

Peggy MERTINY

Pôle Marchés locaux de l'habitat

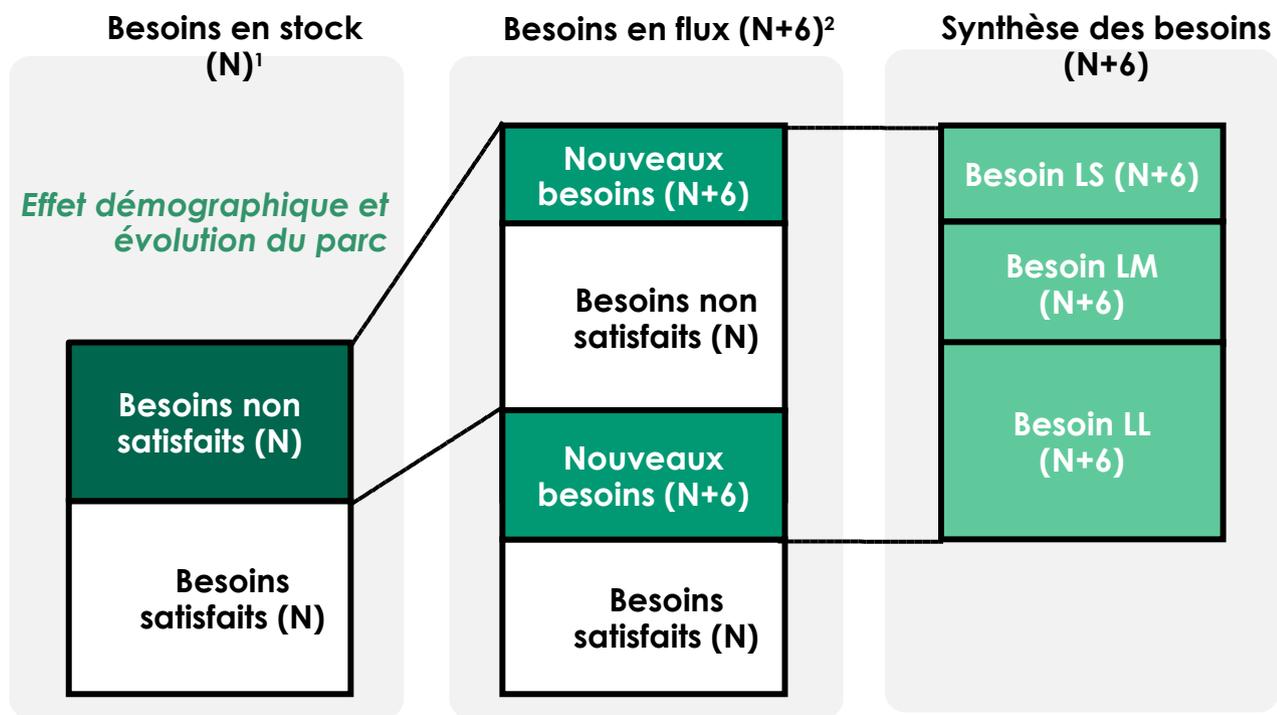
Cerema Nord Picardie

Club PLUI, 20 juin 2017

- Démarche TPL : Une nouvelle méthode de calcul des besoins en logements
- L'impact des paramètres :
 - Sur les projections de population, de logements
 - Sur les besoins en stock

Volet B : Estimation des besoins

Les besoins en logements actuels (stock) et les besoins futurs (flux) sont estimés à la zone d'emploi puis synthétisés à un horizon de projection².



(1) Estimer les besoins en logements non satisfaits à l'instant présent (stock)

(2) Estimer les besoins susceptibles d'apparaître dans le futur (flux)

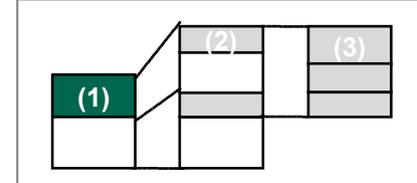
(3) Faire la synthèse à un horizon de projection des besoins (en stock et en flux) en logements du parc social (LM), du parc privé à loyer maîtrisé (LM) et du parc locatif libre (LL), après avoir fixé un horizon de résorption des besoins en stock³

1) Année N : Année de l'estimation (c'est-à-dire l'instant présent pour l'évaluateur) dont la réalité est approchée par les données disponibles les plus récentes.

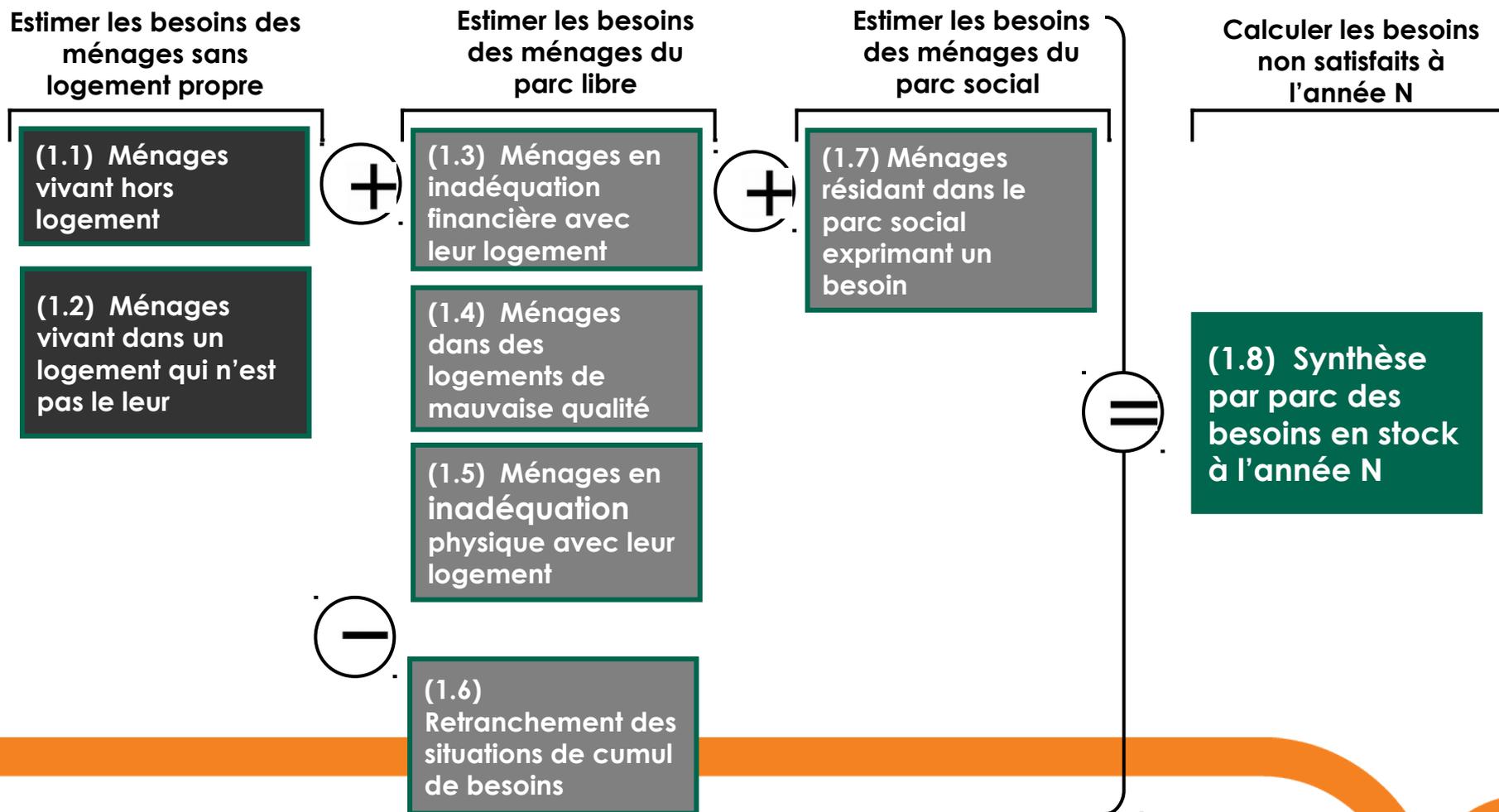
2) Année N+6 : Horizon de projection retenu pour l'estimation (durée d'un PLH).

3) Horizon de temps cible retenu par l'évaluateur pour résorber les besoins en stock.

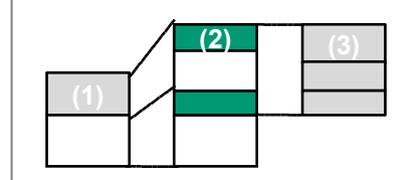
Volet B.1. Estimation des besoins en stock



Les **besoins en stock** sont les besoins en logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent.

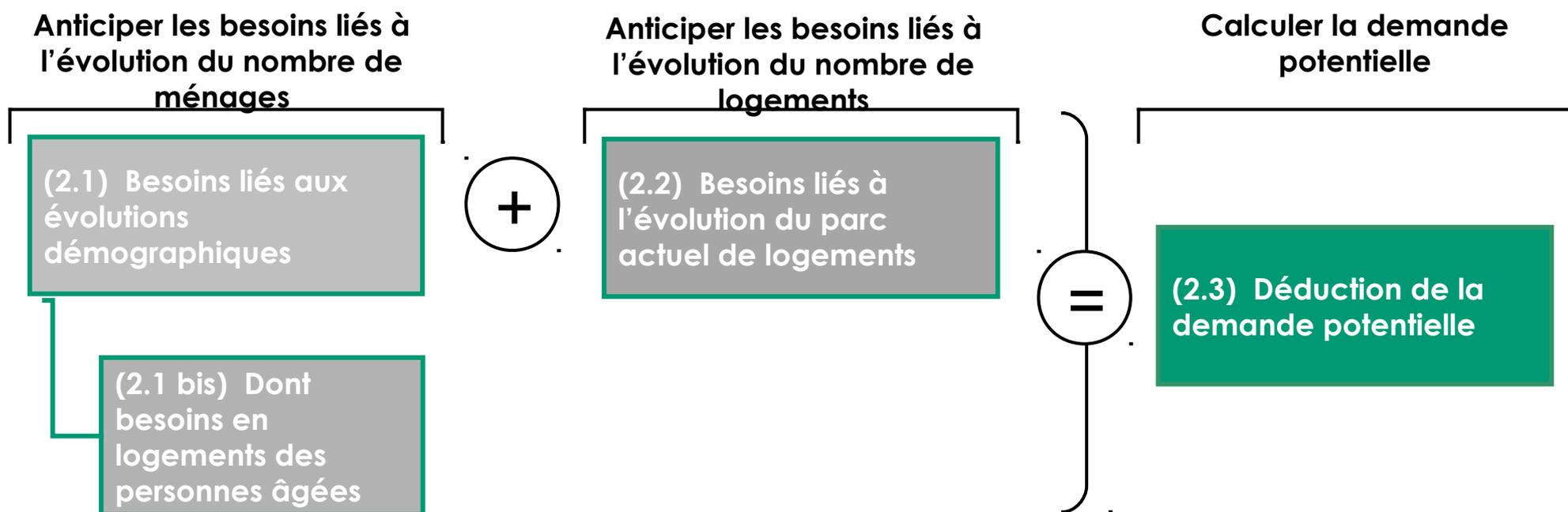


Volet B.2 : Estimation des besoins en FLUX

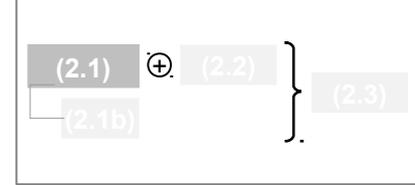


Les **besoins en flux** sont les besoins nouveaux susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logement.

C'est ce qu'on appelle la demande potentielle et les mêmes principes que ceux du point mort sont utilisés.



2.1 Besoins liés aux évolutions démographiques



L'évolution du nombre de ménages résulte de trois phénomènes : l'évolution naturelle de la population résidente, le solde migratoire et le desserrement des ménages.

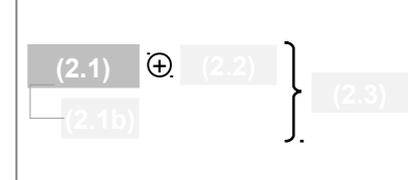
Il convient de souligner l'importance de cette brique pour l'évaluation conduite : en effet les besoins des nouveaux ménages peuvent représenter, selon les territoires, près de 80% de la demande potentielle de logements.

→ **Le guide méthodologique préconise d'utiliser les projections démographiques Omphale de l'INSEE à la zone d'emploi lorsque celle-ci dépasse les 50.000 habitants.**



2.1 Les données issues d'Omphale 2010

9 scenarii : un scenario central et 8 alternatifs



Hypothèses détaillées du **scénario central** :

- La **fécondité** par zone est **maintenue** par rapport au passé ;
- La **mortalité** par zone baisse au même rythme que le rythme observé sur le passé en **France Métropolitaine** ;
- Les **migrations** de zone à zone sont **constantes** par rapport au passé et les échanges avec l'étranger sont ventilés au prorata de la répartition des immigrants par zone observée sur le passé.

Huit scenarii alternatifs :

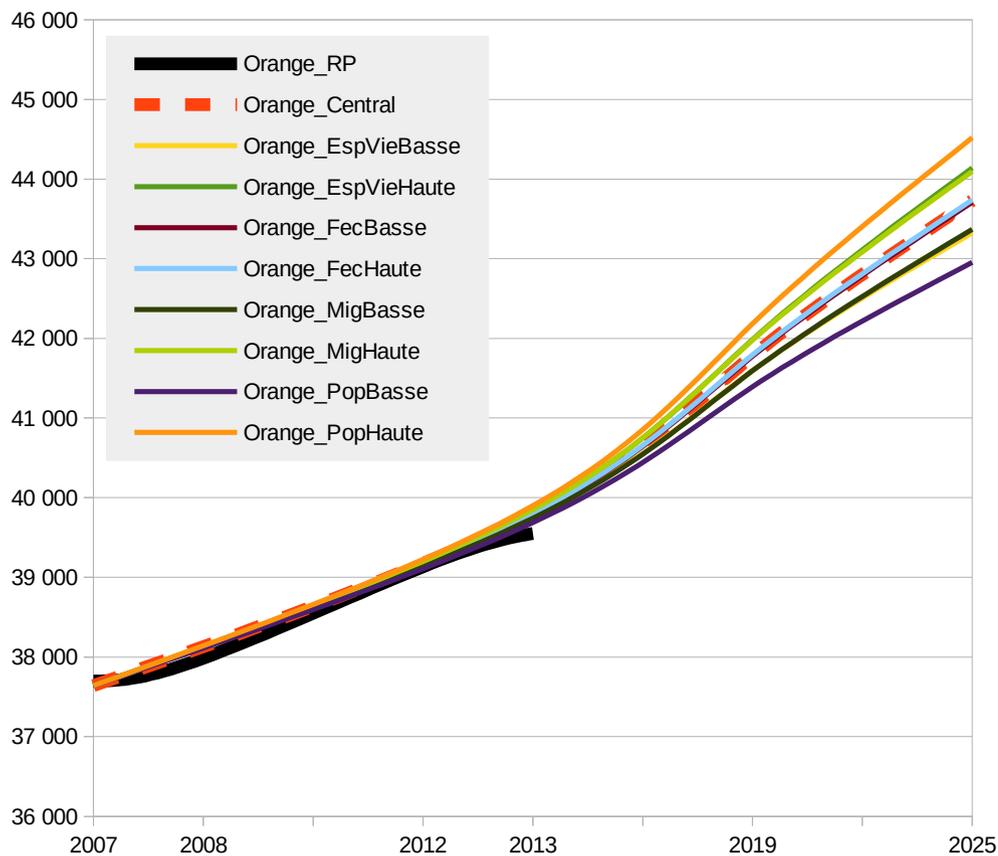
- Scénario 1 « **fécondité haute** », Scénario 2 « **fécondité basse** »
- Scénario 3 « **espérance de vie haute** », Scénario 4 « **espérance de vie basse** »
- Scénario 5 « **migrations hautes** », Scénario 6 « **migrations basses** »
- Scénario 7 « **population haute** », Scénario 8 « **population basse** »



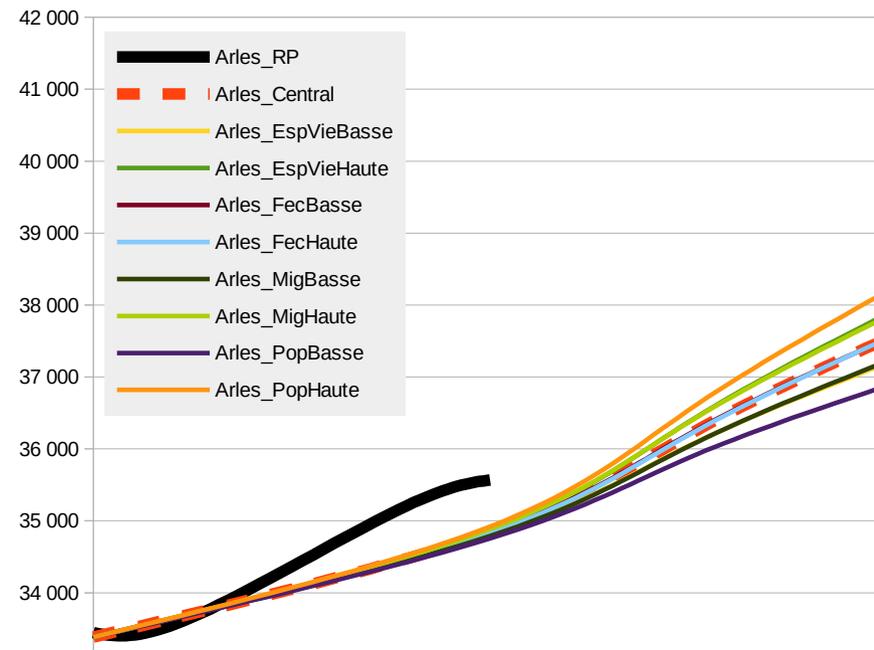
2.1 Une réalité qui oblige à relativiser

Exemple de 3 zone d'emploi de PACA :

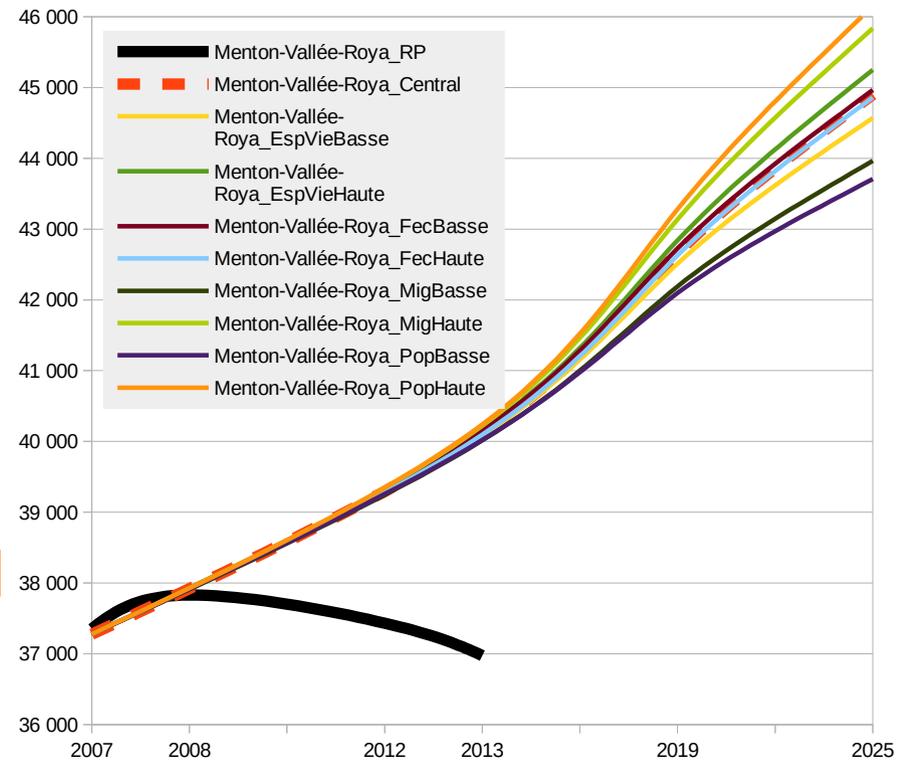
ORANGE : Omphale Vs INSEE



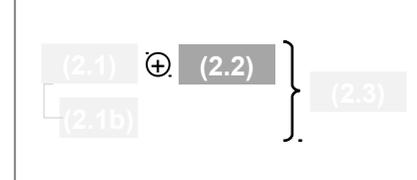
ARLES : Omphale Vs INSEE



Menton Vallée Roya : Omphale Vs INSEE



2.2 Besoins liés à l'évolution du parc de logements



Les besoins liés aux évolutions du parc de logements sont appelés **besoins en renouvellement**, car en dehors de la construction neuve, le parc évolue naturellement sous l'effet de :

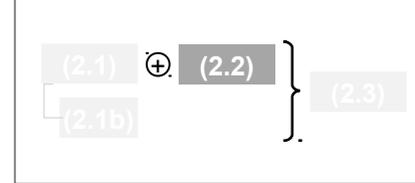
- la restructuration : fusions / scissions de logements, transformation de bâtis industriels, agricoles ou de dépendances
- la disparition de logements disponibles pour l'habitation : parc trop vétuste, logements démolis, changements d'usage (résidentiel / non résidentiel).

Méthodologie

Il s'agit de projeter le parc public et le parc privé sur une période de 6 années à l'aide de données FILOCOM en fonction de « Taux de disparition » et de « Taux de restructuration » globaux définis selon les tendances observées les 6 années précédentes.



2.2 Le renouvellement

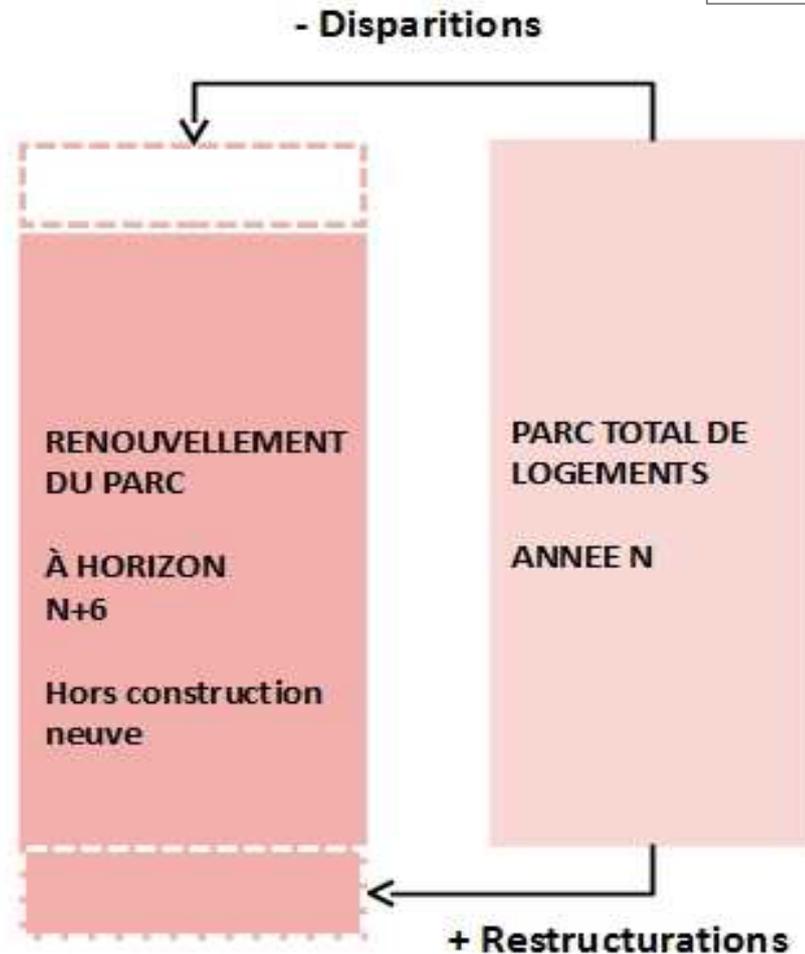


Données et paramétrage :

Report par défaut
des tendances passées :

- Taux de restructuration
- Taux de disparition

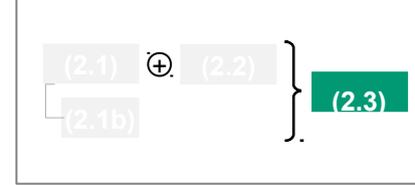
Possibilité de modifier « à la main » des taux anormalement élevés sur le parc public (opérations ANRU par exemple)



L'évolution du nombre total de logements sur la période constitue le besoin en renouvellement



2.3 La demande potentielle



A chaque nouveau ménage donné en 2.1 nécessitera la création d'une résidence principale supplémentaire.

Méthodologie

L'horizon de temps est donné : 6 années.

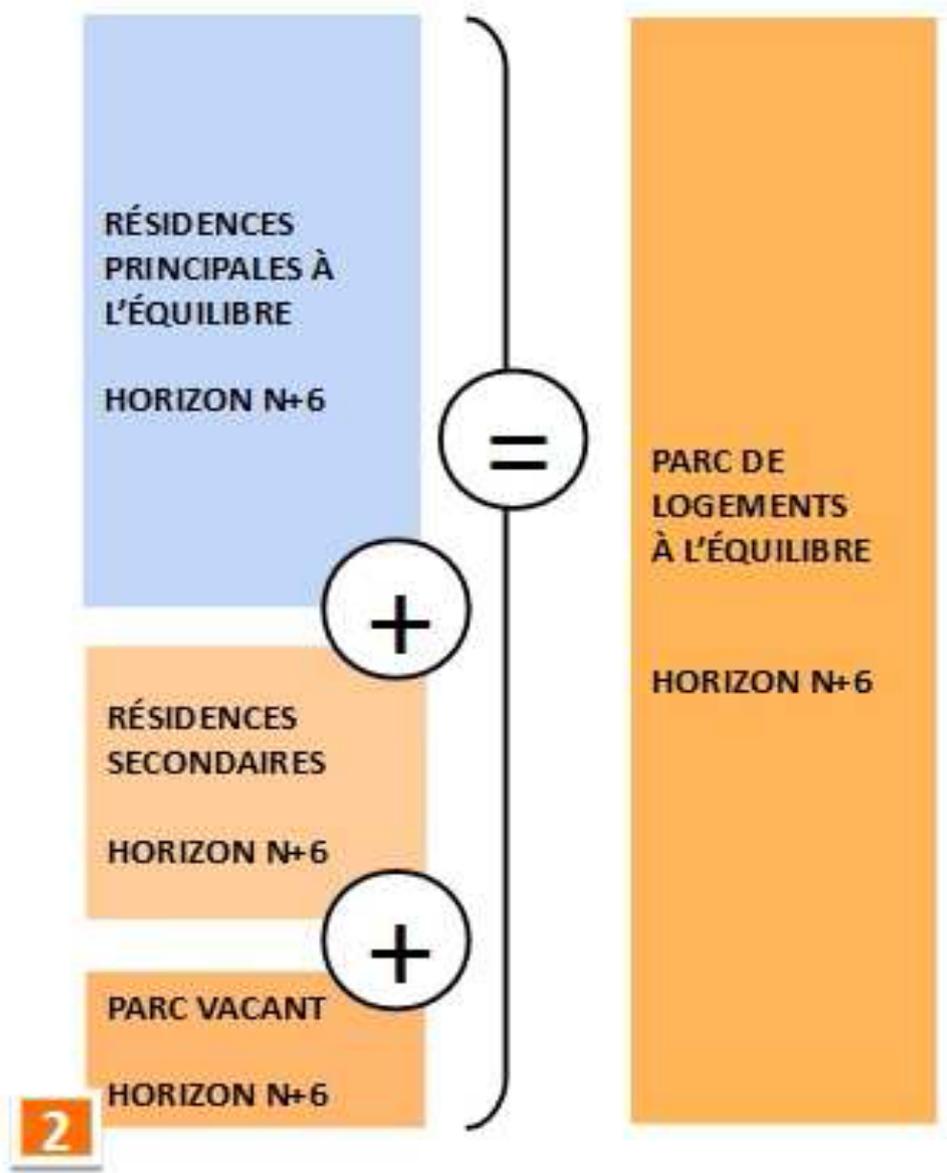
Pour calculer la demande potentielle à horizon N+6 :

1. Nombre de résidences principales supplémentaires à créer à horizon N+6 = nouveaux ménages estimés en 2.1 ;
2. Projeter le parc en N+6 permettant d'absorber ces nouveaux ménages + taux de résidences secondaires + taux de vacance ;
3. De calculer le besoin en comparant, en N+6, le parc à l'équilibre (2.3) avec le parc issu du seul renouvellement (2.2). La différence entre les deux correspond au volume de logements à créer pour assurer l'équilibre et absorber les nouveaux ménages à venir.



2.3 Le parc à l'équilibre

$$\left. \begin{array}{l} (2.1) \oplus (2.2) \\ (2.1b) \end{array} \right\} (2.3)$$



Données et paramétrage :

Les taux de résidences secondaires et de logements vacants doivent être **fixés par l'évaluateur**.

Pour chaque zone d'emploi, il sera fait un choix entre :

- la prolongation de tendance, avec la poursuite des évolutions 2007-2013 observées ;
- la stabilité vis-à-vis de 2013 ;
- la modulation à la hausse ou à la baisse selon des tendances locales à définir.

Volet C : Ventilation des besoins

Réalisation d'une classification des communes Exemple pour la région Pays-de-Loire

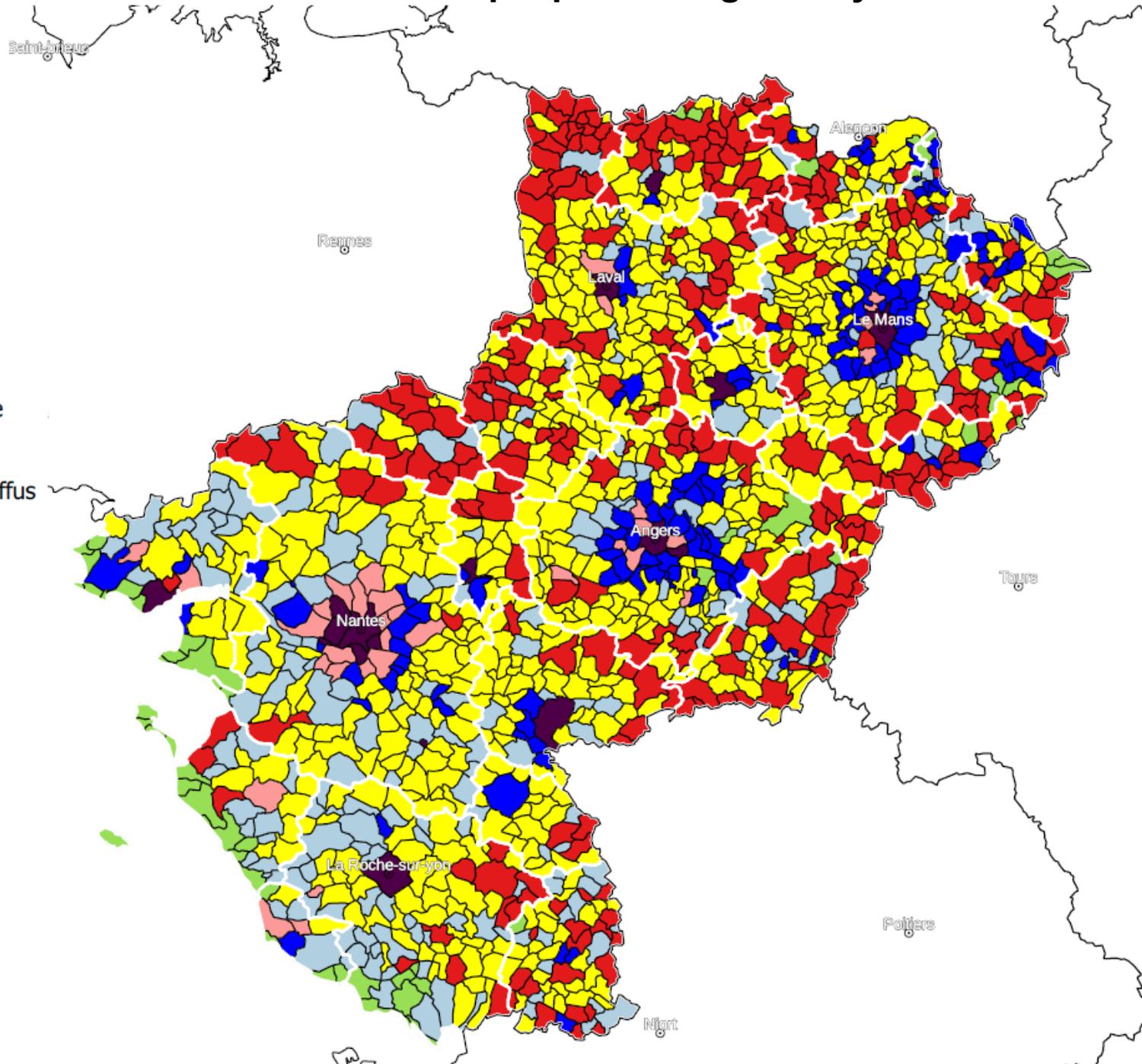
Pays de la Loire

Typologie communale

Légende

Classes

-  Principaux pôles urbains
-  Couronne sous influence directe des pôles: riche, dynamique et dense
-  Couronne résidentielle des pôles: riche, stable, à l'habitat diffus
-  Espaces ruraux et urbains en perte d'attractivité
-  Espaces ruraux attractifs et dynamiques
-  Espaces ruraux à dominante agricole: abritant des ménages jeunes, de taille élevée
-  Espaces ruraux à fort taux de résidences secondaires



Synthèse des paramétrages : exemples

B.1 – Estimation des besoins en stock

Mobilité générée par la réponse aux besoins d'inadéquation :

+ 6% de besoins (*mobilité réduite de moitié*)

B.2 – Estimation des besoins en flux

• Le choix du scénario Omphale :

+/- 20% de besoins (*+/- 26% de ménages attendus*)

• Le choix des taux (vacants et résidences secondaires) cibles :

+/- 10% de besoins (*+/- 5% de taux cibles*)

B – Synthèse des besoins en stock et des besoins en flux

• Horizon de résorption du stock :

+ 13% de besoins (*horizon réduit de moitié 20 ans => 10 ans*)

C – Ventilation géographique des besoins en logements

Besoins / EPCI = +/- 15% des besoins « naïfs » / EPCI en moyenne en Pays de la Loire



Ventilation des besoins par territoire

La présentation des résultats

Répartition des besoins en logements en PDL selon la projection 2019-2025 aux deux échelles: l'échelle de la zone d'emploi et l'échelle de l'EPCI

Légende

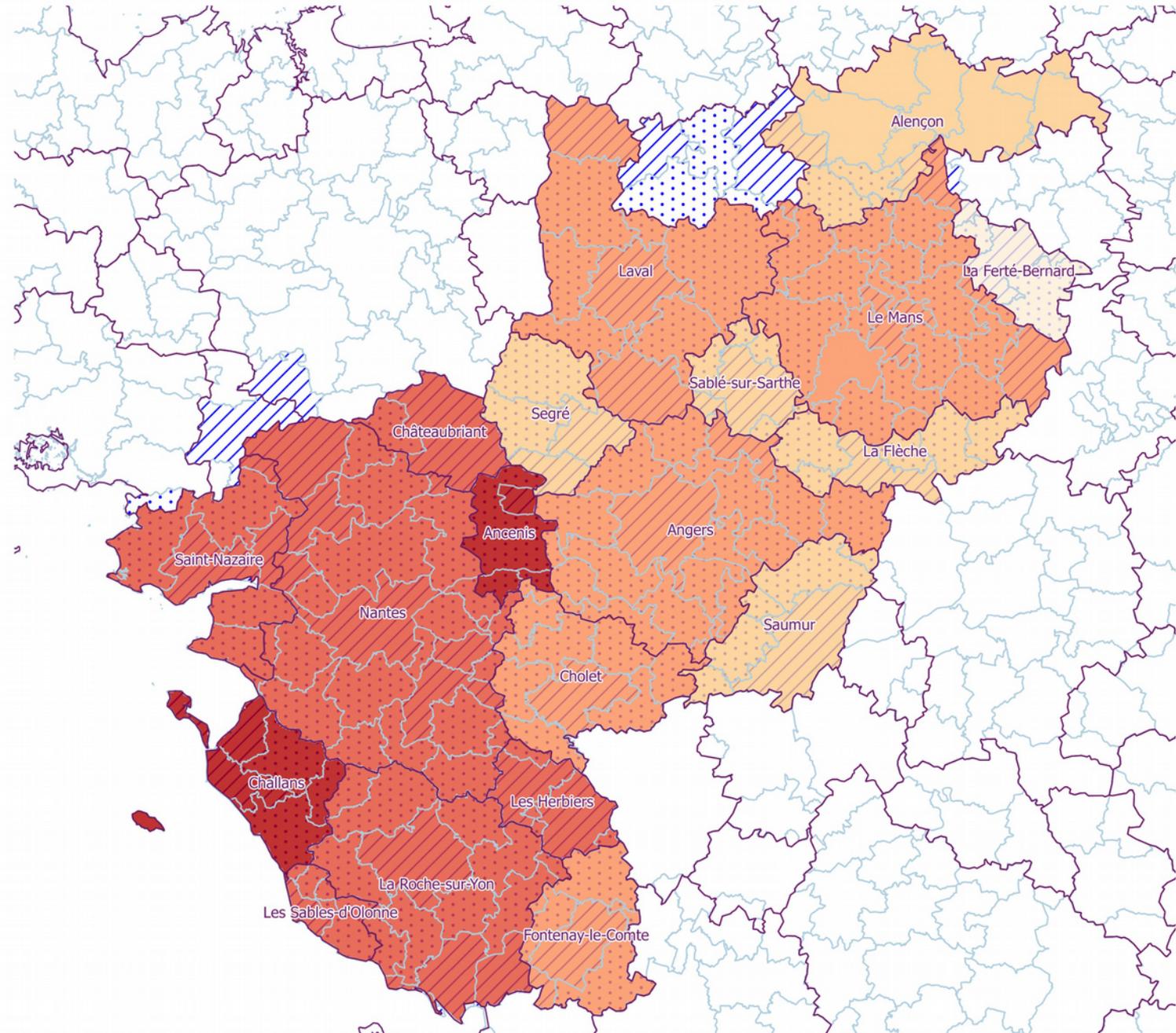
- Limites des zones d'emploi
- Limites des EPCI

Poids des besoins dans le parc actuel (en %)

- 0.435 - 0.500
- 0.500 - 0.800
- 0.800 - 1.200
- 1.200 - 2.000
- 2.000 - 2.363

Ecart entre les besoins "naïfs" et les besoins effectifs (en %)

- 43 - 0 (effectifs < naïfs)
- 0 - 28 (effectifs > naïfs)



Les besoins "naïfs" des EPCI sont les besoins de la zone d'emploi d'appartenance répartis au prorata du parc de logements des EPCI.

