



Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

L'OBSERVATION DES BESOINS : QUEL PARTAGE AU SERVICE DE LA DÉFINITION DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ ?

agAM
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE

laupa
AGENCE D'URBANISME
PAYS D'AIX-DURANCE

QU'EST-CE QU'UNE AGENCE D'URBANISME?

Une expertise au service des territoires

Sous forme associative, les agences d'urbanisme développent une expertise sur les différents domaines de l'urbanisme et du développement territorial : **planification, habitat, mobilités, économie, environnement, foncier...**

Elles sont créées en 1967 par la loi d'orientation foncière et mise en œuvre par le code de l'urbanisme.

4 principales missions des Agences d'Urbanisme :

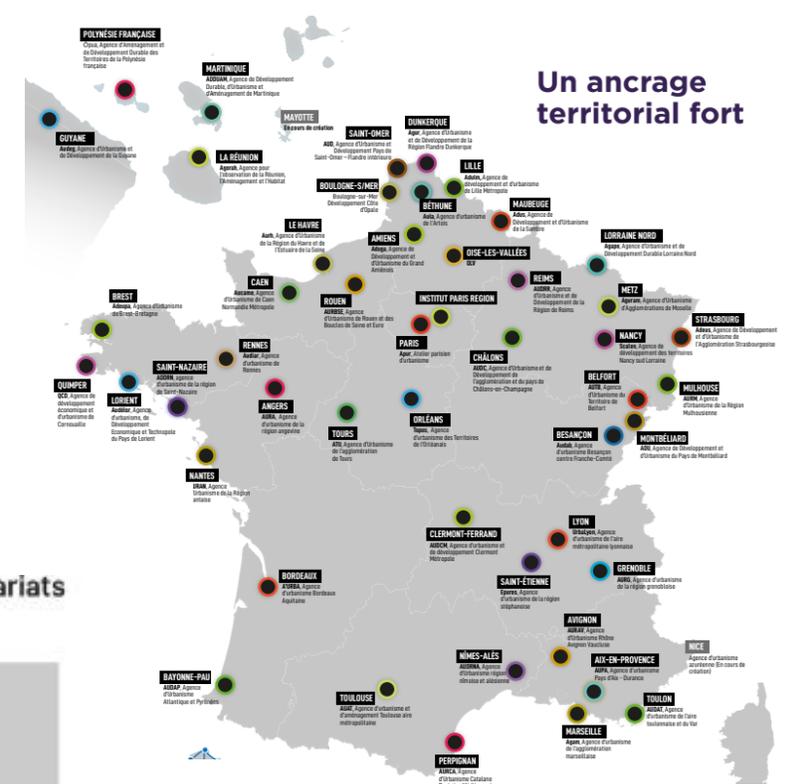
- **Bâtir les stratégies territoriales**
- **Mettre en œuvre les villes et territoires durables**
- **Sensibiliser et animer le débat public**
- **Observer pour mieux comprendre**

50
agences

1 700
professionnels

Périmètres et principaux partenariats territoriaux des agences

- > 14 régions
- > 22 départements
- > 271 intercommunalités
- > 45 SCoT
- > 24 syndicats mixtes
- > 21 PETR
- > 9 PNR
- > 14 pôles métropolitains
- > Plus de 100 communes
- > 1 Eurodistrict
- > 1 Collectivité d'outre-mer



FNAU
FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

Fédération nationale des agences d'urbanisme
22 rue Joubert, 75009 Paris
+33 (0)1 45 49 32 50
fnau@fnau.org - www.fnau.org
mai 2022



RÉGION SUD – PACA



EPCI COMPÉTENT EN MATIÈRE DE SCOT



MÉTROPOLE/ COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION



MÉTROPOLE/COMMUNE



COMMUNE



En fonction des échelles d'intervention et de la portée des documents :

- **Une ventilation des objectifs en logements plus ou moins fines** : d'objectifs en logements globaux, à des objectifs en logements dédiés à des publics spécifiques, des objectifs en logements neufs et dans le parc de logement existant
- **Une intégration des schémas départementaux en faveur des publics spécifiques** (personnes en situation de handicap, en perte d'autonomie de plus de 60ans, d'accueil des gens du voyage...)
- **Une mobilisation d'outils quantitatifs et qualitatifs pour évaluer les besoins en logements**

POUR LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

ECHELLE EPCI COMPÉTENTE EN MATIÈRE D'HABITAT



Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

Le PLH : un outil défini dans le Code de la construction et de l'habitation, obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'équilibre social de l'habitat

Une programmation en logements établie pour 6 ans

Rappel des principaux objectifs d'un PLH :

- *Loger les ménages en fonction de leur besoin*
- *Favoriser le renouvellement urbain,*
- *Assurer une répartition équilibrée et diversifiée des logements*

Les principales méthodes utilisées pour évaluer les besoins en logements :

- Le « point mort »
- OTELO

Des méthodes qui permettent d'apporter :

- **Un éclairage sur le fonctionnement, l'utilisation des logements,**
- **La définition d'un objectif commun et prospectif en terme de logement pour les 6 années du PLH.**



POUR LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

ECHELLE EPCI COMPÉTENTE EN MATIÈRE D'HABITAT



Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

Calcul des besoins en logements

Renouvellement du parc

+

Desserrement des ménages

+

Variation des résidences
secondaires et des logements
vacants

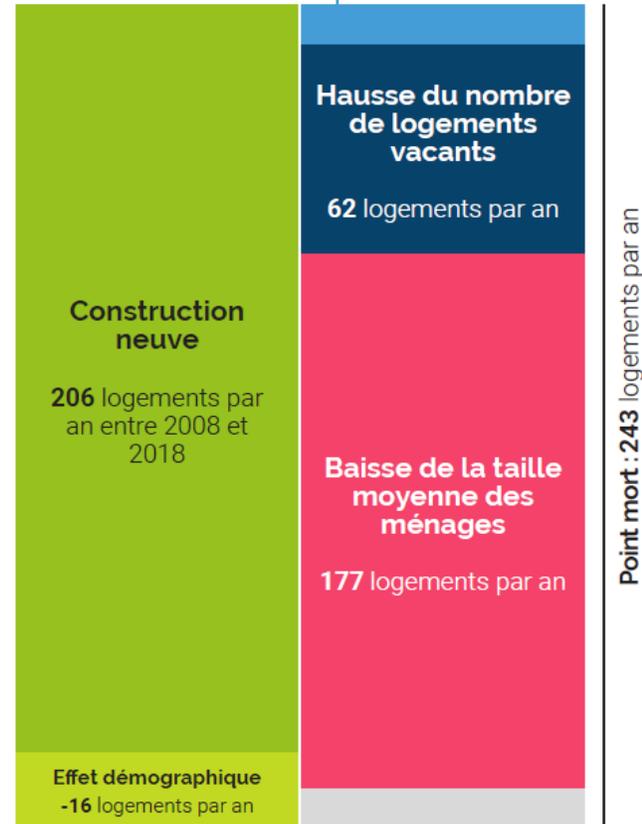
+

Evolution démographique

=

Besoins en logement

Évolution des
résidences secondaires
10 logements par an



Point mort : 243 logements par an

Solde du renouvellement
-5 logements par an

La méthode du « point mort »

Les données mobilisées

- INSEE ou FILOCOM pour le parc de logements existants et l'évolution de la population et de la taille des ménages
- Sit@del 2 pour la construction neuve

Une évaluation des besoins en logements **A POSTERIORI** qui contribue à définir une **PROSPECTIVE** et une **AMBITION** en terme de **logements** pour maintenir la population, accueillir une nouvelle, utiliser le parc de logements existant et développer la construction neuve portée dans le PLH

- **Éclairages et objectivation des futurs possibles**
- **Cette méthode ne décline pas les besoins à destination des publics spécifiques**



POUR LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

ECHELLE EPCI COMPÉTENTE EN MATIÈRE « D'HABITAT »



Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

Calcul des besoins en logements

BESOIN EN FLUX (évolution démographique, besoin lié au renouvellement, variation logement vacants, variations résidences secondaires)

+

BESOIN EN STOCK (ménages sans logement : vivant hors logement, dans un logement qui n'est pas le leur / Dans le parc libre : ménage en inéquation financière dans leur logement, dans des logements de mauvaise qualité, en inéquation physique avec leur logement / Dans le parc public : ménages résidant dans le parc social en situation de besoin)

=

Besoin total

La méthode « OTELO »

OuTil d'Estimation territorialisée des besoins en LOgement

Outil proposé par la DGALN en partenariat avec le CEREMA. Une base de données riche pour établir des scénarios portant sur la démographie, le mal-logement et l'occupation du parc (vacance, renouvellement etc.) dans leur territoire.

Un outil en évolution (utilisation par l'AUPA en 2019 pour le PLH de Provence Alpes Agglomération) au regard des indicateurs prêts à l'emploi, des sources de données (actualisation, disparition, apparitions de sources...)

Les données mobilisées pour évaluer les besoins qui intègrent le mal-logement

- INSEE, FILOCOM, SNE, CNAF,
- Pour l'évolution démographique : INSEE, projection Omphale
- Pour le mal logement : estimation sur la base d'indicateurs statistiques de « présomption »

Les résultats :

- Éclairages et objectivation des devenir possibles en intégrant le mal logement à l'échelle des EPCI ou du bassin d'emploi
- Pas de déclinaison aux échelles infras EPCI ou de la zone d'emploi
- Des résultats et des hypothèses à partager avec les acteurs locaux

POUR LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

ECHELLE EPCI COMPÉTENTE EN MATIÈRE « D'HABITAT »

BESOIN EN STOCK, détail des données mobilisées (extrait)

Attention: Les sources de données mobilisées pour le mal logement peuvent être partielles ou générer des double-comptes. Elles renseignent par ailleurs des personnes déjà logés (mais mal ou en inadéquation avec leur revenus) ou des « demandeurs » (ayant fait une démarche administrative)

Etape ou « brique » du parcours Otelo	Onglets associés dans les packs de données
1.1 Hors Logement	<ul style="list-style-type: none">- « Sans abris (Recensement 2017) »,- « Habitat de fortune (Recensement 2017) »,- « Hébergés à l'hôtel (Recensement 2017) »,- « Hébergement social (FINESS 2019) »,- « Sans abris (SNE 2019) »,- « Habitat de fortune (SNE 2019) »- « Hébergés à l'hôtel (SNE 2019) »
1.2 Hébergés	<ul style="list-style-type: none">- « Cohabitation intergénérationnelle présumée subie (Filocom 2017) »- « Cohabitation subie hors intergénérationnelle (SNE 2019) »
1.3 Inadéquation financière	<ul style="list-style-type: none">- « Inadéquation financière (CNAF 2018) »

1.4 Mauvaise qualité	<ul style="list-style-type: none">- « Logements de mauvaise qualité (Recensement 2017) »,- « Logements de mauvaise qualité (Source Fichiers Fonciers 2020) »- « Logements de mauvaise qualité (Filocom 2017) »
1.5 Inadéquation physique	<ul style="list-style-type: none">- Inadéquation physique (Recensement 2017)- Inadéquation physique (Filocom 2017)
1.7 Besoins des ménages logés dans le parc social	<ul style="list-style-type: none">- Demandes issues du parc social (SNE 2019)
2.1 Evolution démographique	<ul style="list-style-type: none">- Projections Omphale en ménages (INSEE)
2.2 Occupation et renouvellement du parc de logements	<ul style="list-style-type: none">- Flux Filocom (2011-2017)

NB : Concernant l'utilisation d'OTÉLO, il n'y a pas correspondance totale entre les choix proposés à l'utilisateur dans le parcours Otelo et les packs de données proposés. Cet extrait des annexes, vise notamment à faire le lien entre les packs de données et les choix proposés dans l'outil.

POUR DES ÉTUDES SPÉCIFIQUES

Des exemples d'études et de méthodes mises en place pour améliorer la connaissance et les besoins des publics spécifiques

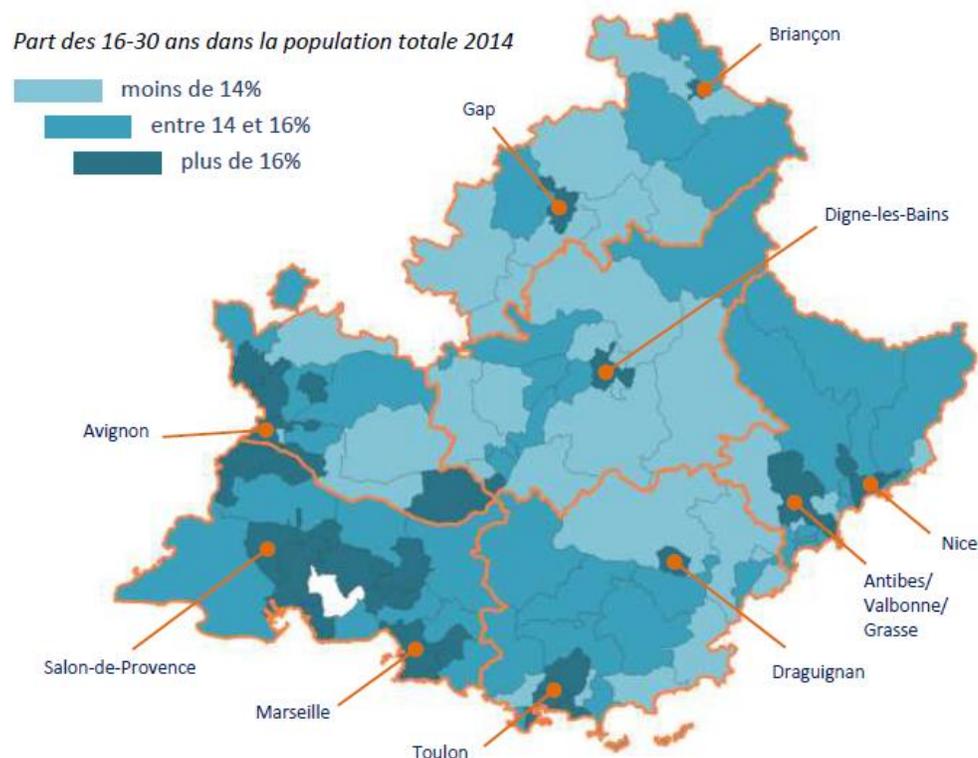


Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

I. PRÈS DE 840 000 JEUNES DANS LA RÉGION SUD



Le logement des jeunes en Région Sud-PACA – PORTRAIT –

Partenariat Région Sud – 4 Agences d'Urbanisme PACA (Agam, Audat, AUPA, AURAV), 2018

https://connaissanceterritoire.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/Annuaire/Etude/RAU-2018-Logtjeunes_rapport.pdf

La définition des jeunes retenues : les 16-30 ans

Les catégories de jeunes : les lycéens et les étudiants ; les jeunes en apprentissage ; les jeunes actifs ; mais aussi ceux qui ne sont ni en études, ni en formation, ni en emploi.

Les thèmes abordés: situation familiale, activité (étude, travail, etc.), revenus ; Les conditions d'accès au logement , les marchés immobiliers locaux

Les sources mobilisées : INSEE fichiers détails, (Insee-DGFiP), SNE, URHAJ, CROUS, Clameur, RPLS, PERVAL

En conclusion : Structurer des lieux d'échanges pour aboutir à des décisions pour développer une offre dans le parc public ou privé, sécuriser l'accès au logement, renforcer l'offre dédiée dans le parc banalisé



POUR DES ÉTUDES SPÉCIFIQUES

ECHELLE EPCI ET INFRA EPCI

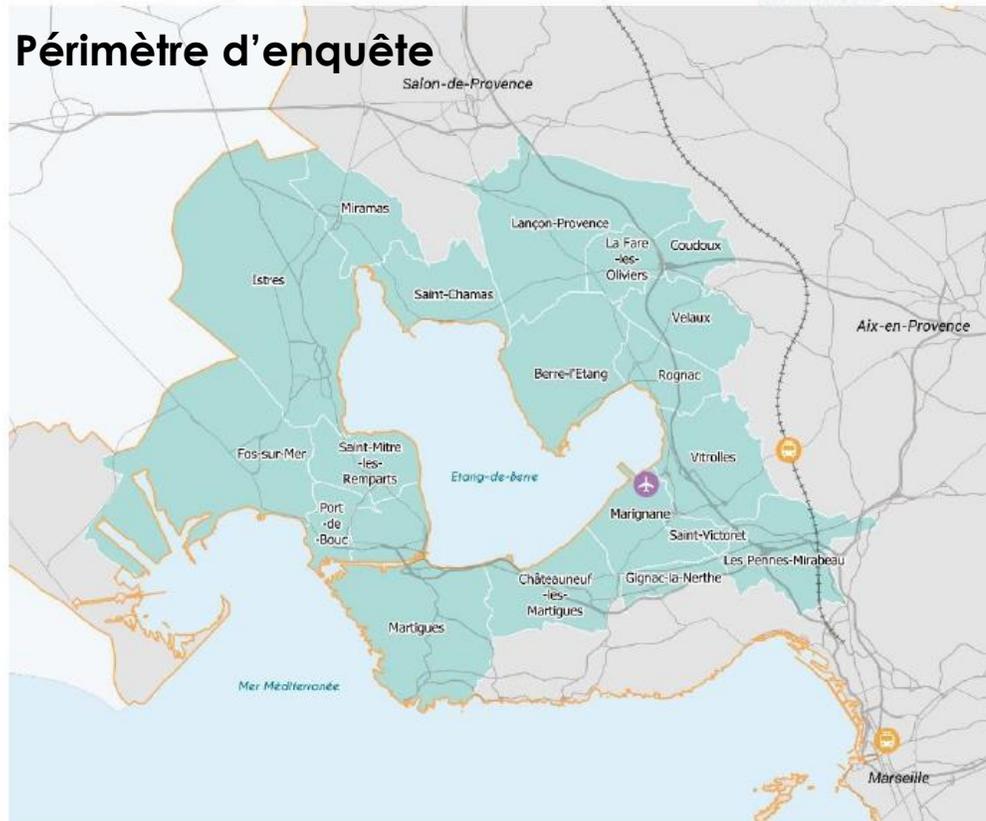


Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

Des exemples d'études et de méthodes mise en place pour améliorer la connaissance et les besoins des publics spécifiques

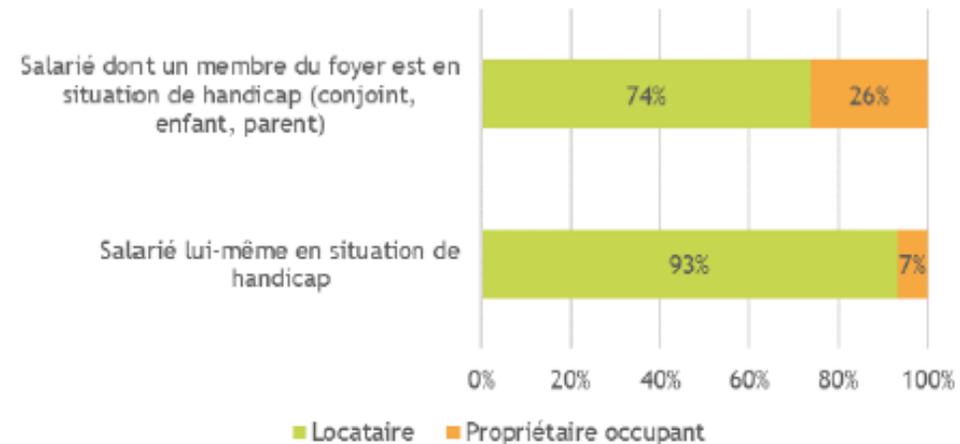


Les besoins en logement des salariés avec un focus concernant les situations de handicap – ENQUETE-

Partenariat Action Logement – Handitoit Provence – AUPA – 2021

750 répondants dont 55 personnes elle-même ou avec l'un des membres de sa famille en situation de handicap / Dans 20 foyers, ce handicap est reconnu par la Maison Départementale du Handicap (MDH).

Type d'occupation envisagée en cas de changement de logement



Des exemples d'études et de méthodes mise en place pour améliorer la connaissance et les besoins des publics spécifiques

- **Les logements sociaux accessibles et adaptés aux situations de handicap (moteur, cognitif, visuel, auditif) – ENQUETE** - Partenariat Agglomération du Pays d'Aix, Bailleurs sociaux, AUPA – 2014

N° CITE	PROGRAMME	ADRESSE	BAILLEUR	MISE EN LOCATION	FINAN-CEMENT	TYPE CONSTRUCTION	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS ACCESSIBLES HANDICAPÉS						
							MOTEUR 	AUDITIF 	VISUEL 	COGNITIF 	REZ DE CHAUSSEE	ADAPTÉS	ASCENSEUR
3539	LA DURANNE - BAT B' et C	60/80 RUE DES MONGES/20 AVE GRAND VALLAT	SACOGIVA	2001	PLA	COL	14	0	0	0	14	0	NON
3540	LA DURANNE - BAT B' et C	55 AVENUE AUGUSTE FRESNEL	SACOGIVA	2001	PLATS-N	COL	2	0	0	0	2	2	NON
3688	LES TERRASSES DE LA DURANNE	AVENUE AUGUSTE FRESNEL	SACOGIVA	2003	PLS-N	COL	20	0	0	20	4	0	OUI
4040	L'AVANçADO	85 PLACE JEAN DOMINIQUE CASSINI	PAYS D'AIX HABITAT	2009	PLUS-N	COL	54	0	54	54	12	12	

En 2014 60% des logements sociaux renseignés, contribue aux travaux de la Commission Accessibilité de l'Agglomération, contribue à la maîtrise des questions d'accessibilité et d'adaptabilité des patrimoines bailleurs

LA CONNAISSANCE DES PUBLICS RELEVANT DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ ET DE L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT



Semaine du
**LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ**
DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022
DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

- **Les données statistiques ont des limites** (données partielles, peu consolidées Cf recensement de la population, SIAO ne relevant QUE les publics ayant fait une demande...),
- **Manque d'information sur les publics « silencieux »** (qui n'ont pas fait de demande ou ne relevant pas de dispositifs identifiés) **et qui ne peuvent être comptabilisés**

Quels enjeux ?

- Améliorer de la connaissance des publics pour engager des politiques publiques,
- Réaliser des remontées de terrain harmonisées,
- Organiser en réseaux des associations qui gèrent ces logements et les publics pour collecter des informations

Organiser les remontées de terrain ?

- *Identifier les indicateurs utiles à constituer une meilleure connaissance des besoins*
- *Adapter/harmoniser les outils de suivi de l'activité pour collecter de l'information statistique*
- *Jouer la carte du réseau*





Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ

DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022

ESTIMER LES BESOINS EN LOGEMENT

L'exemple de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant Aix-Marseille-Provence

**OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

agAM  **laupa**
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE AGENCE D'URBANISME PAYS D'AIX-DURANCE

CONTEXTE DE L'ÉTUDE



Semaine du
**LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ**
DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022
DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

PRÉSENTATION DE L'OTLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Observatoire Territorial du Logement Étudiant AMP

- Réponse en 2018 à un appel à manifestation dans le cadre du « Plan 60 000 logements » suite au constat d'une carence en termes de connaissance en matière de logement pour étudiants.
- Outil d'aide à décision.
- A vocation à offrir une connaissance quantitative et qualitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper et à articuler avec les évolutions de l'ESR et à créer un espace d'échanger et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire.
- Les résultats permettent d'éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et de l'enseignement supérieur, les orientations de programmation de nouvelles résidences qui figurent dans les PLH et pour diversifier l'offre.

Les 3 objectifs principaux de l'OTLE AMP

- **Construire un outil statistique** de collecte de d'analyse de données performant ;
- **Être un lieu d'échange et de partage** pour une meilleur connaissance des enjeux et des problématiques spécifiques au logement étudiant ;
- **Proposer des pistes d'action** à l'échelle métropolitaine **pour soutenir une politiques de développement du logement et des conditions de vie des étudiants.**

• Observatoire partenarial

LES PARTENAIRES DE L'OTLE :

**OBservatoire Territorial
DU LOGEMENT Étudiant
AIX-MARSEILLE-PROVENCE**



ETUDE DES BESOINS EN LOGEMENT DES ÉTUDIANTS



Semaine du
LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ
DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022
DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

**OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Programme de travail

Évaluation des besoins en logement étudiant :

Volet 1 : de manière quantitative à travers différentes méthodologies ;

Volet 2 : de manière qualitative à travers l'enquête condition de vie des étudiants d'Aix-Marseille Université dont le volet « logement » a été étoffé.



LES ÉTUDIANTS, UN PUBLIC « SPÉCIFIQUE »

Les étudiants, un public pluriel et fragile

- Plusieurs types d'étudiant (filière courte, au chercheur, l'alternant...)
- Une occupation « temporaire » du logement (cycle d'études, stages, alternance ...)
- Des contraintes financières, des jeunes souvent non autonome pour leurs ressources ;
- Des difficultés d'accès au logement malgré une offre « dédiée » ;
- Des besoins qui évoluent

Un public à enjeux

- Enjeux de rayonnement et d'attractivité territoriale ;
- Enjeux économiques ;
- Enjeu social (amélioration du niveau d'enseignement de la population)...
- **des enjeux qui génèrent des priorités multiples**

MÉTHODE



Semaine du
**LOGEMENT
ACCOMPAGNÉ**
DU 22 AU 25 NOVEMBRE 2022
DÉCOUVRIR · PARTAGER · CONVAINCRE

QUELQUES ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

Définir les besoins :

- Un exercice toujours perfectible construit autour d'hypothèses ;
- La co-construction des principes méthodologiques, toute aussi importante que les résultats ;
- Les scénarios prospectifs : des contraintes techniques et des enjeux territoriaux.

=> L'évaluation des besoins, un outil de pédagogie

1/ Définir ce qu'est un étudiant et un logement étudiant

2/ Se construire une culture à travers la littérature et les données disponibles

- les études et documents de référence
- les enquêtes nationales, régionales voire locales

3/ Difficulté de la donnée disponible et mobilisable

- A quelle échelle la donnée est-elle disponible ?
- Les données quantitatives et qualitatives
- Les données comparables
- Faire ressortir les spécificités « locales » et « territoriales » : décohabitants, boursiers, temps de trajet

ET DEMAIN, QUELS BESOINS ? UNE VISION PROSPECTIVE DES BESOINS

1/ Projeter les effectifs étudiants en jouant sur les différents paramètres du « modèle »

- Les modèles de projection démographique (nationaux et régionaux)
- Les « corrections » liées aux spécificités locales (moins de poursuite d'études supérieures, effets démographiques particuliers, spécificité locales du rayonnement et de l'attractivité, ...)

2/ Construire des scénarii d'estimation des besoins, selon les politiques nationales et la stratégie territoriale

=> Intégrer les ambitions portées par les politiques publiques nationales et plus particulièrement locales (augmentation du taux de réussite au bac, attractivité des étudiants étrangers, profil social des étudiants locaux, etc ...)

➔ **Travail de prospective et non de prédiction**

Trois scénarii différenciés pour l'évaluation des besoins

Scénario 1 :

- Un objectif de prise en compte de la stratégie nationale qui définit un taux d'équipement de logements aidés à destination des étudiants.

Scénario 2 :

- Un objectif de poursuite des tendances locales de production de logements étudiants.

Scénario 3 :

- Un objectif de croissance du taux de décohabitants ;
- Une prise en compte des besoins sociaux (logements aidés) :
 - Probable croissance de la précarité étudiante ;
 - Prendre en compte les objectifs de mobilisation du « vivier local » (favoriser la décohabitation + poursuite des études dans le supérieur des jeunes du territoire) ;