

5 avril 2018

Territorialisation de la production de logements

Bureau du CRHH



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

UNE DÉMARCHE NATIONALE

- **Constat au niveau national :**
 - Difficulté de faire converger localement l'offre et la demande en logements.
 - Difficulté d'évaluer/quantifier les besoins en logements à des échelles fines.
- **Un enjeu :** mieux outiller les acteurs de l'habitat pour les aider à estimer les besoins en logements.

Une méthode d'estimation des besoins en logements :

- **Objectif :** disposer d'un cadre méthodologique de référence qui permet le dialogue entre les partenaires de la politique du logement.
- La proposition d'une méthode de travail commune pour parler « le même langage ».
- **Un travail conjoint DHUP, le SDES, le CEREMA avec l'appui du SGMAP et mobilisant l'expertise de l'INSEE.**
 - *Un guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements.*

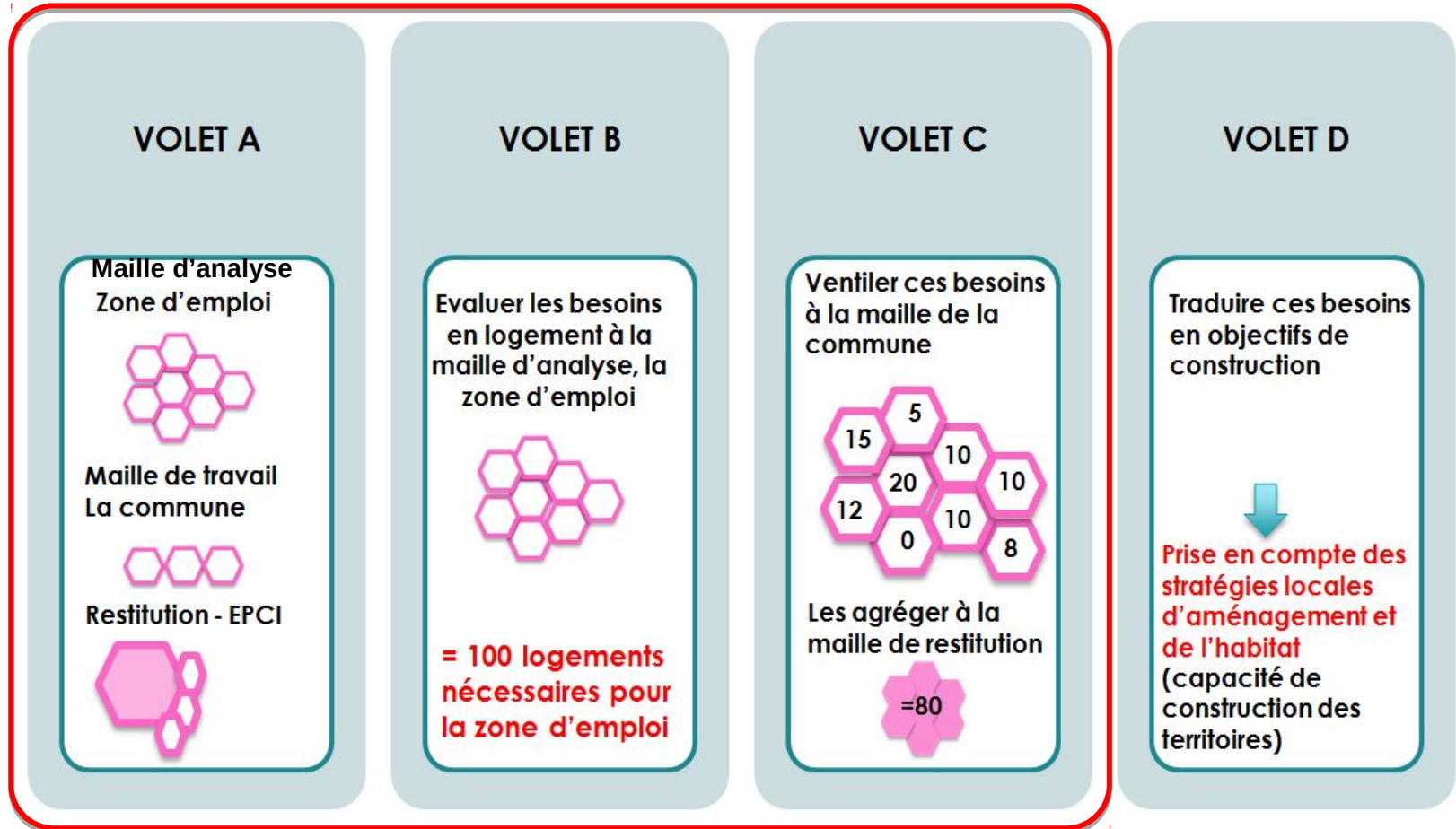
DÉCLINAISON EN OCCITANIE

Une démarche nationale à décliner et à adapter :

→ 3 temps :

- **Phase 1** : Décliner à l'échelle régionale la méthodologie nationale et procéder à une estimation territorialisée des besoins en logements (dans un cadre partenarial : copil + cotec).
- **Phase 2** : Partager et concerter avec les territoires et leurs acteurs sur la méthode et les résultats.
- **Phase 3** : Dialoguer avec l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat sur la manière de répondre au mieux aux besoins, dans le cadre « d'assises départementales ».

QU'EST-CE QUE LA MÉTHODOLOGIE D'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ?



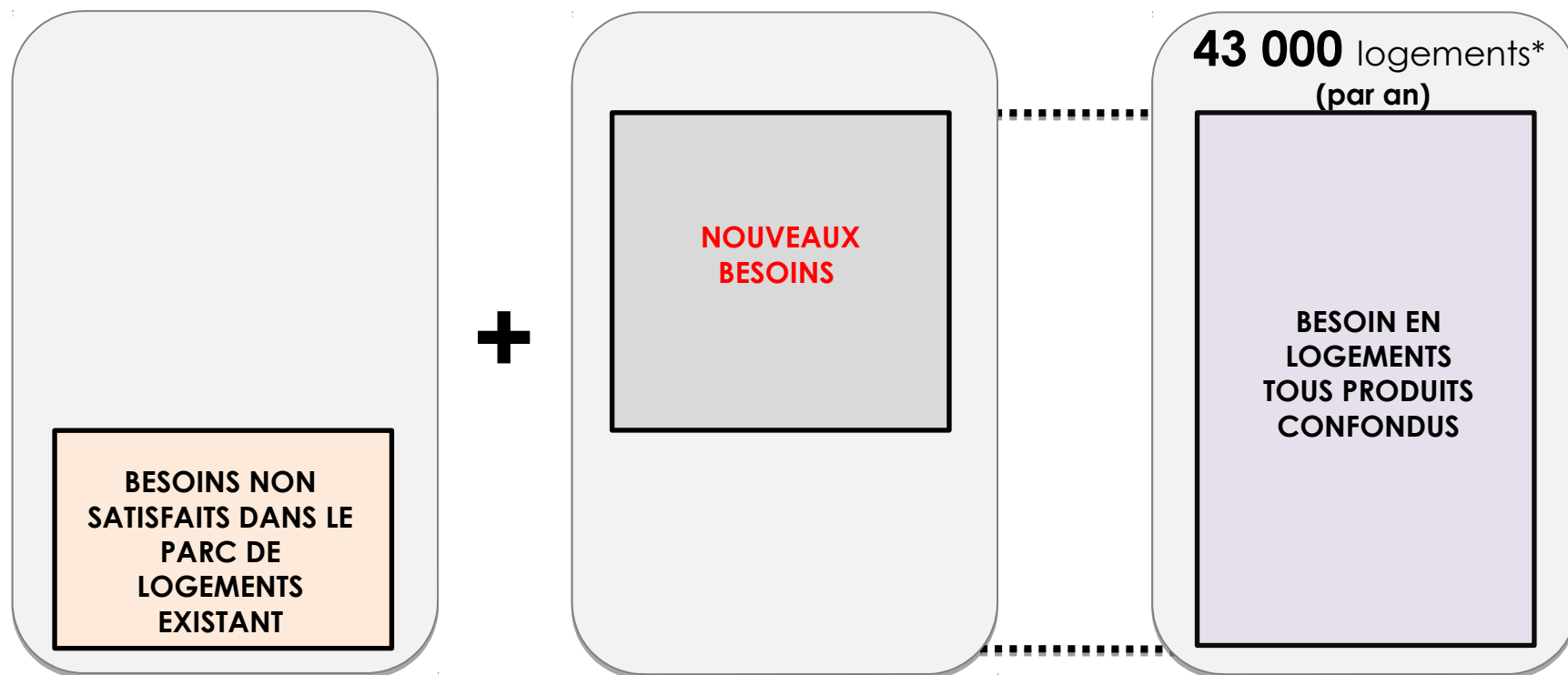
Objet de la démarche régionale

ESTIMATION DES BESOINS : QU'EST-CE QUI EST CALCULÉ ?

BESOINS LIES AU STOCK
= PARC DE LOGEMENTS
EXISTANT

BESOINS LIES AU FLUX
= NOUVEAUX BESOINS EN
LIEN AVEC L'ÉVOLUTION
DEMOGRAPHIQUE et DU
PARC DE LOGEMENTS

L'ESTIMATION DES BESOINS
À LA ZONE D'EMPLOI
ET *in fine* PAR EPCI



* scénario de « base » : paramètres standards

COMPARAISON DU SCENARIO DE BASE AVEC LA RÉALITÉ DE TERRAIN/ LES POLITIQUES LOCALES DU LOGEMENT

3M

215 696 ménages
Dont 67% à Montpellier

Zonage Pinel : A à C

2011-2013 : 4 860 lgts/an
⇒ croissance raisonnée

2014-2016 : 5 870 lgts/an
⇒ Fort développement

Objectif PLH 2013-2018 : **5.000
lgts/an**

Toulouse Métropole

367 893 ménages
Dont 68% à Toulouse

Zonage Pinel : B1 et C

2011-2013 : 7 300 lgts/an
⇒ croissance raisonnée

2014-2016 : 7 750 lgts/an
⇒ Croissance raisonnée

Objectif PLH 2010-2015 : **6 000
lgts/an**

CA de l'Albigeois

39 200 ménages
Dont 65% à Albi

Zonage Pinel : B2

2011-2013 : 420 lgts/an
⇒ production a minima

2014-2016 : 410 lgts/an
⇒ Production a minima

Objectif PLH 2015-2020 : **650 lgts/an**



Scénario « de base » :

Environ 4 000 logements/an

x logements/an



Env. 7 500 logements/an

x logements/an



Env. 500 logements/an

X logements/an

Vers un scénario « de référence »

VERS LA CONSTRUCTION D'UN SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

- L'estimation des besoins en logements suppose de faire des choix à chaque étape.
- ➔ Organiser l'échange sur les hypothèses de travail : recueil des avis/points de vue des membres du comité technique.

Brique	Thématique	Données	Valeur retenue dans le scénario de base	Options envisagées pour le Scénario de référence	Observations / Suggestions
1.1 Ménages vivant Hors logement	Sans abris-Habitation de fortune-logés à l'hôtel	Source - Recensement - SNE	Recensement Poids de la brique: 3,0%	Source à retenir: Recensement	
		Choix des catégories retenues: - Sans abris - Habitations de fortune - Logés à l'hôtel	Toutes catégories Poids de la brique: 3,0%	Chaque catégorie constitue un besoin en logement Toutes catégories	

VERS LA CONSTRUCTION D'UN SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

Brique	Thématique	Données	Valeur retenue dans le scénario de base	Options envisagées pour Scénario de référence	Observations / Suggestions
Brique 2.2 Evolution du parc	Projection du parc	Choix du taux de vacance cible: - libre -taux actuel	Taux actuel en taux projeté Poids de la brique: 8,1%	<p>Taux conseillé: Si taux actuel < 7%=zone tendue, augmenter le taux de vacance de 5% ce qui reviendra à augmenter le besoin de logements</p> <p>Si 7%< taux actuel< 8%, garder le taux actuel en taux projeté</p> <p>Si taux actuel>8%, baisser le taux de vacance de 5% ce qui reviendra à diminuer le besoin de logements</p>	
		Choix du taux de résidences secondaires cible: - libre -taux actuel	Taux actuel en taux projeté Poids de la brique: 9,7%	<p>Taux conseillé: Taux actuel en taux projeté</p>	

Brique	Thématique	Données	Valeur retenue dans le scénario de base	Options envisagées pour le Scénario de référence	Observations / Suggestions
Brique 2.1 Evolutions démographiques	Choix de la projection démographique - Scénario central - décélération - Scénario population haute - tendanciel - Scénario population basse - tendanciel - Scénario central - tendanciel - Scénario central - maintien - Scénario central - accélération	scénario central - tendanciel Poids de la brique: 66,3%	<p>Scénario à privilégier: Scénario central -tendanciel</p>		

LES SUITES DE LA DEMARCHE

❑ VALIDER LE SCENARIO DE REFERENCE

- COTEC 2 : arrêter une série d'hypothèses qui permettront d'élaborer un scénario de référence.

❑ CONCERTATION – Ateliers territoriaux (mai / juin)

- Présentation de la méthode et des résultats par territoire,
- Echanges sur les paramètres clés,
- Débat sur les modulations possibles des paramètres selon les territoires.