

CLUB DES SCOTS

9 JUILLET 2013

Actualisation du volet logement locatif social de la stratégie de l'Etat pour l'habitat en région Centre



Service Bâtiment, Logement, Aménagement Durables – DREAL Centre

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

www.territoires.gouv.fr

Les résultats de l'actualisation de l'étude « C3P »

Projeter les besoins de logements locatifs sociaux à l'horizon 2020 en région Centre

- o Dans un scénario central :
 - Un besoin annuel de construction de 9 500 nouveaux logements, dont 1470 à 1750 logements sociaux, entre 2008 et 2020,
 - Une dégradation des revenus des ménages portant le taux cible de production de logements PLAI à 35% en moyenne régionale,

Les résultats de l'actualisation de l'étude « C3P »

Une analyse basée sur :

- le développement de l'urbanisation,
- l'évolution des ménages,
- les zones d'emploi.

Les résultats de l'actualisation de l'étude « C3P »

Des résultats contrastés :

- qui prolongent les tendances passées de développement de l'urbanisation, amplifiant ainsi le phénomène de périurbanisation,
- qui orientent la production de logements sociaux dans les espaces périphériques des agglomérations,
- contradictoires avec les enjeux de développement durable,

Les résultats de l'actualisation de l'étude « C3P »

> D'où la nécessité d'enrichir la stratégie de l'Etat pour l'habitat d'une réflexion sur la territorialisation des logements qui prend en compte d'autres politiques publiques,

> en particulier la politique d'économie d'énergie et de maîtrise de l'étalement urbain qui implique des ajustements de la territorialisation au profit des agglomérations

L'image partagée des besoins de nouveaux logements sociaux

- Après concertation, les services de l'Etat (DREAL, DDT) proposent :
 - de concentrer la production sur les trois départements les plus tendus,
 - de renforcer la production sur les agglomérations, en particulier sur celle d'Orléans et de Tours, et dans les secteurs ayant une bonne desserte en transports en commun,
 - de définir un scénario « socle » de répartition de la production de logements basé sur un poids par territoire de gestion,
 - Cette base de référence de la production régionale étant de 1700 logements répondant aux besoins et à la capacité de production annuelle des territoires

Un scénario « socle » de répartition de la production de logements

<i>Territoires de gestion</i>	<i>Poids</i>	<i>Hypothèse 1700 lgts</i>
CA de Bourges	2%	34
Cher_Etat	3%	51
Eure-et-Loir_Etat	17%	289
Indre_Etat	4%	68
CA de Tours	22%	374
CG d'Indre-et-Loire	12%	204
CA de Blois	3%	51
Loir-et-Cher_Etat	3%	51
CA d'Orléans	20%	340
CG du Loiret	14%	238
Total Centre	100%	1700

Dépassement du scénario « socle »

o En cas d'objectif de production dépassant le « socle », il sera pris en compte :

- Pour répondre à des besoins spécifiques pouvant concerner tous les territoires (complément de financement ou d'agrément pour finaliser une opération, financement de projet particulier type FJT par exemple),
- Pour compléter la réponse aux besoins pouvant être exprimés par les territoires tendus (Indre-et-Loire, Loiret et dans une moindre mesure Eure-et-Loir), à partir du prorata suivant :
 - 40% pour la CA de Tour(s) Plus,
 - 40% pour la CA d'Orléans Val de Loire,
 - 20% pour l'Eure-et-Loir,

o En cas d'objectif de production inférieur au « socle » de 1 700 logements :

- La pondération du scénario socle serait appliquée à l'objectif régional

Les orientations stratégiques

En complément aux objectifs de production, les réponses aux besoins se traduisent par 5 grandes orientations, affirmant la politique de l'Etat sur le territoire régional

- 1) Le financement prioritaire des structures d'hébergement et de l'habitat adapté pour les gens du voyage (enveloppe non comprise dans le scénario « socle »),
- 2) La concentration de la production de l'offre nouvelle de logements sociaux sur les agglomérations et les pôles secondaires desservis par les transports en commun,
- 3) Le renforcement de la production de logements très sociaux, avec une proposition de taux cible de 30% de logements PLAI,
- 4) La démolition et la réhabilitation, comme réponses à la dévalorisation du parc social dans les territoires détendus,
- 5) Créer des conditions favorables de production du logement social au travers des documents de planification intercommunaux et des outils fonciers, tout en limitant la consommation de l'espace,