

# Evaluation des besoins en logements

Téléchargez la publication : [www.audrna.com](http://www.audrna.com)



Opération d'habitat "Les Cépages de l'Arbousier" dans le quartier du Saut du Lièvre à Nîmes.

Evaluer les besoins en logements est l'un des fondements de la construction du projet politique qui sera retranscrit dans un PLU, un PLH ou un SCoT.

*Cette publication vise à apporter un éclairage sur la question des besoins en logements à horizon 2030 dans le cadre de la révision du SCoT Sud Gard initiée par délibération du Conseil Syndical le 23 mai 2013.*

*Il s'agit de présenter et d'expliquer les phénomènes de consommation de logements pour prendre conscience que l'apport de nouvelles populations dans le Sud du Gard d'ici 2030 ne représentera qu'environ un tiers des logements à construire. Le reste de la construction neuve répondra aux besoins de la population résidente.*

*Cette publication pourra être déclinée à l'échelle communale dans le cadre de l'accompagnement de révisions de PLU par l'agence d'urbanisme.*

Le dimensionnement du « besoin en logements » est au centre de la préoccupation des pouvoirs publics car il porte notamment en lui les questions de :

- politique d'accueil de nouvelles populations,
- renouvellement de la ville sur elle-même,
- choix des secteurs de développement d'un territoire et de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles,
- densité, de formes urbaines, de produits et de types de logements à réaliser pour répondre aux attentes des ménages actuels et futurs.

Cette évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux phénomènes. D'une part, les besoins liés aux évolutions de la population résidente et du parc de logements existants et, d'autre part, les besoins liés à la croissance démographique et à l'accueil de nouveaux habitants.

Elaborée par le cabinet Guy Taïeb Conseil et expérimentée par la Direction Départementale de l'Équipement des Yvelines au début des années 90, la méthode du « **point mort** » est aujourd'hui reconnue comme la plus fiable pour évaluer les besoins en logements d'un territoire. Cette méthode permet en effet de prendre en compte tous les besoins en logements et d'évaluer le rythme de construction qui sera nécessaire pour assurer la fluidité du marché immobilier, le remplacement des logements anciens et dégradés, mais aussi répondre à la croissance démographique souhaitée et au phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage.

## Le renouvellement du parc de logements

Chaque année, des logements sont démolis, transformés en locaux d'activités ou fusionnés avec un ou plusieurs autres logements.

À l'inverse, une part de l'accroissement du parc de logement provient de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, locaux, mas, etc) en logements, sans construction nouvelle.

Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

En moyenne nationale, le renouvellement annuel du parc de logements est de 0,15%, soit 50 000 logements démolis qui sont remplacés chaque année en France.

Dans l'ancienne région Languedoc-Roussillon, comme dans le SCoT Sud Gard, le renouvellement du parc a été négatif ces dernières années, ce qui est le signe d'une tension du marché du logement et d'une insuffisance de la construction neuve.

Ainsi, dans l'ex région L-R entre 1999 et 2011, l'excédent de logements créés à partir d'un bâti existant sur les logements démolis a été de 1 100 logements par an, soit autant de logements nouveaux à déduire des besoins à construire et un renouvellement du parc négatif de - 0,07% annuel.

Dans le Sud du Gard, le phénomène a été encore plus marqué entre 2007 et 2012 avec un renouvellement de -0,15% par an, soit un excédent de 320 logements créés à partir du bâti existant par rapport aux logements démolis sur la période.

Dans son estimation des besoins en logements à l'échelle régionale à horizon 2030, l'Insee retient l'hypothèse d'un renouvellement du parc de +0,13% par an pour compenser les démolitions et accompagner les politiques de rénovation urbaine.

Cette hypothèse apparaît assez peu réaliste à l'échelle du Sud du Gard, c'est pourquoi le choix est fait ici de retenir un renouvellement annuel de +0,02%, soit environ 50 logements à construire par an. Cette hypothèse s'appuie sur les projets de rénovation urbaine, de PNRQAD et d'OPAH et sur une politique volontariste d'amélioration et de renouvellement du parc de logements, en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs des villages.

**Renouvellement de +0,02% par an à l'horizon 2030**

**50 Igts**  
à construire/an

### Calcul des besoins en logements

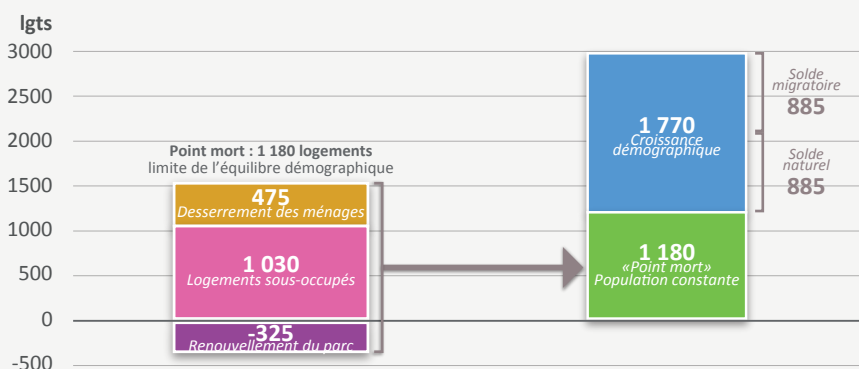


Construction de maisons individuelles dans un lotissement à Sainte-Anastasia.



Ancienne gendarmerie transformée en logements sociaux à Saint-Chaptes.

## 2 950 logements construits par an dans le SCoT entre 2007 et 2012



Source : INSEE RP2007 et RP 2012, DREAL Languedoc-Roussillon - Sit@del2, calculs A'U.

Entre 2007 et 2012, environ 2 950 logements ont été construits chaque année dans le SCoT Sud Gard.

40 % de ces logements, soit un total de 1 180, ont simplement contribué à maintenir la population du Sud du Gard. En intégrant le solde naturel, ce sont 70% des logements construits, soit 2 065 unités, qui ont répondu aux besoins de la population résidente.

1 770 logements ont permis d'accueillir les 21 150 nouveaux habitants recensés sur la période, soit un taux de croissance annuel de près de 1,2%.

Pour 10 logements construits, le territoire du SCoT Sud Gard a gagné 14 habitants supplémentaires.

## Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménages augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements.

Entre 2007 et 2013, dans le Sud du Gard, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,31 à 2,26, soit une baisse de 0,31% par an qui a "consommé" 475 logements par an.

D'après l'Insee, les ménages verront leur taille diminuer en moyenne de 0,38% par an à horizon 2030 en Languedoc-Roussillon. Au niveau national, le nombre de personnes par ménage devrait passer de 2,26 en 2010 à 2,10 en 2030.

Fort d'un nombre de personnes par ménage encore élevé, le Sud du Gard, comme le reste de la région, devrait connaître une baisse du taux d'occupation des logements de l'ordre de 0,33% par an à l'horizon 2030 pour atteindre une moyenne de 2,14 pers./logt en 2030. Soit un besoin de 550 nouveaux logements par an.

**2,14 personnes par logement en 2030**

**550 lgts**  
à construire/an



Les jardins de Valfons à La Calmette.

## L'évolution des logements sous-occupés

Les logements vacants et les résidences secondaires évoluent en permanence au sein du parc de logements. Ils peuvent être transformés en résidence principale et inversement. Leur variation, à la hausse comme à la baisse, impacte les besoins en logements.

Entre 2007 et 2013, dans le Languedoc-Roussillon comme dans le Sud du Gard, la part de logements vacants a progressé. Elle est passée de 12,7% à 13% du parc dans le Sud du Gard. A l'horizon 2030, le taux de résidences secondaires devrait toutefois se stabiliser autour de 13% compte tenu d'une diminution des capacités constructives des sites touristiques d'une part, et de l'arrivée aux âges de la retraite des baby-boomers amenés à venir s'installer dans leur résidence secondaire d'autre part.

## La croissance démographique

Entre 2007 et 2012, la croissance démographique annuelle dans le Sud du Gard a été de 1,17%, dont 0,5 à 0,6% liés au solde naturel.

Dans ces dernières projections démographiques, l'Insee prévoit une croissance démographique annuelle située autour de 1% dans le SCoT Sud Gard. C'est sur la base de ces projections que l'évaluation des besoins en logement est réalisée dans la présente publication.

Cette croissance démographique nécessite la construction d'environ 1 875 logements par an à horizon 2030, dont **1 085 (58%) liés au solde naturel** et 775 (42%) liés au solde migratoire.

**1% de croissance démographique annuelle**

**1 875 lgts**  
à construire/an

Le taux de logements vacants est de 6,9% en 2013 dans le Sud du Gard, un chiffre comparable à la moyenne nationale et inférieur au Languedoc-Roussillon (7,8%).

A l'horizon 2030, l'objectif est de maintenir un taux de vacance, nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels.

Avec un maintien des taux de logements vacants et des résidences secondaires, il faudra construire 625 logements par an.

**Maintien des taux actuels de logements vacants et de résidences secondaires en 2030**

**625 lgts**  
à construire/an



La ZAC Canteperdrix à Manduel.

## En savoir +

**Entre 2010 et 2030, 21 200 logements seraient à construire en moyenne par an.**

INSEE, DREAL Languedoc-Roussillon  
Insee Analyses N°08 - Février 2015.

**Perspectives démographiques et de résidences principales en Languedoc-Roussillon à l'horizon 2030.**

INSEE  
Insee Repères Synthèse N°02 - Février 2014.

**La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre de ménages.**

Commissariat général au développement durable  
"Le point sur" N°135 - Août 2012.



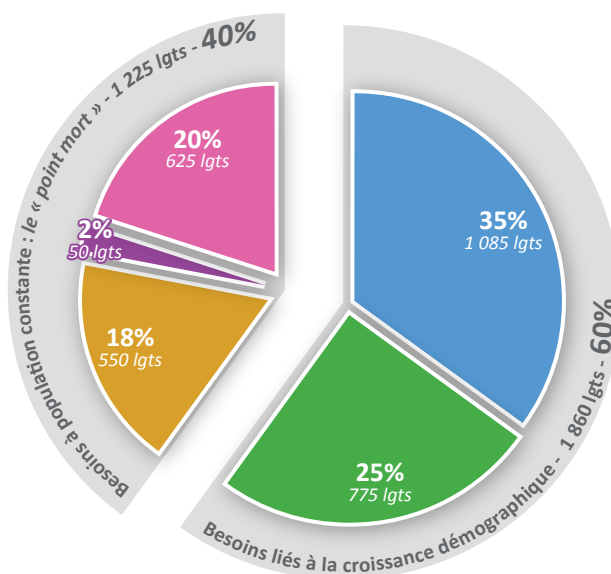
## En synthèse - 3 100 logements à construire par an à l'horizon 2030

**La notion de « point mort »**  
Même si la population du Sud du Gard n'augmente pas d'ici 2030, il faudrait construire **1 225** logements neufs/an.

### Besoins à population constante : le point mort

- Evolution des logements sous-occupés
- Renouvellement du parc de logements
- Desserrement des ménages

Source : INSEE RP2013, calculs A'U.



**Total**  
**3 100** logements à construire/an

### Besoins liés à la croissance démographique

- Solde naturel
- Solde migratoire

**75%** des besoins en logements sont liés à la population résidente

## Risques d'une production inférieure à 3 000 logements/an

Il faut construire plus de 3 000 logements par an dans le Sud du Gard pour répondre aux besoins de renouvellement du parc de logements anciens, de diminution de la taille moyenne des ménages, de fluidité du marché immobilier et d'accueil de nouveaux habitants au rythme de 1% par an. Une construction inférieure à 3 000 logements par an entre 2018 et 2030

dans le Sud du Gard n'impliquera pas un taux de croissance annuel inférieur à 1%. Il est plus probable que le taux de croissance annuel reste à 1% avec :

- un renouvellement du parc négatif avec des constructions de particuliers à partir de bâtis existants parfois médiocres,

- un blocage des parcours résidentiels avec une faible baisse du nombre de personnes par ménage et des sur-occupations de logements,
- des prix de marché en hausse et une baisse de la vacance avec l'occupation de logements de mauvaise qualité.

## Localisation et objectifs qualitatifs de la construction neuve

Au-delà de l'indispensable objectif quantitatif global qui vient d'être calculé, le SCoT devra spatialiser cette production nouvelle afin que les logements construits d'ici 2030 se situent à proximité des commerces, services, équipements publics et de la desserte en transport en commun. Pour cela, un travail de classement des communes par typologie dans le cadre

d'une armature territoriale réaffirmée à l'échelle du Sud du Gard devrait être menée.

De même, il est important de produire des logements qui répondent aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire, en fonction de leurs capacités financières mais aussi de l'évolution des modes de vie.

Il s'agit de préciser les caractéristiques de l'offre nouvelle du point de vue de la forme urbaine et de la typologie mais également des produits de logements, du logement locatif social à l'accession privée à la propriété, sans oublier l'accession à prix maîtrisé.