



CADOL

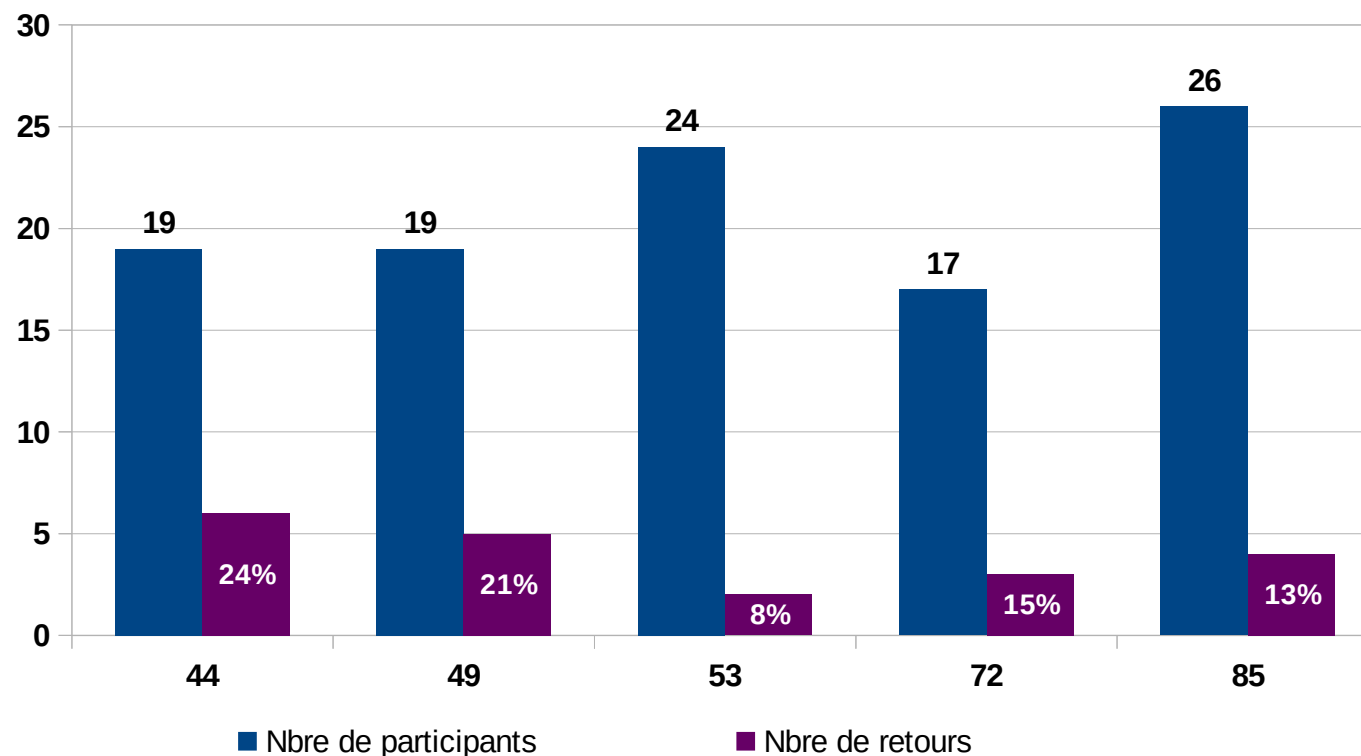
14 juin 2018

***Démarche territorialisation
de la production de logements***

***Évaluation finale des
besoins en logements***



Bonne participation toutefois faibles retours



*5 réunions départementales
entre le 22 mars et le
20 avril 2018*

*1 consultation des
participants du 24 mars au
14 mai 2018.*

*Poursuite des échanges au
CADOL ...*



- ✓ + de 100 participants aux réunions départementales
- ✓ apports des acteurs locaux : facteurs d'amélioration de l'évaluation
- ✓ premières évaluations globalement cohérentes avec les PLH et/ou la dynamique de construction



- ✓ Retours assez faibles, probablement liés à une méthode
 - ✓ globalement compliquée
 - ✓ difficilement appropriable, notamment en raison de l'échelle d'évaluation (ZE)
- ✓ méconnaissance des acteurs sur certains paramètres (ex : réallocation)
- ✓ difficulté à comprendre l'articulation avec les démarches locales
- ✓ crainte du caractère prescriptif de l'évaluation



Janvier
Février
2018

Sortie d'Otelo V2
Actualisation des
sources stats

Travaux internes État

Mars
Avril
Mai
2018



Réunions
Départementales

État / Collectivités / EPF /
agences d'urbanisme / ADIL

Consultation écrite

Juin
Juillet
2018

Travaux internes État

Présentation de la proposition régionale d'évaluation
des besoins en logements à l'ensemble des partenaires locaux



Étape 1 : Estimation des besoins à la zone d'emploi (maille d'analyse)

Région Pays de La Loire
Zones d'emploi

Une zone d'emploi, c'est quoi ?

Espace à l'intérieur à l'intérieur duquel la plupart des actifs réside et travaille.



Limites ZE
Limites départements

DREAL Pays de la Loire
Mars 2018
1027H18LC

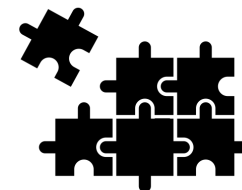
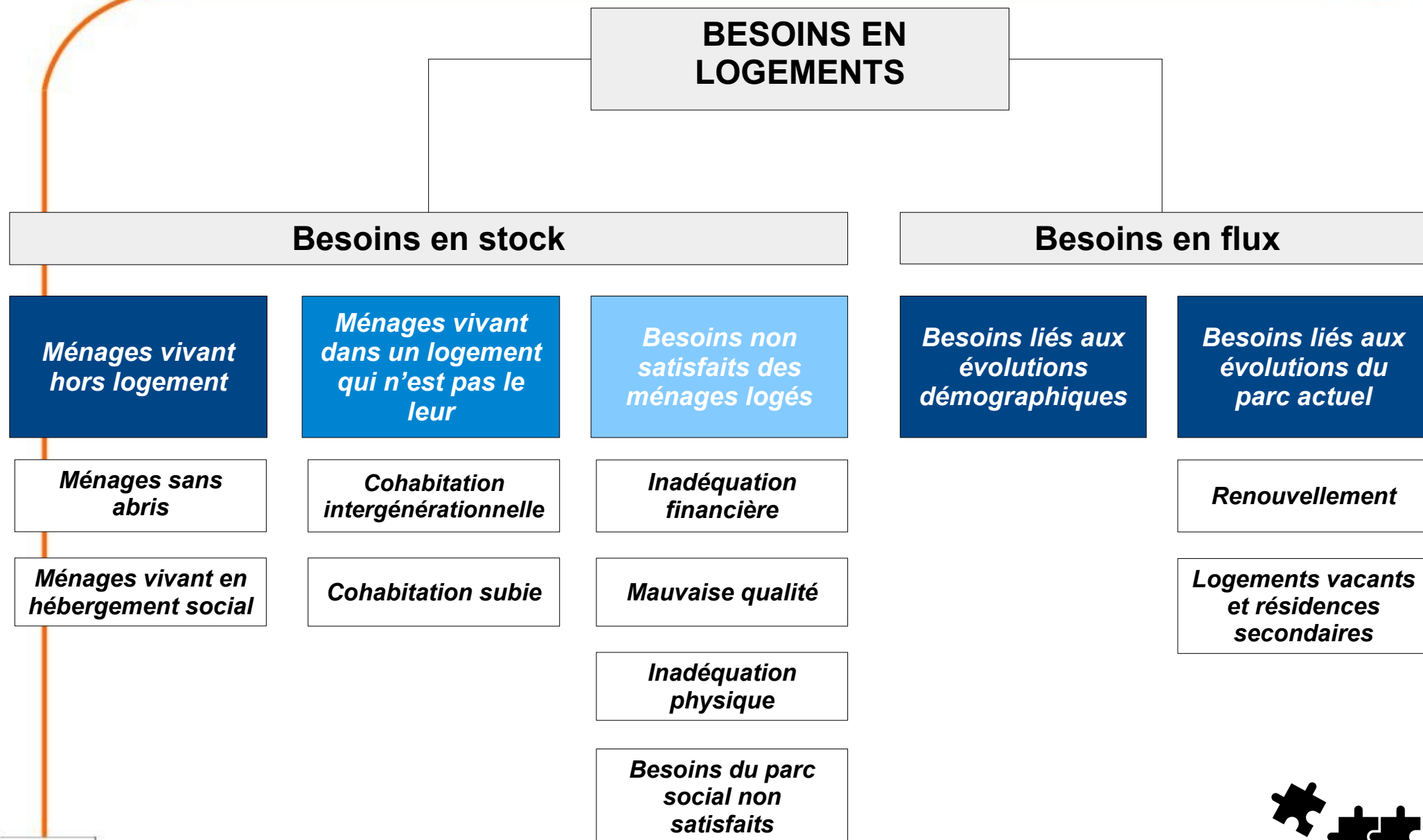


Étape 1 : Estimation des besoins à la zone d'emploi (maille d'analyse)

=> **Estimation des besoins en stock** : besoins de logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent.

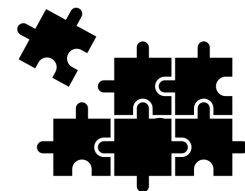
=> **Estimation des besoins en flux (également appelés demande potentielle)** : besoins nouveaux susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logements.

Étape 2 : Ventilation des besoins à l'EPCI (maille de restitution)





Quels arbitrages en Pays de la Loire sur ces paramètres ?



Besoins en logements : Stock



BESOINS EN LOGEMENTS

Besoins en stock

Ménages vivant hors logement

Ménages sans abris

Ménages vivant en hébergement social

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

Cohabitation intergénérationnelle

Cohabitation subie

Besoins non satisfaits des ménages logés

Inadéquation financière

Mauvaise qualité

Inadéquation physique

Besoins du parc social non satisfaits

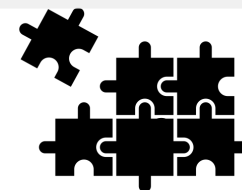
Besoins en flux

Besoins liés aux évolutions démographiques

Besoins liés aux évolutions du parc actuel

Renouvellement

Logements vacants et résidences secondaires





Les ménages vivant hors logement Ménages sans abris

proposition



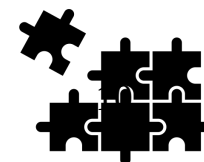
Prise en compte de l'ensemble des publics : sans abris / habitations de fortune / logés à l'hôtel

Source : **recensement**

Préféré au SNE car ce dernier est déclaratif et ignore donc une partie de ces publics



2 445 ménages concernés en Pays de la Loire





Les ménages vivant hors logement Ménages vivant en hébergement social

Prise en compte uniquement des publics hébergés dans les autres centres d'accueil, CADA, CHRS, CPH, FJT, FTM et RS hors maisons relais

proposition



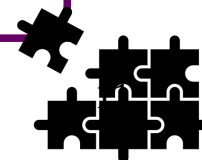
Ont été exclus : aires nomades, maisons relais-pension, hébergement familles malades et logements foyers non spécialisés

Source : **finess**

Taux de sortie vers le logement ➡ 80 %



9 211 ménages concernés en Pays de la Loire





Les ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur

Prise en compte de la cohabitation intergénérationnelle

proposition

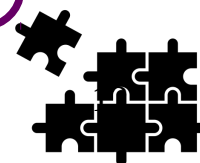


Prise en compte de la cohabitation subie : 3 catégories retenues (logés chez un particulier, à titre gratuit et temporairement)

Sources : **filocom** + **SNE**



16 977 ménages concernés en Pays de la Loire





Ménages mal-logés

Les ménages en inadéquation financière

Taux d'effort à **25 ou 30 %** selon les taux d'effort observés sur les territoires

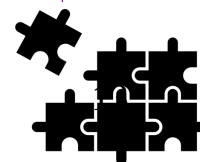
proposition



Prise en compte uniquement des **locataires**

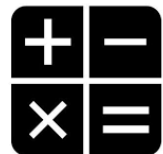
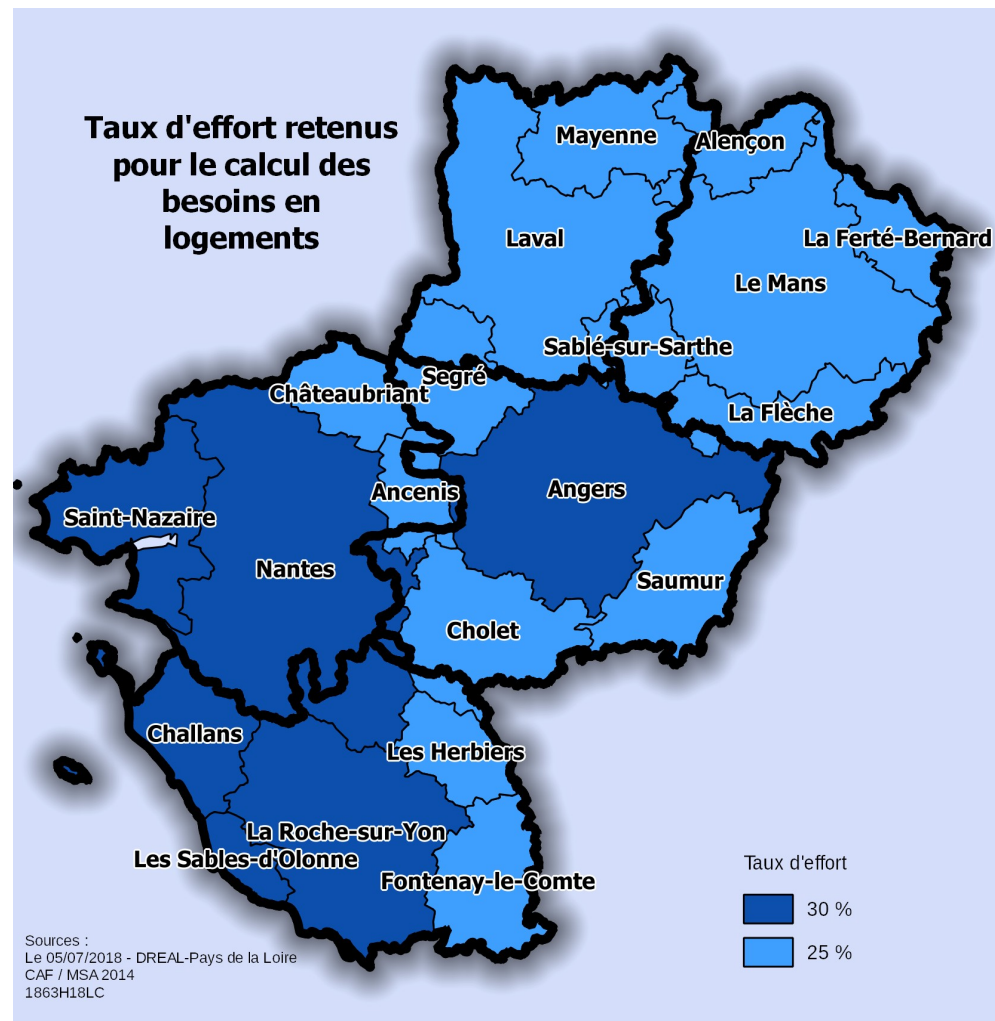
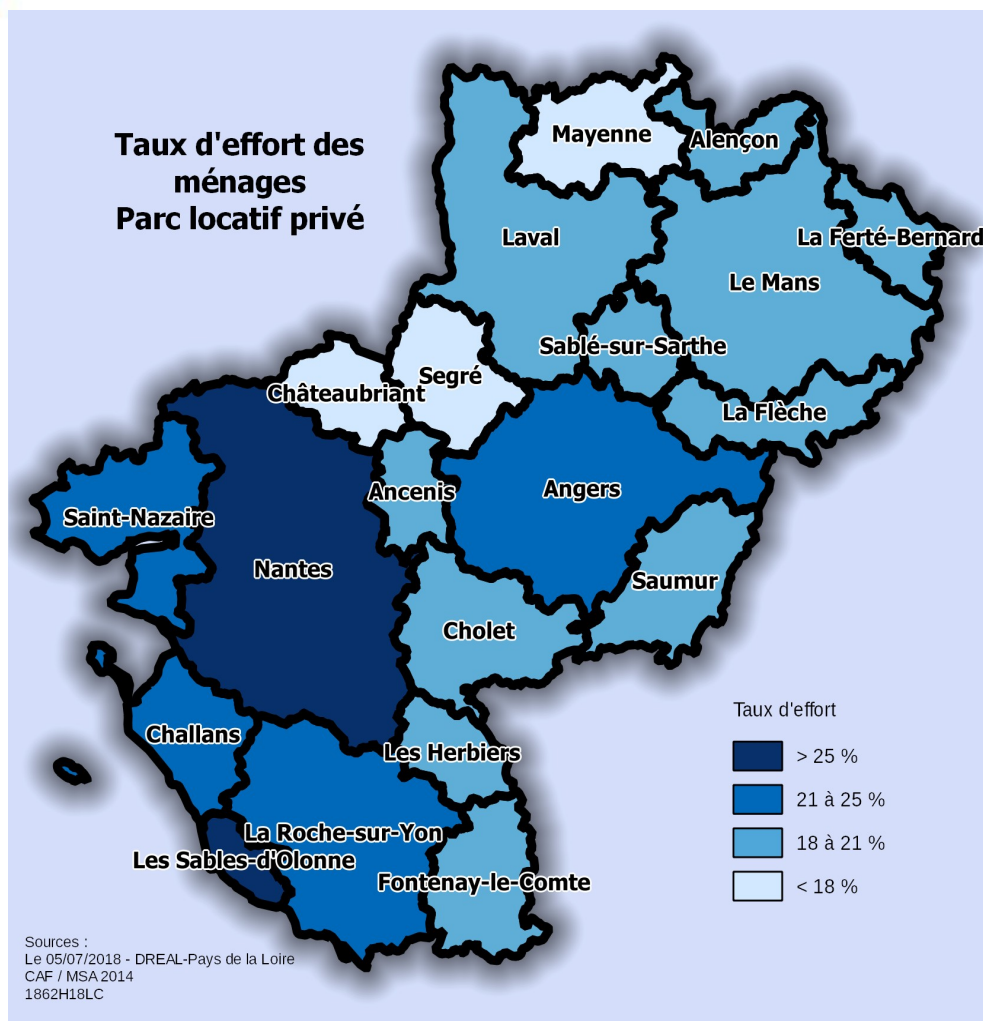
Les acteurs locaux ont majoritairement considéré que les propriétaires, même avec des lourdes dépenses logement ne quitteraient pas leur logement.

Source : **CNAF** (taux d'effort net prenant en compte les aides au logement)

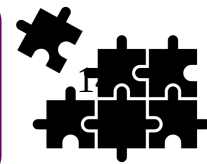




Les ménages en inadéquation financière



40 398 ménages concernés en Pays de la Loire





Ménages mal-logés

Les ménages vivant dans des logements de mauvaise qualité

Prise en compte du parc locatif privé potentiellement indigne (PPPI) noyau dur

proposition



Le PPPI pré-repère des logements potentiellement indignes. Un logement a d'autant plus de chance d'être indigne, dès lors qu'il relève d'un **classement cadastral 6, 7 et 8**, et qu'il est occupé par **un ménage à faibles revenus**.

Le « noyau dur » concentre les situations prioritaires, à savoir les logements dégradés ou très dégradés, occupés par des ménages aux revenus très faibles (70 % du seuil de pauvreté).

Le PPPI a été préféré au recensement car ce dernier sous-estimait significativement le volume de logements concernés.

Source : **filocom**



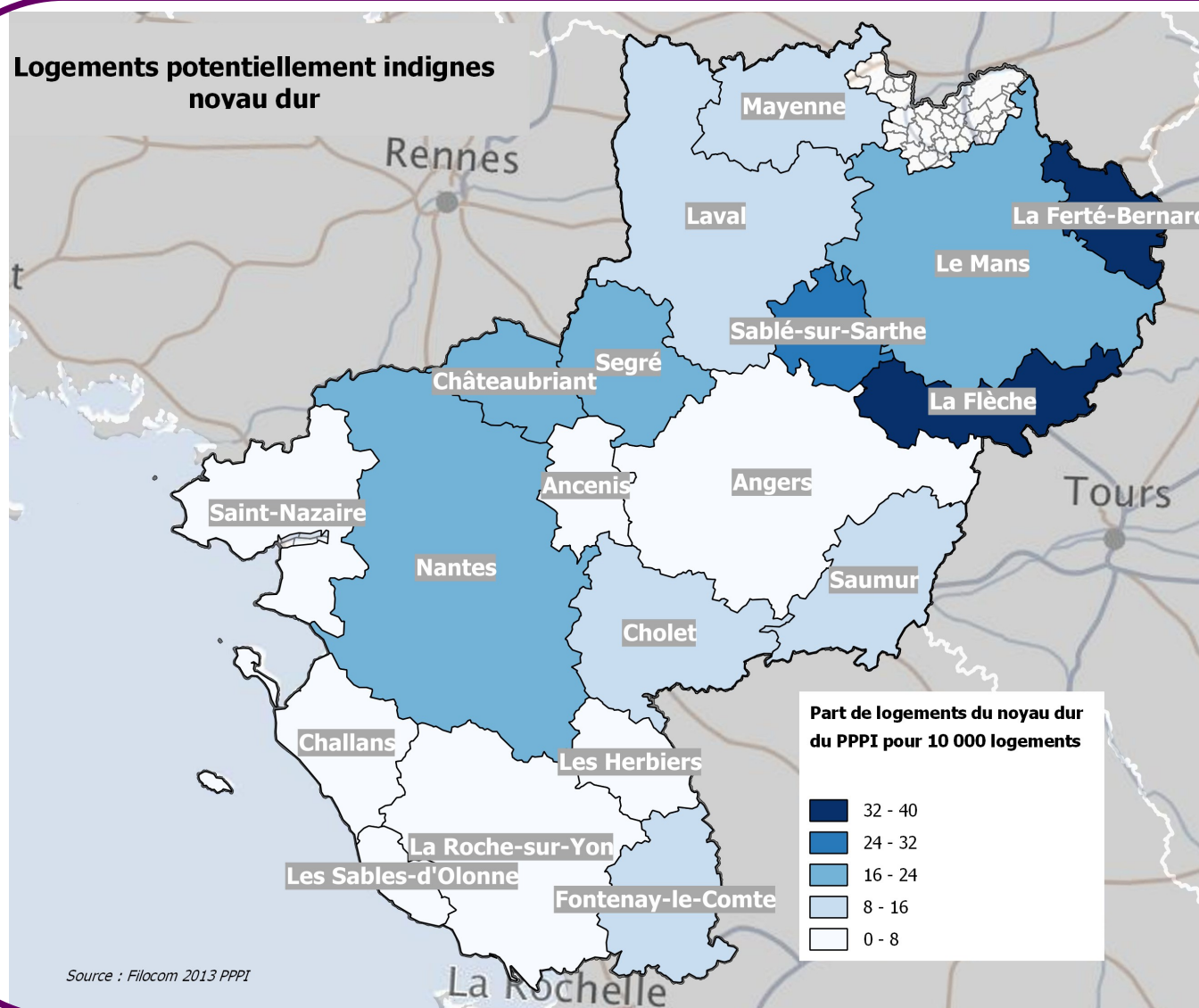
S'ils ne rentrent pas en compte dans le calcul du besoin final, les besoins en réhabilitation ont toutefois été identifiés.





Ménages mal-logés

Les ménages vivant dans des logements de mauvaise qualité



2 680
ménages
locataires
concernés
en Pays de
la Loire





Ménages mal-logés

Les ménages en inadéquation physique

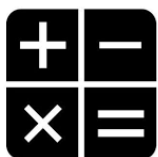
Prise en compte du sur-peuplement **accentué**
uniquement sur les **locataires**

proposition

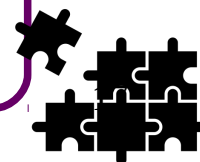


Mise en cohérence avec le public retenu sur la brique relative à l'inadéquation financière (locataires uniquement)

Source : **Insee**



705 ménages concernés en Pays de la Loire





Ménages mal-logés

Demandes internes au parc social

proposition



Prise en compte de l'ensemble des demandes de logements sociaux

Aucun public exclu en raison de l'hétérogénéité des pratiques sur le territoire.

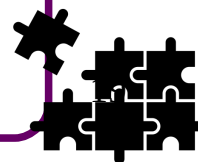


- × *Il est possible d'exclure 1 ou 3 motifs parmi les suivants : rapprochement des équipements et services, assistantes maternelles, problèmes d'environnement ou de voisinage.*
- × *Seules les demandes pour lesquelles aucune solution logement n'a été trouvée sont prises en compte (solde).*

Source : **SNE**



7 025 ménages concernés en Pays de la Loire





Quel parc pour répondre aux besoins en stock ?

proposition



	Ménages en cohabitation subie ou intergénérationnelle	Ménages en inadéquation financière	Ménages dans logement de mauvaise qualité	Ménages en inadéquation physique
ZE à tendance rurale	50 % social 50 % libre	50 % social 50 % libre	50 % social 50 % libre	50 % social 50 % libre
ZE littorales	60 % social 40 % libre	60 % social 40 % libre	50 % social 50 % libre	50 % social 50 % libre
ZE à tendance urbaine	80 % social 20 % libre	80 % social 20 % libre	60 % social 40 % libre	60 % social 40 % libre



Les ménages vivant hors logement et déjà logés dans le parc social sont identifiés par défaut vers le parc social.



Besoins en logements : Stock



BESOINS EN LOGEMENTS

Besoins en stock

Ménages vivant hors logement

Ménages sans abris

Ménages vivant en hébergement social

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

Cohabitation intergénérationnelle

Cohabitation subie

Besoins non satisfaits des ménages logés

Inadéquation financière

Mauvaise qualité

Inadéquation physique

Besoins du parc social non satisfaits

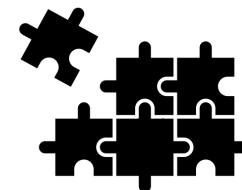
Besoins en flux

Besoins liés aux évolutions démographiques

Besoins liés aux évolutions du parc actuel

Renouvellement

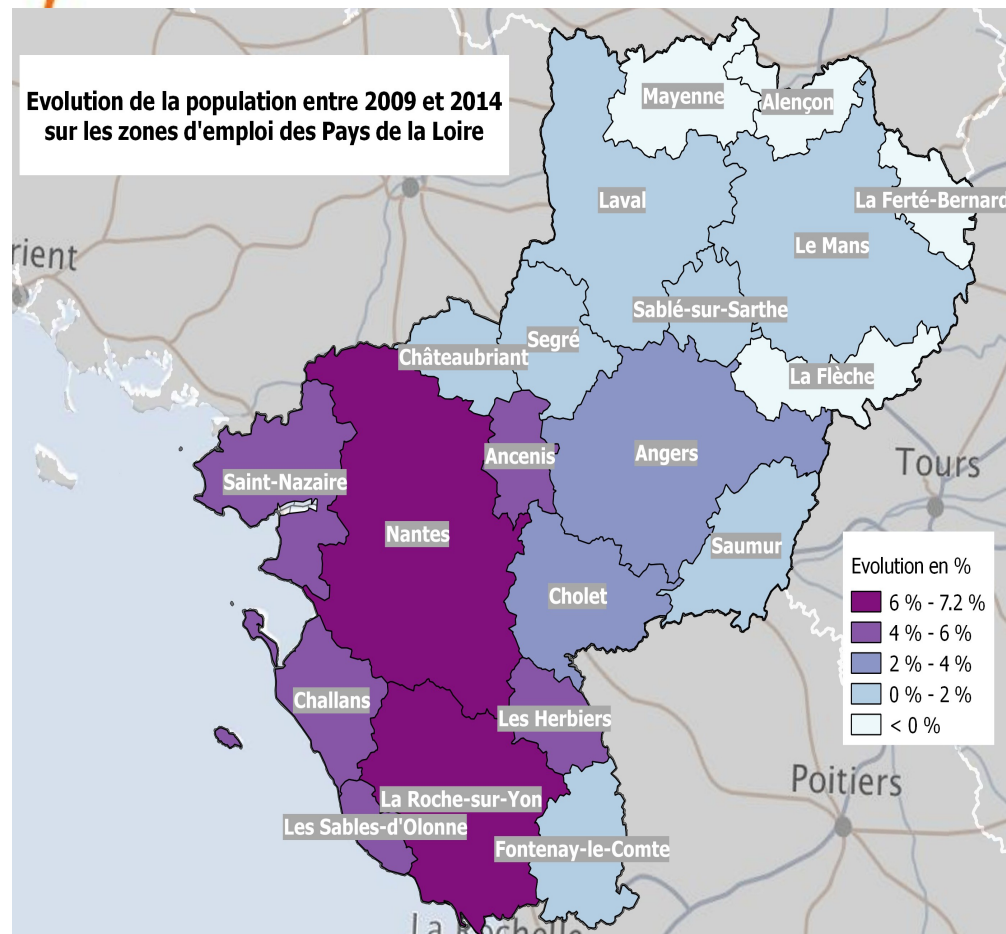
Logements vacants et résidences secondaires



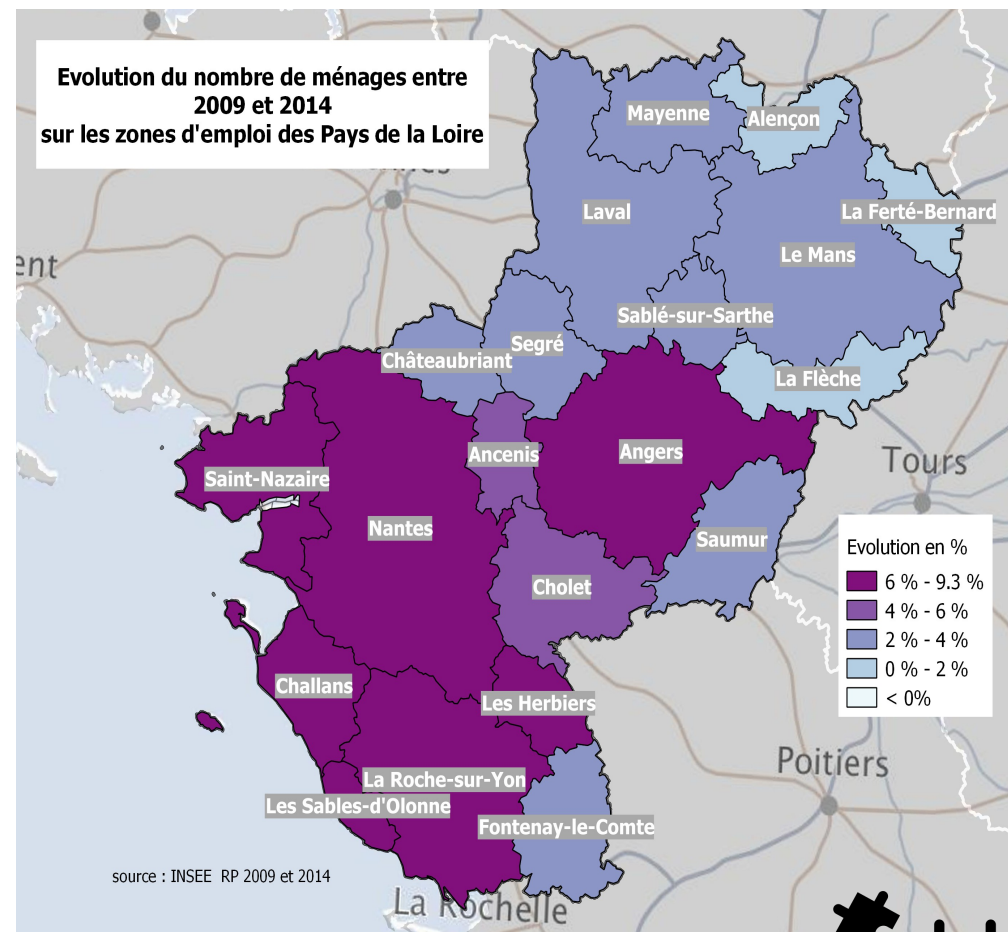


Besoins liés aux évolutions démographiques

Evolution de la population entre 2009 et 2014
sur les zones d'emploi des Pays de la Loire



Evolution du nombre de ménages entre
2009 et 2014
sur les zones d'emploi des Pays de la Loire



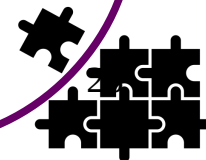


Besoins liés aux évolutions démographiques

Choix : 6 scénarios Omphale – projection 2015-2021

OMPHALE	Fécondité	Espérance de vie	Migrations
« central » d'évolution de la population combiné au scénario « tendanciel » de cohabitation ;	constante	centrale	constantes
« central » d'évolution de la population combiné au scénario « maintien » de cohabitation ;	constante	centrale	constantes
« central » d'évolution de la population combiné au scénario « accélération » de cohabitation ;	constante	centrale	constantes
« central » d'évolution de la population combiné au scénario « décélération » de cohabitation	constante	centrale	constantes
« population haute » d'évolution de la population combiné au scénario « tendanciel » de cohabitation	haute	haute	hautes
« population basse » d'évolution de la population combiné au scénario « tendanciel » de cohabitation	basse	basse	basses

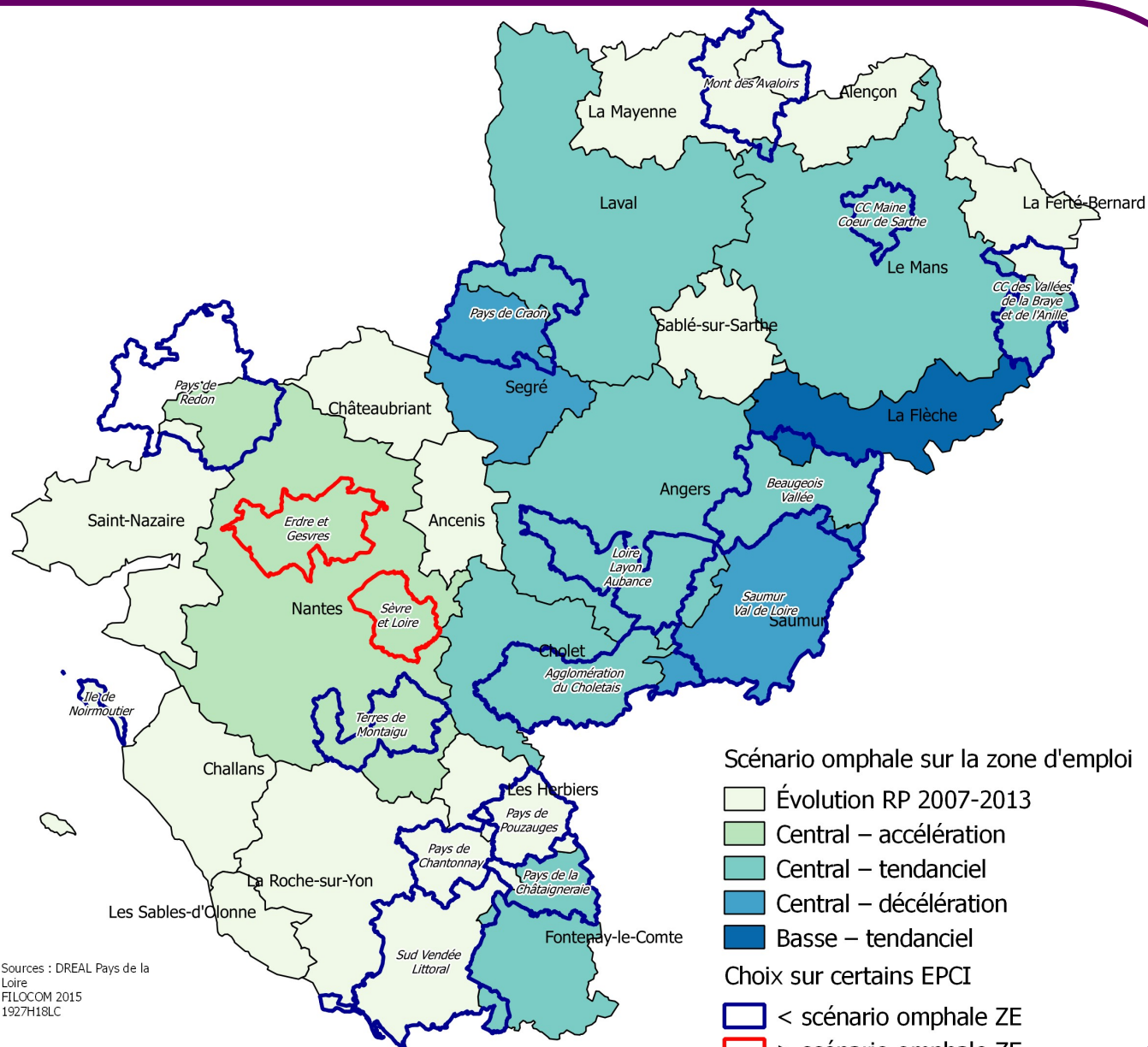
Scénario « central – maintien » = scénario de référence



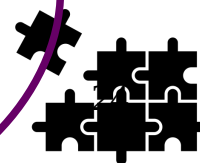


Besoins liés aux évolutions démographiques

proposition



Sources : DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
1927H18LC

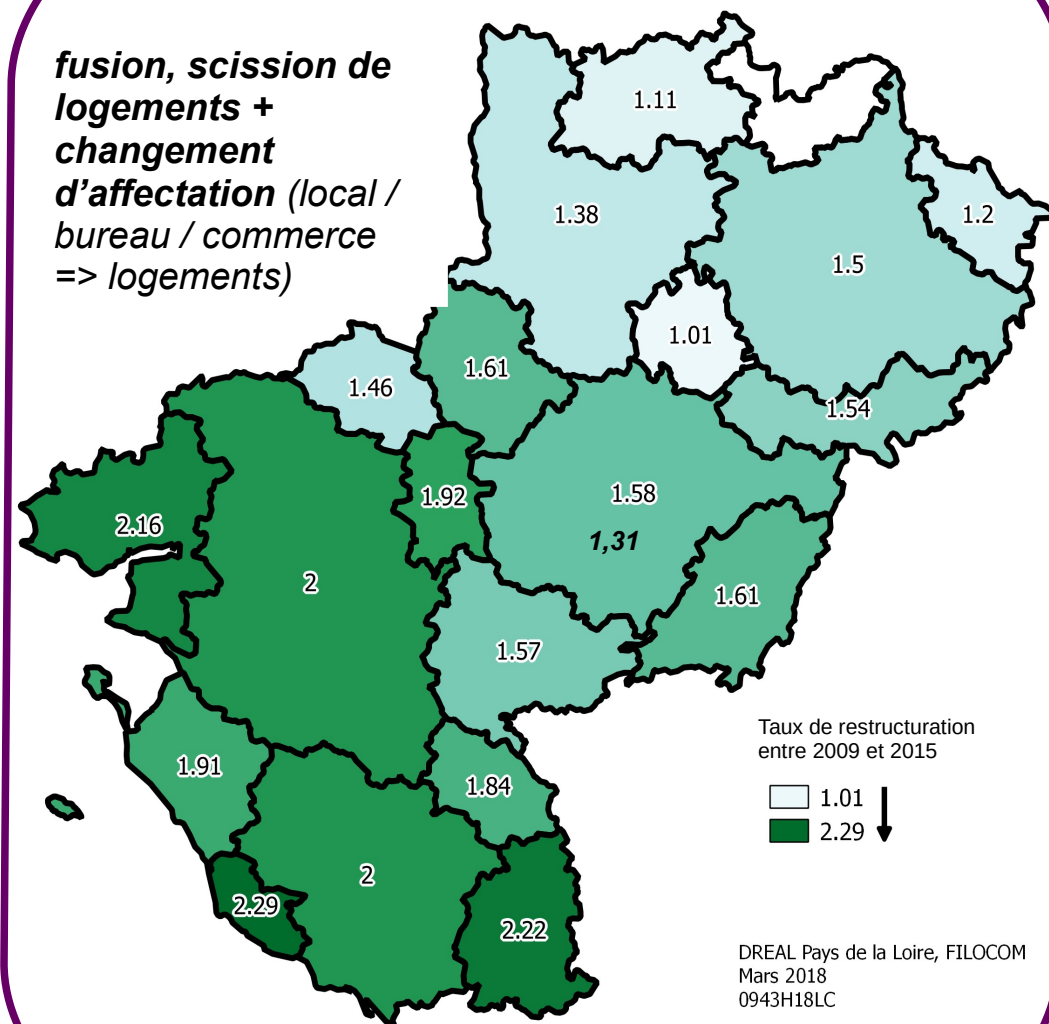




Besoins liés aux évolutions du parc actuel - renouvellement

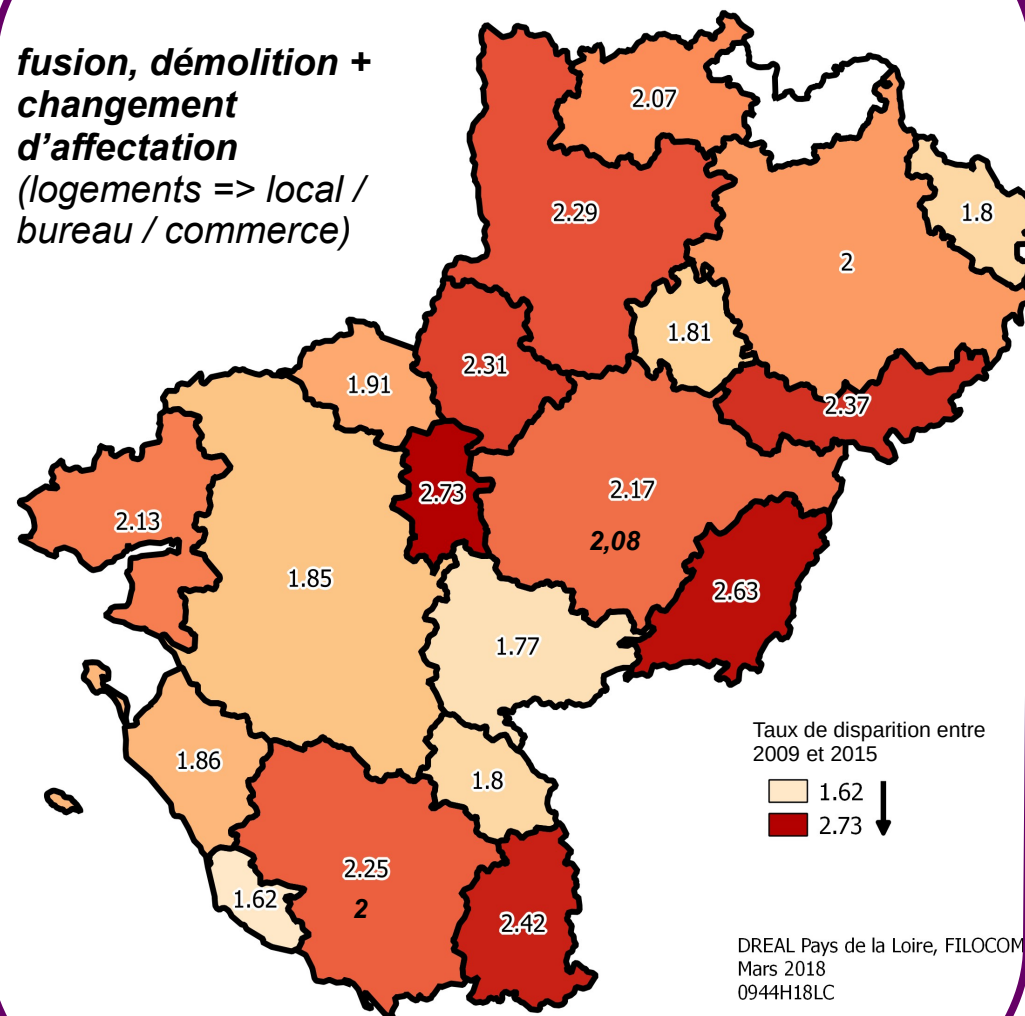
Logements restructurés = entrants

fusion, scission de logements + changement d'affectation (local / bureau / commerce => logements)

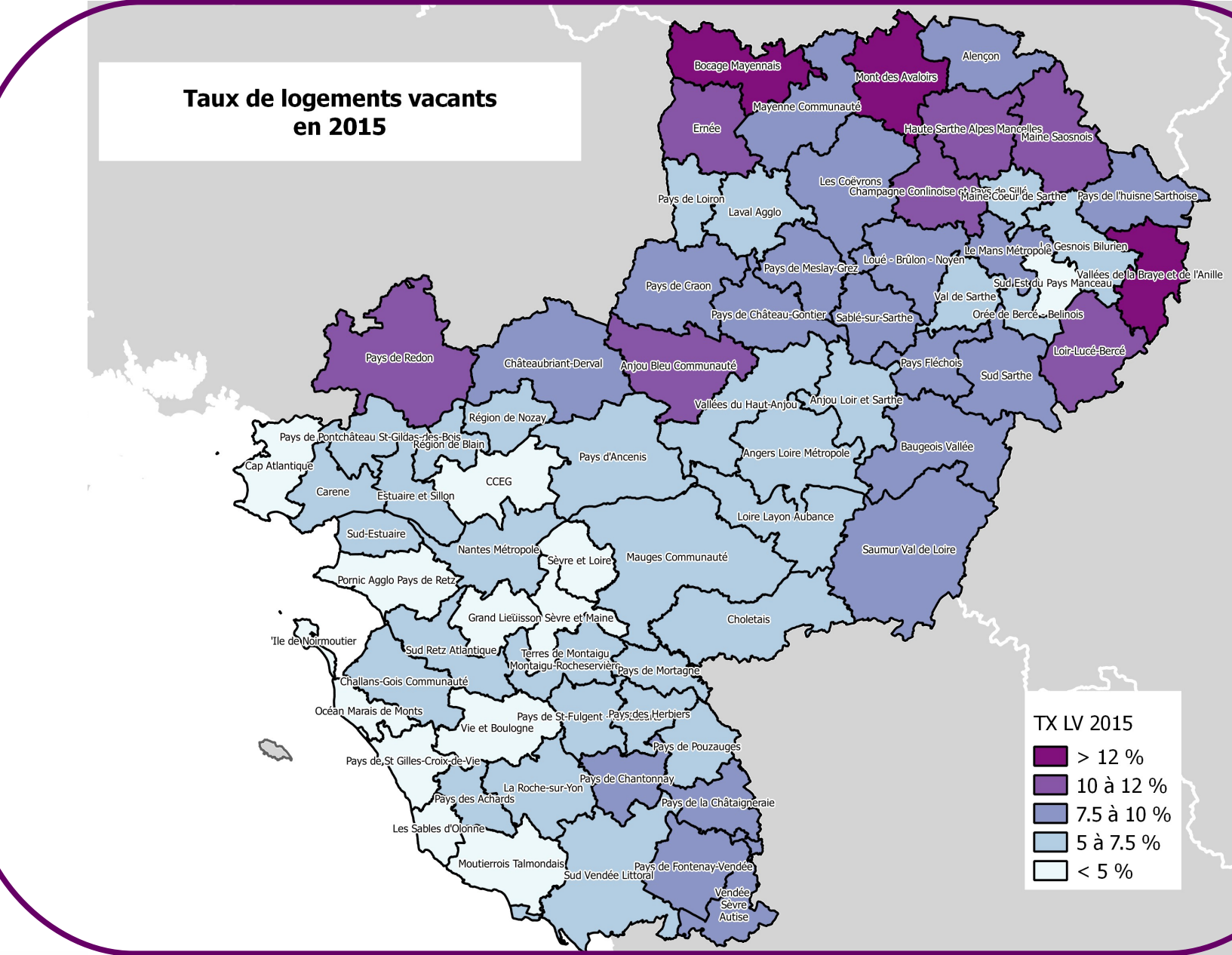


Logements disparus = sortants

fusion, démolition + changement d'affectation (logements => local / bureau / commerce)



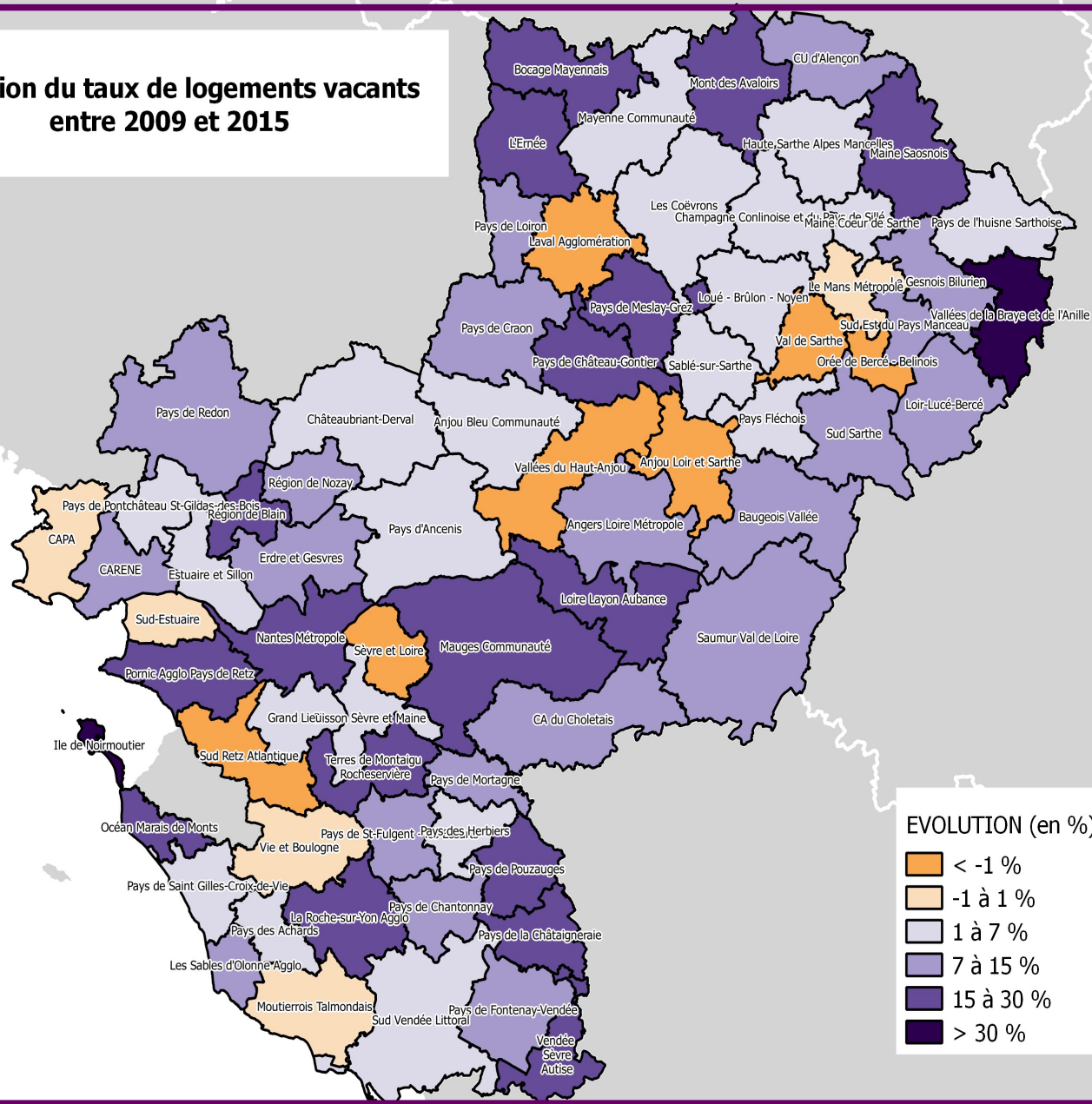
Besoins liés aux évolutions du parc actuel – vacance





Besoins liés aux évolutions du parc actuel – vacance

Évolution du taux de logements vacants
entre 2009 et 2015



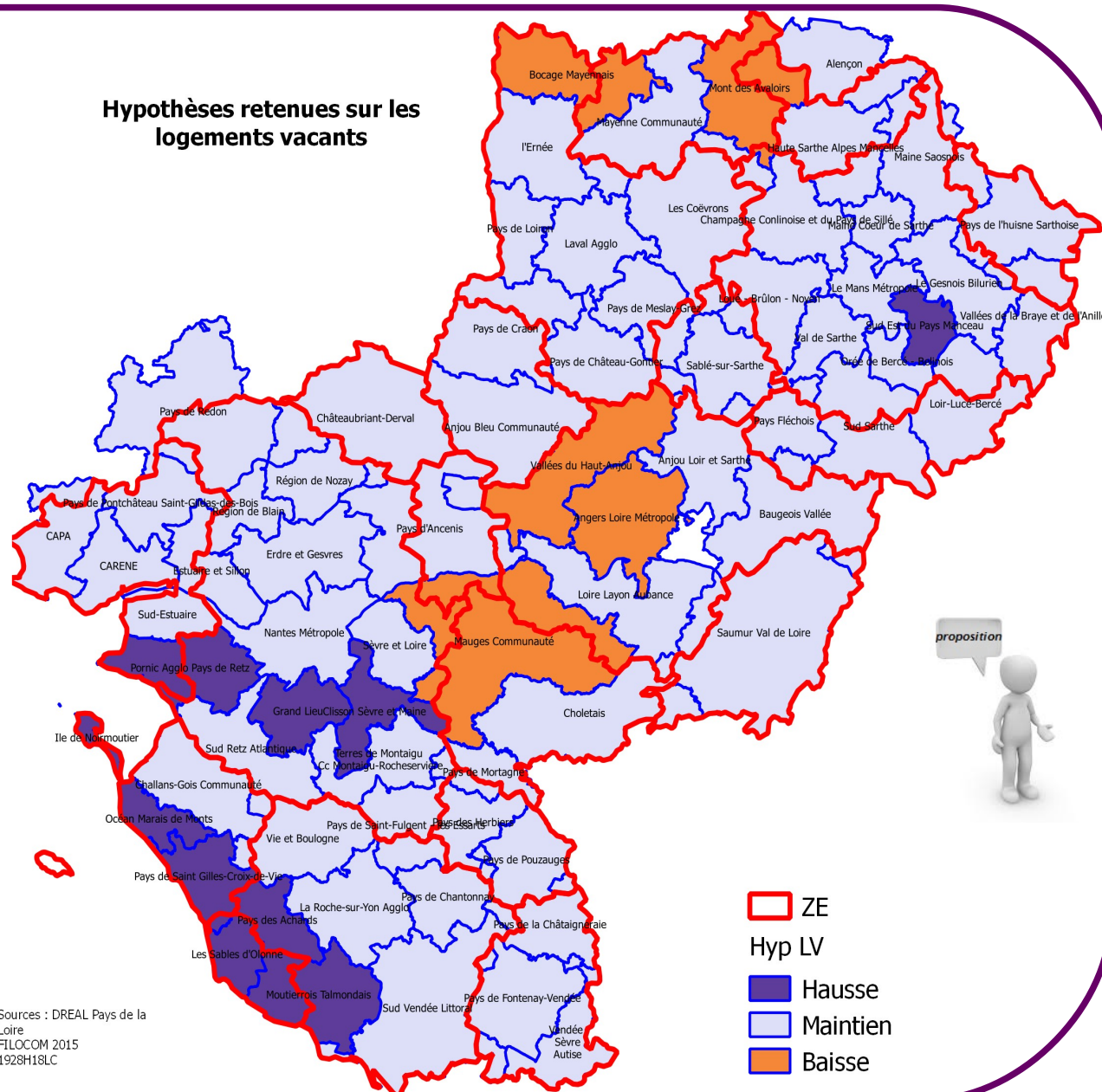


Besoins liés aux évolutions du parc actuel – vacance

Hypothèses posées à l'EPCI

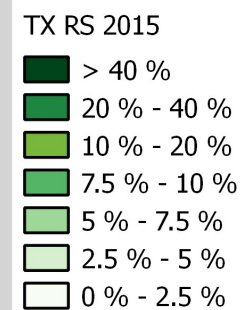
- **Vacance > 6,9 %**
 - Si elle **augmente**, on maintient sauf demande contraire de l'EPCI
 - Si elle **baisse**, on poursuit la tendance (si la baisse significative)
- **5 % > Vacance < 6,9 % = maintien**
- **Vacance < 5 %**
 - Si elle **baisse**, on maintient
 - Si elle **augmente**, on poursuit la tendance

Hypothèses retenues sur les logements vacants

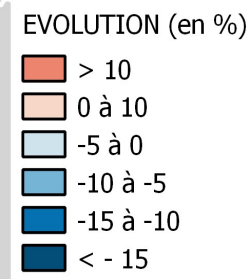


Sources : DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
1928H18LC

Taux de résidences secondaires en 2015



Évolution du taux de résidences secondaires entre 2009 et 2015

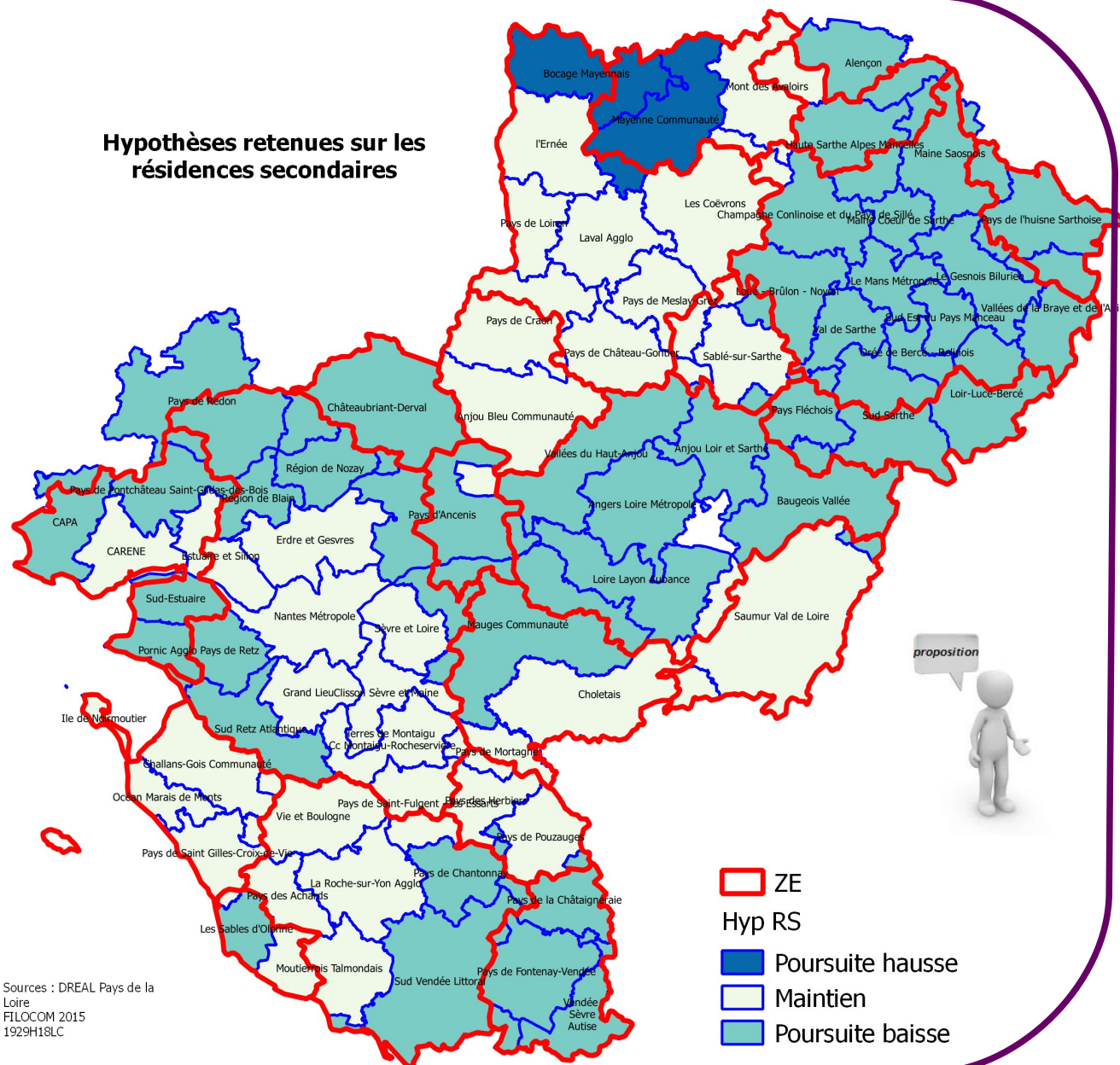




Besoins liés aux évolutions du parc actuel – résidences secondaires

- **RS < 20 %**
 - **hypothèses à la ZE** sauf pour les EPCI avec une tendance différente = poursuite de tendance
- **RS > 20 %** (*Evo 2009-2015 : baisse de la part des RS sur tous les EPCI*)
 - **hypothèses à l'EPCI** au vu de la singularité des marchés littoraux
 - **Si la baisse < 5 %** = maintien, tendance à confirmer (sauf demande inverse de l'EPCI)
 - **Si la baisse > 5 %** = poursuite de la tendance

Hypothèses retenues sur les résidences secondaires



Sources : DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
1929H18LC



Besoins liés aux évolutions du parc actuel – résidences secondaires

- L'hypothèse sur les résidences secondaires dans les EPCI littoraux = un choix déterminant les besoins en logements

Plus la part de RS est importante, plus l'impact sur le besoin est fort.

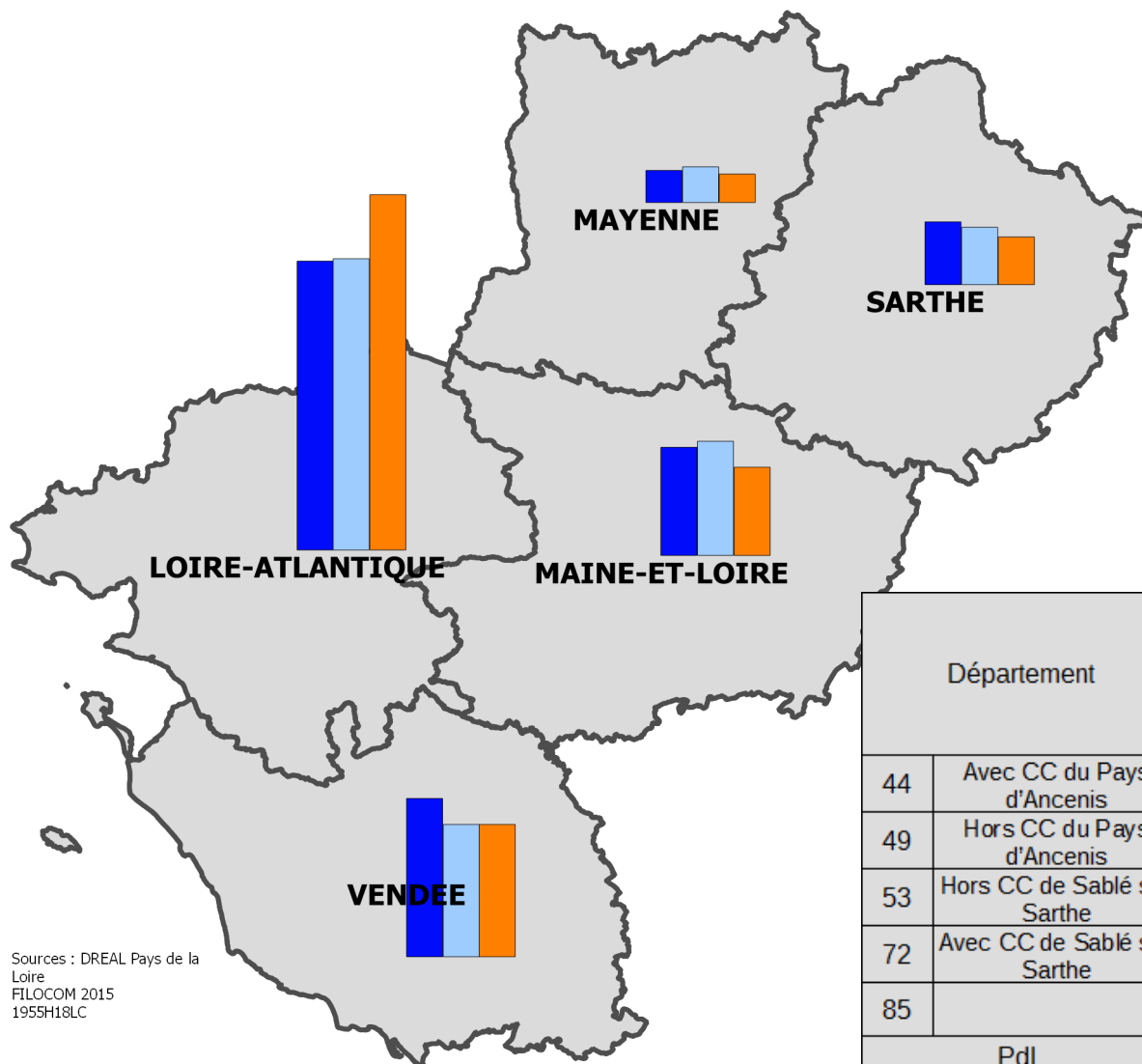
Nom EPCI	Taux RS	Evo RS 2009-2014	Impact sur le BEL du maintien du taux de RS
CC du Pays de Saint Gilles-Croix-de-Vie	47,8%	-4,54%	34,5%
CA Pornic Agglo Pays de Retz	36,3%	-8,0%	10,1%
CA Les Sables d'Olonne	32,8%	-1,15%	11,3%
CC Challans-Gois Communauté	8,7%	-8,8%	39,1%
CC Moutierrois Talmondaï	39,9%	-2,95%	13,2%
CC Sud Vendée Littoral	31,0%	-4,96%	14,2%
CC du Sud-Estuaire	22,7%	-7,5%	17,9%
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	44,0%	-1,10%	17,2%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene)	10,8%	2,96%	15,9%
CC de l'Ile de Noirmoutier	62,7%	-0,49%	40,2%
CC Océan Marais de Monts	56,4%	-4,56%	33,7%

Évaluation régionale : proposition finale



Estimation des besoins en logements

- Proposition
- Étude 2014
- Moyenne des logements commencés entre 2016 et 2017



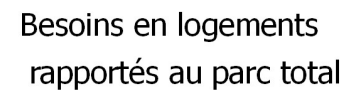
25 025
besoins en logements
sur la région Pays de la
Loire

Département		Proposition	Logements commencés en 2016	Logements commencés en 2017	Étude 2014
			SITADEL dates réelles	SITADEL dates réelles	DREAL Pays de la Loire
44	Avec CC du Pays d'Ancenis	11 105	12 800	14 500	11 192
49	Hors CC du Pays d'Ancenis	4 166	3 100	3 700	4 397
53	Hors CC de Sablé sur Sarthe	1 247	1 000	1 200	1 374
72	Avec CC de Sablé sur Sarthe	2 424	1 800	1 900	2 217
85		6 083	4 600	5 600	5 080
PdL		25 025	23 300	26 900	24 260

Sources : DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
1955H18LC

PRÉFECTURE
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

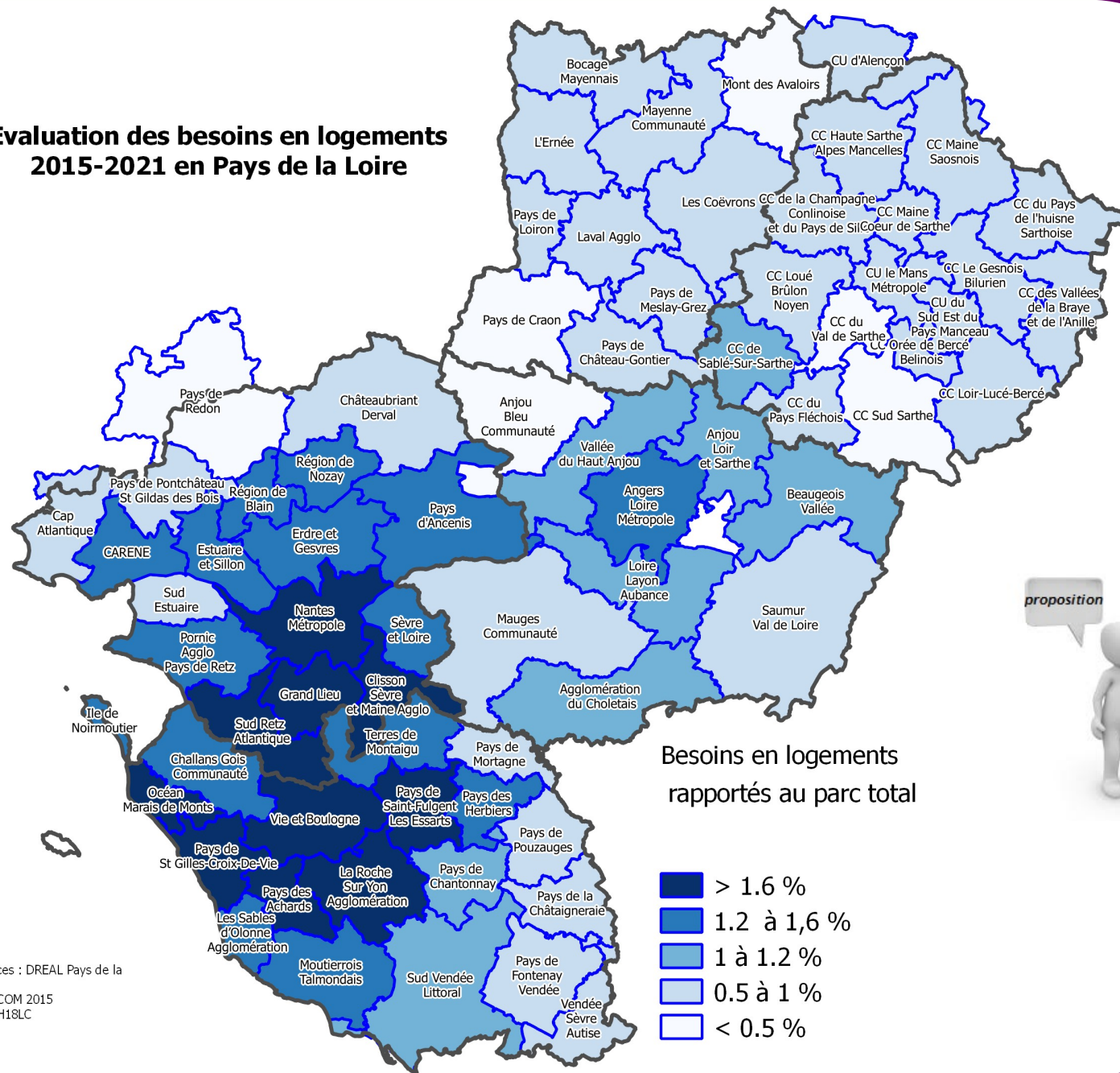
Besoins en logements 2015-2021 selon une répartition naïve du besoin



-  > 1.6 %
 1.2 à 1,6 %
 1 à 1.2 %
 0.5 à 1 %
 < 0.5 %



Evaluation des besoins en logements 2015-2021 en Pays de la Loire



Sources : DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
1870H18LC



Sur l'évaluation régionale

Approfondissement des projections démographiques avec l'Insee au 2nd semestre 2018

- *Disposer de projections plus en phase avec les dynamiques locales*

Sur l'outil de calcul des besoins en logements : OTELO

- Déploiement aux DDT sera finalisé en juillet 2018
- Déploiement aux collectivités fin 2018