

La méthode d'évaluation des besoins en logements

La présentation de l'état de l'Art en atelier du Comité Régional de l'Habitat du 6 décembre 2010 a permis d'engager un échange sur le périmètre d'étude, la méthode de calcul des besoins et les outils théoriques nécessaires. La méthode d'évaluation choisie consiste à évaluer les besoins présents et futurs à l'horizon 2017.

Les besoins liés à la population déjà présente en Bretagne sont approchés par le calcul du point mort. Cette méthode permet de définir les besoins en logements à population constante (« hors croissance démographique »). Elle consiste à additionner trois types de besoins :

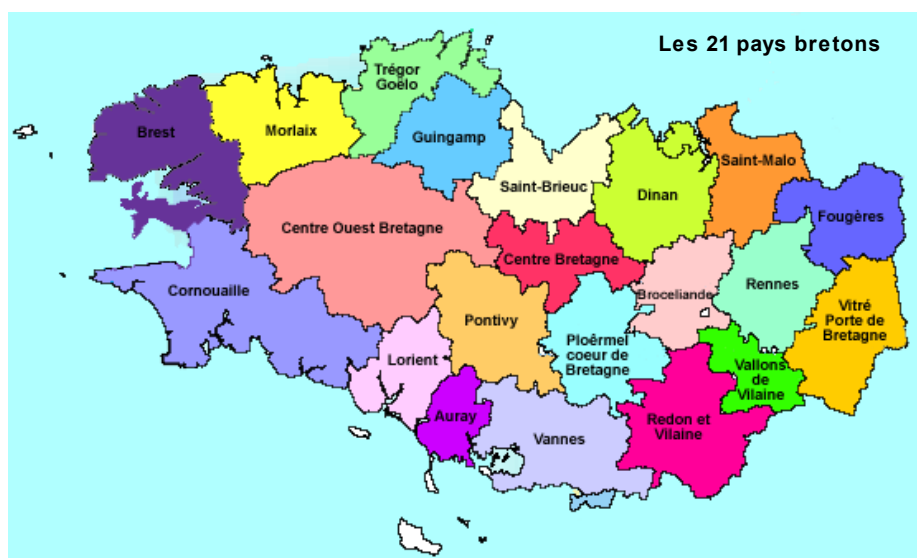
- le *renouvellement du parc* (démolitions, désaffectations, sorties de parc) ;
- la *fluidité du parc* (maintenir un taux de vacance et de résidences secondaires suffisant pour le fonctionnement du parc) ;
- le *desserrement des ménages* lié à la diminution de la taille des ménages.

Ensuite, les besoins liés à la croissance démographique et à l'installation de nouveaux habitants en Bretagne sont étudiés par le biais des projections démographiques de l'INSEE.

Le périmètre d'étude

A l'issue des débats en ateliers et en bureau du CRH, le périmètre des pays est apparu comme le plus approprié pour définir les enjeux locaux de l'habitat et évaluer les besoins en logements :

- il correspond à une réalité historique, culturelle bien ancrée en Bretagne ;
- il couvre tout le territoire breton ;
- il est très proche des périmètres des zones d'emplois et des bassins de vie ;
- plus large que les EPCI, il permet d'éviter toute confusion avec les études menées dans le cadre des PLH ;
- **périmètres de plus de 50 000 habitants, ils répondent au plancher de population exigé par l'INSEE pour ses projections de population avec l'outil OMPHALE.**



Présentation des hypothèses de travail et résultats intermédiaires

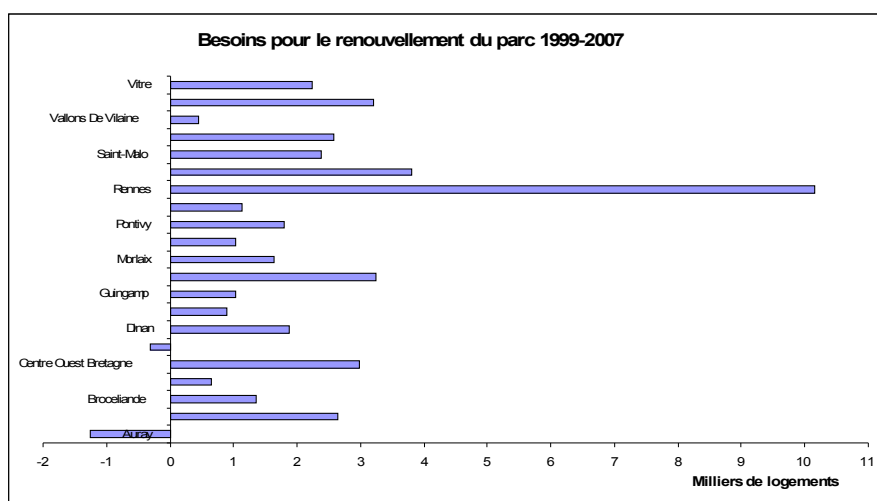
A. Les Besoins liés au point mort

Le calcul du point mort permet d'évaluer les besoins en logement à population constante c'est à dire « hors croissance démographique ». Il résulte de l'addition de trois éléments : le renouvellement du parc, le desserrement des ménages et la fluidité du marché. Pour le calculer, l'étude fait le choix de poursuivre de façon linéaire les tendances constatés pendant la période 1999-2007.

- **Renouvellement du parc**

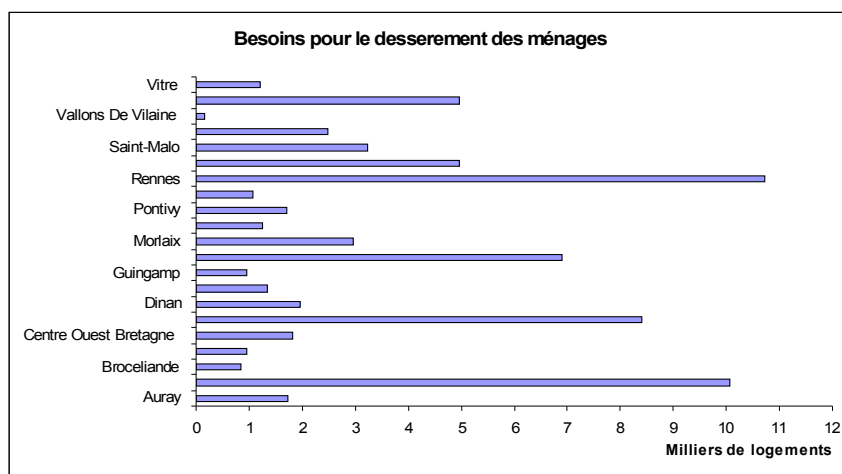
Les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.

Le renouvellement dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc. En accord avec les partenaires locaux le niveau de production entre 1999 et 2007 est estimé par le biais des logements commencés au cours de la même période et recensés dans la base de données SITADEL. Cette hypothèse de travail a tendance à majorer les résultats mais reflète un besoin exprimé par de nombreux territoires de renouveler leur parc notamment de centre-ville. **A l'échelle de la Bretagne, le renouvellement mesuré entre 1999 et 2007 est de 42 124 logements.**



- **Desserrement des ménages**

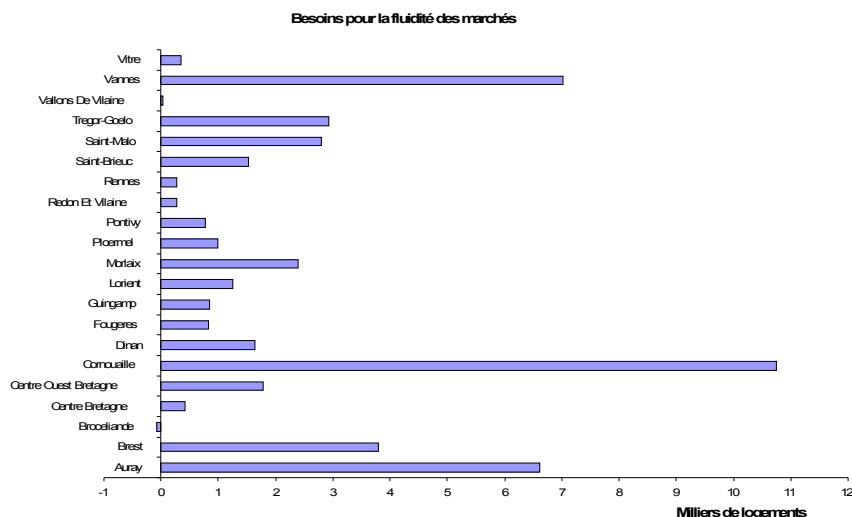
Les besoins liés au desserrement correspondent aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France passe ainsi de 3,1 personnes en 1968 à 2,3 personnes en 2007. En Bretagne, ce phénomène est encore plus marqué. **Avec un ratio de 2,23 personnes, les ménages bretons sont plus petits que les ménages français.**



• Fluidité du parc

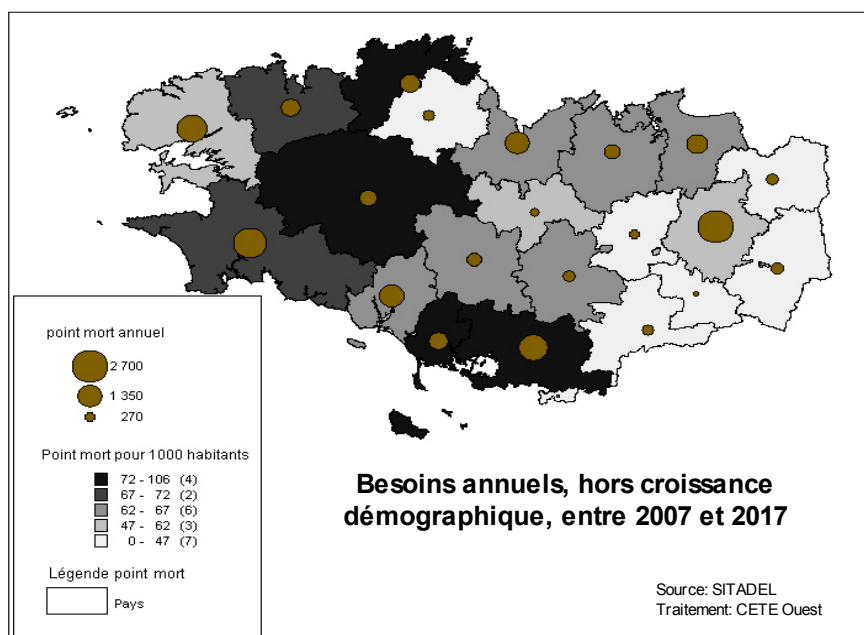
Elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 1999 et 2007.

Dans des pays touristiques comme Vannes, Auray ou Cornouaille, le poids des résidences secondaires a tendance à sur-évaluer ce type de besoins. A l'inverse, dans le pays de Vitré, marché peu tourné vers les résidences secondaires et peu tendu, le besoin est faible.



• Point mort

Le point mort résulte de l'addition des trois composantes précédentes: renouvellement du parc, desserrement des ménages et fluidité des marchés. Au final, entre 1999 et 2007, il est estimé à 156 755 logements soit 19 594 logements par an répartis inégalement sur le territoire breton (Cf. carte ci-dessous). **Pour la période 2007-2017, le point mort est estimé à plus de 195 944 logements soit un besoin de près de 19 600 logements par an.**

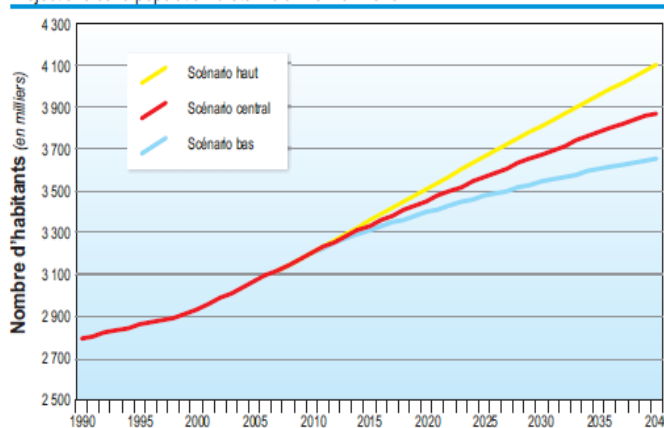


B. Les besoins liés à la croissance démographique :

A ce premier besoin s'ajoute les besoins liés à la croissance démographique de la Bretagne à horizon 2017. L'évaluation des besoins futurs s'appuie sur des projections issues de l'exploitation de l'outil OMPHALE. Ce dernier conçu par l'INSEE permet de réaliser des projections de population par sexe et par âge à moyen/long terme sur tout territoire de plus de 50 000 habitants. L'évolution de la population résulte de la modulation de la pyramide des âges en fonction de trois variables : la fécondité, l'espérance de vie et les migrations.

Il est important de rappeler qu'une telle démarche aboutit à des projections de population et en aucun cas à des prévisions. Les projections continuent les évolutions observées sur la période 1999-2007. Il est donc difficile d'intégrer les changements observés à partir des années 2006-2007, qui se traduisent par un rapprochement des ménages vers les agglomérations importantes. Ce nouveau phénomène sera d'autant plus important que les futurs choix d'aménagement du territoire l'accompagneront ou non.

Projections de la population bretonne à l'horizon 2040

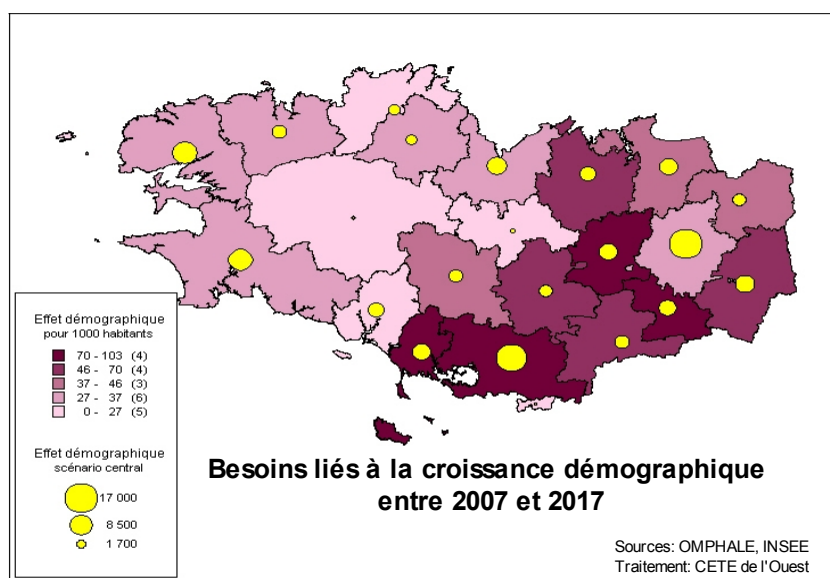


Neuf scénarios définis par l'INSEE font varier ces trois variables à la hausse et à la baisse en se référant à un scénario central. Pour chaque pays, l'INSEE a réalisé neuf projections. Puis, au regard du diagnostic territorial, nous avons choisi de retenir les quatre scénarios les plus représentatifs des tendances constatées ces dernières années. Le scénario central est systématiquement choisi. Les trois autres ont pour objectif de mieux identifier les écarts possibles à la hausse ou à la baisse par rapport au scénario central. Ces écarts sont relativement faibles. A partir des projections de populations (Cf. « *Projections de la population bretonne à l'horizon 2040* » - INSEE), le nombre de nouveaux ménages est évalué dont on déduit le besoin en logements.

	variation de population entre 2007 et 2017	taille des ménages en 2017 (estimation sans OMPHALE)	effet démographique	besoins annuel
scénario central	260 660	2,09	124 802	12 480
scénario population haute	297 493	2,09	142 438	14 244
Scénario fécondité haute	276 344	2,09	132 312	13 231
Scénario migration haute	274 208	2,09	131 289	13 129
Scénario espérance de vie basse	253 434	2,09	121 343	12 134

Parmi les dernières tendances soulignées par l'ensemble des acteurs rencontrés certaines sont spécifiques à certains pays, d'autres sont plus largement partagées. Au final à horizon 2017, le scénario central nous paraît plus approprié dans la plupart des territoires (cf carte ci-dessous), considérant que l'inertie des phénomènes démographiques constatés depuis 1999 l'emporte sur des évolutions constatées très récemment et qui demandent confirmation. En revanche, les projections au-delà de 2017, peuvent être envisagées comme piste de travail pour des scénarios plus « extrêmes ».

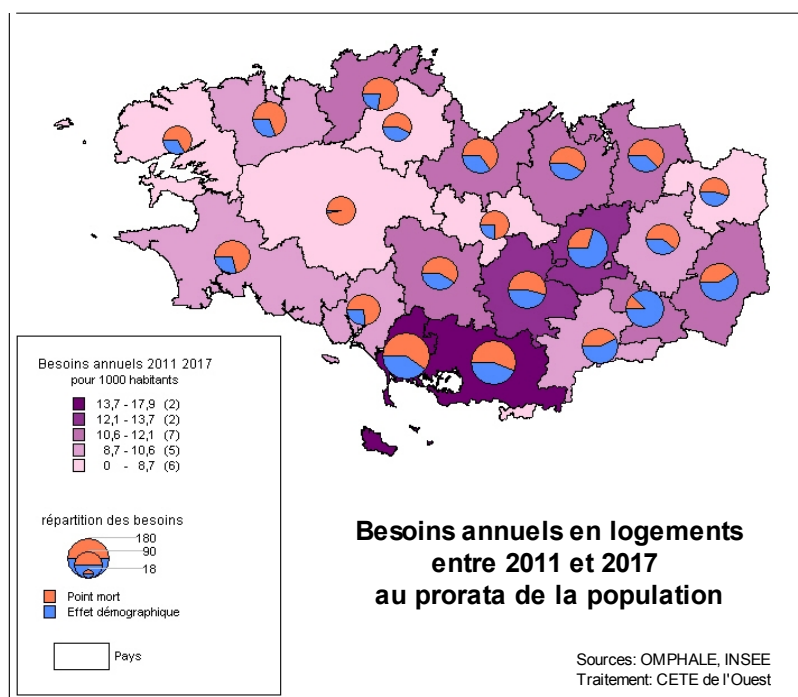
Entre 2007 et 2017, le nombre de nouveaux ménages serait de 124 802 en Bretagne selon le scénario central, soit une augmentation de près de 12 500 ménages par an.



C. Les besoins en logements de la Bretagne à l'horizon 2017

Pour obtenir le besoin total en logements, le besoin en logements non satisfaits dans la période précédente (soit 7 415 logements), le point mort et l'effet démographique entre 2011 et 2017 doivent être additionnés. Au total, les besoins de la Bretagne à l'horizon 2017 sont compris entre 324 702 logements (soit 32 470 logements/an) dans une hypothèse de projections démographiques « basse » et 345 798 logements (soit 34 579 logements/an) dans un scénario « haut ». Cependant, il est difficile d'envisager des changements démographiques trop importants à l'horizon 2017. le scénario « central » a donc été privilégié.

Au total, les besoins bretons à l'horizon 2017 sont estimés à plus de 328 000 logements soit 33 000 logements par an.



Dans l'hypothèse d'un dynamisme démographique maintenu, d'un vieillissement continu de la population et compte-tenu des caractéristiques du parc de logements existant, la Bretagne a besoin de produire 328 000 logements à l'horizon 2017 soit quelques 33 000 logements par an entre 2007 et 2017. Cette estimation est basée sur une analyse du parc existant et sur des projections démographiques.

La répartition inégale des besoins témoigne de dynamiques territoriales différentes. Les espaces côtiers et les communes péri-urbaines éloignées des centres devraient rester attractives si les tendances observées entre 1999 et 2007 se maintiennent sur la période 2007-2017. Cela pose la question de l'étalement urbain et de la stratégie à adopter pour répondre aux attentes des ménages qui souhaitent se rapprocher des territoires les plus dynamiques mais qui en sont exclus. Dans ce contexte, la production de logements accessibles en direction des ménages modestes et moyens constitue un enjeu souligné par tous les acteurs.