



LA MÉTHODE NATIONALE

Le ministère en charge du logement a piloté la mise en oeuvre d'une nouvelle méthodologie de territorialisation des besoins en logements. Elle propose une approche globale et contextualisée des besoins en logements, couvrant à la fois les nouveaux besoins (flux) et les besoins actuels liés à des situations de mal-logement (stock). Elle s'appuie pour cela sur de nombreuses bases de données d'origines différentes. Le choix des paramètres revient cependant à l'utilisateur, qui, selon l'ambition portée localement et les spécificités du territoire, influera sur les résultats. L'analyse des besoins en logements est réalisée à l'échelle des zones d'emplois.

La DREAL PACA a participé à l'élaboration de la méthode en tant que région pilote. Une démarche partenariale d'estimation des besoins en région a été conduite en 2018 lors de deux séances de commission du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). L'outil permettant de paramétrer l'évaluation des besoins et de tester différentes hypothèses devrait être ouvert aux collectivités territoriales et aux EPCI au cours du premier trimestre 2019.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LES BESOINS EN LOGEMENT

LES BESOINS ACTUELS LIÉS AU MAL-LOGEMENT	LES BESOINS FUTURS
<p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">les besoins présents liés au non-logement, au mal-logement</p>	<p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">liés à l'évolution du parc, à la démographie</p>
<p style="text-align: center;">Quels besoins en logements pour répondre aux ménages sans logement ou mal logés ?</p>	<p style="text-align: center;">Quels besoins futurs pour répondre aux nouveaux ménages, en intégrant les évolutions du parc actuel ?</p>
<p>Différentes sources de données approchent le nombre de ménages en situation de mal-logement : logements de mauvaise qualité, trop petits, trop chers, etc.</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Recensement - Population et Logements</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Système National d'Enregistrement (SNE)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">FINANCES PUBLIQUES FILOCOM - Fichiers fonciers</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Caisse Nationale des Allocations Familiales (CAF)</div> </div> </div>	<p>Les données INSEE et FILOCOM permettent d'élaborer des scénarios d'évolution du parc et de la population, en prenant en compte :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les évolutions démographiques : <ul style="list-style-type: none"> • soldes naturel et migratoire, • décohabitation. 2. les transformations du parc de logement : <ul style="list-style-type: none"> • disparition et restructuration de logements, • mobilisation du parc vacant ou secondaire. <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">Démographie OMPHALE 2017</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">FINANCES PUBLIQUES FILOCOM - Évolution du parc</div> </div> </div>
<p style="text-align: center;"><i>Différents paramètres doivent être arbitrés pour définir le périmètre du mal-logement pris en compte sur le territoire.</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Le choix d'un scénario parmi les différentes projections OMPHALE proposées influera sur les besoins en flux.</i></p>

ESTIMER LES BESOINS ACTUELS LIÉS AU MAL-LOGEMENT

Les besoins liés au mal-logement analysent les besoins actuels des ménages dans le parc public et le parc privé.

Des hypothèses et arbitrages de la méthode influent sur le résultat (quelques exemples sont indiqués).

Les besoins des ménages sans logement propre

Ménages sans logement

Ménages sans abri
Ménages en habitat de fortune

Ménages dans un logement qui n'est pas le leur

Ménages en hébergement social
Ménages en chambre d'hôtel
Ménages hébergés par un tiers
Hébergés intergénérationnels

+

Les besoins des ménages du parc privé

Ménages en inadéquation financière avec leur logement

Taux d'effort trop élevé,
Reste à vivre insuffisant ...

Quel taux d'effort maximum ?

Ménages dans des logements de mauvaise qualité

Sans bain ni douche ...

Quels critères de mauvaise qualité ?

Ménages en inadéquation physique avec leur logement

Sur-occupation ...

Quel seuil de sur-occupation ?

— *Retranchement des situations de cumul de besoins*

+

Les besoins des ménages du parc social

Ménages résidant dans le parc social (analyse des motifs de demande)

=

BESOINS ACTUELS À L'ANNÉE N
des solutions nécessaires pour résorber le mal-logement

ESTIMER LES BESOINS FUTURS

Les besoins futurs s'appuient sur un scénario d'évolution du nombre et de la taille des ménages sur le territoire, et intègrent les changements intervenant dans le parc de logement.

Des hypothèses démographiques doivent être spécifiées, ainsi que la prise en compte de politiques locales sur le parc existant (quelques exemples sont indiqués).

Des ménages supplémentaires

... liés aux migrations, à la fécondité, et à la mortalité,
OMPHALE 2017 : des scénarios qui permettent de projeter l'évolution des ménages (hypothèse basse, centrale, haute)
Quel scénario démographique, en fonction des politiques d'attractivité résidentielle et économique ?

... liés à la variation de la décohabitation,
Le nombre de ménages évolue également au rythme des séparations ou recompositions familiales

+ -

Un parc de logements qui évolue

... la mobilisation des logements vacants ou les politiques sur les résidences secondaires à prendre en compte,

Des perspectives de résultats de politiques sur le parc vacant ou sur les résidences secondaires à intégrer

... des besoins à corriger après restructuration ou disparition du parc.

Les fusions / divisions de logements et les changements de destination modifient l'offre du parc de logements

=

BESOINS FUTURS ANNUELS
des offres de logement nouvelles et adaptées pour satisfaire les besoins futurs

DÉFINIR UN HORIZON DE RÉSORPTION DU MAL-LOGEMENT

L'horizon de résorption des besoins liés au mal-logement influe sur le besoin annuel en logement.

Horizon court :
un besoin annuel élevé

Horizon long :
un besoin annuel lissé dans le temps

Besoins totaux MAL-LOGEMENT

Nombre d'années fixé pour résorber les situations de non et mal-logement

+

Besoins annuels FUTURS

=

BESOINS ANNUELS TERRITORIALISÉS EN LOGEMENT

*des solutions annuelles de logements
à trouver par une production nouvelle
ou une intervention sur le parc
existant*

DES HYPOTHÈSES POUR ANALYSER ET EXPLORER LES BESOINS EN LOGEMENT

Au-delà de l'évaluation quantitative des besoins, les modalités de leur satisfaction reposent sur des hypothèses de politiques locales qui peuvent varier très fortement entre territoire : horizon temporel de la satisfaction des besoins, politiques de résorption de la vacance, celles d'amélioration des logements, la part des besoins fléchés vers le parc social, le taux d'effort supportable par les ménages... doivent être précisés localement en fonction d'une connaissance des contextes socioéconomiques locaux.

L'outil OTELO permet ces paramétrages. Il est, autant qu'un outil d'évaluation des besoins, un outil d'exploration des politiques à mettre en œuvre pour les satisfaire et de leurs conséquences sur les équilibres sociaux et territoriaux.

LES BESOINS EN LOGEMENT ESTIMÉS EN RÉGION PACA

Dans le cadre du CRHH, deux séances de travail avec les partenaires ont permis de définir un paramétrage d'OTÉLO, aboutissant à une estimation régionale des besoins totaux en logement entre 27 200 et 30 200 logements par an selon les scénarios retenus : 40 % de ces besoins serait générés par des situations de mal-logement.

Parmi ces logements à créer, une part significative devrait être des logements sociaux dont une proportion volontairement élevée pour tendre vers la résorption des situations de mal-logement.

POUR EN SAVOIR PLUS

Guide méthodologique

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-3516>

Contact DREAL PACA

uph.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr