

# Réseau des acteurs de l'habitat

14 novembre 2013

## Actualisation de la stratégie de l'État pour le logement social en région Centre



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement

CENTRE



Service Bâtiment, Logement, Aménagement Durables – DREAL Centre

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

# Le contexte

## Une stratégie régionale de l'Etat pour l'habitat arrêtée en novembre 2011

- qui tient compte de l'effort soutenu et général de production durant la période 2005-2009 du plan de cohésion sociale
- qui passe d'une politique "massive" à un logique plus "territorialisée"

## qui s'appuie sur une étude sur la Complémentarité des Parcs Public et Privé de logements (C3P) réalisée en 2009

- étude initiale de 2009 externalisée
- **actualisation de l'étude en 2012 en régie**, pour répondre aux évolutions
  - partenaires associés aux réunions de travail : DDT, délégataires des aides à la pierre, USH, CDC, Action Logement, Insee Centre, conseil régional
  - plusieurs réunions de travail, une présentation en CRH, une validation en CAR

# Actualisation de l'étude « C3P »

## Éléments nouveaux par rapport à l'étude initiale

- Notion de logements locatifs aidés (LLA) abandonnée au profit des seuls logements locatifs sociaux (LLS)
- Nouvelles zones d'emploi 2010 définies par l'Insee
- Abstraction des effets du PNRU mais réévaluation à la hausse du taux de renouvellement « naturel » du parc (de 10% à 15%)
- Méthode de « scoring » élargie pour mieux différencier la tension des marchés HLM
- Projections démographiques 2020 de l'Insee, au lieu de 2015
  - évolution du nombre d'habitants selon 3 scénarios (central, migrations basse et haute),
  - projection de la taille moyenne des ménages,
- Appréciation de la part des LLS dans les nouveaux logements (flux futur) au regard du taux d'équipement (stock) et de la tension du marché HLM

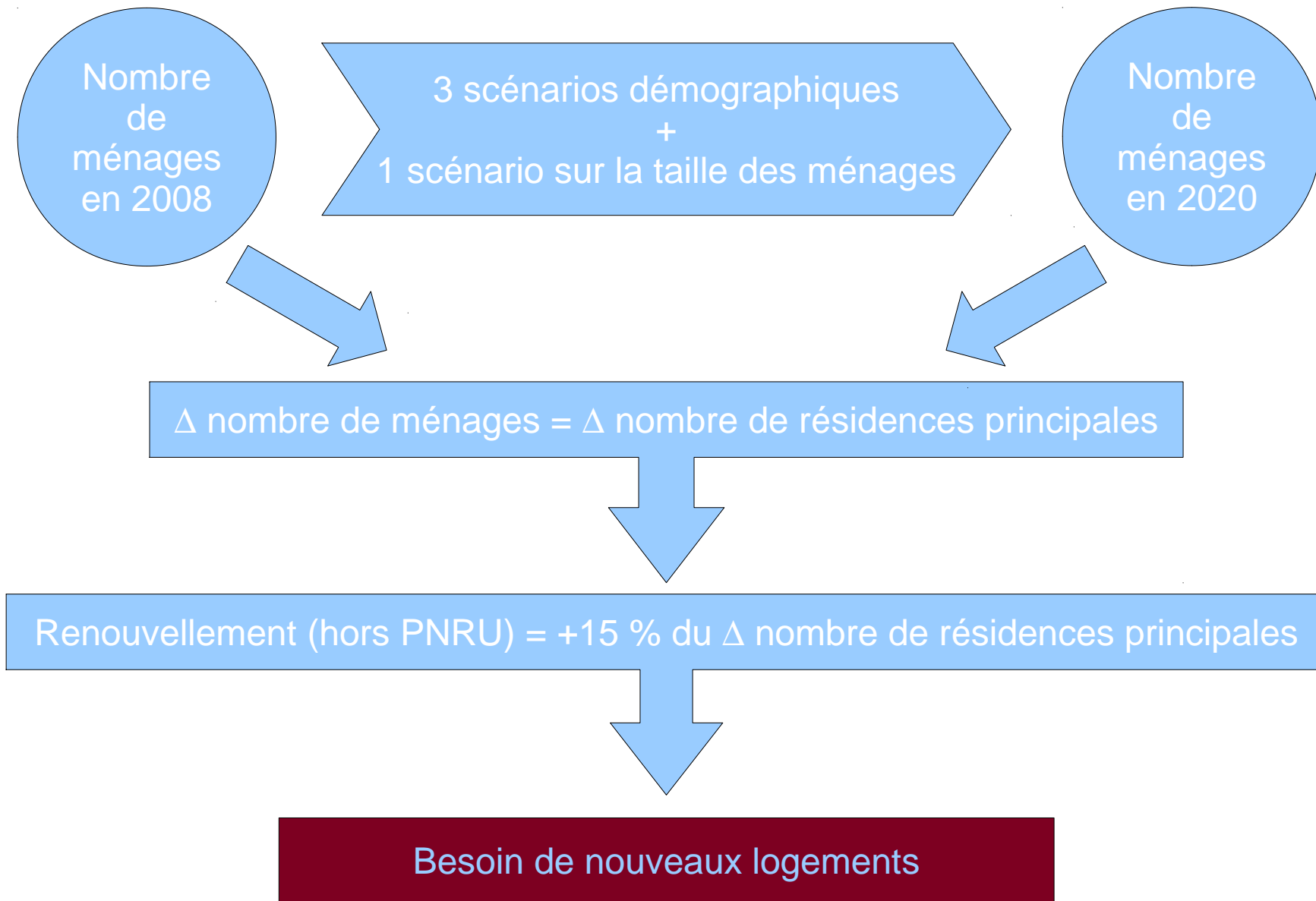
# Actualisation de l'étude « C3P »

## Une approche de nature « économétrique »

- 1. Projeter les besoins de nouveaux logements**
- 2. Apprécier la tension du marché du logement HLM**
- 3. Déterminer la part de LLS dans les nouveaux logements**
- 4. Projeter les besoins de nouveaux LLS**

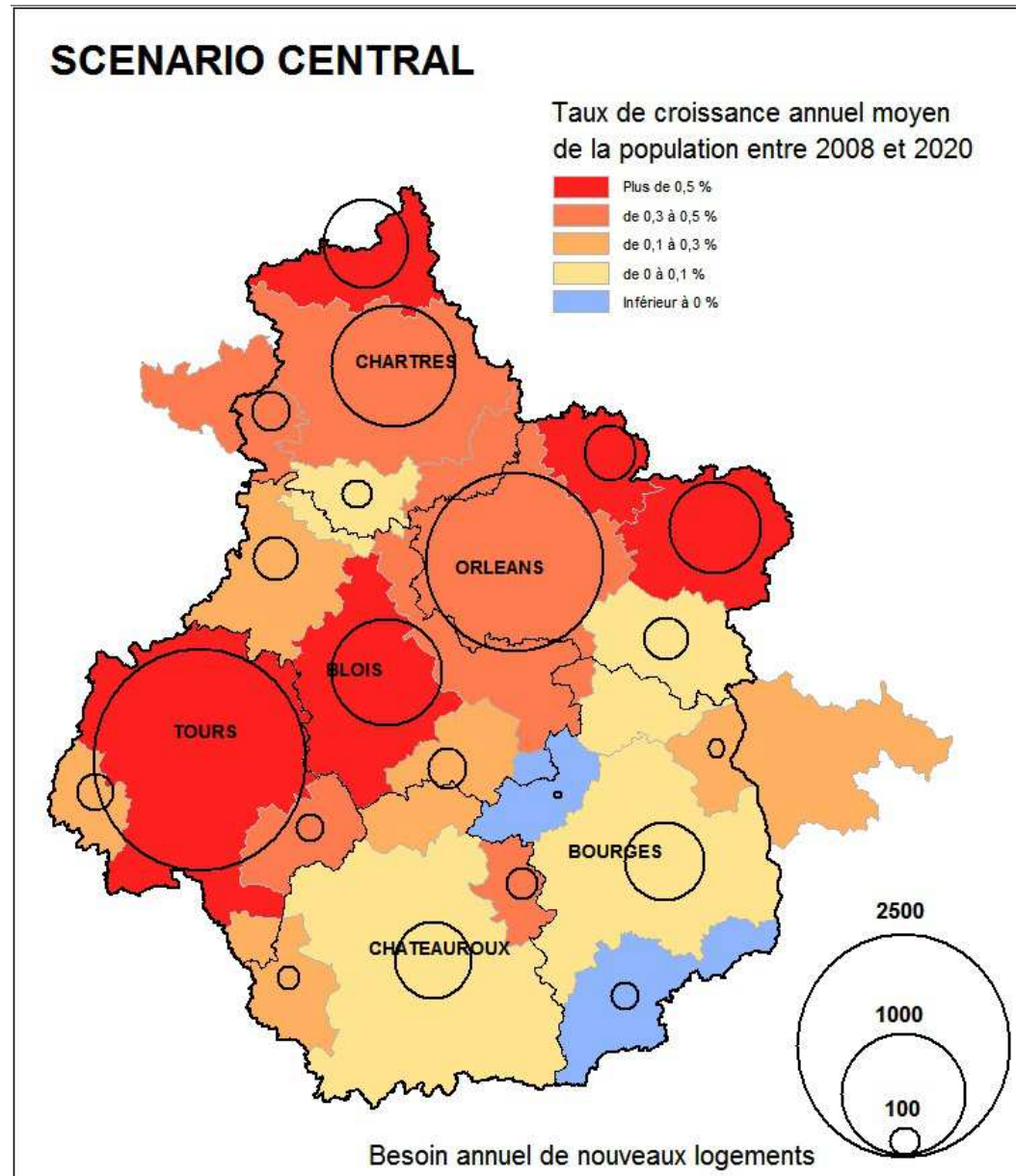
# Actualisation de l'étude « C3P »

## 1. Projeter les besoins de nouveaux logements



# Actualisation de l'étude « C3P »

## 1. Projeter les besoins de nouveaux logements



# Actualisation de l'étude « C3P »

## 2. Apprécier la tension du marché HLM (« scoring »)

Situation du parc HLM

Dynamisme et structure sociale du territoire

Taux de pression de la demande

Taux de vacance

Évolution de l'emploi

Évolution de la population

Indice de jeunesse

Rapport interdécile des revenus

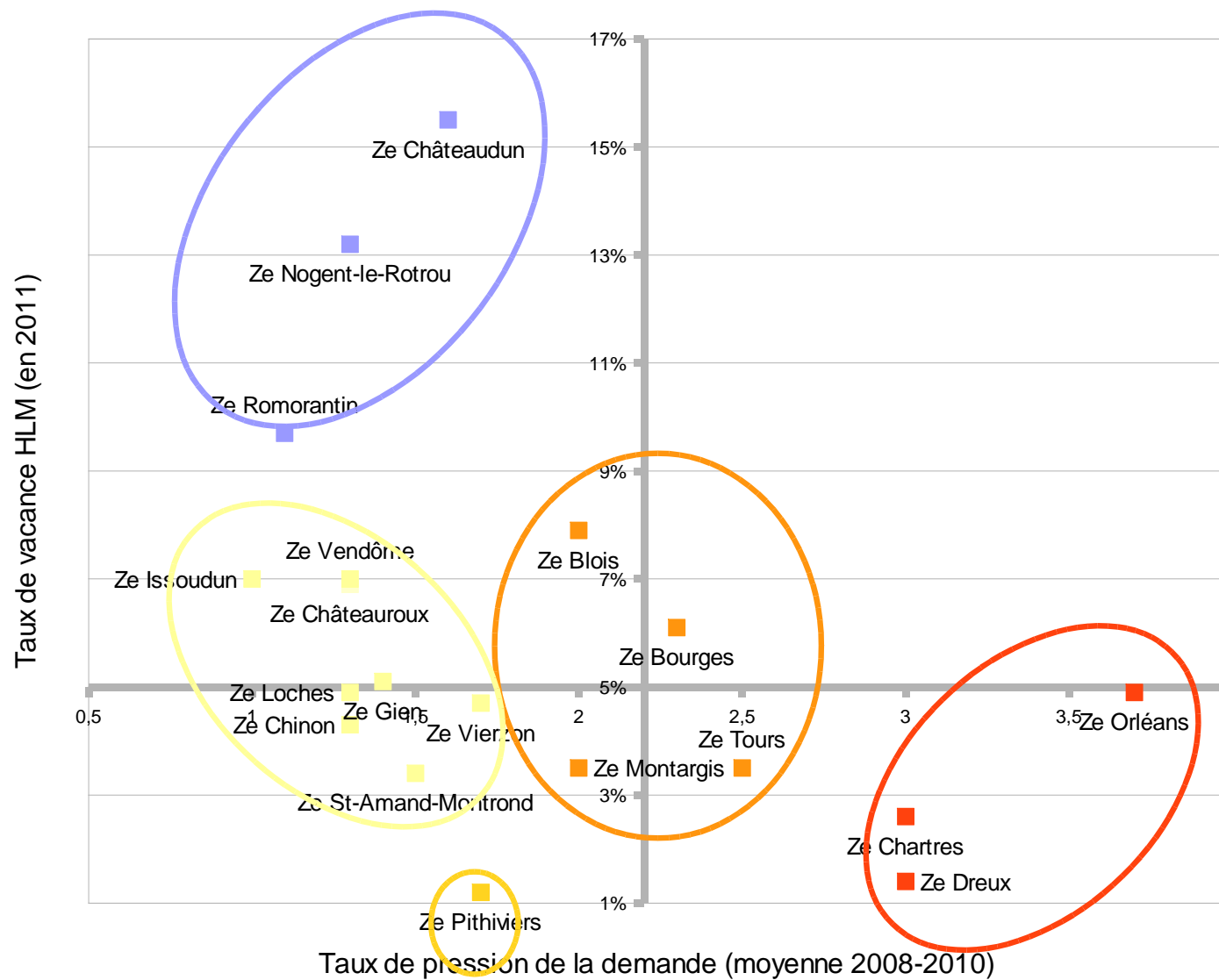
Des territoires classés en 5 groupes de tension homogène

« Notes » de 1 à 5



# Actualisation de l'étude « C3P »

## Tension du marché HLM





# Actualisation de l'étude « C3P »

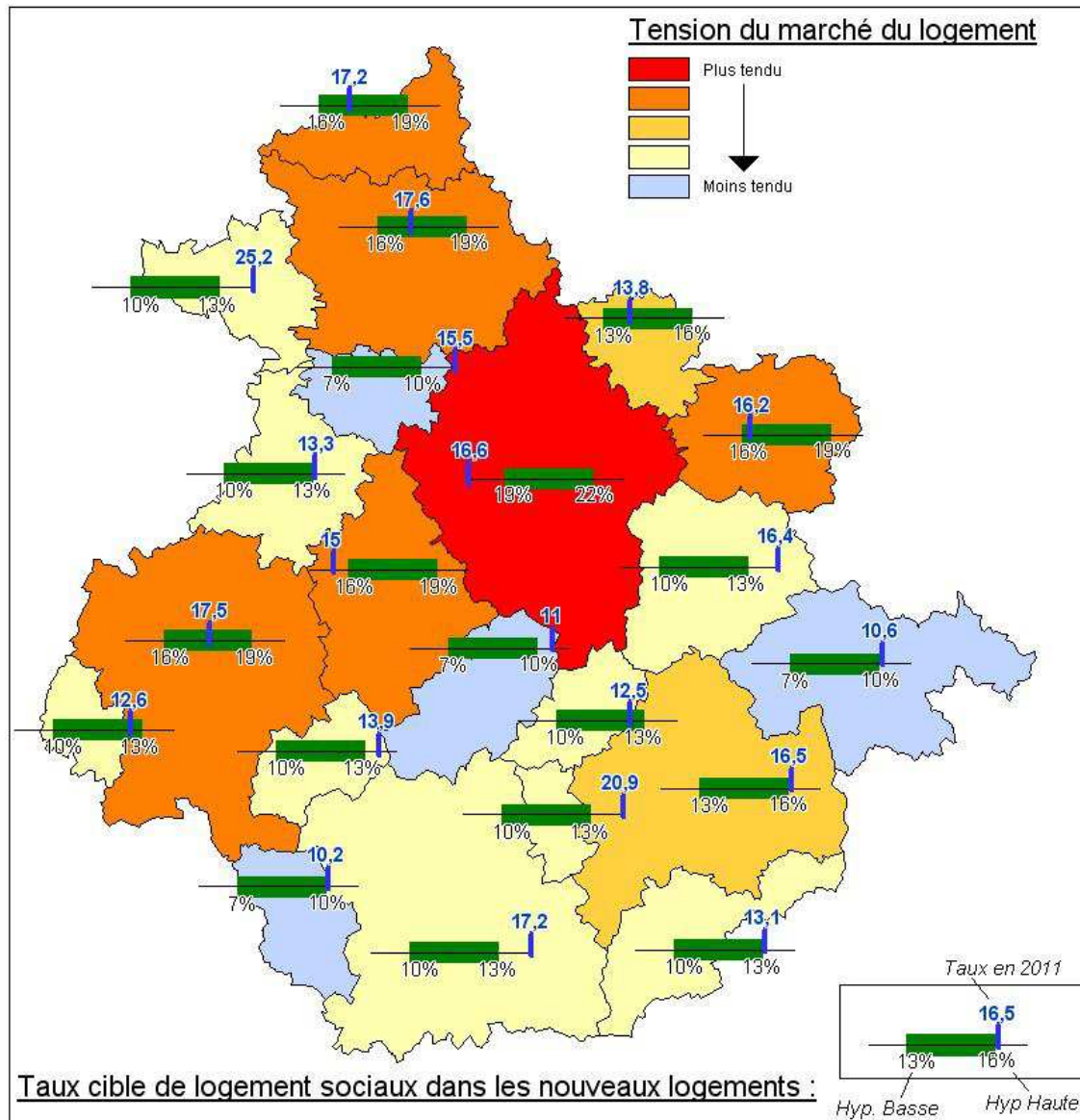
## 3. Fixer la part de LLS dans les nouveaux logements

- Freiner la production dans les zones détendues
- Augmenter la production dans les zones tendues

	Part de LLS dans les logements				
% stock	11,6%	15,9%	16,0%	17,0%	16,6%
↓	↓	↓	↓	↓	↓
% flux	7% à 10%	10% à 13%	13% à 16%	16% à 19%	19% à 22%

# Actualisation de l'étude « C3P »

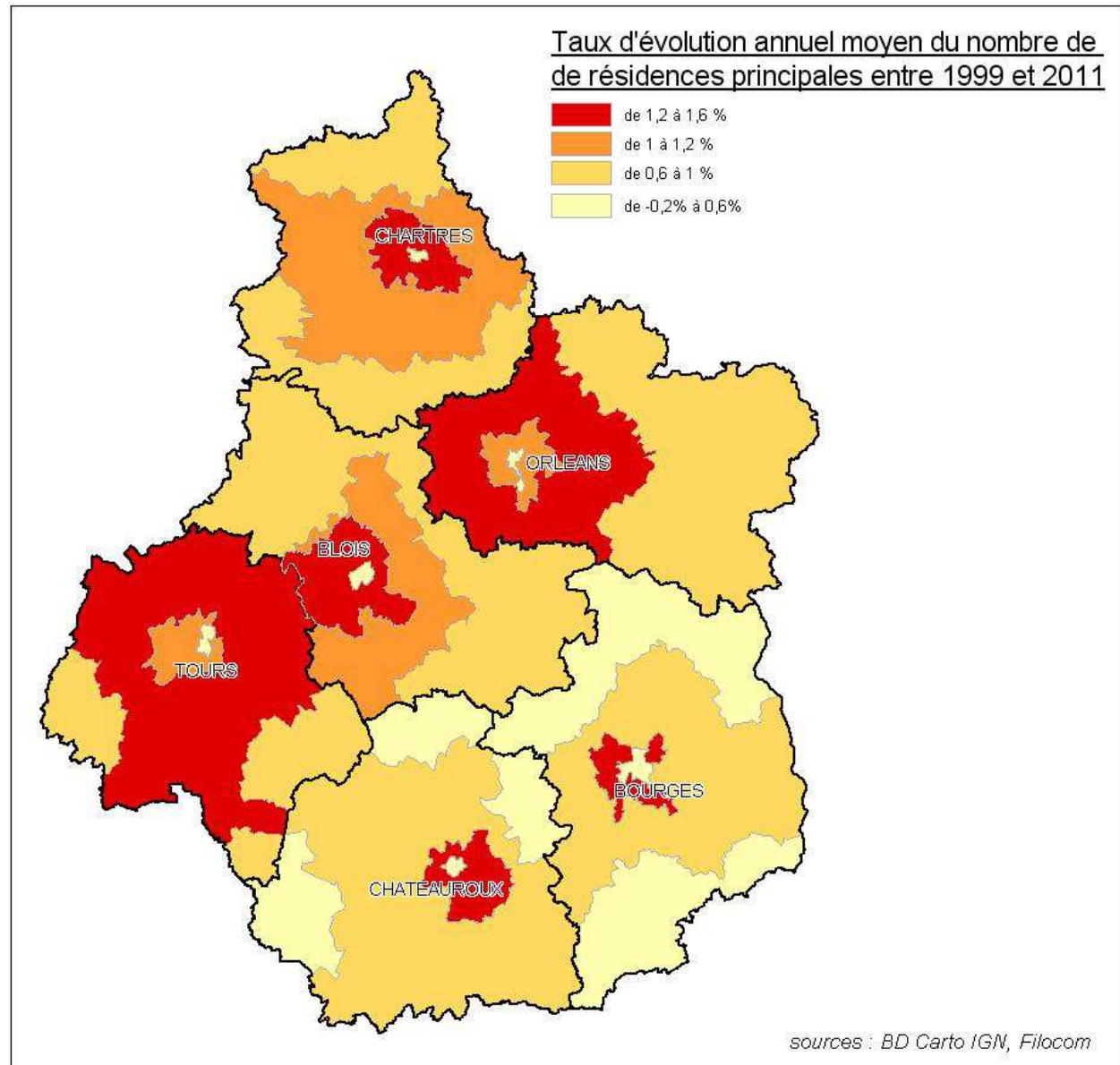
Apprécier la tension du marché HLM et  
fixer la part du LLS dans les nouveaux logements



# Actualisation de la stratégie de l'État

## Inverser la tendance à la périurbanisation et à la consommation d'espace

- L'étude « C3P » est fondée sur des projections démographiques, qui prolongent des tendances passées, en particulier la périurbanisation
- Un phénomène bien visible autour des agglomérations d'Orléans et de Tours
- Des enjeux sociaux et de développement durable
- **La nécessité d'enrichir la vision sur l'habitat par d'autres politiques publiques, à une échelle infra-départementale**



# Actualisation de la stratégie de l'État

## Une stratégie mise à jour approuvée en février 2013

- **Un « socle » de production PLUS/PLAI de 1 700 logements/an**
  - dont 85% est concentré sur 3 départements (Eure-et-Loir, Indre-et-Loire et Loiret)
- **Une concentration sur les agglomérations et les pôles secondaires desservis par les TC**
  - les agglomérations de Tours et d'Orléans représentent chacune plus de 20 % de la production régionale
- **Le financement prioritaire des structures d'hébergement et de l'habitat adapté des gens du voyage**
- **Un renforcement de la production de logements très sociaux**
  - un taux de 30 % de logements PLAI
- **Créer les conditions favorables à la production de logements sociaux**
  - au travers des documents de planification intercommunaux (PLUiH)
  - en s'attachant à limiter la consommation de l'espace
  - en veillant à la mixité sociale