

ATELIER 2C ESTIMER LA CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE PAR LE LOGEMENT SOCIAL : EXPÉRIMENTATION PARTENARIALE EN HAUTS DE FRANCE

Alexandre Bourbotte de l'URH et Martin Bocquet du Cerema

LE LOGEMENT SOCIAL EN HAUTS-DE-FRANCE

56

adhérents

11 OPH - 24 ESH - 19 COOP - 2 SACICAP

591 907

logements sociaux

1/10 habitants de la région logés dans ce parc

35,4%

des logements situés parmi les 199 QPV de la région

48 436

attributions sur l'année 2022

205 908

demandes Hlm en attente au 31 décembre 2022

ZOOM SUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE SOCIALE

LOGEMENT RÉHABILITÉS



5 370

logements rénovés
énergétiquement avec éco-PLS

7 120

logements rénovés énergétiquement
dans le cadre du Plan de relance
(dont MassiRéno – hors doublons éco-PLS)



293

acquisitions-améliorations
(logements existants rénovés après acquisition)

3 920

logements en requalification ANRU

LOGEMENTS NEUFS



10 300

nouveaux logements mis en chantier
(estimé sur la base du nombre
d'agrément logement social)
dont 9% en ANRU

28 %

des logements autorisés étaient
destinés au logement social

LOGEMENTS DÉMOLIS



769

logements destinés à la démolition
dont 48% en ANRU

*Etude CERC Hauts-de-France, décembre 2022

L'URH HAUTS-DE-FRANCE : QUELS ENJEUX POUR LE ZAN ?

Rôle de l'URH Hauts-de-France :

- Animer et faciliter l'inter-bailleurs et le partage de connaissances
- Représenter les bailleurs sociaux auprès des institutions
- Fédérer les bailleurs sociaux autour d'enjeux et de positions communes
- Faciliter la coopération entre les bailleurs et les partenaires

Pourquoi une étude sur la consommation d'espace du logement social ?

- Objectiver l'impact du logement social sur la consommation d'espace et l'effort à fournir par le secteur
- Anticiper l'effet du ZAN sur la production de logement social et travailler avec tous les acteurs pour concilier production de logement social et Zéro artificialisation

DÉROULÉ DE L'ÉTUDE

1. Construire une base de données de consommation foncière du logement social à partir des fichiers fonciers
2. Construire une typologie d'opérations
3. Calcul des indicateurs
4. Production des livrables
5. Focus sur 5 ou 6 territoires contrastés



Méthodologie

LES FICHIERS FONCIERS

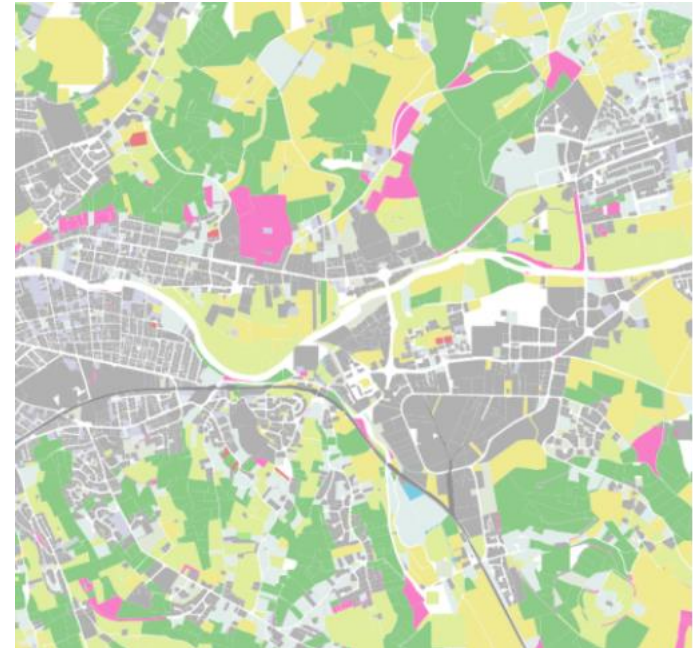
Une donnée nationale, annuelle, à maille parcellaire

Les Fichiers fonciers contiennent une occupation des sols à l'échelle parcellaire

Avantages : donnée annuelle, à une maille fine, homogène sur le territoire et contenant d'autres informations (propriétaire, type d'occupation, densité...)

Limites : information dégradée sur le non-cadastré, occupation des sols binaire, sous-évaluation de la consommation d'espaces de certains acteurs (agricole, acteurs publics, infrastructures...)

Une documentation de la définition retenue est disponible sur le portail



QUELLE MÉTHODOLOGIE DE CALCUL ?

Une comparaison, millésime par millésime, de l'état des parcelles au 1er janvier (13 x 90 millions de parcelles)

La méthode permet de repérer aussi les changements de parcelles sans locaux (parkings, routes, carrières...)

Etat en
2014
(rose =
urbanisé)



Etat en
2015
(bleu =
urbanisé)



PASSER D'UNE CONSOMMATION A LA PARCELLE À UNE CONSOMMATION À L'OPÉRATION

Une opération = un ensemble de parcelles consommées adjacentes

Première étape : définir une méthode régionale permettant de repérer des « opérations ».



QU'EST CE QU'UN LOGEMENT SOCIAL ?

Un focus est fait sur les opérations de logements sociaux (= appartenant à un bailleur social)

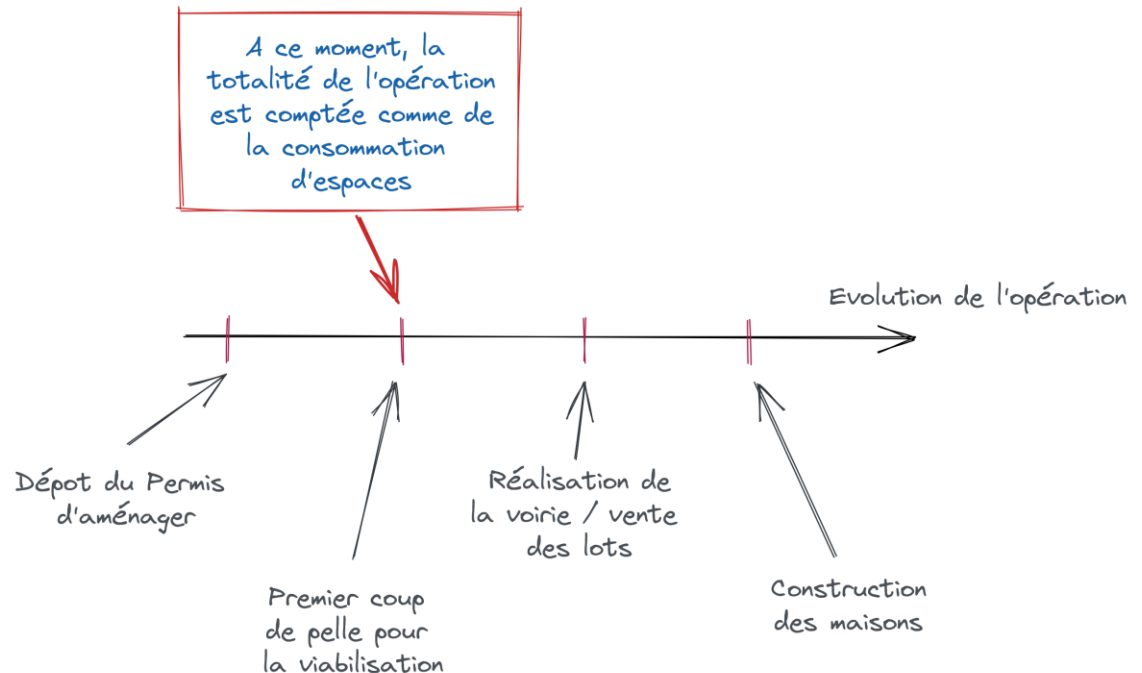
Une liste de bailleurs sociaux a été réalisée à l'échelle régionale, à l'aide d'une liste donnée par l'URH.

Les données d'entrée ne permettront pas de faire la différence entre les types de logements sociaux (PLS / PLAI...).



UNE QUESTION DE TEMPORALITÉ : LIMITES DE LA MÉTHODE « CONSO »

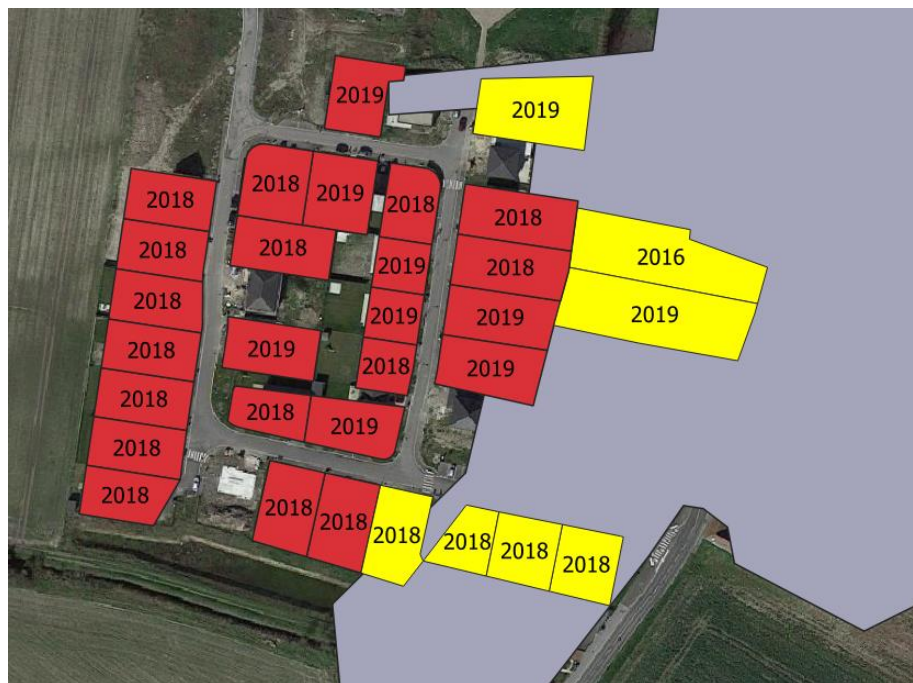
- Logement social = logement appartenant à un bailleur
- Pour apprécier la consommation d'espace des logements sociaux dans les **opérations mixtes**, on applique faute de mieux un **prorata**
- Cela conduit sans doute à une **surestimation de la consommation du logement social dans ces opérations**
- Du fait du temps long des opérations, **analyse limitée à la période 2009-2017**



UNE DEUXIÈME MÉTHODE PERMET DE RÉCUPÉRER LES DONNÉES DE CONSTRUCTION

Une base de calcul reprenant les dates de construction des Fichiers fonciers, et calculant si la parcelle est dans ou en dehors de la tache urbaine définie par le MOS régional

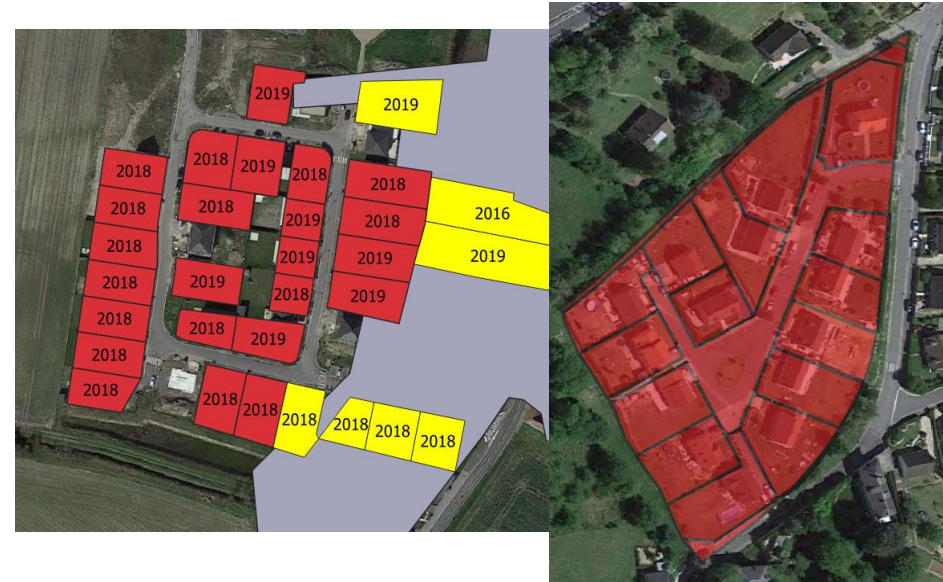
Gris = tache urbaine 2005
Rouge : espace consommé
Jaune : construction en renouvellement urbain



COMPARAISON DES MÉTHODES

Il n'y a pas de « meilleure » méthode : tout dépend de ce que l'on veut mesurer.

- Sur l'objet : la méthode régionale reprend tous les espaces bâtis, avec une bonne fiabilité. Elle ne considère cependant pas les espaces artificialisés mais non bâtis (voirie, parking...)
- La méthode nationale ne fait pas la différence entre extension et renouvellement urbain
- La temporalité n'est pas la même (début de construction pour la méthode régionale, début d'opération pour la méthode nationale)
- Des données similaires entre les deux sources (environ 1 500 ha / an)



DEUX MÉTHODOLOGIES DIFFÉRENTES

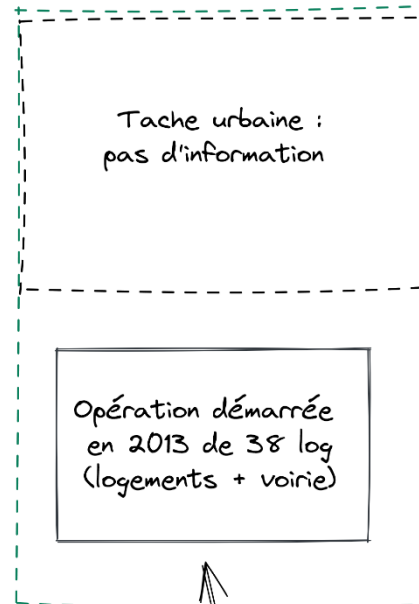
Deux méthodes permettant des analyses variées

Taux de renouvellement urbain / construction

Evaluation des caractéristiques des opérations (taille, densité, part de logements sociaux...) et de leur contribution à la consommation d'espaces.

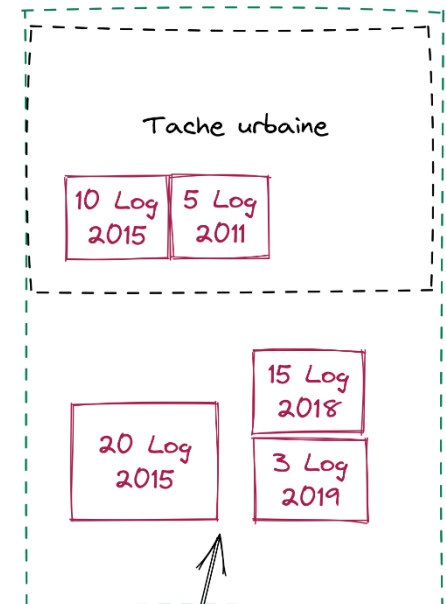
Utilisation des données « parcelles » pour la méthode opération, données « locaux » pour la méthode « construction »

Méthode "opération"



Périmètre d'opération le nombre de logements ne peut s'apprécier qu'à la construction de ceux-ci

Méthode "construction"



Pas de lien entre les parcelles construites => pas de notion d'opération



Quelques exemples d'opérations

PRINCIPE

Présentation de 8 opérations, sur des territoires différents, permettant d'illustrer la diversité des opérations de production des logements sociaux.

Présentation d'opérations concrètes permettant d'illustrer les indicateurs du tableau de bord



ERQUINGHEM-LYS

Opération reprenant :

- 16 logements collectifs sociaux ;
 - 28 logements sociaux individuels ;
 - 32 logements collectifs privés ;
 - 55 logements individuels privés
- => 131 logements pour une densité de 14,9 logements par hectare



AMIENS

Opération réalisée entre 2009 et 2013 :

23 individuels sociaux,

16 collectifs sociaux,

44 logements individuels privés.

=> densité de 28,6 logements par hectare



ABBEVILLE

Opération 100 % sociale de 48
logements individuels et 50
logements collectifs
=> 98 logements pour une densité
de 42,6 logements par hectare



MONTATAIRE

Opération de 2000 m² de 24 logements collectifs sociaux ;
=> densité de 120 logements par hectare





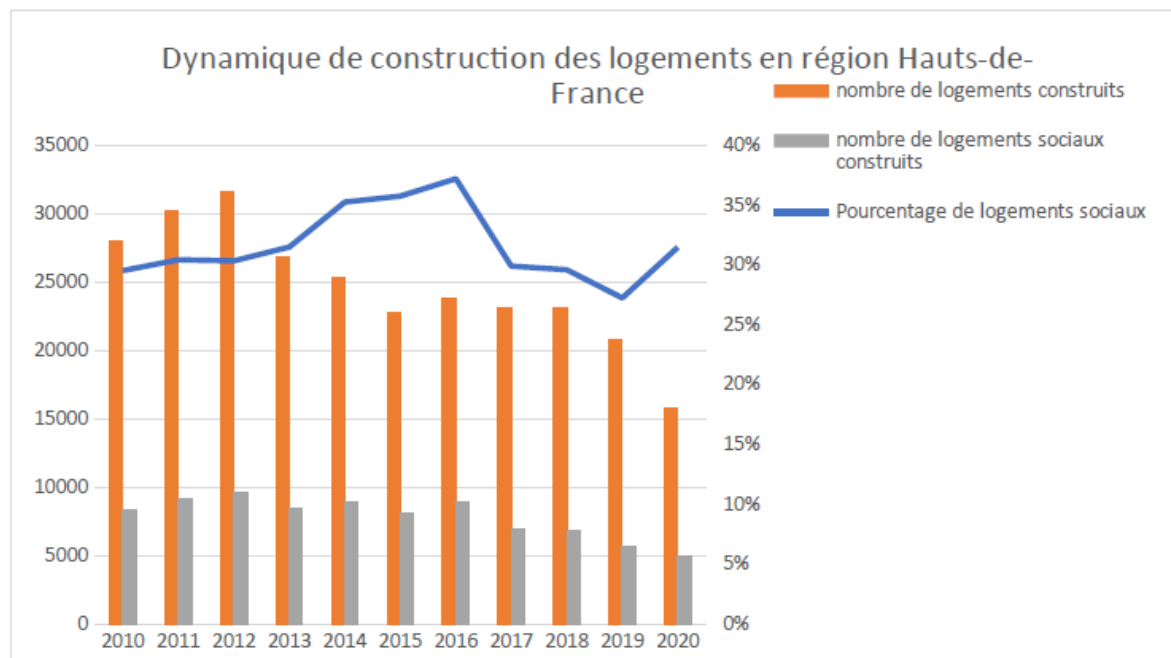
Quelle construction globale sur le territoire ?

ÉLÉMENTS DE CADRAGE RÉGIONAUX

86 000 logements sociaux ont été construits depuis 2010 dans la région pour 185 000 logements privés

La production sociale représente 31,7 % des logements sur la période.

Annuellement, la production varie entre 20 et 33% par an.



LES TAUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au niveau régional, 40 % des logements sont créés en extension urbaine.

Ce taux est plus bas pour les logements sociaux. Cependant, il faut rappeler que l'auto-promotion privée est incluse dans le privé.

Les données sont très contrastées selon les territoires

Construction sur la période 2014-2018	Logements sociaux	Logements privés	Total
Logements en extension urbaine	32079	76843	108922
Logements en renouvellement urbain	54018	108792	162810
Taux de logements en extension	37,3 %	41,4 %	40,1 %



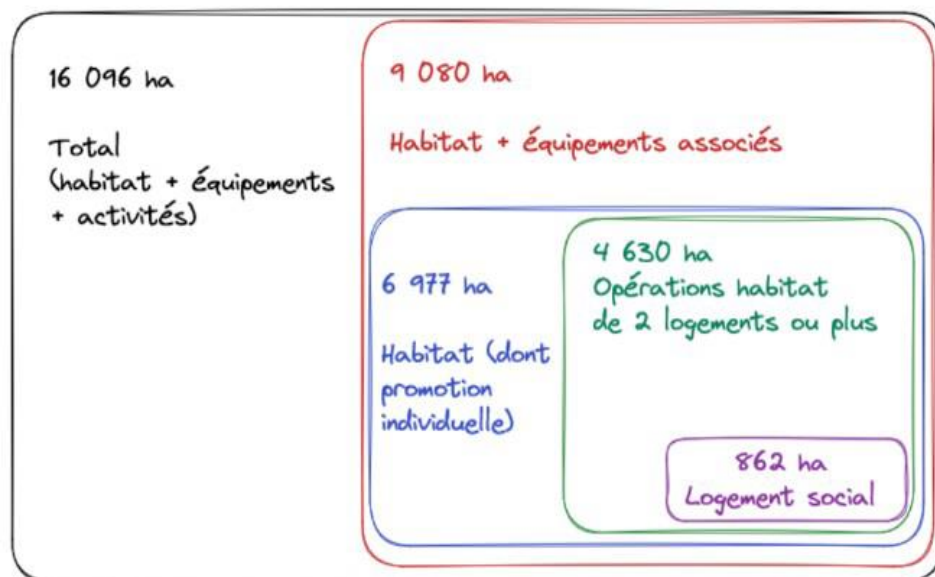
Quelle consommation
d'espaces par les opérations ?

QUELLE CONSOMMATION D'ESPACES ?

Les opérations sociales représentent 838 ha de consommation d'espaces sur la période 2009-2017...

- ...sur un total de 6 977 ha dédiées aux opérations de logement...
- ...et sur un total de 11 730 ha au niveau régional

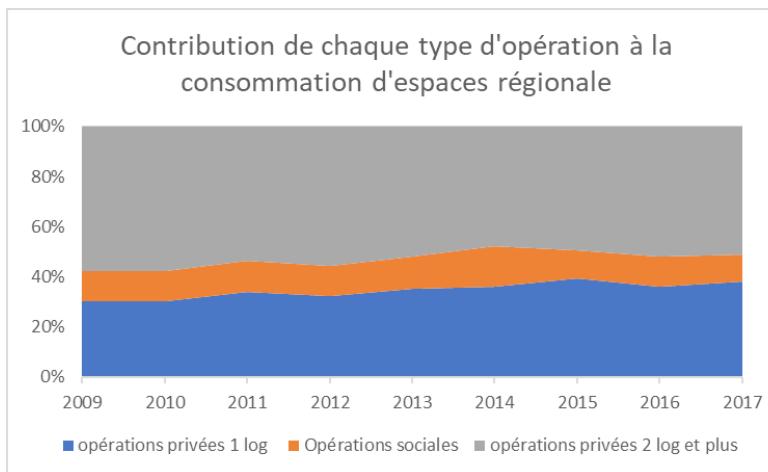
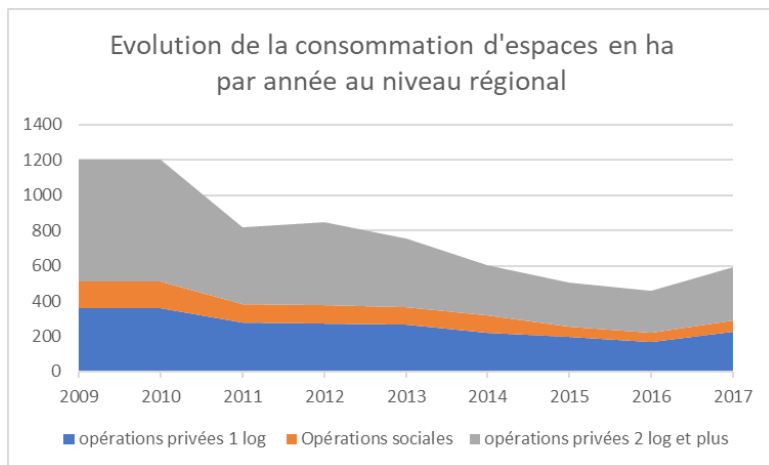
Au final, le LLS contribue à hauteur de 12 % à la consommation d'espaces des opérations de logement



UNE CONSOMMATION PORTÉE PAR DES OPÉRATIONS PRIVÉES DE 1 LOGEMENT

Les opérations sociales représentent 862 ha de consommation d'espaces sur la période 2009-2017

Sur un total de 6 977 ha dédiées aux opérations de logement



QUELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE ?

Le logement social produit 32,6 % des logements en extension et représente 18,7 % de la consommation d'espace pour le logement

Les opérations de logement social consomment au total 862 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période (18,7% du total).

La part de logements sociaux est légèrement plus basse (27,8%) dans les opérations en extension que dans la totalité de la construction.

Indicateurs sur les opérations en extension urbaine (opérations de 2 logements et plus)	Total régional	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Nombre d'opérations	7455	534	2106	1222	2589	1004
Nombre d'opérations contenant au moins un logement social	1094	51	415	236	310	82
Nombre de logements produits (privé + social) (extension)	72377	3099	27660	10409	23492	7717
Nombre de logements sociaux produits (extension)	23624	807	10208	3857	7050	1681
Surface consommée (privé + social) (en ha)	4622	266	1560	681	1603	512
Surface consommée par le logement social (en ha)	862	49	353	123	290	48

ÉLÉMENTS DE CADRAGE RÉGIONAUX

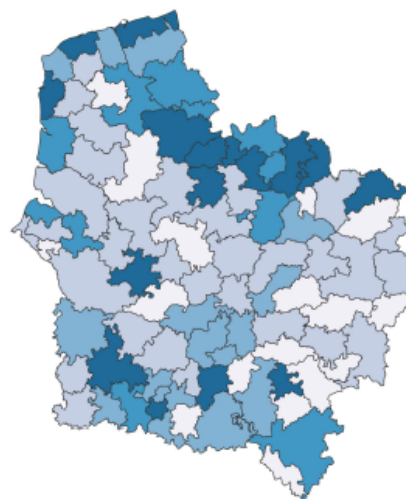
Une production sociale principalement située dans les agglomérations

Presque 30% des logements sociaux ont été construits dans la MEL

6 CA produisent autour de 5 EPCI


32 EPCI produisent moins de 50 logements sociaux sur la période

Nombre de logements sociaux construits par EPCI (2010-2020)

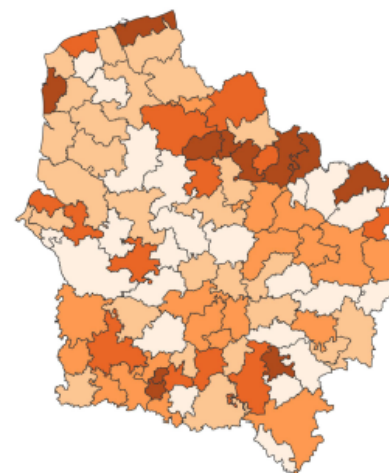


nombre de logements sociaux produits dans des opérations en extension [92]

0 - 50	[32]
50 - 200	[32]
200 - 500	[14]
500 - 1000	[8]
1000 - 5000	[6]


Mesure de la consommation d'espaces du logement social
URH Hauts de France / Cerema
Source :
Fichiers fonciers
Août 2022
<https://datafoncier.cerema.fr>

Pourcentage de logements sociaux construits par EPCI (2010-2020)



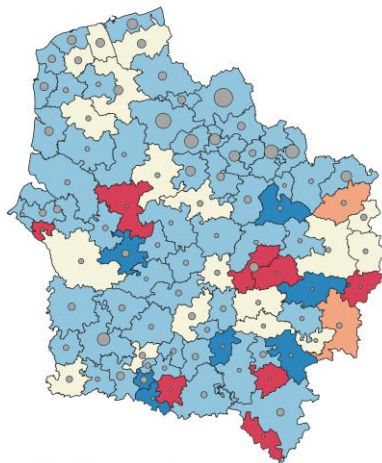
% de logements sociaux produits dans des opérations en extension [92]

Moins de 10 %	[23]
Entre 10 et 20 %	[27]
Entre 20 et 30 %	[19]
Entre 30 et 40 %	[12]
Plus de 40 %	[11]


Mesure de la consommation d'espaces du logement social
URH Hauts de France / Cerema
Source :
Fichiers fonciers
Août 2022
<https://datafoncier.cerema.fr>

QUELLE DENSITÉ PAR EPCI ?

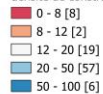
Densité et consommation d'espaces
du logement social
par EPCI (2009-2017)



Surface consommée par le logement social



densité de construction du logement social [92]

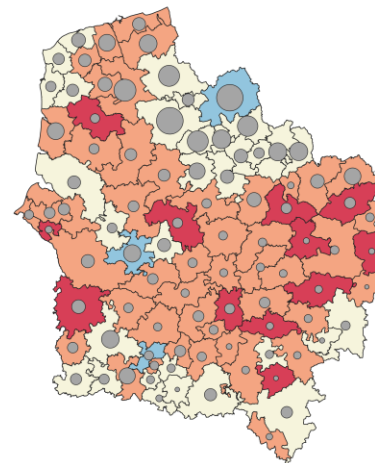


Mesure de la consommation
d'espaces du logement social
URH Hauts de France / Cerema

Source :
Fichiers fonciers

Août 2022
<https://datafoncier.cerema.fr>

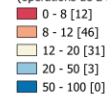
Densité et consommation d'espaces
du logement privé
par EPCI (2009-2017)



Surface consommée par le logement privé
(opérations de 2 logements et plus)



densité de construction des logements privés
(opérations de 2 logements et plus) [92]



Mesure de la consommation
d'espaces du logement social
URH Hauts de France / Cerema

Source :
Fichiers fonciers

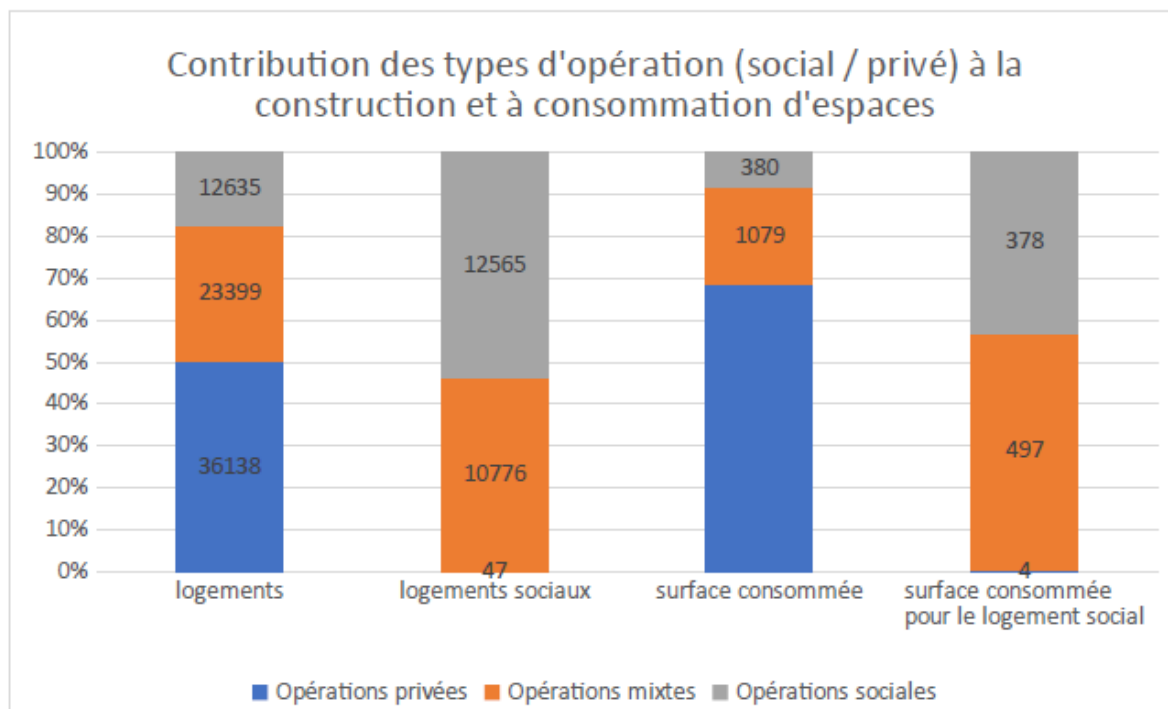
Août 2022
<https://datafoncier.cerema.fr>

QUELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE ?

Les opérations mixtes contribuent autant à la production de logements sociaux que les opérations sociales.

Sur les 23 388 logements sociaux produits pendant cette période, 53,7 % le sont dans des opérations sociales.

Les opérations sociales représentent 8,2 % de la consommation d'espaces totale pour le logement, et les opérations mixtes 23,4 %, pour respectivement 17,5 % et 32,4 % de la production totale de logements.



QUELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE ?

Les opérations sociales en extension sont majoritairement individuelles

Construction sur la période 2009-2017 (opérations en extension urbaine)	Logements sociaux	Logements privés	Total
Logements individuels	13032	42263	55295
Logements collectifs	9727	5800	15527
Total	22759	48063	70822

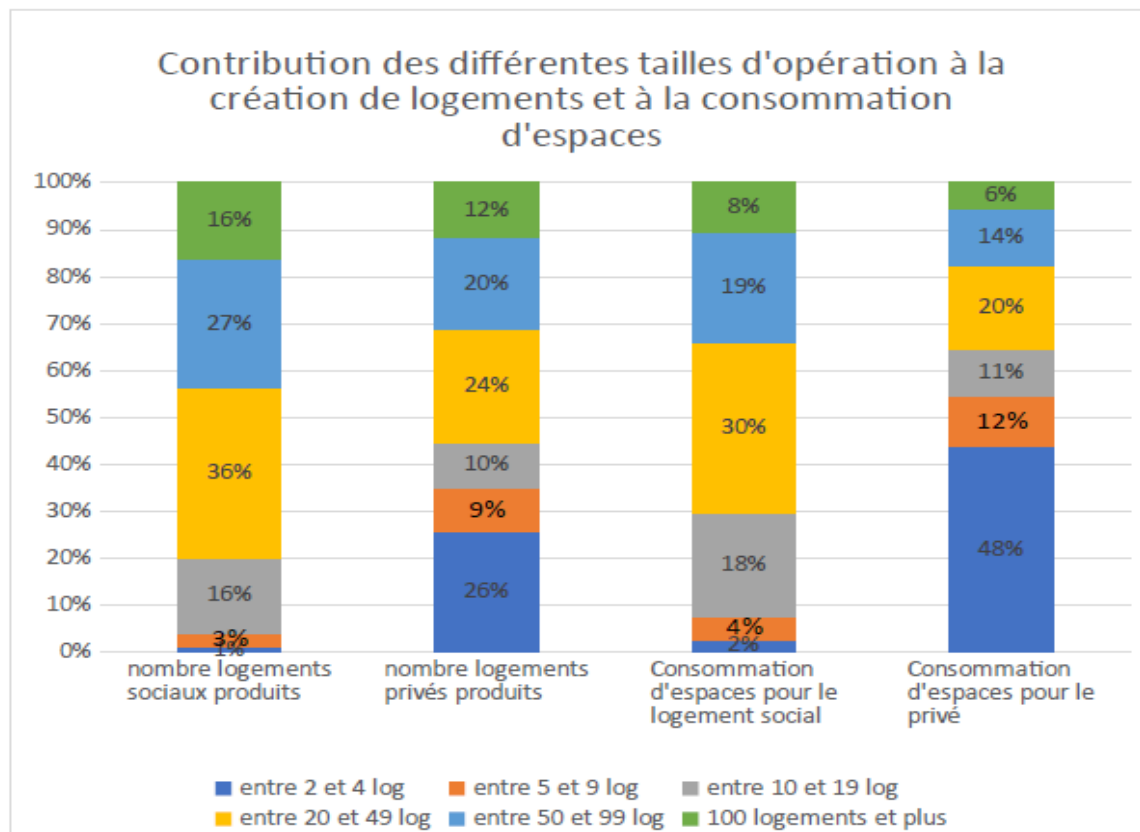
Les opérations 100 % individuelles représentent 92,3 % des opérations, 85,6 % de la consommation d'espaces et 68,7 % des logements produits. Ces opérations produisent 79,4 % des logements privés, contre 46 % des logements sociaux

QUELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE ?

Les opérations sociales sont majoritairement de grande ampleur

les opérations de faible ampleur (entre 2 et 4 logements) produisent 25,9 % des logements privés et représentent 48 % de la consommation d'espaces

6 % de la production de logements sociaux est réalisée dans des opérations entre 20 et 49 logements, alors que les opérations entre 50 et 99 logements représentent 27,4 % du total

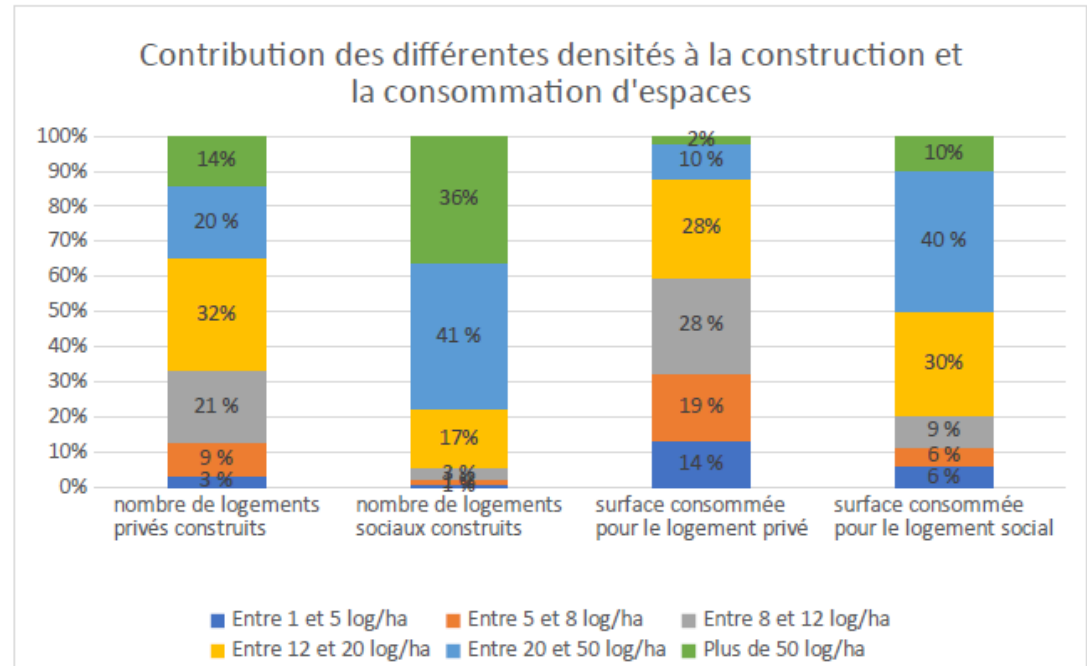


QUELLE DENSITE DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE ?

Les opérations sociales sont majoritairement de grande ampleur

A l'échelle régionale, 28 % de la consommation d'espaces est mobilisée par des opérations de moins de 8 log/ha. Ces opérations très peu denses permettent de produire 12,8 % des logements, mais ne concerne que 2,2 % de la production de logements sociaux.

Le logement privé a une production de logements équilibrée entre les différentes classes de densité. Les logements sociaux se distinguent par une production dans les classes de densité les plus élevées



LE PORTRAIT-TYPE D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENT SOCIAL

Les opérations sociales sont majoritairement de grande ampleur

On peut ainsi définir un portrait-type d'une opération produisant des logements sociaux. Il s'agit d'une opération

- d'une taille comprise entre 12 et 44 logements ;
- d'une densité entre 21 et 58 logements par hectare.

On compte 306 opérations dans ce cadre, dont 72 sont des opérations privées et 134 des opérations sociales. Les 100 opérations restantes sont mixtes.

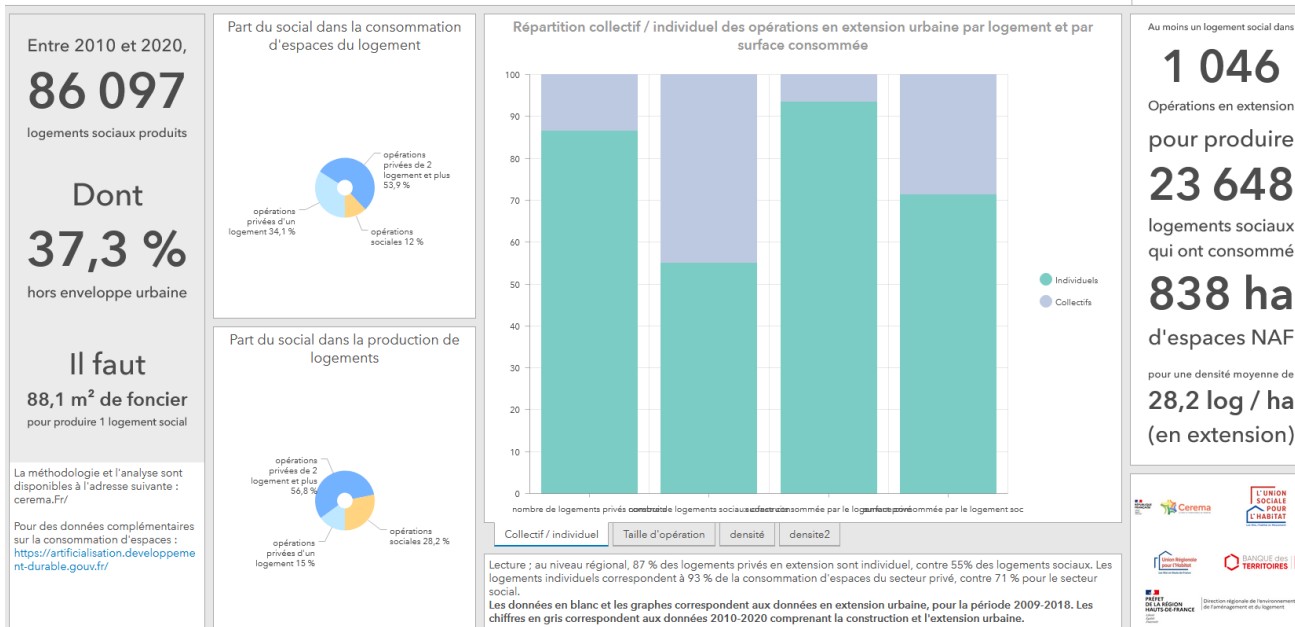


Conclusion

LIVRABLES : TABLEAU DE BORD

Consommation d'espaces du logement social en région Hauts-de-France

Sélectionner un territoire
Total régional



<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/d397bb63efb742d6997f0f3978b94109>

LIVRABLES : FICHE BAILLEURS

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Chiffres clés

59 opérations ont consommé de l'espace naturel agricole et forestier entre 2009 et 2017

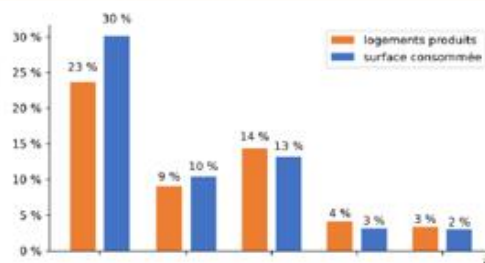
1182 logements sociaux produits

40.54 hectare(s) consommé(s)

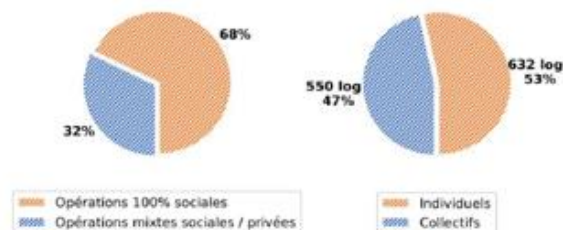
4.7 % de la consommation régionale du secteur du logement social

Répartition territoriale

(5 EPCI les plus représentés)

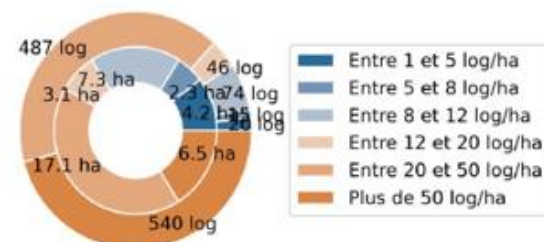


Caractéristiques des opérations



26.4 logements en moyenne par opération (Médiane à 18.0 logements)

200.9 logements / ha en moyenne



Lien vers l'étude :

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/analyse-donnees-consommation-espaces>

Merci de votre attention