les segments les plus élevés, tirent les prix moyens vers le haut. Les territoires ruraux dont les prix sont plus abordables présentent un spectre moins étendu : une maison sur deux est vendue entre quatre vingts et cent soixante dix mille euros.

Prix des maisons vendues en 2012
source : PERVAL - Notaires de France

■ Maximum ■ Médiane
■ Prix moyen ■ Minimum

LE PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

Typologie	2000		2012		Evolution 2000 2012
	% actes	Prix médian	% actes	Prix médian	Prix médian
INFLUENCE FRANCIENNE	1%	58 693	1%	99 000	69%
COMMUNES LITTORALES	6%	43 829	13%	106 667	143%
COMMUNES MONOPOLARISEES	0%	60 217	1%	99 858	66%
POLES URBAINS	92%	49 546	82%	100 000	102%
COMMUNES RURALES	2%	38 112	3%	68 250	79%
Zonage administratif					
Calvados	32%	45 735	38%	100 200	119%
Manche	4%	45 735	6%	81 250	78%
Orne	3%	39 637	3%	62 000	56%
Basse-Normandie	39%	45 468	47%	95 000	109%
Eure	7%	54 882	9%	90 910	66%
Seine-Maritime	53%	51 833	43%	107 000	106%
Haute-Normandie	61%	52 595	53%	104 000	98%

■ Nombre de transactions inférieur à 50

Source : PERVAL - Notaires de France

En termes de typologie, le territoire dont le prix médian a le plus progressé (+143 %) est le littoral. Les biens qui y sont majoritairement vendus sont des appartements de petite taille.

Les pôles urbains ont également connu une forte hausse des prix (+ 102 %). Ces territoires représentent environ 82 % des transactions observées en 2012.

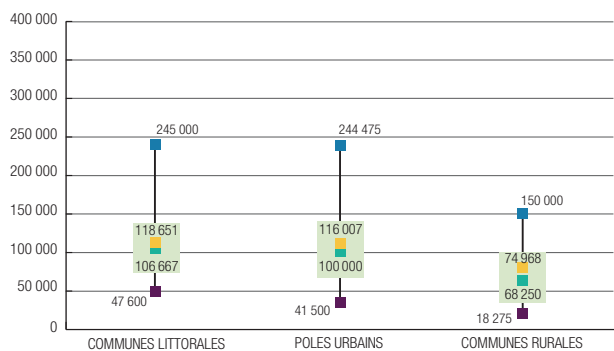
La hiérarchie entre ces deux types d'espaces s'est inversée dans les années 2000, et ce sont les territoires littoraux qui affichent aujourd'hui les prix les plus élevés.

En Haute-Normandie, les prix médians sont plus élevés que dans la région voisine (+ 9000 € en 2012).

En 2000, les départements du Calvados et de la Manche présentaient un même prix médian, sans doute du fait de ventes un peu particulières cette année, car le marché du Calvados reste positionné sur des prix de l'immobilier supérieurs, notamment par des prix bien plus élevés sur le haut de gamme. Cette caractéristique est confirmée sur les millésimes suivants, plus en adéquation avec la hiérarchie observée entre les deux départements.

Sur cette même année 2000, l'Eure présente des prix plus élevés que ceux de la Seine-Maritime, contrairement à tous les autres millésimes, ceci pouvant s'expliquer par un effet de structure lié à la localisation des biens sur des territoires très valorisés.

Les prix dans le département du Calvados progressent fortement et placent ce territoire en seconde position derrière la Seine-Maritime. Les deux départements concentrent l'essentiel des ventes et des hausses de prix de leur région. Le Calvados enregistre ainsi plus de 80 % des transactions de la Basse-Normandie. Ce constat est identique pour la Seine-Maritime rapportée à l'échelle de la Haute-Normandie.



La distribution des prix des appartements présente des similitudes avec celle des maisons pour les pôles urbains, les communes littorales et rurales.

Prix des appartements vendus en 2012

source : PERVAL - Notaires de France



LE FONCIER À DESTINATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL

• LES VOLUMES DE TRANSACTIONS

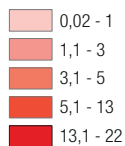
Le marché foncier dédié à l'habitat représente 50 % en surface des transactions foncières non agricoles (40 % en pôle urbain). La part de foncier affectée à la construction individuelle constitue près de 85 % du foncier habitat (70 % en pôle urbain). La Normandie n'est pas le territoire le plus actif en volume global. Cependant, en nombre de transactions par habitant, les deux régions ont une activité supérieure à la moyenne nationale.

Le marché foncier de l'habitat individuel

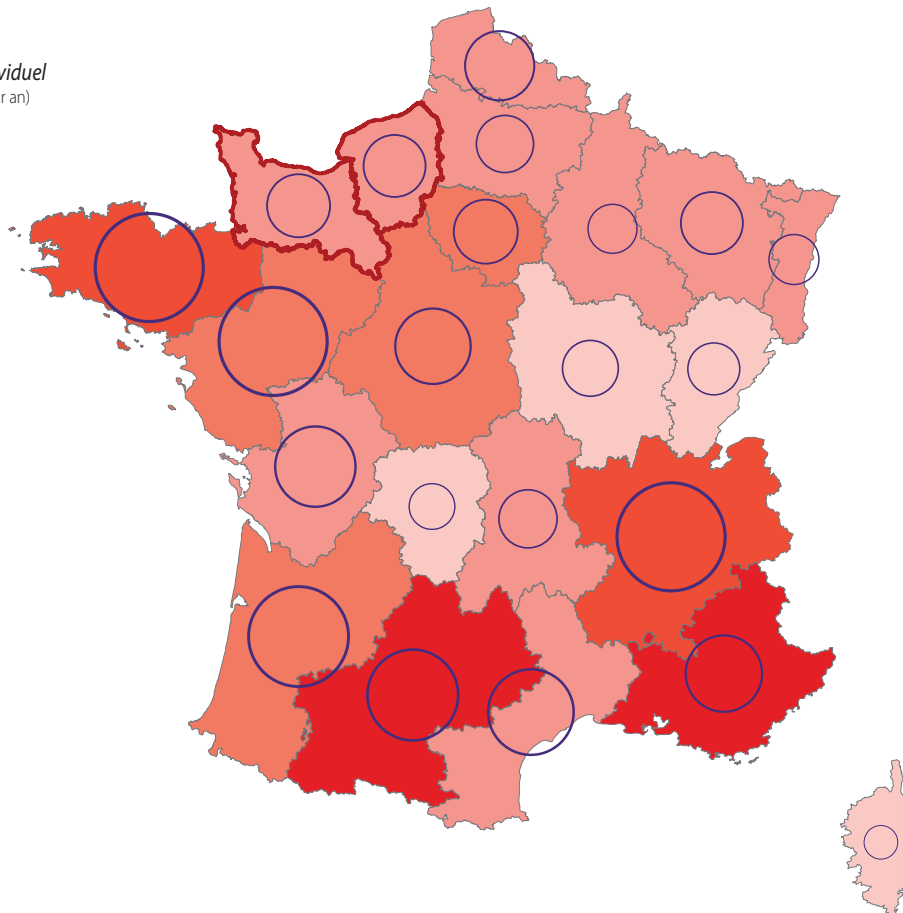
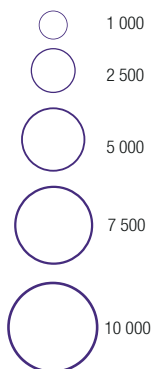
en volume - de 2006 à 2012 (moyenne par an)

Source : EPTB / INSEE 2011

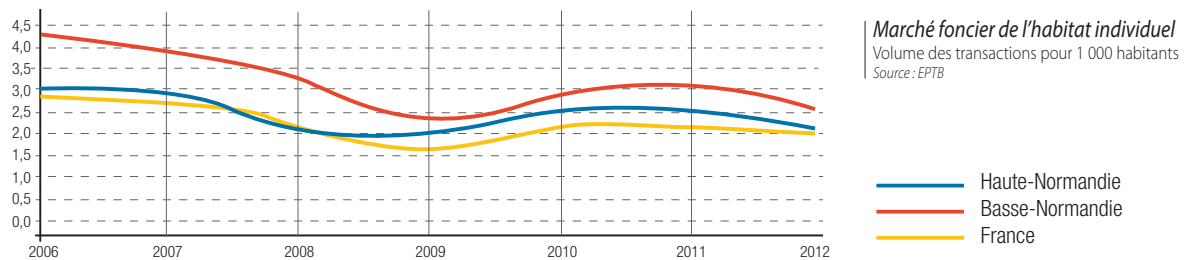
Nombre de transactions annuelles pour 1000 habitants



Nombre de transactions annuelles



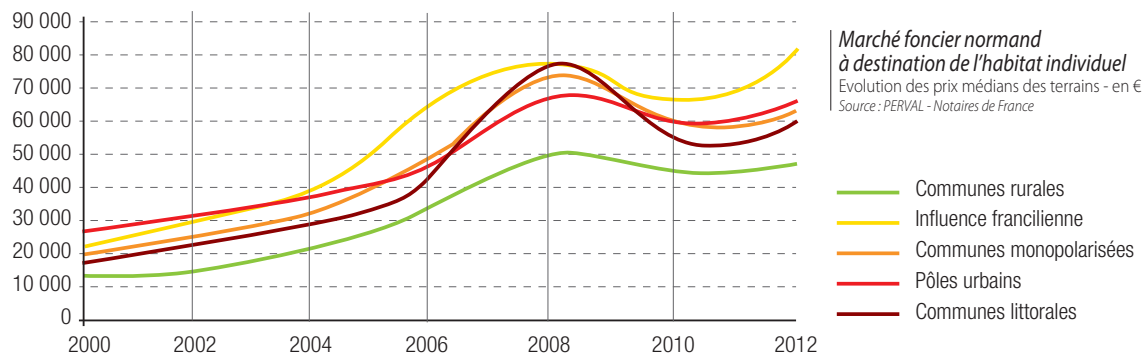
Au cours de la période 2006 – 2009, période de crise du financement de l'immobilier, on a pu constater une baisse du nombre de transactions. Suite à une légère reprise entre 2009 et 2011, le nombre de transactions est reparti à la baisse en Normandie.



• LES PRIX

Les prix des terrains sont traditionnellement plus élevés en Île-de-France et dans le Sud-Est de la France. La Normandie connaît, quant à elle, des prix moins élevés que la moyenne nationale.

Les prix des terrains ont connu une hausse marquée entre 2000 et 2012 sur les différentes parties du territoire normand, à l'exception de la période 2008-2010.



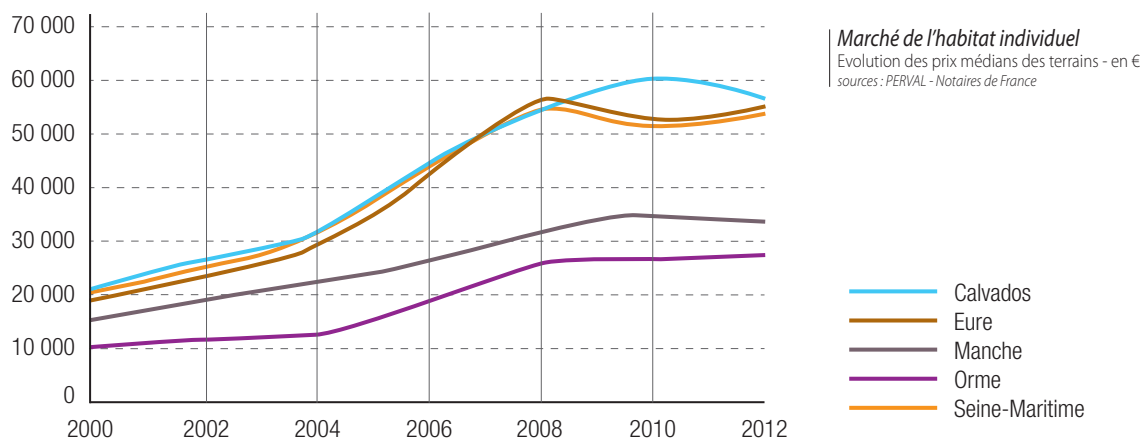
La montée des prix a été plus marquée dans les franges franciliennes, mais rapporté à la Normandie, le nombre de transactions concernées reste faible.

Les prix des terrains en périurbain (communes monopolarisées) sont aujourd'hui comparables aux prix des terrains en zones urbaines, ce qui constitue une évolution notable par rapport au constat du début des années 2000.

On constate un écart important entre les prix pratiqués dans les zones rurales et ceux du reste du territoire.

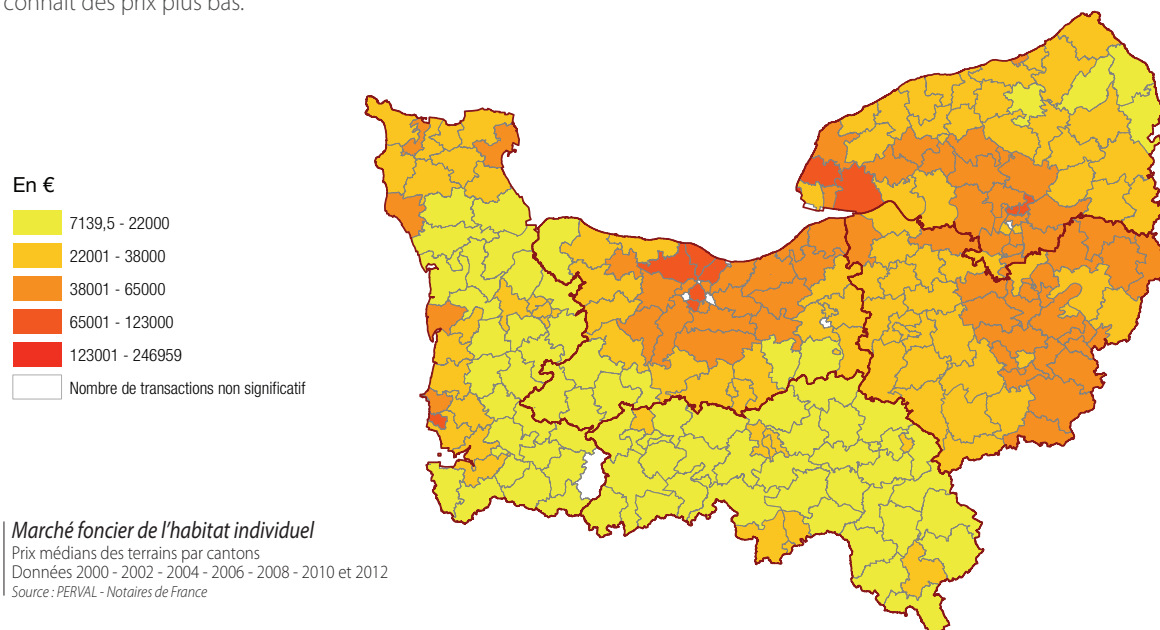
Au global, entre 2000 et 2012, les prix des terrains ont été multipliés par 3,2 sur l'ensemble de la Normandie.

Le Calvados et les départements haut-normands connaissent de fortes évolutions, et leurs prix sont restés très proches. L'Orne et la Manche connaissent également une hausse des prix mais dans une moindre mesure, contribuant ainsi à accroître l'écart avec les premiers, notamment depuis 2004.



Les tendances régionales ont différé à partir de 2008 : contraction des prix puis rebond en Haute-Normandie ; hausse continue jusqu'en 2010 puis légère baisse en Basse-Normandie.

Plus localement, on remarque de fortes disparités infra-départementales, notamment en Seine-Maritime et dans le Calvados. L'Eure et l'Orne semblent être davantage uniformes, le premier avec des valeurs assez élevées alors que le second connaît des prix plus bas.



Les terrains achetés en pôle urbain sont viabilisés pour 90 % d'entre eux. La proportion de terrains restant à viabiliser augmente avec la distance pour atteindre 45 % dans les espaces ruraux. Le niveau de viabilisation du terrain au moment de la vente a un fort impact sur les prix et contribue donc à renforcer les écarts de prix constatés entre les villes et les campagnes.

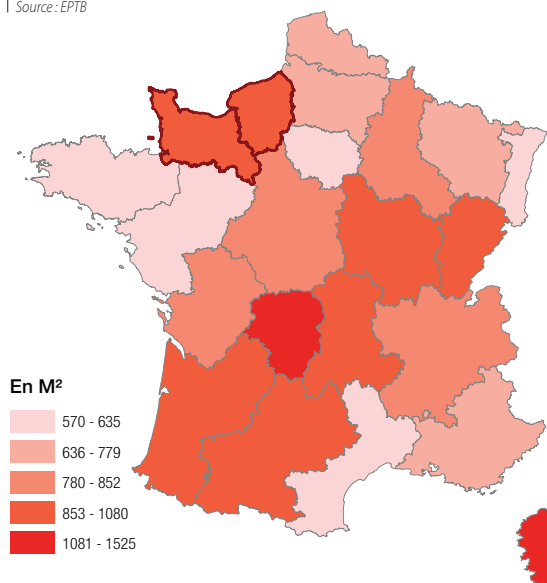
● LES SURFACES

Les surfaces médianes des terrains vendus en Normandie en 2012 restent importantes au regard des autres régions françaises. Le terrain type y est de 1009 m² en Haute-Normandie et de 924 m² en Basse-Normandie, alors que la médiane nationale s'établit à 801 m².

Localement, la surface des terrains est plus importante dans les communes rurales et les communes monopolarisées. La taille semble fonction de la proximité des pôles urbains.

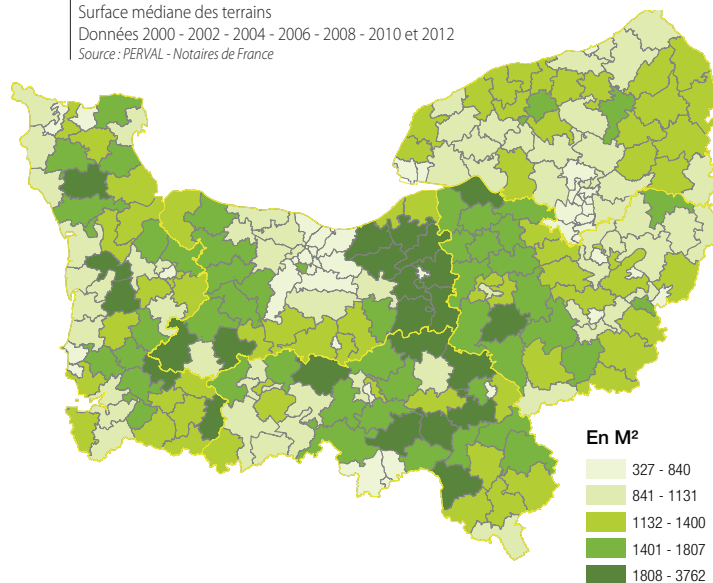
Marché foncier de l'habitat individuel

Surface médiane des transactions en 2012
Source : EPTB



Marché foncier de l'habitat individuel

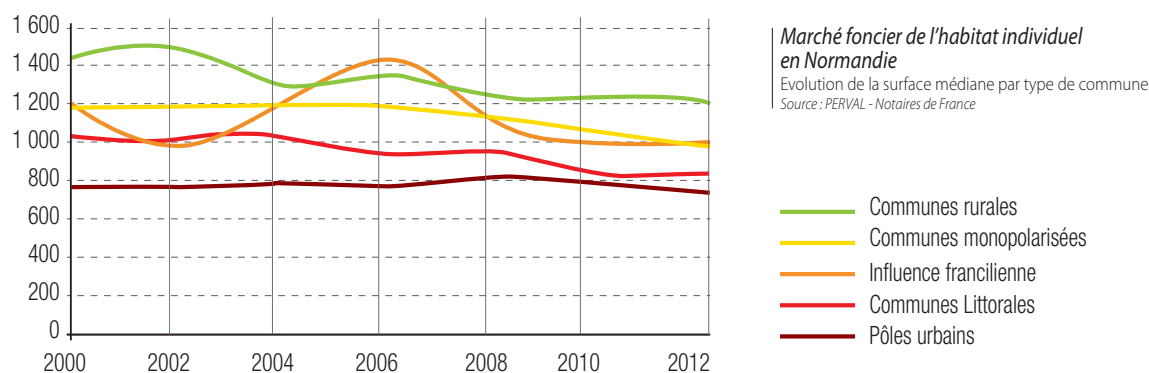
Surface médiane des terrains
Données 2000 - 2002 - 2004 - 2006 - 2008 - 2010 et 2012
Source : PERVAL - Notaires de France



D'autre part, sur un axe Pays d'Auge – Pays d'Ouche – Perche, les surfaces des terrains à bâtir sont particulièrement importantes. Ces territoires se caractérisent par une agriculture orientée vers l'élevage et les vergers, et ont été définis comme « zones agricoles défavorisées ». On y relève également un faible nombre de documents d'urbanisme dans les communes rurales.

La majorité du territoire français connaît une diminution de la taille médiane des parcelles à bâtir, ce qui peut être lié à deux facteurs : la mise en place des outils de planification afin de lutter contre la sur-consommation de l'espace, à des fins de constructions individuelles ; l'augmentation du prix du foncier qui peut conduire les lotisseurs à produire une plus grande densité de lots pour une même surface de terrain à aménager.

Haute-Normandie et Basse-Normandie suivent cette tendance nationale depuis 2006, mais de manière très hétérogène, selon la typologie des communes. On notera notamment que, dans les communes rurales, les surfaces de terrains à bâtir ont fortement baissé entre 2002 et 2008, mais connaissent une stagnation depuis. La surface des terrains, situés en pôle urbain sont stables sur la période entre 2000 et 2012. A noter que les valeurs des communes de la zone francilienne sont plus volatiles, ce qui s'explique par un échantillon plus faible.



On remarque enfin le rôle incitatif des procédures d'urbanisme sur la maîtrise de la consommation foncière. En effet, si la parcelle médiane en Normandie s'étend sur 1100 m² environ entre 2000 et 2012, elle est de 863 m² en lotissement, contre 1447 m² en secteur diffus (hors lotissement). Ce phénomène s'observe de la même façon quelle que soit la typologie de la commune et sur l'ensemble des années concernées par l'étude.

QUELQUES RELATIONS FONCIER / IMMOBILIER

● PRIX DES TERRAINS ET PRIX DES MAISONS

> Prix d'une maison clé en main et prix d'une maison à construire

Pour un particulier, le prix moyen d'une construction de maison avec l'achat du terrain, reste moins élevé qu'une maison achetée à un constructeur (de l'ordre de 13 % inférieur, en France en 2012 selon les sources Enquête sur le Prix du Terrain à Bâtir et Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs). Cependant, les bases d'information disponibles ne permettent pas d'affiner la localisation des terrains concernés par les constructeurs d'une part et les particuliers d'autre part, à une échelle infra-régionale. Il n'est donc pas possible de mesurer le rôle de ces localisations (et du niveau de viabilisation) dans l'écart de prix constaté.

En France, le prix moyen des acquisitions de maisons clé en main a peu évolué entre 2006 et 2012. Mais les régions normandes connaissent des situations contrastées : augmentation de 14 % des prix en Basse-Normandie ; recul de 2 % en Haute-Normandie.

A l'inverse, le coût global des maisons construites par les particuliers, comprenant le prix des terrains, a beaucoup progressé entre 2006 et 2012 (France : + 12 % ; Basse-Normandie : + 15 % ; Haute-Normandie : + 17 %).

> La part du prix du terrain dans le budget de la construction d'une maison

Au niveau national, l'augmentation du prix des terrains explique 40 % de l'évolution du coût de la maison construite entre 2006 et 2012. En Normandie, cette part représente plus de 50%, mais a tendance à décroître dans le temps.

En 2012, le prix moyen d'un terrain représente en France un tiers du budget moyen « achat et coût de construction de la maison ». Cette part a peu évolué depuis 2006.

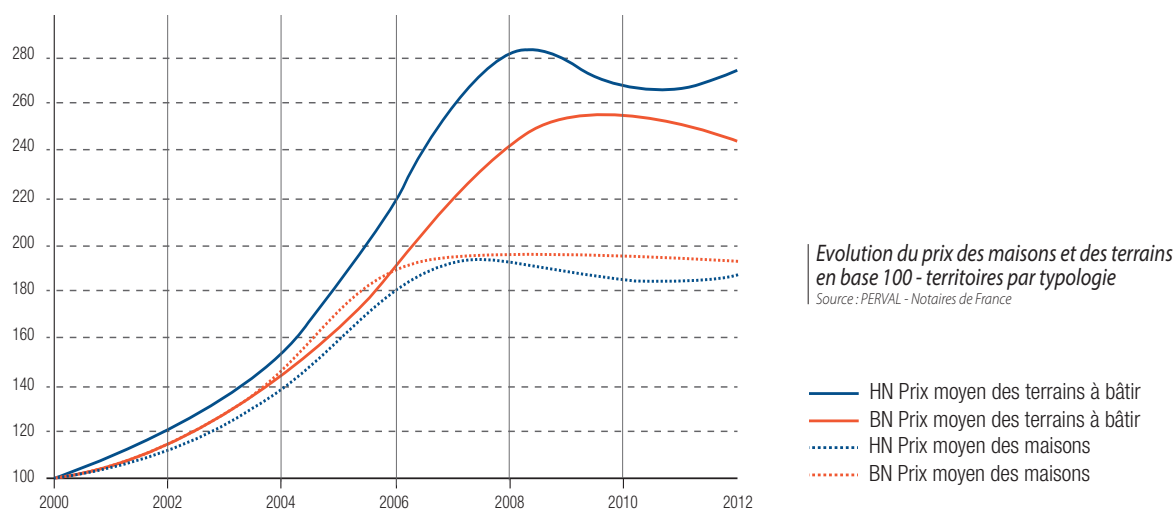
Cependant, selon les régions cette proportion est très variable. Les régions normandes se situent assez près du niveau national en 2012 (Haute-Normandie : 31 % ; Basse-Normandie : 27 %), mais elles se situaient en dessous en 2006 (Haute-Normandie : 27 % ; Basse-Normandie : 22 %).

> Lien entre les marchés foncier et immobilier pour l'habitat individuel

A l'échelle de la Normandie, les prix moyens des terrains et des maisons ont évolué de façon comparable entre 2000 et 2004. Sur les 4 années suivantes, les prix des terrains ont connu une forte hausse particulièrement en Haute-Normandie. Depuis 2006 pour les maisons, et depuis 2008 pour les terrains, on constate une stabilisation des prix, qu'il conviendra de vérifier dans les années futures.

Il semble donc exister un lien entre les prix des terrains et ceux des maisons, au vu du parallélisme des courbes 2000-2004 et 2008-2012. Dans les périodes de corrections (ici : 2006-2008), les différents marchés n'évoluent pas dans le même temps, ce qui peut aboutir à un déphasage temporaire.

On note habituellement qu'une période d'augmentation des prix des maisons se traduit également par une augmentation du prix des terrains. Cela s'est vérifié en Normandie entre 2000 et 2006. Mais les courbes 2008-2010 en Haute-Normandie et 2010-2012 nous montrent qu'une période de baisse du prix des maisons se traduit aussi dans le marché des terrains à bâtir. D'une manière générale, ce marché semble plus volatil, à la hausse comme à la baisse. Le suivi de l'observation sur une durée plus longue reste nécessaire pour vérifier ces premiers constats.



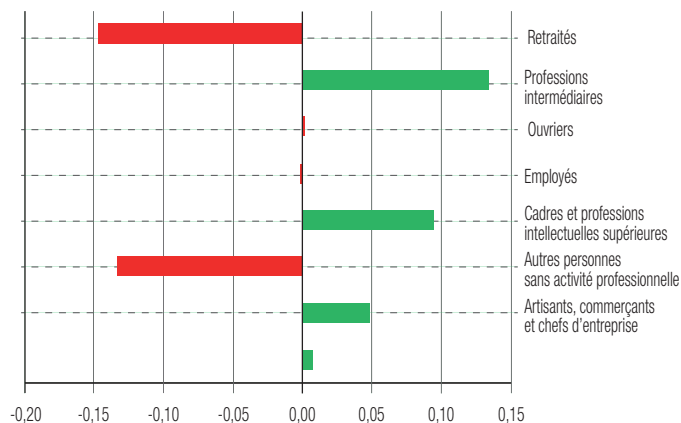
● LE PROFIL DES ACQUÉREURS DE BIENS EN 2012

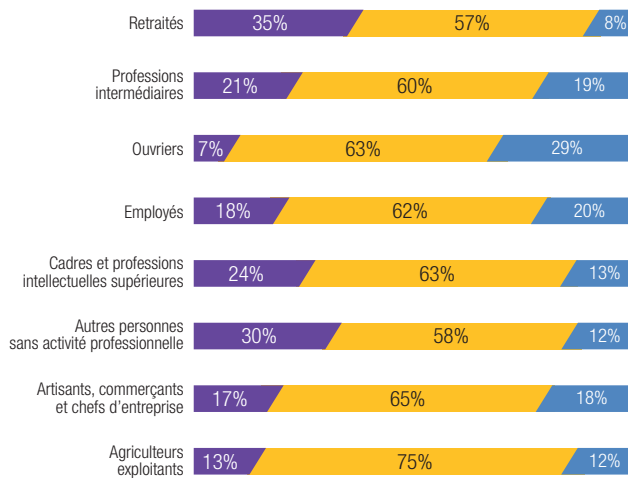
La répartition des acheteurs par catégorie socioprofessionnelle montre que trois catégories (professions intermédiaires, cadres et artisans commerçants) sont dynamiques et deux (retraités et sans profession) sont à l'opposé peu actives.

Par exemple, les professions intermédiaires pèsent 13 % de la population en Normandie et acquièrent 27 % des biens. Leur sur-représentation est donc de 14 points.

Concernant les employés et ouvriers, le poids relatif de leurs transactions est conforme à leur représentativité sur le territoire.

Représentation des transactions rapportée à la population par CSP
Source : PERVAL - Notaires de France





Le bien acheté majoritairement est la maison individuelle (de 57 à 75 % selon la CSP).

Les retraités présentent un comportement spécifique : ils achètent davantage d'appartements que la moyenne, et délaissent les terrains à bâtir. A l'inverse, les ouvriers achètent davantage de terrains et de maisons.

Type de biens achetés en 2012

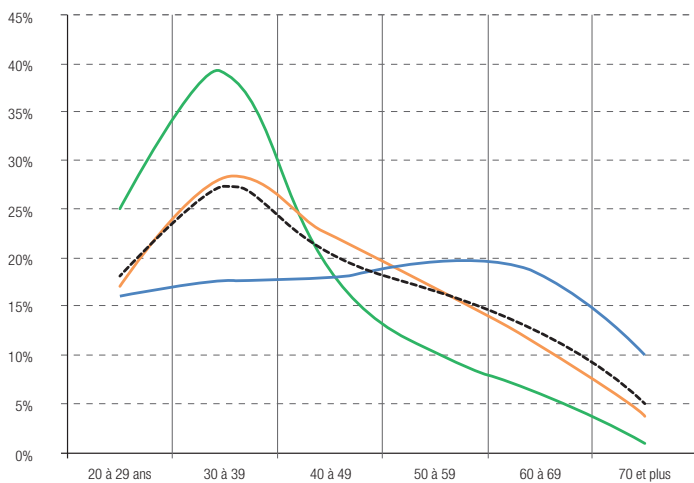
source : PERVAL - Notaires de France

- Appartements
- Maisons
- Terrains

Chez les ouvriers et les professions intermédiaires, les maisons sont le plus souvent livrées sans les finitions (78 %, contre 67 % chez les autres CSP ; source : EPTB) ce qui, en restant à la charge des futurs acquéreurs, permet de limiter le montant des emprunts et de lisser ces travaux complémentaires en fonction des marges de manoeuvres dégagées dans les mois suivants.

Transactions 2012 par âge de l'acquéreur

source : PERVAL - Notaires de France



Le cycle patrimonial « tous types de biens confondus » montre que l'achat immobilier est le plus fréquent entre 30 et 39 ans. Ces résultats sont influencés par les acquisitions de terrains, particulièrement centrés sur cette classe d'âge, et par les achats de maisons, qui suivent une courbe analogue bien que moins typée.

Les appartements sont achetés d'une manière beaucoup plus constante tout au long du cycle de vie.

- appartements
- maisons
- terrains
- - - tous biens

Ces cycles sont assez symptomatiques des parcours résidentiels. Pour les maisons, les acquisitions, notamment pour la construction neuve sur un terrain vierge, s'opèrent au moment de l'installation dans la vie active et de l'agrandissement de la famille, généralement pour une durée d'occupation longue. Construire permet aussi d'accéder à la propriété à un coût inférieur à celui de l'existant, même si les terrains à bâtir sont souvent plus éloignés des pôles d'emploi. Ce mode d'acquisition est ainsi plus fréquent chez les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires.

L'achat d'un appartement en revanche, répond à des besoins plus variés, allant d'une première acquisition chez un jeune ménage, au souhait de se rapprocher des centres-villes ou d'adapter son logement au moment de la retraite, en passant par de l'investissement locatif une fois l'acquisition de sa résidence principale financée. Les acquisitions d'appartements sont ainsi les plus nombreuses chez les retraités ou les cadres.



Dans le cadre de la présente étude, les prix des terrains s'entendent TVA comprise, hors « frais de Notaires » ou frais d'agence.

● SOURCES

PERVAL

Société anonyme créée en 1990, PERVAL intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national (Ile-de-France exceptée), pour la constitution de bases de données statistiques permettant l'observation des territoires. La collecte de données est régie par la loi (1), mais elle reste effectuée sur la base du volontariat. Les données recueillies ne sont donc pas exhaustives. Le taux de couverture est l'un des éléments à prendre en compte pour l'analyse des données sur les territoires.

Les fichiers sont acquis par le METL tous les deux ans depuis 2000.

Chaque transaction notariale collectée par PERVAL constitue un enregistrement qui est intégré dans la base. Au regard d'autres sources de données, les informations de chaque enregistrement peuvent être considérées comme riches.

Les données transmises par la société PERVAL doivent répondre à certains critères pour être retenus pour analyser les différents types de biens. Les enregistrements sont donc filtrés pour permettre une homogénéité du panel analysé.

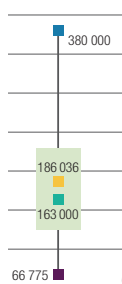
(1) La Loi n°2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées, désormais complétée par le décret d'application n° 2013-803 du 3 septembre 2013

L'ENQUÊTE SUR LE PRIX DU TERRAIN À BÂTIR (EPTB)

Cette enquête réalisée par le Ministère en charge du Logement concerne les permis des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur ce champ. Les questions portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage.

Lors de l'exploitation 2012, la méthodologie a été modifiée pour améliorer le redressement et le traitement de la non-réponse. Les données antérieures ont été recalculées et présentent donc des écarts par rapport à celles publiées jusqu'alors.

● GRAPHIQUES PRÉSENTANT DES DISTRIBUTIONS



Comment lire le graphique ci-contre ?

380 000 est le prix maximum du bien vendu de la série.

66 775 est le prix minimum de la série.

186 036 est le prix moyen de la série.

163 000 est le prix médian de la série.

La boîte comprend les biens vendus entre le premier et le troisième quartile, soit la moitié de l'ensemble des biens vendus.

● CARTE DES ZONAGES TYPOLOGIQUES DES COMMUNES

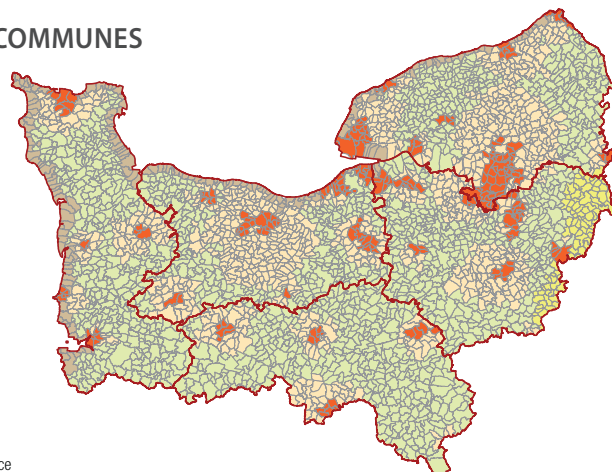
Les typologies des territoires sont spécifiques à la présente étude. Ils s'appuient sur les zonages en Aires Urbaines de l'INSEE, en y ajoutant un critère de littoralité ou de proximité avec l'Ile-de-France.

Typologie des territoires normands

Source : Recensement de la population

- Communes littorales
- Communes monopolarisées
- Communes rurales
- Influence francilienne*
- Pôles urbains

* aire urbaine de paris
+ communes rurales limitrophes à la région Ile de France





EPF Normandie

Siège Social

Carré Pasteur
5, rue Montaigne - BP 1301
76178 ROUEN Cedex 1
Tél : 02 35 63 77 03

Antenne de Basse-Normandie

Immeuble PASEO – Parc Athéna
21, rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT-CONTEST
Tél : 02 50 08 90 03 / 02 50 08 90 04

Cyril QUEFFEULOU

Responsable du Pôle Géomatique et Observation Foncière
e-mail : c.queffeuou@epf-normandie.fr

Noémie CHOPLAIN

Chargée d'études Observation Foncière
e-mail : n.choplain@epf-normandie.fr

<http://www.epf-normandie.fr>
rubrique Observation foncière



DREAL Haute-Normandie

Cité administrative, 2 rue Saint-Sever
76032 ROUEN Cedex
Tél : 02 35 58 53 27

Erwan POULIQUEN

Statisticien régional
e-mail : erwan.pouliquen@developpement-durable.gouv.fr

Michel MALANDAIN

Adjoint au statisticien régional
e-mail : michel.malandain@developpement-durable.gouv.fr

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>
rubrique Données Cartes et Publications/Habitat Logement



DREAL Basse-Normandie

10 boulevard du Général Vanier – CS 60040
14060 CAEN Cedex
Tél : 02 50 01 83 61

Jean-Pierre BELVEZET

Statisticien régional
e-mail : jean-pierre.belvezet@developpement-durable.gouv.fr

<http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>
rubrique Observatoires régionaux / Observatoire régional de l'habitat et du logement