

Territorialisation de la production de logements

en Pays de la Loire



La démarche

*La démarche Territorialisation
de la production de logements,*

C'est quoi ?

La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère en charge du Logement a lancé à l'automne 2015 une démarche dont l'ambition est de mieux répondre aux besoins en logements en prenant davantage en compte les spécificités des territoires.

Elle s'est fixé pour objectif de répondre aux trois questions que posent la discordance entre la programmation locale et les objectifs nationaux, et l'écart entre la production et les objectifs locaux :

- ***comment mieux évaluer les besoins en logements ?***
- ***comment mieux traduire ces besoins dans les documents de programmation et de planification (PLH/ PLU) ?***
- ***comment dynamiser les filières locales de production de logements ?***

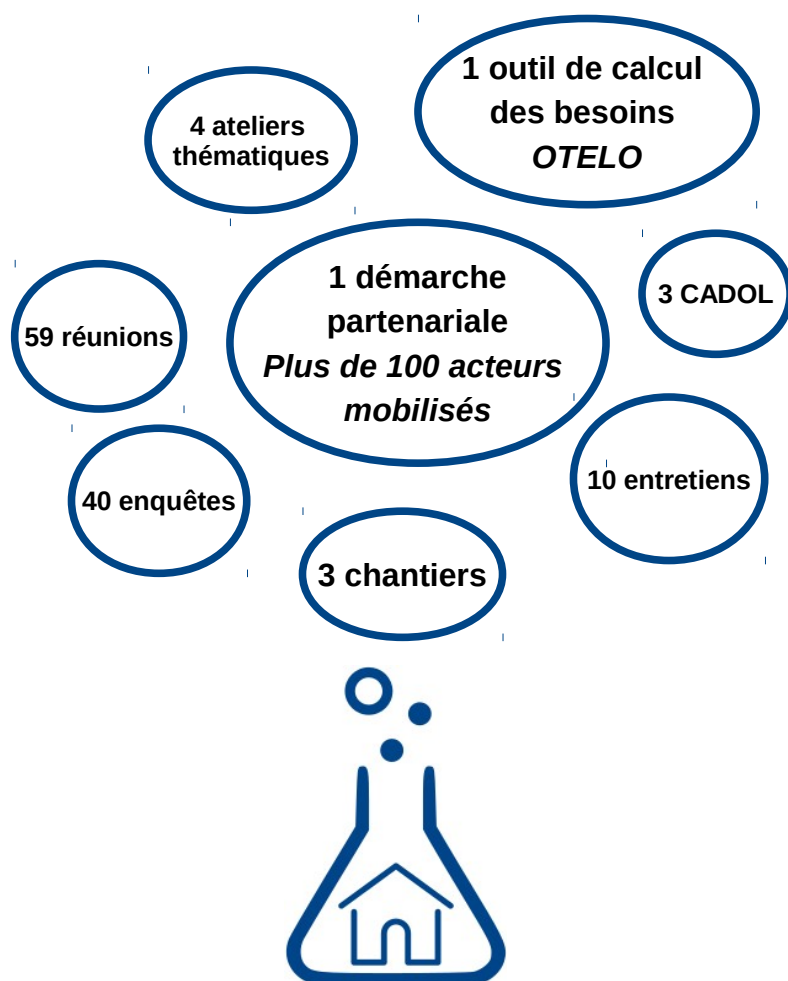
La DREAL Pays de la Loire a expérimenté cette démarche entre 2015 et 2017.

[Pour en savoir plus sur la démarche nationale](#)

*La démarche Territorialisation
de la production de logements,
En Pays de la Loire ?*

Territorialisation de la production de logements, c'est ...

2 ans d'expérimentation



Les trois volets de l'expérimentation

- ◆ **Évaluation des besoins en logements** : l'expérience de la DREAL au service d'une nouvelle méthode

Pourquoi investir une nouvelle méthode ?

Pour territorialiser : les évaluations régionales de 2007 et 2014 présentaient une limite en termes de territorialisation, elles reposaient sur un zonage ad'hoc de 21 territoires pour répondre au seuil démographique de 50 000 habitants fixé par l'outil Omphale¹.

Pour être en capacité de se positionner à l'échelle nationale : évaluer le besoin de manière similaire sur l'ensemble des régions ouvre la possibilité de faire des comparaisons, et de disposer d'une évaluation nationale qui prennent en compte les contextes locaux.

Comment ?

La méthode – élaborée par la direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages du ministère en charge du Logement, en partenariat avec le Service de l'Observation et des Statistiques du CGDD² et le Cerema – a été testée tout au long de l'année 2016 avec l'appui du Cerema Ouest.

Cette phase de test a été ponctuée par des rencontres avec les acteurs locaux :

- déplacements dans tous les départements pour échanger sur la méthode et les premiers résultats entre juillet et septembre 2016 ;
- présentation de la nouvelle évaluation régionale au [CADOL](#)³ d'octobre 2016 : les besoins oscillaient entre 22 400 et 25 000 logements.

La méthode a évolué au cours de l'expérimentation, et a vocation à être améliorée en continu. Les résultats entre 2016 et 2018 ont changé suite à l'actualisation des sources, notamment des projections démographiques (Omphale 2017).

La DREAL s'est également investie sur l'outil de calcul des besoins en logements : Otelo⁴ ([pour plus de détails](#)). Cette application sera, à terme, ouverte aux services de l'État, aux collectivités territoriales et aux bureaux d'études missionnés par ces entités. Il permet de paramétrer l'estimation des besoins en logements et d'en visualiser les résultats. Actualisé tous les deux ans, Otelo permettra une grande réactivité face à l'évolution des marchés.



1 Omphale : outil de projection démographique de l'Insee reposant sur des hypothèses en matière de fécondité, de mortalité et de migrations. Pour en savoir plus sur le nouvel Omphale : voir présentation au [Cadol du 13 mars 2018](#).

2 Commissariat Général au Développement Durable qui comprend le Service statistique du ministère

3 Commission thématique du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur les études – Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (CADOL)

4 Outil pour la territorialisation de la production de logements – déploiement aux collectivités prévu fin 2018.

DÉMARCHE TPL EN PAYS DE LA LOIRE

- ◆ **Articulation PLH/PLU** : 60 acteurs locaux ligériens auditionnés par le CGEDD⁵ en février 2016

Le rapport, publié en mars 2016, comprend une série de propositions pour assurer une plus grande cohérence entre ces deux documents. Ce, dans un contexte où, de plus en plus de PLUI voient le jour. [Pour en savoir plus](#)

- ◆ **Dynamisation des filières de production de logements** : une démarche collaborative associant les services de l'État, les collectivités territoriales et les professionnels.

Pourquoi cette démarche ?

Pour identifier et lever, avec l'ensemble des acteurs locaux, les freins à la production de logement,

Comment ?

Ce volet a été conduit avec le SGMAP⁶ et un cabinet de consultants. Afin de disposer de la vision la plus exhaustive possible des problématiques régionales, une consultation des partenaires a été menée :



À partir des éléments de diagnostic recueillis, **4 ateliers** ont été organisés :

CADOL DU 13 JANVIER 2016



CADOL DU 23 FÉVRIER 2016



67 participants : services de l'État, collectivités et professionnels

⁵ Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

⁶ Secrétariat Général à la Modernisation de l'Action Publique

Et après ?

La fin de la phase expérimentale à fin 2017 a ouvert le lancement de la **nouvelle évaluation régionale des besoins en logements**, suite à l'actualisation des sources qui sous-tendent la méthode.

Dans la poursuite des démarches collaboratives initiées lors de l'expérimentation, une consultation des acteurs locaux a été engagée, au 1^{er} semestre 2018, pour construire la nouvelle évaluation des besoins en logements en Pays de la Loire. La publication sortira fin 2018.

Pour en savoir plus

- x Le guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements*
- x La démarche Territorialisation de la production de logements*
- x L'Outil pour la Territorialisation de la production de Logements (Otelo)*