

CLUB régional PLUI

-

Territorialisation de la production de logements : méthode d'estimation des besoins territorialisés en logements

26 janvier 2017



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

0233H17AL

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement des Pays de la Loire

Contexte de la démarche

Éléments de contexte

- **Un objectif ambitieux de production de 500 000 logements par an en France, non tenu**

- **Des résultats en inadéquation avec les besoins :**
 - en territoire tendu, pas assez de logements construits
 - en zone détendue, trop de logements construits, engendrant de la vacance et un phénomène d'étalement urbain

- **Une recomposition en cours des missions habitat et logement entre l'Etat et les collectivités territoriales**

Trois objectifs de la démarche de territorialisation de la production de logements

1. **Outiller les services déconcentrés de l'Etat et des collectivités territoriales** pour mieux estimer les besoins en logements (nombre, zone, caractéristiques...) aux différents échelons territoriaux et mieux organiser le partage des données et indicateurs entre les divers acteurs

2. **Améliorer l'efficacité de l'exercice de planification et de programmation à travers une meilleure prise en compte des estimations et une meilleure articulation des documents urbanistiques**

3. En cohérence avec la planification urbaine locale, **dynamiser les filières de production de logements** en identifiant les freins et obstacles et en recherchant de nouveaux leviers d'action à mettre en œuvre pour lever ces obstacles

Contexte de la démarche

- *Expérimentation menée en 2015-2016*
 - *3 chantiers concomitants*
 - **CHANTIER 1 : Mieux évaluer les besoins en logements**
 - *CHANTIER 2 : Mieux articuler les PLH-PLU pour une meilleure prise en compte des besoins en logements*
 - *CHANTIER 3 : Dynamiser les filières de production*
- **Chantier 1**
 - **1^{er} semestre 2016** : mise en œuvre sur la région Pays de la Loire d'une méthode élaborée au niveau national avec des DREAL, l'Insee, un économiste, le PUCA, une agence d'urbanisme, l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, et des experts
 - **2^{ème} semestre 2016** : confrontation des résultats avec les réalités locales
 - ✓ comparaisons avec les objectifs de production des PLH et les mises en chantier, échanges avec les DDT et les EPCI chef-lieux de département
 - ✓ présentation de la méthode et des résultats en CR2H
 - **1^{er} trimestre 2017** : approfondissement des besoins des non-logés et mal-logés

La nouvelle méthode

Quelles avancées ?

- *Évaluation du besoin en stock*

Besoins en logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent => ménages non-logés ou mal-logés

- ✓ *De manière générale, on évalue le besoin lié aux évolutions démographiques et au parc de logements : **la demande potentielle***
 - ✓ *La DREAL Pays de la Loire a réalisé 2 évaluations de la demande potentielle en logements (2007 et 2014)*

- *Territorialisation du besoin*

Déclinaison du besoin à l'échelle des EPCI

- *Du besoin à l'objectif de production*

La nouvelle méthode

les mailles géographiques

- La méthode s'articule autour de 4 volets consécutifs, permettant de restituer une évaluation fiable des besoins en logements à l'EPCI

VOLET A

- Choisir la maille d'analyse



Zone d'emploi

- Choisir la maille de travail



- Choisir la maille de restitution



EPCI

VOLET B

- Evaluer les besoins en logements à la maille d'analyse, la zone d'emploi



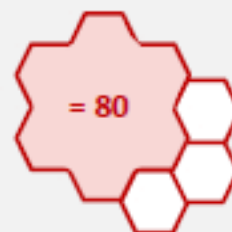
= 100 logements nécessaires sur la zone d'emploi

VOLET C

- Ventiler ces besoins à la maille de travail, la commune



- Les agréger à la maille de restitution, l'EPCI



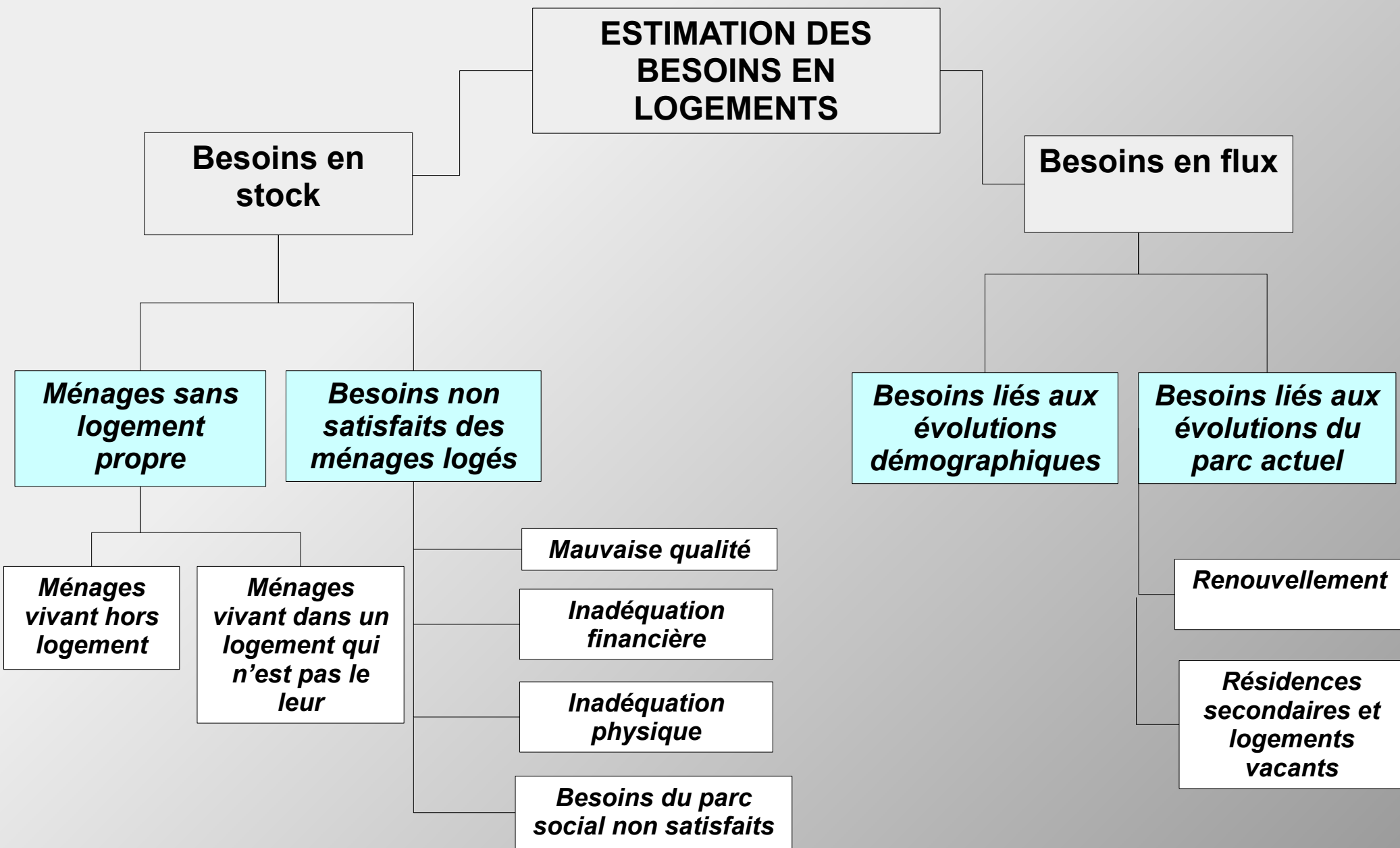
VOLET D

- Traduire ces besoins en objectifs de construction

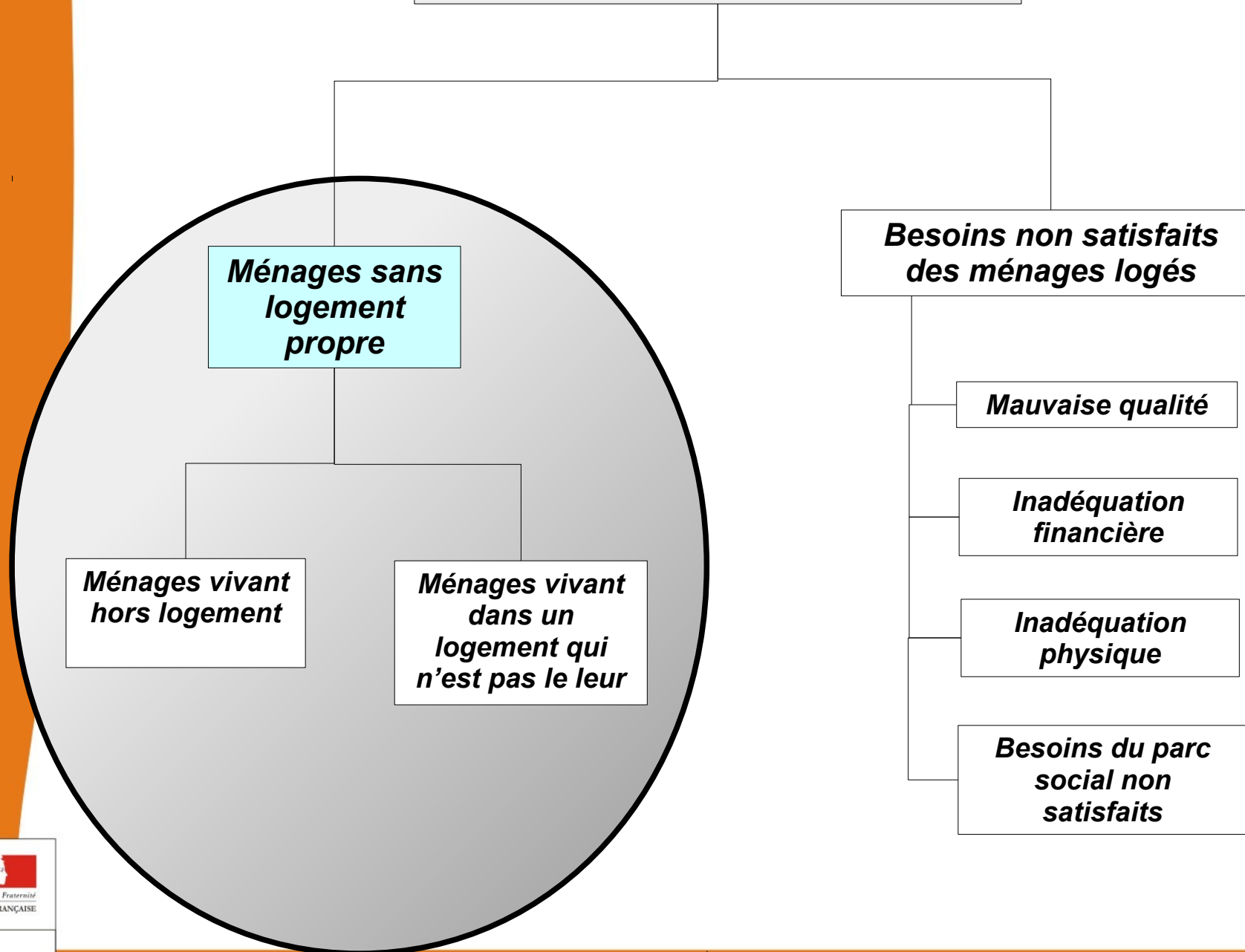


Prise en compte des stratégies locales d'aménagement et de l'habitat (notamment des capacités de construction des territoires)

La nouvelle méthode



Besoins en stock



Besoins en stock

Ménages sans logement propre

Ménages vivant hors logement

Ménages sans abris, dans des habitations de fortune, logés en camping/caravaning ou dans des squats

Hébergements d'urgence généralistes et spécialisés

Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur

Logements foyers / résidences sociales

Foyers de jeunes travailleurs / foyers de travailleurs migrants

Logement ordinaire

- Cohabitation subie : ménages vivant chez un tiers, ménages logés à titre gratuit et ménages en sous location ou logés à titre temporaire

- Décohabitation intergénérationnelle

Besoins en stock

Ménages sans logement propre

Ménages vivant hors logement

Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur

Besoins non satisfaits des ménages logés

Mauvaise qualité

Inadéquation financière

Inadéquation physique

Besoins du parc social non satisfaits

Besoins en stock

Besoins non satisfaits des ménages logés

Mauvaise qualité
=> logements sans baignoire, ni douche

Inadéquation financière
=> ménages dont le taux d'effort dépasse 30 %

Inadéquation physique
=> sur-occupation lourde

Besoins du parc social non satisfait
=> prise en compte de certaines demandes de mobilité interne au parc social

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Besoins en stock

Ménages sans logement propre

Besoins non satisfaits des ménages logés

Besoins en flux

Besoins liés aux évolutions démographiques

Besoins liés aux évolutions du parc actuel

Renouvellement

Résidences secondaires et logements vacants

Mauvaise qualité

Inadéquation financière

Inadéquation physique

Besoins du parc social non satisfaits

Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur

Ménages vivant hors logement

Besoins en flux

Besoins liés aux évolutions démographiques
OMPHALE 2010

Scénario pop basse

Scénario central

Besoins liés aux évolutions du parc actuel

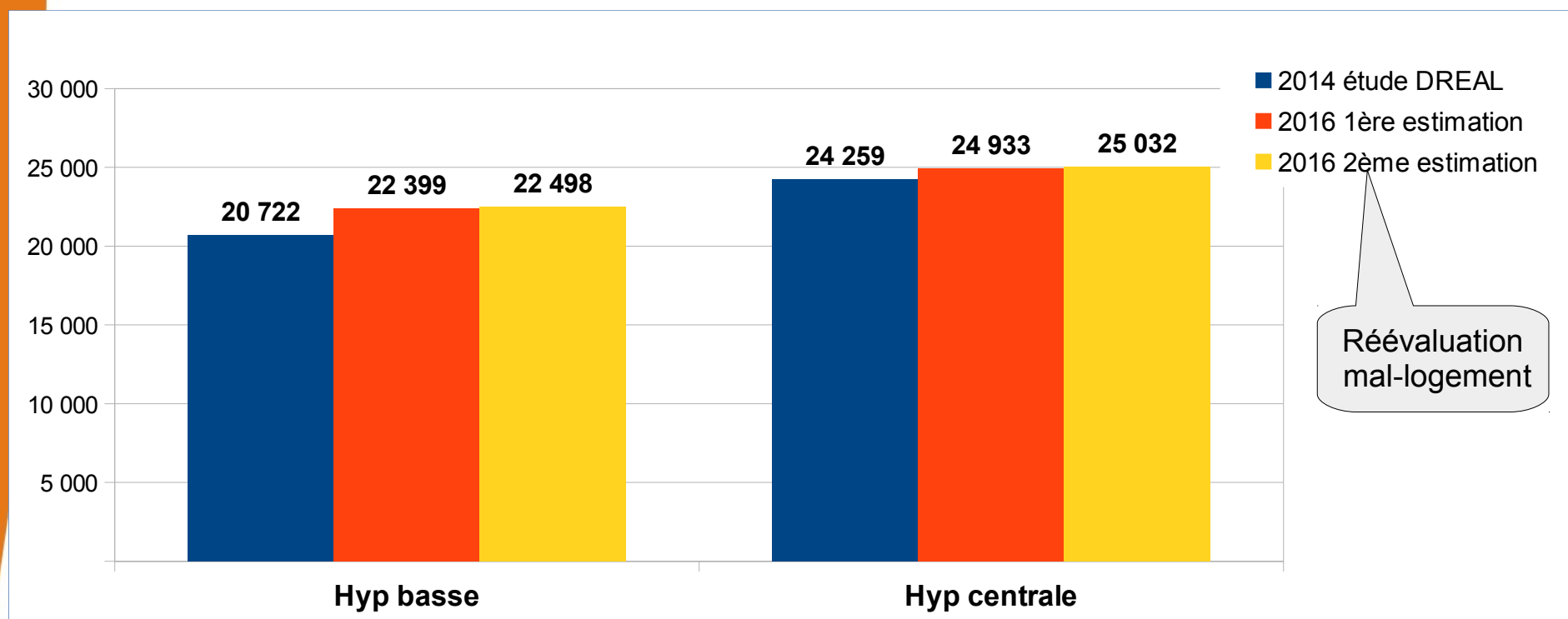
Renouvellement
=> Projection de parc

Résidences secondaires
=>
- ZE < 3 % ou > 10 %: prolongation de tendance
- 3 % < ZE < 10 %: maintien taux 2013

Logements vacants
=> Cible à 7,5 %
Ou maintien taux sur les ZE littorales

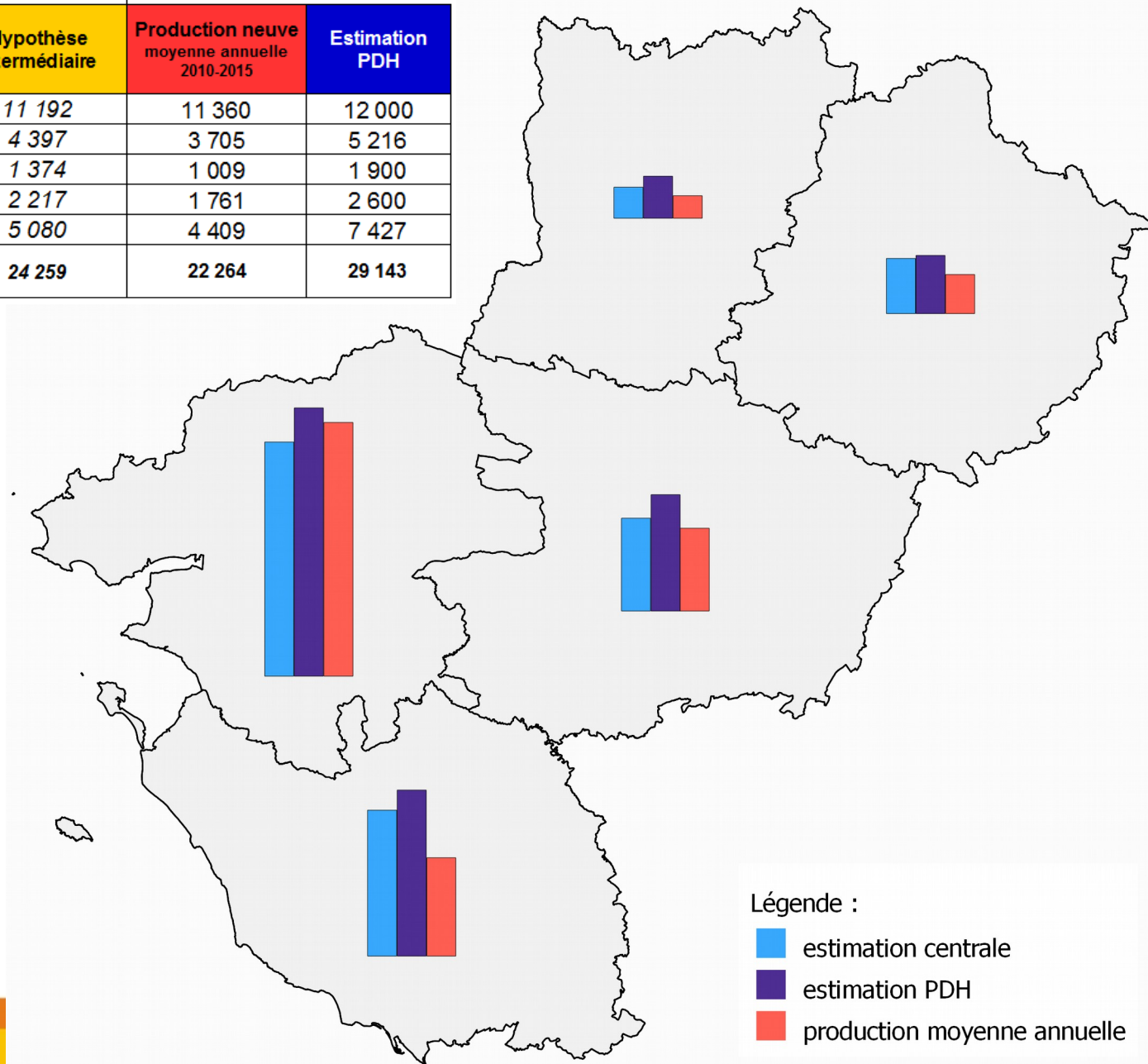
Résultats

une estimation régionale en cohérence avec les précédentes évaluations



Déclinaison des besoins régionaux 2019-2025 à l'échelle départementale

	Méthode 2016		Méthode 2014	Production neuve moyenne annuelle 2010-2015	Estimation PDH
	Hypothèse basse	Hypothèse centrale	Hypothèse intermédiaire		
44	9 549	10 473	11 192	11 360	12 000
49	3 660	4 158	4 397	3 705	5 216
53	1 206	1 406	1 374	1 009	1 900
72	2 110	2 468	2 217	1 761	2 600
85	5 974	6 527	5 080	4 409	7 427
Pays de la Loire	22 498	25 032	24 259	22 264	29 143

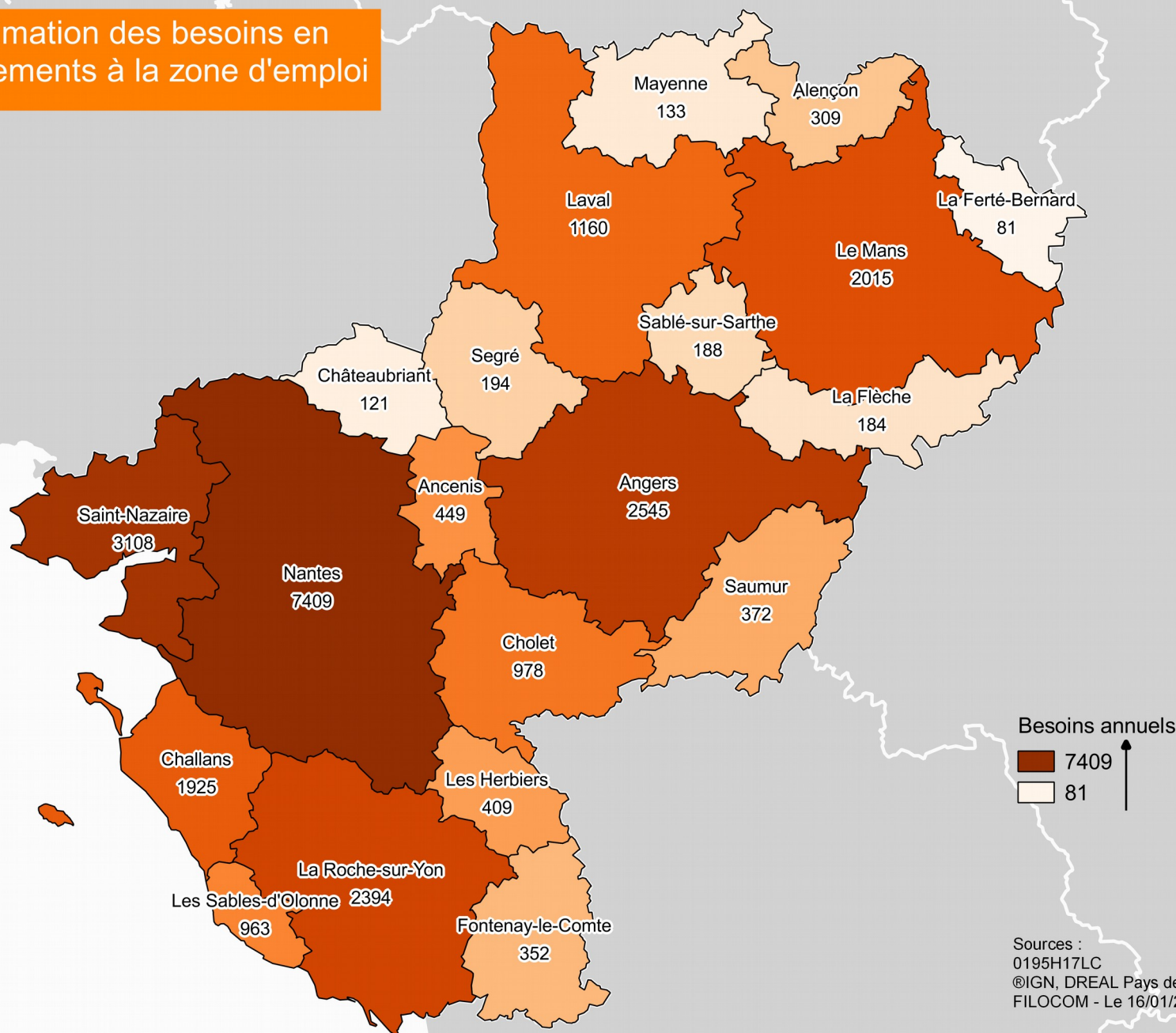


Légende :

- estimation centrale
- estimation PDH
- production moyenne annuelle

Les besoins à la zone d'emploi

Estimation des besoins en logements à la zone d'emploi



Besoins annuels

7409

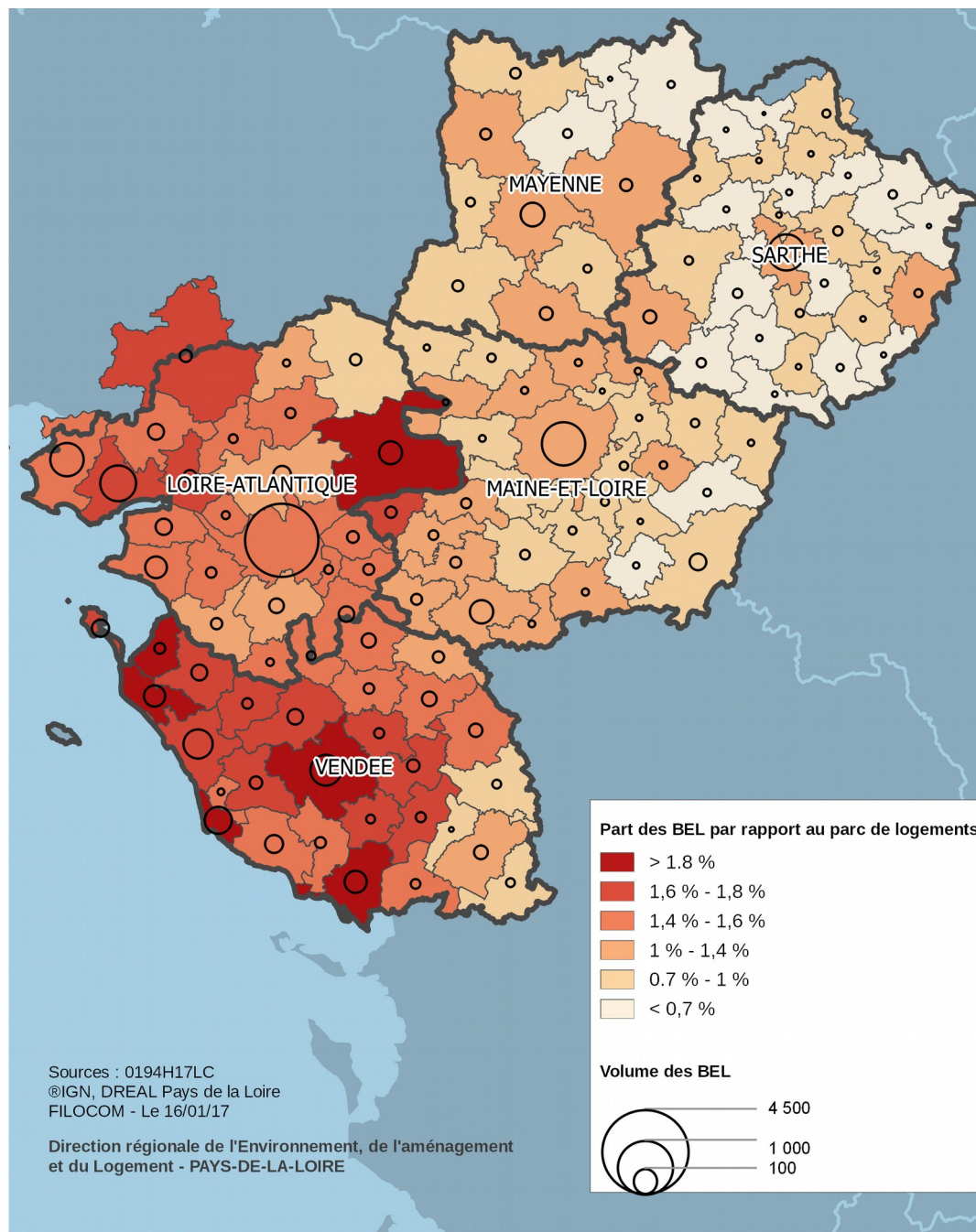
81

Sources :
0195H17LC
©IGN, DREAL Pays de la Loire
FILOCOM - Le 16/01/2017

Déclinaison des besoins régionaux 2019-2025 à l'échelle intercommunale

Les plus gros volumes Nantes
métropole, Angers Loire
métropole et sur le littoral

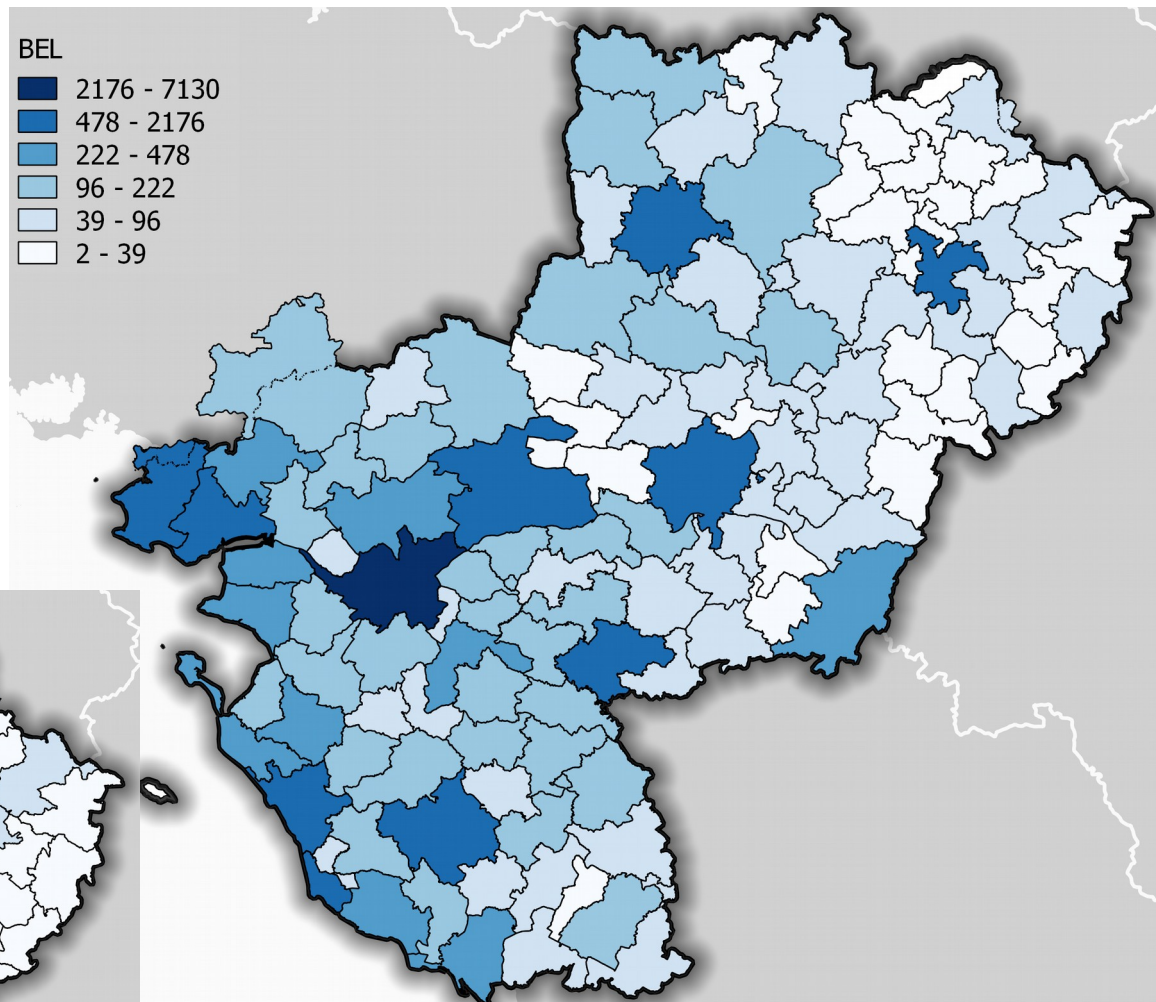
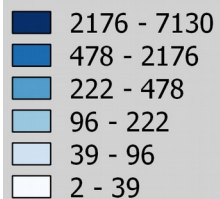
L'effort de construction plus
important sur l'ouest de la région,
et notamment sur le littoral



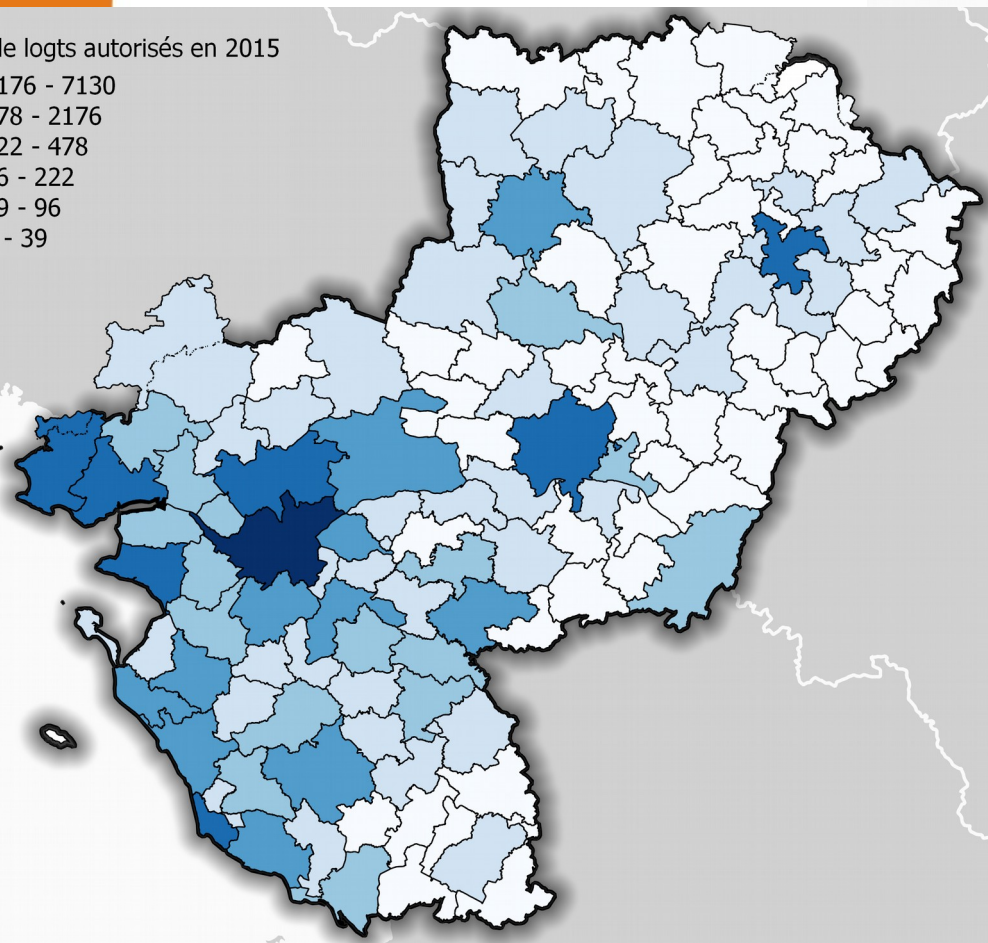
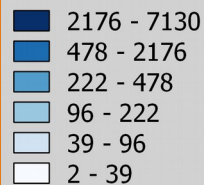
Une dynamique de construction davantage centralisée sur les territoires urbains.

Des besoins davantage répartis sur le territoire.

BEL



Nbre de logts autorisés en 2015



Des besoins en logements aux objectifs de production

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) au-delà de besoins, ils déterminent des objectifs de production.

La nouvelle méthode propose de passer des **besoins aux objectifs** en prenant en compte :

- **les contraintes liées aux obligations SRU, la desserte en transport en commun, l'étalement urbain, la vacance structurelle et le dynamisme économique ;**
- **les capacités foncières** => volet foncier du PLH établi en lien étroit avec le PLUI.
 - *le PLUI-H : renforcement de la prise en compte des disponibilités foncières dans la fixation des objectifs de production*

Pour plus d'informations :

- *Fiche relative à l'expérimentation*

http://www.logement.gouv.fr/publication/territorialisation-de-la-production-de-logements_6502

- *Guide méthodologique (février 2017)*

- *Rapport CGEDD (chantier 2)*

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/transcription-dans-les-plans-locaux-d-urbanisme-a2198.html>

- *CADOL : session 1 et session 2 (chantier 3)*

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/cadol-extraordinaire-experimentation-a3722.html>

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/cadol-extraordinaire-experimentation-a3751.html>