



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA FRICHE :

Une méthode d'estimation des besoins en logements sociaux dans les territoires

Plan de la présentation

1. Présentation de la méthode

1.1. Contexte et objectifs

1.2. Présentation de l'outil

1.3. Expérimentation avec les collectivités

2. Enseignements au niveau national

2.1. Des demandeurs qui ne peuvent pas se loger dans le parc libre

2.2. La stagnation des attributions

2.3. L'augmentation de la tension

2.4. L'érosion de la rotation

2.5. Inadéquation entre la typologie du parc et la demande

2.6. Motifs de demande en 2023

3. Scénarios d'évolution dans les Pays de la Loire

3.1. Scénario tendanciel

3.2. Scénario de stabilisation de la tension/demande sur chaque EPCI

3.3. Conclusion et leviers d'action

1. Présentation de la méthode

- 1.1. Contexte et objectifs
- 1.2. Présentation de l'outil
- 1.3. Expérimentation avec les collectivités
- 1.4. Feuille de route

1.1. Contexte et objectifs

Objectiver les besoins

La programmation des aides à la pierre est basée sur les remontées des services déconcentrés

- Besoins exprimés par les ménages
- Identification d'opportunités foncières (capacité à faire)
- Objectifs réglementaires (SRU)
- Affichage politique de certains élus

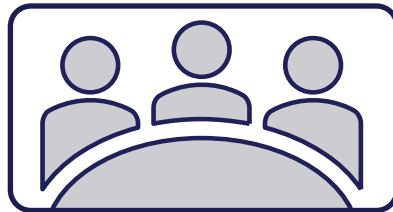
→ *Inadéquation entre les objectifs et les besoins réels* ←

1.2. Contexte et objectifs

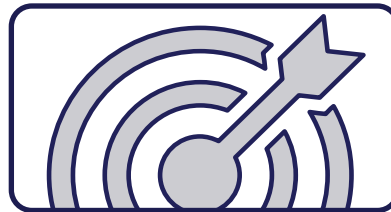
Une nouvelle méthode à l'échelle de l'EPCI



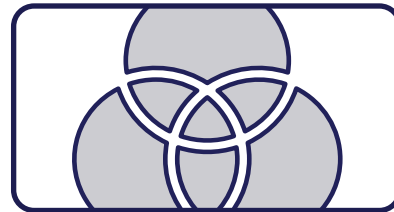
Obtenir
facilement
un chiffrage
du besoin



Servir de
base à la
discussion



Cibler les
ménages
prioritaires



Caractériser
les
demandes

1.2. Présentation de l'outil

Schéma de la méthode

Bases de données :
-SNE
-RPLS
-SISAL

Filtrage des ménages
prioritaires (taux
d'effort avec APL)

Projection du flux de
nouvelles demandes

Choix d'un scénario
de taux de tension

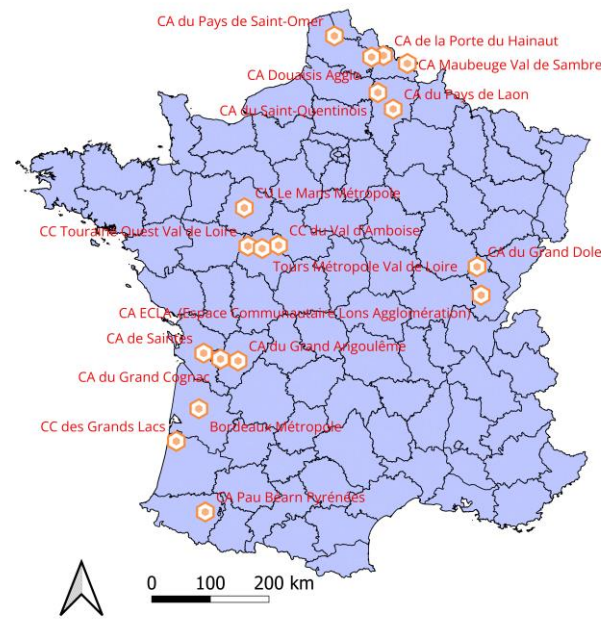
Nombre
d'attributions
à viser par an

Caractérisation
de la demande

1.3. Expérimentation avec les collectivités

Région	EPCI
Nouvelle Aquitaine	CA du Grand Cognac
	CA du Grand Angoulême
	CC des Grands Lacs
	CA Pau Béarn Pyrénées
	Bordeaux Métropole
	CA de Saintes
Hauts de France	CA du Saint-Quentinoise
	CA du Pays de Laon
	CA de la Porte du Hainaut
	CA Maubeuge Val de Sambre
	CA Douaisise Agglo
	CA du Pays de Saint-Omer
	CC Touraine Ouest Val de Loire
Centre Val de Loire	CC du Val d'Amboise
	Tours Métropole Val de Loire
	CA du Grand Dole
Bourgogne Franche Comté	CA ECLA (Espace Communautaire Lons Agglomération)
	CA de Saintes
Pays de la Loire	CA du Grand Angoulême
	CU Le Mans Métropole

Territoires d'expérimentation



2. Enseignements au niveau national

- 2.1. Des demandeurs qui ne peuvent pas se loger dans le parc libre
- 2.2. La stagnation des attributions
- 2.3. L'augmentation de la tension
- 2.4. L'érosion de la rotation
- 2.5. Inadéquation entre la typologie du parc et la demande
- 2.6. Motifs de demande en 2023

2.1. Des demandeurs qui ne peuvent pas se loger dans le parc libre

Ciblage	
Taux d'effort théorique (après APL)	Proportion de ménages pris en compte
< 20 %	0 %
20 % - 30 %	50 %
> 30 % (ou sous plafond PLAI)	100 %

97 %



Des ménages demeurent après le ciblage des ménages prioritaires

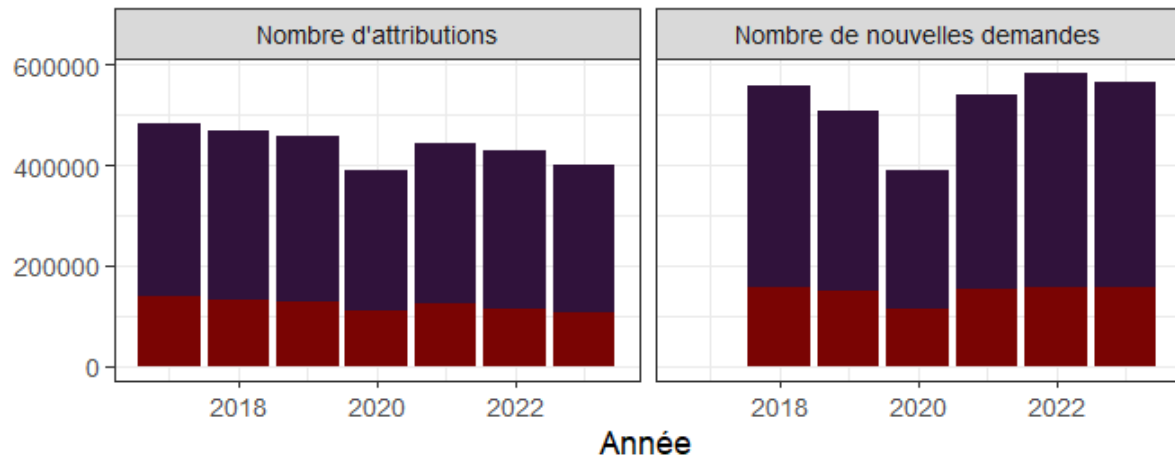
2 540 000

Demandeurs en 2023
Dont : 1 700 000 hors mutation

2.2. Les attributions diminuent lentement, à un niveau inférieur au flux de nouvelles demandes

Evolution du nombre d'attributions et de nouvelles demandes

Demande  hors mutation  en mutation



525 000

Nouvelles demandes
(moyenne 2018-2023)

- 440 000

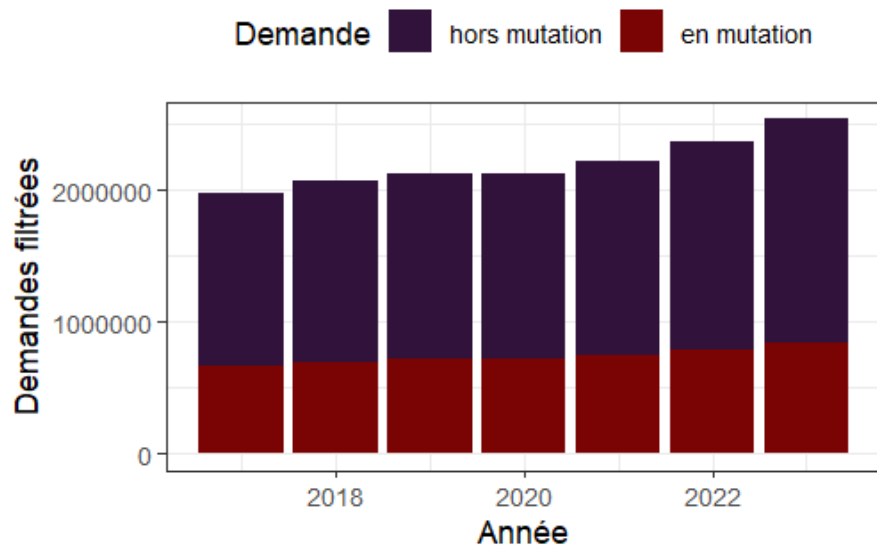
Attributions
(moyenne 2017-2023)

= 85 000

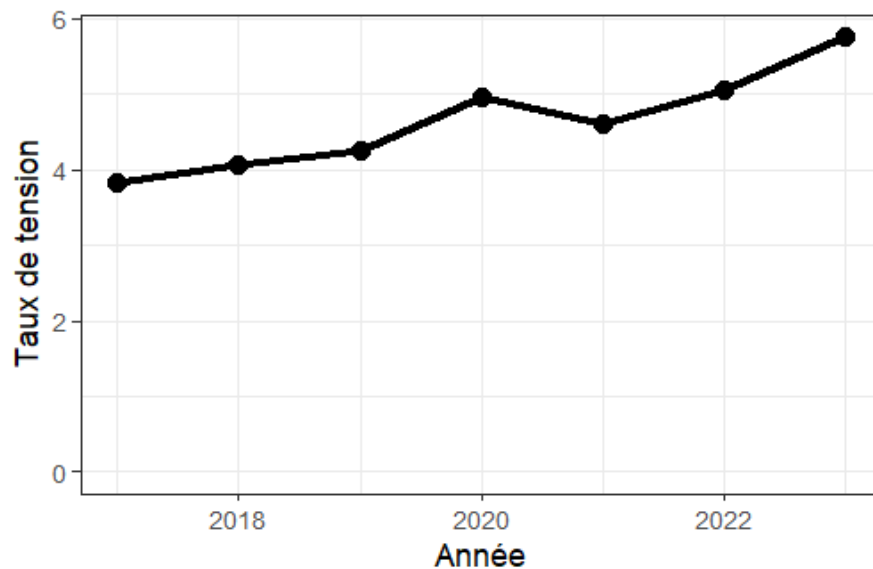
Augmentation annuelle du stock de
demandeurs (en moyenne)

2.3. En conséquence, le stock de demandeurs et la tension augmentent

Evolution du nombre de demandes actives

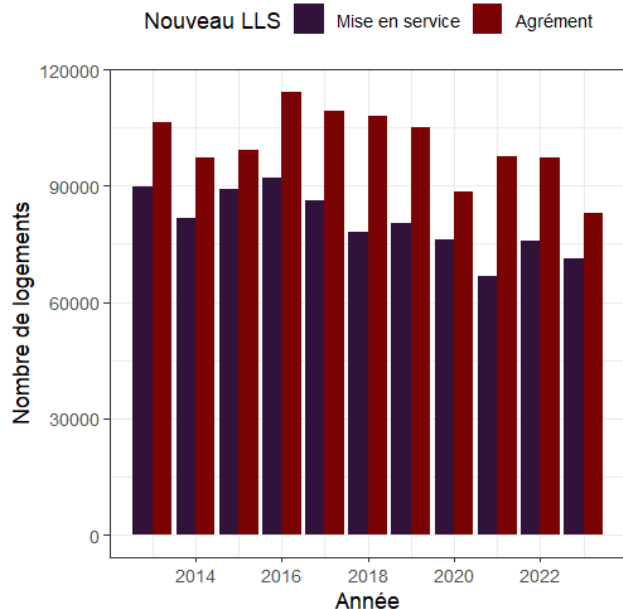


Evolution du taux de tension

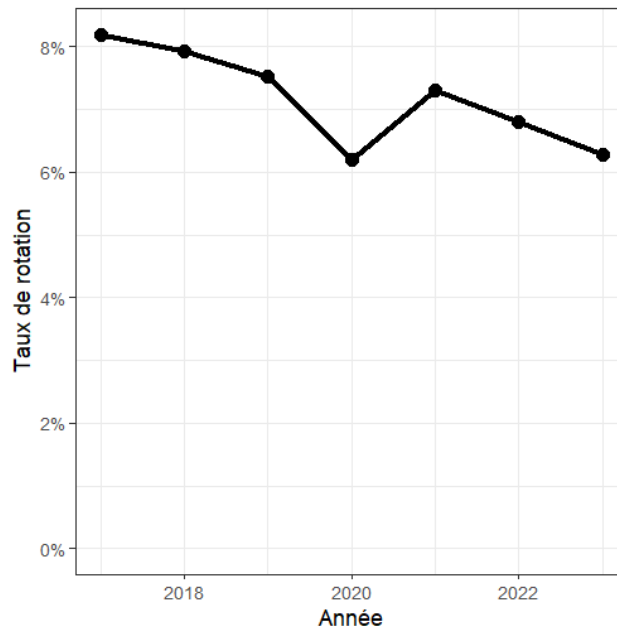


2.4. La stagnation des attributions s'explique par l'érosion de la rotation du parc, non compensée par la production

Mises en service et agréments



Taux de rotation



81 000

Moyenne 2013-2023 des mises en service

- 13 500

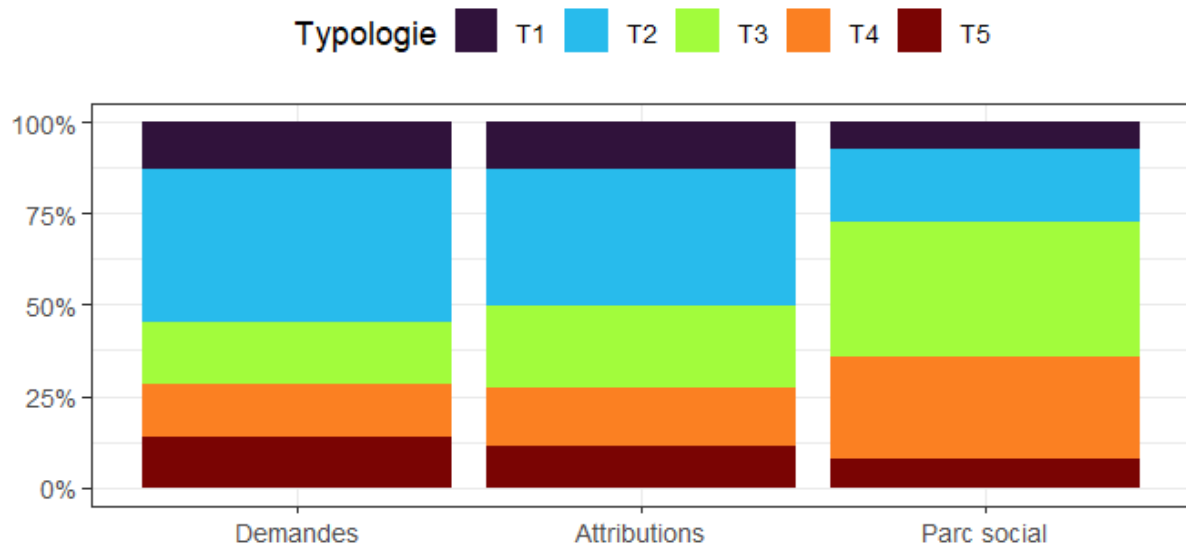
Perte d'attributions annuelle (malgré la construction)

- 2 %

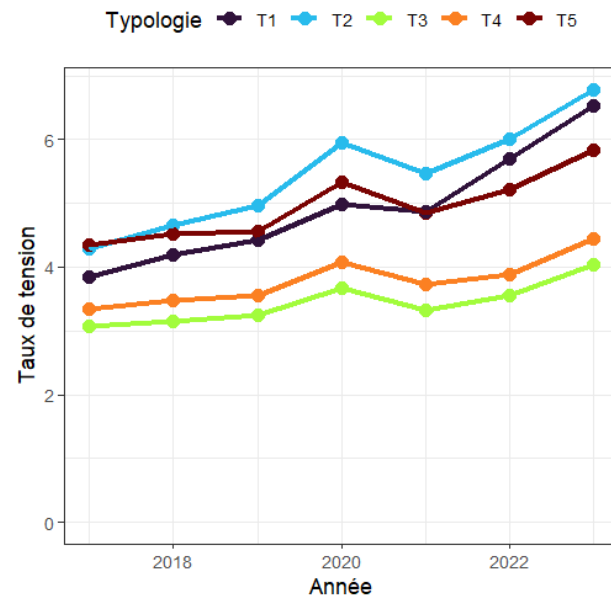
Perte de rotation entre 2017 et 2023

2.5. Inadéquation entre la typologie du parc et la demande La tension s'exerce surtout sur les T1, T2 et T5+

Typologie



Evolution du taux de tension selon la typologie



3. Scénarios d'évolution dans les Pays de la Loire

3.1. Scénario tendanciel

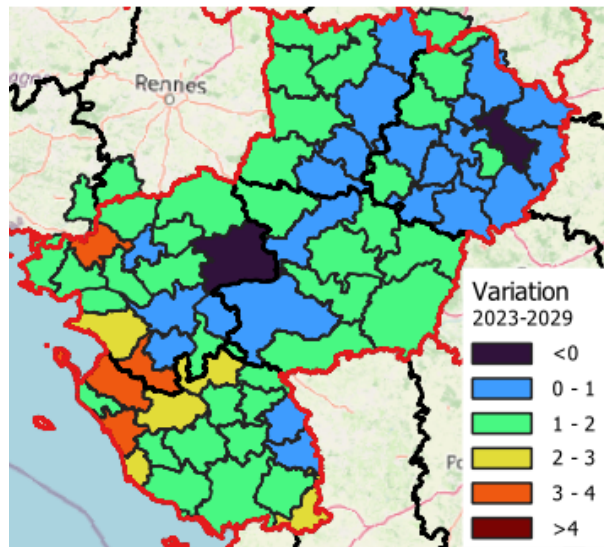
3.2. Scénario de stabilisation de la tension/demande sur chaque EPCI

3.3. Leviers d'action

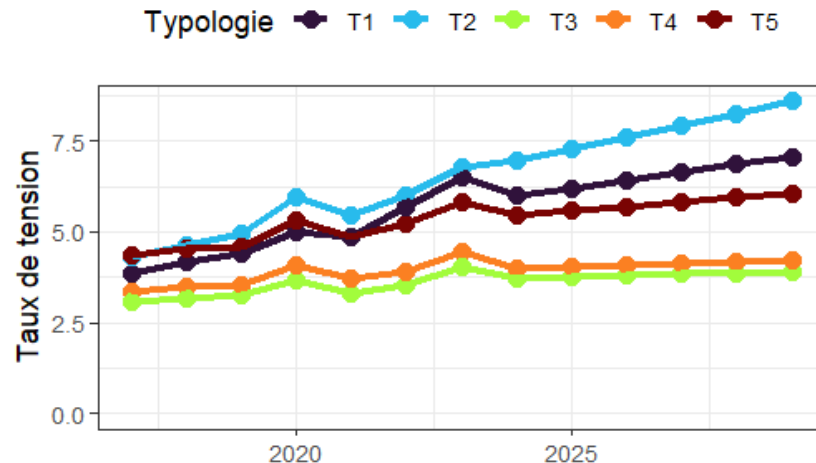
3.1. Scénario tendanciel

Projection du flux de demandes et des attributions moyens à échéance 6 ans (2029)

Variation tendancielle de la tension



Evolution du taux de tension selon la typologie



Tension à 5,3 en 2029 (+0,6)
 (avec l'hypothèse du maintien de la rotation)

3.2. Scénario de stabilisation du taux de tension sur chaque EPCI

32 000 attr./an nécessaires

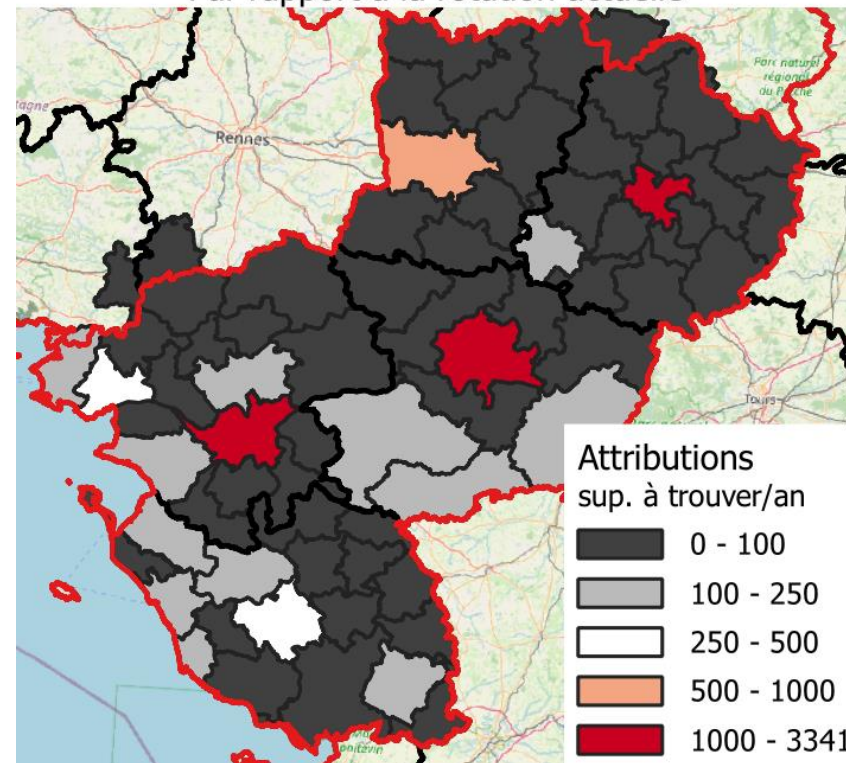
- 20 000 attr./an Rotation actuelle

= 12 000 attr./an à trouver

- 4300 /an
Mises en service
(moy. 2013 - 2023)

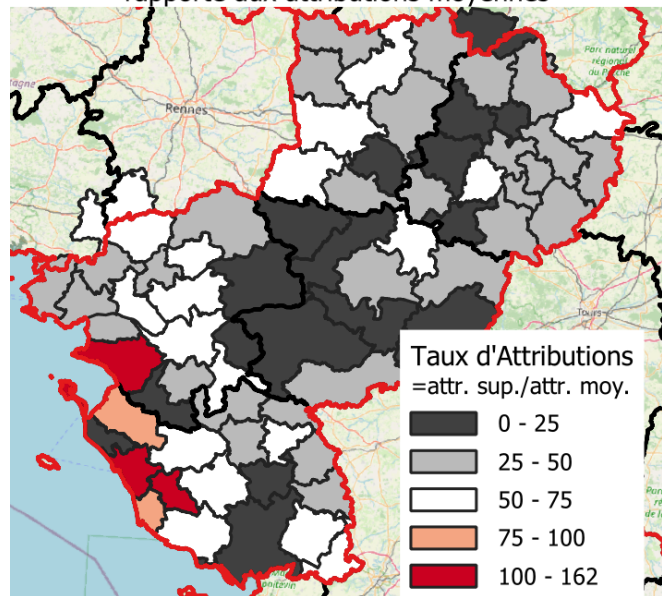
+ 800 /an
Sorties du parc
(moy. 2013 - 2023)

Attributions supplémentaires à trouver
Par rapport à la rotation actuelle



3.2. Scénario de stabilisation du taux de tension sur chaque EPCI

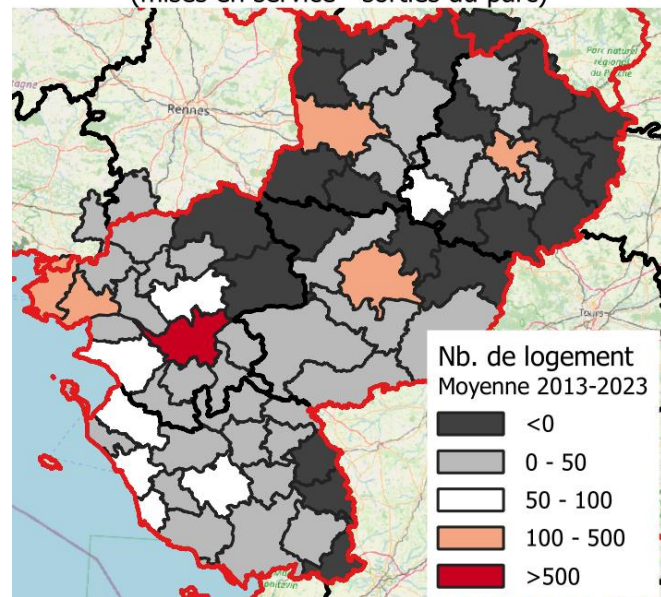
Attributions supplémentaires à trouver
rapporté aux attributions moyennes



Territoires à enjeux :

- Une tension qui augmente
- Un effort d'attribution important
- Un faible nombre de mises en service

Mises en service nettes
(mises en service - sorties du parc)



3.3. Conclusion et leviers d'action

Scénario tendanciel (optimiste ! À rotation constante)

A échéance 6 ans, tension de 5,3 (+0,6 pt)

Scénario de stabilisation de la tension sur chaque EPCI

32 000 attributions/an nécessaires

- 20 000 attr./an - Rotation actuelle du parc	= 12 000
- 5 000 attr./an - Amélioration conjoncture (retour à la situation 2021)	= 7 000
- 4 300 attr./an - Mises en service moyennes	Leviers de politique publique
+ 800 attr./an - Sorties du parc moyennes (et ajustement RPLS)	
- 1 600 attr./an - Restructuration de 1% du parc de T3/T4	
- 2 400 attr./an - Mobilisation d'autres leviers pour gagner 1% de rotation	



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MERCI DE VOTRE ATTENTION
Avez-vous des questions ?

amaury.bregeault@developpement-durable.gouv.fr