

# Méthodologie pour l'estimation normative des besoins en logements

L'objectif est d'approcher de manière quantitative l'effort annuel nécessaire pour répondre au besoin projeté jusqu'en 2015 selon les tendances actuelles ou pour inverser les tendances actuelles.

## **Précautions d'usage**

*Il faut bien noter que la prévision n'est pas une science exacte. Les résultats varient en effet selon les variables et les hypothèses d'ajustement retenues dans le calcul des besoins moyens des ménages. L'approche « normative » utilisée pour cette étude n'a pas vocation à se substituer aux approches locales réalisées par les collectivités notamment dans le cadre de l'élaboration de leur PLH. Les estimations de besoins en logements sont basées sur des indicateurs représentatifs de la dynamique d'évolution du parc de logements et des ménages sur les territoires. Pour ce faire, un certain nombre d'hypothèses ont été retenues.*

*Les scénarios sont établis à partir des données sur les ménages et la population issues en majorité des résultats des deux derniers recensements de la population réalisés par l'INSEE.*

## **L'estimation des besoins globaux en logements**

Deux composantes sont distinguées

### **A. L'estimation des besoins en logements supplémentaires pour maintenir la même population jusqu'en 2015 (calcul du point mort)**

Elle prend en compte les tendances récentes du recensement de la population: l'évolution annuelle 1999-2006 du nombre de résidences principales et de la taille des ménages.

- La projection des besoins liés au desserrement des ménages est constituée à partir de l'évolution de la population et de l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage observées sur la période 1999-2006 dans le fichier des recensements en 1999 et 2006. L'estimation du nombre de résidences supplémentaires, nécessaires pour maintenir la même population, est réalisée en préjugant que les comportements de cohabitation se prolongeront jusqu'en 2015 au même rythme qu'entre 1999 et 2006.
- L'estimation des besoins liés au renouvellement du parc (c'est à dire la construction souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète) est évaluée à partir du renouvellement constaté (les logements construits source : Sitadel) moins la variation des logements constatés entre 1999 et 2006.

- La projection des besoins tient compte de la variation (ou maintien) du poids des résidences secondaires dans le parc de logements en supposant que les tendances constatées entre 1999 et 2006 se prolongeront au même rythme jusqu'en 2015.
- Elle tient également compte de l'évolution de la vacance de plus de 3 mois du parc de logements. Les scénarios sont établis à partir d'une hypothèse de recyclage des logements qui seraient devenus vacants en prolongeant les tendances constatées sur la période 1999-2006. La vacance a donc un impact négatif sur les besoins en logement estimés.

De ces premières hypothèses, le calcul révèle un besoin en logement endogène pour répondre à divers besoins (décohabitation, renouvellement du parc, variation de la vacance et des résidences secondaires)

#### B. L'estimation des besoins en logements pour accueillir la population supplémentaire

On pose l'hypothèse que l'évolution de la population et de la taille des ménages se poursuit jusqu'en 2015 au même rythme qu'entre 1999 et 2006. On recherche alors quelles conséquences aura cette hypothèse sur les besoins en logements pour accueillir la population supplémentaire.

Ce calcul estime alors le nombre logements pour accueillir la population supplémentaire ; cela correspond à l'impact de la variation démographique sur la construction neuve

#### C. Le passage aux besoins globaux en logements

Les deux estimations des besoins en logements (A+B) sont alors ajoutées afin d'obtenir un besoins global.

## **L'estimation des besoins en logements sociaux**

Le passage des besoins en logements globaux aux besoins en logements sociaux est obtenu en posant successivement les 2 hypothèses suivantes :

### **Hypothèse 1 : une poursuite à la hausse du parc privé parmi les résidences principales du département**

- Le taux de parc social dans les résidences principales diminue très légèrement à l'échelle départementale (il passe de 16,6% à 16,3%). Cela correspond à la tendance constatée entre 1999 et 2006 puisque la construction dans le parc privé a été en moyenne plus élevée que dans le parc public.

### **Hypothèse 2 : un maintien au niveau départemental du poids du parc social dans les résidences principales**

#### **Étape 1**

- poids constant du logement social dans les résidences principales
- Ventilation territoriale du besoin en production de logements sociaux jusqu'en 2015 sur la base des besoins en logements globaux (hors RS) identifiés sur chacun des secteurs géographiques de l'étude (besoins liés au renouvellement et/ou besoins liés à l'accueil de population supplémentaire)
- Pondération selon la mesure du déséquilibre entre demande et offre sur le marché locatif social
  - +20% de production supplémentaire sur les secteurs où la demande sociale est forte par rapport à l'offre présente.(>30%)
  - +20% là où la vacance à plus de trois mois est faible (<4%)
  - +20% si rotation dans le parc social est faible < 10%
  - 30% là où l'offre sociale semble élevée par rapport à la demande
  - 35% là où la vacance à plus de trois mois est élevée(>7%)

#### **Étape 2**

- recentrage des besoins effectué à la lumière des enjeux d'aménagement des territoires de l'Etat, notamment ceux portés dans les discours des différents SCoT