



Territorialisation des besoins en logements



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Le point de départ de la démarche: constats à l'échelle nationale

- Des discordances de plus en plus importantes entre estimations locales, régionales et nationales des besoins en logement
- Nombreuses bases de données mais insuffisantes et limitées notamment sur:
 - Marchés fonciers
 - Coûts de production du logement
- Une demande des acteurs de terrain d'être davantage associés à la définition des politiques locales du logement
- Nécessité de déterminer des objectifs de manière consensuelle à toutes les échelles de territoires car, que ce soit en zone tendue ou détendue, l'offre et la demande divergent de plus en plus

Objectifs généraux de la démarche

Une initiative de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère du Logement et de l'Habitat Durable avec l'appui du Secrétariat Général pour la modernisation de l'action publique

1. **Mieux outiller les services déconcentrés et les collectivités locales pour estimer les besoins en logement à maille fine**

→ Proposer une nouvelle méthode d'estimation des besoins en logement qui permette :

- D'assurer la comparabilité des territoires
- D'éviter la multiplication des approches

2. **Améliorer l'articulation entre documents d'urbanisme et documents habitat et avoir davantage une vision de long terme**

3. **Favoriser le passage de l'objectif à la réalisation concrète des logements par la dynamisation des filières de production**



Plusieurs chantiers lancés dont un sur l'estimation des besoins en logement territorialisés

Les principales caractéristiques de la méthodologie

- Une méthode adaptable et paramétrable en fonction des choix de l'utilisateur ;
- Prise en compte des travaux antérieurs sur les besoins en logements, en apportant des innovations ;
- Intégration de la dimension besoins de stock, avec une approche normative sur l'adéquation entre ménages et logements ;
- Estimations de besoins à une maille territoriale opérationnelle (EPCI) ;
- Plusieurs briques permettant de décomposer les besoins suivant leur origine ;

Prise en compte des mobilités au sein du parc.

Mailles territoriales

- **Maille d'étude: la zone d'emploi**

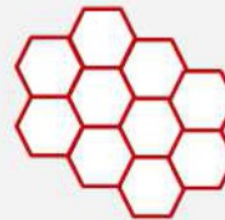
Zone d'emploi = espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts

- **Maille de travail: la commune**

- **Maille de restitution: l'EPCI**

= échelle opérationnelle pour la mise en œuvre des politiques du logement

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

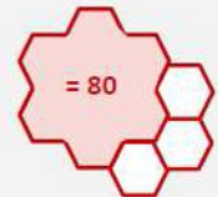


= 100 logements nécessaires sur la zone d'emploi

- Ventiler ces besoins à la maille de travail, la commune



- Les agréger à la maille de restitution, l'EPCI



La méthodologie en 4 volets

- **Volet A**: détermination des mailles d'analyses
- **Volet B**: estimation des besoins à l'échelle zone d'emploi
 - ***Estimation des besoins en stock non satisfaits aujourd'hui***
Ex: ménages sans logement propre, ménages dans un logement de mauvaise qualité, en sur-occupation, ou avec un taux d'effort élevé
 - ***Estimation des besoins en flux susceptibles d'apparaître dans le futur (demande potentielle)***
 - En raison de l'évolution démographique
 - En raison de l'évolution du parc de logements
 - ***Synthèse des besoins en logement*** (= besoins en stock + besoins en flux) à un horizon cible
- **Volet C**: ventilation des besoins en logement estimés à la zone d'emploi à la maille EPCI
- **Volet D**: traduction des besoins en logement en objectifs de construction

Ce qu'on peut attendre de la méthodologie

- On peut obtenir :

- à la zone d'emploi : estimations de besoins de production de logements
 - par catégorie de parc (social, intermédiaire, libre) ;
 - suivant l'origine du besoin (stock/flux) ;
 - selon la nature de la production (construction, remobilisation de logements vacants ou de résidences secondaires, ...)
- à l'EPCI : estimation du besoin global en production de logements (toutes catégories de parcs confondues)

- On ne peut pas (encore) obtenir :

- estimation de besoins par type de logement (T1, T2, ...)
- estimation de besoins en logements sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS)
- à l'EPCI, estimation des besoins en logements sociaux, intermédiaires, libres

Calendrier de travail

- Travail en cours avec les DDT :
 - prise en main de l'outil,
 - Test des variables autres que démographiques
- **Juin 2017**: réception des données Omphale 2017 (projections démographiques)
- **Juin / juillet 2017**: travail conjoint DDT/ DREAL de scénarii démographiques
- **Septembre 2017**: proposition d'un 1^{er} scénario en bureau de CRHH