

FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ETAT DES LIEUX EN PAYS-DE-LA-LOIRE

17/06/2021

LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Une démarche ancienne

- Lancement de la démarche TPL à l'automne 2015 pour mieux répondre aux besoins en logements définis localement
- Trois objectifs :
 - Améliorer l'évaluation des besoins : guide méthodologique, outil OTELO
 - Mieux traduire ces besoins dans les documents de programmation et de planification : rapport du CGEDD de mars 2016
 - « Dynamiser les filières locales de production pour favoriser le passage de l'objectif à la réalisation concrète de logements via les filières territoriales »
- Un portrait régional à dire d'acteurs donne un premier état des lieux de 3 filières : maisons individuelles, sociale et promotion privée

CHANTIER N°3 : DYNAMISATION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Un portrait de territoire régional à dire d'acteurs mais peu d'éléments territorialisés

- Certains logements ne répondent plus à la demande comme les maisons en **centre-bourg** en front de rue peu attractive
- **Vacance importante dans certains territoires**
- **Des besoins spécifiques non couverts** dans les territoires détendus : logements adaptés, taille adéquate (T2 plutôt que T4), logements pour personnes âgées
- Concurrence importante entre le parc ancien et le neuf **dans certains territoires**
- Maison individuelle :
 - coût du foncier élevé, parfois par manques de vision amont et de long terme
 - phénomène d'étalement urbain encore présent mais qui tend à diminuer

CHANTIER N°3 : DYNAMISATION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Quelques enseignements du chantier 3 de TPL : dynamiser des filières de production de logements

- Promotion immobilière :
 - Offre abondante en logements collectifs neufs et locatif privé, soutenu par les dispositifs PTZ et Pinel
 - Part importante de ventes réalisées en investissement locatif
 - Faible présence de promoteurs privés en zone détendue, que les OPHLM tentent de compenser
 - Nombre important d'opérateurs sur un marché dynamique mais concentrés sur Nantes métropole qui accroît la concurrence et engendre une inflation des prix

PARTENARIAT DREAL-CEREMA

Objectifs du partenariat

- Actualiser et consolider l'état des lieux régional à dire d'acteurs, produire des **éléments de connaissance territorialisés** et quantifiés **par filière** sur la production de logement:
 - Identifier et localiser les nouveaux logements, approcher les filières par leur mode de production : addition de logement, division de logements, construction neuve avec ou sans division foncière et avec ou sans démolition préalable, en individuel ou en collectif
 - Tirer des enseignements sur leur localisation, leur nature et la filière à laquelle ils appartiennent
 - Observer la part de logements construits dans les bourgs, les villages, en diffus
- Faire un zoom sur le parc de logements vacants et son évolution



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Première partie

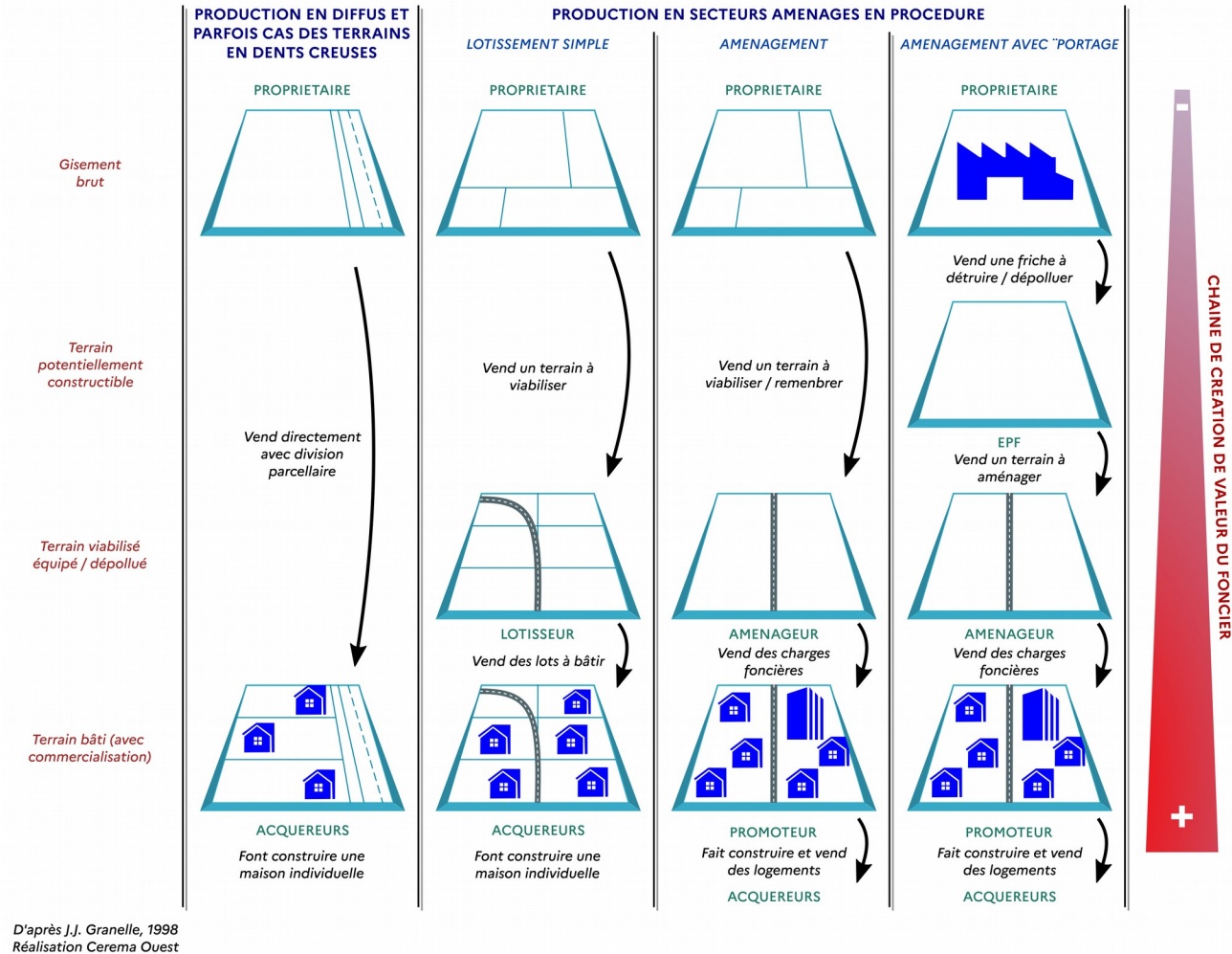
Pourquoi parler de filière ?

LA PRÉSENCE DES OPÉRATEURS DANS LES TERRITOIRES : UN ENJEU DE CONNAISSANCE

- La présence de ces filières est inégalement répartie dans l'espace (cf dossiers fonds friches)
- l' étude en cours vise à comprendre quels acteurs interviennent et à quel endroit
- L'objectif est de mieux connaître les logiques d'intervention des acteurs et de voir d'éventuels trous dans la raquette

LES ACTEURS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT REGROUPÉS AU SEIN DE FILIÈRES

- La production de logement est le résultat d'un ensemble de décisions prises par des acteurs aux intérêts différents
- Chaque acteur intervient selon des objectifs et des logiques propres que l'on peut schématiquement regrouper par filière
- L'observation de la production de logement au travers des filières illustrent la diversité des acteurs et des modes opératoires





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

PREMIÈRE PARTIE

Méthode de travail

IDENTIFICATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Exploitation des fichiers fonciers

- Les données fiscales sont disponibles à la parcelle, la bonne échelle pour faire le lien avec les enjeux fonciers
- Les logements ne sont pas identifiés en tant que tel dans les fichiers fiscaux, on approche les logements par les locaux résidentiels inscrits au cadastre comme « local »
- Exploitation des données de flux : année de construction, nature de changement d'évaluation

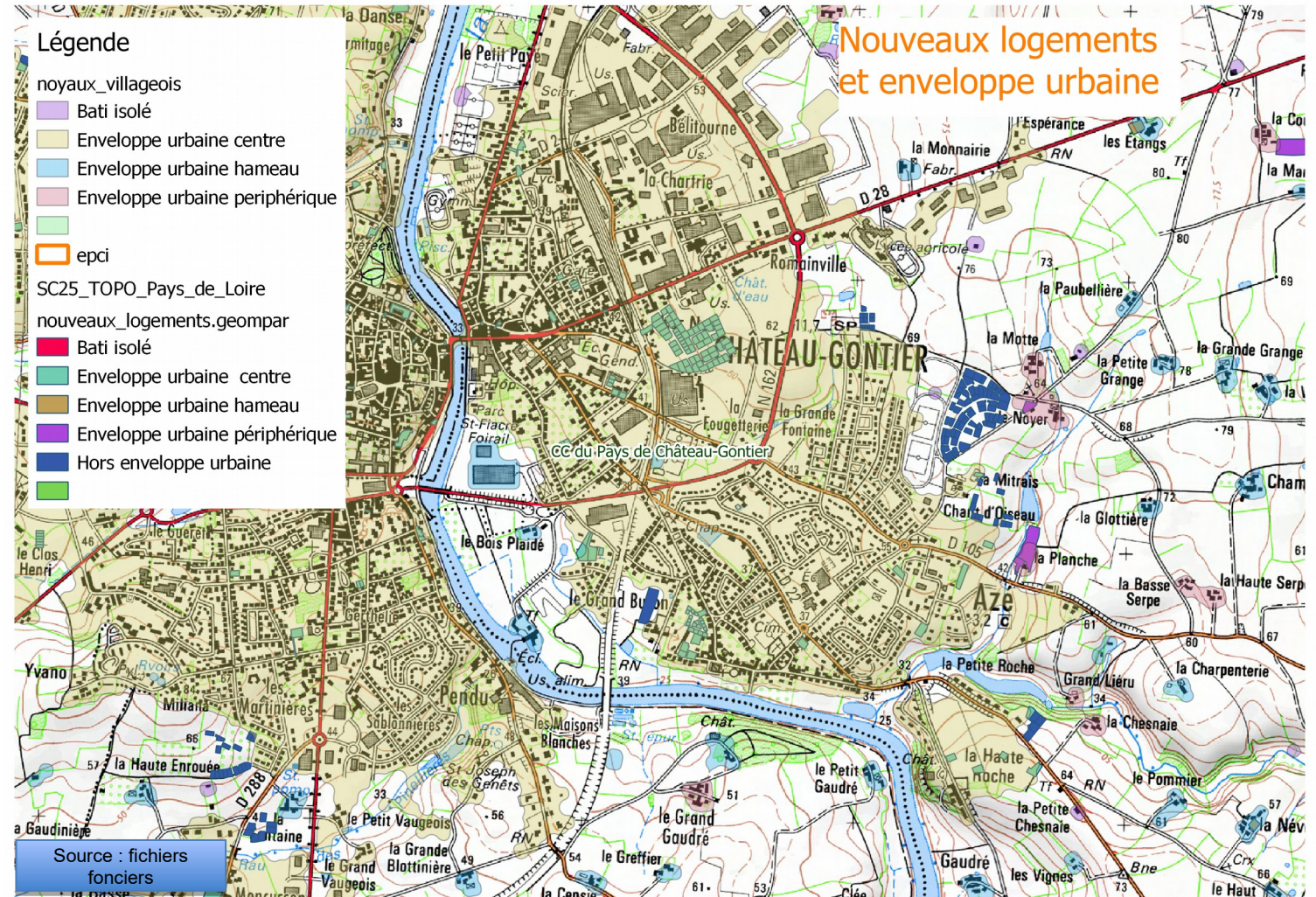
LOCALISATION DES LOGEMENTS APPARUS

Reconstitution d'une enveloppe urbaine en 2012

- Constat initial: changement de dynamique dans la construction de logement dans certains territoires, des lotissements en extensions de bourgs vers le renouvellement urbain
- Objectif: Evaluer le niveau de contribution des espaces centraux, périphériques et ruraux à la production de logement
- Construction d'une table bâtie issue de la BD TOPO 2012 de l'IGN, la base des Parcelles Cadastres Informatisées (PCI) ne couvrant pas toute la région

LES BAILLEURS SOCIAUX, DES ACTEURS TRÈS PRÉSENT

- Reconstitution de la tâche urbaine suivant une méthode de dilatation-érosion avec un comblement de la tâche
- Création de différentes catégories de taches urbaines :
 - enveloppe de plus de 50 bâtiments = enveloppe centre
 - enveloppe entre 5 et 50 bâtiments = enveloppe périphérique
 - enveloppe entre 1 et 5 bâtiments = enveloppe hameau
 - enveloppe d'un seul bâtiment = bâti isolé
- Croisement des logements apparus avec les différentes catégories de taches urbaines





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

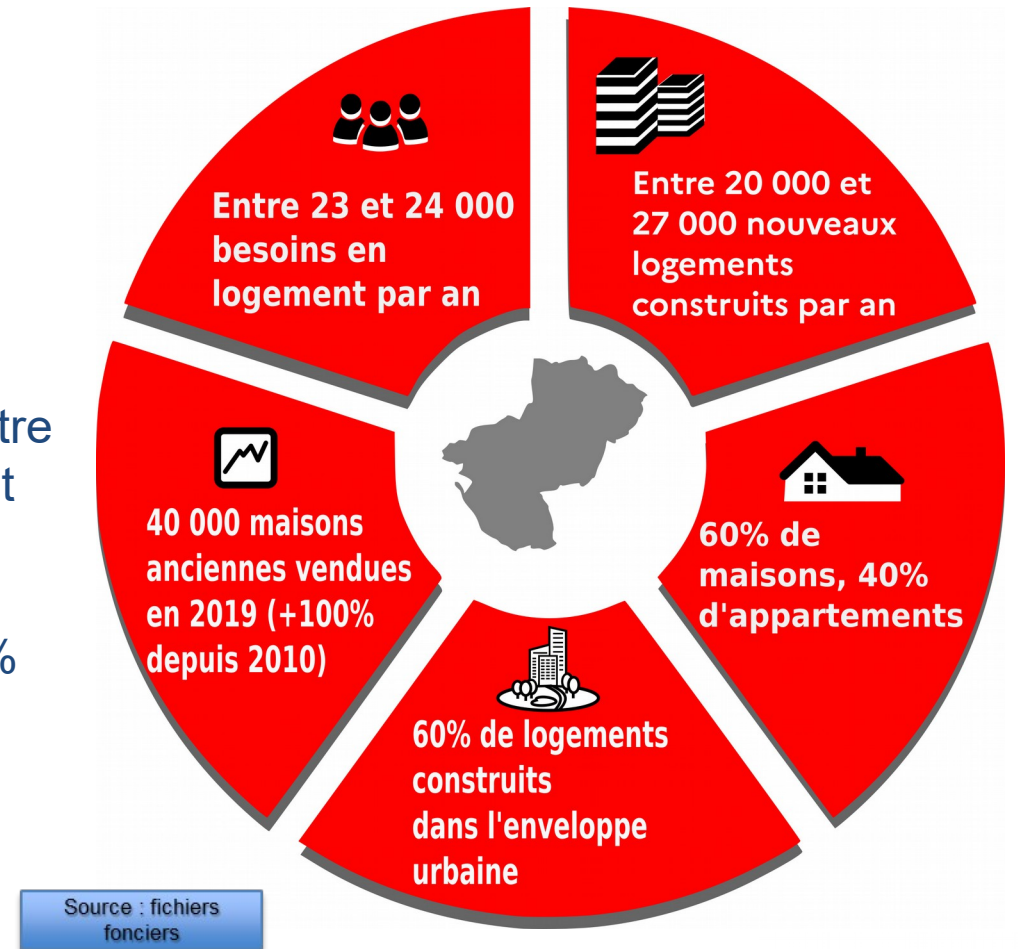
DEUXIEME PARTIE

La production de logements en Pays-de-la-Loire : résultats intermédiaires

LES LOGEMENTS APPARUS ENTRE 2013 ET 2019

Comment compter les logements produits ?

- Le nombre de logements construits depuis 2012 selon les fichiers fonciers est relativement proche du nombre de permis de construire recensés dans Sitadel
- La production est inégalement répartie, elle se concentre dans l'Ouest de la région et le long de la Loire
 - A Nantes métropole, les logements produits varient entre 5 800 et plus de 6 800 logements selon les années soit environ 2% du parc de 2012
 - Dans la communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe, la production de logement est inférieure à 0,4% du parc de 2012



LES LOGEMENTS APPARUS ENTRE 2013 ET 2019

Localisation des logements

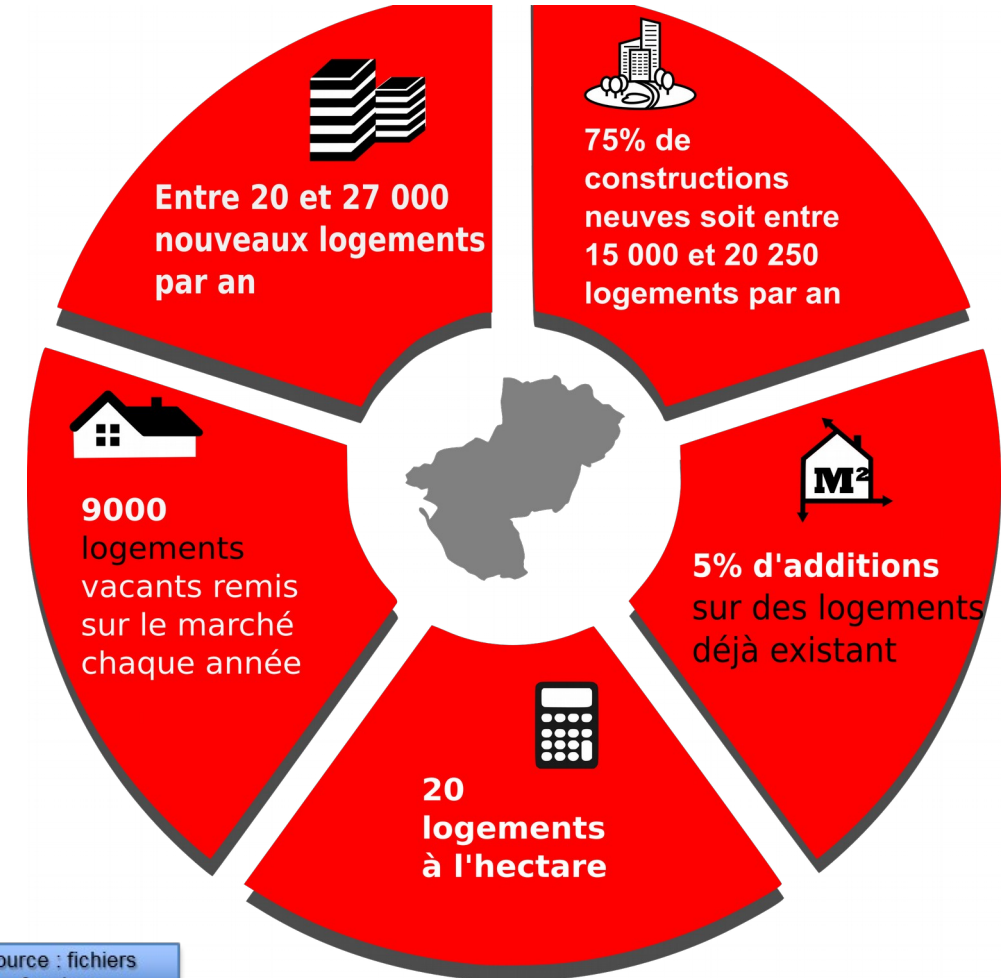
- Entre 2012 et 2019, 60% des logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine centre avec des disparités locales:
 - 71% dans la communauté de communes Baugeois Vallée
 - 27% dans la communauté de communes d'Ernée
- 32 % des logements ont été construits hors enveloppe urbaine au niveau régionale :
 - 56 % dans la communauté de communes d'Ernée
 - 53 % à Mayenne communauté
- Dans les centre-villes, les constructions sont à 75% des maisons contre 98% dans les hameaux



LES LOGEMENTS APPARUS ENTRE 2013 ET 2019

Comment compter les logements produits ?

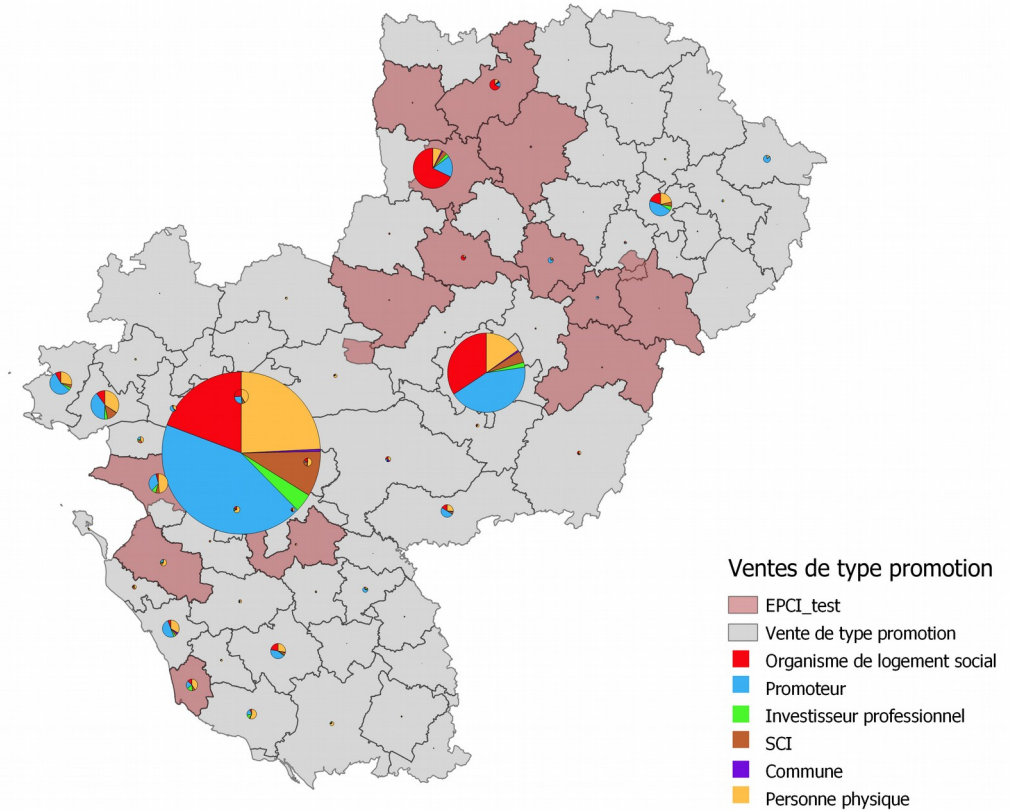
- La CN inclue les réhabilitations lourdes assimilées à du neuf au sens fiscal et éligible à une TVA réduite
- L'identification plus précises des filières nécessite un séquençage de la chaîne de production, refaire l'historique des parcelles et du changement de propriétaire : travail en cours
- Parmi les filières de production de logement, le renouvellement urbain fait l'objet d'une attention croissante dans le contexte de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières
- La remise sur le marché de logements vacants est un des leviers du renouvellement urbain : en moyenne entre 2013 et 2019, chaque année 9 000 logements vacants ont été remis sur le marché dont 5 000 mis en location



LES LOGEMENTS APPARUS ENTRE 2013 ET 2019

Localisation des acteurs de l'immobilier

- Les catégories d'acteurs de l'immobilier et du foncier ne sont pas inscrites dans les données fiscales, il faut les construire
- D'après les premiers résultats, la présence des organismes HLM en tant que « promoteur » dans les territoires moyennement tendus évoqué dans la démarche TPL se confirme
- Les professionnels de la profession immobilières et surtout les investisseurs sont très présents dans les marchés tendus

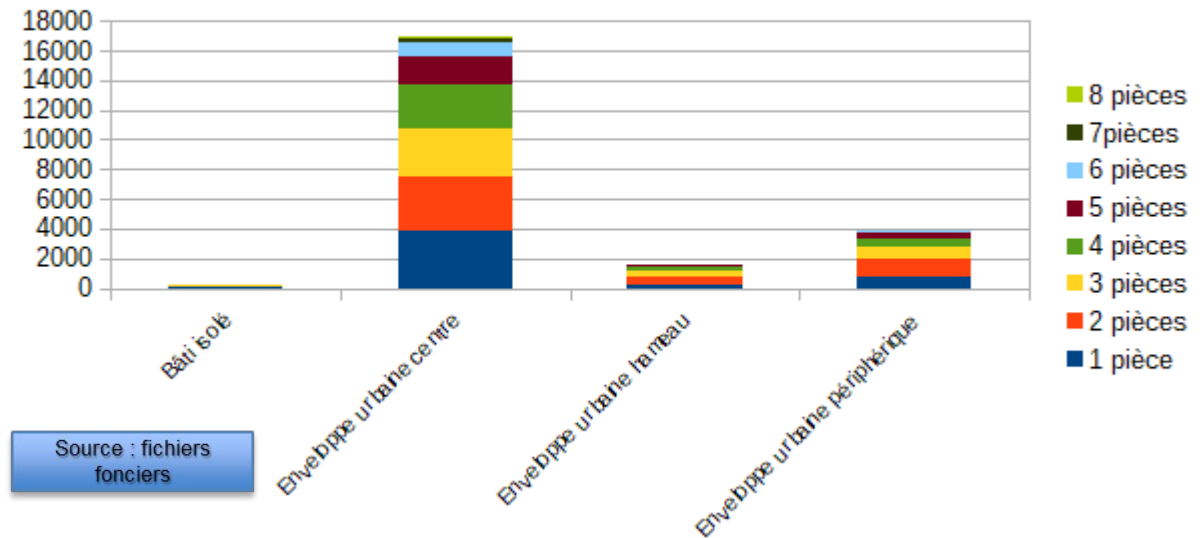


LA VACANCE DE LOGEMENT

La vacance est plus importante dans les centre-ville

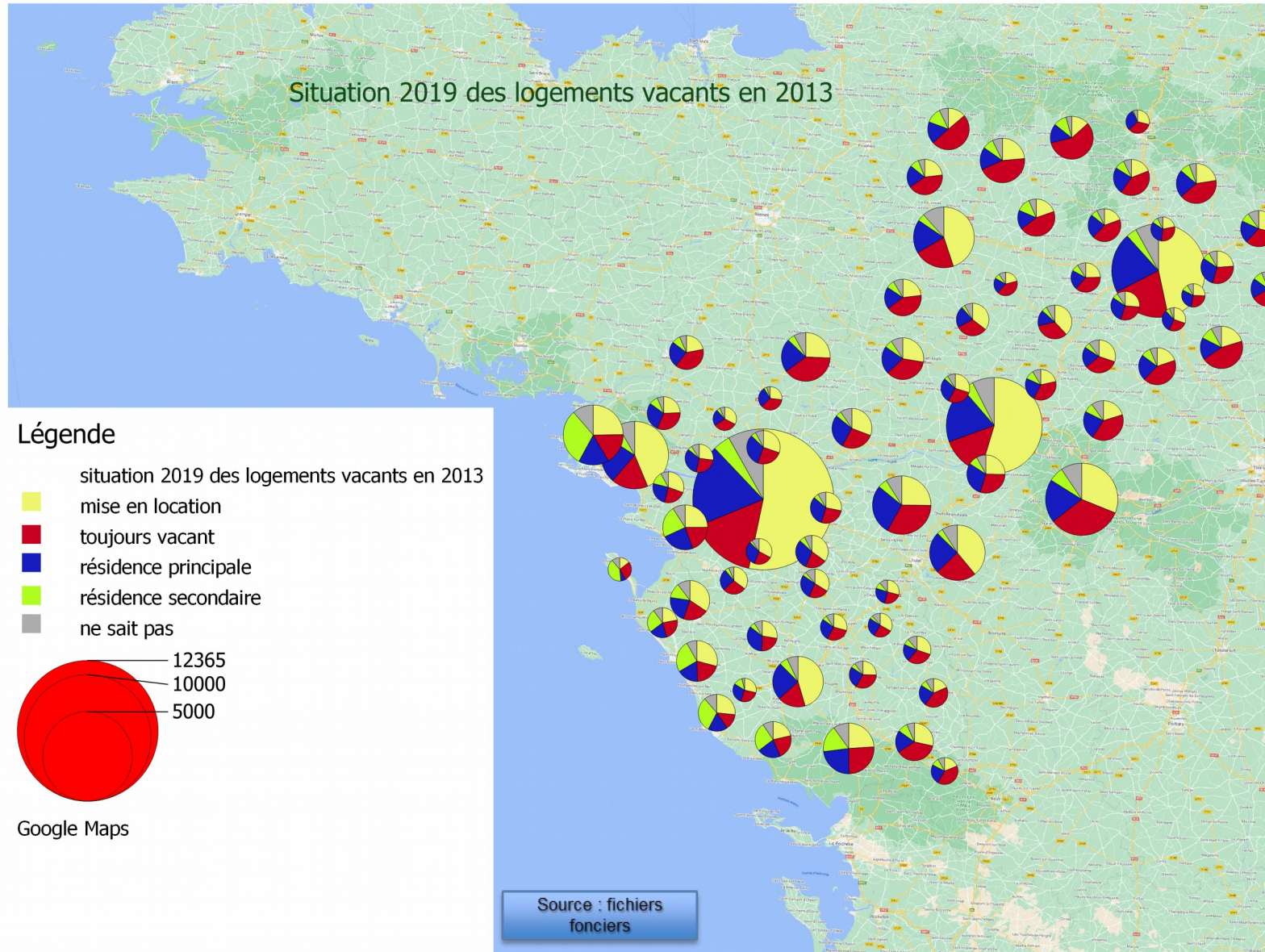
- Elle concerne plutôt le parc locatif privé ou propriétaire occupant
- les logements vacants de plus de deux ans sont plutôt anciens et à l'image de la structure du parc plutôt petits

Taille des logements vacants depuis plus de 2 ans et déjà vacants en 2013



LA VACANCE DE LOGEMENT

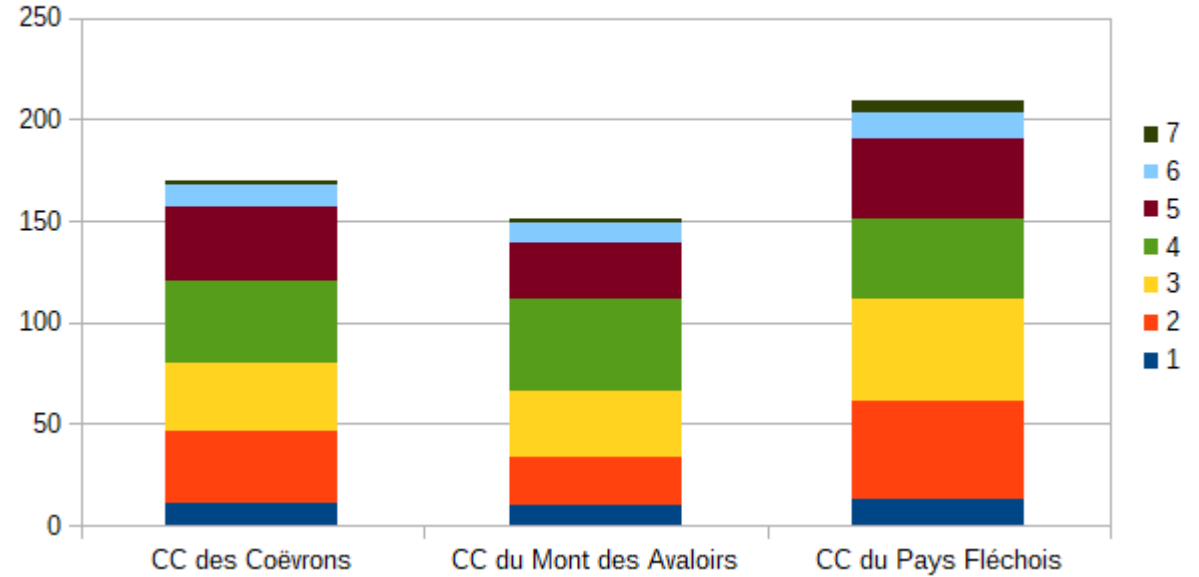
- La transformation des logements vacants est liée aux usages et à la tension du marché:
 - Dans les EPCI littoraux, on note une plus grande transformation des logements vacants en résidences secondaires
 - Dans les territoires tendus, la mise en location est importante
 - Dans les territoires détendus la maintenance de la vacance est caractéristique



LA VACANCE DE LOGEMENT

- Les logements remis sur le marché en 2019 conformément à la demande et à la structure du parc sont plutôt diversifiés dans leur typologie dans les villes-centre pour les remises en location
- Les logements occupés comme résidences principales sont moins diversifiés : 4-5 pièces quelques soit le type d'espace

Comparaison typologie des logements vacants remis en location



Source : fichiers fonciers