

2020-2025

Plan Départemental de l'Habitat de la Côte-d'Or

Estimation des besoins en logement



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Table des matières

Estimation des besoins en logements neufs sur le département.....	3
Estimation du besoin en logement à l'échelle départementale et des territoires.....	3
Rappel de la programmation des logements locatifs sociaux sur le département.....	5

Estimation des besoins en logements neufs sur le département

L'évaluation des besoins en logements a vocation à donner un cadre aux réflexions menées en matière de stratégie d'habitat. Ce n'est pas, à l'inverse de la démarche conduite dans le cadre de l'élaboration des documents de planification, un exercice de programmation.

Il a été constaté un décalage entre les objectifs du PDH approuvé en 2013 et la réalité du scénario sur la période écoulée.

En effet :

- Le précédent Plan Départemental de l'Habitat prévoyait une croissance supérieure à celle constatée finalement sur la même période (0,3 % au lieu de 0,4 %) ;
- Le constat est similaire au regard des chiffres sur la construction neuve avec une dynamique observée inférieure aux hypothèses émises (2 156 logements ont été construits chaque année contre 2 800 logements prévus) ;
- Le niveau de vacance a été plus élevé que prévu puisque la réduction du taux à 6,2 % en 2019 alors qu'il était de 7,3 % en 2008 n'a pas été observé. Les chiffres de l'INSEE montrent une tendance inverse puisque le département atteint 8,2 % de taux de vacance en 2014.

Estimation du besoin en logement à l'échelle départementale et des territoires

Pour le PDH 2020-2025, le choix a été fait de s'appuyer sur le travail de territorialisation des besoins en logements neufs réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Bourgogne-Franche-Comté en association avec les Directions Départementales des Territoires (DDT) de la région (données INSEE).

Cette méthode d'estimation des besoins prend en compte plusieurs critères :

1) Les besoins non satisfaits aujourd'hui, c'est-à-dire les situations de non ou de mal logement

Concernant l'absence de logement, sont concernés : les ménages en hébergement social, les ménages logés à l'hôtel, les sans abris, les ménages hébergés par un tiers et les ménages ne pouvant pas décohabiter (du fait de la faiblesse des moyens).

Concernant le mal logement, sont concernés : les ménages locataires dans les logements de mauvaise qualité, les allocataires CAF dont le taux d'effort pour le logement est supérieur à 40 %, les ménages en situation de sur-occupation.

2) Les besoins liés à l'évolution du nombre de ménages

Ces besoins ont été estimés à l'aide des projections de population et des ménages selon le modèle OMPHALE de l'INSEE à travers différents scénarios (population haute, population centrale, population basse) au niveau départemental, zones d'emploi et EPCI de plus de 50 000 habitants.

3) Les besoins liés à l'évolution du parc de logements

Plusieurs paramètres influent sur le nombre total de logements sur les prochaines années : le taux de résidences secondaires, le taux de logements vacants et le taux de renouvellement du parc. Des taux cibles ont été fixés pour chacun de ces paramètres.

Le travail de la DREAL a été réalisé à l'échelle des EPCI. Pour le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), les chiffres présentés ci-dessous sont agrégés à l'échelle des SCoT ou Pays/PETR, territoires d'étude du PDH. Ces chiffres constituent des ordres de grandeur qui sont le reflet des différents paramètres choisis.

	Besoin à l'horizon 2026
SCoT Dijonnais	10 300
Pays Beaunois	2 120
PETR Seine & Tilles	650
Pays Saône Vingeanne	840
PETR Auxois-Morvan	630
Pays Chatillonnais	210
Total Côte-d'Or	14 750

Comme rappelé en introduction du présent PDH, l'estimation a pour but d'assurer une certaine cohérence entre les territoires en prenant en compte notamment les besoins de ceux qui sont à ce jour dépourvus de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à savoir, Pays Châtillonnais et PETR Auxois-Morvan, ou d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, à la lecture des différents programmes d'actions existants sur certains territoires, des écarts apparaissent entre l'estimation proposée par le PDH et l'objectif de production au sein des PLH (ne sont concernées que la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud et la métropole dijonnaise) ou SCoT en vigueur sur le département :

	Besoin annuel PDH à horizon 2025	Ambitions des territoires	
		<i>Objectifs/an</i>	<i>Programme d'action</i>
SCoT Dijonnais	1 716	1 500	SCoT et PLUi-HD à l'horizon 2030
Pays Beaunois*	353	280	SCoT à l'horizon 2030
PETR Seine & Tilles	108	225	SCoT à l'horizon 2030
Pays Saône Vingeanne	140	240	SCoT à l'horizon 2030
PETR Auxois-Morvan	105		
Pays Chatillonnais	35		

* Les périmètres de délimitation des territoires peuvent différer entre celui définis par les SCoT et celui des Pays/PETR

Cette différenciation s'explique notamment au regard des éléments suivants :

- les élus peuvent avoir un projet politique pour leur territoire différent de la seule approche fondée sur un scénario issu de données statistiques ;
- les horizons temporels sont différents ; en effet, celui du PDH est de 6 ans alors que celui des documents d'urbanisme tels que les SCoT ou les PLU est de 10 ans minimum.

En tout état de cause, cette projection en besoin de logements dans les territoires, qu'ils disposent ou non d'un SCoT, servira année après année à observer et analyser les dynamiques de production de logements et éventuellement d'interroger les politiques publiques en matière d'habitat.

Rappel de la programmation des logements locatifs sociaux sur le département

La révision récente ou en cours de l'ensemble des documents stratégiques dans le domaine de l'habitat (SCOT, PLUI HD, PLH) d'une part, et la révision du PDH d'autre part, ont été l'occasion pour les acteurs intervenant dans ce domaine ainsi que pour les représentants des territoires de se réinterroger sur les problématiques et enjeux relatifs au logement social et à l'hébergement. Concomitamment, les deux délégataires de Côte-d'Or, Dijon Métropole et le Conseil Départemental, ont conclu avec l'État de nouvelles conventions de délégation des aides à la pierre.

Ainsi, en ce qui concerne le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux, et au regard des chiffres présentés précédemment, il est prévu la réalisation d'un objectif global sur la période 2020-2025 de 3 530 logements locatifs sociaux (LLS) répartis comme suit :

	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)	
	<i>Dijon Métropole</i>	<i>Département hors Dijon Métropole</i>
PLAi (Prêt Locatif Aidé d'intégration)	910	120
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 650	250
PLS (Prêt Locatif Social)	450	150
<i>Sous-total</i>	3 010	520
Total	3 530	