

RAPPORTS

Centre d'Études
Techniques
de l'Équipement
de l'Ouest

Division Villes
et Territoires

Décembre 2010

Analyse des besoins en logements de la région Bretagne : Etat de l'art des méthodes

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0.1	19/11/2010	
0.2	20/12/2010	

Affaire suivie par

Bruno LE GONIDEC - Division Villes et Territoires / Groupe Connaissance des Territoires
<i>Tél. : 02 40 12 84 57 / Fax : 02 40 12 84 44</i>
<i>Courriel : bruno.le-gonidec@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteur

Bruno LE GONIDEC - Division Villes et Territoires/ Groupe Connaissance des Territoires

Relecteurs

Elsa LE MOING - DVT/CT

Lionel BENCHETRIT- DVT/CT

SOMMAIRE

1 - LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE : UN CHOIX STRATÉGIQUE	5
1.1 - Des périmètres administratifs et politiques orientés vers l'action.....	5
1.2 - Les territoires vécus : des périmètres de diagnostic.....	6
1.3 - Le pays : un territoire de projet.....	14
2 - LE CHOIX DE LA MÉTHODE.....	16
2.1 - L'évaluation des besoins : une approche normative.....	16
2.2 - La demande potentielle : une projection dans l'avenir.....	17
2.3 - Une méthode mixte.....	19
3 - LES SOURCES DE DONNÉES.....	21
3.1 - L'analyse du territoire.....	21
3.2 - Le calcul des besoins.....	23
4 - PROPOSITIONS.....	24
5 - ANNEXES.....	25

Introduction

Le comité régional de l'habitat de Bretagne a initié une démarche pour mieux connaître les marchés du logement et les besoins qui s'y raccrochent. L'étude sur la tension des marchés de logements qui vient de s'achever a permis d'apporter un éclairage complémentaire au zonage "Robien". Le deuxième volet sur les besoins en logements a pour objectif d'améliorer la connaissance et d'orienter les stratégies territoriales. L'étude lancée lors de l'atelier du 9 septembre et confiée au CETE de l'Ouest se déroulera en trois étapes :

- description des méthodologies, état de l'art des méthodes d'analyse ;
- choix de la méthode et des échelles (géographiques et temporelles) ;
- évaluation des besoins.

Le recensement et l'analyse d'études menées sur les besoins en logements nous ont permis de dégager les enjeux et les limites de ce type de démarche. Treize études initiées par les directions régionales ou départementales de l'équipement entre 1999 et 2008 ont été analysées, couvrant des territoires très différents : Ile-de-France, Poitou-charentes, Haute-Savoie, Picardie, Limousin, Pays-de-la-Loire, Franche-Comté, Vaucluse, Haute-Normandie, Champagne-Ardenne, Lorraine.

Dix d'entre elles sont présentées sous forme de fiches synthétiques en annexe. Ce premier travail témoigne de la diversité des démarches entreprises. Par dessus tout, il fait ressortir les grands principes qui ont prévalu dans le choix de la méthode. En l'occurrence, des questions stratégiques interviennent de façon récurrente au sujet du périmètre d'étude, de la population cible et des sources statistiques.

Le premier travail qui consiste à définir un périmètre d'analyse dépend des finalités de l'étude. Les objectifs assignés à l'étude déterminent le choix du périmètre d'analyse. Dans la majorité des cas, il s'agit d'encourager la production de logements dans des secteurs à enjeux. Dès lors, l'estimation des besoins sert de levier aux politiques locales de l'habitat à l'échelle des EPCI.

A l'inverse, les démarches de diagnostics et d'observations des territoires s'appuient sur la délimitation de bassins d'habitat ou d'aires de marché, plus conformes aux habitudes des ménages en terme de consommation, de déplacements, d'habitat.

Ensuite, le choix de la méthode de calcul est couplé à la question du parc de logement étudié. En 20 ans les méthodes d'analyses ont évoluées, passant de l'analyse des besoins liés au mal logement dans le parc existant à l'estimation de la demande potentielle liée à l'évolution démographique des territoires.

Enfin, les outils et sources statistiques comportent des limites qu'il est prudent d'explicitier.

1 - Le périmètre d'étude : un choix stratégique

A l'instar des études présentées en annexes, les premiers éléments de cadrage sont établies au niveau régional voire départemental. Cependant, l'échelle régionale ne permet pas de rendre compte des situations très contrastées au niveau local.

L'étude menée par la DREAL Bretagne sur la tension des marchés de logements en est l'illustration. Les enjeux en Centre Bretagne ne sont pas les mêmes que ceux de la métropole rennaise.

La commune est l'échelle la mieux renseignée d'un point de vue statistique. En outre, elle permet d'agréger les résultats à différentes échelles c'est pourquoi elle constituera notre échelle d'analyse. Pour autant, elle ne saurait constituer un périmètre de restitution pertinent.

En conséquence, la première étape consiste à délimiter des périmètres d'étude qui rendent compte des interactions entre une demande et une offre localisée.

Ce périmètre sera plus ou moins étendu en fonction des finalités de l'étude. Dans le cas d'une démarche comme celle des **Pays-de-la-Loire** dont l'objectif est **d'entamer les négociations sur la répartition des aides à la pierre, les périmètres administratifs et politiques sont privilégiés.**

A contrario, certains territoires à l'image de la **Franche-Comté** ont pour objectif de mettre en place des observatoires de l'habitat, **dans ce cas la notion de territoires vécus est mise en avant.** Il s'agit de périmètres de diagnostics qui s'affranchissent des limites administratives et politiques.

1.1 - Des périmètres administratifs et politiques orientés vers l'action

Un premier diagnostic à l'échelon régional voire départemental permet d'apporter des éléments de contexte indispensable.

Dans un deuxième temps, la présentation des territoires et de leurs caractéristiques économiques, sociales et urbaines aura pour but de dégager des enjeux au niveau local.

A l'issu de ce diagnostic en deux étapes, le calcul des besoins sera effectué par territoire d'étude. *"Le principe est de produire des informations constituant des éléments objectifs pour une discussion concernant les priorités à définir en termes de construction de logements sociaux et la répartition entre territoires"*(cf étude Poitou-Charente).

Dans le cadre de la loi responsabilité et libertés locales de 2004, la compétence logement peut être en partie déléguée aux EPCI qui en font la demande et qui dispose d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans ce contexte, les EPCI sont encouragés soit à contractualiser avec l'Etat soit à faire valoir leurs enjeux.

Dans les deux cas, la définition des besoins en logements a pour enjeu de **réunir les principaux acteurs et décideurs locaux du logement autour d'un diagnostic et d'une estimation partagés des besoins. En conséquence, le périmètre choisi dans la majorité des études est celui de l'EPCI.**

Pourtant, de nombreux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) en cours ou approuvés abordent la question des besoins à l'échelle intercommunale et il ne s'agit pas de les remettre en question.

L'échelle intercommunale constitue une échelle d'action indéniable mais déjà investie sur le plan des études.

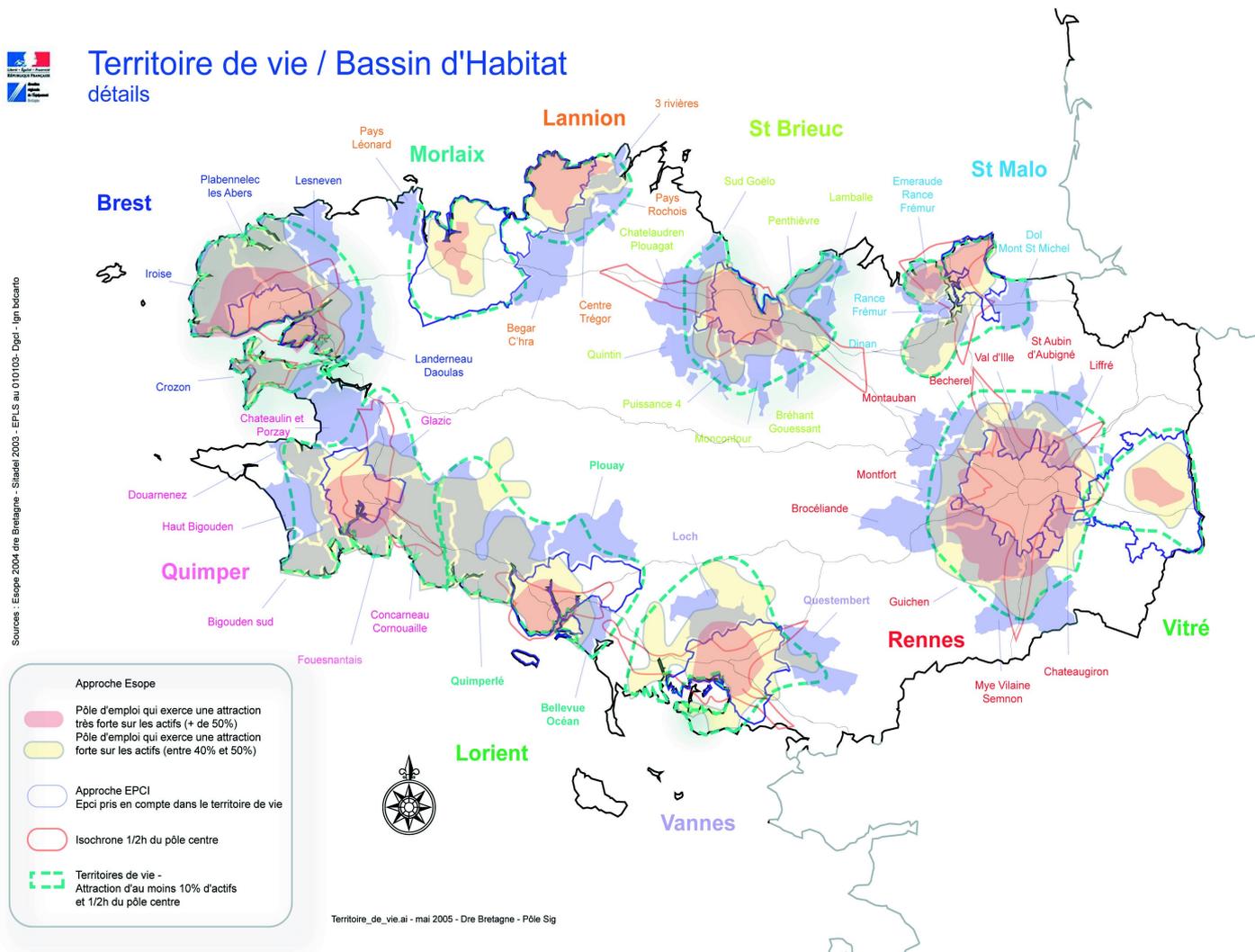
1.2 - Les territoires vécus : des périmètres de diagnostic

Au-delà des délimitations administratives, certaines études mettent en avant la notion de territoire. Pour le qualifier, les géographes mettent en avant l'idée d'appropriation d'un espace géographique. Le territoire n'est plus seulement un espace sur lequel s'exerce une autorité limitée par des frontières politiques et administratives. *"Il devient un système spatialisé, mettant en relation une multitude d'agents et d'objets matériels et immatériels. Le fait d'appropriation devient alors essentiel à son identification"*. (François Besancenot)

- Les bassins d'habitat

Mis en œuvre au début des années 1970 par les services de l'Etat, le bassin d'habitat répondait à un objectif de programmation de logements : il regroupait l'ensemble des communes situées dans une "zone de chalandise" résidentielle autour des pôles d'emplois généralement urbains.

Cette échelle recouvre un espace composé d'un ensemble de communes à l'intérieur desquelles les habitants localisent la plupart de leurs déplacements en matière d'habitat, de travail, de consommation.



Toutefois, ce zonage comporte des limites:

-l'**hétérogénéité des bassins d'habitat** défini de manière autonome par les services déconcentrés de l'Etat rend impossible la comparaison entre territoire. Certains périmètres respectent les frontières administratives départementales/régionales, d'autres pas,

-les **territoires ruraux ne sont pas pris en compte.**

- Le zonage de l'INSEE

Les zones d'emplois constituent le premier périmètre infra-régional utilisé par l'INSEE. Il s'agit d'un espace géographique "à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Effectué conjointement par l'Insee et les services statistiques du Ministère en charge du travail, les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales)".

Répartition des communes par zone d'emploi 1990

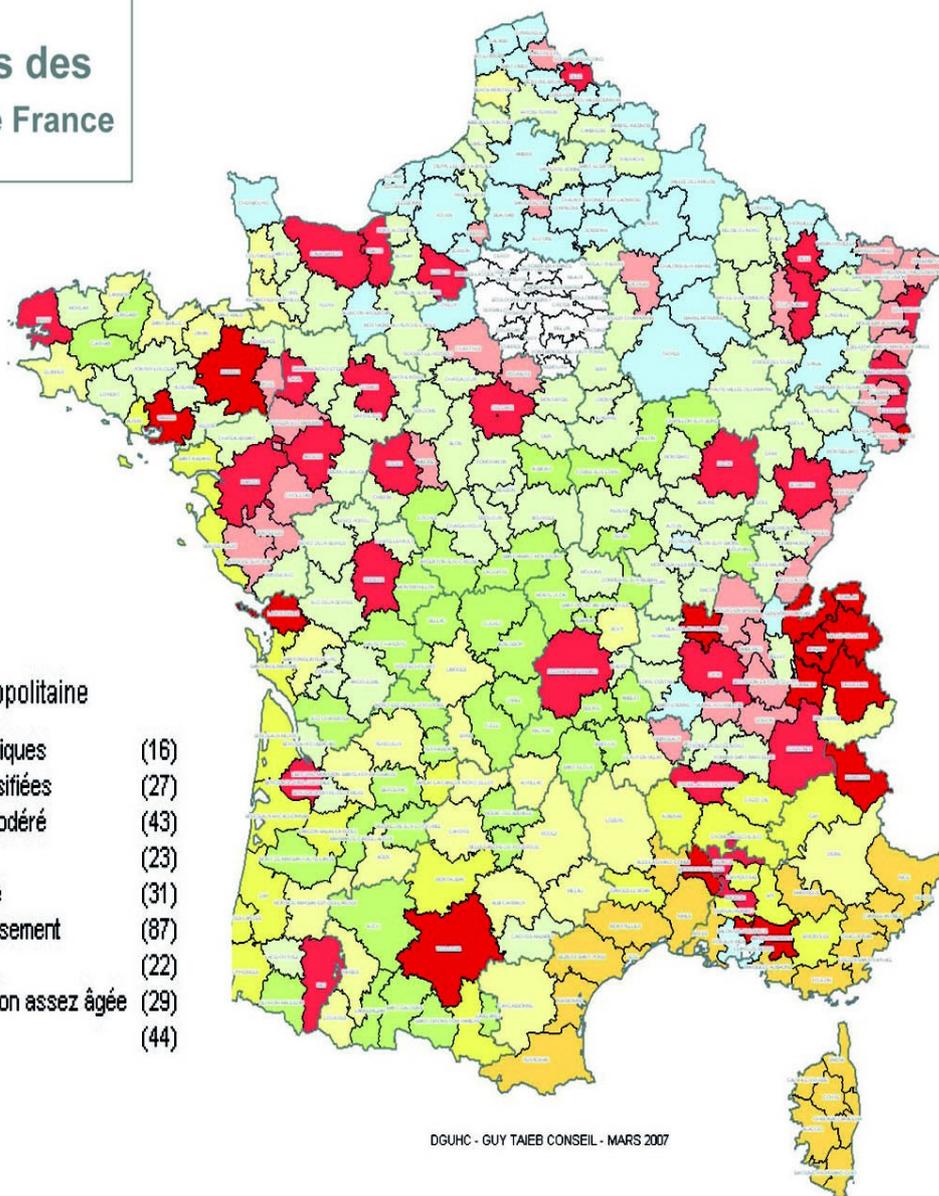


Guy Taïeb Conseil a utilisé cette échelle dans son travail sur "l'évaluation des besoins en logements et la répartition de l'offre nouvelle de logements sociaux" (cf carte "typologie en 11 groupes des zones d'emploi"). A l'aide d'une analyse en composantes principales, il a définie un typologie des zones d'emploi en France.

Typologie en 11 groupes des zones d'emploi hors Ile de France

Typologie des zones d'emploi en France métropolitaine

	Groupe 3A : Métropoles et agglomération dynamiques	(16)
	Groupe 3B : Métropoles et agglomérations diversifiées	(27)
	Groupe 4 : Urbain et industriel développement modéré	(43)
	Groupe 5 : Urbain méditerranéen	(23)
	Groupe 6 : Périmétropolitain industriel dynamique	(31)
	Groupe 7 : Rural et industriel tendance au vieillissement	(87)
	Groupe 8A : Rural et touristique dynamique	(22)
	Groupe 8B : Rural et touristique attractif population assez âgée	(29)
	Groupe 9 : Rural	(44)



DGUHC - GUY TAIEB CONSEIL - MARS 2007

2 mai 2007

Au moment de sa création, il était recommandé de définir des zones d'emplois d'**au moins 25 000 actifs**. Dans ce contexte, le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur l'emploi et son environnement mais pas nécessairement sur l'habitat.

Le travail cartographique mené par l'Agence d'Urbanisme de Rennes (AUDIAR) met en évidence l'existence de pôles secondaires dilués dans la zone d'emploi rennaise.

Ainsi, dans le domaine de l'habitat l'INSEE préfère parler d'**aires urbaines** centrées sur l'emploi (navettes domicile-travail) et de **bassins de vie** pour le milieu rural.

Pour rappel, une aire urbaine est *"un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci"*.

Les aires urbaine de l'INSEE s'appuient sur des critères de délimitation homogènes qui permettent de les comparer entre elles. Une actualisation régulière de leur contour permet de mesurer la progression de l'**étalement urbain**.

Plusieurs approches complémentaires sont alors possibles : l'exploitation des fichiers mobilité résidentielle du recensement de la population, l'étude de la localisation des permis de construire, la définition de secteurs de forte homogénéité socio-économique (zonage de N. Tabard pour l'INSEE).

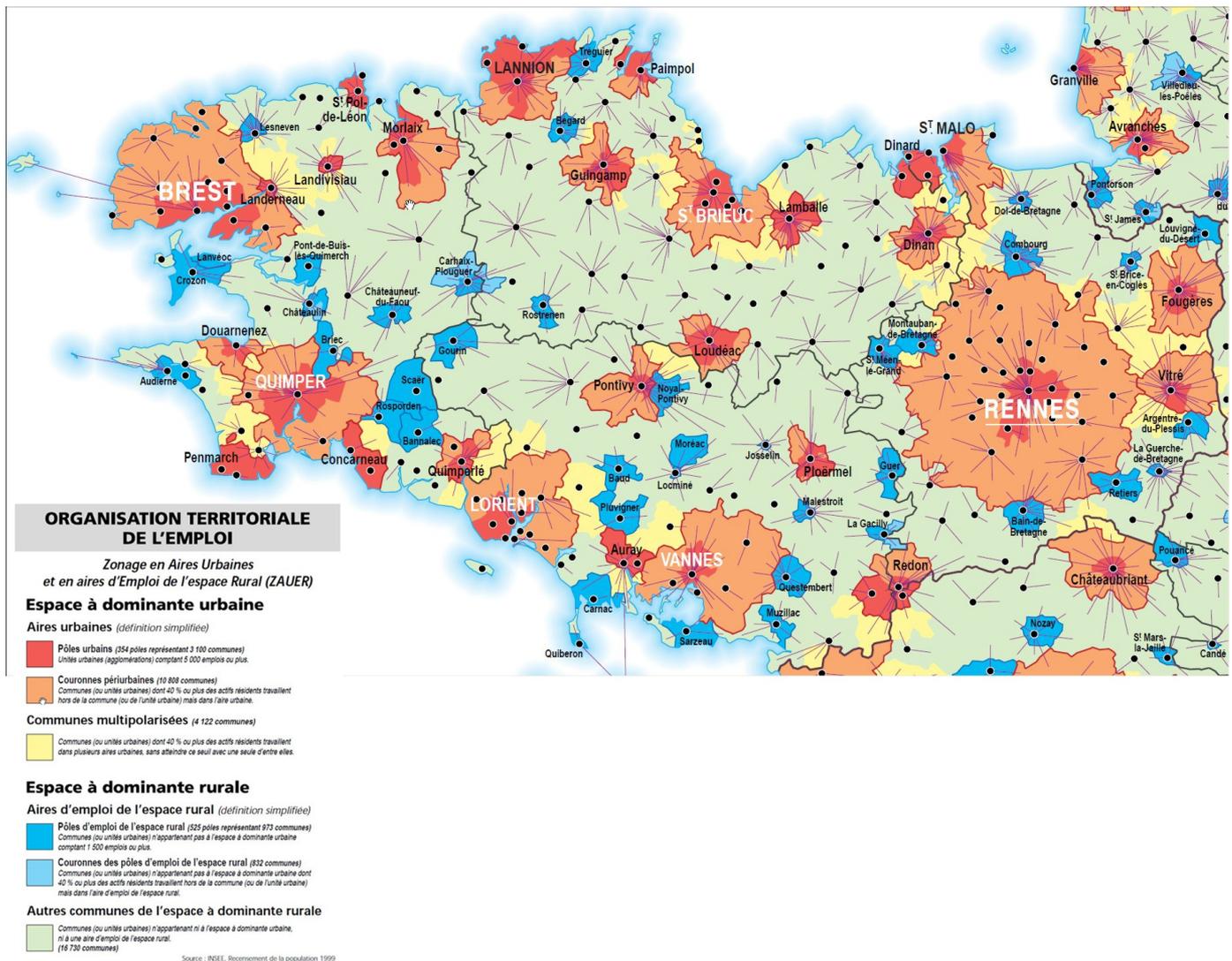
Considérant que cette approche semble mieux correspondre au quotidien des habitants l'étude des besoins en logement en **Franche-Comté** a privilégié ce zonage pour mettre en place des observatoires locaux de l'habitat.

Par ailleurs, la notion d'aire urbaine prend en compte la part des actifs travaillant dans un pôle d'emploi mais ne permettaient pas de suivre l'évolution de territoires ruraux c'est pourquoi elle a été complétée depuis 2003 par la définition de "bassins de vie". Ce dernier périmètre a été retenu comme échelle d'analyse de l'étude sur les besoins en logements en **Haute-Savoie**.

Le bassin de vie constitue la plus petite maille territoriale sur laquelle s'organise la vie quotidienne des habitants. C'est dans chacun de ces bassins à l'autonomie plus ou moins marquée que les habitants accèdent à l'essentiel des services, que les actifs ont leur emploi et les élèves leur établissement scolaire. Pour les déterminer, *"les aires d'influences des pôles de services ont été regroupées en fonction de la présence et de l'attractivité de l'emploi, des équipements concurrentiels (de nature commerciale) et non concurrentiels (services publiques) des équipements de santé et des équipements d'éducation"* (cf définition de l'INSEE).

En Bretagne en dehors des huit principaux bassins de vie, 134 bourgs ou petites villes polarisent le territoire régional et animent un bassin de vie. Le nombre important de bassins et leur petite dimension confirment la bonne répartition spatiale des différents équipements et services sur le territoire breton.

Désormais, l'INSEE définit des aires à dominante urbaine en s'appuyant sur les aires urbaines et des espaces à dominante rurale en s'appuyant sur les bassins de vie (cf carte page suivante).



- Les aires de marché

Une approche plus économiste basée sur la délimitation de marchés immobiliers permet de qualifier les territoires et de les caractériser.

Par le biais des aires de marchés Guy Taïeb Conseil a ainsi proposé une variante du zonage en aires urbaines. Cet espace peut être défini comme *"l'ensemble des communes en interaction significative du point de vue des mobilités résidentielles, constituant un espace homogène du point de vue des comportements immobiliers des ménages et dans lequel se produit un maximum d'échanges."*(in connaître les besoins en logement guide méthodologique 2004).

La démarche consiste à différencier les espaces, puis à déterminer leurs caractéristiques, les enjeux qui leur sont propres et estimer les besoins en logements correspondant à ces différents enjeux.

La typologie des différents espaces est construite au moyen d'une **analyse en composantes principales** à partir de variables regroupées en indicateurs concernant quatre champs : dynamisme démographique, indicateurs sociaux, indicateurs économiques, indicateurs concernant le parc de logement. **Elle permet de caractériser les marchés locaux puis de proposer des solutions adaptées à chaque territoire.**

L'atout majeur de l'analyse en composante principale et des méthodes multidimensionnelles qui la complète réside dans la "classification" des territoires en fonction de variables économiques, sociales, urbaines.

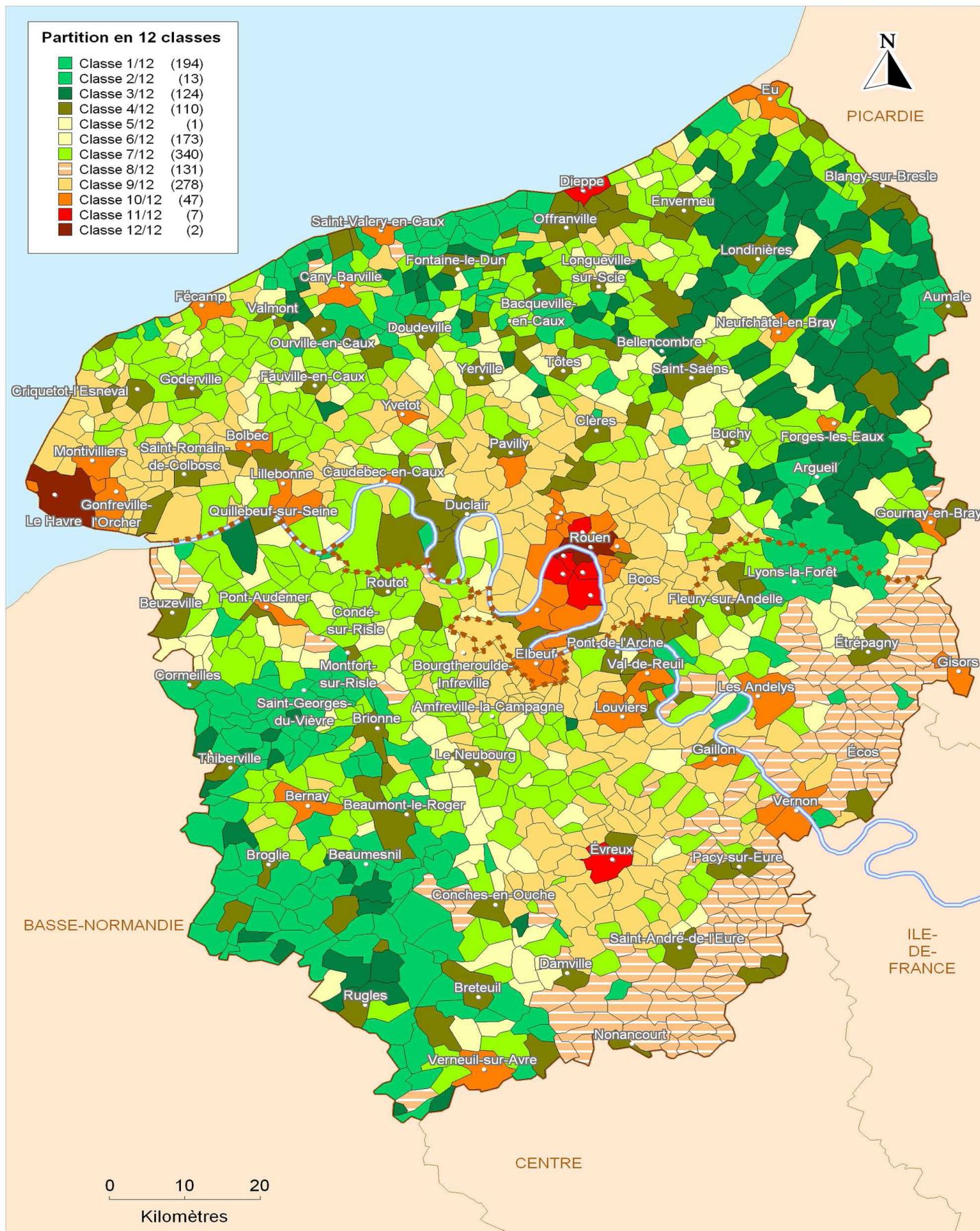
Les résultats de l'ACP sont mathématiques, rigoureux : il s'agit d'un calcul matriciel qui peut être actualisé localement et régulièrement.

Toutefois, un travail d'interprétation des résultats est toujours nécessaire pour qualifier les relations mises en évidence par l'analyse.

La direction régionale de l'équipement de Haute Normandie fait le même constat : les périmètres habituellement utilisés dans le cadre des réflexions sur le développement local et plus particulièrement sur les problématiques habitat ne rendent pas compte finement des enjeux de territoires. Par exemple, le zonage en aires urbaines ne permet pas de « classer » les aires urbaines entre-elles.

Dans ce contexte, le CETE Normandie centre a été mandaté pour définir une nouvelle typologie de territoire au niveau communale sur toute la région Haute Normandie. De cette façon il obtient un niveau de détail intéressant mais probablement moins lisible qu'une carte INSEE sur les aires urbaines.

L'aire de marché constitue une échelle pertinente pour localiser finement les enjeux.



1.3 - Le pays : un territoire de projet

Il existe un échelon complémentaire aux territoires administratifs présentés plus haut et aux territoires vécus : le pays. **Territoires de projets**, les pays correspondent à des **réalités historiques et culturelles** bien ancrées.

Le pays est une catégorie administrative française d'aménagement à caractère géographique désignant un territoire présentant une « cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi » afin d'exprimer « la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres » et de permettre l'étude et la réalisation de projets de développement. Ce statut a été créé en 1995 par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADDT), dite Loi Pasqua du 4 février 1995, modifié par la LOADDT, dite *Loi Voynet* du 25 juin 1999.

Comme le précise la loi, il s'agit d'un périmètre de projet et en tant que tel il paraît tout à fait adapter à l'estimation des besoins en logement.

A l'image du travail mené à l'échelle nationale sur la typologie des zones d'emplois, il est possible d'appliquer une analyse en composante principale par pays.

Autre avantage, la Bretagne est totalement maillée par des pays. Ce zonage est très proche de celui des zones d'emploi à l'exception de la zone d'emploi de Rennes qui a été divisée en plusieurs entités. Le pays constitue un échelon fondé sur la notion d'identité, notion que les statistiques ne peuvent appréhender.

Enfin, dans le cadre des projections démographiques nécessaires à l'estimation des besoins l'INSEE a mis au point une application, OMPHALE. Pour la faire fonctionner un seuil de 50 000 habitants est nécessaire. Certains territoires ont fait le choix de regrouper de façon artificielle des communes et EPCI pour répondre à ce seuil.

D'autres régions comme la Picardie, ont décidé de décliner les objectifs de production par pays. Dans le cas de la Bretagne, au dernier recensement de 2007 seul le centre Bretagne (43 925 habitants) est en-dessous du seuil de 50 000 habitants.

L'INSEE a publié en juin 2009 les résultats d'une projection de la population des pays bretons à l'horizon 2030. Ce travail constitue une base de réflexion qui mériterait des ajustements au regard de la typologie des pays.

Pourquoi ne pas envisager de soumettre à l'INSEE des hypothèses démographiques modulables en fonction des enjeux définis localement par pays.



En conclusion, le pays constitue en Bretagne un périmètre d'étude pertinent pour définir les enjeux et estimer les besoins en logements:

- périmètre plus large que le périmètre intercommunal, il évite toute confusion avec les PLH déjà lancés sur certains territoires,
- il constitue un territoire à taille humaine ancré sur des réalités historiques, économiques et culturelles,
- à la différence des EPCI, il est compatible avec l'application OMPHALE.

2 - Le choix de la méthode

Le concept de besoin en logements est historiquement daté, il émerge à la période de la reconstruction qui a suivi la seconde guerre mondiale. Il s'agissait de combler un déficit d'offre de logements cumulé depuis plusieurs décennies.

Ainsi, l'effort de construction important porté par l'Etat entre 1954 et 1974 a permis de résorber un déficit de près de quatre millions de logements.

A partir de 1977, la politique d'aide à l'accession à la propriété a contribué à soutenir le secteur de la construction en solvabilisant les ménages à faibles ressources et en favorisant la réalisation de maisons individuelles. Au déficit quantitatif s'est substitué une certaine détente globale sur le marché immobilier.

La crise du logement ressentie au début des années 2000 a changé de visage, il s'agit d'avantage d'un décalage entre les besoins des ménages et l'offre disponible, en termes de type, de taille, d'accessibilité financière et de localisation.

2.1 - L'évaluation des besoins : une approche normative

Partant de ce constat l'étude de Jean Boisvieux, Bernard Coloos, Michel Mouillart et Claude Taffin sur les besoins en logements en Ile-de-France de 1999 définit des besoins en se référant à des normes qualitatives.

Avant même la prise en compte des évolutions démographiques, la méthode s'attache, en priorité, à évaluer les besoins non satisfaits. Cela suppose la définition d'une norme minimale de logement : qualité intrinsèque du logement, qualité de la localisation et de l'environnement, adéquation du logement à la taille et à la structure du ménage.

L'expression des besoins doit également tenir compte de la capacité financière à accéder à un logement répondant aux normes, ceci suppose la définition de taux d'effort maximum ou de revenu résiduel minimum.

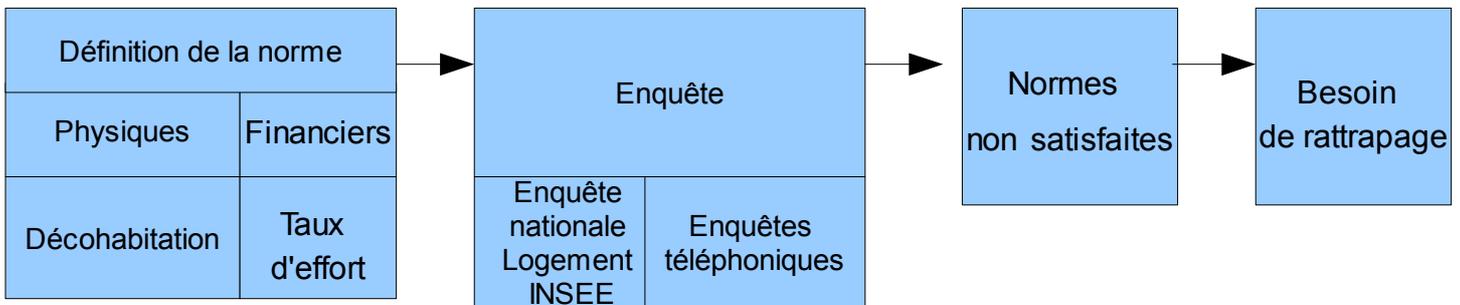
A l'issue de la cette première phase, deux types d'interprétations sont possibles:

-Chaque critère est considéré comme une condition nécessaire qui, si elle n'est pas remplie, conduit à classer le ménage parmi les "mal logés"

-Aucun critère pris isolément n'est déterminant, en considérant que tout défaut peut être compensé par une qualité. Les chercheurs ont privilégié cette interprétation.

Cette approche normative dite "en stock" définit des "**besoins de rattrapages**" correspondant au nombre de logements qu'il serait nécessaire de produire pour loger les ménages en situation de besoins avant même d'accueillir de nouveaux logements.

Elle permet de **définir des besoins et de proposer des traitements différenciés** : les besoins liés à l'inconfort passent par un renouvellement des logements les moins confortables ou par leur amélioration en fonction des coûts. Une partie des autres besoins sera assurée par la mobilité dans le parc existant, comme l'inadéquation de la taille du logement ou un taux d'effort excessif.



Toutefois, une telle méthode comporte des limites :

- la définition d'une norme en matière de logement ne fait pas toujours consensus, d'autres normes peuvent être fixées (économies d'énergie et maîtrise des charges, interférant avec le taux d'effort et le reste à vivre),
- **l'impossibilité** du fait de la taille de l'échantillon de l'ENL, **de pouvoir produire des résultats à un niveau infra régional** pertinent,
- **la classification cadastrale** sur laquelle s'appuie FILOCOM pour mesurer le niveau de confort des logements **n'a jamais été actualisée**
- **pour définir les besoins liés à la décohabitation, l'étude procède par enquêtes réalisées par téléphone sur un échantillon d'environ 10 000 ménages.**

Pour toutes ces raisons, certaines régions ont privilégié des approches basées sur la demande potentielle en logements par le biais de projections démographiques.

2.2 - La demande potentielle : une projection dans l'avenir

Plusieurs méthodes ont été mises en œuvre pour anticiper l'arrivée de nouveaux ménages liée à l'évolution démographique des territoires. Elles s'appuient pour la plupart sur l'outil de projection développé par l'INSEE, OMPHALE (voir paragraphe 3. sources à mobiliser). Elles permettent d'**estimer la production de logements nécessaires pour répondre à l'évolution du nombre de ménage dans les 15-20 ans à venir.**

À partir des effectifs par sexe et âge de la population d'un territoire donné à une date fixée, la population s'en déduit exactement un an plus tard en tenant compte de quatre éléments :

- le vieillissement d'une année d'âge des individus
- l'ajout de la nouvelle génération issue des naissances de l'année
- la déduction des décès survenus au cours de l'année
- l'ajout des arrivées et la soustraction des départs, autrement dit l'ajout des migrations nettes

La nouvelle pyramide ainsi calculée, le processus peut être reconduit pour l'année suivante, jusqu'à l'horizon souhaité.

Les résultats pour la Bretagne publiés par l'INSEE dans l'octant n°112 font état d'un accroissement potentiel de 370 000 ménages d'ici 2030. Les chiffres publiés dans cette étude correspondent à un scénario "central" dont les hypothèses ont été réajustées pour tenir compte des tendances observées entre 1990 et 2005.

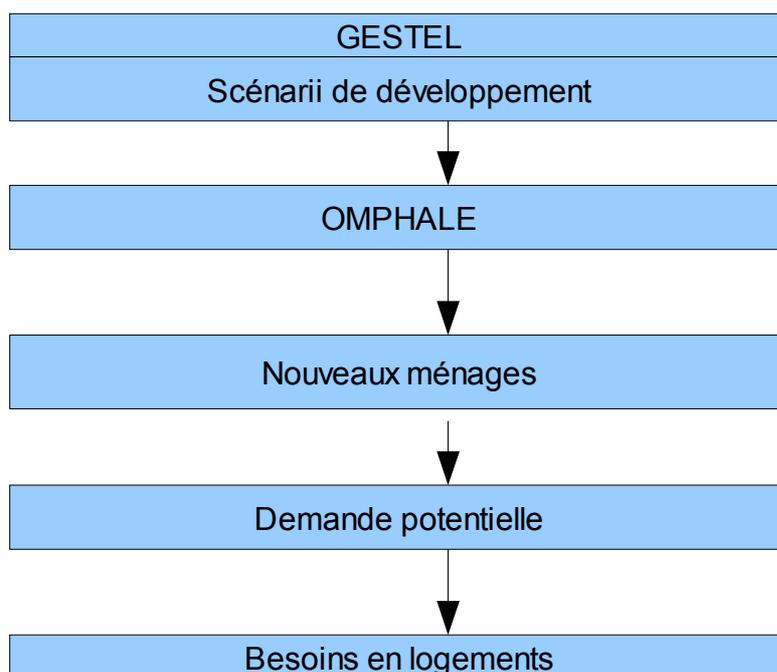
A l'image du travail mené par les bureaux d'études **CRESGE et GESTEL pour les Pays-de-la-Loire**, il est possible de soumettre plusieurs scénarii à l'INSEE.

Une dizaine de variables relatives à l'économie, la gouvernance locale, la tension du marché immobilier évoluent en fonction du scénario. Puis, l'évaluation quantitative des besoins globaux en logements est réalisée par scénarii en tenant compte de quatre composantes : l'évolution du nombre de ménages, le solde des transformations résidences principales/résidences secondaires, la variation du nombre de logements vacants et le renouvellement du parc.

Dans ce cas, à chaque scénario correspond des hypothèses démographiques qui servent à alimenter OMPHALE.

Le recours à différents scénarii permet d'une part de poser la question du développement des territoires. D'autre part, le choix d'un scénarii partagé facilite l'appropriation de la démarche par tous les acteurs.

Inconvénient de taille, **la définition des scénarii est très chronophage**. Dans les Pays-de-la-Loire, des groupes de travail en petit comité (pas plus de dix personnes) se sont réunis pendant près de 9 mois et au total l'étude aura duré plus de deux ans.



2.3 - Une méthode mixte

Par le biais du point d'une part et de l'effet démographique d'autre part, il est de concilier une approche besoins existant et d'anticiper la demande future.

Le calcul du point mort est un outil pédagogique qui permet d'entrevoir **le nombre de logements à produire pour maintenir la population en place**. Il résulte de la combinaison de trois notions : renouvellement du parc, desserrement des ménages, variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Le renouvellement du parc mesure les sorties nette du parc par démolition, changement d'usage, modification structurelle du bâti.

Le desserrement correspond à l'impact de la baisse de la taille moyenne des ménages. Le phénomène traduit :

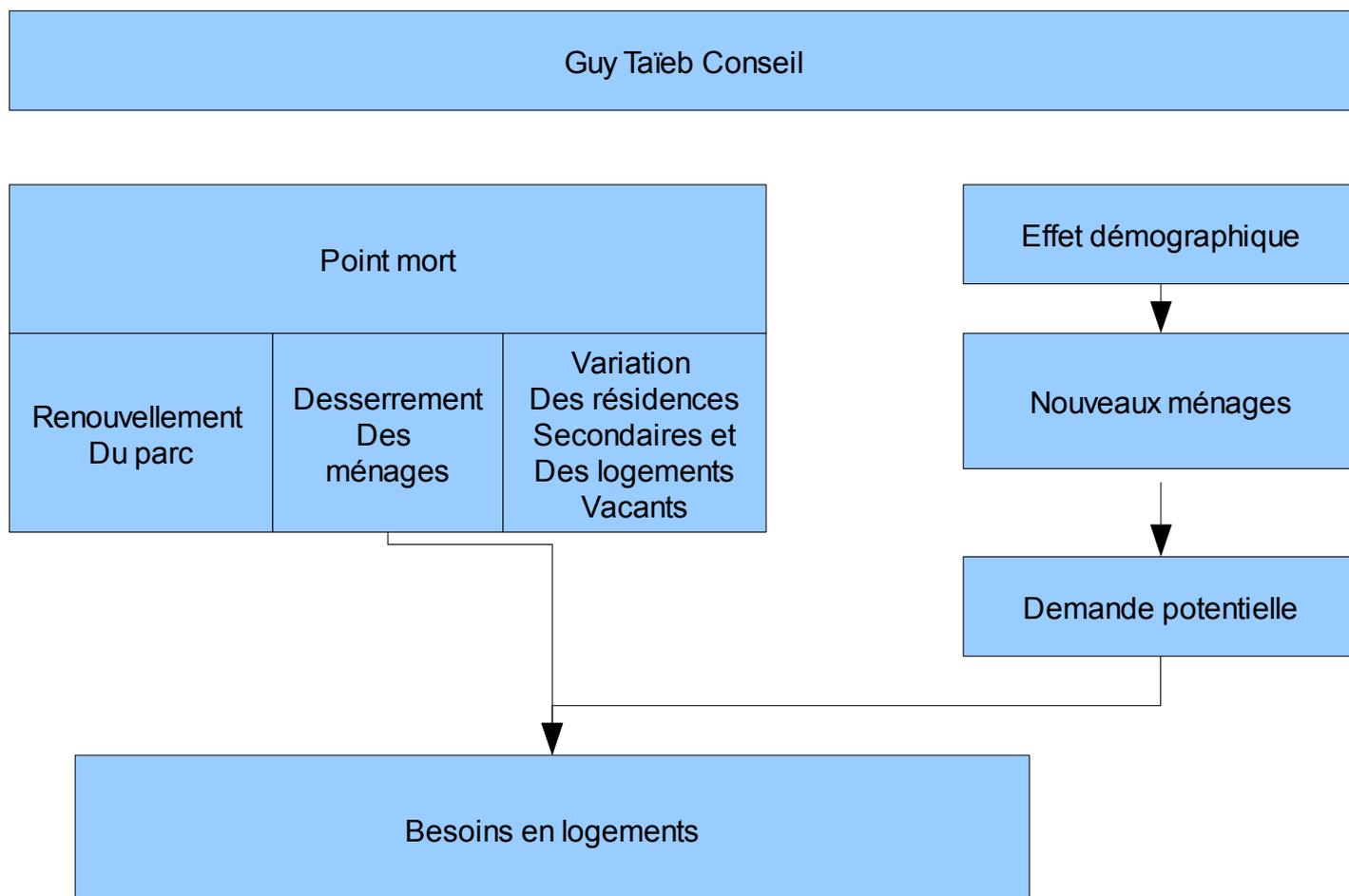
- le vieillissement de la population par accroissement de la durée de vie et réduction de la natalité
- la décohabitation précoce
- la multiplication des familles monoparentales notamment par divorce

Le recours au point mort permet d'afficher un besoin en logements lié au parc et aux ménages en place c'est pourquoi il est souvent utilisé dans les PLH.

En revanche, **les résultats peuvent être sujet à plusieurs interprétations différentes et parfois divergentes**. Par exemple, un renouvellement du parc négatif peut signifier soit une sous-estimation de la construction de logement, soit une remise sur le marché de logements non déclarés lors des précédents recensements, soit une division d'un bâtiment en plusieurs logements.

Le point mort ne représente pas plus de 20% des besoins en logements. Les 80% restant correspondent à la demande potentielle liée à l'évolution démographique des territoires pour les années à venir. En prolongeant les tendances observées sur des indicateurs choisis sans recourir à OMPHALE, Guy Taïeb Conseil évalue un « **effet démographique** » (solde naturel et solde migratoire).

Les besoins en logements résultent de l'addition du point mort et de l'effet démographique.



Enfin, quelle que soit la méthode utilisée, la demande correspond à l'ensemble des candidats à un logement à un moment donné sur un territoire donné:

- demande potentielle de nouveaux ménages
- demande de ménages déjà logés souhaitant changer de logements
- personnes et ménages sans domicile ou hébergés cherchant un logement ordinaire

Cette demande est ou non solvable compte tenu de la tension sur le marché local. En conséquence, de nombreuses études passent ensuite à l'estimation des besoins en logements sociaux à travers l'estimation de la demande solvable.

3 - Les sources de données

3.1 - L'analyse du territoire

Pratiqués suivant une périodicité quinquennale au XIX^e siècle et jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, suivant un cycle plus long et moins stable depuis (1946, 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999), les recensements français offrent désormais une vaste gamme d'informations à caractère démographique et socio-économique.

Le recensement de la population effectué par l'INSEE est la première source de données utilisée dans les études recensées. Il fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques : âge, profession exercée, déplacements quotidiens, conditions de logement, etc.

la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité confie à la commune la préparation et la réalisation des enquêtes de recensement, tandis que l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) a pour mission d'organiser et de contrôler la collecte des informations. Les enquêtes de recensement sont elles-mêmes réalisées selon des modalités différentes selon que les communes ont moins de 10 000 habitants ou, au contraire, atteignent ou dépassent cette taille.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont désormais recensées une fois tous les cinq ans, par roulement. A cet effet, elles ont été réparties en cinq groupes constitués selon des règles précises, qui assurent le même effectif et la même structure démographiques à chaque groupe. Chaque année, la totalité de la population et des logements de toutes les communes d'un même groupe est recensée, si bien que, au bout de cinq ans, l'ensemble des communes de moins de 10 000 habitants du pays est recensé. La sixième année, le tour des communes recensées la première année revient, et ainsi de suite.

Les communes de 10 000 habitants ou plus procèdent d'une tout autre manière puisqu'elles réalisent chaque année une enquête de recensement auprès d'une partie de leur population.

La collecte annuelle porte sur un échantillon d'adresses tirées au hasard et représentant environ 8 % des logements de la commune, donc environ 8% de sa population. Toutes les personnes vivant dans les logements des adresses ainsi tirées au sort sont recensées. Le territoire de chacune de ces communes doit être pris en compte en totalité au cours d'une période de cinq ans.

Autrement dit, au cours de cinq enquêtes de recensement successives, chacune des adresses de la commune devra avoir été prise en considération dans la confection des échantillons. Au bout de cinq ans, 40 % des logements de la commune auront donc été recensés :

La variété des champs renseignés et leur actualisation régulière constituent des atouts à toutes les étapes de l'étude:

- présentation du contexte,
- définition des premiers enjeux,
- simulation des projections de populations,

Le résultat du recensement est disponible à toutes les échelles politiques (nationale, régionale, départementale, cantonale, communale).

En revanche, le pays ne constitue pas une échelle de données naturelle pour l'INSEE. Il est possible de contourner partiellement cet obstacle en additionnant les résultats commune par commune. Mais cela s'avèrera plus difficile pour calculer les revenus médians, par exemple.

Une autre solution consiste à croiser les sources de données et construire ses propres projections en s'appuyant sur des résultats plus récents du Fichier des Logements par Communes (FILOCOM). Préconisé par Guy Taïeb Conseil, **le croisement de données provenant de sources différentes comportent de sérieux risque dans l'interprétation des résultats.**

En effet, le recensement de l'INSEE mesure l'évolution de la population française, FILOCOM, lui, est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Équipement. Il ne concerne que la France métropolitaine (à l'exclusion des DOM).

Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

La DGI fournit une nouvelle version mise à jour tous les deux ans, la première étant celle de l'année 1995. Du fait de l'enrichissement progressif du fichier par de nouvelles variables ou de nouvelles modalités, des différences existent entre les versions successives.

Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés), ou non assujettis (vacants ou, à partir de la version 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle).

D'autres sources sont mobilisées ponctuellement en fonction des sujets étudiés. Les deux principales sont:

- SITADEL du ministère de l'écologie pour situer les permis de construire délivrés,
- PERVAL, base de données des notaires sur le niveau des prix et des transactions immobilières

SITADEL n'enregistre pas la fin des travaux mais seulement la notification de permis de construire. Cette base de donnée recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve : les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage, les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage.

Ces informations sont disponibles à un niveau individuel (listes de permis) ou agrégées à la commune, la zone d'emploi, l'EPCI, le département.

3.2 - Le calcul des besoins

En lien avec le recensement, l'INSEE a développé une application permettant la projection de population à horizon 2020 ou 2030. OMPHALE (Outil Méthodologique de Projection d'Habitants d'Actifs de Logements et d'Elèves) repose sur la méthode des composantes qui consiste à suivre une pyramide des âges à partir des trois composantes: natalité, mortalité et migrations.

Sur les neuf études présentées dans les fiches annexées, sept utilisent OMPHALE.

Principale contrainte, un seuil de population de l'ordre de 50 000 habitants, est requis pour faire fonctionner l'application. Dans le cas de la Bretagne, le périmètre le plus adapté pour répondre à ce seuil est le pays.

Autre contrainte, il apparaît que certains indicateurs comme le taux de décohabitation ont été sous-évalué depuis 1999.

Le recours aux données de l'INSEE doit être privilégié tant pour la partie diagnostique que pour le calcul des besoins.

Si, pour leur diagnostic, certains bureaux d'études ont dû procéder à des croisements de données pour palier au manque de données actualisées jusqu'en 2004-2005, les résultats par sondage produits par l'INSEE selon la nouvelle méthode de recensement semblent fiables.

En ce qui concerne l'estimation des besoins, elle découle de l'addition des besoins existant approchés par la méthode du point mort et des besoins futurs liés à l'installation (ou au départ) de nouveaux ménages.

Pour approcher la croissance démographique des territoires, nous préconisons de recourir à OMPHALE avec les précautions que cela implique en rappelant qu'une projection n'est pas une prévision.

4 - Propositions

Nous préconisons de présenter les enjeux dans un cadre régional puis local en privilégiant le périmètre des pays. Une analyse en composante principal par pays permettrait de qualifier et de localiser les enjeux avant d'engager l'évaluation des besoins.

Après cette mise en perspective des enjeux locaux au regard de la situation régionale, nous proposons d'évaluer les besoins selon une méthode mixte.

Les **besoins existants** sont estimés par le biais du **point mort** et les **besoins futurs** au travers de **l'effet démographique**. Pour ce dernier, le croisement des sources de données comportent des risques non négligeables, c'est pourquoi nous privilégions le recours à OMPHALE.

Toutefois, pour tenir compte des enjeux définis localement nous proposons de travailler sur des hypothèses démographiques modulables selon les enjeux définis par pays.

5 - Annexes

Approche normative

-fiche n°1 "*Evaluation des besoins en logements en Ile-de-France*", J. Bosvieux, B. Coloos, M. Mouillart, C. Taffin

Approches prospectives

-fiche n°2 "*Etude des besoins en logements en Haute-Savoie*", GEODES

-fiche n°3 "*Les besoins limousins en logements locatifs sociaux*", DREAL

-fiche n°4 "*Etude sur les besoins en logement en Franche-Comté*", ACEIF

-fiche n°5 "*Etude prospective sur les besoins en logements à 20 ans dans les pays de la Loire*", CRESGE et GESTEL

-fiche n°6 "*Les besoins en logement social dans la région Poitou-Charentes*", Loïc Aubree, Sabine Kazmierczack, Kameny Tchiemeesom (bureau d'étude CRESGE)

-fiche n°7 "*Méthode d'évaluation des besoins en logements locatifs sociaux pour la région Picardie*", CETE Picardie et Guy Taieb conseil

Méthodes mixtes

-fiche n°8 "*Evaluation et territorialisation ds besoins en logements dans le Vaucluse*", Guy Taïeb Conseil et ArThemis

-fiche n°9 "*Estimation des besoins en logements en Haute-Normandie*", DREAL Haute-Normandie

fiche n°1 "*Evaluation des besoins en logements en Ile-de-France*",
J. Bosvieux, B. Coloos, M. Mouillart, C. Taffin

1	Territoire d'étude	Ile-de-France
2	Année	1999
3	Maîtrise d'Ouvrage	DRE Ile-de-France
4	Prestataire	J. Bosvieux, B. Coloos, M. Mouillart, C. Taffin (bureau d'étude externe)
5	Objectifs généraux de l'étude	Développer une méthode d'estimation des besoins en logements
6	Méthode	<p>Approche normative des besoins à l'échelle nationale et de l'Ile-de-France: avant même la prise en compte des évolutions démographiques, la méthode s'attache, en priorité, à évaluer les besoins non satisfaits. Cela suppose la définition d'une norme minimale de logement : qualité intrinsèque du logement, qualité de la localisation et de l'environnement, adéquation du logement à la taille et à la structure du ménage, adéquation aux ressources des ménages.</p> <p>En premier , l'évaluation des besoins liés à la décohabitation est réalisée par le biais d'une enquête sur un échantillon de 10 000 ménage.</p> <p>Ensuite, la confrontation à la norme est réalisée au travers des résultats de l'enquête nationale logement de l'INSEE de 1992.</p> <p>La comparaison à la norme des situations observées conduit à fixer un objectif de rattrapage des besoins non satisfaits.</p>
7	Variables et hypothèses retenues	<p>Les besoins de décohabitation correspondent aux besoins de ménages constitués dont les conditions de logements ne satisfont pas à la norme.</p> <p>Norme retenue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le logement doit posséder à la fois une salle d'eau, un wc intérieur, un système de chauffage et une installation de cuisine - le logement ne doit pas être en situation de surpeuplement accentué (18m² pour la personne de référence, 12 m² pour chacune des autres personnes de 14 ans et plus et 9 m² pour les moins de 14 ans) - le taux d'effort doit être inférieur 35%, son revenu résiduel par unité de consommation entre 250 et 350 euros - sont considérés en situation de besoins de décohabiter , les femmes de 22 ans et plus et les hommes de 24 ans plus et ceux qui, quel que soit leur âge expriment le désir de décohabiter à très court terme en se fondant sur les résultats de l'enquête cohabitants. <p>Définition de quatre groupes de ménages. Les résultats sont ensuite croisés avec les éléments de l'enquête nationale logement de l'INSEE.</p>
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	La problématique n'est pas abordée dans cette étude.
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	Etat des besoins en logement à un instant t.
	<i>Échelle de travail</i>	Nationale
	<i>Échelle de rendu</i>	Ile-de-France
10	Sources mobilisées	RGP INSEE, enquête nationale logement INSEE, FILOCOM
11	Apports de la méthode	<ul style="list-style-type: none"> - La méthode permet de définir des besoins en fonction d'une norme qualitative - la prise en compte spécifique de la décohabitation - le traitement des besoins normatifs est différencié : les besoins liés à l'inconfort passent par un renouvellement des logements les moins confortables ou par leur

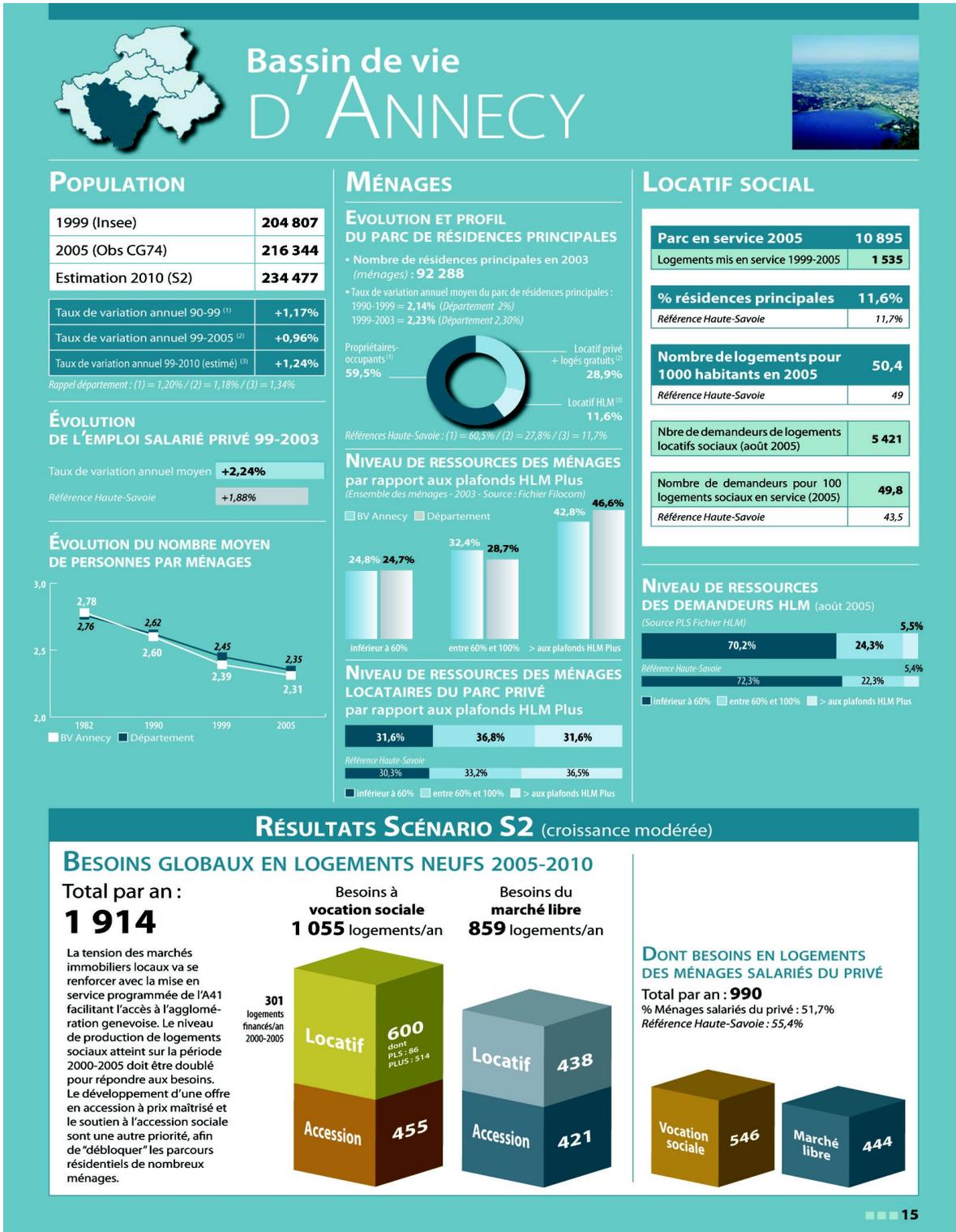
		amélioration en fonction des coûts, une partie des autres besoins sera assurée par la mobilité dans le parc existant, comme l'inadéquation de la taille du logement ou un taux d'effort excessif.
12	Limites de la méthode	<p>Les notions de fluidité et de tensions du marché ne sont pas abordées. L'impossibilité du fait de la taille de l'échantillon de l'Enquête Nationale Logement (ENL) de l'INSEE, de pouvoir produire des résultats à un niveau infra régional pertinent.</p> <p>D'autres types de normes peuvent être fixés : économies d'énergie et maîtrise des charges, interférant avec le taux d'effort et le reste à vivre.</p> <p>L'enquête pour définir les besoins en décohabitation doit porter sur un échantillon très important pour espérer obtenir des résultats probants compte tenu du taux de réponse faible dans ce type d'enquête. En l'occurrence l'enquête en Ile-de-France a porté sur 10 000 ménages pour un retour de 1000 personnes.</p>

fiche n°2 "*Etude des besoins en logements en Haute-Savoie*", GEODES

1	Territoire d'étude	Haute-Savoie
2	Année	2002
3	Maîtrise d'Ouvrage	DDE Haute-Savoie
4	Prestataire	GEODES
5	Objectifs généraux de l'étude	Estimer les besoins en logements neufs à horizon 2010 et la répartition entre locatifs et accession d'une part, logements à vocation sociale ou non, d'autre part.
6	Méthode	La démarche se déroule selon les 4 phases suivantes : 1- diagnostic 2- cadrage de l'évolution des besoins selon trois scénarii de développement socio-économique 3- estimation des besoins 4- segmentation des besoins entre locatif/accession, privé/social
7	Variables et hypothèses retenues	L'estimation des besoins à l'échelon des bassins de vie est conduite dans le cadre de trois scénarii de développement socio-économique potentiellement réalisables de 2005 à 2010 affectant l'emploi et l'attractivité résidentielle : <ul style="list-style-type: none"> - S1 : expansion soutenue avec un taux de croissance économique équivalent au taux le plus élevé observé au cours des trois dernières périodes intercensitaires - S2 : croissance modérée qui privilégie les tendances observées entre 1990 et 1999 - S3 : ralentissement durable avec une croissance inférieure aux évolutions constatées dans la période 1990-1999. L'estimation de la population et du nombre de ménage est calculée en reprenant le taux d'accroissement naturel retenu dans l'application OMPHALE et en faisant varier le solde migratoire selon le scénario et les caractéristiques propres à chaque bassin.
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	En partant de l'évolution du parc locatif entre 1990 et 1999, le bureau d'étude fixe un objectif de pourcentage de logements locatifs à produire en se référant à la moyenne nationale pour des territoires de même type. Puis il applique une formule : besoins globaux en locatif x part de ménages modestes.
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	A horizon 5 ans
	<i>Échelle d'étude</i>	bassins de vie (aires urbaines)
	<i>Échelle de rendu</i>	Pour chaque scénario et chaque territoire des paramètres sont déterminés pour évaluer chaque segment de marché : locatif à vocation sociale, accession à vocation sociale, locatif du marché libre, accession du marché libre. Les besoins en logement des salariés du privé sont mis en perspective. En revanche, les besoins des ménages en logement spécifique (personnes âgées, étudiants...) ne sont pas évalués.
10	Sources mobilisées	RGP INSEE, OMPHALE, CILSE
11	Apports de la méthode	L'application OMPHALE permet d'établir des projections de population à horizon 2030 en prolongeant des tendances observées pendant une période intercensitaire de référence qui ne peut aller au-delà du dernier recensement général de la population organisé en 1999. L'utilisation de scénarii de développement économique permet de rattacher la problématique à des enjeux politiques.
12	Limites de la méthode	Pour son utilisation un seuil de population de 50 000 habitants minimum est nécessaire.

Sous estimation du rôle du parc locatif privé dans le logement des populations modestes

13 Exemple de traitement dans la représentation de la donnée



fiche n°3 *"Les besoins limousins en logements locatifs sociaux"*, DREAL Limousin

1	Territoire d'étude	Région Limousin
2	Année	2010
3	Maîtrise d'Ouvrage	DREAL Limousin
4	Prestataire	AROLIM – ANAH – DDT - DREAL
5	Objectifs généraux de l'étude	<p>La présente étude vise à partager, avec l'ensemble des acteurs du logement, des informations et des analyses sur les parcs locatifs limousins, public comme privé, et à réfléchir sur des politiques articulées et territorialisées.</p> <p>L'étude souhaite apporter dans le domaine des besoins en logements quelques repères au travers d'ordre de grandeur et une vision synthétique régionale qui n'a pas vocation à dire combien et où les logements sociaux doivent être construits.</p> <p>L'étude a aussi observé les besoins d'amélioration du parc HLM au regard du grenelle environnement et de la maîtrise des charges pour le locataire et ceux du parc locatif privé dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.</p>
6	Méthode	<p>Les étapes structurant l'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définition des territoires avec un classement en 6 familles de bassin d'habitat ; - présentation des marchés du logement de chaque bassin ; - caractéristiques et conditions de logements des seuls locataires les plus modestes ; - proposition de politiques de développement et d'amélioration articulées et territorialisées sur les parcs accueillant les locataires modestes ; - définition des besoins en logements HLM : la méthode mise en oeuvre a pris en compte les deux principaux déterminants des besoins en logements sociaux : les besoins de réponse aux tensions locatives actuelles par une confrontation synthétique de l'offre et de la demande actuelles et les besoins d'anticiper la demande potentielle. Pour ce dernier point des scénarios ont été élaborés.
7	Variables et hypothèses retenues	<p>Les familles de bassin d'habitat ont été définies en 2002 par l'INSEE à partir de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - évolution annuelle des ménages ; - % de la vacance en 2005 ; - part des résidences secondaires ; - évolution annuelle des logements locatifs privés ; - part des logements locatifs privés en 2005 ; - part des logements locatifs sociaux en 2005 ; - évolution annuelle des ménages en logements locatifs privés avec des revenus inférieur à 60% du plafond HLM ; - évolution annuelle des ménages en logements locatifs sociaux avec des revenus inférieur à 60% du plafond HLM ; - part des ménages en logements locatifs sociaux avec des revenus inférieur à 60% du plafond HLM. <p>L'étude de l'INSEE identifie les bourgs centres et les communes centres.</p>

		Ces derniers avaient été également définis par le bureau d'études GTC dans le cadre d'une autre étude. Les bourgs centres et les communes centres retenus sont la somme de ceux identifiés dans les deux approches.
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	<p>Le besoin en logements locatifs sociaux est approché par le biais de la tension locative au travers la construction d'un indice synthétique comprenant des indicateurs sur l'offre : les taux de logements sociaux ; le taux de mobilité dans ce parc ; la vacance et sur la demande : l'importance des ménages modestes dans le locatif privé ; la moyenne des restes à charges après aides au logement ; le rythme actuel d'accroissement des ménages.</p> <p>Afin d'estimer les besoins en logements sociaux, des scénarios prenant en compte les besoins en accroissement du parc et les besoins en renouvellement de l'offre ont été développés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - scénario tendanciel à 10 ans s'appuyant sur le taux cible HLM (= part des ménages logés en HLM parmi l'ensemble des ménages) ; - recentrage et concentration de l'offre HLM sur les bassins les plus tendus ; - recentrage de l'offre HLM sur les bassins les plus tendus avec une densification de l'urbanisation ; - recentrage de l'offre HLM sur les bassins les plus tendus avec une densification de l'urbanisation et un regain démographique. <p>Ce dernier scénario a été privilégié.</p>
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	10 ans
	<i>Échelle d'espaces</i>	Bassin de services intermédiaires (INSEE 2002)
	<i>Échelle de marché</i>	
10	Sources mobilisées	RGP INSEE, FILOCOM, EDF, OPS, CNAF, OMPHALE (juste citée)
11	Apports de la méthode	Une approche territoriale des besoins s'appuyant sur les tensions observées.

fiche n°4 "*Etude sur les besoins en logement en Franche-Comté*", ACEIF

1	Territoire d'étude	Franche Comté
2	Année	2009
3	Maîtrise d'Ouvrage	DREAL Lorraine
4	Prestataire	ACEIF
5	Objectifs généraux de l'étude	Estimer les besoins en logements neufs à l'horizon 2015 puis en logements locatifs conventionnés
6	Méthode	<p>Trois étapes structurent la démarche :</p> <ul style="list-style-type: none"> -définition de territoires d'études sur les 4 départements -prospective des besoins en logement à 10 et 15 ans à l'échelle des principaux pôles urbains à partir d'indicateurs liés aux moteurs du développement (démographie, économie) au renouvellement du parc, aux situations sociales... -définition de tableaux de bords permettant un suivi des besoins en logements
7	Variables et hypothèses retenues	<p>1-Définition de pôles d'habitat constitués par agrégation des communes autour des unités urbaines retenues.</p> <p>Critères résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> -migrations domicile/travail : toute commune dont plus de 40% des actifs travaillent dans l'unité urbaine de référence -migrations résidentielles : toute commune dont plus de 40% des nouveaux arrivants proviennent de l'unité de référence <p>Critères d'attractivité des équipements : ménages fréquentant les 3 équipements (supermarché, presse, librairie, collège) de l'unité urbaine de référence</p> <p>2-projections du nombre de ménages à 2020 par l'INSEE</p> <p>3- spécification des besoins en logement</p> <p>a) définition pour chaque département d'une pyramide d'accessibilité en fonction du profil social des habitants. Il permet de mettre en adéquation l'offre restante et la capacité d'accessibilité des ménages. Une offre importante de logements accessibles voire très accessibles est nécessaire. En effet, 35% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM et 16% des ménages sont considérés comme pauvres.</p> <p>b) estimation du déficit de l'offre actuelle à l'échelle de chaque territoire en comparant le niveau d'accessibilité et la réalité du parc</p> <p>c) une approche spécifique des besoins concernant le logement social et le foncier accessible</p>
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	Non traités dans la présente étude
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	A horizon 10 et 15 ans
	<i>Échelle d'étude</i>	Pôle Habitat
	<i>Échelle de rendu</i>	Département et pôle habitat
10	Sources mobilisées	INSEE (OMPHALE, recensement général de la population 1990-1999), FILOCOM, DGI 2004

11	Apports de la méthode	<p>Méthode proche de celle du point mort: évolution du nombre de ménage, renouvellement du parc, variation du parc de logement vacants, variation du parc de résidences secondaires.</p> <p>La mise en avant du niveau de revenu des ménages permet d'estimer des besoins en logements accessibles.</p>
12	Limites de la méthode	<p>Le niveau de vétusté du parc est évalué à partir d'un classement cadastral qui n'a pas été actualisé depuis au moins 20 ans.</p>
13	Exemple de traitement dans la représentation de la données (cf. page suivante)	

Région

Franche-Comté

Pôle d'Étude de BESANÇON

Année
2008

Les moteurs du développement

La dynamique démographique

- > **Population (INSEE):**
1999 : **191 049** 2005 : **196 519** estimation 2015 : **207 695**
Δ 99/05 : 5 470 (soit + 2,8 %) Δ 05/15 : 11 176 (soit + 5,7 %)
- > **Tx var. an population 1999/2005 : + 0,47**
dû au au solde migratoire : -0,12
dû au au solde naturel : + 0,59
- > **Tx de variation annuel population 2005/2010 : + 0,32**
- > **Tx de variation annuel population 2010/2015 : + 0,27**
- > **Nombre total de ménages (Filocom) :**
1999 : **83 812** 2005 : **89 737**
Δ 99/05 : 5 925 (soit 7 %)
- > **Nombre moyen de pers/ménage (Filocom) :**
1999 : **2,28** 2005 : **2,19**
- > **Part des – de 20 ans : 2 079**
1999 : **24,6 %**
- > **Part des + 60 ans : 1 940**
1999 : **17,6 %**

Le contexte économique

- > **Emplois au lieu de travail :**
1990 : **76 794** 1999 : **83 851** Δ 90/99 : **7 057** soit **9,19 %**
- > **Population active ayant un emploi :**
1990 : **72 708** 1999 : **76 781** Δ 90/99 : **3 873** soit **5,3 %**
- > **Nombre de chômeurs :**
1990 : **7 782** 1999 : **10 033** Δ 90/99 : **2 251** soit **29 %**
- > **Rapport actifs/emplois :**
1990 : **0,95** 1999 : **0,91**
- > **Structure de l'emploi en 1999 (INSEE) :**
Agriculture : **1 %**
Industrie : **16 %**
Construction : **4 %**
Tertiaire : **78 %**
- > **Emplois salariés privés (UNEDIC) :**
2000 : **5 226** 2006 : **5 420** Δ 1999/2006 : **194** soit **3,7 %**
- > **Nombre d'établissement (UNEDIC) :**
1999 : **51 842** 2006 : **55 564** Δ 1999/2006 : **3 722** soit **7,18 %**

L'attractivité résidentielle

- Source PERVAL Prix moyen parcelle en 2000 : **33 696 €** - En 2004 : **47 107 €** soit + **39,8 %**
Prix de vente maisons anciennes en 2000 : **117 878 €** - En 2004 : **155 323 €** soit + **31,8 %**
Côte valeurs vénales 2008 :
- Locations logements en indiv. neuf : entre 6,60 € et 15,40 €/m2
 - Locations logements en indiv. ancien : entre 5,60 € et 12,80 €/m2
 - Locations logements en collectif neuf : 9,60 € (standing : 11,20 €)
 - Locations logements en collectif ancien :
 - + 10 ans : 7,30 € et - 10 ans : 8,60 €/m2

- Prix de vente logements anciens en collectif : **1 720 € à 2 000 €**
- Prix de vente logements neufs en collectifs : **2 360 €/m2**
- Prix de vente logements individuels neufs : **de 2 020 à 3 400 €/m2**

La structure de la population

- > **Niveau moyen des revenus des ménages :**
imposés en 2004 : **2 436 €** (Région : 2 296 €)
non imposés en 2004 : **708 €** (Région : 756 €)
- > **Taux des ménages non imposés en 2004 : 44 %**
Région : **46 %**
- > **Nombre d'allocataires en 2005 (CAF + MSA) : 27 378**
(soit **26,3%** des allocataires Région)
- dont allocataires CAF parc public : **8 761**
- dont allocataires CAF parc locatif privé : **14 343**
- > **Nombre d'allocataires en 2005 RMI (CAF + MSA) : 3 636**
- > **Ménages sous le seuil de pauvreté en 2005 : 13 920**
- > **Ménages ayant des ressources < 60 % des plafonds PLUS en 2005 : 28 501 dont :**

Rés. Principales :	31,8 %
Parc locatif public :	61,3 %
Parc locatif privé :	34,5 %
Propriétaires Occupants :	18,0 %

Synthèse

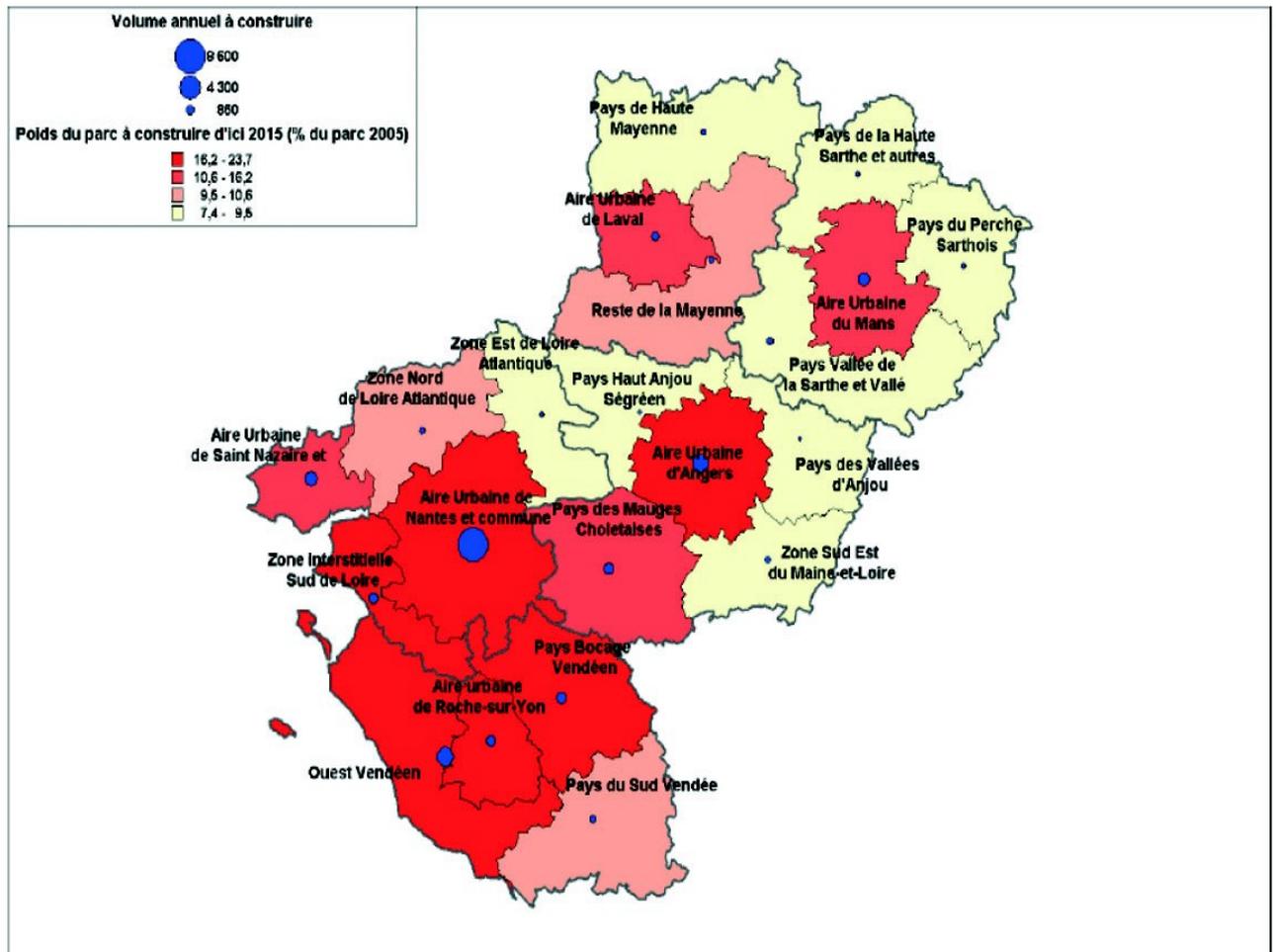
- > Une croissance de population dont la tendance se poursuivra à l'horizon 2015 mais qui reste limitée
- > Une croissance liée essentiellement au solde naturel
- > Des prix du foncier et de l'ancien déjà élevés dont l'augmentation se poursuit
- > Des ménages imposés dont le niveau de revenus est supérieur à la moyenne régionale
- > Une concentration de ménages dont les ressources sont < 60 % du plafon HLM dans le parc collectif public et une faible présence parmi les propriétaires occupants
- > Une augmentation du nombre de ménages liée principalement au desserrement des ménages

fiche n°5 *"Etude prospective sur les besoins en logements à 20 ans dans les pays de la Loire"*,
CRESGE et GESTEL

1	Territoire d'étude	Pays-de-la-Loire
2	Année	2007
3	Maîtrise d'Ouvrage	DREAL Pays-de-la-Loire
4	Prestataire	CRESGE et GESTEL
5	Objectifs généraux de l'étude	<p>Les objectifs de cette étude sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – partager avec les acteurs concernés (collectivités, représentants du logement social, services de l'Etat...) les enjeux du logement et plus largement de l'habitat ; – évaluer les besoins en logements en dépassant les points de vue sectoriels et les projections habituellement réalisées en la matière ; – disposer d'une méthode de répartition par territoire des aides de l'Etat en faveur du logement social.
6	Méthode	<p>A l'appui d'un diagnostic territorial (démographie, parc de logements, marché du logement), l'étude définit les principaux enjeux à l'échelle régionale.</p> <p>A partir d'une décomposition de l'objet en 10 variables-clés et de l'analyse des liens entre les hypothèses d'évolution de chaque variable, cinq scénarios globaux ont été construits.</p> <p>Après une mise en perspective avec les programmes locaux de l'habitat et les dynamiques territoriales, un scénario mixant les résultats de la croissance régulée et de la croissance forte régulée a été retenu. Il s'appuie sur les tendances de marché, sur les pressions immobilières et sur les attentes explicites des acteurs.</p> <p>Le scénario retenu est celui d'une croissance régulée qui vise à limiter le processus de l'étalement urbain. En terme de croissance démographique, il correspond à une croissance forte pour la Loire-Atlantique et la Vendée ainsi que la Communauté d'agglomération d'Angers, qui constituent les territoires les plus attractifs, et à une croissance plus douce pour le reste du territoire régional.</p>
7	Variables et hypothèses retenues	Sur la base du scénario "évolution souhaitable raisonnée", les besoins en construction neuve de résidences principales ont été estimés à 26 350 par an à l'horizon 2015 compte tenu de la croissance projetée du nombre de ménages et d'hypothèses relatives au devenir et à l'utilisation du parc.
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	Il a été fixé un nombre de logements locatifs sociaux à produire équivalent à 20% des besoins globaux.
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	A horizon 20 ans
	<i>Échelle d'étude</i>	Décomposition de l'espace régional en vingt-et-un territoires d'étude composés chacun d'un minimum de 50 000 habitants. Par ailleurs, des zoom ont été effectués sur les neuf principaux EPCI de la région
	<i>Échelle de rendu</i>	Territoires d'étude
10	Sources mobilisées	Recensement INSEE, FILOCOM, OMPHALE
11	Apports de la méthode	L'utilisation de scénarii prospectifs permet de fixer des objectifs démographiques, urbains et de développement économique
12	Limites de la méthode	Le découpage de l'espace régional en vingt-et-un territoires d'étude composé chacun d'un minimum de 50 000 habitants paraît très artificiel. Il s'appuie sur les limites des départements, des principales aires urbaines et des pays.

13 Exemple de traitement dans la représentation de la donnée

Besoins globaux en logements par territoire selon le scénario retenu à l'horizon 2015



fiche n°6 "*Les besoins en logement social dans la région Poitou-Charentes*",
Loïc Aubree, Sabine Kazmierczack, Kameny Tchiemeesom (bureau d'étude CRESGE)

1	Territoire d'étude	Poitou-Charentes
2	Année	2003
3	Maîtrise d'Ouvrage	DRE Poitou-Charentes
4	Prestataire	Loïc Aubree, Sabine Kazmierczack, Kameny Tchiemeesom (bureau d'étude CRESGE)
5	Objectifs généraux de l'étude	L'étude a pour objet d'évaluer les besoins en logements dans l'ensemble de la région. Les résultats doivent permettre de : - disposer d'une connaissance sur l'habitat dans la région utile pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. - répartir les aides à la pierre.
6	Méthode	Le bureau d'étude met en oeuvre la méthode du "point mort" qui permet de rendre compte des insuffisances actuelles puis d'établir des projections démographiques à horizons 2008 et 2013.
7	Variables et hypothèses retenues	Les besoins résultent de l'addition des plusieurs composantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les projections démographiques réalisées par l'INSEE à horizon 2008 et 2013 selon les termes du scénario dit central (maintien des quotients de fécondité observés dans chaque zone d'étude, évolution du taux de mortalité observé dans chaque zone d'étude de manière parallèle à la tendance retenue pour l'ensemble du territoire français), avec cependant une variante (prise en compte des quotients migratoires par âge et par sexe en considérant comme référence la période 1990-1999 et non la période 1982-1999). - Le nombre de ménages est calculé à partir de l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages au même rythme que celui observé entre 1990 et 1999. Dans les territoires se caractérisant par une importance de la cohabitation des jeunes supérieure à la moyenne régionale (c'est-à-dire pour l'essentiel la Charente et la Charente- Maritime), le nombre de ménages estimé a été majoré en tenant compte, pour chaque zone d'étude, de l'écart à la moyenne. - Les besoins liés au renouvellement du parc ont été calculés à partir d'un taux annuel pour l'ensemble de la région identique à celui observé entre 1990 et 1999, soit 0,195, puis modulé en tenant compte de l'importance des situations d'inconfort (prise en compte de l'écart à la moyenne régionale). - Un niveau de vacance admissible a été défini par zone pour assurer une fluidité du marché
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	Deux scénarii de production sont élaborés : <ul style="list-style-type: none"> - évolution du parc social inversement proportionnel au pourcentage des logements HLM en 1999, afin d'atténuer les écarts entre zones - développement plus marqué dans les zones où le parc locatif loge des ménages à faibles ressources de manière importante
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	A horizon 5 et 10 ans
	<i>Échelle d'espaces</i>	Dans une première partie, l'étude présente les caractéristiques économiques, démographiques et habitats de chaque département. Dans une deuxième partie, le bureau d'étude décrit les évolutions démographiques de 1975 à 1999 par pays ou communauté d'agglomération, les communes isolées ayant été agrégées avec les pays les plus proches.

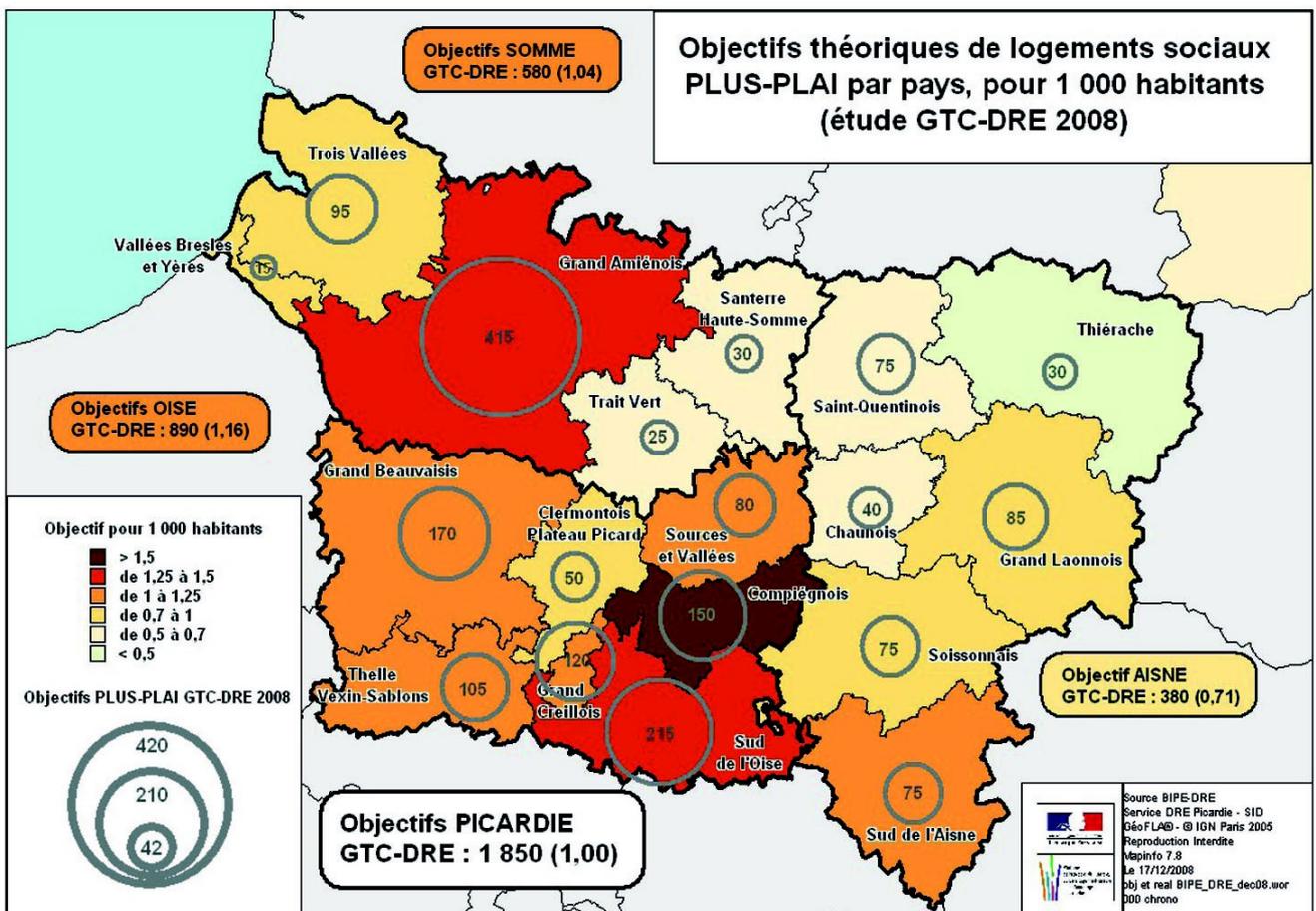
		Enfin, un zonage formé par l'agrégation d'une partie des zones d'étude et tenant compte du seuil minimum de 50 000 habitants requis pour l'utilisation d'OMPHALE est utilisé pour les projections demandées à l'INSEE.
	<i>Échelle de marché</i>	Deux échelles : 1- le parc de logement dans son ensemble 2- le logement locatif social.
10	Sources mobilisées	RGP INSEE, FILOCOM, OMPHALE
11	Apports de la méthode	L'application OMPHALE permet d'établir des projections de population à horizon 2030 en prolongeant des tendances observées pendant une période intercensitaire de référence.
12	Limites de la méthode	Pour son utilisation un seuil de population de 50 000 habitants minimum est nécessaire.

fiche n°7 "*Méthode d'évaluation des besoins en logements locatifs sociaux pour la région Picardie*",
CETE Nord Picardie et Guy Taieb conseil

1	Territoire d'étude	Picardie
2	Année	2005
3	Maîtrise d'Ouvrage	CETE Picardie-DRE Picardie
4	Prestataire	CETE Picardie et Guy Taieb conseil
5	Objectifs généraux de l'étude	Proposer un cadre de référence, servant de support aux négociations avec les territoires sur la fixation des objectifs de logements sociaux
6	Méthode	Méthode d'évaluation qui part de la projection à l'horizon 2020 issue de l'application OMPHALE de l'INSEE. Evaluation qui s'appuie sur un modèle mis au point par la DREAL Nord-Pas-de-Calais, la méthode ORHA fondée sur la prise en compte des tendances de fond de chaque pays en matière de : -dynamique démographique -caractéristiques du parc de logements et de la construction -ressources des ménages
7	Variables et hypothèses retenues	Les étapes de la méthode : 1 - Estimation des besoins en résidences principales à partir des projections de ménages dans OMPHALE deux hypothèses : -un ménage = une résidence principale -nombre de ménages recensés en 2006 + nombre de ménages projetés en 2020 = besoin annuel moyen entre 2006 et 2020 2 - Estimation des besoins théoriques en propriété correspondant au taux moyen de résidences principales relevées dans FILOCOM de 1999 à 2007 3 - Estimation des besoins en propriété corrigés en appliquant un coefficient de construction neuve au besoin théorique en propriété. Le coefficient de construction neuve correspondant au rapport entre les logements en propriété créés par construction neuve et ceux créés par mouvement au sein du parc existant de logements : <u>nouveaux propriétaires occupants issus de la construction neuve</u> nouveaux propriétaires issus des mouvements interne du parc Etapes du calcul : a- calcul des Propriétaires Occupants (PO) parmi les résidences principales par pays (FILOCOM 1999, 2001, 2003, 2005 et 2007) b- calcul de l'accroissement du nombre de PO dans les RP périodes 1999/2001, 2001/2003, 2003/2005 et 2005/2007 c- calcul du nombre de PO apportés par la construction neuve parmi les RP pour les mêmes périodes d- calcul du coefficient 4 – Estimation des besoins en logements locatifs en déduisant le besoin en propriété corrigés du besoin total en résidences principales : besoins en RP nouvelles estimés – besoins en propriétés corrigés
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	L'estimation des besoins en logements sociaux est fondée sur une exploitation FILOCOM des revenus imposables des ménages et de leur étalonnage par rapport aux plafonds HLM selon trois tranches : – revenus imposables < 60% des plafonds HLM – 60% < revenus imposables < 100 % des plafonds HLM – 100 % < revenus imposables < 120 % des plafonds HLM A partir de la part logée actuellement dans le parc social de chacune de ces catégories, on fixe un objectif d'augmenter ou non cette part à l'horizon 2020. Le résultat est ensuite pondéré pour tenir compte de la pression de la demande locative sociale mesurée par le rapport entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux en attente et le nombre de logements attribués dans l'année.

Échelles d'analyse		
9	Échelle temporelle	A horizon 15 ans
	Échelle de travail	Pays regroupant un minimum de 50 000 habitants
	Échelle de marché	
10	Sources mobilisées	RGP INSEE, OMPHALE, FILOCOM
11	Apports de la méthode	L'application OMPHALE permet d'établir des projections de population à horizon 2020 en prolongeant des tendances observées pendant une période intercensitaire de référence . La déclinaison infra-régionale par l'analyse en composantes principales permet d'établir différentes catégories de communes et de répartir finement les objectifs en fonction des marchés locaux.
12	Limites de la méthode	Pour son utilisation un seuil de population de 50 000 habitants minimum est nécessaire. Sous estimation du rôle du parc locatif privé dans le logement des populations modestes
13	Exemple de traitement dans la représentation de la donnée	

Déclinaison de l'objectif par pays



fiche n°8 "*Evaluation et territorialisation ds besoins en logements dans le Vaucluse*",
Guy Taïeb Conseil et ArThemis

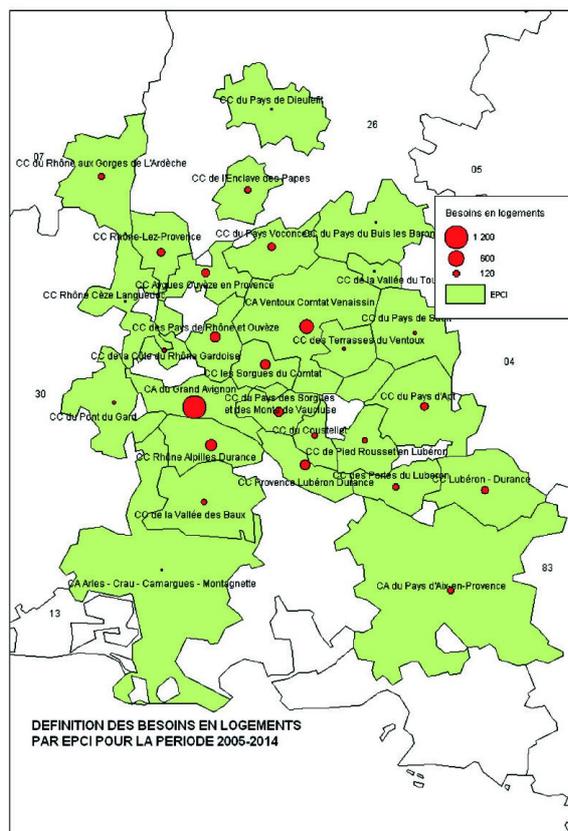
1	Territoire d'étude	Vaucluse
2	Année	2007
3	Maîtrise d'Ouvrage	DDE du Vaucluse
4	Prestataire	Guy TAIEB conseil et ArThemis
5	Objectifs généraux de l'étude	L'étude doit permettre : -d'appréhender les besoins quantitatifs et qualitatifs notamment à vocation sociale, -d'alimenter le diagnostic du nouveau plan départemental pour le logement des personnes défavorisés, -de territorialiser les besoins et les efforts de production de logements aidés
6	Méthode	1- Définition des territoires de travail, construction d'une typologie des territoires par la méthode de l'analyse en composantes principales et l'analyse de variables discriminantes, les aires urbaines et territoires ruraux sont traités de manière différenciée 2-Définition globale, à l'échelle de l'aire d'étude puis type de territoire par type de territoire du besoin probable en logement. Pour cela élaboration d'hypothèses s'appuyant sur les tendances constatées à long et moyen terme dans FILOCOM et le recensement général de la population concernant l'évolution locale du nombre de résidences principales (1,58%/an), du desserrement (-0,5%/an), du taux de vacance (-1%/an), du taux de résidences secondaires, du renouvellement du parc de logements (0,3%/an) 3- Evaluation et actualisation de l'estimation des besoins 4- Orientation structurelle de la production nouvelle
7	Variables et hypothèses retenues	Les besoins en logements sont calculés et déclinés par territoire en fonction de l'évolution des marchés locaux : 1- éléments déterminants les besoins en logement (besoins endogènes du territoire) c'est à dire les trois éléments du point mort (renouvellement du parc, variation des logements vacants et résidences secondaires, desserrement des ménages) 2- éléments pour une approche structurelle de la production de logements en tenant compte des statuts d'occupation. Deux indicateurs permettent d'estimer les décohabitations potentielles : l'indice de jeunesse et la taille moyenne des ménages+ revenus des ménages 3-les éléments déterminant les arbitrages programmatifs: utilisation de gradients de sensibilité de l'offre et de la demande, mesure de l'offre préexistante (vacance, offre libérée dans le parc social/an/1000 hab, l'offre locative dans le parc privé, la dynamique de construction neuve) et de la demande potentielle (la dynamique démographique à savoir l'évolution de la population, indice de jeunesse, taille moyenne des ménages, la précarité sociale des ménages résidentiels mesurée par le revenu médian des ménages , le rapport interdécile et le taux de ménages dont revenus< 60% aux plafonds PLUS, la dynamique de développement économique à travers le taux d'emploi, le rythme annuel des effectifs salariés privés)
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	Les logements aidés à injecter sur le marché des différents territoires se déterminent en confrontant l'offre et la demande à l'échelle de groupes typologiques. Le rapport entre les tensions du marché, la fragilité de la population au travers de son niveau de solvabilité, l'offre sociale présente, se mesure à l'échelle des groupes typologiques. La part de logements aidés à injecter sur le marché des différents territoires de base se détermine en fonction de la tension des « zones de marchés ». Plus la distorsion Offre-demande est grande plus le stock de logements aidés doit être développé.

9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	A horizon 6 ans
	<i>Échelle de travail</i>	Communale
	<i>Échelle de marché</i>	Construction de deux typologies de territoire selon la méthode de l'analyse en composante principale en distinguant les aires urbaines des secteurs plus ruraux. Les indicateurs retenus pour la construction des la typologie renvoient aux « zones de marchés ». Du fait des corrélations entre les séries d'indicateurs, 4 à 6 groupes significatifs se dégagent.
10	Sources mobilisées	INSEE RGP 1990-1999, INSEE-DGI, FILOCOM 2005, SITADEL, UNEDIC, EPLS, SITADEL, PERVAL, CAF
11	Apports de la méthode	Premièrement, le calcul d'un point mort présente un intérêt pédagogique, il souligne la nécessité de produire du logement pour maintenir le niveau de population Deuxièmement, pour évaluer la demande potentielle de logement de nombreux facteurs sont pris en compte: état du parc de logement, effet démographique, définition de groupes de communes disposant des mêmes caractéristiques socio-économiques. Enfin, dans son volet programmatif, l'étude propose de quantifier et de répartir des objectifs de production locative sociale en fonction par groupe typologique.
12	Limites de la méthode	La mobilisation de nombreuses sources de données peut compliquer l'analyse statistique.
13	Exemple de traitement dans la représentation de la donnée (cf page suivante)	

La construction neuve des EPCI recomposée à partir des 10 groupes

Besoins en logement des EPCI / an	2004/2015	PLH
CA du Grand Avignon	1 174	1200
CA du Pays d'Aix-en-Provence	122	
CA Ventoux Comtat Venaissin	524	400
CC du Pays de Sault	32	
CC Aygues Ouvèze en Provence	191	
CC de la Côte du Rhône Gardoise	74	
CC de la Vallée des Baux	96	
CC de l'Enclave des Papes	118	
CC de Pied Rousset en Lubéron	85	
CC des Pays de Rhône et Ouvèze	281	
CC des Portes du Lubéron	125	
CC des Terrasses du Ventoux	53	
CC du Coustellet	110	
CC du Pays d'Apt	188	
CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse	226	
CC du Pays Voconces	164	
CC du Pont du Gard	38	
CC du Rhône aux Gorges de L'Ardèche	138	
CC les Sorgues du Comtat	261	380
CC Lubéron - Durance	145	
CC Provence Lubéron Durance	248	
CC Rhône Alpilles Durance	341	
CC Rhône-Lez-Provence	167	
Autres EPCI	48	
Orange	197	
hors EPCI hors Orange	598	
Total	5 744	

NB : L'aire d'étude ne couvre que partiellement certains EPCI ; les données sur les besoins en logements ne concernent donc que la partie en présence sur l'aire d'étude (1 seule petite commune parfois)

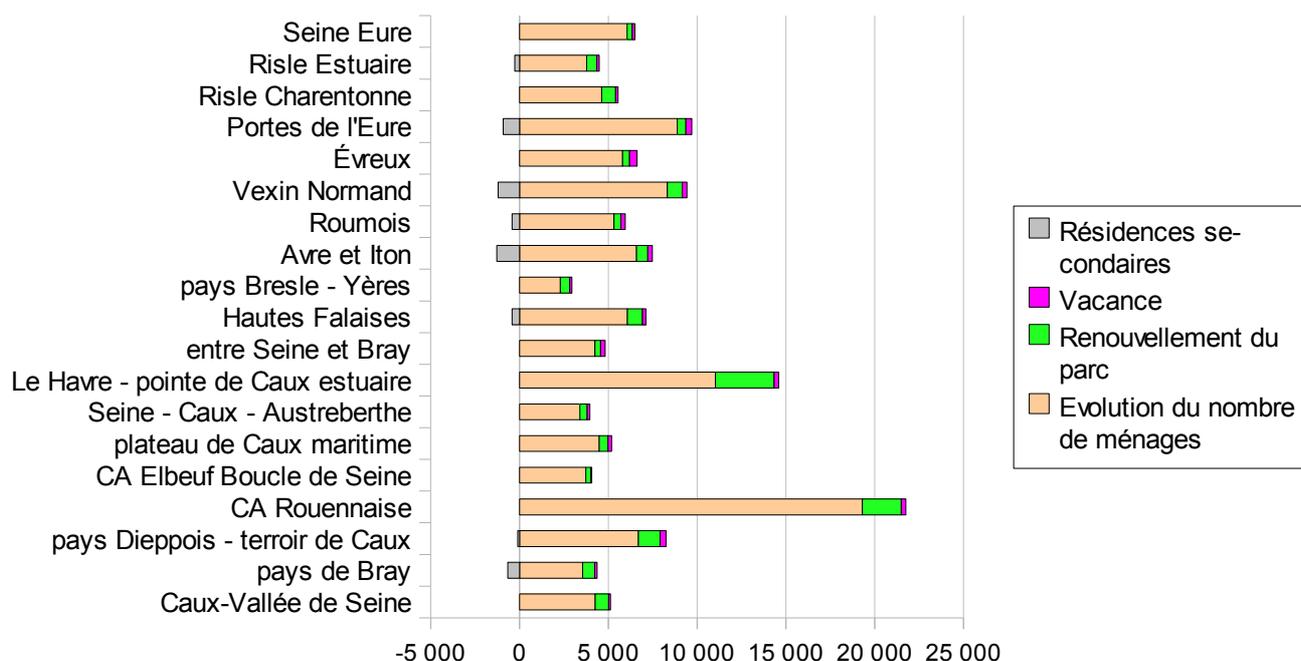


fiche n°9 "*Estimation des besoins en logements en Haute-Normandie*",
DREAL Haute-Normandie

1	Territoire d'étude	Haute-Normandie
2	Année	2007
3	Maîtrise d'Ouvrage	DREAL Haute-Normandie
4	Prestataire	Régie
5	Objectifs généraux de l'étude	Mise à jour d'une étude sur les besoins en logements réalisée en 2005 par le bureau d'étude CRESGE
6	Méthode	<p>Les estimations de besoins en logements sont basées en premier sur l'évolution du nombre de ménages. Puis, sur la base d'indicateurs représentatifs de la dynamique d'évolution du parc de logements (renouvellement, vacance, résidences secondaires) sur les territoires, l'étude évalue la tension du marché et la capacité du parc à répondre à ces besoins. La somme de ces composantes constitue les besoins en logements.</p> <p>Des hypothèses et des choix de tendances ont été appliqués à chaque composante afin d'estimer, en partant des données de la population 1999, le besoin en logement de la période 1999-2015. Les données concernant la construction étant connues sur la période 1999-2007, le calcul du besoin en logements peut ensuite être effectué sur la période 2007-2015.</p>
7	Variables et hypothèses retenues	<p>Projections démographiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - poursuite des tendances constatées entre 1982 et 1999 du nombre de ménages sur la plupart des zones d'études. Sur quelques zones (franges franciliennes, agglomération de l'Eure), des tendances plus récentes (1990-1999) ont été privilégiées - utilisation des données des premiers résultats du recensement 2004 à 2006 pour confirmer ou redresser les projections <p>Renouvellement du parc :</p> <p>Le taux de renouvellement est fixé en fonction de l'évolution du poids du parc ancien (FILOCOM 2005) et la part de logements inconfortables (FILOCOM 2005) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -0,08% si les deux indicateurs < moyenne départementale -0,13% si un seul indicateur < moyenne départementale -0,19% si les deux indicateurs > moyenne départementale <p>La fluidité du parc :</p> <p>Les taux de vacance observés se situent dans des seuils permettant un fonctionnement correct du marché locatif (source RGP 1999). L'augmentation du parc entraîne une augmentation Taux de vacance visé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -si la vacance < 3,5%, vacance projeté = 3,5% -si la vacance entre 3,5% et 6%, maintien du taux -si la vacance > 6%, vacance projetée, 6% <p>Les résidences secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2005 dans les zones où le taux de RS est compris entre 4% et 12% - maintien du nombre de RS dans les zones où elles sont peu représentées (% RS < 4%, principalement les zones urbaines) - maintien du nombre de RS dans les zones où elles sont très représentées (%RS >12%, territoires touristiques ou à faible taux de transformation)
8	Déclinaison des besoins en logements sociaux	<p>Besoin annuel selon deux hypothèses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le taux de parc social est maintenu sur chaque zone d'étude tout en étant amené à 20% sur les communautés d'agglomérations n'ayant pas atteint ce seuil SRU.

		-le taux de parc social est maintenu par département. Cette estimation implique des rééquilibrages entre territoires : les communes qui subissent une forte augmentation démographique, devraient augmenter leur part de logement social
9	Échelles d'analyse	
	<i>Échelle temporelle</i>	A horizon 2015
	<i>Échelle de travail</i>	Regroupement de communes pour répondre au seuil minimum de 50 000 habitants nécessaires pour les projections d'OMPHALE. Le zonage répond à plusieurs contraintes : aucune commune ne doit être isolée, respect des limites départementales, prise en compte des territoires de projet.
	<i>Échelle de rendu</i>	Pays et communautés d'agglomérations
10	Sources mobilisées	INSEE RGP, FILOCOM 2005, EPLS, SITADEL
11	Apports de la méthode	La présentation des résultats permet de visualiser la part des besoins liée à l'évolution du parc de logement et la part liée à l'évolution du nombre de ménage. Dans ce sens, le résultat est très proche du calcul du point mort. Toutefois, à la différence de ce dernier, l'évolution de chaque composantes du parc fait l'objet d'hypothèses en se basant sur des enquêtes nationales. L'interprétation des résultats est plus simple.
12	Limites de la méthode	La délimitation des territoires d'étude paraît très artificielle. Elle s'appuie à la fois sur les limites de pays et de communautés d'agglomérations.
13	Exemple de traitement dans la représentation de la donnée	

Recap besoins globaux 1999-2015 (nbre de logement)



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Ouest
MAN – rue René Viviani
BP 46223
44262 NANTES cedex 2
Tél. : 02 40 12 83 01
Fax : 02 40 12 84 44
CETE-Ouest@developpement-durable.gouv.fr

www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr