

Comprendre et expérimenter l'outil de territorialisation des besoins en logements (OTELO)



**Construction d'une méthodologie d'analyse des besoins territoriaux
en logements fondée sur la coproduction avec les acteurs,
sur quelques bassins d'emplois des Hauts-de-France**

P

Présentation de l'outil et de la démarche

Outil de Territorialisation des besoins en Logements (OTELO)



OTELO a été développé par la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère de la Cohésion des territoires, en partenariat avec le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) et le Cerema. Il repose sur une méthodologie, visant à la satisfaction des besoins en logements des ménages et permet une comparaison entre les territoires. L'outil est pré-paramétré et alimenté en données.

L'outil intègre **une approche des besoins en stock**, s'appuyant sur des critères normatifs (normes de confort, de taux d'effort supportables pour les ménages...), répondant aux enjeux de fluidification des parcours résidentiels et de relogement des ménages mal logés. Il s'appuie également **sur une approche en flux** (ceux des nouveaux ménages, et de l'évolution du parc, comme les démolitions, la vacance...).

Il intègre de manière implicite les éléments du point mort (niveau de construction nécessaire à population constante) que sont le desserrement des ménages, la variation de la vacance et le renouvellement du parc, et l'effet démographique de la construction (nombre de logements nécessaires à l'augmentation de la population).

La zone d'emploi (secteur où plupart des actifs résident et travaillent) est la maille d'analyse première de l'outil. Cette échelle d'analyse permet d'identifier les besoins en prenant en compte le critère de mobilité dans une aire de marché cohérente et en couvrant l'ensemble du territoire français métropolitain.

La question qui se pose



Faire converger l'offre et la demande, évaluer le nombre de logements nécessaires à la satisfaction des besoins, suppose de disposer de clés de lecture du territoire et de ne pas s'en remettre à un résultat pré calculé. Par ailleurs comme tout outil alimenté par des données, il décrit une situation dont l'actualisation est indispensable. Enfin pour que les projections ne soient pas une simple reconduction des tendances passées, il convient d'intégrer la vision politique et opérationnelle. **Comment disposer d'une appréciation partagée des besoins ?**

La démarche d'expérimentation de l'outil proposée



Une démarche expérimentale, itérative, entre les résultats sortis du modèle, la réalité des situations et les modalités de résorption du besoin (tester des scénarios, des hypothèses)

Une volonté d'ouvrir la discussion sur l'appréciation des besoins, les sources et les modalités de calcul de l'outil, les types de réponses possibles...

Une approche partenariale : réflexion croisée UR-HLM, DREAL, Action Logement, INSEE, territoires (nourrir la réflexion)

Une visée stratégique : nourrir les débats en CRHH, croiser les réflexion PLH et celle des opérateurs... (orienter les politiques publiques)

M

Mot des partenaires

Où faut-il produire du logement ? Quel(s) type(s) de logements faut-il produire sur les différents bassins d'habitat et d'emploi ? Comment s'assurer que les logements à produire répondront bien aux besoins et aux capacités financières des habitants ? Est-ce que les outils d'analyse peuvent prendre en compte les spécificités de nos territoires ?

Bien comprendre les besoins en logement des territoires est désormais un facteur clé de réussite des stratégies et politiques locales de l'habitat,

Afin d'accompagner les acteurs des territoires dans l'appréciation des besoins en logements, l'Union régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France, la Direction régionale de l'Aménagement, de l'Environnement et du Logement Hauts-de-France et Action Logement ont souhaité initier en 2019, une démarche d'analyse territorialisée des besoins en logements en région autour de la mise en œuvre d'OTÉLO, l'Outil de territorialisation des besoins en logements de l'Etat.

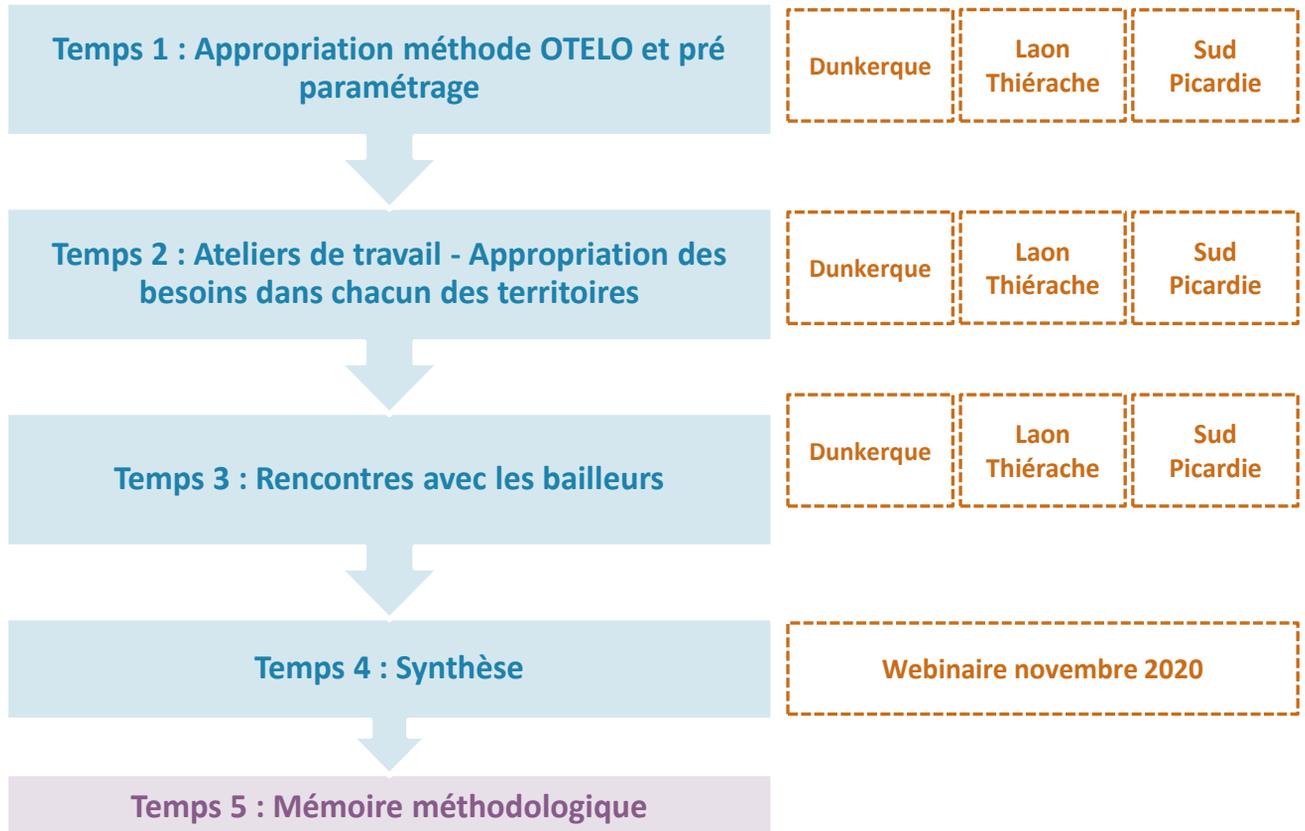
Cette expérimentation a été conduite sur 2019 et 2020, sur trois zones d'emplois au profil très différent, afin d'échanger avec les acteurs des territoires, dans une démarche itérative et constructive, sur l'appréciation des enjeux, les résultats du modèle, la réalité des situations et les modalités d'adaptation territoriales.

La richesse des échanges au sein des ateliers, et la qualité des réflexions croisées entre les pilotes de l'étude, ont permis d'aboutir à la construction de ce guide, visant à éclairer et accompagner l'ensemble des acteurs des territoires dans la Construction d'une méthodologie d'analyse des besoins territoriaux en logements fondée sur la coproduction avec les acteurs, sur quelques bassins d'emplois des Hauts-de-France

M

Méthodologie de l'étude

Les étapes d'élaboration du guide méthodologique



Le choix d'élaboration de fiches méthodologiques

Le choix d'établir un ensemble de fiches didactiques, vise à partager largement les préconisations d'usage, les points clés méthodologiques, les échanges nécessaires sur les sources, les paramètres de l'outil... ses apports mais également ses limites. Outre les composantes de l'outil, les éléments ou briques constituant le besoin, il est apparu nécessaire d'identifier les étapes à respecter dans l'appréhension de l'outil, lorsque l'on établit une stratégie en matière d'habitat plus globale. Enfin les zones d'emploi ayant fait l'objet du test représentant des situations contrastées et distinctes, un retour d'expérience sous forme de fiches permet une comparaison des résultats.

Liste des fiches

Comprendre OTELO pour en faire un outil de dialogue local

1. Utiliser l'outil dans une démarche itérative et partenariale
2. Ce qu'est OTELO, ce qu'il n'est pas
3. Comprendre les besoins en stock
4. Comprendre les besoins en flux
5. Evaluer et choisir les sources

Elaborer une stratégie habitat par étape avec OTELO

6. Les étapes à suivre pour élaborer une stratégie habitat avec OTELO
7. J'évalue les besoins liés aux ménages prioritaires difficiles à satisfaire
8. J'évalue les besoins liés au desserrement des ménages
9. J'évalue la croissance démographique
10. J'évalue le besoin en renouvellement
11. J'évalue la capacité de remise sur le marché de logements vacants
12. et la production neuve
13. Je segmente des produits, en lien avec le marché immobilier

Expérimenter OTELO en intégrant les dynamiques de marché

14. Retour sur le test « Dunkerque »
15. Retour sur le test « Laon-Thiérache »
16. Retour sur le test « Sud Picardie »
17. Territoires détendus / tendus

01

Utiliser l'outil dans une démarche itérative et partenariale

Une approche ouverte des besoins, systémique, nécessitant une prise de recul

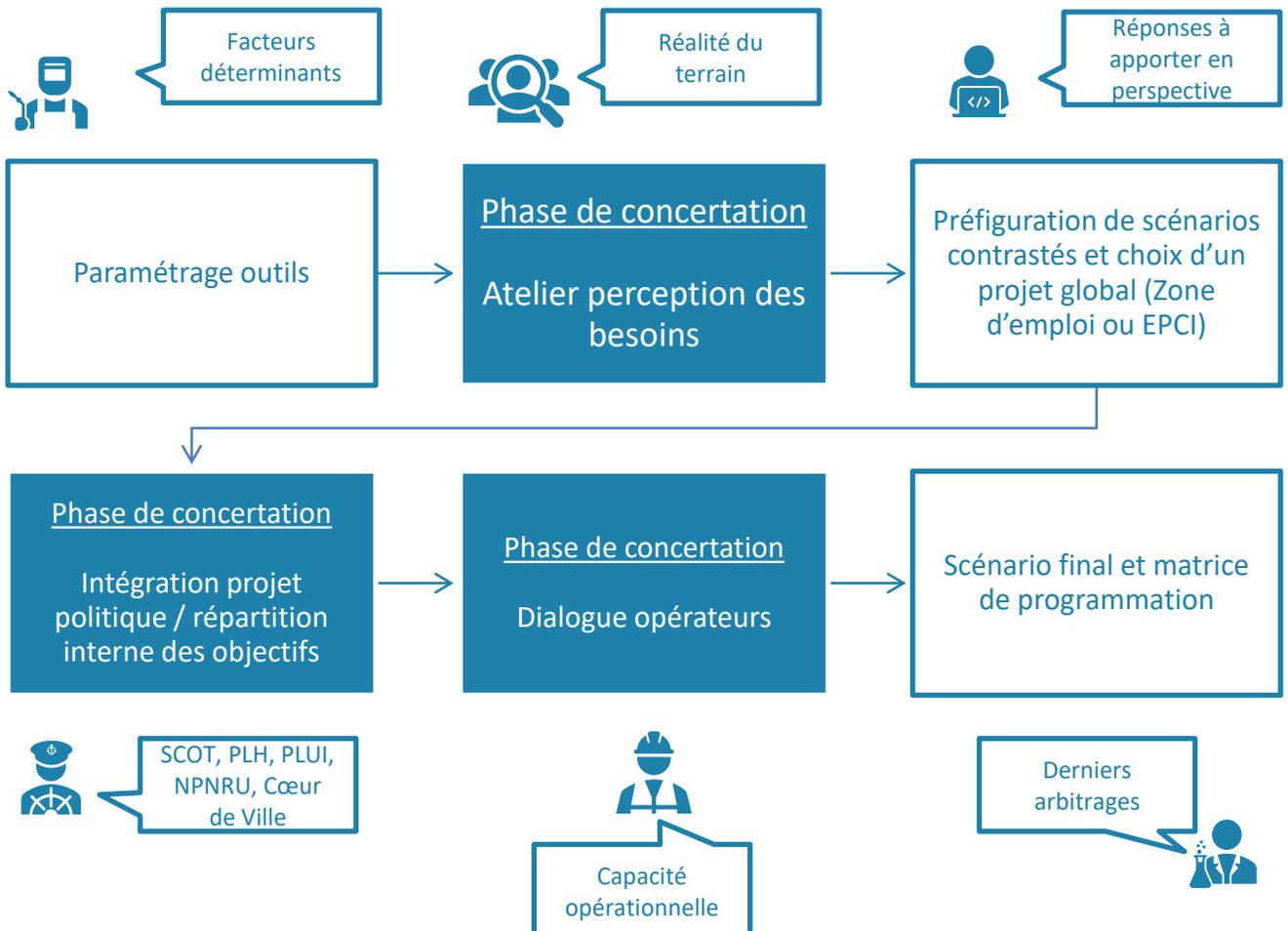


L'outil est pré-paramétré avec un socle de données, des projections de population pré calculées, et des hypothèses de réponse aux situations pré déterminées. C'est à la fois une facilité offerte aux usagers... et un risque, celui de ne pas remettre en question le résultat au regard de la conjoncture, du projet politique, du positionnement des acteurs... et donc d'avoir un avis décalé sur les besoins en logements. Le risque est d'autant plus important que les besoins renvoient à des dimensions multiples : démographie, économiques, sociales..., qui se croisent



Comme cela sera détaillé dans les fiches suivantes, en réalité tous les paramètres peuvent évoluer, dans le dialogue sur les sources, la réalité des situations... De plus l'outil doit être confronté à la réalité du marché immobilier et foncier, à la présence ou non d'opérateurs...

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



01

Un outil pour co-évaluer des besoins en logements

Préconisations issues de la concertation : Composition des ateliers de concertation



Atelier perception des besoins

Objectifs

Réalité du terrain



Participants

- Analyser les paramètres prédéfinis dans l'outil
- Choisir les sources à retenir
- Ajouter ou retirer des éléments déterminants
- Prendre en compte les tendances récentes
- Evaluer l'enjeu de développement de l'offre
- Valider un ou plusieurs scénario

Agences d'urbanisme, Services de l'Etat (logement et action sociale), Conseil Départemental, Services des collectivités locales lié à habitat (dont habitat privé dégradé, logement social) et à l'emploi, CCAS, structures compétentes en matière de planification (SCOT), services urbanisme, fonciers et opérationnels des collectivités locales, ADIL...



Intégration projet politique

Objectifs

SCOT, PLH, PLUI, NPNRU, Cœur de Ville



Participants

- Enjeux de peuplement, mixité sociale
- Equilibre offre existante / offre neuve
- Lien stratégie économique, équipements
- Stratégie foncière
- Outils règlementaires
- Réalisme des ambitions politiques

Elus locaux, services de l'Etat, AR HLM, Action Logement, financeurs (Banque des Territoires), autres partenaires institutionnels (EPF, CAUE...)



Dialogue opérateurs

Objectifs

Capacité opérationnelle



Participants

- Perception et connaissance du territoire et de ses dynamiques socioéconomiques
- Stratégie d'intervention (construction, réhabilitation, démolitions, ventes...)
- Perception des besoins
- Contribution à la programmation envisagée
- Préconisations stratégiques

Opérateurs HLM, promoteurs privés, EPF, Associations, Maîtrises d'ouvrage d'Insertion, Opérateurs ANAH, Action Logement, ...

Définition - Enjeux

Identifier le besoin en production de logements adaptés aux besoins des populations de chaque territoire, au bon endroit et dans les meilleurs délais, tel est l'objet de la méthodologie OTELO.

Cet outil, alimenté par des données, permet de faire varier les paramètres d'estimation des besoins territorialisés en logements et de visualiser les résultats correspondants.

Par ailleurs, l'estimation ne porte pas uniquement sur les besoins de production de nouveaux logements : elle inclut également ceux liés à la réhabilitation et à la remobilisation de logements vacants et de résidences secondaires.

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

Une nécessité de nourrir l'estimation des besoins de la connaissance des acteurs opérant sur les territoire, pour fiabiliser l'outil, débattre des résultats

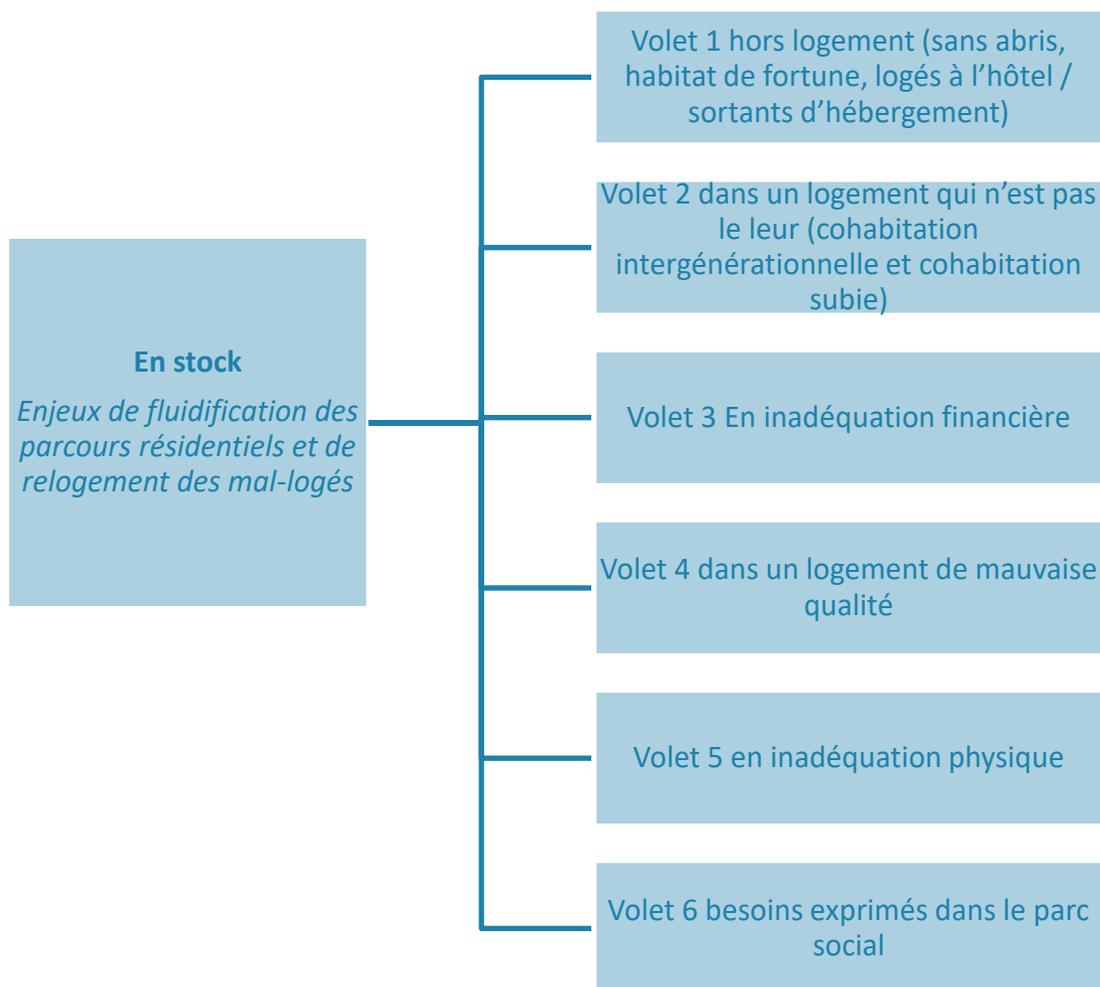
03

Comprendre les besoins dits « en stock »

Définition - Enjeux

Il s'agit ici de quantifier, grâce aux sources et connaissances disponibles, les besoins identifiés à partir de 6 critères de mal logement. Il s'agit de situations non résolues de manière satisfaisante. Ces situations ne font pas toujours l'objet d'une demande exprimée, faute de connaissance ou d'existence d'une offre ou de dispositifs adaptés aux besoins.

Présentation des types de besoins évalués / « briques »



03

Comprendre les besoins en stock

Partis pris de la méthode



Il est nécessaire de définir un horizon de résorption du besoin, à partir de la quantification des ménages mal logés à l'instant T.

Par défaut, l'outil propose un horizon à 20 ans, soit la durée de 3 PLH pour résorber la situation de mal logement.

Autrement dit, cela équivaut à proposer chaque année à 5% de ces ménages un relogement dans le parc neuf ou remis à neuf.



Possibilité de moduler l'horizon de résorption du besoin, le délai de réponse, en le raccourcissant (pour accélérer la réponse) ou en l'allongeant (pour diminuer le besoin)

Points de vigilance issus de la concertation



La photographie à l'instant T n'éclaire pas sur la tendance et l'évolution du besoin. Pour intégrer un point de vue dynamique, il convient de se poser les questions suivantes : Le nombre de ménages concernés par ces différentes situations de mal logement est-il en augmentation ? En baisse ? En conséquence doit on augmenter ou maintenir l'offre ?



Pour certains besoins (ménages en inadéquation financière, physique, logement de mauvaise qualité) la réponse la réponse est-elle de développer une offre supplémentaire ? Ou d'engager une politique de réhabilitation des logements ? De démolition et renouvellement de l'offre ? Un besoin en accompagnement social ?

Cf. Fiches

Préconisations issues de la concertation



Estimation des sorties des foyers d'hébergement

Parmi les structures d'hébergement, 50% sont prêts à intégrer du logement ordinaire (autonomie dans le logement, capacité financière) et 50% doivent passer par une autre étape de leur parcours résidentiel.

Transposer la méthode OTELO sur des thématiques complémentaires pour mieux prendre en compte :

- Le vieillissement et du handicap : les besoins sont difficiles à appréhender par les statistiques sauf par la demande de logement social, les données AAH (Allocation Adulte Handicapé) ou les données CAF
- Les besoins liés à la précarité énergétique : étiquettes énergétiques ou détection des ménages en précarité énergétique

04

Comprendre les besoins dits « en flux »

Définition - Enjeux



Il s'agit des besoins en logements susceptibles d'émerger du fait des évolutions démographiques et du parc de logements.

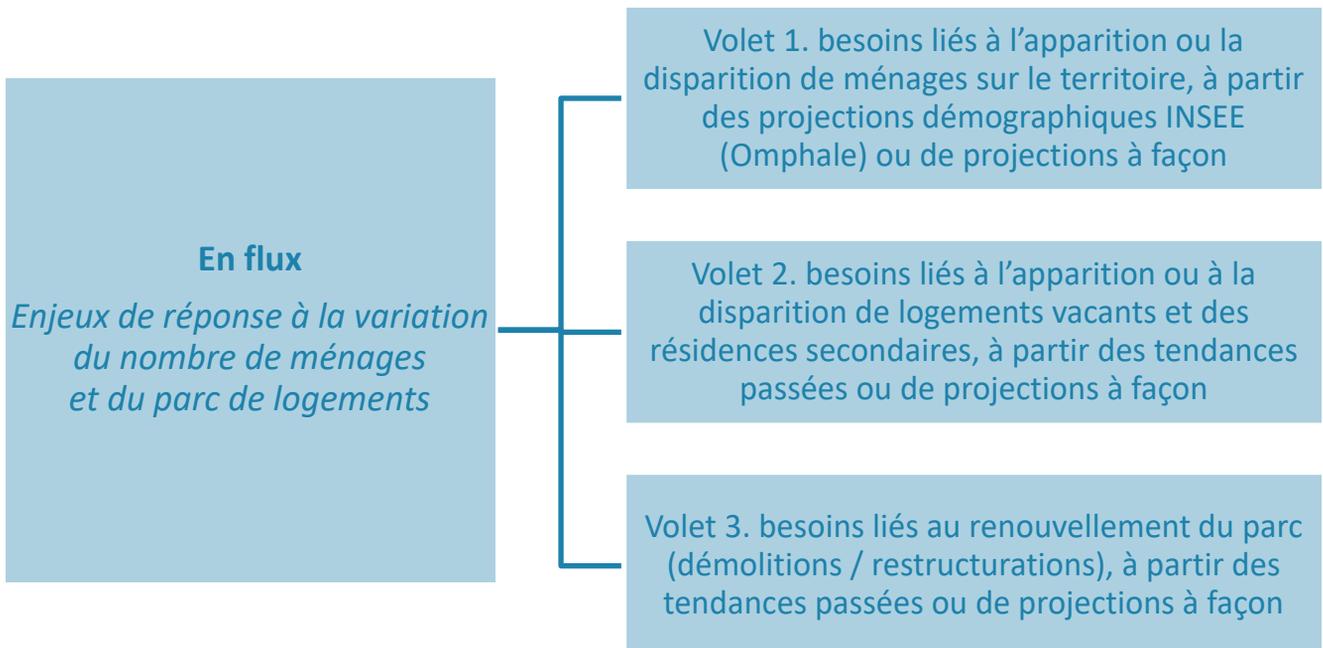
Les besoins liés aux évolutions démographiques sont liés à l'apparition ou la disparition de ménages sur le territoire.

Les besoins liés aux évolutions du parc de logements, appelés besoins en renouvellement, sont les besoins résultant de la vie du parc, en dehors de la construction neuve :

- La restructuration de logements : fusions / scissions de logements, changements d'usage (résidentiel / non résidentiel)
- La destruction de logements : parc vétuste, programmes immobiliers

Les besoins liés à la vacance dans le parc de logements sont liés à la prise en compte des logements sortis du marché.

Présentation des types de besoins évalués / « briques »



04

Comprendre les besoins en flux

Points d'attention



L'anticipation des besoins en flux nécessite de projeter à un horizon de temps cible, défini par défaut à 6 ans (durée d'exécution d'un PLH).

Les projections démographiques prennent en compte 3 scénarios (bas, médian, haut) du modèle de projection Omphale de l'INSEE pour évaluer le nombre de ménages supplémentaires à loger. Le scénario médian est tendanciel ; les autres scénarios sont des modulations autour du scénario tendanciel.

Les projections en matière de démolition, de restructuration et de vacance prennent en compte les tendances sur les 5 années qui précèdent le dernier millésime de données Filocom.

Préconisations issues de la concertation



Les scénarios proposent des variations du nombre des ménages autour des tendances, mais il est préférable de privilégier le paramétrage à façon, prenant en compte les capacités d'initiatives des collectivités dans le contexte du marché local

L'approche détaillée des évolutions (vacance, démolitions, restructurations) dans les différents parcs (privé et social) est un point fort.

Sur le parc social, les démolitions passées ne correspondent pas aux démolitions à venir et un logement démoli ne nécessite pas toujours d'être reconstitué.

Dans le parc privé, le calcul du besoin se fait à partir de sources (sur les restructurations) qui mélangent les situations liées au marché non régulé (divisions pavillonnaires) ... et des dispositifs opérationnels (cœur de ville, ORT...)

Sur la vacance, il est préférable de distinguer un volume de vacance longue durée et identifier un objectif de remise sur le marché, en fonction des dispositifs opérationnels

05

Evaluer et choisir les sources

Enjeux

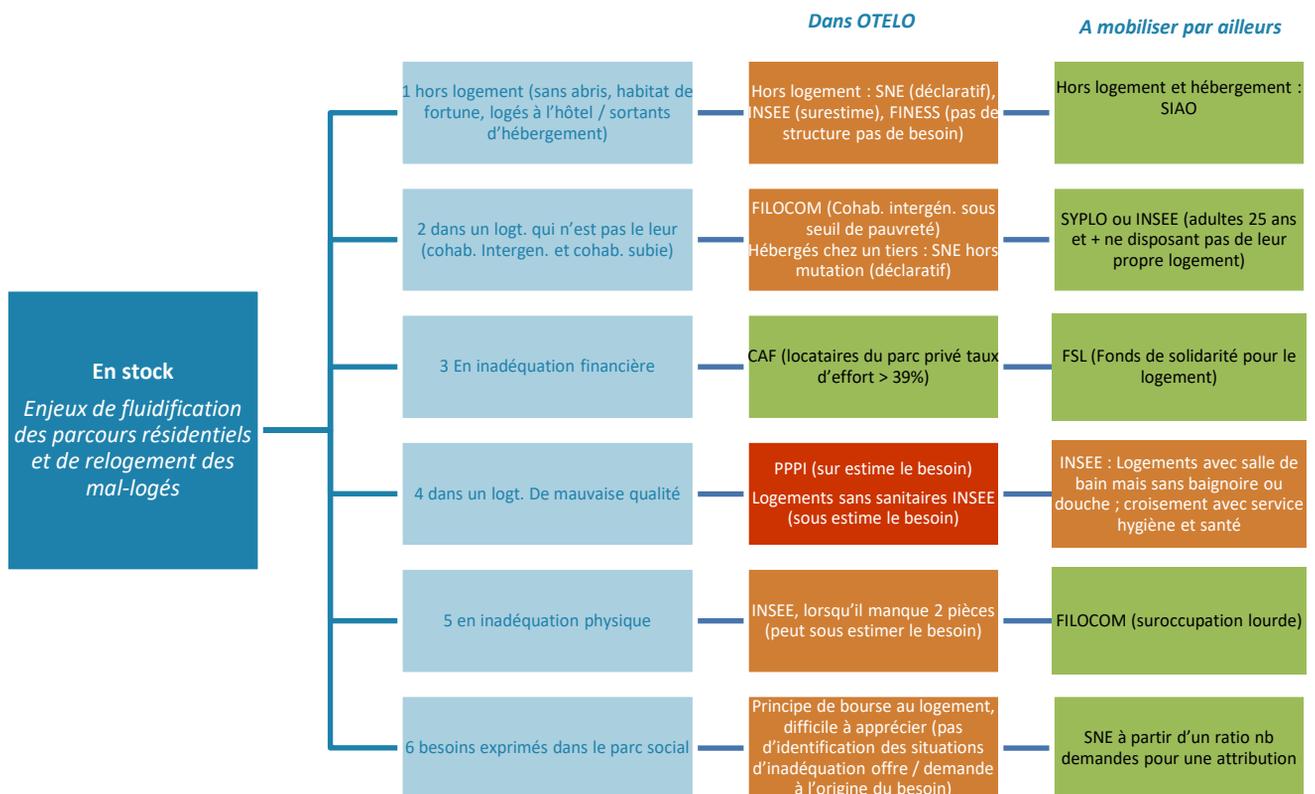
OTELO est un outil construit à partir d'une approche statistique des besoins. Il s'agit d'un point de départ, mobilisant des sources disponibles à l'échelle nationale et permettant de produire une mesure indépendante, complémentaire de la perception des acteurs. Aucune source n'étant exempte de problèmes de fiabilité, de mise à jour, certaines peuvent conduire à sous estimer ou sur estimer les besoins. A l'usage et après confrontation des résultats avec les acteurs, des choix en matière de sources à privilégier ont été fait et des précautions d'utilisation identifiées.

Expertise des sources

Source estimée fiable

Fiabilité moyenne ou variable

Limites connues



En cas d'utilisation de la source FINESS, il est suggéré de conserver les structures suivantes, déjà intégrées dans l'outils : CPH, CHRIS, CADA, autre centre d'accueil, Logement foyer non spécialisé, résidence sociale, résidence d'accueil jeunes / FJT, FTM (dans le cadre de la restructuration des FTM en résidence sociale, il est prévu une diminution du nombre de places d'hébergement).

05

Evaluer et choisir les sources

Enjeux

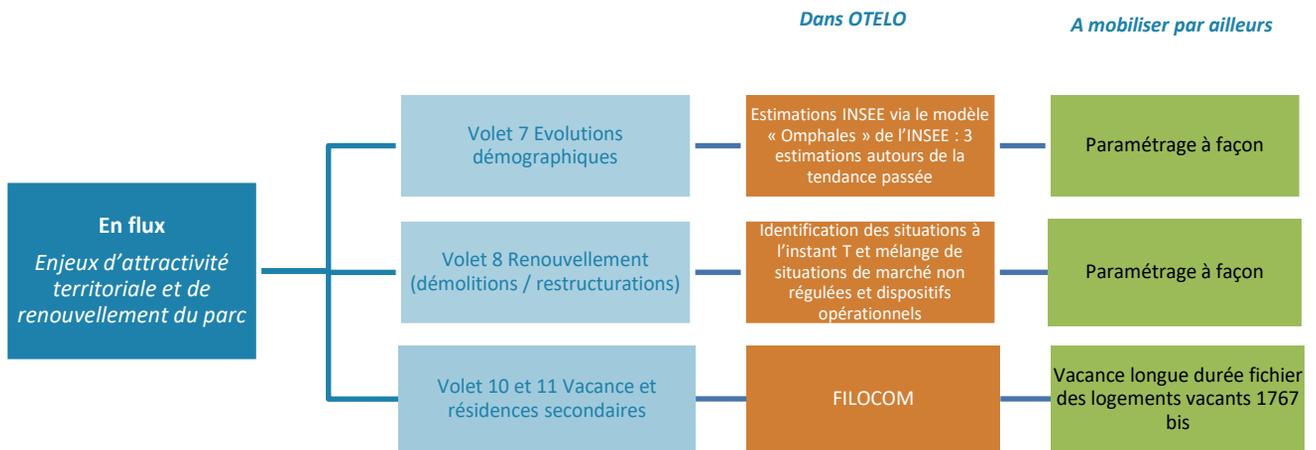
OTELO est un outil construit à partir d'une approche statistique des besoins. Il s'agit d'un point de départ, mobilisant des sources disponibles à l'échelle nationale et permettant de produire une mesure indépendante, complémentaire de la perception des acteurs. Aucune source n'étant exempte de problèmes de fiabilité, de mise à jour, certaines peuvent conduire à sous estimer ou sur estimer les besoins. A l'usage et après confrontation des résultats avec les acteurs, des choix en matière de sources à privilégier ont été fait et des précautions d'utilisation identifiées.

Expertise des sources

Source estimée fiable

Fiabilité moyenne ou variable

Limites connues



06

Les étapes à suivre pour élaborer une stratégie habitat avec OTELO



Préconisations issues de la concertation

OTELO est un outil reposant sur une approche des besoins en logements segmentée, dissociant les besoins en stock / flux. Il ressort de l'outil une addition de besoins liés à des calculs séparés, pré établis...

Pour autant si l'on sort du paramétrage par défaut, des choix difficiles sont à faire : sources, horizon de résorption, tendances à maintenir ? Faire évoluer ?

La question de la cohérence stratégique de la réponse à apporter se pose également : pour répondre aux besoins doit-on construire ? Démolir ? Réhabiliter ? Restructurer ?

La question de la cohérence méthodologique se pose également, pour éviter les doublons en matière de réponse ou la reconduction des tendances passées sans prise en compte des équilibres territoriaux souhaitables.

Afin de faciliter l'interaction entre l'utilisateur et l'outil, et prendre en compte ces réflexions, trois étapes de travail ont été identifiées. Chacune de ces étapes nécessite d'établir des liens avec d'autres données que celles présentes dans l'outil et une cohérence des options prises sur chacune des composantes du besoin.

Etape 1 : J'évalue le besoin lié à la création de nouveaux ménages

07

Développer une offre pour les ménages sans logement, mal logés ... et dont les besoins sont difficiles à satisfaire

08

Favoriser le desserrement des ménages

09

Fixer un objectif d'évolution démographique

Etape 2 : J'évalue la capacité à mobiliser le parc existant / développer l'offre neuve

10

J'évalue le besoin de démolition / restructuration des logements de mauvaise qualité

11

J'évalue la capacité de remise sur le marché des logements vacants

12

J'évalue le besoin en logements neufs

Etape 3 : Je programme les produits face aux besoins

13

Segmentation des produits, en lien avec le marché immobilier

07

Développer une offre pour les ménages sans logement, mal logés ... et dont les besoins sont difficiles à satisfaire

Définition : Les parcours résidentiels ascendants



Il s'agit de ménages à qui on souhaite proposer une solution de logement le plus rapidement possible (ménages à la rue, sortants d'hébergement, mutations complexes et bloquées dans le parc social)

Préconisations issues de la concertation



Les sources préconisées ne sont pas celles implémentées dans l'outil et renvoient à un **travail d'identification des situations avec les acteurs dans le cadre des travaux de la CIL, groupes de travail ou commissions permettant de consolider le besoin en logements à développer.**

Le dispositif Logement d'abord favorise un passage rapide dans le parc de logements ordinaires, mais outre les logements, le besoin en accompagnement social devra être évalué : Certaines situations seront plus faciles à résoudre dans une offre en foyer ou résidence spécifique.

Les places en hébergement ne sont pas toutes comptabilisées comme un logement.

Réflexion croisée sur les ménages dont les besoins sont difficiles à satisfaire

Sources statistiques

Approche qualitative

OTELO
STOCK

Hors logement

Hors logement et
hébergement : SIAO

Travaux CIL + Enjeu
d'accompagnement social

OTELO
STOCK

Parc social (mutations
complexes et bloquées)

SNE à partir d'un ratio nb
demandes pour une
attribution

Travaux CIL + enjeu de
diversification
de l'offre

Exemple sur un territoire :



Malgré leur priorisation dans la cotation de la demande et dans la définition des publics prioritaires, et les objectifs d'attribution qui leur sont associés, certaines situations demeurent difficiles à résoudre dans le parc existant :

- Qualifier, avec les acteurs, les ménages pouvant intégrer un logement rapidement
- Evaluer collectivement les besoins en logements spécifiques répondant à ces situations (PLAI Adapté, résidence – foyer) et en accompagnement social.

Définition : Le desserrement des ménages



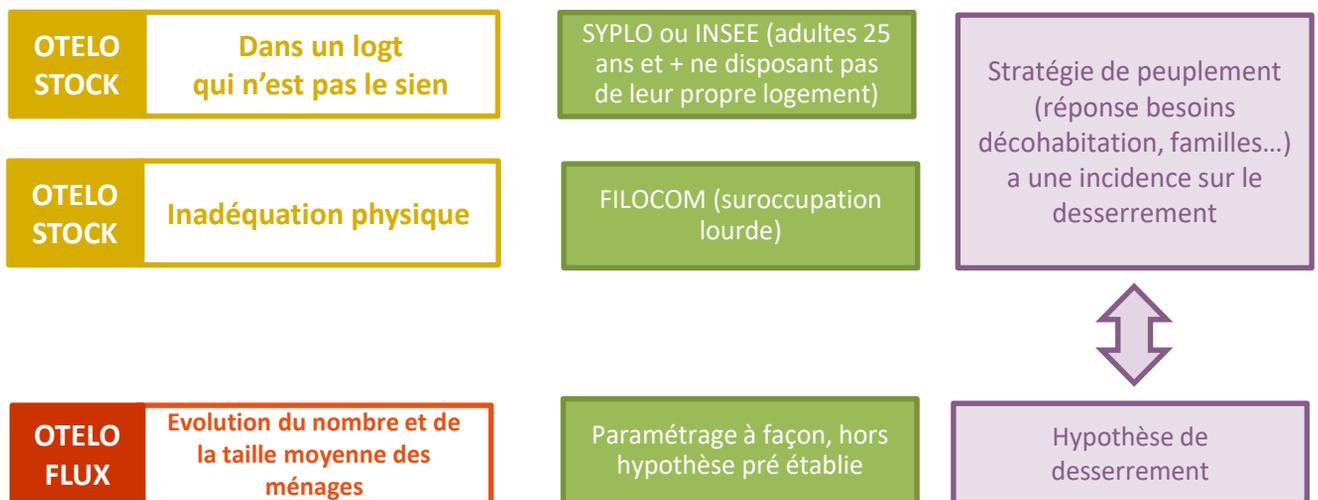
Le desserrement des ménages est la multiplication des ménages au sein d'une même population, en raison de la décohabitation des jeunes, des séparations – divorces, de la mise en couple tardive... A population constante, le nombre de ménages augmente et le besoins en logements aussi.

Le desserrement est une donnée d'entrée et non de sortie d'OTELO. Il s'agit d'un paramètre qui a un impact sur les besoins en flux dans l'outil, mais qui ne donne pas lieu à une quantification du besoin en tant que telle dans l'outil... or c'est un élément clé de compréhension des besoins en logements (enjeu pédagogique).

Par défaut, l'utilisateur a le choix entre trois projections de population qui intègrent une évolution de la taille moyenne des ménages, autour des tendances passées. La question qui se posent est de savoir si l'on se satisfait de reproduire ou non les tendances passées... et pourquoi ?

L'évolution de la taille des ménages peut être le reflet d'une stratégie d'attractivité envers les familles (maintien d'une taille moyenne élevée), d'une réponse aux besoins en décohabitation (accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages)... et donc d'une stratégie de peuplement.

Réflexion croisée sur les besoins liés au desserrement



Exemple sur un territoire tendu :



- Un peuplement familial et une taille moyenne des ménages qui baisse peu ou pas
- Un nombre important de personnes dans un logement qui n'est pas le leur, en suroccupation
- Besoins en flux : prendre une hypothèse de desserrement plus importante (non tendancielle) dans le scénario, correspondant à un état plus conforme à la normale (plus de ménages à loger pour plus de fluidité des parcours résidentiels à population constante)
- Ajouter la réponse aux besoins en stock (par ex. ménages dans un logement qui n'est pas leur, ménages en suroccupation) ; vigilance risque double compte

Définition : La croissance démographique



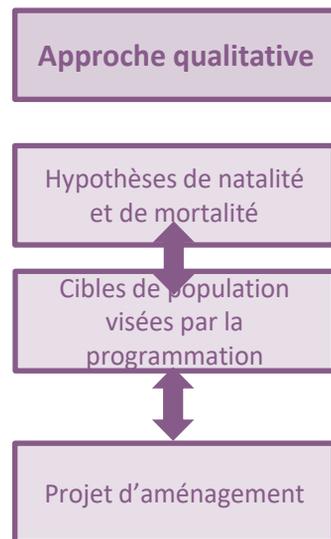
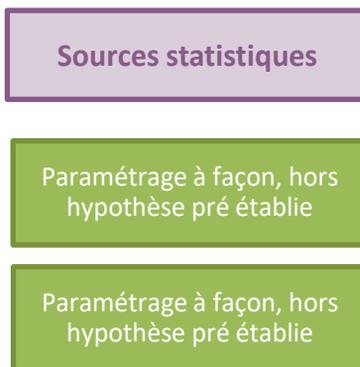
La croissance démographique est le produit de deux facteurs : l'évolution naturelle de la population et l'évolution migratoire.

- L'évolution naturelle est la différence entre les naissances et les décès, sur une période donnée.
- L'évolution migratoire est la différence entre la population qui s'installe sur un territoire et celle qui part, sur la même période.

Les deux facteurs ont des dynamiques propres :

- L'évolution naturelle est influencée nationalement par le vieillissement de la population, portant sur des classes d'âges très nombreuses (génération baby boom)... mais elle est également liée aux dynamiques de peuplement propres à chaque territoire, elles mêmes conditionnées par l'offre de logements, de transport, de formation, d'emplois...
- L'évolution migratoire est également influencée par des tendances nationales (migrations entre les régions françaises) et par des facteurs locaux d'attractivité.

Réflexion croisée sur les besoins liés au desserrement



Exemple de territoire urbain :



- Une forte natalité générant des besoins en logements familiaux
- Un déficit migratoire sur les familles avec enfants qui sont attirées par l'offre foncière abordable en périphérie des villes
- Engager une réflexion sur la maîtrise des prix du foncier
- Engager une programmation de produits pour des primo accédants

10

J'évalue le besoin de démolition / restructuration des logements de mauvaise qualité

Définition : Le renouvellement du parc



Le renouvellement du parc de logements est un calcul permettant d'évaluer le nécessaire remplacement du parc le plus dégradé par des logements neufs.

Il intègre deux éléments qui se soustraient :

- a. Les perspectives en matière de démolition (permis de démolir)
- b. Les perspectives en matière de restructuration (permis de construire pour modification)

Le calcul du besoin en renouvellement est $a - b$; les restructurations viennent en soustraction des besoins en logements neufs. L'outil propose une approche détaillée aux deux parcs (privé et social)

Préconisations issues de la concertation



Les sources statistiques mélangent les restructurations liées à des politiques publiques (opérations conduites dans le cadre d'ORT comme Action cœur de ville ou de l'engagement pour le renouveau du bassin minier) et celles liées à un marché non régulé (divisions de maisons en appartements non encadrées).

Réflexion croisée sur les besoins en logements

Réflexion croisée sur les besoins en logements		Sources statistiques	Approche qualitative
OTELO STOCK	Inadéquation financière	FSL	Se donner un objectif de démolition, réhabilitation ou de restructuration des stocks de logements identifiés
OTELO STOCK	Occupés de mauvaise qualité	INSEE + croisement avec service hygiène et santé	
OTELO FLUX	Vacance longue durée	Vacance longue durée fichier 1767 bis ou Lovac	
OTELO FLUX	Démolitions	FILOCOM	
OTELO FLUX	Restructurations	FILOCOM	
			Ajuster selon le contexte et les opérations programmées

Exemple sur un territoire où le marché est déprécié



- Une opération Cœur de Ville avec ORT ou OPAH RU et l'existence d'une « foncière » en capacité d'acheter des biens à démolir ou restructurer + un ANRU sur un QPV
- Hors secteur opérationnel, un marché du mal logement qui s'est diffusé
- Définir des objectifs de renouvellement avec les opérateurs (démolitions, restructuration) + permis de diviser sur les autres secteurs pour réduire la multiplication des logements dans le bâti existant dans un marché non régulé

11

J'évalue la capacité de remise sur le marché des logements vacants

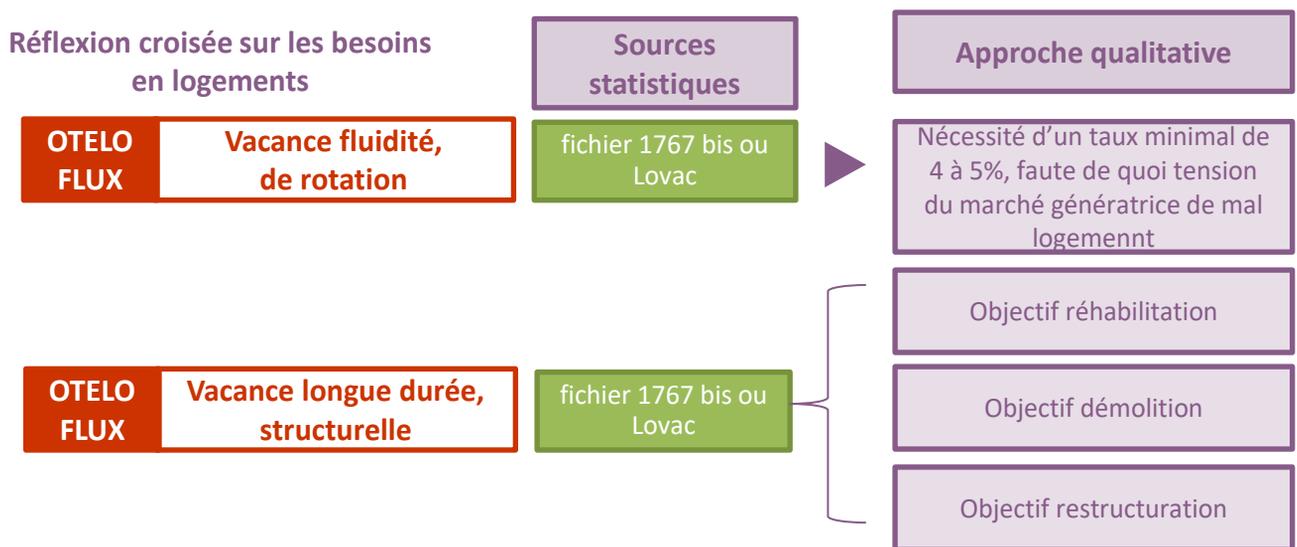
Définition : Les différentes natures de la vacance des logements



- Vacance de rotation (délai incompressible de remise en location)
- Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc)
- Vacance technique (travaux en cours ou à venir)



- La source INSEE mélange tous les types de vacance
- Les sources fiscales (Filocom, Lovac, 1767 bis) intègrent la durée de la vacance
- La source RPLS distingue la vacance commerciale et la vacance technique dans le parc social



Exemple sur un territoire où le marché est détendu



La vacance est élevée

- Définir des objectifs de renouvellement avec les opérateurs (démolition d'une partie du parc vacant) et de reconstitution partielle + réhabilitation ou acquisition amélioration des patrimoines viables

Exemple sur un territoire où le marché est tendu



La vacance est faible, seule subsiste la vacance de rotation incompressible, tous les logements trouvent preneur, même de médiocre qualité

- Augmenter la construction neuve pour rééquilibre l'offre / demande et traiter le parc de faible qualité via un dispositif d'incitation à la réhabilitation des propriétaires bailleurs

12

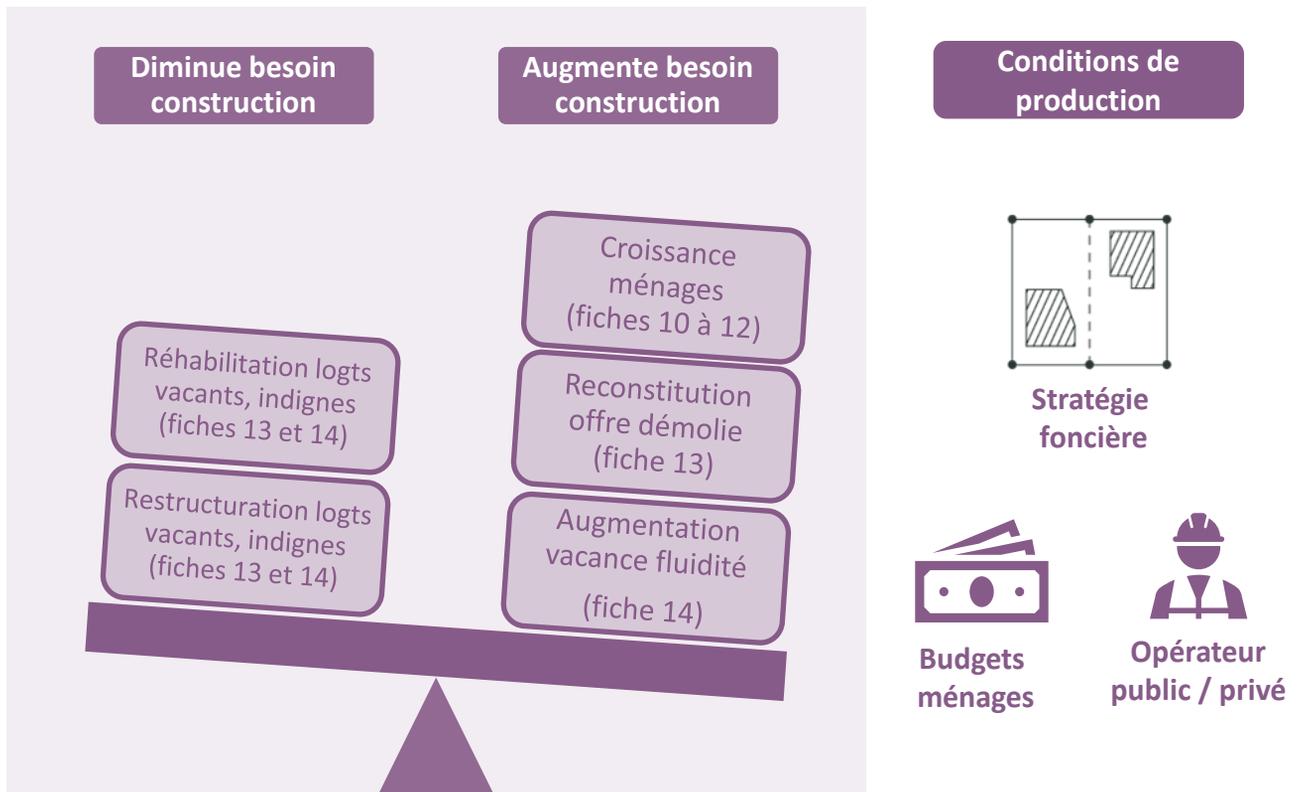
Evaluer le besoin de construction neuve

Les arbitrages opérationnels nouvelles construction / intervention parc existant



Les besoins en logements peuvent être satisfaits par des opérations diverses (restructurations, réhabilitations, construction neuve). Il y a donc un choix à établir.

Ces choix dépendent des conditions de production locales, c'est-à-dire de la faculté de mobiliser du foncier, des biens immobiliers... et in fine des prix de revient des logements au regard des budgets des ménages



	Territoire déprécié	Territoire valorisé / tendu
Diagnostic 	Coûts de restructuration et de réhabilitation lourde trop importants des logements vacants et indignes / budgets des ménages	Besoins en stock importants Coût du foncier élevé Forte sélectivité du marché
Stratégie	Démolition des logements (renaturation espaces) et construction en faible nombre mais de bon rapport qualité prix, pour contribuer à améliorer l'attractivité	Equilibre à rechercher avec les opérateurs entre obtention de droits à construire et intervention dans le parc existant Développement offre diversifiée

13

Proposition de matrice de programmation complémentaire à OTELO

Principe général de la proposition



L'utilisateur d'OTELO a la possibilité de quantifier un volume de logements à produire, pour chacun des postes générateur du besoin. Cette quantification permet de consolider un scénario de production. Pour crédibiliser le scénario, il convient de le traduire en produits logements à développer. Cette segmentation du scénario en produits passe par une compréhension des types de logements pouvant satisfaire chacun des besoins ; le parti pris est de dire que ces besoins peuvent être couverts par différents produits logement.

Dans le détail de la proposition



Les besoins en stock correspondent d'avantage à une programmation locative sociale, et notamment de PLAI. Mais une partie non négligeable des ménages mal logés peuvent disposer d'une offre privée.

La réponse aux besoins en flux est répartie sur les trois segments, social, intermédiaire (LLI, PSLA, BRS, Accession sociale) et libre



La matrice de programmation présentée ici, élaborée par GTC en lien avec la DREAL et l'URHLM, est une proposition, qui peut être prise en référence, et adaptée localement.

Dans le cas de l'utilisation d'une même matrice sur différents territoires, ce qui fera varier la programmation c'est l'importance relative de chacun des besoins.

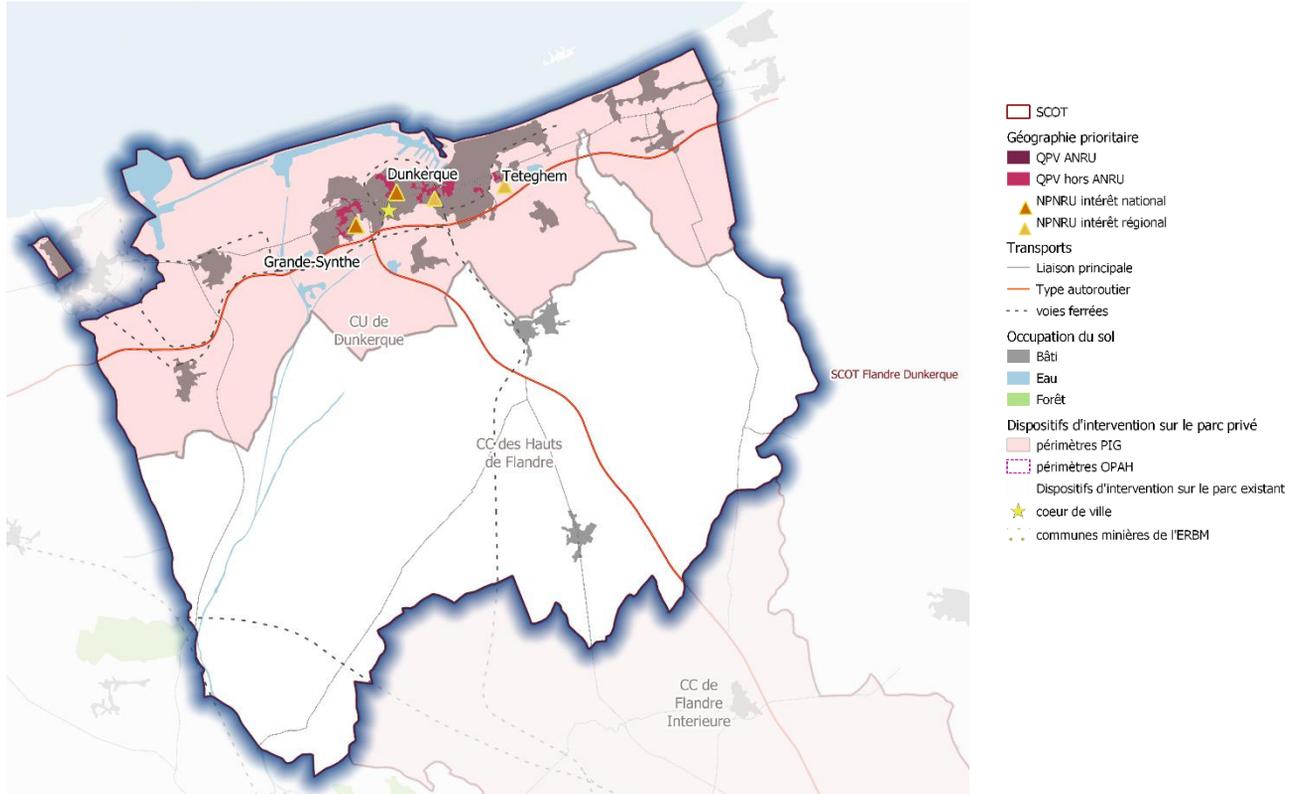
Néanmoins, selon les territoires, tous les produits ne constituent pas nécessairement une offre possible, faute d'opérateurs et la part de chacun dans la programmation devra être évaluée avec les opérateurs.

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 logements 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
		1%	1%	10%	22%	4%	4%	4%	17%	38%
		1%	37%				12%	21%		38%

Description de la zone d'emploi

Le pôle d'emploi de Dunkerque a connu une forte baisse du volume d'emplois et un affaiblissement des revenus, alors que sa population se maintient. Malgré l'implantation de grands groupes sur le territoire, on constate une faible part d'employés et de cadres (les sièges sociaux se situant souvent à l'étranger). Le pôle d'emploi Dunkerquois a connu dans les années 1970 une arrivée massive de jeunes actifs ayant eu pour conséquence de doubler la population totale. Aujourd'hui cette population arrive à la retraite entraînant un renouveau de la population active, créant d'importantes opportunités d'emplois pour le maintien et l'installation de jeunes actifs.

Disposant d'une forte croissance naturelle (surcroît des naissances sur les décès), une forte évasion résidentielle est constatée, vers la Métropole Européenne de Lille (étudiants et emplois) et la Flandre intérieure (offre foncière attirant des ménages bi actifs travaillant à la fois sur la MEL et la CUD). Le marché de l'immobilier a été marqué récemment par un effondrement des prix des appartements (promotion et revente) ; pour les opérateurs c'est la demande endogène qui porte le marché.



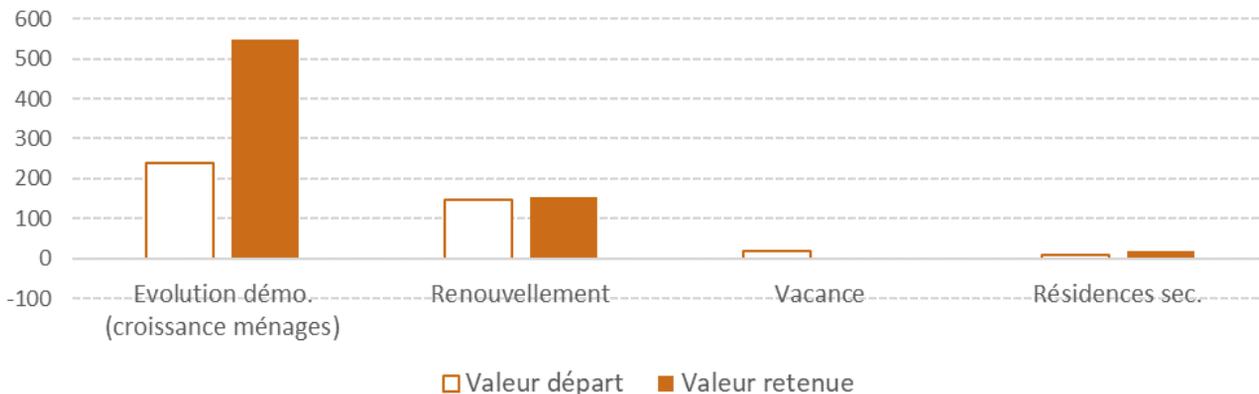
Inscription de la démarche dans la réflexion locale

Les ateliers de travail se sont déroulés alors que le territoire disposait d'un SCOT récent couvrant la totalité de la zone d'emploi et que la CUD élaborait son PLUI-HD, avec un projet de territoire articulant urbanisme et santé (qualité de l'air et impact du bruit sur le territoire), urbanisme et mobilité (offre de transport en commun gratuite, définition de zones préférentielles pour la localisation de l'habitat), urbanisme et développement économique (projet cap 2020, offre d'implantation tertiaire), urbanisme et développement agricole (circuits courts, limitation de la consommation foncière pour l'habitat) et urbanisme et développement durable (les filières environnement et innovation pourraient être développées pour apporter une qualification supplémentaire aux jeunes).

14

La zone d'emploi de Dunkerque

Besoins en flux



Brique « évolution démographique » : scénario retenu = objectif fixé par le SCOT de croissance de la population, avec pour la CUD un maintien de la population et la CCHF un développement maîtrisé. Desserrement prenant en compte une meilleure attractivité sur les jeunes et familles.



Les tendances récentes montrent un ralentissement de la baisse de la population. La CUD s'est engagée depuis les Etats Généraux de l'emploi Local dans une politique importante de développement économique (maison de l'entrepreneuriat, soutien à la création de PME locales, projets économiques de grande ampleur (Cap 2020, projet SNF, Indalclore), avec des implications en termes de cibles résidentielles (jeunes actifs, logements de bon rapport qualité prix pour les familles).



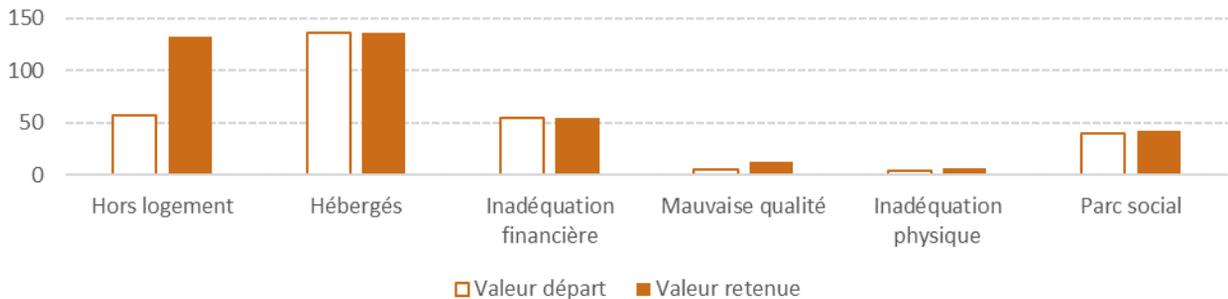
Pour les opérateurs, le prix de revient des opérations neuves est important en raison des coûts d'aménagement, du manque d'entreprises du bâtiment (beaucoup d'appels d'offres infructueux), de l'effet inflationniste des concours. Les objectifs de production leur paraissent élevés, au regard du marché actuel (demande HLM stable, pas de souhait d'augmenter le nombre de logements sociaux).

Brique « renouvellement du parc » :

- Démolitions : Prise en compte du projet NPNRU (1300 démolitions) et 150 démolitions dans le diffus pour la CUD. Sur la CCHF prise en compte du tendanciel. Les bailleurs engagés dans le NPNRU ne prévoient pas reconstituer une offre supplémentaire à l'offre démolie
- Restructuration des logements : le permis de diviser et de louer devrait freiner la création des logements dans le cadre du marché non régulé. Le taux de restructuration est envisagé à la baisse.

Brique « Logements vacants » : Envisager une baisse de la vacance, en lien avec l'opération Cœur de Ville à Dunkerque et l'OPAH communautaire. Un recensement des logements vacants est en cours.

Besoins en stock



Brique « Hors logement » :

- Sans abris, habitat de fortune, logés à l'hôtel : Prise en compte de la source SIAO (source locale non disponible dans OTELO), qui recense les personnes en demande d'hébergement
- Sortants d'hébergement social : Prise en compte de la source SIAO, qui recense les personnes logées en structure d'hébergement.



Aujourd'hui l'offre est concentrée sur la ville de Dunkerque (les besoins s'accumulent là où existent les services), mais les quelques structures en dehors de Dunkerque sont remplies (ex. CHRS à Coudekerque). Le PLH prévoit une étude de préconisations en termes de développement de l'offre et de localisation. L'accompagnement des jeunes fortement précarisés vivant en squat ou à la rue est également un axe du PLUIHD. En termes de réponses pour ce type de besoins, il s'agit d'augmenter l'offre en structures de type résidence habitat jeune et résidence sociale et développer des solutions d'intermédiation locative pour favoriser la sortie des structures d'hébergement. Il y a un enjeu de réponse aux personnes ayant des problématiques lourdes (addictions, souffrances psychiques).

Brique « dans un logement qui n'est pas le leur » :

- Cohabitation intergénérationnelle (ménage dans lequel il y a deux adultes de plus de 25 ans, avec 18 ans d'écart, sous le seuil de pauvreté) : maintien du besoin estimé dans l'outil par défaut
- Cohabitation subie (hébergé chez un tiers) : maintien du besoin estimé dans l'outil par défaut



Le PLUIHD priorise le développement d'une offre de logement pour les jeunes, avec un renforcement de l'offre en petites typologies en PLAI, PLUS et résidence dédiée et des dispositifs de type VISAL, bail mobilité, Accompagnement vers le logement. Les bailleurs s'accordent sur le besoin de développer une offre en T1bis, T2 et T3.

Brique « en inadéquation financière » : Maintien du besoin tel qu'évalué dans l'outil, à partir des ménages aux taux d'effort > à 40%. Une préconisation serait de travailler à partir des ménages dont le reste à vivre est faible



Ces situations se trouvent principalement dans le parc locatif privé du centre ville de Dunkerque. Plusieurs actions du PLUIHD ciblent ce besoin (éventail large allant de l'accession sociale à la propriété au rééquilibrage de l'offre locative sociale).

14

La zone d'emploi de Dunkerque

Besoins en stock

Brique « dans un logement de mauvaise qualité » :

- Choix source PPPI qui sur estime probablement le besoin à la source INSEE et aux signalements au service hygiène (sous estiment le besoin).



Deux actions du PLUIHD ciblent ces population, dont les actions de réhabilitation du parc privé.

Brique 1.7 : exprimés dans le parc social

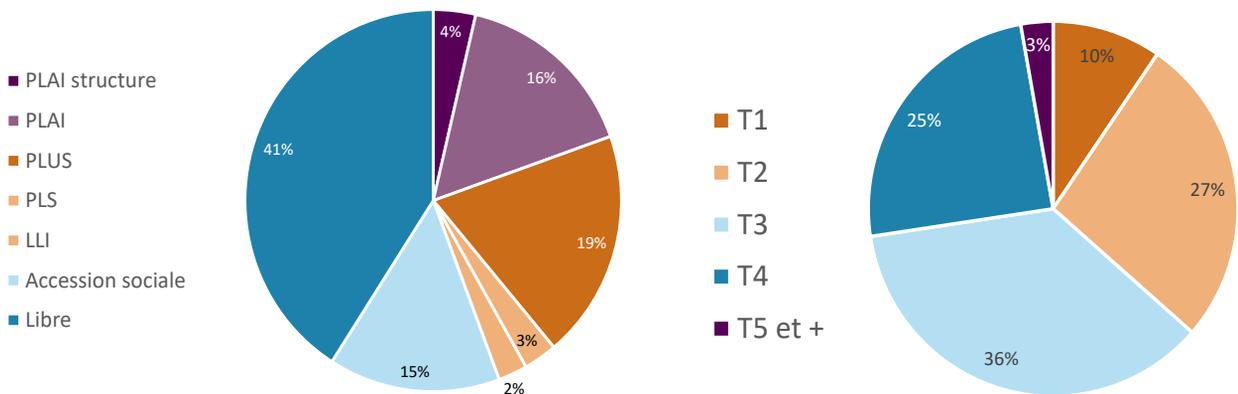
- Besoin à augmenter compte tenu de la structure du parc peu adapté aux personnes seules et petits ménages.
- Méthode proposée pour ré-évaluer le besoin : évaluer le nombre de logements supplémentaires pour augmenter le nombre d'attribution annuelle qui permettrait d'abaisser le ratio demandes de mutation / attribution sur les petits ménages
- Aujourd'hui, il y a 4 demandes pour une attribution alors que la moyenne globale sur les demandes de mutation est de 3 demandes pour une attribution à l'échelle de la ZE Dunkerque.

14

La zone d'emploi de Dunkerque

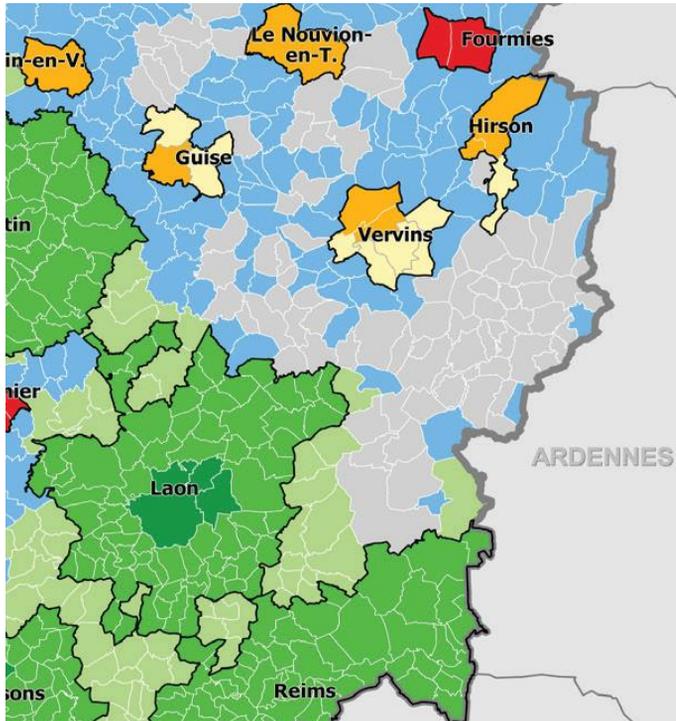
Synthèse finale

Besoins sur 1 an	ZE Dunkerque	
	Valeurs de départ	Valeurs retenues
B1. Besoins en stock	295	382
Dont 1.1. Hors logements	57	132
Dont 1.2. Hébergés	136	136
Dont 1.3. Inadéquation financière (2)	54	54
Dont 1.4. Mauvaise qualité	5	12
Dont 1.5. Inadéquation physique (2)	4	6
Dont 1.7. Parc social	39	42
B2. Besoins en flux	415	718
Dont 2.1. Evolution du nombre de RP	238	549
Dont 2.2. Besoins en renouvellement	148	154
Dont 2.2. Evolution du nombre de LV	20	-5
Dont 2.2. Evolution du nombre de RS	9	20
B. Besoins totaux en production de logements	710	1 100



A retenir : Un renforcement de la production de logements, en lien avec le développement du projet urbain. Une part encore soutenue de logements sociaux compte tenu de l'importance des besoins en stock. Une programmation de logements intermédiaires et accession sociale en lien avec le projet de développement économique.

Description des deux zones d'emploi



Les deux zones d'emplois réunissent environ 159 000 habitants, au sein du département de l'Aisne. A l'échelle de la zone d'emploi de Laon, une légère décroissance démographique est observée, le solde naturel compense la déficit migratoire. A l'échelle de la Thiérache, le déclin démographique est engagé (-0,4% de population par an). Les deux territoires perdent majoritairement des jeunes de 20 à 25 ans. Le sud de la zone d'emploi de Laon attire néanmoins des familles avec enfants travaillant au sein de l'agglomération de Reims.

Dans les deux territoires, les 2/3 des ménages sont propriétaires. Au sein du parc locatif, la répartition entre social et privé est différente, moins de locatif social et plus de locatif privé en Thiérache, alors que les revenus y sont plus faibles et le taux de chômage plus élevé ; cette offre locative privée est développée par des propriétaires de maisons qui n'arrivent pas à vendre et divisent des biens en petits logements. Les loyers dans le parc privé sont proches de ceux du social, mais la qualité de l'offre proposée dans les deux cas pose question.

Le niveau de construction est faible (3 logements par an pour 1000 habitants dans la ZE de Laon et 2 dans la ZE de la Thiérache). La demande se porte sur de l'individuel, l'accès au numérique et des tailles de chambre importantes.

Les besoins en logements liés au desserrement des ménages (décohabitation, séparations, vieillissement) ne sont pas négligeables et le parc ne dispose pas d'une offre de qualité pour répondre à ces besoins. La progression des logements vacants (la part des logements vacants est globalement de 9%, et atteint 13% en Thiérache) pose la question de l'adaptation du parc existant aux besoins ; en effet certaines formes d'habitat ne correspondent plus à la demande (logements en petit collectif R+4 et R+5 sans ascenseur). Elle pose également la question de l'attractivité du territoire, notamment vis-à-vis des jeunes ; Le contexte économique et l'accessibilité (faible offre en transport en commun pour les personnes non motorisées) sont des freins.

Inscription de la démarche dans la réflexion locale

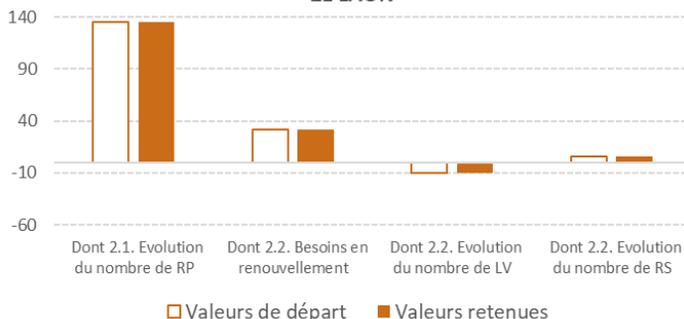
Un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) était en cours d'élaboration sur le département de l'Aisne lorsque les ateliers se sont tenus. Le SCOT de la CA du Pays de Laon a été approuvé le 7 mars 2019. Il n'existait pas de PLH ni de PLUI-H sur la zone d'étude.

Le projet de PDH de l'Aisne prévoit 87 logements par an sur le bassin de vie de la Thiérache et 187 logements par an sur le Grand Laonnois.

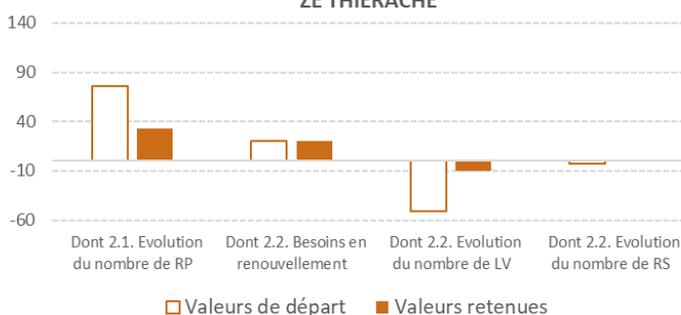
Le SCOT de la CA du Pays de Laon prévoit un objectif de 200 logements par an sur 38 communes, objectif ambitieux, qui pose la question d'un choix politique, entre ouverture à la construction de terrains constructibles dans un marché peu porteur et volonté de recentrer la production de logements neufs autour de la ville-centre et d'engager une politique de réhabilitation du parc ancien notamment via Action Cœur de Ville et une OPAH-RU (étude pré-opérationnelle en cours).

Besoins en flux

ZE LAON



ZE THIERACHE

**Brique « évolution démographique » Laon :**

Le scénario central de l'INSEE a été retenu, en cohérence avec l'objectif du SCOT de maintien de la population et d'augmentation du nombre de ménages par leur desserrement. Le ralentissement constaté du desserrement, le rapprochement des courbes de naissance et de décès constituent une menace pour ce scénario.

Brique « évolution démo.» Thiérache :

Les scénarios de l'INSEE (baisse de la population et du nombre de ménages) n'ont pas été pris en compte. Deux scénarios ont été proposés : maintien du nombre de ménages (pas de besoin en logement supplémentaire) ou desserrement identique au passé. Un scénario intermédiaire a été retenu.

Brique « renouvellement du parc » Laon :

- Démolitions : pas de NPNRU mais les bailleurs peuvent démolir ponctuellement des patrimoines obsolètes sur fonds propres.
- Restructuration des logements : maintien du taux actuel, même si cela pose question, compte tenu du développement d'une offre locative par division de maisons.

Brique « renouvellement du parc » Thiérache :

- Démolitions : Proposition d'augmenter la part des démolitions (taux de disparition passant de 1,4% à 1,9%)
- Restructuration des logements : maintien du taux actuel, même si cela pose question, compte tenu du développement d'une offre locative par division de maisons.

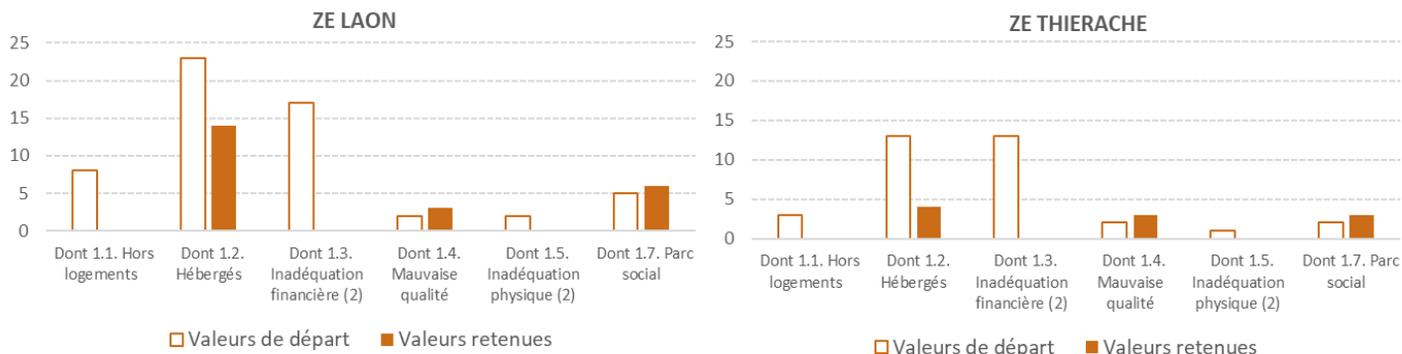
Brique « Logements vacants » Laon :

Volonté de baisser la vacance (passer de 9,3% à 9%). Les marges de manœuvre de remise sur le marché des logements vacants (bail à réhabilitation, OPAH) et d'acquisition amélioration sont à nuancer. Les aides de l'ANAH ne ciblent pas le parc vacant. Maintien du taux de résidences secondaires.

Brique « Logements vacants » Thiérache :

Volonté de baisser la vacance (passer de 13,2% à 12,2%). Les marges de manœuvre sont également à nuancer, et la baisse des logements vacants peut impliquer de démolitions et une réduction de l'offre. Maintien du taux de rés. secondaires.

Besoins en stock



Brique « Hors logement » : sur les deux territoires

- Sans abris, habitat de fortune, logés à l'hôtel : Les paramètres INSEE sont retenus. La sédentarisation des gens du voyage ne fait pas l'objet d'un paramétrage dans l'outil mais le besoin existe.
- Sortants d'hébergement social : Prise en compte de la source Finess, mais l'offre en hébergement n'est pas saturée dans les deux territoires. Les besoins sont concentrés sur la ville de Laon. Sur la Thiérache il existe une offre de logements avec accompagnement social mais le manque d'accessibilité en transport du territoire est souligné.
- La problématique des migrants est croissante, d'abord logés en structure d'hébergement puis en logement social. Il est difficile de savoir si ce besoin va augmenter ou non à l'avenir.

Brique « dans un logement qui n'est pas le leur » : sur les deux territoires

- Cohabitation intergénérationnelle (ménage dans lequel il y a deux adultes de plus de 25 ans, avec 18 ans d'écart, sous le seuil de pauvreté) : besoin identifié par les sources divisé par deux.
- Cohabitation subie (hébergé chez un tiers) : besoin identifié par les sources divisé par deux
- Plusieurs demandeurs de logements se déclarent hébergés chez un tiers pour faciliter leur démarche administrative (pas besoin de justifier d'une quittance de loyer).

Brique « en inadéquation financière » (2 territoires) : Pas de besoin en logement supplémentaire identifié. Les loyers du parc locatif privé sont faibles. Lorsque les ménages sont propriétaires de leur logement, ils ne veulent pas le quitter même si leur taux d'effort est à 40%. Dans le cadre du FSL, il est souhaité travailler à du relogement avec accompagnement social mais vécu comme une régression par les ménages.

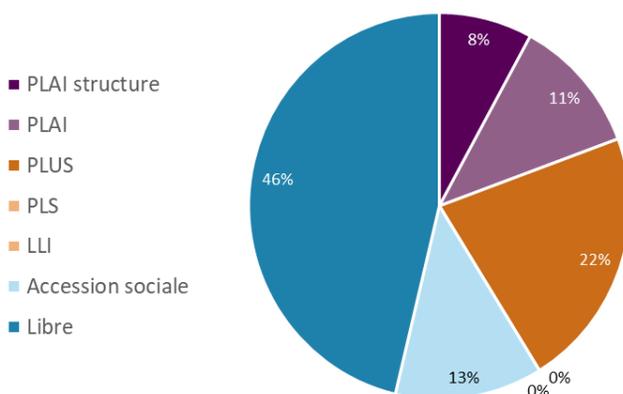
Brique « dans un logement de mauvaise qualité » sur les deux territoires : Maintien des besoins estimés dans OTELO (source INSEE et non PPPI qui peut correspondre à des besoins en réhabilitation). Il existe du bâti rural sans sanitaire occupé par des personnes âgées.

Brique « en inadéquation physique » sur les deux territoires : Pas de besoin identifié ; le parc social est en mesure de reloger les personnes en suroccupation dans le parc privé

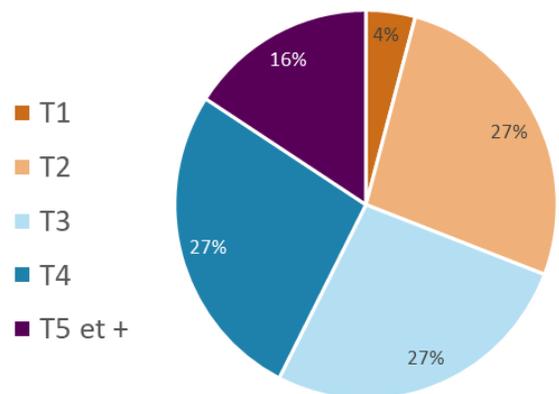
Brique « besoins exprimés dans le parc social » (2 territoires) : maintien des besoins identifiés dans OTELO, avec un enjeu de création de logements adaptés pour les personnes en perte d'autonomie ou de handicap

Synthèse finale

Besoins sur 1 an	ZE de Laon		ZE de La Thiérache		
	Valeurs de départ	Valeurs retenues	Valeurs départ * Hyp1 et hyp2 sur les besoins en flux	Valeurs retenues	
B1. Besoins en stock	57	23	34	10	
Dont 1.1. Hors logements	8	0	3	0	
Dont 1.2. Hébergés	23	14	13	4	
Dont 1.3. Inadéquation financière (2)	17	0	13	0	
Dont 1.4. Mauvaise qualité	2	3	2	3	
Dont 1.5. Inadéquation physique (2)	2	0	1	0	
Dont 1.7. Parc social	5	6	2	3	
B2. Besoins en flux	163	163	-34	42	44
Dont 2.1. Evolution du nombre de RP	135	135	0	76	33
Dont 2.2. Besoins en renouvellement	32	32	20		20
Dont 2.2. Evolution du nombre de LV	-10	-10	-51		-10
Dont 2.2. Evolution du nombre de RS	6	6	-3		1
B. Besoins totaux en production de logements	220	186	0	76	54



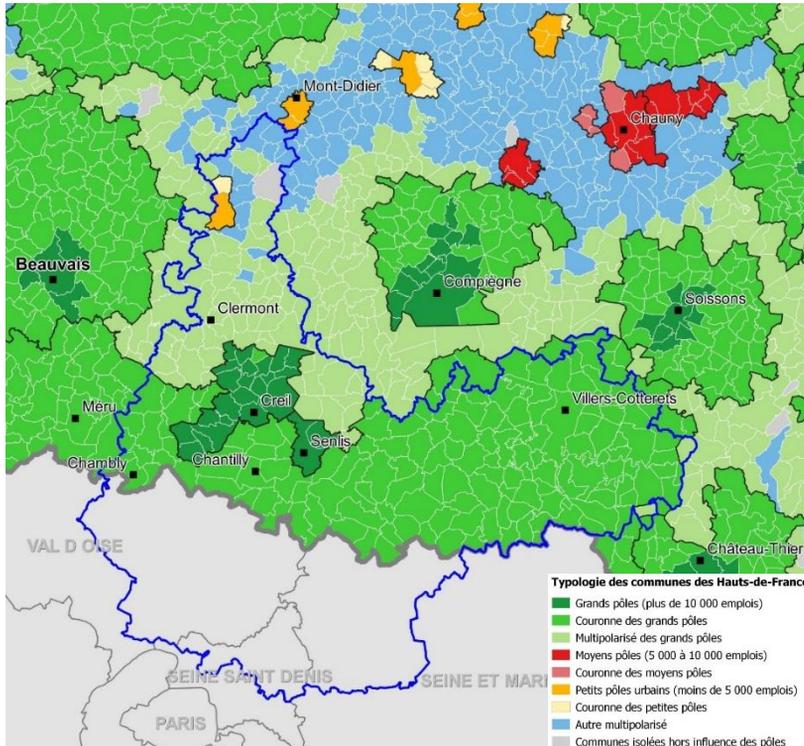
La production HLM et en accession sociale est un soutien au développement d'une offre clé en main, dans un secteur où les opérateurs privés sont peu présents. Elle peut être pensée dans une perspective de réduction de l'offre obsolète et implique en engagement sur fonds propres et/ou un opérateur foncier.



La production de petites typologie peut se faire par restructuration des logements par un organisme HLM

A retenir : De faibles volumes de construction, le parti pris est de limiter la production libre et diffuse dans la ruralité et de développer des produits clés en main ou des lots à bâtir via des opérations cibles en centre bourg et sur l'agglomération de Laon, et notamment des petites typologies manquantes

Description de la zone d'emploi



La zone d'emploi Sud Picardie (390 000 habitants) réunit les communes situées dans les départements de l'Oise et de l'Aisne, où la majorité des actifs résidents travaillent dans un bassin d'emploi qui prend racine autour de l'aéroport de Roissy (551 000 emplois au total). Le secteur Sud Picardie est d'avantage résidentiel qu'économique : 122 000 emplois pour 161 000 actifs résidents occupés.

Le territoire est soumis à une croissance de sa population du fait du solde naturel ; le solde migratoire est déficitaire malgré proximité du pôle d'emploi de Roissy.

Les niveaux de revenus sont très contrastés, et caractérisent trois catégories de marché : le secteur de Senlis Chantilly très valorisé, les secteurs de Creil et Villers Cotterêts paupérisés, et les secteurs ruraux habités par des catégories intermédiaires ou populaires.

Le marché est relativement tendu (6% de logements vacants) et le parc HLM est bien représenté... mais concentré sur l'agglomération creilloise, même si les communes déficitaires sont mises à contribution.

La difficulté de maintenir sur le territoire les jeunes couples avec enfants en bas âge est à envisager avec la forte attractivité sur les familles plus âgées (avec enfants scolarisés), mais également avec le manque d'offre envers la petite enfance dans certains secteurs. Le report de ces ménages plus jeunes et au pouvoir d'achat plus faible se fait plus au nord dans les secteurs plus accessibles financièrement.

La part importante de collectif constatée dans la construction et la part limitée de l'individuel pur, sont liées à une réduction de l'offre foncière à urbaniser et une nécessiter de densifier la trame constituée.

Néanmoins le public salarié d'Action Logement demande des logements sociaux individuels. Sur ces tranches de revenus, le choix se situe entre un loyer PLS (entre 700 et 900 euros) et la possibilité de devenir propriétaire. Le PSLA est sur ce créneau. Actuellement les conditions d'accès au crédit sont plus dures, avec la nécessité d'avoir un apport entre 10 et 30% et un taux d'effort inférieur à 25%. L'absence d'offre de ce type accentue la difficulté des primo accédants de s'insérer facilement dans le marché.

Inscription de la démarche dans la réflexion locale

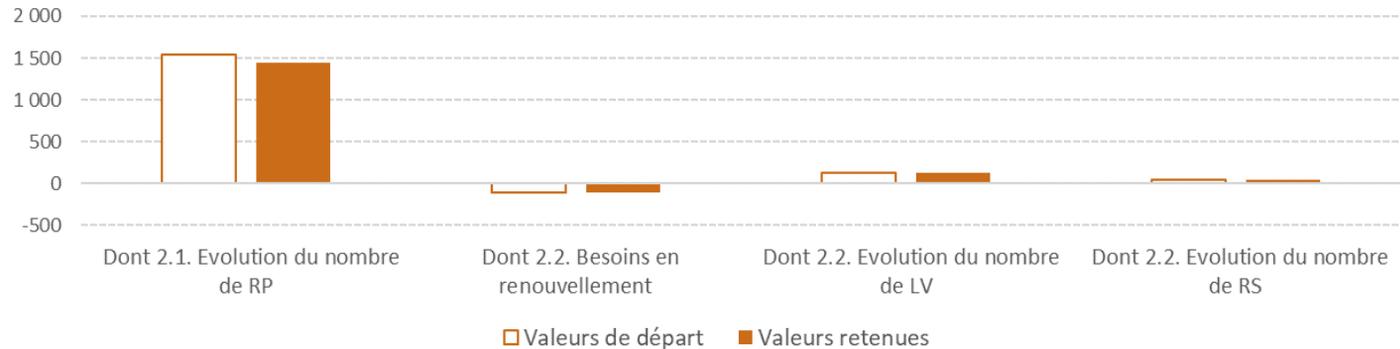
La partie Sud Picardie constitue une vaste aire géographique comprenant 10 intercommunalités aux réalités résidentielles très différentes d'un secteur à l'autre, sur deux départements.

Les résultats ont été abordés EPCI / EPCI pour apprécier avec les participants le réalisme des projections;

16

La zone d'emploi de Sud Picardie

Besoins en flux



Brique « évolution démographique » : Scénario retenu pour la Zone d'emploi = scénario bas, du fait d'un ralentissement du desserrement des ménages et de la croissance démographique. Mais si la construction et la vacance ont baissé conjointement, alors considérer que ce scénario bas est un minimum à assurer pour ne pas tendre le marché (scénario limitation tension marché). Si la construction a baissé entre les deux derniers recensement et que la vacance se maintient à un niveau important et/ou progresse significativement, alors revoir le scénario à la baisse (scénario marché détendu).

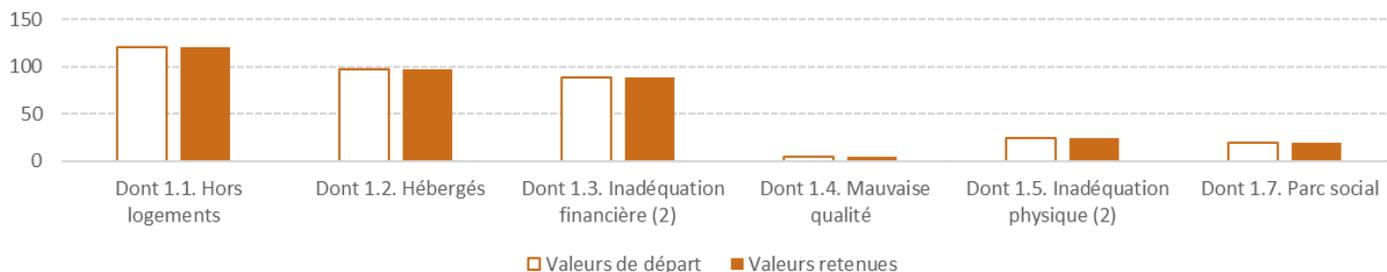
Brique « renouvellement du parc » :

- Cœur de ville peut engager une plus forte restructuration des logements et donc créer de l'offre supplémentaire... Mais le permis de louer et de diviser peut lui conduire à limiter la création d'une offre supplémentaire de mauvaise qualité. Il est choisi de maintenir le paramètre OTELO, avec plus de démolitions que de restructurations.
- Prise en compte du solde démolitions / reconstitution de l'offre HLM / reconstruction en vue de diversification dans le projet NPNRU de Creil difficile à établir à ce stade.

Brique « logements vacants » :

- Maintien du paramètre
- La vacance des logements privés et sociaux est confirmée sur Senlis. Sur Senlis le rythme d'intervention sur le parc privé sera très lent, en raison de la complexité des situations (logements au-dessus des commerces, successions, prescriptions patrimoniales...).

Besoins en stock

**Brique « Hors logement » :**

- Sans abris, habitat de fortune, logés à l'hôtel : prise en compte de la source INSEE
- Sortants d'hébergement social : Prise en compte de la source FINESS (offre sur le territoire) mais apprécier le besoin par l'existence d'une offre en structures signifie que là où il n'y a pas de structure il n'y a pas de besoin. Par exemple sur le Clermontois, l'absence d'offre ne signifie pas qu'il y a 0 besoin. Par ailleurs, il y a un enjeu de réhabilitation des structures existantes avant d'envisager développer une offre supplémentaire. La source SIAO permettrait de mieux apprécier le besoin, car il s'agit d'une demande qualifiée, avec l'intérêt de confronter l'offre et la demande.

Brique « dans un logement qui n'est pas le leur » :

- Cohabitation intergénérationnelle (ménage dans lequel il y a deux adultes de plus de 25 ans, avec 18 ans d'écart, sous le seuil de pauvreté) : maintien du besoin estimé dans l'outil par défaut
- Cohabitation subie (hébergé chez un tiers) : maintien du besoin estimé dans l'outil par défaut
- A réévaluer avec des éléments d'appréciation qualitative et complémentaires.

Brique « en inadéquation financière » : Maintien du besoin en logement tel qu'évalué dans l'outil ; il a été choisi de retenir les locataires du parc privé dont le taux d'effort est supérieur à 40%, même si le reste à vivre serait un indicateur plus pertinent (non communiqué par la CAF).

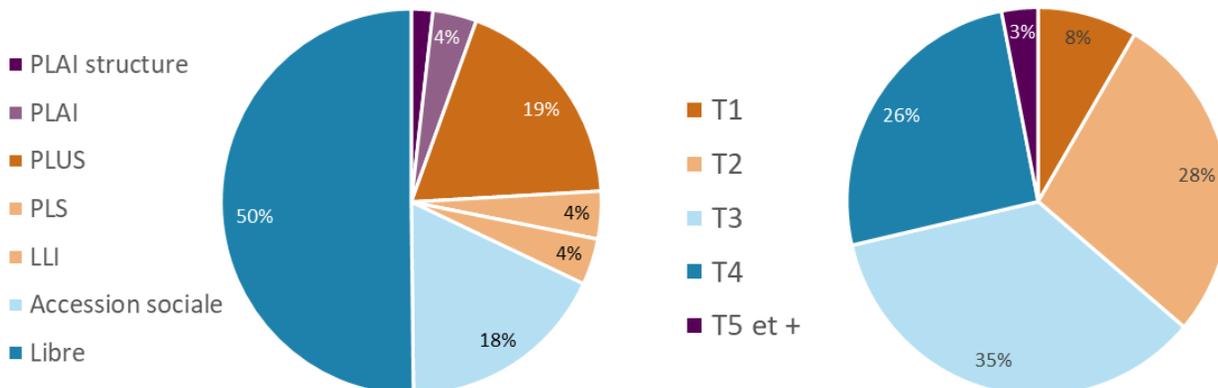
Brique : dans un logement de mauvaise qualité : maintien paramètre par défaut mais à l'avenir, si possible prise en compte d'une autre variable de la source INSEE sans baignoire ou douche dans la salle de bain... ou prise en compte du PPPI, mais avec une distinction à faire dans le besoin exprimé entre Réhabilitation et acquisition amélioration ou renouvellement du parc.

Brique : en inadéquation physique : Les appréciations INSEE et FILOCOM convergent, reprise de la source INSEE.

Brique « exprimés dans le parc social » : Maintien du besoin exprimé a priori avec un travail à faire sur la demande de mutation selon la taille des ménages, en lien avec la vocation des CALEOL qui pourront émettre un besoin en logements supplémentaires.

Synthèse finale

Besoins sur 1 an	ZE Sud Picardie	
	Valeurs de départ	Valeurs retenues
B1. Besoins en stock	353	353
Dont 1.1. Hors logements	121	121
Dont 1.2. Hébergés	97	97
Dont 1.3. Inadéquation financière (2)	88	88
Dont 1.4. Mauvaise qualité	4	4
Dont 1.5. Inadéquation physique (2)	24	24
Dont 1.7. Parc social	19	19
B2. Besoins en flux	1 598	1 497
Dont 2.1. Evolution du nombre de RP	1 539	1 438
Dont 2.2. Besoins en renouvellement	-113	-113
Dont 2.2. Evolution du nombre de LV	125	125
Dont 2.2. Evolution du nombre de RS	47	47
B. Besoins totaux en production de logements	1 951	1 849



A retenir : Une majorité de logements pour les jeunes (décohabitants, couples avec enfants en bas âge). Une part égale de logements sociaux et en accession sociale / logements développés dans le marché privé et une majorité de T3 – T4 et T5 pour répondre à la demande familiale.

Constats

Si la méthode d'évaluation des besoins, proposée par OTELO, est la même pour tous les territoires, les variables statistiques paramétrées ont des valeurs qui diffèrent d'un territoire à l'autre, et leur quantification en besoins en logements pose la question de l'évolution du marché et du positionnement des opérateurs.

Besoins en stock

	ZE Dunkerque 253 000 habitants	ZE Laon Thiérache 159 000 habitants	ZE Sud Picardie 390 000 habitants
1 hors logement	<p>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.</p> <p>Une réponse à apporter avec un enjeu de rééquilibrage territorial de l'offre publique</p>	<p>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.</p>	<p>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</p>
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			

Besoins en flux

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

17 Territoires détendus / tendus

Besoins en Flux	ZE Dunkerque	ZE Laon Thiérache	ZE Sud Picardie
1 hors logement	<p>Tous les scénarios de l'INSEE (bas-moyen-haut) envisagent une baisse de population...</p> <p>Or depuis les actualisations du recensement montrent un ralentissement de la baisse de la population</p> <p>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.</p> <p>NB : suppose une réduction de l'attractivité migratoire de la CCHF</p>	<p>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.</p> <p>Sur la ZE de Laon, le scénario central est cohérent avec celui du SCOT (stabilité pop et augm. nombre de ménages)</p>	<p>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 ?</p> <p>Dans certains secteurs, l'insuffisance d'offre génère une tension.</p> <p>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)</p>
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			

Résultats comparés

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%