



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

# CHAMPAGNE - ARDENNE

Février 2012

# PREALABLES

## *LES ANGLES D'ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT*

L'horizon d'approche dépend des acteurs :

- Le court terme est dominant pour les acteurs privés, notamment les promoteurs qui souhaitent (pré) commercialiser.
- Le moyen terme et le long terme sont dominants pour les acteurs publics
  - Etat,
  - Collectivités locales,
  - Bailleurs sociaux

qui doivent tenir compte de l'inertie de la mise en œuvre des actions et de la nécessité de gérer sur plusieurs dizaines d'années.

Ils ont aussi en charge le rétablissement des équilibres structurels offre / demande, qui demande du temps.

# 1. La formation du besoin en logements

## *Production de logements et démographie*

Le Point Mort est la mesure a posteriori de la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

L'objectif est pédagogique. Cela explique :

- Qu'il y a des besoins en logements même si la population ne croît pas.
- Pourquoi, dans certains cas, une production relativement importante s'accompagne d'une perte démographique.
- Les conséquences de politiques de gestion du parc

Les 4 postes sont :

- ❶ Le renouvellement du parc,
- ❷ La variation des résidences secondaires et des logements vacants,
- ❸ Le desserrement

dont la somme constitue le Point Mort.

- ④ **Le solde est "l'effet démographique". Il peut, comme les 3 éléments du Point Mort, être négatif.**
- ➔ ***La méthode peut aussi être utilisée avec précautions sur le plan prospectif si l'on prend en compte les phénomènes de régulation et les politiques qualitatives sur le stock de logements et la population.***
- ➔ ***La question du territoire pris en compte est essentielle***

Le Point Mort représente entre 2/3 et 3/4 de la production de logements

# Au plan national

- Les facteurs :

- POINT - MORT {
- Le desserrement
  - La variation des RS / LV
  - Le renouvellement du parc

## Baisse de la TMM

0.6% à 0.7% / an au plan national

28 millions → 170 000 logements

Δ RS/LV → 25 000 logements

Renouvellement → 50 000 logements

≈ 03 à 0.5% du parc d'avant 1949 + ANRU

**P.M. 245 000 logements**

Evolution démographique + 0.7% / an

+ 400 000 habitants/an

170 à 180 000 logements

**Total 410 à 425 000 logements**

# LES DETERMINANTS PROSPECTIFS

## ➔ Le modèle démographique de l'INSEE : OMPHALE

- Scénario de référence fondé sur des simulations des mouvements naturels et la prolongation structurelle des tendances du solde migratoire suivant plusieurs hypothèses. C'est un modèle démographique d'autant plus utile que l'espace traité est peuplé
- Fragilisé pour partie par les incertitudes sur le recensement de 1999 et les nouvelles méthodes de mesure
- Ne peut constituer un objectif de politique publique sans réflexion complémentaire

## ➔ La prospective doit s'appuyer :

- sur l'évolution des comportements des acteurs et surtout des ménages
- sur l'évolution des équilibres locaux (saturation foncière ou de fonctionnement urbain)
- Sur des évènements périphériques à l'habitat : projections économiques, nouvelles liaisons, ....

## 2. Les besoins en logements sociaux

Le besoin en logements sociaux répond à une approche **structurelle**, les logements ayant vocation à être utiles et utilisés sur plusieurs dizaines d'années.

En conséquence, il faut prendre en compte des facteurs qui ne peuvent pas évoluer ou s'inverser rapidement.

### **LA DEMANDE POTENTIELLE est générée par :**

- Les tendances lourdes de développement démographique et économique (depuis 1990)
- Les revenus des ménages
- Les structures d'âge et surtout le potentiel de jeunes ménages

### **Mais il faut tenir compte de l'OFFRE PRE-EXISTANTE**

- La libération de logements dans le parc social (stock x taux moyen de rotation)
- La vacance excessive (parc total et parc social),
- La présence d'un parc privé confortable à faible loyer (en particulier conventionné)

→ C'est le décalage entre la demande potentielle et l'offre pré-existante qui mesure l'intensité du besoin

→ La demande HLM doit être utilisée avec précaution

# 3. La demande exprimée et potentielle

## *L'impact de la tension*

**La demande exprimée se rétracte ou se renforce pour un produit donné**

- en fonction des prix (privé)
- en fonction de l'attente (public)

**Il y a report sur d'autres segments de l'offre en cas de tension**

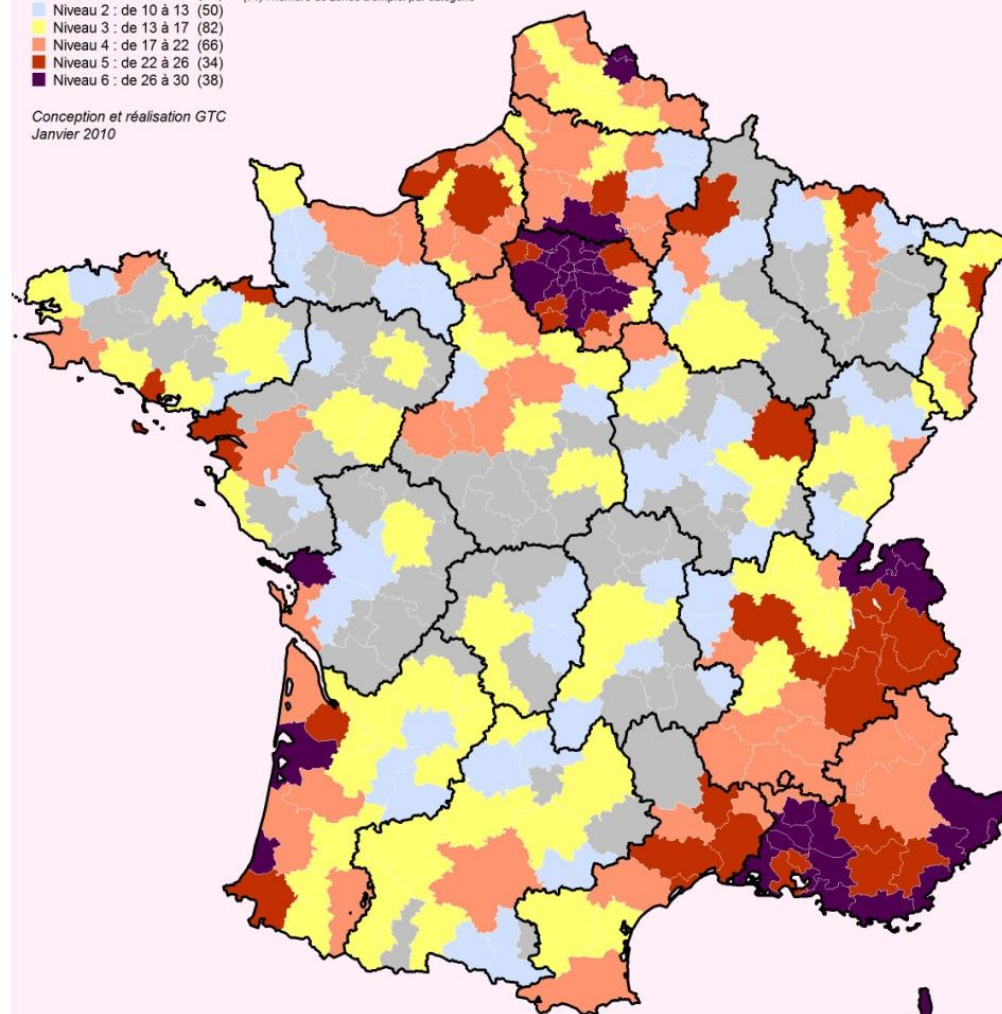


### Hierarchisation de la tension du marché actualisée en 2009

Source : EPLS 2008, PERVAL et CD Bien 2008, CNAF 2007, Filocom 2007 MEEDDM d'après DGI

- Niveau 1 : de 5 à 10 (71) (71) : nombre de zones d'emploi par catégorie
- Niveau 2 : de 10 à 13 (50)
- Niveau 3 : de 13 à 17 (82)
- Niveau 4 : de 17 à 22 (66)
- Niveau 5 : de 22 à 26 (34)
- Niveau 6 : de 26 à 30 (38)

Conception et réalisation GTC  
Janvier 2010



GUY TAIEB CONSEIL - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

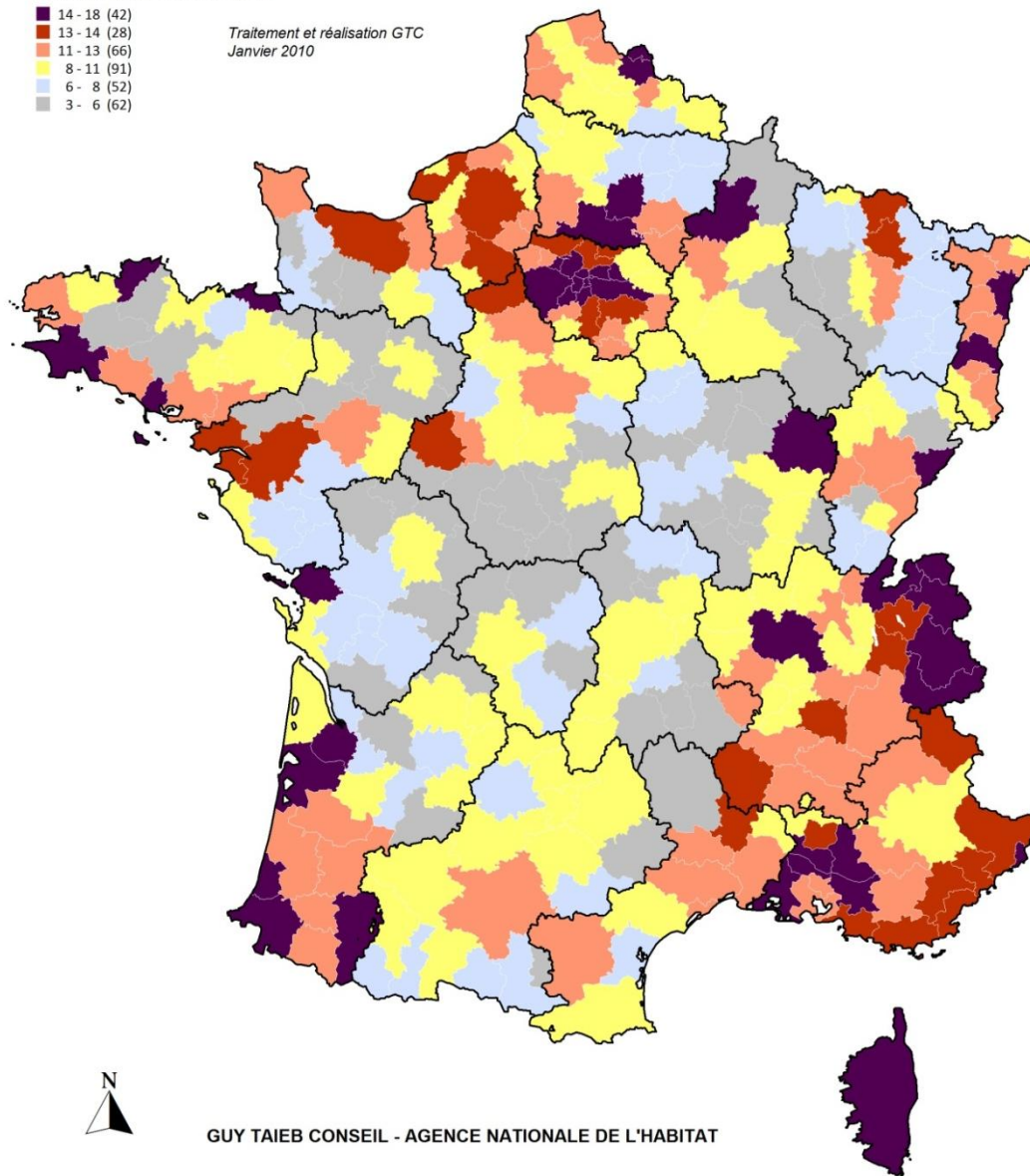


Indicateur composite des prix des maisons anciennes en 2008

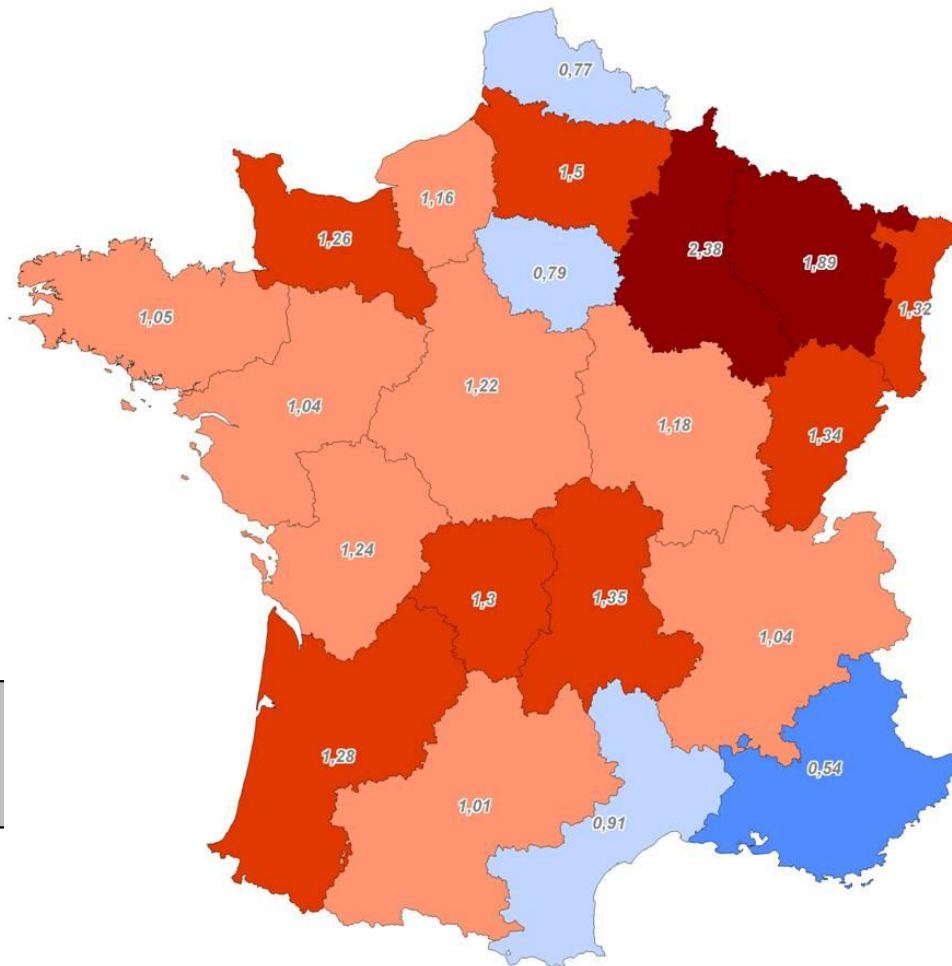
Source : PERVAL 2008 et CD-Bien 2008

- 14 - 18 (42)
- 13 - 14 (28)
- 11 - 13 (66)
- 8 - 11 (91)
- 6 - 8 (52)
- 3 - 6 (62)

Traitement et réalisation GTC  
Janvier 2010



# Dynamiques de construction de résidences principales et de création d'emplois



## Indice de réponse de la construction neuve à la pression de l'emploi entre 1999 et 2005

construction de RP / accroissement de l'emploi

- > ou = 1,52 (2)
- 1,25 - 1,52 (7)
- 0,98 - 1,25 (8)
- 0,71 - 0,98 (3)
- 0,44 - 0,71 (1)
- < 0,44 (0)

Moyenne nationale = 0,98

Réalisation : GTC - Février 2009  
Sources : INSEE / FILOCOM MEEDAT

# La région CHAMPAGNE-ARDENNE

## Quelques données essentielles

1. Une stabilité démographique depuis 25 ans, à un peu moins de 1.350.000 habitants.
2. Un excédent naturel qui a été abondant mais qui s'est réduit progressivement (+0.3% par an)...
3. ....sous l'influence d'un déficit migratoire concentré sur les tranches d'âge des jeunes actifs et des étudiants.
4. La taille moyenne des ménages régresse donc rapidement, passant au-dessous du référent national.
5. Pourtant, l'emploi progresse lentement mais de manière significative (+25.000 en 9 ans) selon le recensement, mais l'emploi salarié privé diminue assez sensiblement depuis 2008.

# La région CHAMPAGNE-ARDENNE

## Quelques données essentielles

6. Le parc de logement est marqué par le poids de la vacance (7.9%) (France 6.6%)... et celui du parc social (22%) (France 16%).
7. Le parc social est assez ancien (58% avant 1977) (France 48%).
8. La production neuve est de l'ordre de 5.700 logements par an soit 4.3 logements pour 1.000 habitants (France 5.4).

# LES SYSTEMES D'OBSERVATION : QUELQUES PRINCIPES

## Distinguer :

- **Les Observatoires de veille**

Regroupement de données succinctes ou détaillées sur la durée, de façon à percevoir des phénomènes nouveaux éventuels (notion d' « entrepôt » de données).

- **Les Observatoires opérationnels**

Ils répondent aux questions formulées, et permettent d'orienter l'action publique et d'évaluer sa réussite.

Pour l'Etat, les collectivités, les bailleurs sociaux, ce sont les Observatoires opérationnels qui sont les plus utiles.

Ils peuvent être généraux ou ciblés (fonciers, revenus des ménages, plus démunis...)

# Ils supposent

- **1.** Un travail préalable précis de détermination du questionnement, et donc une culture suffisante du domaine.
- **2.** Une interprétation reposant sur des référents adaptés et des objectifs retenus.
  - en terme de niveau (le niveau de l'indicateur est il très différent de celui des territoires comparables?)
  - en terme de liaison ou de corrélation (le rapprochement des données interroge t-il sur certains phénomènes ?)
  - Les orientations de la politique publique sont elle efficaces ?
- **3.** La connaissance des actions publiques (programmation des logements sociaux, action foncière, renouvellement, informations....), qui permettent de réagir aux informations fournies par l'Observatoire.
- **4.** Une communication adaptée des résultats de façon à peser sur les stratégies des acteurs partenaires.

## mais aussi.....

- **5.** Une connaissance de la fiabilité des sources mobilisées (FILOCOM, permis de construire, CAF...)
- **6.** Une formalisation des partenariats qu'il y ait ou non convention d'échange de données, de façon :
  - à élargir le champ de l'information,
  - à améliorer l'interprétation des données par des approches qualitatives
- **7.** Une pérennité du système qui implique :
  - qu'il repose sur plusieurs personnes, pour éviter les ruptures liées à la mobilité professionnelle,
  - Un soutien réel des instances décisionnelles
  - Une utilité avérée dans le fonctionnement des services, et organismes concernés aux missions

→ **Les débats et échanges autour des résultats constituent l'un des intérêts majeurs de l'Observatoire**



