

# Quel besoin en logement social dans les territoires?

Démarche animée par l'USH, la FNAR et des associations régionales Hlm

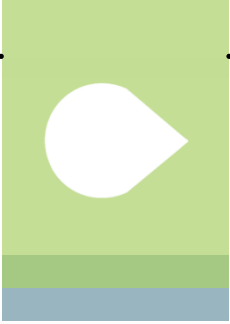
*Maxime Chodorge, Direction des Etudes Economiques et Financières, USH*

*Aïcha Mouhaddab, ARRA HLM, Association des bailleurs sociaux de la Région Rhône-Alpes*

1

# Enjeux

*Construire et partager un point de vue sur les besoins en logements locatifs sociaux*



# Formaliser une connaissance des besoins en logement social dans les territoires

- ➔ Faciliter une contribution collective des organismes Hlm aux débats régionaux et locaux dans le cadre de l'élaboration des PLH, des PDH, des SCoT, des programmations
- ➔ Nourrir le dialogue avec nos partenaires
- ➔ Enrichir, le cas échéant, les propres approches des organismes Hlm, voire sécuriser leurs stratégies de développement



---

# Doter le Mouvement HLM d'un point de vue national sur les besoins en logement social, mais en l'ancrant dans les réalités territoriales

- ➔ Introduire une dimension prospective alimentée localement... au-delà d'une vision rétrospective
- ➔ Sortir d'une approche par zonage administratif ou d'une clé de répartition d'un objectif national
- ➔ Tout en répondant aux orientations de la puissance publique nationale :
  - Augmenter l'offre en zones tendues
  - Augmenter l'offre au titre de l'article 55 de la loi SRU (version 2011 : 20% par tranche de 15% du retard)

2

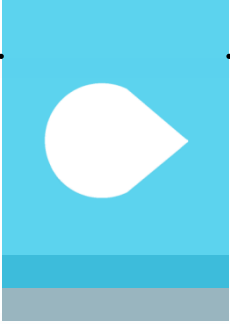
# Principes et déploiement

*A l'initiative des AR*



# Principes méthodologiques (1)

- ➔ **Concilier une vision quantitative rétrospective...**  
Notamment statistique et à partir des documents et études locales
- ➔ **Et dégager une vision plus prospective à partir de la connaissance des contextes territoriaux des bailleurs Hlm**
  - sur le temps long (10/15 ans)
  - en ayant une vision globale du territoire et du marché du logement
- ➔ **Un objectif clé : déterminer un besoin de croissance nette du parc social, en rythme annuel sur du moyen terme, hors logements-foyers**
- ➔ **Aborder si besoin des enjeux complémentaires**
  - résorption de la vacance, stratégie concernant un parc obsoléscent,
  - gammes de loyer (notamment opportunité du PLS familial),
  - conjoncture des livraisons, fort déficit d'offre foncière



# Principes méthodologiques (2)

- ➔ Approcher chaque territoire en incluant son périurbain, voire son périurbain lointain : Analyse à la Zone d'emploi Insee – approximativement l'espace des choix résidentiels , avec Zoom possible sur l'EPCI central, des points de référence (zones d'emploi à évolution socio-démographique comparable)
- ➔ Raisonement en stock :
  - c'est le stock, et sa rotation, qui répond à la demande
  - parc cible en 2020 compte tenu de la globalité des évolutions puis calcul à rebours des flux
- ➔ Structurer et étayer les échanges autour de deux problématiques :
  - la dynamique de développement du territoire
  - la place souhaitée pour le logement social, vu le marché immobilier local et sa tension



# Déploiement

- ➔ Outil n°0 : des moments introductifs pour mettre à plat les concepts clés
- ➔ Outil n°1 : Fiche portrait de territoire
  - regard rétrospectif sur le développement démographique et de l'emploi
  - regard rétrospectif sur le développement du parc de logement et sur l'évolution du logement social
- ➔ Outil n°2 : Simulation d'une fourchette du besoin de croissance nette du parc social
- ➔ Outil n°3 : Animation par une équipe ressources d'ateliers régionaux et par zone d'emploi pour passer du constat et de la simulation à une position du secteur Hlm
  - Animation et synthèses : expert USH et/ou Consultant HTC et/ou expert AR Hlm
  - Éléments méthodologiques : Guy Taïeb conseil
  - Si besoin, formation des participants : AFPOLS
- ➔ Outil n°4 : des moments de restitution aux partenaires





# Difficultés techniques

## ➔ Accès aux données sources à la commune ou à la Zone d'emploi

- FILOCOM : accès interdit aux acteurs associatifs ou privés, même pour indicateurs simples
- CNAF : en cours de négociation
- Sysal : en cours de négociation

## ➔ Nombreuses problématiques possibles

- Recentrage de notre démarche après essais sur une méthode embrassant environ 15 problématiques

## ➔ Diversités méthodologiques parmi les partenaires

- Demande du temps d'échange, y compris sur le technique



3

Résultat préliminaire :  
simulation d'une  
fourchette du besoin  
en logement social



# Principe des simulations

## QUEL STOCK DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SOUHAITÉ en 2020?

- ➔ Objectif affiché: maintenir, voire accroître, le parc locatif social dans un contexte de précarisations familiales et économiques
- ➔ Trois composantes principales du calcul :
  - Hypothèse sur le développement du territoire (en nombre de ménages)
  - Le taux actuel de logements sociaux
  - La tension actuelle du marché du logement pour les ménages modestes (hiérarchie ANAH-GTC)
- ➔ 2 cibles supplémentaires : tenir compte du respect des objectifs article 55 de la loi SRU, résorber la vacance Hlm
- ➔ Une inconnue à cette étape: l'évolution des marchés immobiliers locaux et les ambitions politiques locales? Donc 2 scénarios:
  - consolider le parc locatif social pour les ménages modestes
  - accession à la propriété à bas coût facile ou facilité pour les ménages modestes

# Scénario : Consolider le parc locatif social

- ➔ Argument : le taux de logements sociaux augmente pour loger plus de ménages modestes, qui se logent difficilement dans les autres statuts d'occupation

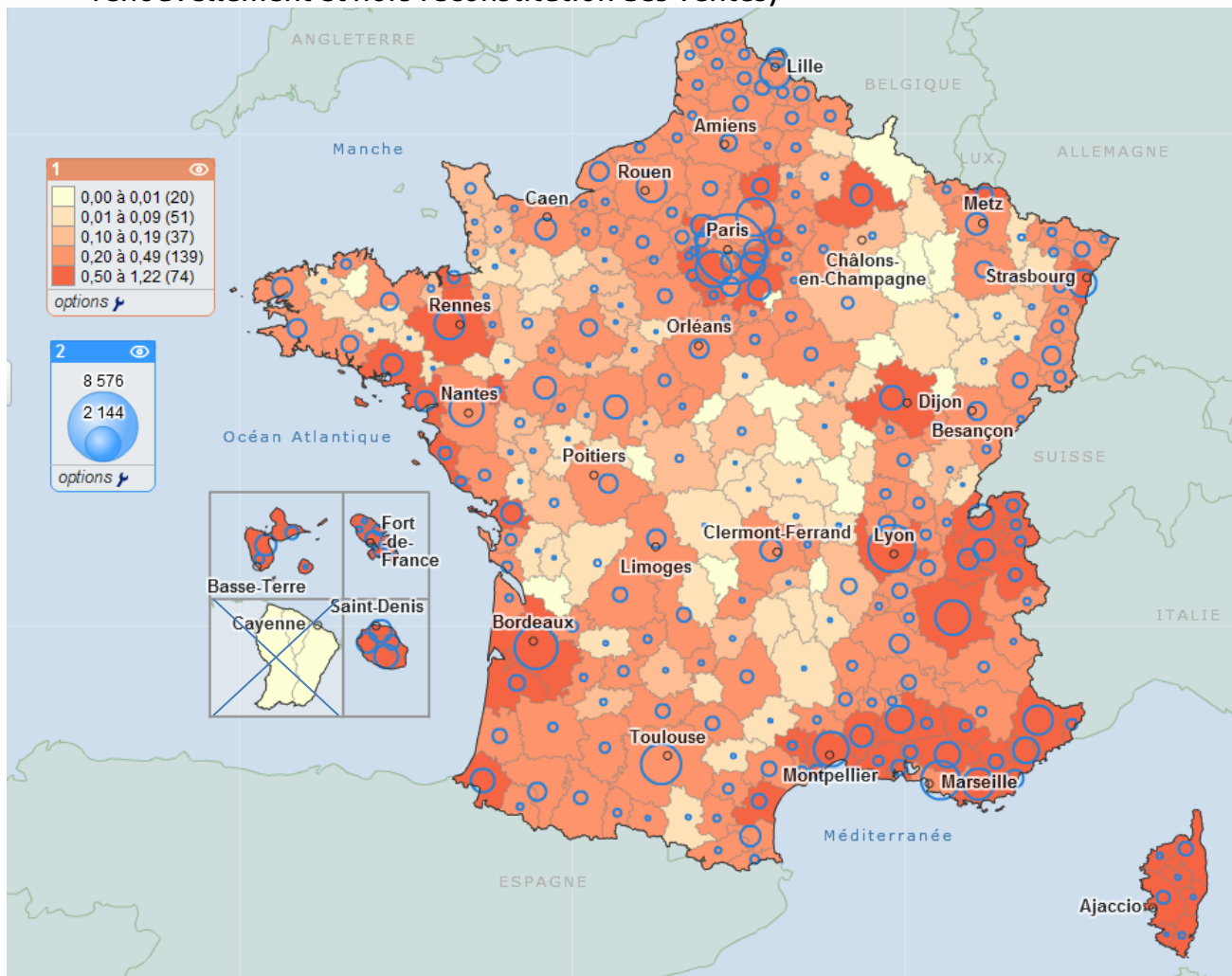
*Matrice d'objectif sur l'évolution du taux de logements sociaux*

		Taux de logements sociaux en 2008					
		0 à 5 %	5 à 10 %	10 à 15 %	15 à 20 %	20 à 30 %	plus de 30%
Classe de tension ANAH GTC	<b>1, moins tendu</b>	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	baisse de 1 point	cas inexistant
	<b>2</b>	hausse de 2 points	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	baisse de 1 point
	<b>3</b>	hausse de 4 points	hausse de 3 points	hausse de 2 points	hausse de 1 point	inchangé	inchangé
	<b>4</b>	hausse de 4 points	hausse de 3 points	hausse de 2 points	hausse de 1 point	inchangé	inchangé
	<b>5</b>	hausse de 6 points	hausse de 5 points	hausse de 4 points	hausse de 3 points	hausse de 2 points	inchangé
	<b>6, très tendu</b>	hausse de 6 points	hausse de 5 points	hausse de 4 points	hausse de 3 points	hausse de 2 points	hausse de 1 point

# Scénario : Consolider le parc locatif social

## Croissance annuelle nette du parc locatif social d'ici 2020

(en nombre et relativement au nombre de ménages du territoire, en %, hors logements-foyers, hors renouvellement et hors reconstitution des ventes)



# Scénario : accession à bas prix facile ou facilitée

- ➔ Argument : les besoins en logement des ménages modestes sont couverts par le maintien de la place du parc locatif social, un marché de l'accession à bas prix voire le développement massif de produits d'accession sociale à la propriété

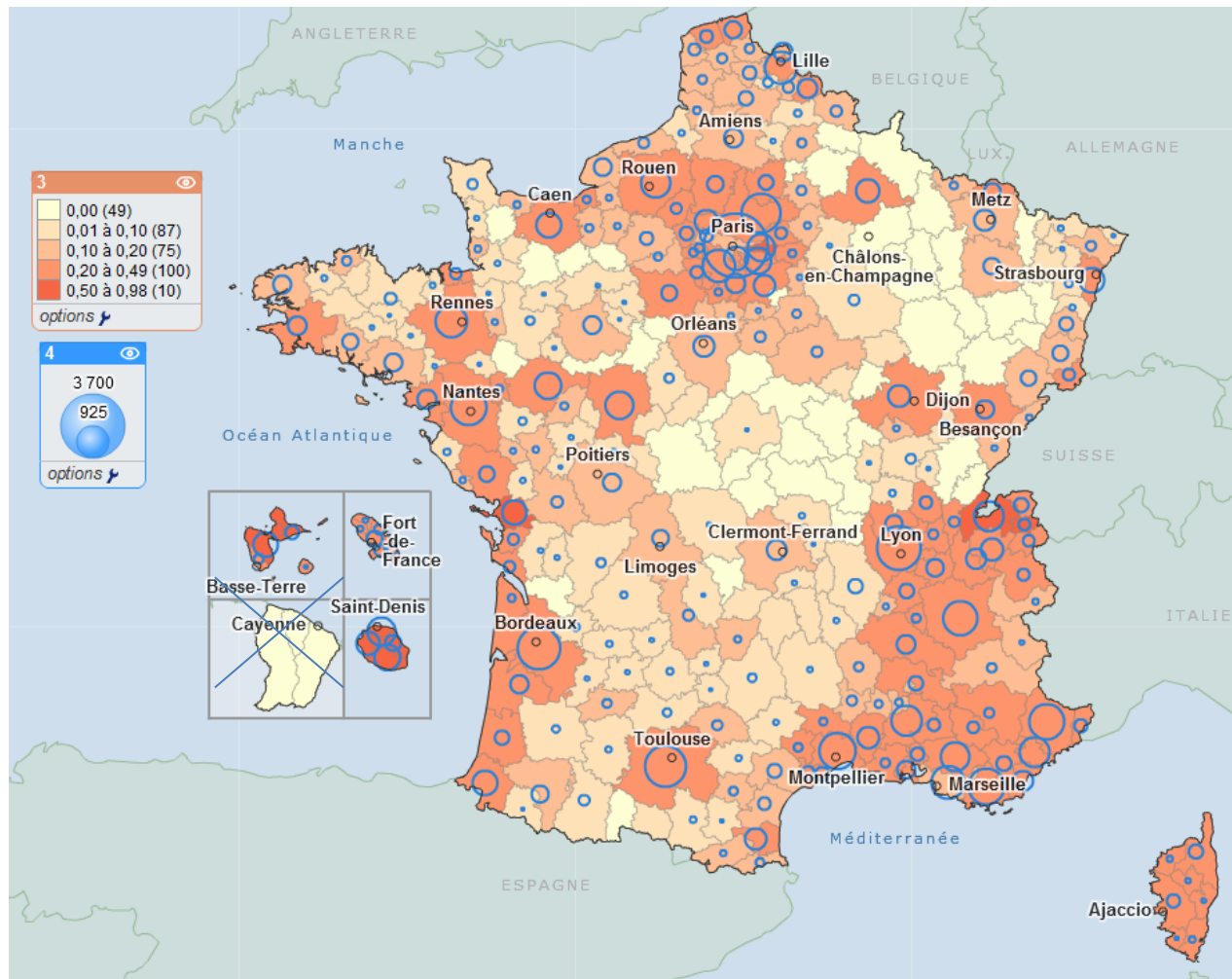
*Matrice d'objectif sur l'évolution du taux de logements sociaux*

		Taux de logements sociaux en 2008					
		0 à 5 %	5 à 10 %	10 à 15 %	15 à 20 %	20 à 30 %	plus de 30%
Classe de tension ANAH GTC	1, moins tendu	inchangé	inchangé	baisse de 1 point	baisse de 2 points	baisse de 3 points	cas inexistant
	2	inchangé	inchangé	baisse de 1 point	baisse de 2 points	baisse de 2 points	baisse de 3 points
	3	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	baisse de 1 point	baisse de 2 points
	4	hausse de 2 points	hausse de 1 point	inchangé	inchangé	inchangé	baisse de 1 point
	5	hausse de 3 points	hausse de 2 points	hausse de 1 point	inchangé	inchangé	inchangé
	6, très tendu	hausse de 4 points	hausse de 3 points	hausse de 2 points	inchangé	inchangé	inchangé

# Scénario : accession à bas prix facile ou facilité

## Croissance annuelle nette du parc locatif social d'ici 2020

(en nombre et relativement au nombre de ménages du territoire, en %, hors logements-foyers, hors renouvellement et hors reconstitution des ventes)





4

Témoignage d'Aïcha Mouhaddab,  
directrice de l'ARRA HLM,  
Association des bailleurs sociaux  
de la Région Rhône-Alpes





# Contacts

## **Maxime Chodorge**

Responsable d'études économiques

[maxime.chodorge@union-habitat.org](mailto:maxime.chodorge@union-habitat.org)

01 40 75 68 64

## **Aïcha Mouhaddab**

Directrice de l'ARRA

[a.mouhaddab@arra-habitat.org](mailto:a.mouhaddab@arra-habitat.org)

04 78 77 01 10

## **Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm**

14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

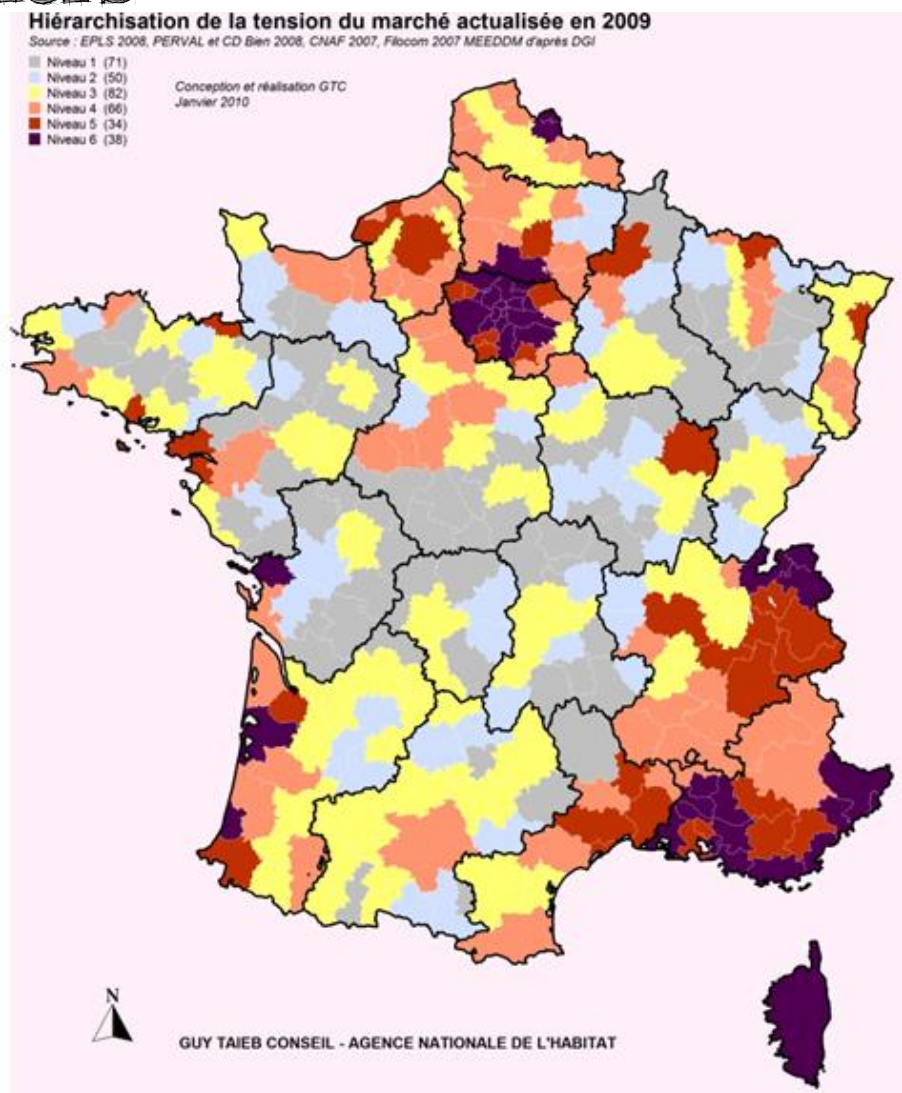
5

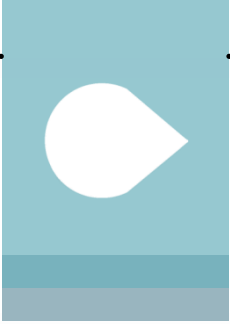
# ANNEXES



# Hiérarchie ANAH-GTC de la tension des marchés immobiliers

- ➔ Reflète particulièrement les difficultés de logement des ménages modestes
- ➔ Indicateur composite:  
prix en niveau et évolution, % allocataires avec taux d'effort élevé, taux de rotation du parc social, taux de suroccupation
- ➔ A la fois conjoncturel et structurel
- ➔ En cours d'actualisation





# Autres productions annexes dans le cadre de ce projet

- ➔ *Le parc Hlm s'accroît dans les territoires «dynamiques ou saturés», Habitat et société n°65*
- ➔ *« Territoires et besoins en logements », dossier Habitat et Société n°62*
- ➔ Nombreuses contributions sur le sujet réunies sur le site web du réseau des acteurs de l'habitat



5

# ANNEXE 2 : Résultat final en région Centre

Travail (croisant l'approche purement quantitative et l'approche locale) réalisé par les adhérents de l'AR Centre, animé par Dominique Brésard (USH) et Flora Thuillier (Habitat et Territoires Conseil)



# »» Répondre aux besoins démographiques : des zones d'emploi où le stock des logements sociaux est stabilisé à son niveau actuel

(la construction neuve de LLS sert au remplacement des ventes et démolitions)

	Taux de Hlm en 2008	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages en 2020	Le taux de Hlm ciblé en 2020	Eléments clés étayant les choix réalisés
<b>ZE Châteauroux</b>	16,8%	0,6%	15,7%	Enjeux de renouvellement du parc où la vacance revient, d'adaptation des logements au vieillissement et de rénovation énergétique
<b>ZE d'Issoudun</b>	20,5%	0,7%	18,9%	Enjeux de renouvellement et d'adaptation
<b>ZE de Cosne-Clamecy</b>	5,0%	0,5%	4,8%	Etroitesse du marché
<b>ZE de Gien</b>	16,2%	0,7%	15,3%	Une détente du marché du locatif social qui s'aggrave d'années en années
<b>ZE de Le Blanc</b>	9,9%	0,4%	9,7%	Enjeux de renouvellement et d'adaptation
<b>ZE de Romorantin-Lanthenay</b>	11,4%	0,7%	11,2%	Enjeux d'adaptation et plans de lutte contre la vacance
<b>ZE de Saint-Amand Montrond</b>	12,8%	0,5%	12,0%	Enjeux de renouvellement et d'adaptation
<b>ZE de Vierzon</b>	11,8%	0,2%	10,8%	Marché de l'habitat « déstabilisé » par les trop nombreux produits défiscalisés Décroissance



## » Répondre aux besoins démographiques : les zones d'emploi où le stock varie faiblement

(la construction neuve de LLS excède légèrement le remplacement des ventes et démolitions)

	Evolution annuelle du stock de logements sociaux d'ici 2020	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages en 2020	Taux de Hlm en 2008	Taux Hlm ciblé en 2020	Éléments clés étayant les choix réalisés
<b>ZE de Vendôme</b>	1	0,9%	13,2%	12,2%	Position prudentielle liée à une anticipation d'une détente amorcée du marché de l'habitat
<b>ZE de Nogent-le-Rotrou (28)</b>	0 – 13	0,7 %	14,4%	15,1 %	Enjeux de renouvellement et d'adaptation
<b>ZE de Châteaudun</b>	0 – 15	0,6 %	13,7%	14,7 %	Enjeux de renouvellement et d'adaptation
<b>ZE de Loches</b>	10	0,9 %	13,7%	13,3 %	Zone rurale et vieillissante avec enjeux de renouvellement et d'adaptation
<b>ZE de Chinon</b>	12	0,9 %	12,2%	11,8 %	Zone rurale et industrielle (centrale nucléaire) à tendance au vieillissement



## » Répondre aux besoins démographiques des ZE des agglomérations en maintenant la place du parc social dans les résidences principales

	Evolution annuelle du stock de logements sociaux d'ici 2020	Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages en 2020	Taux de Hlm en 2008	Taux Hlm ciblé en 2020	Éléments clés étayant les choix réalisés
<b>ZE de Pithiviers</b>	30 - 40	1,0%	13,9%	14,0%	Marché étroit, 70% de propriétaires, mais développement dans les franges franciliennes où le foncier constructible est disponible et la demande persiste
<b>ZE de Bourges</b>	40	0,7%	15,4%	15,9%	PRU à terminer : des livraisons importantes prévues (700 logements) malgré un retour de la vacance, inquiétudes très fortes des bailleurs. Une forte volonté politique de dynamisme par le logement : 4 éco quartiers programmés d'où des interrogations sur l'étalement dans le temps.
<b>ZE de Dreux</b>	60 - 100	0,9%	16,7%	17,0%	Stabilité de l'offre en locatif social, paupérisation de plus en plus importante des ménages, proximité des Yvelines
<b>ZE de Blois</b>	85	1,0%	14,1%	14,3%	Position prudentielle permettant de reconstituer l'offre (PRU) et de développer modérément le parc en cohérence avec le PLH de la CA et des secteurs porteurs
<b>ZE de Montargis</b>	90 - 100	1,1%	16,4%	16,4%	Marché relativement stable, PRU à terminer et développement à envisager avec prudence





## »» Répondre aux besoins démographiques des ZE des principales agglomérations de la région

	Evolution annuelle du stock de logements sociaux d'ici 2020	L'évolution annuelle moyenne du nombre de ménages en 2020	Le taux de Hlm ciblé en 2020	Éléments clés étayant les choix réalisés
<b>ZE de Chartres</b>	200 - 300	1,1%	17,6%-18,6%	Territoire attractif, avec peu de vacance, proximité avec la région parisienne, marché privé cher, volonté politique de diminuer le parc social dans la ville centre.
<b>ZE d'Orléans</b>	450	1,3%	16,1%	Marché dynamique et demande qui se maintient mais difficultés pour trouver du foncier (peu de ZAC à venir), d'où un ralentissement possible sur les 4 – 5 ans
<b>ZE de Tours</b>	600	1,3 %	18,6 %	Zone dynamique intégrant une agglomération et des secteurs ruraux marqués par la vacance. Prémisses de détente sur le marché tourangeau