

LE « POINT MORT » :

UNE MÉTHODE D'ÉVALUATION QUANTITATIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS



Évaluer les besoins en logements est une démarche incontournable des politiques locales de l'habitat, à travers notamment les programmes locaux de l'habitat (PLH). En effet, la notion de « besoins en logements » est au centre de la préoccupation des pouvoirs publics et pose la question de la satisfaction des attentes quantitatives et qualitatives des ménages actuels et futurs.

L'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins : les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le « point mort ») et les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis. La méthode du « point mort » a été élaborée par le cabinet Guy Taieb Conseil et expérimentée par la Direction Départementale de l'Équipement des Yvelines au début des années 90.

Utilisée de manière prospective, la notion de « point mort » permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur la croissance démographique, le desserrement des ménages, la fluidité du marché et le renouvellement du parc.

LA NOTION DE BESOIN EN LOGEMENTS

Comprendre et satisfaire les besoins en logements et y répondre territoire par territoire est une nécessité pour accompagner le développement urbain et répondre aux attentes des habitants.

Mais cette notion de besoins en logements recouvre des réalités bien différentes de celle de la demande inscrite sur un fichier à l'instar de la demande en logements locatifs sociaux.

Demande et besoin : quelle différence ?

La demande de logement social, et particulièrement les fichiers des demandeurs, ne reflète pas les besoins réels en logements sociaux. En effet, les candidats ne déposent pas de dossier pour un quartier ou une commune qui n'a pas de logements sociaux. De fait, ils estiment, avant même de s'inscrire, la probabilité d'obtenir un logement qui leur convienne.

C'est toute la différence entre la demande inscrite dans un fichier et la demande potentielle d'un territoire.

La demande potentielle d'un territoire, bien plus éclairante pour la compréhension des besoins, dépend des dynamiques démographiques, économiques et des ressources des habitants.

Les besoins en logements s'apprécient en fonction du différentiel entre la demande potentielle et l'offre (privée et publique) réellement accessible sur le territoire.

Ils doivent s'aborder en référence à une situation d'équilibre, difficile toutefois à définir, car elle est variable dans le temps, dans l'espace et selon les groupes sociaux.

Hérouville Saint-Clair :
logements en construction



Pourquoi évaluer les besoins en logements ?

L'évaluation des besoins en logements est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...).

Elle permet, à un horizon lointain :

- d'approcher globalement, puis par type de territoire, le niveau de besoin en logement
- d'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les

dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties ;

- de répondre aux besoins des ménages occupants (l'habitat actuel satisfait-il, en nombre et en nature, les besoins en logements des ménages qui l'occupent ?).

LE « POINT MORT » : UNE METHODE DE REFERENCE

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

De la définition du point mort...

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,

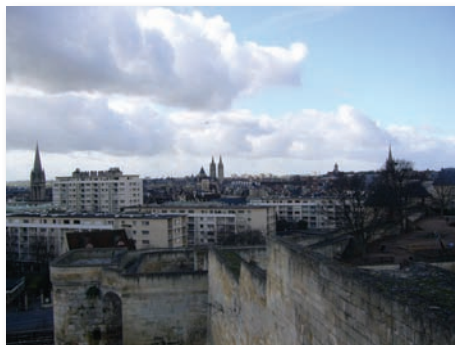
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc de logements**,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché**.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » (cf. encadré) et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

...à l'interprétation des résultats

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

Quartier des Quatrans à Caen, vu du Château



Formule de calcul du « point mort » (période 1999-2009) :

Renouvellement (R) :

$R = \text{Total construction neuve (1999-2009)} - \text{variation du nombre de logements (2009-1999)}$

Desserrement (D) :

$D = (\text{population des ménages en 1999} / \text{taille moyenne des ménages 2009}) - \text{nombre de résidences principales de 2009}$

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

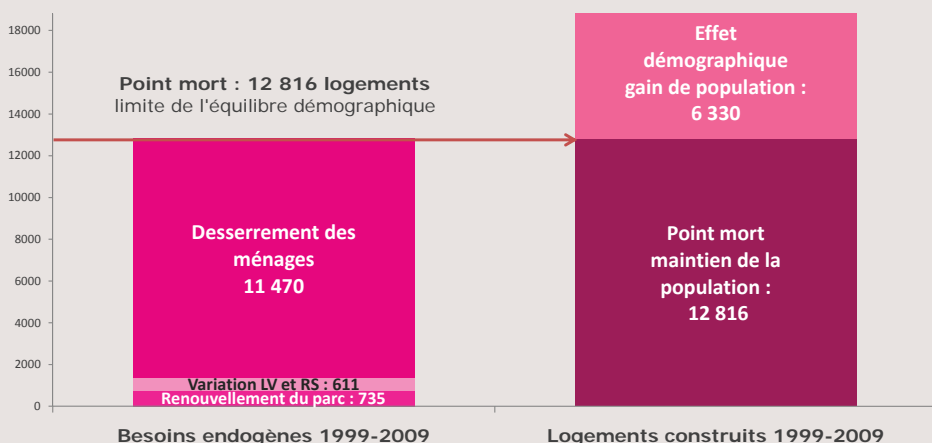
$RSLV = \text{Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999} + \text{variation du nombre de logements vacants 2009-1999}$

Point Mort = R + D + RSLV

Trois types d'interprétations sont possibles :

- la stabilité démographique : la construction de logements est égale au « point mort » ;
- l'accroissement démographique, le nombre de logements neufs construits est supérieur au point mort ;
- La recul démographique : le nombre de logements neufs construits est inférieur au « point mort », d'où une baisse de la population.

Le « point mort » : l'exemple de Caen-Métropole



En 10 ans plus de 19 000 logements ont été construits dont les 2/3 ayant juste contribué à maintenir la population de Caen-Métropole au niveau de 1999.

6 330 logements ont contribué à accroître la population (effet démographique).

Pour 10 logements construits, le territoire de Caen-Métropole a gagné 8 habitants supplémentaires.

Source : RGP 1999 et RP 2009, INSEE/SITADEL, DREAL Basse-Normandie 1999-2008

LE « POINT MORT » : UNE METHODE POUR EVALUER LES BESOINS FUTURS

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

L'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage. Ce facteur est donc à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements. L'évolution de la taille moyenne des ménages repose, le plus souvent, sur une projection tendancielle linéaire.

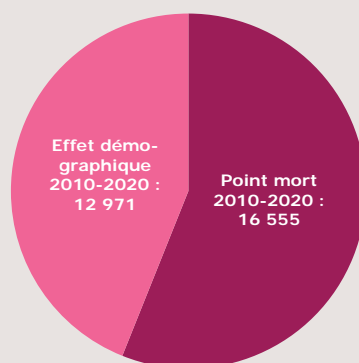
L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier. Bien souvent, elle s'appuie sur des hypothèses qui s'inscrivent dans la poursuite des tendances récentes et à la nécessaire fluidité du marché.

L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2020 : l'exemple de Caen-Métropole :

Cette base de calcul théorique s'appuie sur les hypothèses suivantes basées sur une évolution linéaire des tendances récentes observées :

- Baisse moins rapide de la taille moyenne des ménages :
- 0,9 % / an soit une taille moyenne des ménages estimée à 2 personnes en 2020.
- Rythme de renouvellement retenu s'appuie sur les tendances nationales :
0,1 % par an.
- Diminution de 0,6 points des taux de résidences secondaires et de logements vacants de 2009.
- Atteindre 360 000 habitants à l'horizon 2020 : + 0,63 % par an.



Source : AUCAME

Les besoins en logements sur la période 2010-2020 sont estimés à plus de 29 500 sur le territoire de Caen-Métropole.

55 % permettront de maintenir la population à son niveau de 2009. 45 % contribueront à produire de l'effet démographique et à accroître le nombre d'habitants.

Au regard des besoins en logements estimés, le rythme de construction annuel augmente sensiblement entre les deux décennies : 1 900 logements / an entre 1999-2009 contre près de 3 000 unités / an entre 2010 et 2020.

Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif social disparaissent.

Les opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

NB : l'estimation des besoins liés au renouvellement du parc doit se faire en étroite concertation avec les services de l'Etat (DDT et DREAL).

La croissance démographique

A travers les projets de territoire (Charte de développement et d'aménagement...) ou encore les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme...), figurent des objectifs démographiques qui génèrent un besoin quantitatif en logement.

Cependant, le potentiel d'évolution démographique dépend de la structure de la population en place mais aussi de la conjoncture économique et de la capacité d'accueil du territoire. C'est pourquoi, les objectifs démographiques doivent être ambitieux mais réalistes pour tenir compte du potentiel du territoire.



La côte de Nacre

Requalification du centre-ville de Colombelles

Centre-ville de Caen

DE L'ESTIMATION QUANTITATIVE DES BESOINS À L'APPROCHE QUALITATIVE DE L'OFFRE

La méthode du « point mort » permet d'approcher quantitativement le niveau de besoin en logements. C'est donc une base de travail pour définir des scénarios tendanciels de développement d'un territoire.

Mais quelles sont les étapes à suivre pour passer du besoin en logements à l'offre effective ?

La spatialisation des besoins

Afin que les indicateurs permettant de simuler les besoins soient pertinents, ils doivent être significatifs par rapport à la réalité territoriale. Utilisés à des échelles trop larges (département, EPCI...), ces derniers peuvent ne correspondre à aucune réalité territoriale effective.

Il est donc nécessaire de tenir compte de la nature des situations en effectuant une typologie des communes de façon à spatialiser les besoins en logements neufs sur un territoire.

Cette classification s'appuie sur une analyse en composantes principales qui permet d'identifier des regroupements pertinents de communes qui se ressemblent tant sur le plan des caractéristiques que celui des évolutions. Cette analyse se construit sur la base d'indicateurs thématiques : socio-démographie, logement, économie, mobilité, mixité urbaine....

La qualification de l'offre nouvelle

Au-delà de l'objectif d'assurer un volume de construction suffisant pour répondre aux besoins, il est nécessaire de qualifier le besoin et de proposer une offre la plus adaptée possible en type (taille des logements, forme des logements...) et en gamme de logements (vocation sociale ou marché libre).

La qualification de l'offre nouvelle repose sur la partie « solvable » de la demande potentielle, qui s'exprimera sur un marché.

Ce concept intègre donc la notion de prix et de revenus mais également d'accessibilité financière des logements.

Elle s'appuie aussi sur la méthode de répartition de l'effort d'accroissement de l'offre sociale, notamment locative, qui tient compte des spécificités locales quant aux déterminants de l'offre et de la demande.

Cette qualification s'inscrit également dans la volonté de répondre aux besoins des publics dits « spécifiques » : jeunes, étudiants, personnes en situations de handicap...

La concertation

La déclinaison qualitative de l'offre en logements doit s'inscrire dans une démarche partenariale et de concertation que la collectivité doit mener avec tous les partenaires du logement et de l'habitat : services de l'État, bailleurs sociaux, associations, partenaires sociaux...

Hérouville Saint-Clair : quartier Prestavoine



POUR EN SAVOIR PLUS :

- **Connaître les besoins locaux en logements, guide méthodologique** ; DGUHC / CDC / Geru (décembre 2003)
- **Connaître les besoins en logements : une exigence partagée sur les territoires** ; réseau des acteurs de l'habitat, Paris (octobre 2010)

Sources :

- **Étude prospective sur les besoins en logements territorialisés**, DREAL Poitou-Charentes
- **Projections des ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030**, INSEE
- **Évaluation des besoins en logements en Rhône-Alpes**, Observatoire régional de l'habitat et du logement, 2007

Dépôt Légal : 1er trimestre 2013
ISSN : 1964-5155

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : AUCAME 2013



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr