

Expérimentation relative à la territorialisation de la production de logements

-

Évaluation des besoins en logements

Plan d'actions

11 octobre 2016



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

2718H16AL

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

Contexte

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**

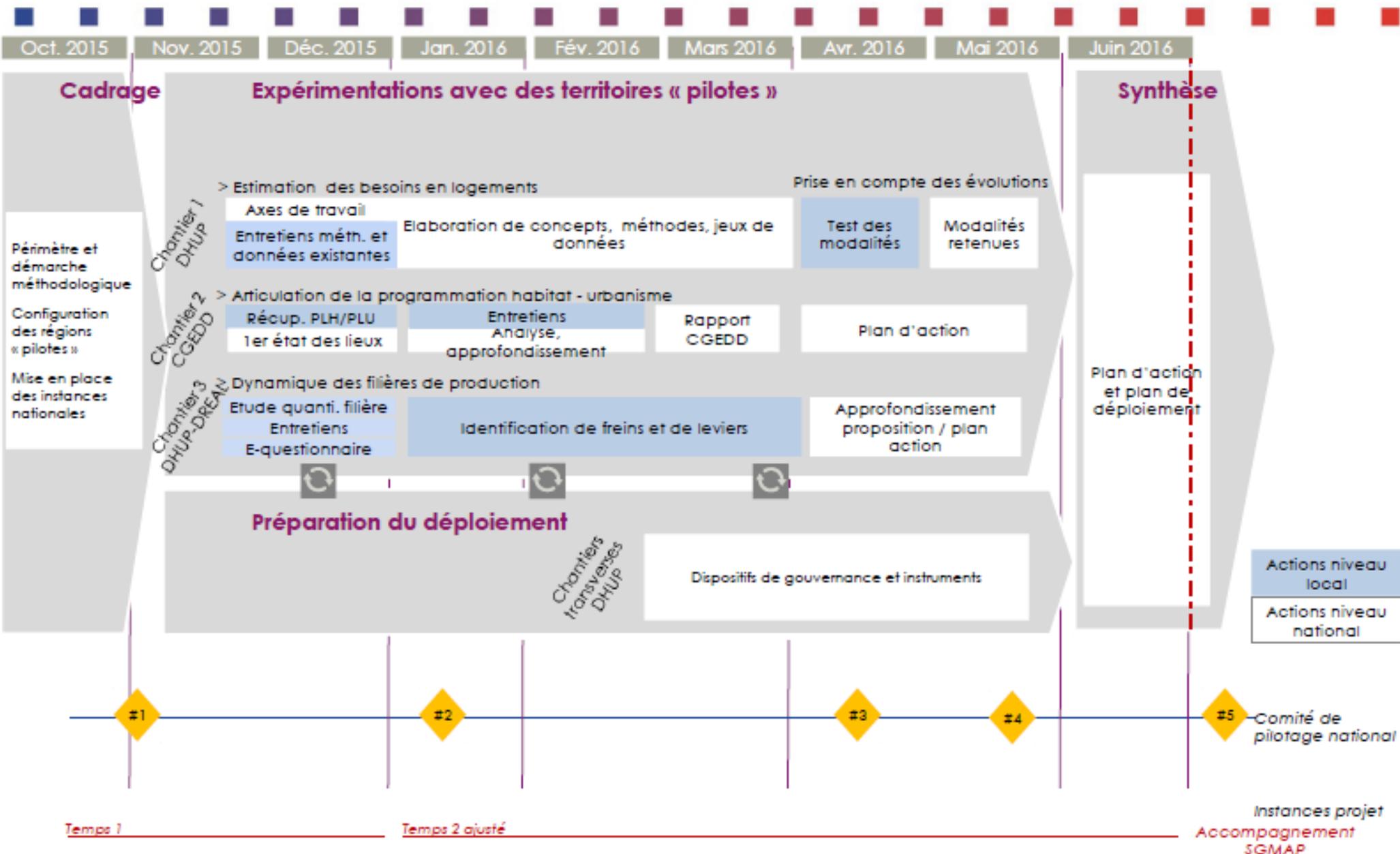
Trois objectifs de la démarche de territorialisation de la production de logements

1. **Outils des 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

Calendrier

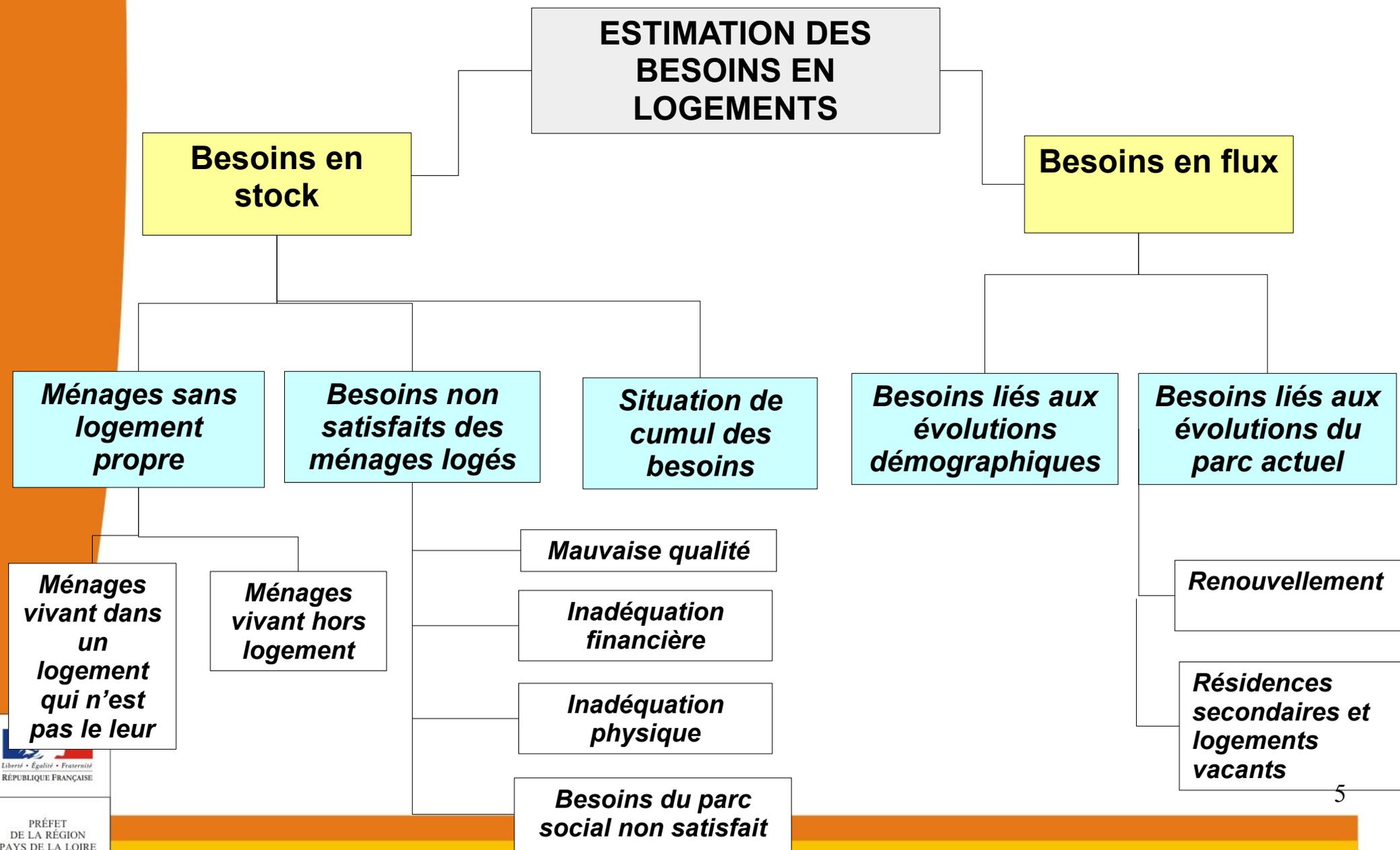


Besoins ?

- **Besoins en stock** : besoins de logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent
- **Besoins en flux** : également appelés demande potentielle, besoins nouveaux susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logements

La plupart des travaux d'évaluation des besoins en logements estime la demande potentielle, c'est le cas des études DREAL.

Présentation générale de la méthode



Présentation générale de la méthode

Quelles 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



Commune

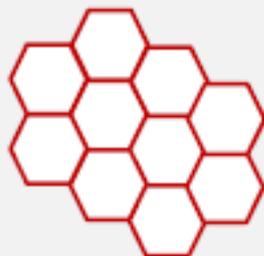
- Choisir la maille de restitution



EPCI

VOLET B

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



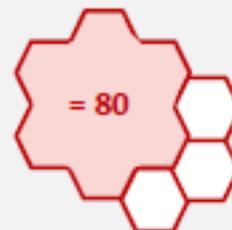
= 100 logements nécessaires sur la zone d'emploi

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)

Besoins en stock

**Ménages sans
logement
propre**

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

**Ménages
vivant hors
logement**

**Besoins non
satisfaits des
ménages logés**

Mauvaise qualité

**Inadéquation
financière**

**Inadéquation
physique**

**Besoins du parc
social non
satisfait**

**Situation de
cumul des
besoins**

Besoins en stock

**Ménages sans logement
propre**
18 981

**Ménages vivant dans un
logement qui n'est pas le
leur**
16 702

**Ménages vivant
hors logement**
2280

**Ménages vivant dans un
logement non qualifiable de RP**

=> Ménages vivant à l'hôtel
1 083

=> ménages vivant chez un tiers
7 078

Décohabitation intergénérationnelle

=> 8 541

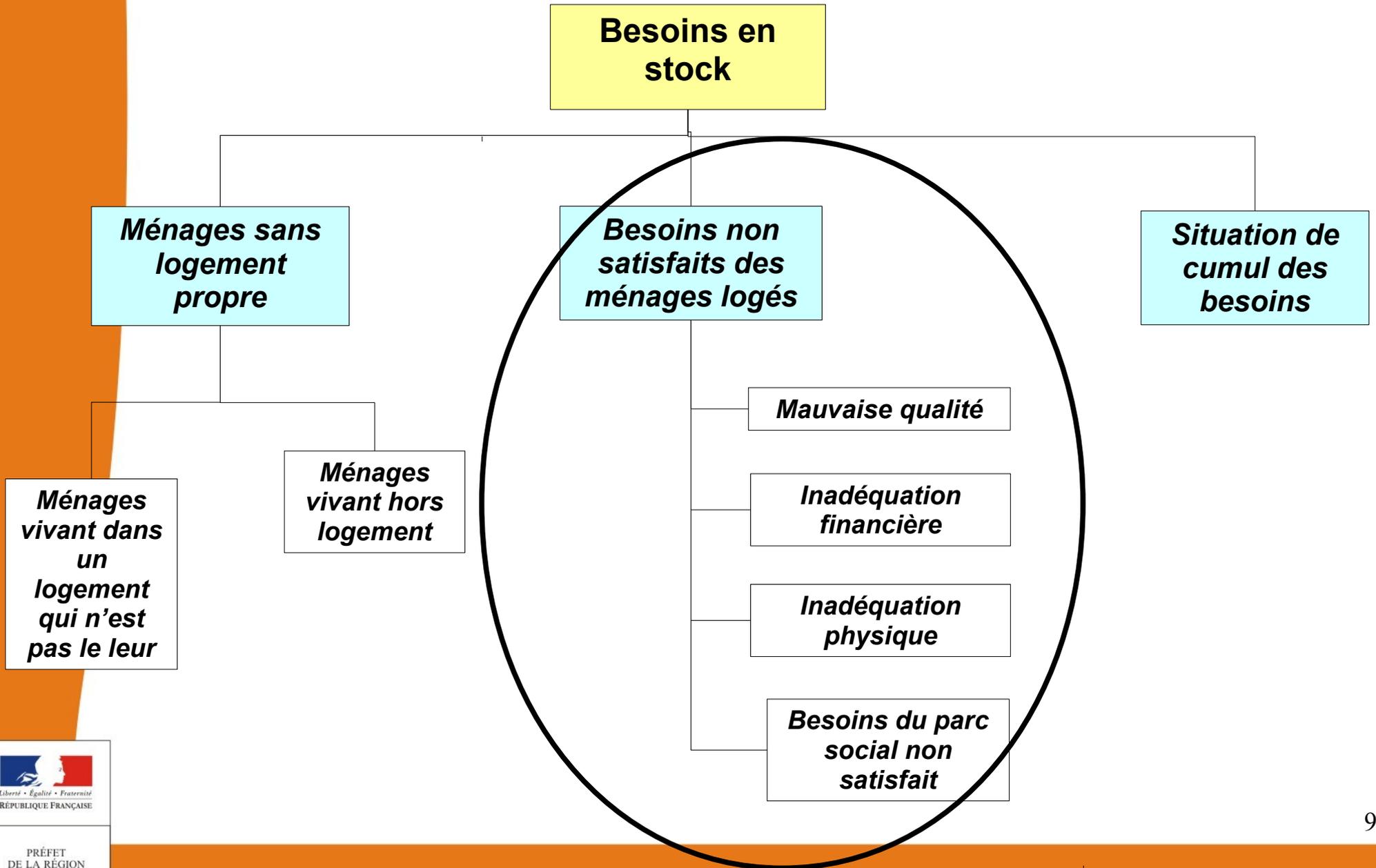
Ménages sans abris

312

**Hébergement
d'urgence adultes
en difficultés**

1 968

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS



Besoins en stock

Besoins non satisfaits des ménages logés

47 956

Mauvaise qualité

**=> logements sans baignoire, ni douche
5 685**

Inadéquation financière

**=> ménages dont le taux d'effort dépasse 30 %
35 620**

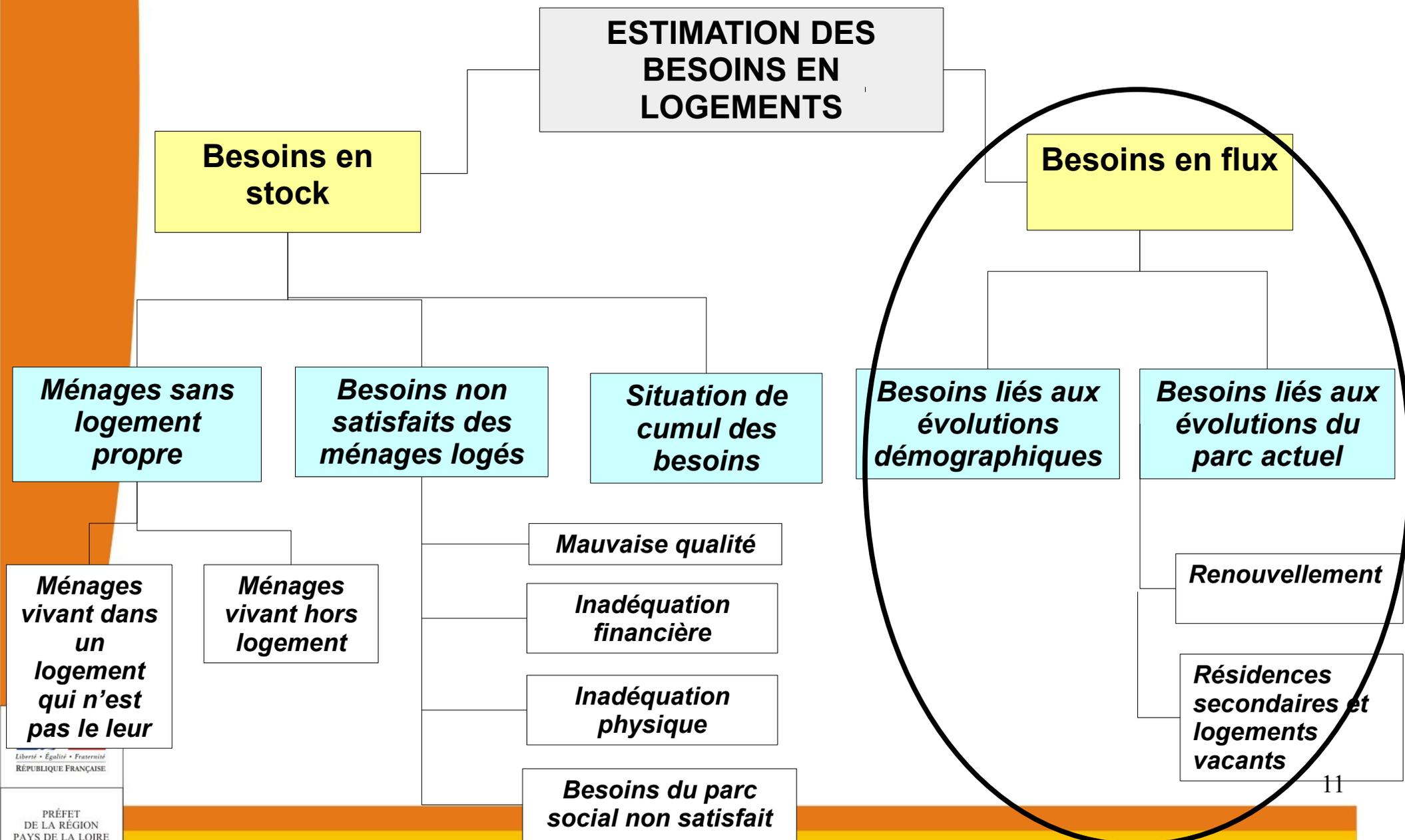
Inadéquation physique

**=> sur-occupation lourde
4 938**

Besoins du parc social non satisfait

**=> prise en compte de certaines demandes de
mobilité interne au parc social
1 713**

Présentation générale de la méthode



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

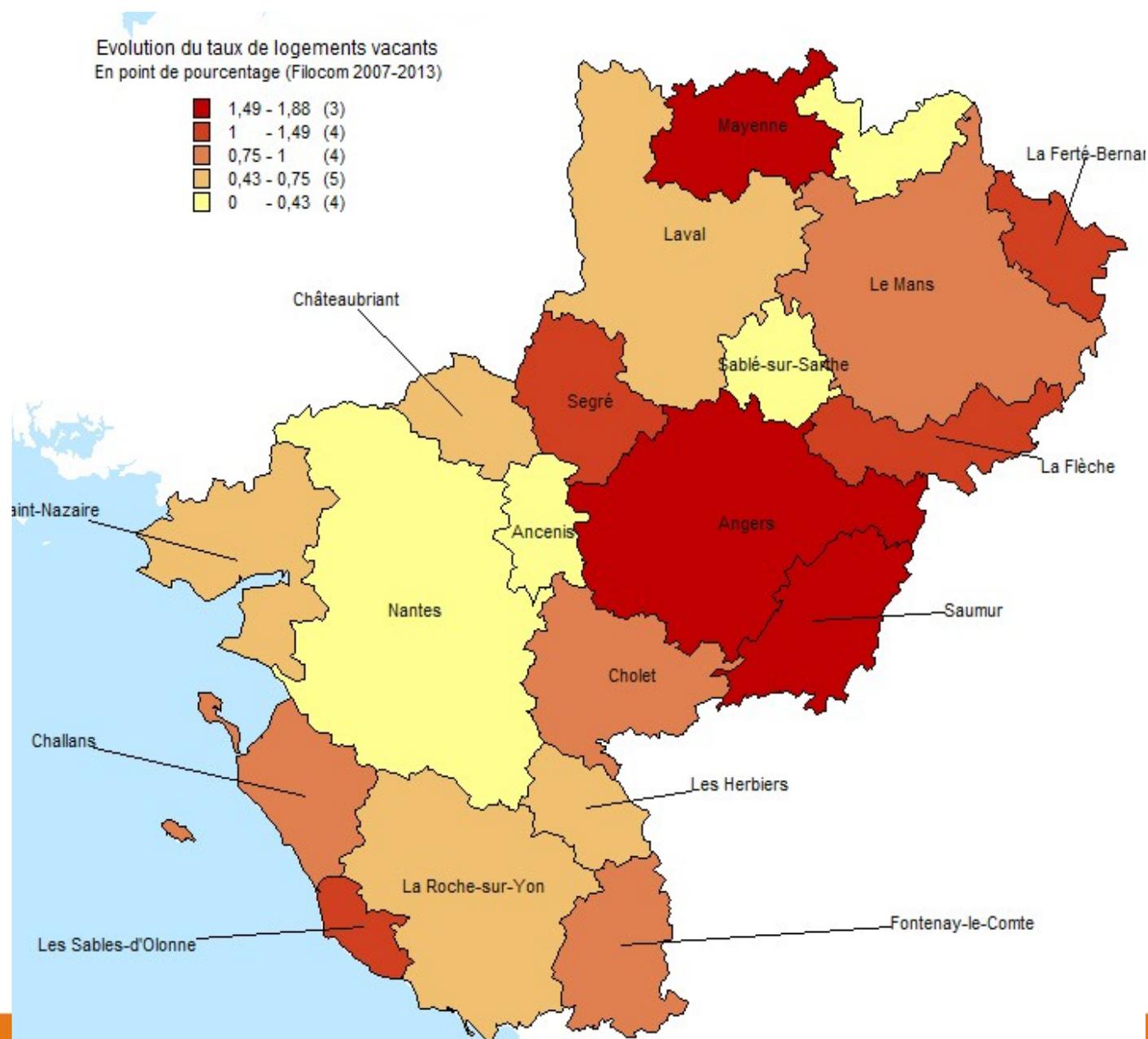
Logements vacants
=> Cible à 7,5 %
Ou maintien taux sur les ZE littorales

Le scénario central s'apparente à une hypothèse haute car les projections reposent sur des données avant crise.

Besoins en flux

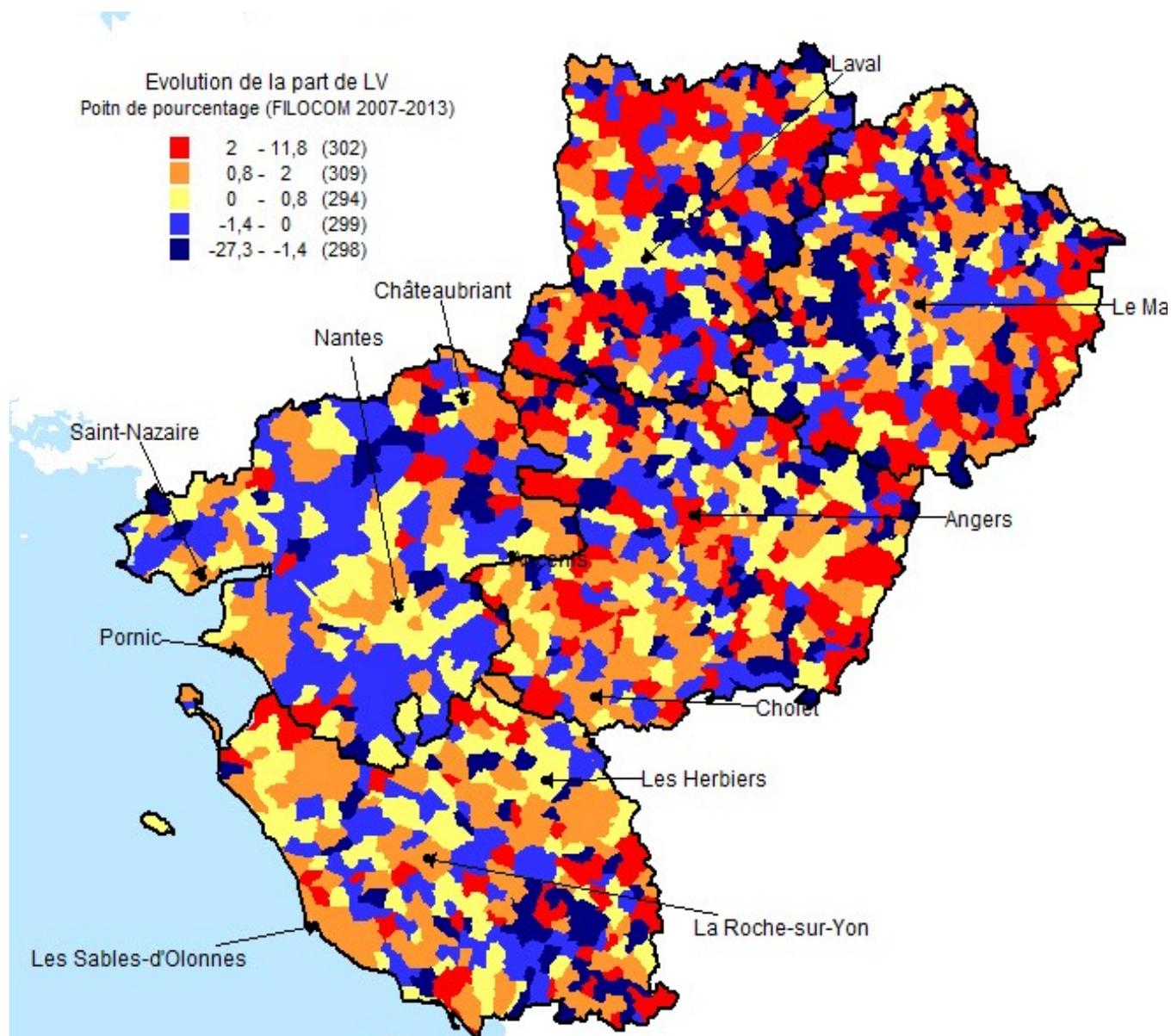
le rôle du parc vacant,

tendances observées entre 2007 et 2013 par zone d'emploi



Besoins en flux

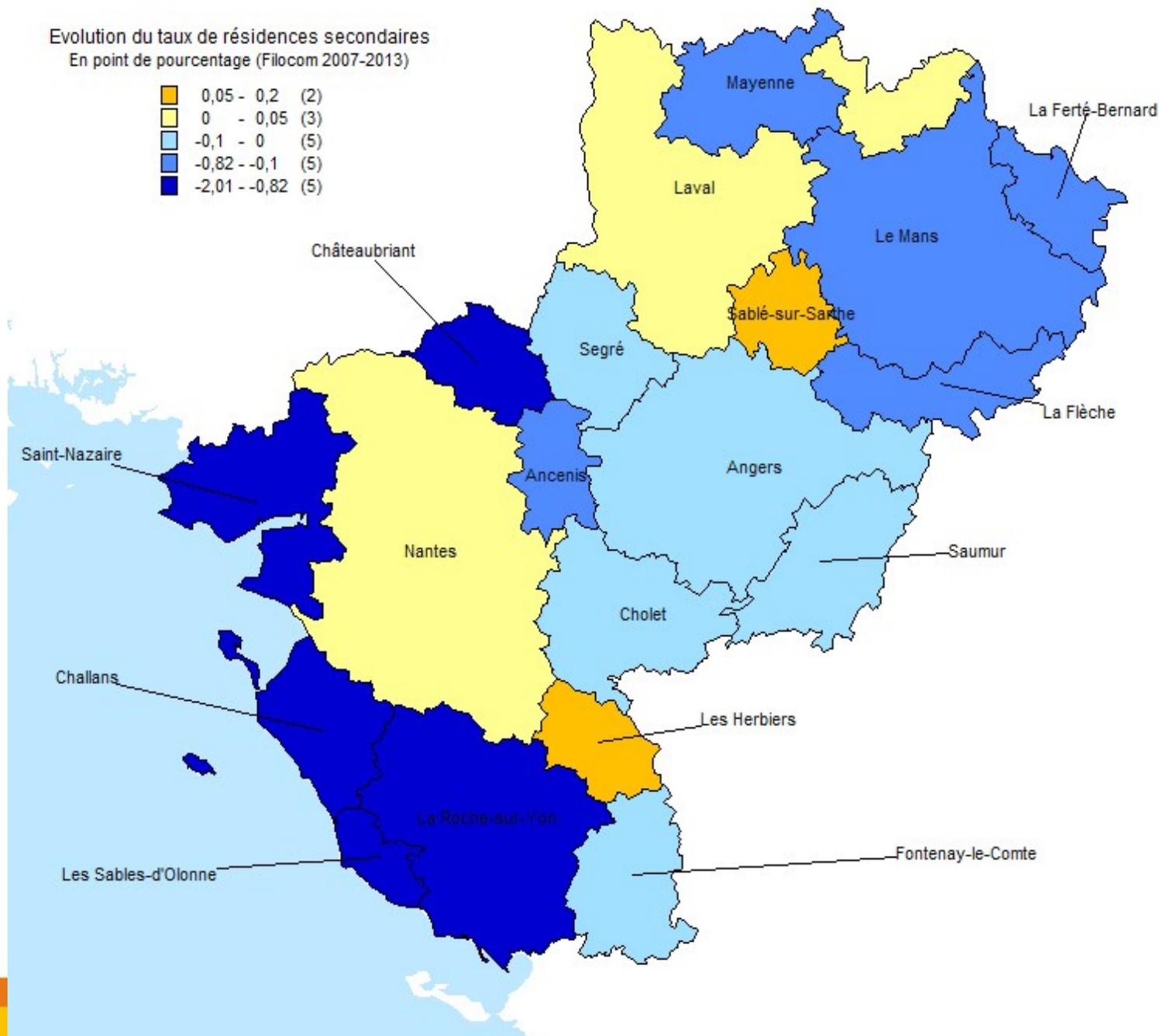
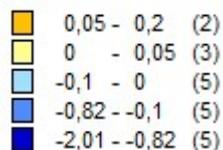
le rôle du parc vacant, tendances 2007-2013 par commune



Besoins en flux

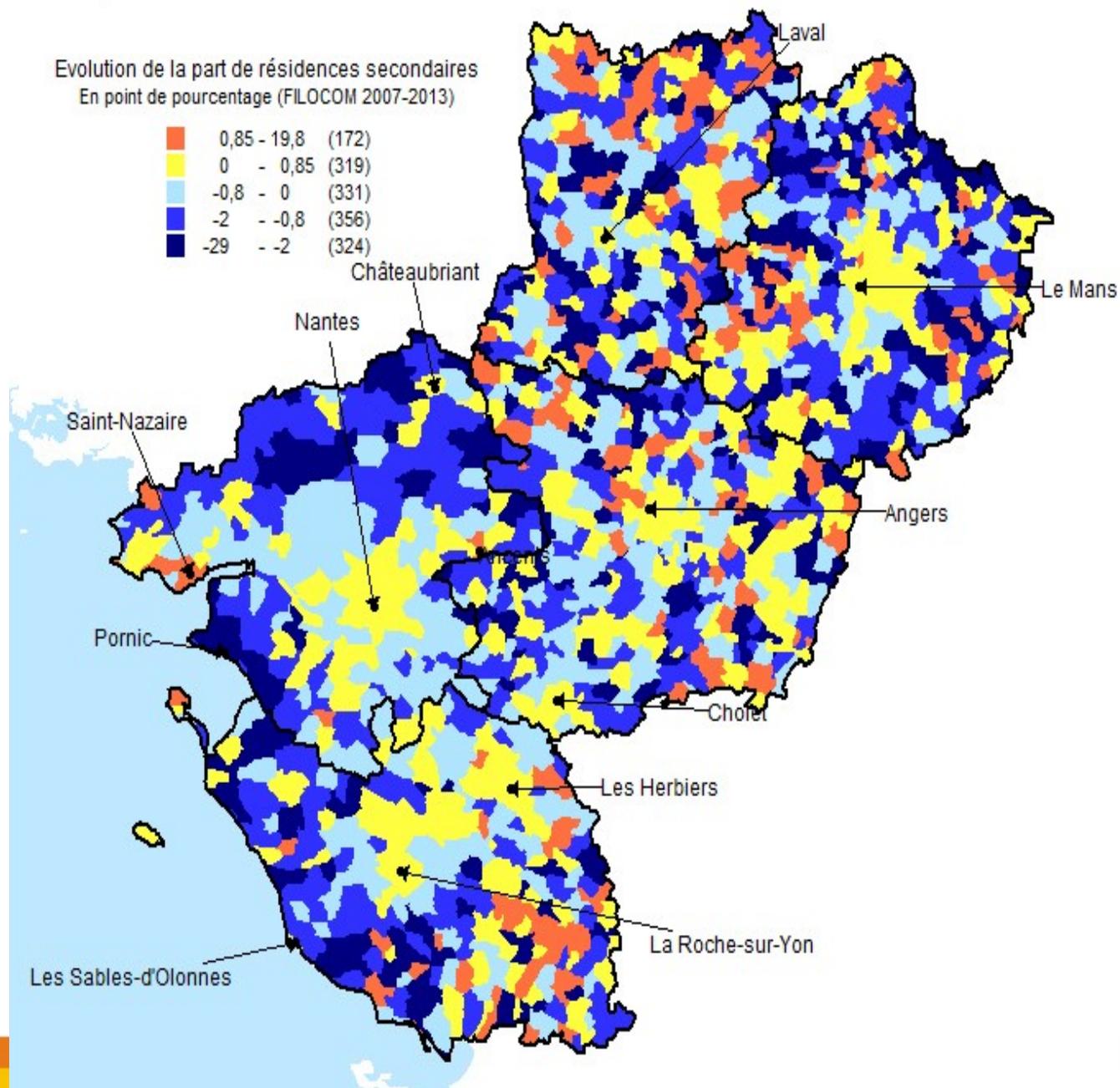
Les résidences secondaires, les tendances 2007-2013 par zone d'emploi

Evolution du taux de résidences secondaires
En point de pourcentage (Filocom 2007-2013)



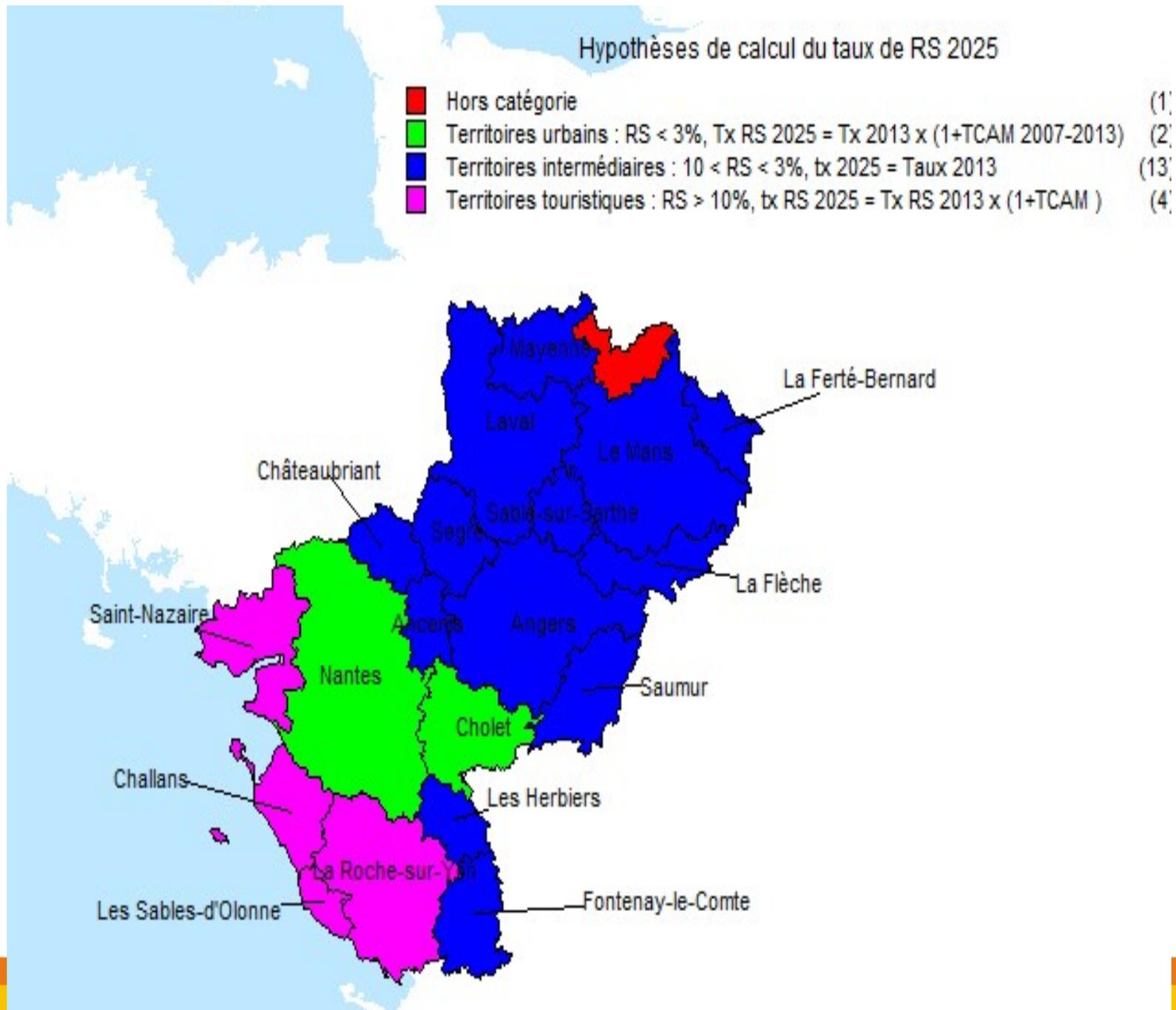
Besoins en flux

Les résidences secondaires, tendances 2007-2013 par commune



Besoins en flux

Les résidences secondaires, hypothèses de calcul par ZE

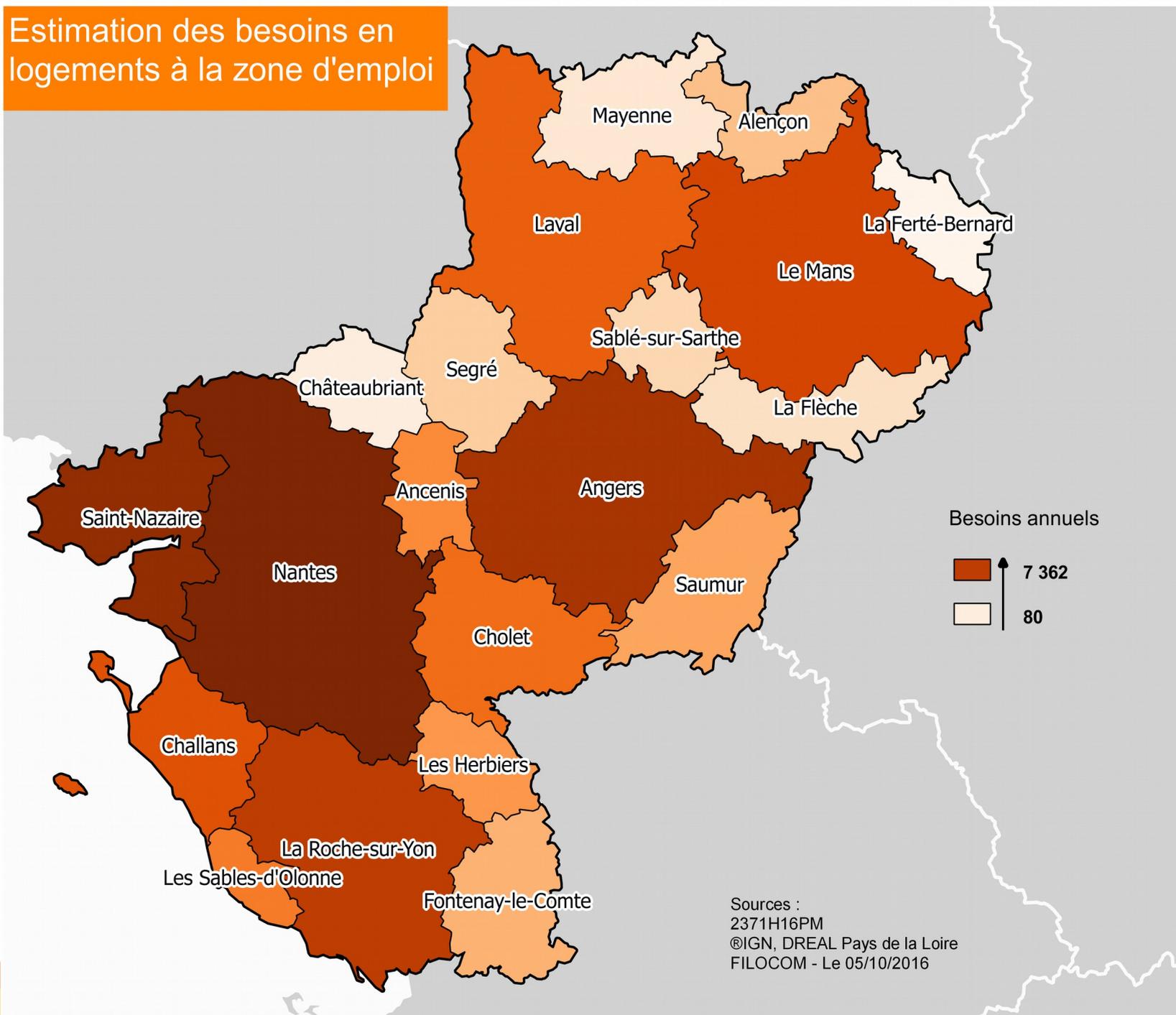


Les besoins en logements, une évaluation fonction des choix locaux

	Hypothèse basse	Hypothèse centrale
V1 Scénario de base vacance cible à 7,5 % y compris sur le littoral et baisse des RS sur le littoral	22 399	24 933
V2 Vacance cible à 7,5 %, maintien du taux de LV et baisse des RS sur le littoral	20 861	23 367
V3 Maintien des LV et des RS sur le littoral	22 547	25 084
V4 Vacance cible à 8,5 % dans territoires dont la vacance est supérieur à 10 % et 7 % partout ailleurs	20 834	23 371

Les besoins à la zone d'emploi

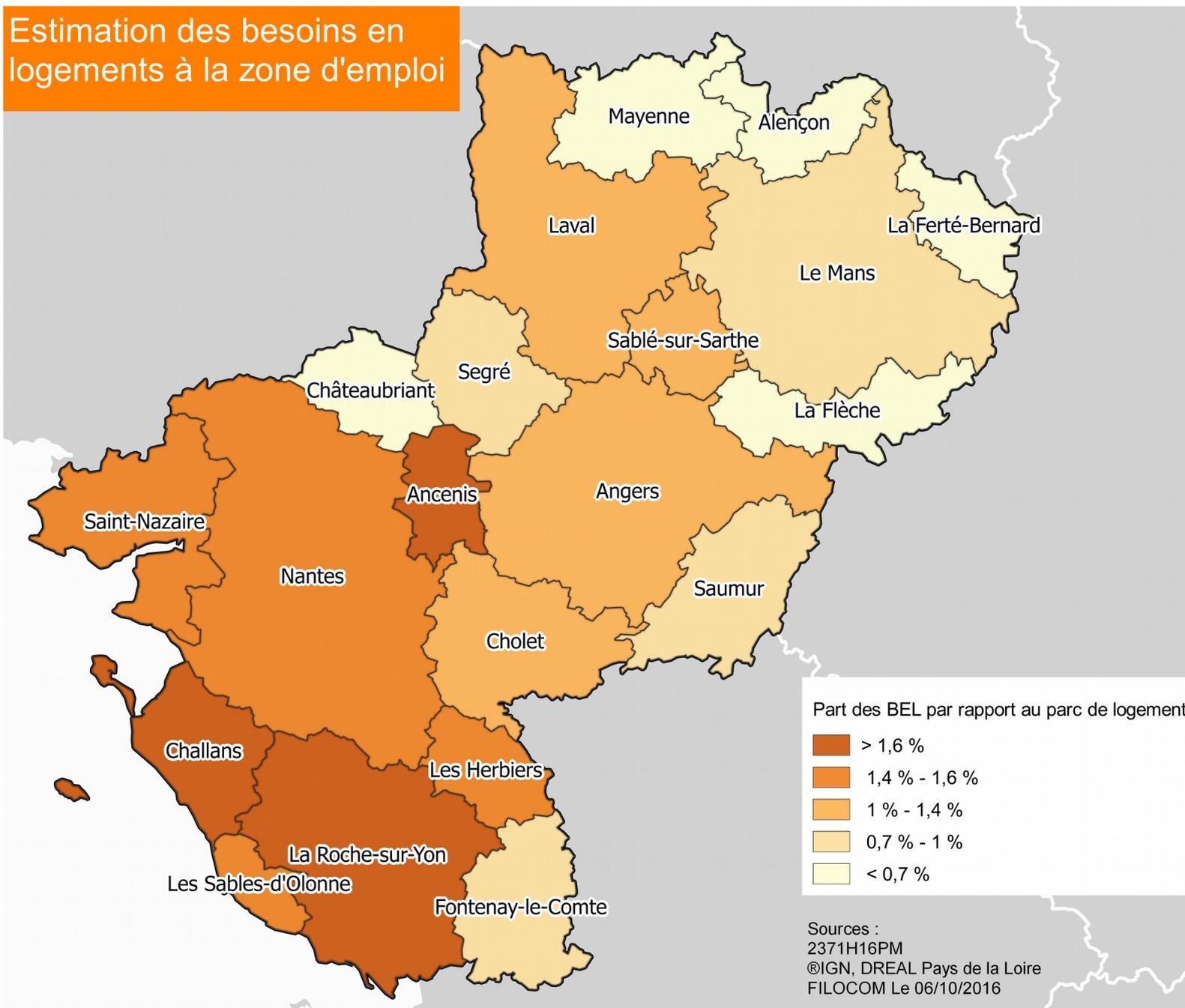
Estimation des besoins en logements à la zone d'emploi



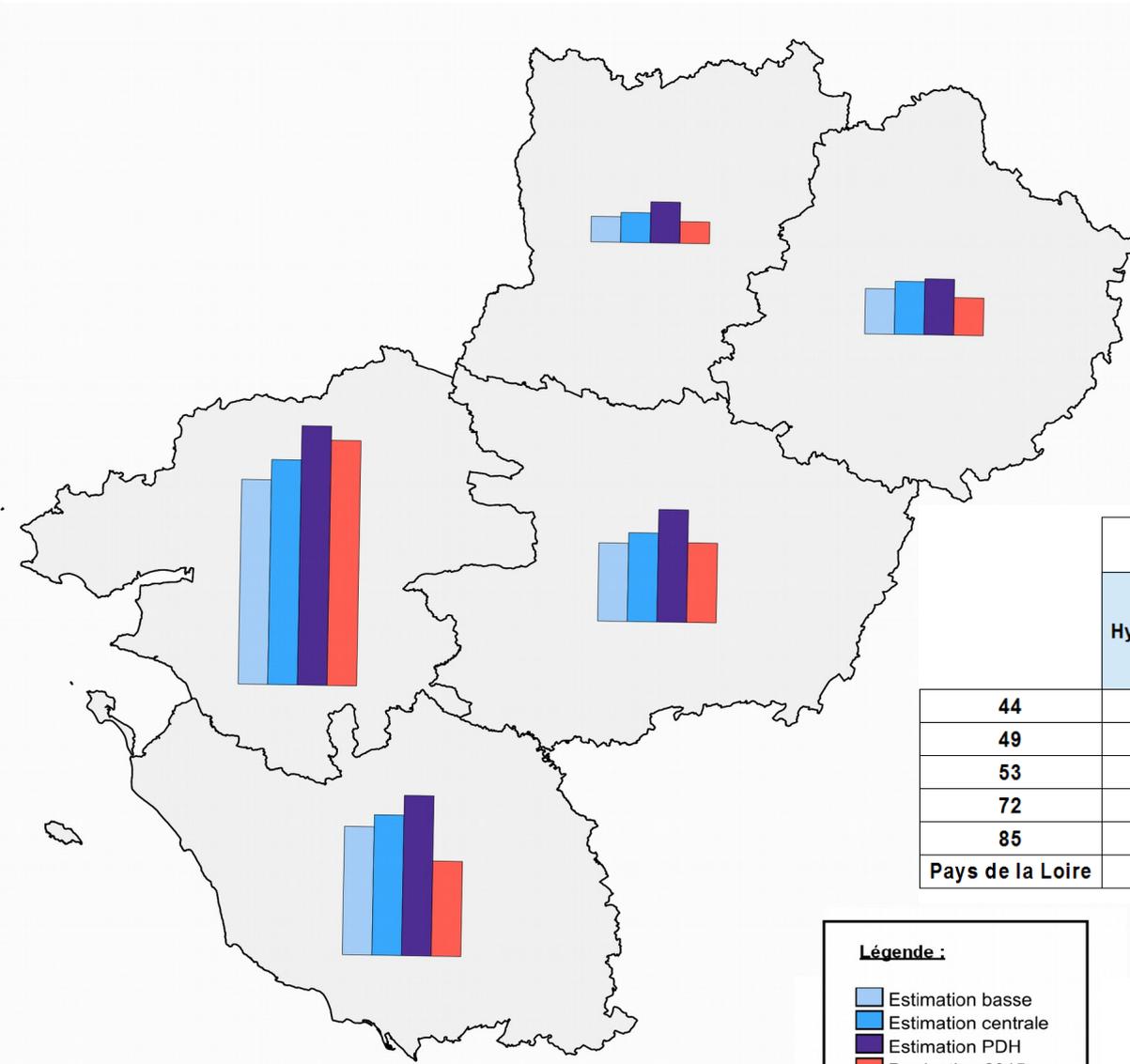
Sources :
2371H16PM
©IGN, DREAL Pays de la Loire
FILOCOM - Le 05/10/2016

Les besoins à la zone d'emploi rapporté au parc existant

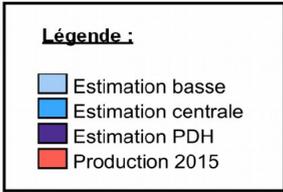
Estimation des besoins en logements à la zone d'emploi



Déclinaison des besoins régionaux à l'échelle départementale



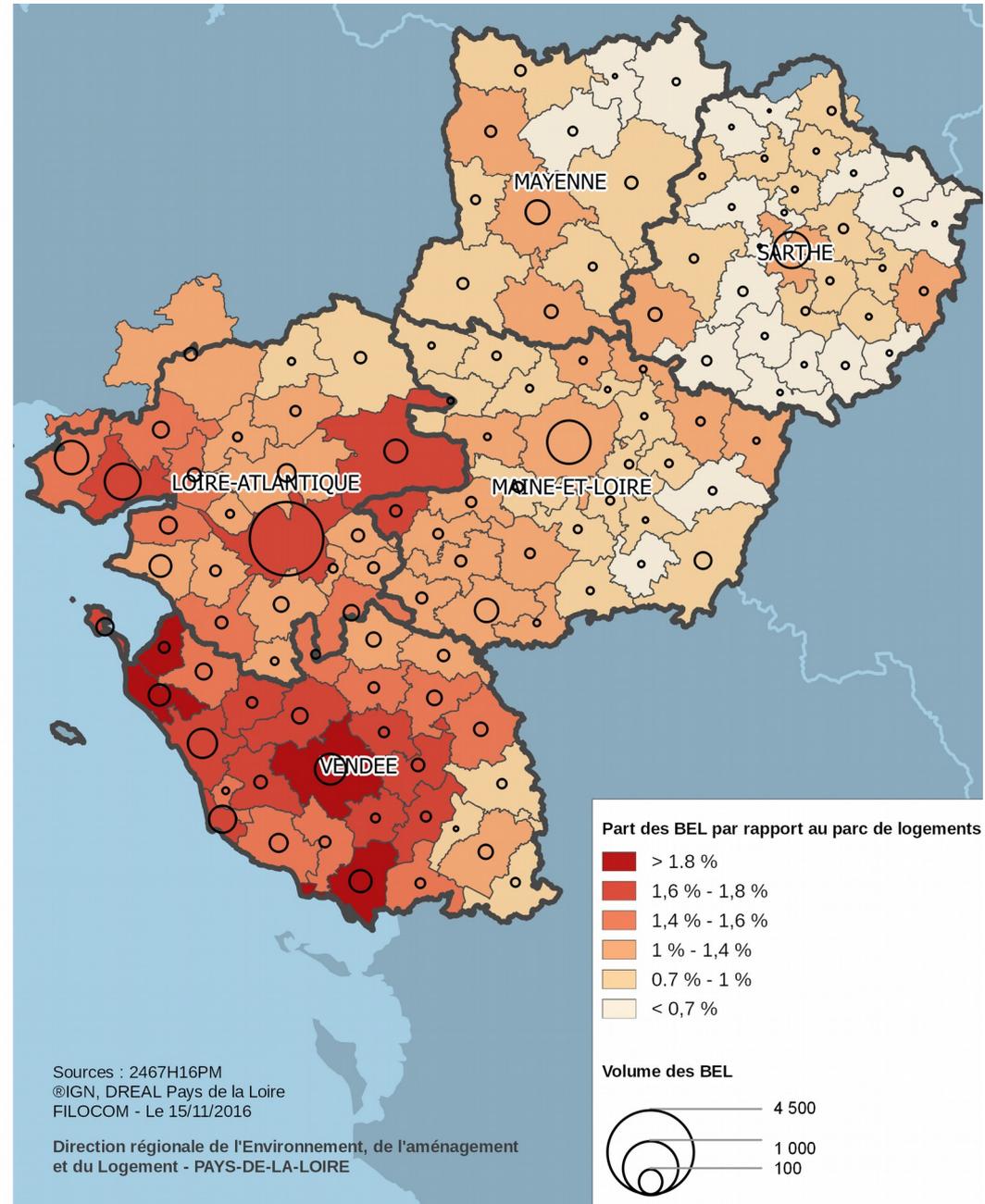
	Méthode 2016		Méthode 2014	Production neuve moyenne annuelle 2010- 2015	Estimation PDH
	Hypothèse basse	Hypothèse centrale	Hypothèse intermédiaire		
44	9 516	10 441	11 192	11 360	12 000
49	3 632	4 130	4 397	3 705	5 216
53	1 204	1 404	1 374	1 009	1 900
72	2 112	2 471	2 217	1 761	2 600
85	5 935	6 487	5 080	4 409	7 427
Pays de la Loire	22 399	24 933	24 259	22 264	29 143



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



Après l'évaluation des besoins, les objectifs de construction

- Passage du besoin en logement à l'objectif de construction : 2 possibilités
 - **Hors contrainte de capacité de construction**
 - Objectifs majorés ou minorés pour prendre en compte la stratégie locale en matière d'habitat
 - **Sous contrainte de capacité de construction**
 - Objectifs réalloués progressivement en fonction de la capacité constructive des territoires

Et la suite ?

Au niveau national

- Sortie du guide méthodologique fin 2016
- Déploiement de la méthode sur les autres régions (3 vagues)
- Démarches pour faciliter l'utilisation de la méthode

Au niveau régional

- Accompagner les DREAL
- Tester le volet D sur 1 ou 2 territoires
- Rapport régional sur l'évaluation des besoins en logements

Suite expérimentation

Plan d'actions

4

**Mieux aménager
(5)**

3

**Mobiliser
davantage et
optimiser le foncier
(5)**

5

**Accélérer les démarches de
montage projets
(7)**

2

**Améliorer le
contenu et
l'utilisation des
documents de
programmation et
de planification
(2)**

3 chantiers stratégiques

**I. Mieux estimer les
besoins en
logements**

**II. Mieux planifier et
programmer**

**III. Construire
mieux, plus vite et
conformément aux
objectifs**

6

**Faciliter la production de
logement social
(8)**

1

**Connaitre et
projeter son
territoire
(9)**

7

**Maitriser les prix du
logement pour mieux
répondre aux besoins des
populations
(6)**

Pour plus d'informations :

- *Fiche relative à l'expérimentation*
- *Rapport CGEDD (chantier 2)*
- *CADOL : session 1 et session 2 (chantier 3)*

Annexes

Sources et hypothèses retenues

			Sources	Choix méthodologiques ou hypothèses	Parc final
Besoins en stock	Ménages sans logement propre	Ménages vivant hors logement (sans-abris, pers. en établissement,...)	INSEE / FINESS	INSEE : ménages sans-abris (ménages vivant dans des habitations de fortune pas pris en compte) FINESS : hébergements d'urgence (adultes et famille en difficulté – CHU, CHRS ou établissements de stabilisation)	LS
		Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur	SNE / FILOCOM	Prise en compte : - ménages vivant dans un hôtel (SNE) ; - ménages vivant chez un tiers - cohabitation subie (SNE) ; - décohabitation intergénérationnelle via FILOCOM	LS
	Besoins non satisfait des ménages logés	Ménages en inadéquation financière	CAF	Seuil de taux d'effort fixé à 30 %	LS (Tx d'effort > 33%) et LM (Tx d'effort entre 30 et 33%)
		Logement de mauvaise qualité	INSEE	Maison ou appartement sans baignoire, ni douche (SANI O)	LS
		Ménages en inadéquation physique (sur-occupation lourde)	FILOCOM	Surpeuplement accentué (manque plus de deux pièces au logement par rapport à la norme)	LS
		Ménages vivant dans le parc social	SNE	Motifs 1 et 2 regardés : on écarte : accédants à la propriété en difficulté, autre motif particulier, logement non décent ou insalubre, pb d'environnement ou de voisinage, raisons de santé, rapprochement équipement, rapprochement de la famille)	LS

Sources et hypothèses retenues

Besoins en flux	Besoins liés aux évolutions démographiques	OMPHALE 2010 (INSEE : RP 2007)	Scénario central et population basse Horizon temporel : 6 ans Besoins spécifiques liés aux personnes âgées pas pris en compte	LL, LM et LS
	Renouvellement du parc	FILOCOM	Projection des parcs public et privé sur la base de taux de disparition et de restructuration	LL, LM et LS