

CONSTRUCTION D'UNE MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES BESOINS TERRITORIAUX EN LOGEMENTS FONDÉE SUR LA COPRODUCTION AVEC LES ACTEURS

La réflexion partenariale

- Réflexion croisée UURH Hauts-de-France, DREAL, Action Logement, INSEE et territoires
- Rôle des copilotes :
 - l'URH Hauts-de-France : pilote en partenariat avec l'Etat et anime le groupe projet URH (organismes HLM + référents URH territoriaux)
 - Rôle de la DREAL : pilote et met à disposition l'outil, en lien avec DDT et DDCS
 - Rôle d'Action Logement : alimente les réflexions sur les besoins en logements des salariés
 - Rôle de l'INSEE : regard technique sur les enjeux prospectifs
 - Rôle de la Région : en charge du SRADDET, des appels à projets sur les Bourgs Centre et d'une réflexion sur les pratiques foncières et d'aménagement

3 territoires d'expérimentation des hauts de France

- Des zones d'emploi où la majorité des actifs vivent et travaillent.
- 3 secteurs contrastés :
 - 1) Un territoire littoral, industriel, avec un projet de revitalisation urbaine et économique et un enjeu de conservation des familles et des jeunes actifs
 - 2) Un territoire détendu, à la dynamique de construction très faible, au parc de logements ancien, vacant, avec un enjeu de réduction et de requalification de l'offre
 - 3) Un territoire au contact de l'Île-de-France, composite (Agglomération de Creil, Senlis, Chantilly et grandes aires périurbaines), avec un enjeu de diversification locale de l'offre



Bilan des analyses territoriales

Besoins en stock	ZE Dunkerque 253 000 habitants	ZE Laon Thiérache 159 000 habitants	ZE Sud Picardie 390 000 habitants
1 hors logement	Toutes les situations identifiées pour évaluer le besoin sont fortement représentées sur la ville de Dunkerque en raison d'une offre en hébergement et en logements accessibles à des ménages en difficulté. Une réponse à apporter avec un enjeu de rééquilibrage territorial de l'offre publique	En raison de la détente du marché, beaucoup d'indicateurs n'engendrent pas de besoins supplémentaires... peu de ménages dans un logement qui n'est pas leur, en inadéquation financière ou physique... or l'habitat même accessible n'est pas une valeur ressource sur ces territoires.	Des problématiques partagées (inadéquation financière, logement de mauvaise qualité, inadéquation physique)... et d'autres moins (hors logement) en raison d'une offre en structure d'hébergement absente de certains territoires... alors que le besoin est identifié par les acteurs
2 dans un logt. qui n'est pas le leur			
3 En inadéquation financière			
4 dans un logt. De mauvaise qualité			
5 en inadéquation physique			
6 besoins exprimés dans le parc social			

Bilan des analyses territoriales

Besoins en flux

	ZE Dunkerque 253 000 habitants	ZE Laon Thiérache 159 000 habitants	ZE Sud Picardie 390 000 habitants
8 Renouvellement	Forte disparition (Projet NPNRU de la CUD) et baisse des restructurations (permis de louer et de diviser)	Peu de démolitions passées et pas de NPNRU, mais enjeu de démolition de patrimoines obsolètes	NPNRU Creil ; enjeu développement permis de louer et de diviser pour freiner les divisions de maisons
9. Vacance	Opération Cœur de Ville à Dunkerque et OPAH communautaire	Marges de manœuvre de remise sur le marché des logements vacants à nuancer dans un marché déprécié	Moins de vacance endémique sauf secteurs Cœur de Ville

Bilan des analyses territoriales

Besoins en Flux	ZE Dunkerque	ZE Laon Thiérache	ZE Sud Picardie
1 hors logement			
2 dans un logt. qui n'est pas le leur			
3 En inadéquation financière			
4 dans un logt. De mauvaise qualité			
5 en inadéquation physique			
6 besoins exprimés dans le parc social			
7 Evolutions démographiques			
8 Renouvellement			
9. Vacance			

Tous les scénarios de l'INSEE (bas-moyen-haut) envisagent une baisse de population...

Or depuis les actualisations du recensement montrent un ralentissement de la baisse de la population

La CUD s'est engagée dans une politique urbaine forte et les perspectives économiques ainsi que es fonciers identifiés pour développer des projets résidentiels invitent à paramétrer l'outil autrement (stabilité démo). Prise en compte objectif SCOT.

NB : suppose une réduction de l'attractivité migratoire de la CCHF

ZE Laon Thiérache

Les scénarios de l'INSEE prévoient une baisse à la fois de la population ... et du nombre de ménages en Thiérache... or la tendance récente est à une légère augmentation du nombre de ménages.

Sur la ZE de Laon, le scénario central est cohérent avec celui du SCOT (stabilité pop et augm. nombre de ménages)

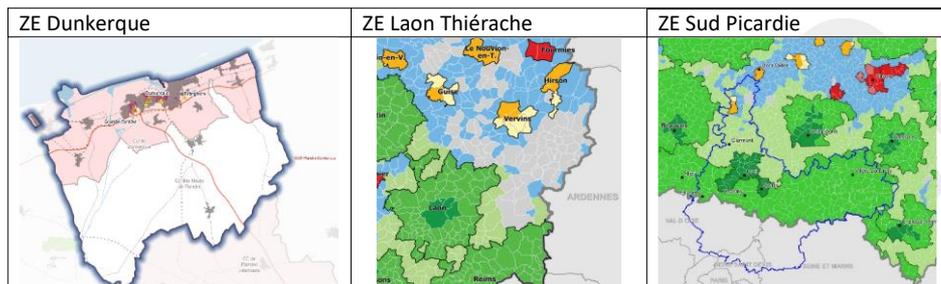
ZE Sud Picardie

La variation du nombre de ménages entre les deux derniers recensements est < au scénario bas de l'INSEE. Cela veut-il dire pour autant qu'il faut baisser l'ambition de construction ?

Dans certains secteurs, l'insuffisance d'offre génère une tension.

Par ailleurs le déficit migratoire de ce secteur ne signifie pas qu'il n'est pas attractif... au contraire le marché est sélectif et les classes moyennes basses ont tendance à se reporter vers le nord de l'Oise et de l'Aisne (allongement des navettes dom-trav)

Ce qui ressort des résultats



Briques / Besoin (moyenne annuelle)	ZE Dunkerque	ZE Laon	ZE La Thiérache	ZE Sud Picardie
Besoins totaux en production de logements	1100	185	55	1 850
... pour 1000 hab.	4,2	1,8	0,9	4,8
1. Besoins en stock après réallocation	33%	12%	19%	17%
Dont 1.1. Hors logements	11%	0%	0%	6%
Dont 1.2. Hébergés	13%	8%	8%	5%
Dont 1.3. Inadéquation financière	2%	0%	0%	2%
Dont 1.4. Mauvaise qualité	0%	1%	2%	0%
Dont 1.5. Inadéquation physique	0%	0%	0%	0%
Dont 1.7. Parc social	0%	0%	2%	0%
2. Besoins en flux	67%	88%	81%	83%
Dont 2.1. Evolution du nombre de RP	51%	73%	63%	81%
Dont 2.2. Besoins en renouvellement	14%	17%	38%	-6%
Dont 2.2. Evolution du nombre de LV	0%	-5%	-19%	7%
Dont 2.2. Evolution du nombre de RS	2%	3%	-2%	2%

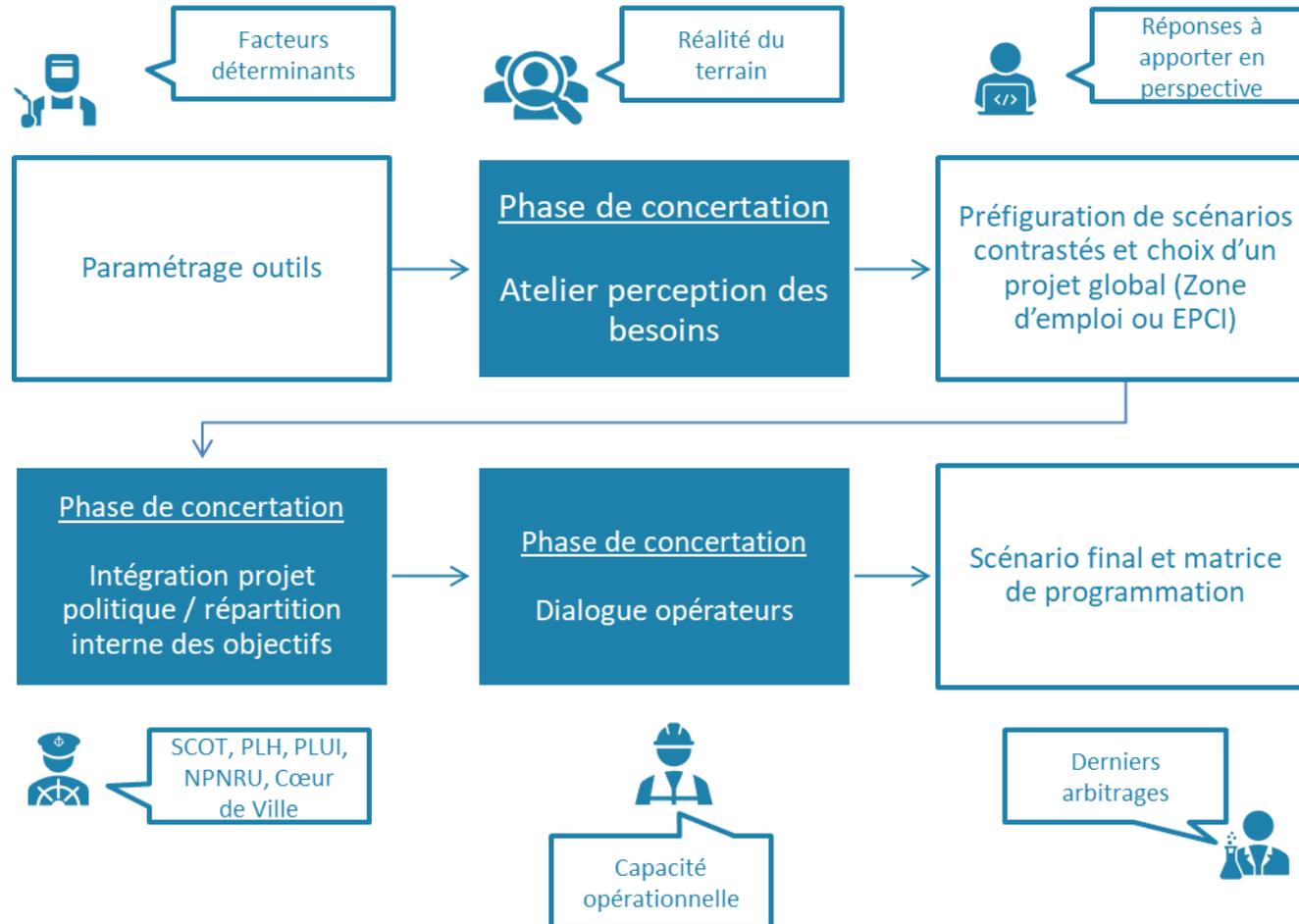
Les 3 Grands enseignements qui se dégagent de l'expérimentation

1. La modélisation des besoins nécessite de se poser un certain nombre de questions avant d'exploiter les chiffres en sortie

- Etat et Fiabilisation de la connaissance sur les besoins en stock
 - Les sources utilisées sont-elles fiables ? actualisées ? Légitimes ?
 - Quelle appréciation qualitative de la réalité des situations ressortant des statistiques ?
- Appropriation des paramétrages pour ajuster les règles de calculs aux réalités des territoires
 - L'horizon de résorption des besoins en stock en 20 ans ... est-il juste ? trop long ? Trop court ? -> regarder les dynamiques d'évolution des stocks
 - Faut-il sortir des 3 prévisions démographiques INSEE (Omphale) implémentée dans le modèle ? Si oui, comment le justifier ?

Les 3 Grands enseignements qui de dégagent de l'expérimentation

Préconisations issues de la concertation : Les étapes essentielles, de la préfiguration des scénarios au partage des résultats

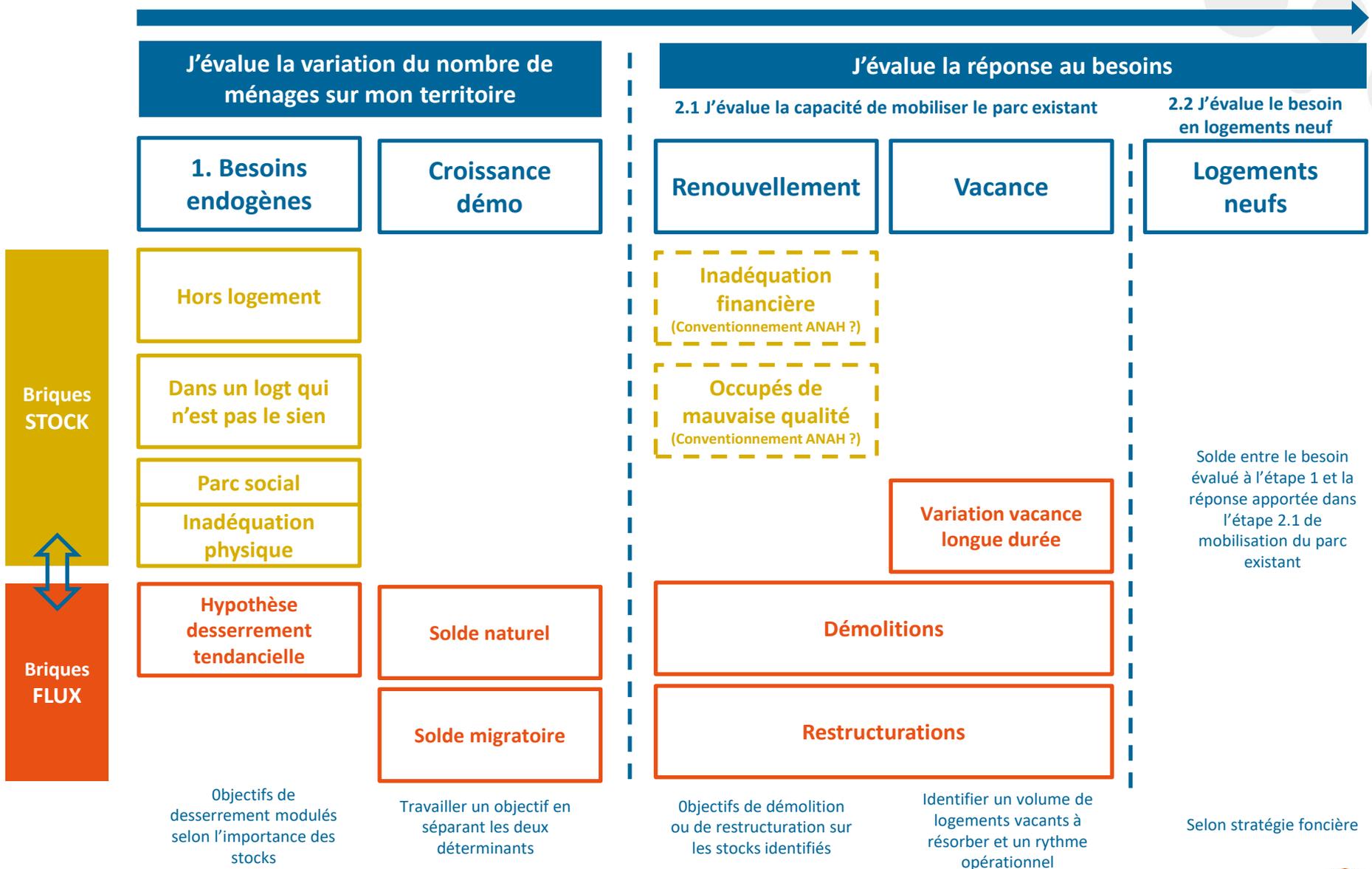


Les 3 Grands enseignements qui se dégagent de l'expérimentation

2. Un outil à mettre au service du projet de territoire (et non l'inverse)

- **Nécessaire interaction avec le projet de territoire et le projet politique**
 - Interpeler les élus sur les nouveaux besoins repérés
 - Prendre en compte les capacités d'initiative des collectivités : habitat, économique, environnemental...
- **Nécessaire prise de recul, et remise en question du principe de briques qui s'additionnent, pour s'inscrire dans l'aide à la décision et ne pas être perçu comme une méthode nationale qui s'impose au local**
 - Dans les besoins « en flux », souhaite-t-on aider à la création de nouveaux ménages au sein de la population existante (dessalement) / accompagner la croissance démographique (naissances, apports migratoires) ?
 - Les besoins en stock sont-ils un complément d'approche particulièrement intéressant dans les secteurs tendus avec déficit d'offre ? Une justification d'intervention et de mise à disposition de moyens opérationnels dans les secteurs détendus ?

Articulation OTELO / stratégie du territoire



Les 3 Grands enseignements qui se dégagent de l'expérimentation

3. OTELO n'est pas un outil de programmation, mais doit permettre de réinterroger la stratégie de développement de l'offre

- La réponse à tous les besoins en stock passe-t-elle par le neuf ? Le stock de logements initial doit-il être réhabilité ? Démolir ?
- Avoir une posture différente sur la vacance visant à l'accroître lorsqu'elle est en dessous de 4 à 5%, pour ne pas tendre excessivement le marché, et la réduire lorsqu'elle excède 10%
- Sortir d'une vision statique à une vision dynamique : les besoins en stock sont-ils en hausse ? En baisse ? Les besoins en flux permettent-ils d'atteindre les équilibres de développement ?
- Comment voir les divisions de logements qui contribuent à l'augmentation du nombre de logements, sans permis de construire avec les sources fiscales ou de la construction ? (permis de diviser)
- Pour cela, il est nécessaire de prendre en compte le marché (adéquation budget des ménages, les prix et produits proposés), la capacité de production des opérateurs et les capacités foncières

Matrice de programmation

exemple sur la zone d'emploi de Laon Thiérache

Segmentation des besoins...

... proposition de matrice de programmation, à discuter

Brique	Besoin sur 1 an	PLAI structure *	PLAI adapté	PLAI ordinaire	PLUS	PLS	LLI	PSLA - BRS	TVA 5,5% accession sociale	Libre
B. Besoins totaux en production de logements	240									
B1. Besoins en stock après réallocation (1)	33	0	50% des loements libérés remis en location dans le libre (1.3 et 1.5 = brique sur lequel le mal logement n'est pas lié au logement en lui-même) donc en déduction des besoins en libre							
Somme des briques	33									
Dont 1.1. Hors logements	0	20%	50%							30%
Dont 1.2. Hébergés	18	10%	10%	10%	10%					60%
Dont 1.3. Inadéquation financière (2)	0			30%	50%					20%
Dont 1.4. Mauvaise qualité	6		25%	60%				5%	5%	5%
Dont 1.5. Inadéquation physique (2)	0				80%				5%	15%
Dont 1.7. Parc social	9				50%	10%			40%	
B2. Besoins en flux	207									
Dont 2.1. Evolution du nombre de RP	168				20%	5%	5%	5%	10%	55%
Dont 2.2. Besoins en renouvellement	52			36%	24%				40%	
Dont 2.2. Evolution du nombre de LV	-20									100%
Dont 2.2. Evolution du nombre de RS	7									100%
* hébergement et résidences	240	2	3	24	52	9	8	9	42	91
<i>GTC, d'après OTELO,</i>		1%	1%	10%	22%	4%	4%	4%	17%	38%
<i>suite à échange avec la DREAL</i>		1%	37%				12%	21%		38%

En Synthèse ...

Ce que permet OTELO

1. Une estimation des besoins
2. Une approche quantitative
3. Une segmentation des divers besoins
4. Une prise en compte des ménages mal logés
5. Une opportunité d'associer les acteurs à la réflexion
6. Une prise en compte des tendances récentes
7. Un travail à la zone d'emploi et une déclinaison territoriale
8. Une méthode de travail commune

Ce qu'il ne permet pas

1. Une appréciation du marché
2. Une approche qualitative
3. Une appréciation des produits et des typologies de logements
4. Une faisabilité financière et opérationnelle
5. Un portage politique des problématiques identifiées
6. Une estimation de la conjoncture à venir
7. Une élaboration d'une stratégie foncière et immobilière
8. L'intégration des logiques d'acteurs

« OTELO est un outil de construction d'une méthodologie d'analyse des besoins territoriaux en logements fondée sur la coproduction avec les acteurs »

Pour aller plus loin ...



Téléchargez le guide issu de l'expérimentation

