

La territorialisation de l'offre de logements :

Note méthodologique

L'estimation du besoin en logements - telle que proposée ici - s'appuie sur la méthode de « territorialisation de la production de logements » lancée par le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en 2015. Cette méthode a pour objectif d'estimer les besoins en logements à construire et à réhabiliter à partir d'indicateurs et de briques paramétrables. Le besoin global en logements obtenu est issu de plusieurs origines.

Les hypothèses retenues ont fait l'objet d'un d'examen et ont été validées en comité de pilotage en 2017 et au sein du réseau métier Logement Habitat Construction de la Dreal le 7 juin 2019. Cette note a été mise à jour suite

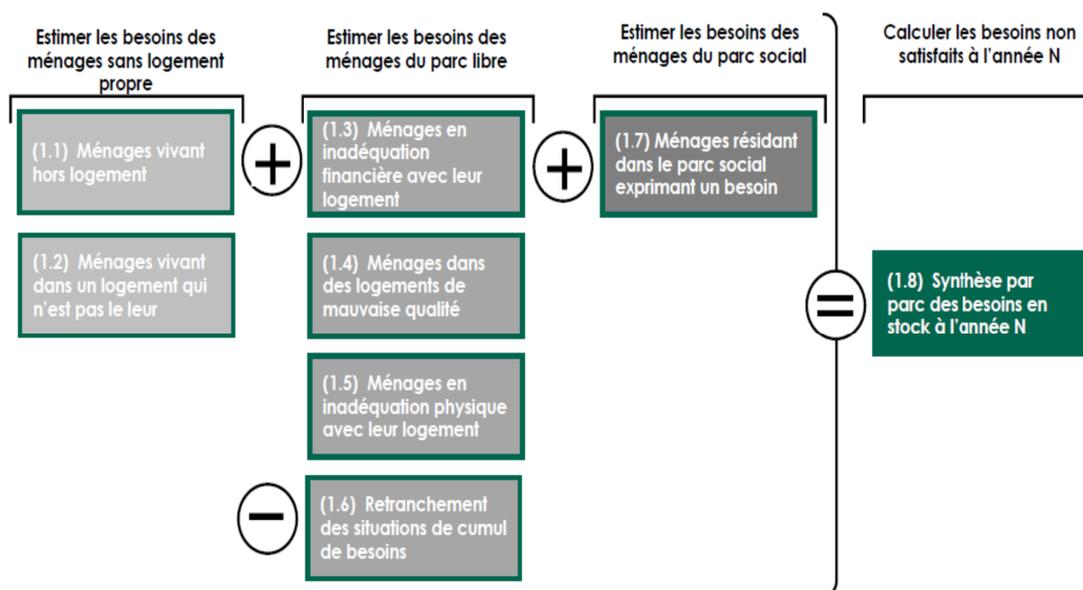
aux travaux menés avec l'INSEE sur les projections OMPHALE 2017.

L'évaluation des besoins se fait à travers l'évaluation de deux composantes : les besoins en stock (soit l'évaluation des besoins non satisfaits à l'instant présent) additionnés des besoins en flux (ou demande potentielle, soit les besoins susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution naturelle de la population et du parc de logements). Une première estimation du besoin en logements sur la région sur la base de cette méthode a été proposée en 2017, il s'agit en 2019 d'une mise à jour d'après l'actualisation des données disponibles.

Habitat

Service Habitat
Paysage territoires
durables

Département Habitat



L'évaluation des besoins en stock

La méthode propose d'évaluer ces besoins de la façon suivante :

(1.1) les ménages vivant hors logement (source recensement et données FINESS) : sont considérés dans cette brique les ménages sans-abri et 80 %¹ des ménages en hébergement social (aires nomades, CADA, CHRS, CPH et autres centres d'accueil), les personnes logées à l'hôtel et les ménages logés dans des habitations de fortune, à savoir les squats, bidonvilles, caravanes immobilisées, mobil-home par exemple.

(1.2) les ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur :

- il s'agit des ménages en situation de cohabitation subie et présumée subie (les personnes logées chez un parent ou un enfant) : source FILOCOM
- les personnes hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct : source SNE avec pour motifs « logés chez un particulier » « logés à titre gratuit » et « logés temporairement ».

(1.3) les ménages en inadéquation financière (source CNAF) : ménages occupant un logement au sein du parc privé dont le coût se révèle inadapté aux ressources dont il dispose, qu'ils soient locataires ou primo-accédants (un taux d'effort de 35 % est retenu pour l'évaluation de cette brique).

(1.4) les ménages dans un logement de mauvaise qualité (source fichiers fonciers) : ce sont les ménages vivant dans un logement dont l'état entraîne une situation de mal-logement, locataires du parc privé². Sont considérés ici les logements sans WC ni salle de bains.

(1.5) les ménages en inadéquation physique avec leur logement (source recensement) : c'est-à-dire ici en situation de surpeuplement accentué au sens de l'INSEE. On prend en compte les locataires du parc privé et les propriétaires.

(1.6) Retraitement des besoins cumulés : pour identifier les ménages en situation de cumul, on utilise les données de l'Enquête National Logement 2013 pour obtenir les ratios. Ce sont donc des valeurs de référence au niveau national à ce stade.

(1.7) Besoins exprimés des ménages logés dans le parc social (source SNE) : l'hypothèse est prise que toutes les personnes insatisfaites par leur logement dans le parc social formulent une demande via le SNE.

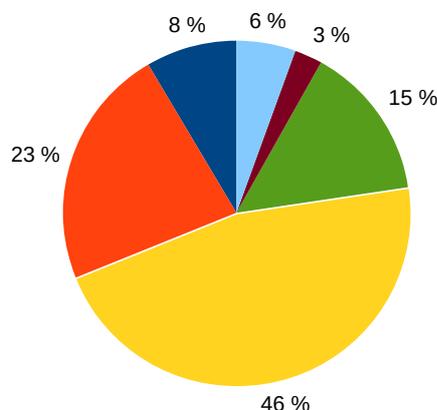
1 Pourcentage estimé des personnes qui voudront et auront le droit d'accéder à un logement (par exemple, au sein des aires nomades, certaines personnes ne souhaiteront pas être sédentarisées ; en CADA, certains ménages seront déboutés et n'accéderont pas à un logement).

2 Nouvelle méthode : dans OTELO, seuls les ménages locataires du parc privé sont pris en compte. Les propriétaires occupants résidant dans un logement de mauvaise qualité génèrent un besoin en réhabilitation, décompté à part des besoins en production de logements.

La synthèse

Au total en Nouvelle-Aquitaine, 150 000 logements sont comptabilisés au titre de la demande en stock.

La répartition par brique de ce besoin est rapportée ci-dessous.



- 1.1 : Ménages vivant hors logement
- 1.2 : Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur
- 1.3 : Ménages en inadéquation financière
- 1.4 : Ménages dans un logement de mauvaise qualité
- 1.5 : Ménages en inadéquation physique
- 1.7 : Ménages logés dans le parc social formulant une demande de mutation interne

L'évaluation des besoins en flux

Cette évaluation nécessite de se projeter à un horizon de temps cible : N+6 ans (pour se caler sur la durée d'un PLH).

(2.1) Besoins liés aux évolutions démographiques

Le ministère en charge du logement (DHUP) met à la disposition des décideurs plusieurs scénarios d'évolutions démographiques. Les travaux conduits avec l'INSEE au 1^{er} semestre 2019 sur les projections Omphale 2017 ont permis d'identifier les scénarios les plus solides et d'en retravailler certains « à façon » afin de prendre en compte au mieux les évolutions récentes constatées ou les particularités connues de chaque zone d'emploi. Pour les 2 zones d'emploi pour lesquelles il n'y avait pas de projection (c'est-à-dire lorsque la zone d'emploi abrite moins de 50 000 habitants), Ussel et Parthenay, l'évolution passée du nombre de ménages sur les 6 dernières années a été reconduite comme valeur par défaut.

(2.2) Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements

Ces besoins sont liés à :

- la restructuration de logements : fusions/scissions de logements, changement d'usage (résidentiel, non résidentiel),
- la destruction de logements : parc vétuste, programmes immobiliers...

Anticiper les besoins liés à l'évolution du nombre de ménages

(2.1) Besoins liés aux évolutions démographiques globales

Anticiper les besoins liés à l'évolution des logements actuels

(2.2) Besoins liés à l'évolution du parc actuel de logements

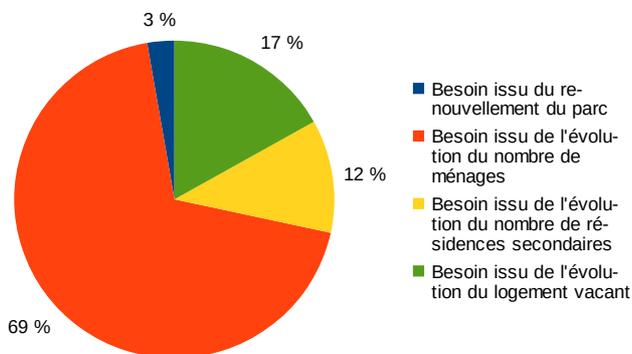


Lorsque le parc décroît naturellement hors construction neuve (nombre de disparitions supérieur à celui des apparitions), cette diminution doit être compensée par une production supplémentaire de logements : un besoin en offre nouvelle est alors généré. A l'inverse, lorsque le parc de logements augmente hors construction neuve, le besoin en construction neuve global sera alors diminué, ces nouveaux logements satisfaisant en partie les besoins issus des évolutions démographiques.

Pour les taux de restructuration et les taux de disparition, on applique, zone d'emploi par zone d'emploi, les taux d'évolution constatés sur les dernières années (source FILOCOM).

La synthèse

Pour calculer les besoins en flux, il faut également fixer des taux de résidences secondaires et de logements vacants pour chaque zone d'emploi. On les considère constants par rapport à la dernière valeur connue (Filocom 2015).



Les besoins en flux sont estimés à environ 31 400 logements par an et sont dus à presque 70 % à l'augmentation du nombre de ménages.

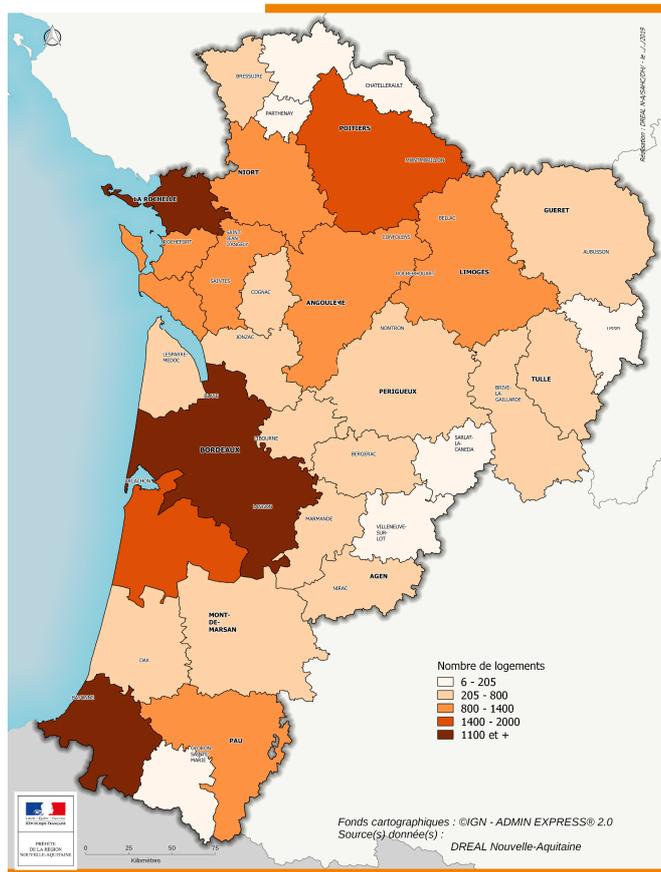
Synthèse globale

Pour synthétiser les deux composantes, il est nécessaire de :

- fixer une durée de résorption du stock (ici 18 ans),
- fixer quelle part des besoins liés à une « inadéquation entre le ménage et le logement » pourront être repris par un « ménage du parc libre » une fois libéré. En effet, les logements ainsi remobilisés doivent être déduits du besoin global de développement de l'offre. En comité de pilotage, cette valeur a été fixée à 30 %.

S'agissant de la ventilation des besoins entre les parcs, tous les besoins en stock sont comptabilisés comme des besoins en logements de qualité à loyer modéré. Pour les besoins en flux, le besoin est réparti en fonction des parts actuelles de chaque parc (considérant que la population dans 6 ans aura une structure similaire à celle d'aujourd'hui en termes de composition sociale et de revenus) que l'on corrige des besoins en stock (pour éviter de reproduire dans le futur les déséquilibres actuels ; l'idée étant que sur la population future, on ne génère pas de besoins non satisfaisants).

L'estimation des besoins en production de logements à l'échelle de la zone d'emploi



Source: dreal Nouvelle-Aquitaine-OTEO

Le besoin en développement de l'offre est estimé entre **37 000 et 40 000 logements par an pour la Nouvelle-Aquitaine**. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants.

Près d'un tiers de ces besoins se concentrent sur la zone d'emploi de Bordeaux, et environ 10 % sur celle de Bayonne.

La territorialisation de l'offre de logements : [note méthodologique](#)

Parmi ces besoins, près de 6 sur 10 seraient liés à l'augmentation du nombre de ménages en Nouvelle-Aquitaine.

Ce besoin représente 1,1 % du parc de résidences principales, ce pourcentage étant le plus élevé sur les zones d'emploi de Bayonne, Bordeaux, La Rochelle, La Teste de Buch et Royan.

25 % du besoin identifié correspond à l'évolution du parc de logements, besoin qui pourrait être limité par une meilleure prise en compte du parc existant et permettrait une réduction du rythme d'artificialisation des sols. Les logements vacants constituent pour certains territoires une réserve de logements mobilisables.

Le besoin annuel en développement de l'offre en logements locatifs sociaux, étant entendus comme des logements à loyers « plafonnés » abordables est estimé entre **11 000 et 13 500 logements**.

Pour aller plus loin

Territorialisation de la production de logements; méthodologie et outil d'estimation :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-methodologie-et-outil-destimation>

Publication INSEE : 23 000 nouveaux ménages à loger chaque année d'ici 2030 :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4211899>

L'outil OTELO permet de réaliser des estimations des besoins en logements selon les différents paramètres et hypothèses proposées. Cet outil peut être mis à disposition des collectivités qui le souhaitent.

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Marie Bastiat
Service Habitat paysage territoires durables /
Département Habitat

Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007