



**OBSERVER POUR DECIDER : UNE EXIGENCE PARTAGÉE PAR LES TERRITOIRES ?**  
**14 NOVEMBRE 2013**

**Atelier: « mesurer les besoins en logements dans les territoires »**

Novembre 2013

# Rappel sur les déterminants des besoins en logement

On distingue les besoins liés :

1. à l'évolution de la structure et de la taille moyenne des ménages (dessalement)
2. au renouvellement du parc de logements
3. à la fluidité du marché (action sur la vacance)
4. à une occupation à titre non-principal (résidences secondaires, logements occasionnels)

Les besoins pour ces 4 postes préexistent à tout accroissement de population.

**Leur somme constitue le POINT-MORT.**

5. Les besoins liés à l'accroissement démographique

Des difficultés majeures pour mesurer les besoins en logements et notamment ceux liés au dessalement et au renouvellement du parc

*Le point mort 1999-2010 exprimé en logements / an (sources : INSEE, RP 2010 ; SITADEL, 2012)*

	France métropolitaine
<i>Besoins liés au dessalement des ménages 1999-2010 - exprimé en annuel</i>	136016
<i>Renouvellement du parc 1999-2010 - exprimé en annuel</i>	15085
<i>Variation des logements vacants 1999-2010 - exprimé en annuel</i>	28606
<i>Variation des résidences secondaires 1999-2010 - exprimé en annuel</i>	18774
<b>Point mort - exprimé en annuel</b>	198481
<b>Effet démographique - exprimé en annuel</b>	163696
<b>Construction neuve 1999-2009 inclus (SITADEL) - exprimé en annuel</b>	362177

# Les besoins en logement : le desserrement des ménages

- Le desserrement des ménages est la résultante de la combinaison de plusieurs phénomènes démographiques et sociaux
  - **le vieillissement** de la population qui implique une multiplication de ménages d'une ou deux personnes
  - **la modification des modes de cohabitation** ( hausse des divorces et séparations, baisse de la vie en couple chez les jeunes, diminution des cohabitations intergénérationnelles...)
  - **les évolutions structurelles de la cellule familiale** : familles de moins en moins nombreuses
- Il se manifeste et se mesure par la baisse de la taille moyenne des ménages**, qui a diminué de près de 0,75 % / an depuis 1975 : la tendance lourde sur le territoire national est à la forte progression des petits ménages
- A population stable, la baisse moyenne de la taille des ménages au cours d'une période donnée se traduit par un nombre croissant de ménages**

	1975	var.en %/an	1982	var.en %/an	1990	var.en %/an	1999	var.en %/an	2010	var.1975- 2010 en % /an
pop.ménages	51161569	0,51%	53029677	0,54%	55356125	0,37%	57226208	0,63%	61298101	0,52%
ménages	17783161	1,45%	19665286	1,14%	21540479	1,12%	23810161	1,19%	27106997	1,21%
nb personnes/ mén.	2,88	-0,92%	2,70	-0,60%	2,57	-0,74%	2,40	-0,55%	2,26	-0,69%

source: INSEE RP 1975 à 2010

## Le desserrement des ménages : des tendances qui ne sont pas indépendantes de l'état des marchés du logement (suite)

- Des freins à la décohabitation des jeunes, notamment de ressources très modestes, en particulier dans les quartiers et communes populaires
- Des difficultés d'accès au logement qui se traduisent par des cohabitations forcées, du mal-logement...
  - Le desserrement résulte aussi de l'état du marché du logement et donc aussi des politiques du logement
  - Un danger: reproduire les tendances du marché sans référence au fonctionnement des marchés locaux

Enjeu: comment répondre, au cœur des agglomérations, aux besoins des jeunes tant en locatif qu'en accession ?

- Un potentiel de décohabitations supplémentaires possible pour les 25-34 ans
  - **Un territoire jeune** : indice de jeunesse de 1,8 (contre 1 en moyenne nationale), proche de celui des communes limitrophes (1,7) et du département (1,9), mais plus faible que celui de Plaine Commune (2,3).
  - **15% des 25 - 34 ans** sont domiciliés chez un parent, un taux équivalent au taux départemental et légèrement supérieur au taux régional (12%).
  - La taille moyenne des ménages de la CA ne diminue pas contrairement à la tendance régionale et nationale. Le taux de desserrement de la CA est proche de 0% / an entre 1999 et 2009.
  - **Une population titulaire à 54% d'un contrat de travail** (CDD et CDI), impliquant des possibilités de logement autonome si l'offre de logement le permet.

Personnes de 25 à 34 ans hébergées au domicile parental	Parent Propriétaire	Parent (sous) Locataire d'un logt privé	Parent (sous) Locataire d'un logt HLM	Parent (sous) Locataire d'un meublé ou chambre d'hôtel	Parent Logé gratuitement	Tout statut d'occupation confondu
Autres emplois à durée limitée, CDD, contrat court, vacataire...	356	125	451	18	8	958
Emplois sans limite de durée, CDI, titulaire de la fonction publique	1 779	498	1 878	35	72	4 261
Etudiants	234	81	165	9	15	503
Chômeurs	700	326	1 255	35	35	2 351
Reste (stagiaires, intérimaires, non salariés, inactifs, f/h au foyer)	542	160	735	40	26	1 503
Toute situation par rapport à l'emploi confondue	3 610	1 190	4 484	136	156	9 576

# Les projections de ménages à l'aide d'Omphale: un outil pas une prédiction

- L'utilisation de cet outil est fréquente dans les études locales, notamment régionales (DREAL).
- Elle peut être fort utile si on en fait varier certaines hypothèses.
- Or, le modèle est souvent utilisé en admettant implicitement que deux mécanismes essentiels observés dans le passé vont se reproduire dans le futur:
  - Les comportements migratoires par âge et territoires d'échanges  
*Ex: flux sortants de familles constituées vers le périurbain, flux de retraités vers des zones littorales et rurales attractives, ...*
  - Les comportements des ménages en termes de mode de cohabitation :  
*Ex: propension aux séparations, à vivre seul, ...*

Or, ces mécanismes sont bien un enjeu des politiques de l'habitat et d'aménagement du territoire: ils doivent donc être discutés au sein des dispositifs partenariaux.

# Les besoins en logement : le renouvellement du parc de logements

- Le besoin lié au renouvellement du parc correspond, au cours d'une période donnée, au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché.
- Le renouvellement net est la résultante de deux mouvements opposés. Il peut être positif ou négatif.
- Aujourd'hui, seul ce renouvellement net peut être mesuré (très approximativement)

## Logements retirés du marché :

- Démolitions liées à un projet d'aménagement ou à un projet immobilier
- Transformations de logements en bureaux
- Logements non-occupables (vétusté,...)

## Logements non-neufs mis sur le marché :

- Division de maisons ou d'appartements
- Transformations de commerces ou de locaux industriels en logements

# Le renouvellement du parc de logements

- Le renouvellement apparent du parc sur le territoire national : 1999-2010, de l'ordre de 15.000 logements /an soit 0,05 % ! À comparer aux tendances passées :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
renouvellement / an - nb logts	173 742	101 507	56 500
taux renouv. an/ parc total	0,85%	0,44%	0,21%
taux renouv. an / parc av.49	1,53%	0,97%	0,57%

source: INSEE RGP 1975 à 99

- Il masque le renouvellement réel du parc (disparitions de logements) qui reste difficile à apprécier mais qu'il faut dimensionner en tant qu'objectif.
- La densification attendue des constructions dans les agglomérations devrait se traduire par un renouvellement accentué du parc.

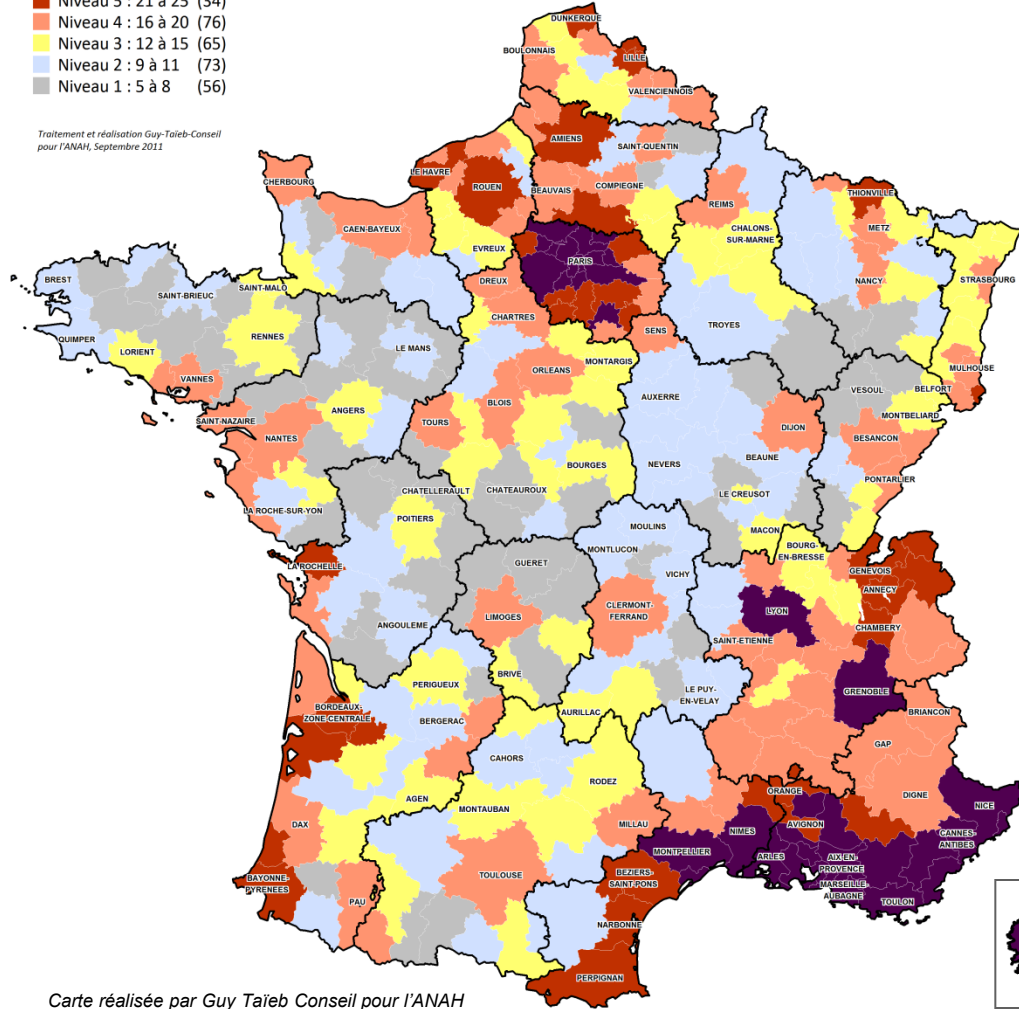


# Besoins en logement et tension du marché

## Hierarchisation de la tension du marché actualisée en 2011

Source : EPLS 2009, PERVAL / CD Bien 2010, CNAF / MSA 2010, Filocom 2009 MEDDTL d'après DGFiP

- Niveau 6 : 26 à 30 (37)
- Niveau 5 : 21 à 25 (34)
- Niveau 4 : 16 à 20 (76)
- Niveau 3 : 12 à 15 (65)
- Niveau 2 : 9 à 11 (73)
- Niveau 1 : 5 à 8 (56)



Carte réalisée par Guy Taïeb Conseil pour l'ANAH

Niveau de tension	parc locatif privé		parc HLM	marché de l'accession		nb. de zones d'emploi
	Tx d'effort >39%	tx suroccup. lourde	Tx mobilité	prix	Ev. des prix 2006-2010	
1	14,6%	0,5%	14,2%	112 431 €	-2,4%	56
2	16,7%	0,6%	13,4%	127 696 €	-0,7%	73
3	19,1%	0,7%	12,0%	149 760 €	1,3%	65
4	23,2%	0,9%	11,0%	179 186 €	0,2%	76
5	26,6%	1,4%	9,2%	212 205 €	2,3%	34
6	33,3%	4,5%	6,4%	319 622 €	3,4%	37
<b>France métro.</b>	<b>24,7%</b>	<b>2,1%</b>	<b>9,5%</b>	<b>207 233 €</b>	<b>1,3%</b>	<b>341</b>

Traitement GTC, d'après EPLS 2009, PERVAL-CD BIEN 2010, CNAF-MSA 2010, Filocom 2009 (MEDDTL d'après DGFiP)

<http://www.anah.fr/les-publications/les-reperes/vue-detaillee/article/memento-de-lhabitat-privé-2010.html>

La tension du marché une approche instantanée:

- des déséquilibres entre l'offre et la demande et qui ne dit rien sur leurs causes
- qui ne prend pas en compte les caractéristiques structurelles de la demande potentielle à long terme nécessaire pour la programmation de logements locatifs sociaux qui s'amortissent sur plusieurs décennies.

# Les cadres procéduraux et territoriaux de l'évaluation des besoins en logements

- Des approches à des échelles diversifiées : Etat, région (DREAL), SCOT, PLH, PLU(I) mais avec des méthodes disparates
- Une approche des besoins en logements qui peut cumuler effets d'affichage politique et insuffisante maîtrise technique de la question.
- Une approche « tension du marché » qui écrase de plus en plus la discussion sur la diversité des besoins
- Des outils de programmation, les PLH, qui s'inscrivent dans un horizon trop court (6 ans) par rapport au cycle de production du logement et au temps long de l'amortissement du logement locatif social.