



## Estimation des besoins en logements en Haute-Normandie à l'horizon 2015<sup>1</sup>

Sous l'hypothèse d'un maintien des tendances observées ces dernières années, le besoin en logements pour la Haute-Normandie serait de 8 950 logements par an sur la période 2007 -2015. Cette estimation, basée sur les projections du nombre de ménages et sur l'analyse du parc existant, met en évidence le retard accumulé dans la construction neuve et les tensions qui ont affecté le marché du logement. La répartition des besoins, inégale selon les pays et les communautés d'agglomération, illustre les difficultés qui vont se présenter aux territoires, qui, au delà d'une simple réponse à la demande exprimée, souhaitent inverser les tendances actuelles et éviter une périurbanisation non maîtrisée.

### CADRE DE L'ÉTUDE

La Direction Régionale de l'Équipement a mis à jour en 2007 l'étude sur l'estimation des besoins en logements réalisée en 2005 par le bureau d'études CRESGE. Cette mise à jour s'est faite en partenariat avec l'INSEE qui a réalisé les projections démographiques.

#### Précautions d'usage :

L'approche « normative » utilisée pour cette étude n'a pas vocation à se substituer aux approches locales réalisées par les collectivités notamment dans le cadre de l'élaboration de leur PLH. L'étude vise à disposer d'un cadrage régional des besoins en logement.

**Les estimations de besoins en logements sont basées sur des indicateurs représentatifs de la dynamique d'évolution du parc de logements et des ménages sur les territoires. Pour ce faire, un certain nombre d'hypothèses ont été retenues. Les résultats de l'étude en infra-régional doivent donc être examinés au regard de ces hypothèses.**

### LA MÉTHODE D'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'origine des besoins en logements provient principalement de l'évolution du nombre de ménages (environ 85% du besoin). Les projections démographiques, réalisées par la Direction Régionale de l'INSEE, utilisent les nouveaux modèles de projection disponibles et s'appuient sur les résultats du recensement partiel de 2005.

Cependant la projection du nombre de ménages ne suffit pas pour établir une projection des besoins en logements. Afin de prendre en compte d'une part les tensions du marché du logement qui nécessitent un effort de construction et d'autre part la capacité du parc à répondre partiellement à ce besoin, trois éléments supplémentaires sont pris en compte dans l'estimation des besoins en logements :

- ✕ **le renouvellement du parc** (démolitions, désaffectations, sorties de parc)
- ✕ **la fluidité du parc** (maintenir un taux de vacance suffisant pour le fonctionnement du parc)
- ✕ **les transformations de résidences secondaires (RS) en résidences principales (RP)**

Des hypothèses et des choix de tendances ont été appliqués à chaque composante afin d'estimer, en partant des données du recensement de la population 1999, le besoin en logement sur la période 1999-2015. Les données concernant la construction neuve étant connues sur la période 1999-2007, le calcul du besoin en logements peut ensuite être effectué sur la période 2007-2015. Par commodité les résultats seront exprimés en nombre de logements par an (logts/an).

<sup>1</sup> - Les données de l'étude concernent les effectifs au 1er janvier de chaque année.

## LE ZONAGE D'ÉTUDE RETENU



Le zonage d'étude retenu s'appuie sur les limites de pays et de communautés d'agglomération. Néanmoins, plusieurs contraintes devant être respectées, les périmètres des zones d'études ne coïncident pas exactement avec les périmètres institutionnels, il convient alors de parler de « pseudo-pays » ou de « pseudo-communauté d'agglomération ».

*Impératifs technique, administratif ou socio-économique à respecter:*

- × Zones continues d'au moins 50 000 habitants
- × Respect des limites de département
- × Les communes ne faisant pas partie d'un regroupement sont rattachées à une zone

Certains territoires englobent des communautés d'agglomération (CA). Dans la mesure où ces dernières respectent le seuil de 50 000 habitants, il a été possible d'isoler les résultats. Ainsi, dans les graphiques qui suivent, les résultats présenteront les "pseudo-CA" (ex. *Le Havre – pointe de Caux Estuaire*) et les agglomérations isolées (ex. *dont CA Le Havre*).

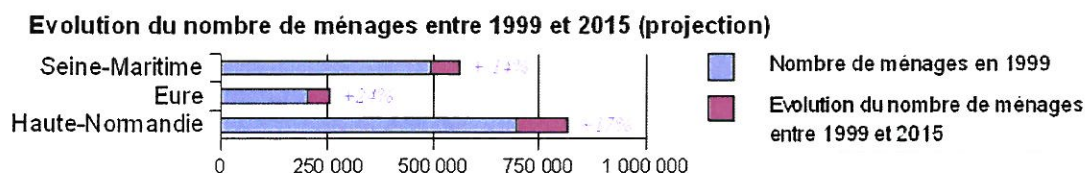
## PRÉSENTATION DES HYPOTHÈSES ET RÉSULTATS INTERMÉDIAIRES SUR LA PÉRIODE 1999-2015

### A. Les projections de population et de ménages (source : INSEE)

**Hypothèses :** La poursuite des évolutions du nombre de ménages constatées de 1982 à 1999 a été retenue pour établir les projections sur la plupart des zones d'études. Sur quelques zones (franges franciliennes, agglomérations de l'Eure), des tendances plus récentes (1990-1999) ont été privilégiées du fait des changements observés dans les comportements migratoires des ménages sur ces territoires.

Les données des premiers résultats du recensement de 2004 à 2006 ont été utilisées pour confirmer ou redresser les projections.

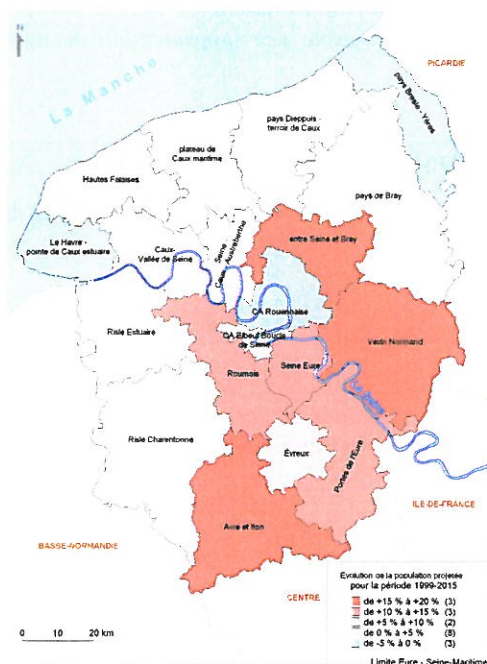
**Résultat : En 2015, la région Haute-Normandie compterait 118 500 ménages de plus qu'en 1999.**



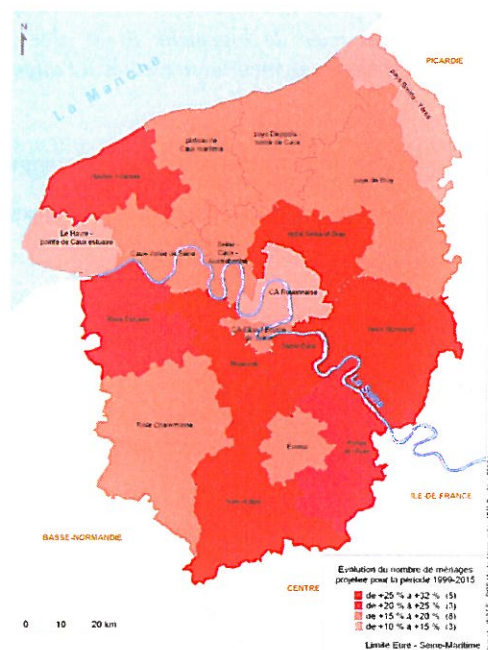
Le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. En effet, les évolutions de la structure de la population (« vieillissement ») et des comportements (« décohabitation ») provoquent une diminution de la taille des ménages. La périurbanisation se poursuit et l'éloignement domicile-travail est de plus en plus important. La Seine Maritime, plus urbaine, est moins attractive alors que l'Eure continue son développement.



Les cartes ci-dessous représentent, à la même échelle, les taux de croissance de la population (carte de gauche) et les taux de croissance du nombre de ménages (carte de droite). L'augmentation de la population est modérée, elle se concentre autour de l'agglomération rouennaise et dans le sud-est de l'Eure. En revanche, l'évolution du nombre de ménages, qui crée le besoin en logement, est beaucoup plus importante et concerne l'ensemble des territoires.



Projection d'évolution de la population entre 1999 et 2015 (INSEE)



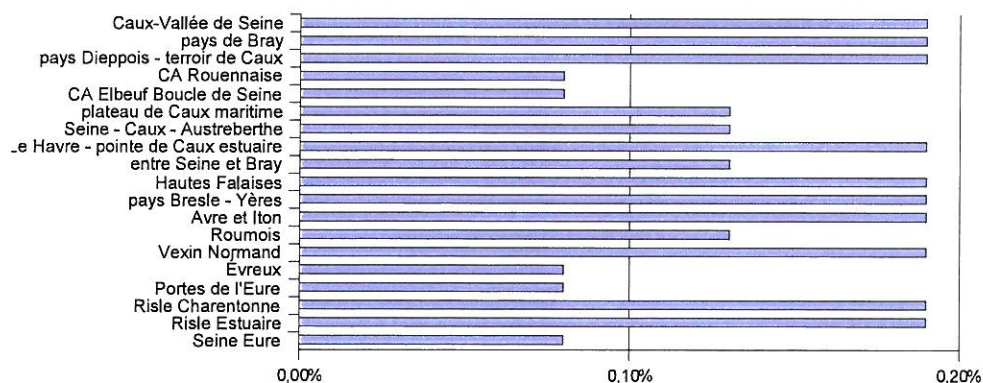
Projection d'évolution du nombre de ménage entre 1999 et 2015 (INSEE)

## B. Les besoins liés au renouvellement du parc

**Hypothèses :** Les indicateurs reflétant l'ancienneté et la vétusté du parc de logements en Haute-Normandie se situent au niveau de la moyenne nationale (source FILOCOM 2005). Un taux régional de renouvellement du parc proche de celui estimé dans l'enquête logement de l'INSEE pour la France métropolitaine a donc été retenu : 0,12% du parc par an<sup>2</sup>.

La ventilation par zones d'étude a été ensuite faite en fonction des indicateurs de vétusté et d'ancienneté retenus.

### Hypothèses sur le taux annuel de renouvellement du parc



**Résultat : Un renouvellement nécessaire de 15 500 logements en région Haute Normandie entre 1999 et 2015.**

Les communautés d'agglomération ayant un parc plus récent, leurs taux de renouvellement est plus faible que dans les territoires périurbains et ruraux.

2 - Ce taux correspond au niveau national à un renouvellement de 35 000 logements par an.

### C. Les besoins liés à la fluidité du parc

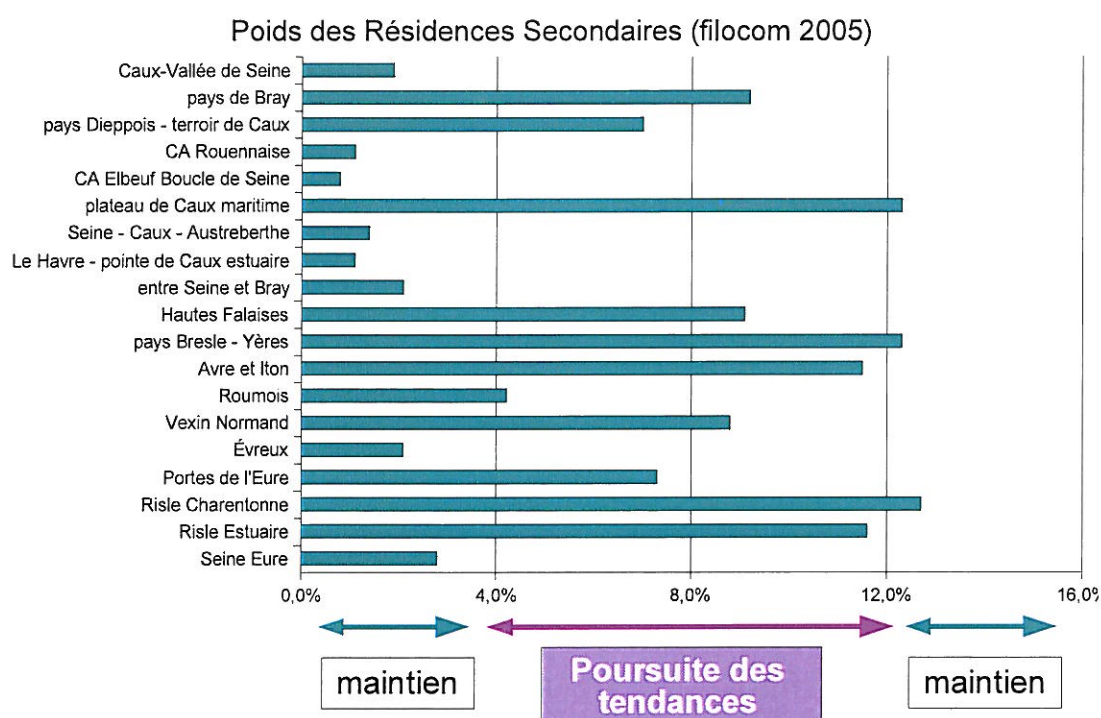
**Hypothèses :** Les taux de vacance observés se situent dans des seuils permettant un fonctionnement correct du marché locatif (source RGP99). Le poids des logements vacants peut donc être maintenu dans la plupart des zones. Afin de conserver une fluidité suffisante du parc de logement, il est alors nécessaire de prendre en compte une augmentation du nombre de logements vacants. Cette augmentation est liée à l'augmentation du parc.

**Résultat : Un besoin de construction de 4000 logements entre 1999 et 2015 pour assurer la fluidité du parc.**

Cette hypothèse est normative, néanmoins, la modélisation a été construite pour refléter les phénomènes observés ces dernières années.

### D. Les réponses apportées par les transformations de RS<sup>3</sup> en RP<sup>4</sup>

**Hypothèses :** Les tendances observées concernant la transformation de résidences secondaires (RS) en résidences principales (RP) au cours de la période 1999-2005 (source FILOCOM 2005) ont été projetées dans les zones qui présentent à la fois un taux de transformation et un stock significatifs. Le nombre de RS est maintenu dans les autres zones.



**Résultat : Une réponse de 5000 logements apportée par les transformations de Résidences Secondaires en Résidences Principales entre 1999 et 2015 .**

Les zones où le nombre de Résidences Secondaires a été maintenu correspondent à des territoires urbains (faible poids des résidences secondaires) ou à des zones touristiques qui ont vocation à le rester.

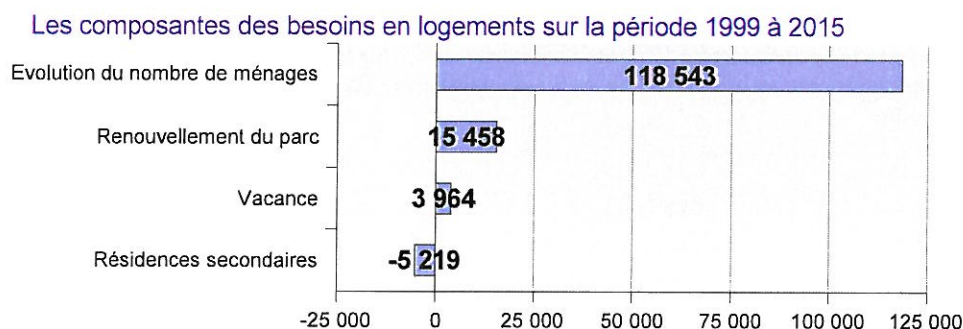
3 - RS : résidence secondaire

4 - RP : résidence principale



## E. Synthèse des résultats intermédiaires

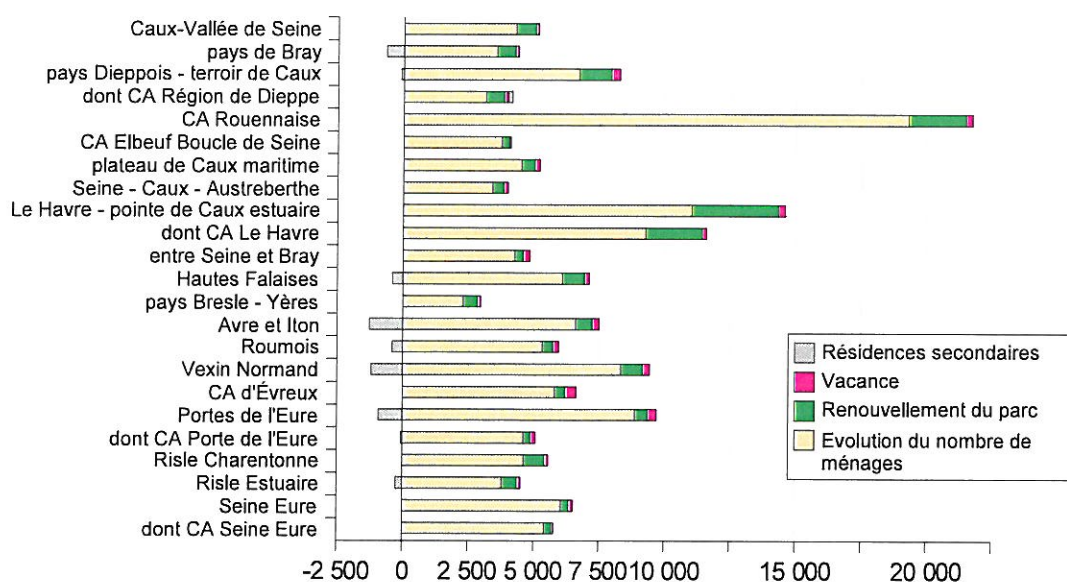
L'origine des besoins en logements provient principalement de l'évolution du nombre de ménages : 118 500 nouveaux ménages entre 1999 et 2015. Cependant, les autres composantes étudiées ne sont pas négligeables, les besoins liés au renouvellement du parc représentent notamment plus de dix pour cent des besoins.



Le graphique ci-dessous représente le poids de chaque composante des besoins en logements par zones d'études. Les quatre composantes apportent des nuances aux besoins des territoires en fonction des caractéristiques de leur parc de logements.

Par exemple, le pays Caux-vallée de Seine, qui a un parc plus ancien, aura des besoins importants de construction neuve liés au renouvellement. A l'opposé, le besoin en construction du Vexin-Normand se voit minoré par la réponse qui peut être trouvée dans le parc existant (diminution de la vacance ou transformation de résidences secondaires en résidences principales).

### Les besoins en logements par territoire sur la période 1999-2015 (nbre de logement)



## L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2007-2015

Au regard des hypothèses retenues, l'estimation des besoins en logements s'élève en Haute-Normandie à 133 000 logts sur la période 1999-2015 ce qui correspondrait à un rythme de construction annuel de 8 300 logts/an sur une période de 16 ans.

### Évolution observée entre 1999 et 2007 :

La construction de nouveaux logements entre 1999 et 2007 est de 61 000 logements (source : SITADEL) soit une moyenne de 7 630 logts/an largement inférieure au besoin estimé de 8 300 logts/an sur 16 ans. Le retard accumulé s'est traduit notamment par une tension du marché.

**Résultat : pour la période 2007-2015, 71 500 logements devraient être construits pour répondre au besoin projeté soit environ 8 950 logts/an.**

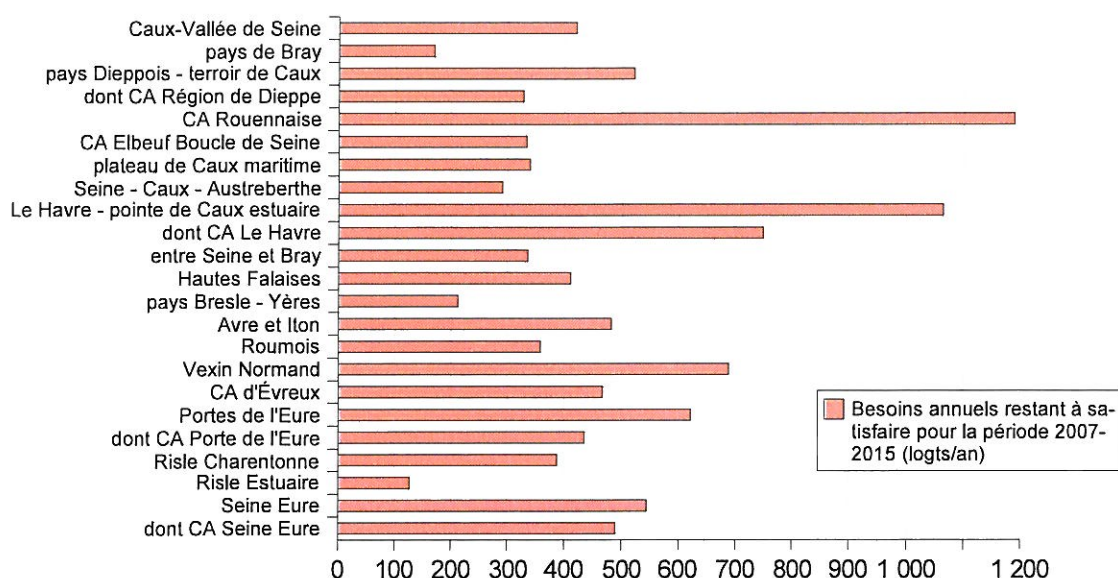
### Besoins restant à satisfaire pour la période 2007-2015 (logements/an)

Seine-Maritime	5 290
Eure	3 676
Haute-normandie	8 966

40% des besoins se situent dans l'Eure alors que ce département regroupait « seulement » 29% des ménages de Haute-Normandie en 1999.

Le graphique ci-dessous reprend les estimations des besoins annuels par territoire pour la période 2007-2015.

### Besoin annuel à satisfaire pour la période 2007-2015 (logements / an)



Plusieurs scénarios ont été étudiés en faisant varier les hypothèses de projection. Si la valeur 8 950 logts/an a été retenue pour la période 2007-2015, il est pertinent de considérer une « fourchette » des besoins allant de 8 400 logts/an à 9 500 logts/an.



## L'ESTIMATION DES BESOINS POUVANT ÊTRE SATISFAITS PAR LES LOGEMENTS SOCIAUX

L'effort consenti par les pouvoirs publics en matière de construction de logements sociaux renvoie aux politiques territoriales. L'estimation des besoins en logements sociaux de la présente étude n'a pas pour objet d'identifier quelle part des besoins en logements peut être satisfaite par le parc locatif social dans chaque zone d'étude mais d'évaluer, au niveau régional, l'ordre de grandeur nécessaire pour maintenir un **poids de parc équivalent** sur un territoire donné.

Comme précédemment pour le parc total, les besoins en logements sociaux sont estimés sur la période 1999-2015 auxquels sont retranchés les constructions constatées sur la période 1999-2006 (source EPLS). Le résultat est ensuite exprimé en besoin annuel (logts sociaux/an). Deux hypothèses ont été étudiées :

- x **Hypothèse 1 :** 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. Cette hypothèse nous amène à un **besoin annuel de 1 900 logements sociaux** en région Haute-Normandie. Ce résultat, qui traduit une continuité des tendances passées sur chaque territoire, est une estimation basse. Cela s'explique par la diminution du poids démographique des principales agglomérations du Havre et de Rouen.
- x **Hypothèse 2 :** le taux de parc social est **maintenu par département**. Cette hypothèse nous amène à un **besoin annuel de 2 050 logements sociaux** en région Haute-Normandie. Cette estimation implique des rééquilibrages entre territoires : les communes qui subissent une forte augmentation démographique, devraient augmenter leur part de logement social.

**Résultat : Pour la période 2007-2015, dans l'hypothèse du maintien d'un poids de parc social, les besoins en logements pouvant être satisfaits par les logements sociaux seraient aux alentours de 2 000 logements par an.**

## LA CONSTRUCTION NEUVE CES DERNIÈRES ANNÉES

### Une construction neuve en bonne voie...

On observe chaque année, depuis 2002 une augmentation du nombre de logements mis en chantier :

- 2005 : 8 683 logements neufs commencés
- 2006 : 9 831 logements neufs commencés
- 2007 : 10 312 logements neufs commencés

Cette tendance, si elle se maintient, est en cohérence avec l'estimation des besoins en logements de la présente étude et permettra de rattraper le retard accumulé.

### Mais une production de logements sociaux qui stagne.

L'accroissement du parc social reste faible : 0,2% en 2005 (source EPLS) ce qui est inférieur au niveau national. Cette faible augmentation s'explique par l'impact des sorties du parc (démolitions, ventes, changement d'usage) sur les mises en service (1 475 en 2005).

Ces données cumulées sur 6 ans (2000 à 2005) donnent 8 918 nouvelles mises en service pour 4 862 sorties de parc soit un accroissement de l'offre de 4 056 logements sociaux.

Sur la même période, 10 400 logements ont fait l'objet de décisions de financement. Une grande part de ces logements ne sont pas encore mis en service compte tenu des délais de réalisation.

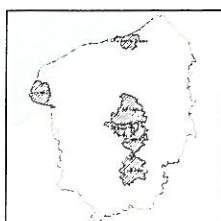
## SYNTHÈSE DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT DES AGGLOMÉRATIONS

Afin de mettre en perspective les résultats de l'étude sur les besoins en logements, nous proposons une synthèse sommaire des données des Programmes Locaux de l'Habitat. Cette analyse est présentée à titre indicatif car les dates de validité des documents ainsi que les contours des besoins ou volontés exprimés diffèrent d'un territoire à l'autre.

### A. Les CA dotées d'un PLH en quelques chiffres

Six des sept communautés d'agglomérations de Haute-Normandie sont dotées d'un PLH (celui de la CA de Porte de l'Eure étant en cours d'élaboration).

Ces six communautés d'agglomérations (hachurées sur la carte ci-dessous) représentent :



- ✓ 52% des ménages (source : FILOCOM 2005) mais seulement 40% des constructions neuves en moyenne ces dernières années (moyenne 2001-2006 SITADEL)
- ✓ 72,5% du parc social (source : EPLS 2005/ FILOCOM 2005) et 74% des demandes de logements sociaux mais seulement 52% des financements PLUS/PLAI (hors ANRU moyenne 2001- 2006 source : DRE)

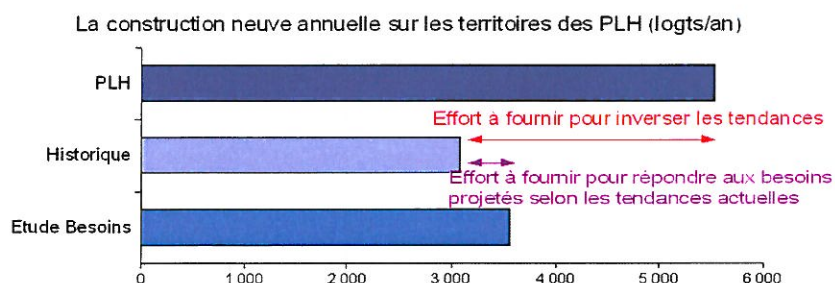
### B. Quels efforts pour répondre au besoin ? Quels efforts pour inverser les tendances ?

#### 1- Parc Total de logements

Le graphe ci dessous présente trois valeurs :

- ✓ PLH : Somme des objectifs annuels de production de logements exprimés dans les PLH (5520 logts/an). Certains PLH étant basés sur des hypothèses fortes d'inversion des tendances démographiques actuelles, ces besoins estimés sont élevés.
- ✓ Historique: Moyenne annuelle des mises en chantier de logements (3075 logts/an sur la période 2001-2006 source : SITADEL) sur les territoires des PLH.
- ✓ Etude besoins : Estimation des besoins en logements (3 550 logts/an) issus de la présente étude et basés sur la projection des tendances actuelles sur les territoires des PLH.

La mise en perspective de ces trois valeurs permet d'approcher de manière quantitative l'effort nécessaire pour répondre au besoin projeté selon les tendances actuelles et l'effort nécessaire pour inverser les tendances actuelles (notamment la perte de population des communautés d'agglomérations au profit des couronnes périurbaines).



#### 2- Parc Social

La somme des objectifs annuels de production de logements sociaux exprimés dans les PLH des 6 communautés d'agglomération s'élève environ à 1 500 logements par an. En revanche, la moyenne annuelle de logements sociaux financés sur ces territoires depuis 2001 est de 712 logements par an (source : DRE).

Dans la mesure où ces territoires représentent 72% de la demande régionale en logements sociaux (source USH HN), une extrapolation à l'échelle régionale des objectifs des PLH amènerait un besoin d'environ 2 000 logements sociaux par an en Haute-Normandie. Ce résultat est en cohérence avec les autres modes d'estimation présentés précédemment dans cette étude.