

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France Séance plénière du 30 novembre 2017

Territorialisation des besoins en logement

1. Rappel de la démarche

Face au constat de discordance entre les estimations locales, régionales et nationales des besoins en logement, le DHUP a lancé fin 2015 un projet sur la « Territorialisation de la production de logements », visant :

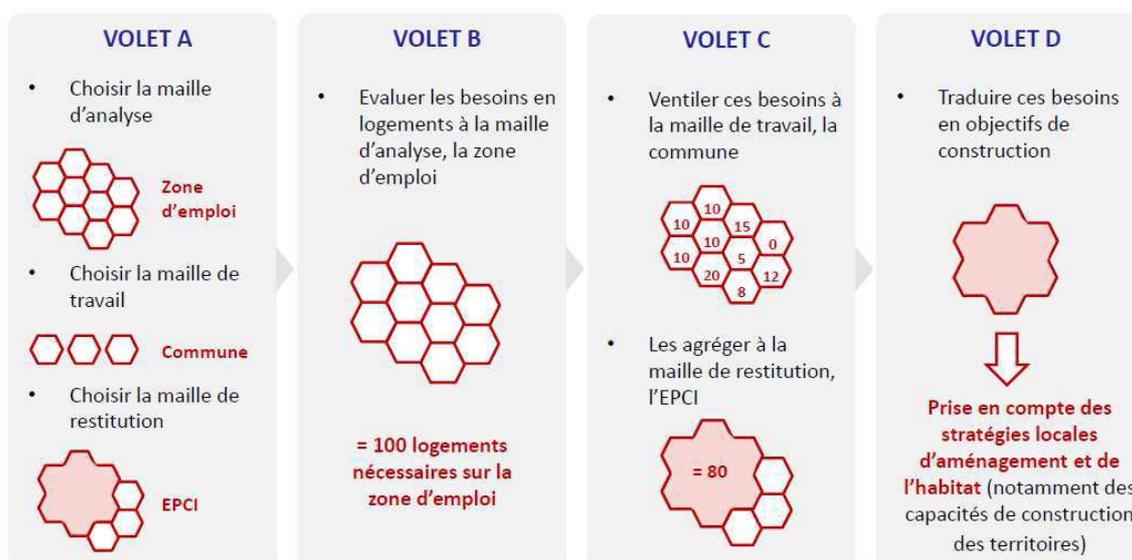
1. à améliorer les méthodologies d'estimation des besoins en logements,
2. à mieux traduire ces besoins dans la planification et la programmation, dans une vision de long terme
3. à dynamiser les filières de production afin de passer de l'objectif à sa réalisation concrète en associant mieux les acteurs de terrain.

Un plan d'actions national a été défini pour répondre aux objectifs 2 et 3. Chaque région est également invitée à déployer un plan d'actions locales. Cette démarche ne sera réellement engagée qu'après finalisation du 1^{er} chantier.

Le 1^{er} chantier vise à déployer une méthode d'estimation des besoins permettant de **déterminer des objectifs de manière consensuelle à toutes les échelles de territoires**. Il s'appuie sur la mise à disposition d'une base méthodologique. La co-construction avec les partenaires permettra :

- d'évaluer les besoins
- de fixer les objectifs de production de logements.

2. Architecture de la méthode



Le choix de l'échelle de travail est contraint par l'utilisation des projections de ménages Omphale par l'INSEE : ces projections sont réalisées sur les territoires de 50 000 habitants minimum.

⇒ Choix de la zone d'emploi qui répond presque toujours à ce critère

L'échelle opérationnelle étant l'EPCI, un outil informatique permet ensuite de ventiler les besoins de la zone d'emploi à l'échelle des EPCI (Volet C).

La méthode est cependant directement applicable aux EPCI de plus de 50 000 habitants.

3. Méthode de calcul

L'originalité de cette méthode est la prise en compte des besoins en logement actuels qui ne sont pas satisfaits : personnes hébergées, sur-occupation, etc.

⇒ Constituent les **besoins en stock** (volet B1)

A cela s'ajoute une estimation des besoins liés à l'évolution démographique et l'évolution du parc de logements.

⇒ Constitue les **besoins en flux** (volet B2)

Ces 2 composants sont ensuite agrégés, en se fixant un objectif temporel de résorption des besoins en stock (par défaut 20 ans), afin de fournir une estimation des besoins pour 6 ans.

➤ **Volet B1 = besoins en stock**

Besoins des ménages sans logement propre

- 1.1 - Ménages vivant hors logement (sans abri, hôtel, etc.)
- 1.2 - Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur (hébergés, etc.)

+ Besoins des ménages du parc libre

- 1.3 - Ménages en inadéquation financière avec leur logement (taux d'effort élevé)
- 1.4 - Ménages dans un logement de mauvaise qualité
- 1.5 - Ménages en inadéquation physique avec leur logement (suroccupation)
- 1.6 - On retranche les situations de cumul de besoins

+ Besoins des ménages du parc social

- 1.7 - Ménages du parc social ayant fait une demande de mutation

= Besoins non satisfaits à l'année N

- 1.8 – Synthèse par parc des besoins en stock à l'année N

! Besoins 1.3 et 1.5 : réutilisables par d'autres ménages

➤ **Volet B2 = besoins en flux**

Anticipation des besoins liés aux nouveaux ménages

- 2.1 - Besoins liés à l'évolution démographique (projections Omphale)
- 2.1 bis – dont besoins en logement des personnes âgées

+ Anticipations des besoins liés à l'évolution du nombre de logements

- 2.2 - Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements (projections Omphale, taux de renouvellement du parc, taux de vacance, etc.)

= Calcul de la demande potentielle

- 2.3 - Demande potentielle de logement

➤ **Volet B3 = besoin total en logement**

⇒ La méthode permet d'**estimer** :

- **les besoins** quantitatifs résultants des **hypothèses choisies** (scénario Omphale, reconquête des logements vacants, etc.)
- **les composantes qualitatives du besoin** (différentes catégories d'inadéquation du parc existant, parc social / logements libres...) et donc d'éclairer les choix stratégiques des territoires.

4. Déploiement en région

La méthode a vocation à être diffusée et utilisée de manière large, et à constituer une **base de discussion et d'échange commune aux différents partenaires** dans le domaine du **logement** mais aussi de l'aménagement du territoire et de la **planification**.

La méthode est aujourd'hui en phase de test. Elle est basée sur les projections de ménages Omphale 2010 qui, au vu des derniers recensements, semblent dans certains cas déjà obsolètes. Les nouvelles projections Omphale sont attendues **d'ici la fin de l'année 2017**.

Dès réception de ces nouvelles projections de ménages Omphale 2017, les services de l'Etat réaliseront les estimations sur l'ensemble du territoire, à la maille évoquée ci-dessus, plutôt sous forme de fourchettes. Ces estimations feront l'objet d'échanges avec les acteurs compétents en région, au sein du CRHH notamment.

Ensuite, les collectivités¹ auront également accès aux bases de données utilisées dans la méthode et à l'application de calcul, sous réserve de signature d'une convention. Les collectivités intéressées devront adresser leur demande auprès du pôle habitat de la DREAL.

Des formations à l'utilisation de la méthode et de l'application seront proposées à partir de mi-2018 à destination de l'ensemble des utilisateurs : services de l'Etat, mais aussi collectivités et leurs bureaux d'études prestataires.

¹ Limité aux collectivités ayant accès aux données utilisées dans la méthode dont la diffusion est limitée (Filocom et CNAF notamment).