

TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

*pour une meilleure adéquation
entre offre et demande*

*La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
du ministère de la Cohésion des territoires a lancé,
à l'automne 2015, une démarche dont l'ambition est de mieux
répondre aux besoins en logements en prenant davantage
en compte les spécificités des territoires.*

Elle s'est fixé pour objectif de répondre aux trois questions que posent la discordance entre la programmation locale et les objectifs nationaux et l'écart entre la production et les objectifs locaux :

● **comment mieux évaluer** les besoins en logement et outiller davantage les services de l'État et les collectivités territoriales en recherchant la fixation en fine d'objectifs consensuels ;

● **comment mieux traduire** ces besoins dans les documents de programmation et de planification (PLH/PLU) et en améliorer l'articulation ;

● **comment dynamiser** les filières locales de production pour favoriser le passage de l'objectif à la réalisation concrète de logements via les filières territoriales de production et la réduction des délais de construction.



Cette démarche s'est voulue résolument pragmatique et tournée vers les territoires.

Elle a été structurée en quatre phases et se poursuivra en 2017 et en 2018, avec le même souci d'apporter des réponses opérationnelles à des problématiques largement partagées dans les territoires :

● **la première phase a consisté à interroger le terrain** sur chacun des trois axes de la démarche notamment, mais pas exclusivement, dans deux régions tests où les directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) étaient parties prenantes du projet (Pays de la Loire et Provence- Alpes- Côte d'Azur) ;

● **la deuxième phase a été celle de la production** : production d'une méthodologie d'estimation des besoins, d'un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) sur la prise en compte des objectifs de production de logements dans les plans locaux d'urbanisme et organisation d'ateliers dans les deux régions partenaires avec les acteurs de la construction pour identifier des leviers d'action en vue de fluidifier l'ensemble de la chaîne de production ;

● **la troisième phase a consisté à tester la méthodologie d'estimation des besoins en logements** dans les deux DREAL partenaires. Elle a également permis de mettre

en œuvre les mesures préconisées par le CGEDD et proposées lors des ateliers régionaux qui ont alimenté un plan d'action national ;

● **La quatrième phase sera celle de la mise en œuvre du plan d'action** et du déploiement le plus large possible de la méthodologie.

LA NOUVELLE MÉTHODOLOGIE D'ESTIMATION DES BESOINS

Le travail réalisé a permis de mettre au point une méthode, tenant compte des travaux préexistants, améliorée sur plusieurs points :

● **calcul des besoins à la maille de la zone d'emploi**, puis déclinaison au niveau des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;

● **prise en compte des besoins en logements à l'instant présent** (non-logement, mal logement, ménages en inadéquation financière ou physique avec leur logement) ;

● **prise en compte des dynamiques territoriales** à une échelle fine.

Élaborée de façon partenariale, cette méthodologie assure une marge de flexibilité dans sa mise en œuvre. Elle a vocation à régulièrement évoluer dans le cadre d'un club d'utilisateurs, largement ouvert aux collectivités, créé à l'automne 2016.

Déployée dans 12 régions métropolitaines et en cours de déploiement dans les DOM, cette méthode a été pensée pour devenir un socle du dialogue entre l'État et les collectivités, en particulier dans les phases de révision des programmes locaux de l'habitat (PLH).

LE PLAN D'ACTION

Synthèse des travaux de production de l'ensemble des acteurs de la démarche, le plan d'action est constitué d'un ensemble de mesures portées par le ministère de la Cohésion des territoires et ses services déconcentrés. Il vise à améliorer chaque étape du processus de programmation et de construction de logements et a donc été structuré dans cette logique.

Outre le déploiement de la méthodologie d'estimation des besoins, le plan d'action inclut des mesures visant à soutenir les acteurs en vue de :

1. connaître et projeter le territoire : l'État souhaite améliorer la connaissance des territoires, notamment en facilitant l'accès aux données, en développant des observatoires pour construire des stratégies foncières et améliorer le calcul des besoins en logements (méthodologie) ;

2. améliorer le contenu et l'utilisation des documents de programmation et de planification et permettre aux habitants de se les approprier ;

3. mobiliser davantage et optimiser le foncier, notamment public au travers des établissements publics fonciers ;

4. mieux aménager en mobilisant autour des DREAL les professionnels et en promouvant la culture de l'aménagement ;

5. accélérer les démarches de montage de projets, en expérimentant des procédures nouvelles (comme la procédure intégrée pour le logement, la PIL), en harmonisant les pratiques d'instruction entre collectivités et entre services de l'État le cas échéant, et en communiquant sur les mesures destinées à limiter les contentieux ;

6. faciliter la production de logement social, en proposant des produits rénovés ;

7. maîtriser les prix du logement pour mieux répondre aux besoins des populations.

LE CALENDRIER

Le déploiement sera achevé au 2^e semestre 2018 et la mise en œuvre du plan d'action devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2018.



Vos contacts

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Laurence Hohn

chargée de mission animation territoriale et coordination de projets transversaux

Tél. : 01 40 81 37 51

Mél : laurence.hohn@developpement-durable.gouv.fr

