

pour comprendre le présent et construire un avenir durable



## METHODE D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR LA REGION PICARDIE

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- **Méthode d'évaluation qui part de la projection à l'horizon 2020 du nombre de ménages effectué par l'INSEE grâce au modèle OMPHALE.**
- **Evaluation qui s'appuie sur un modèle mis au point par la DREAL Nord-Pas-de-Calais : la méthode ORHA.**
  - **l'évaluation ne porte que sur les besoins liés aux évolutions démographiques**
  - **les besoins en renouvellement correspondent à d'autres logiques (ANRU) et sont à additionner aux besoins démographiques pour obtenir le total**

- une méthode **normative**, fondée sur des hypothèses modifiables
- appliquée de manière **identique** à tous les Pays de la région Picardie
- fondée sur la prise en compte des tendances de fond de chaque pays, en matière de :
  - **dynamique démographique** (projection de ménages)
  - **caractéristiques du parc de logements et de la construction** (poids des propriétaires dans le parc et poids de la construction neuve dans l'accueil de nouveaux ménages)
  - **ressources des ménages** (revenus moyens par rapport aux plafonds d'accès au lgt social et très social)

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

**Cette méthode a pour objectif de proposer un cadre de référence, servant de support aux négociations avec les territoires sur la fixation des objectifs de logements sociaux :**

- les résultats sont à rapprocher des ambitions que se donnent les territoires, à travers leurs documents de planification (PLH, PDH),**
- les besoins sont à décliner à des échelles plus fines que le pays (EPCI, communes), pour définir la localisation la plus judicieuse des logements sociaux à réaliser, en tenant compte d'autres critères (présence d'emplois, d'équipements et de services, existence de réseaux de transports en commun, concentration du parc social, gisement foncier...)**

## Les étapes de la méthode:

- Estimation des besoins en **résidences principales**  
[1ménage = 1RP]
- Estimation des besoins théoriques en **propriété**
- Estimation des besoins en **propriété corrigés**
- Estimation des besoins en **logements locatifs**
- Estimation des besoins en **logements locatifs sociaux**
- Tableau récapitulatif
- **Pondération** du résultat initial



## Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie

### Estimation des Besoins en Résidences Principales

- Ce sont ceux estimés par L'INSEE à partir de l'application du modèle OMPHALE
- A partir du recensement du nombre de ménages en 1990, 1999 et 2006 et de l'application de différents scénarios d'évolution selon le pays, l'INSEE a effectué une projection du nombre de ménages à l'horizon 2020.

Nom du PAYS	Nombre de ménages recensés en 2006 (A)	Nombre de ménages projetés en 2020 (B)	Besoin annuel moyen entre 2006 et 2020 $= (A-B)/14$
Grand Amiénois	138 483	151 943	961
Saint-Quentinois	54 613	55 322	51
Thiérache	30 621	31 688	76
Grand Laonnois	36 833	42 740	422
Clermontois - Plateau Picard	24 301	27 458	226
Sources et Vallées	28 833	32 275	246
Chaunois	27 054	28 890	131
Grand Creillois	38 613	46 114	536
Thelle Vexin-Sablons	35 477	41 359	420
Grand Beauvaisis	65 803	76 524	766
Sud de l'Oise	65 181	71 880	479
Soissonnais	41 231	45 667	317
Sud de l'Aisne	28 332	32 449	294
Compiégnois	46 488	52 616	438
Vallées Bresle et Yeres	8 330	8 573	17
Trois Vallées	44 228	49 412	370
Santerre Haute-Somme	22 767	24 707	139
Trait Vert	17 807	20 001	157
<b>PICARDIE</b>	<b>754 995</b>	<b>839 618</b>	<b>6 045</b>

## Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie

### Estimation des besoins théoriques en propriété

Nom du pays	Part des propriétaires occupant (en %) dans l'ensemble des RP par année FILOCOM					Moyenne 1999-2007
	1999	2001	2003	2005	2007	
Grand Amiénois	57,5	57,2	57,1	56,7	56,4	57,0
Saint-Quentinois	60,3	60,6	60,5	60,4	60,5	60,5
Thiérache	65,7	65,9	65,8	65,8	65,7	65,8
Grand Laonnois	60,9	60,8	61,1	61,3	61,0	61,0
Clermontois - Plateau Picard	66,3	66,3	66,7	66,7	66,8	66,6
Sources et Vallées	67,5	68,1	68,4	68,0	68,6	68,1
Chaunois	61,8	62,1	62,1	62,0	62,2	62,0
Grand Creillois	44,3	44,5	44,6	44,6	44,7	44,5
Thelle Vexin-Sablons	72,2	72,4	72,5	73,0	73,2	72,7
Grand Beauvaisis	60,4	60,8	60,7	60,9	60,9	60,7
Sud de l'Oise	63,5	64,1	64,5	65,1	65,7	64,6
Soissonnais	56,2	56,8	57,7	57,8	58,0	57,3
Sud de l'Aisne	67,0	67,5	67,6	67,8	68,1	67,6
Compiégnois	55,0	55,1	55,0	55,2	55,6	55,2
Vallées Bresle et Yeres	68,9	69,2	69,6	69,3	69,8	69,4
Trois Vallées	67,1	67,2	67,1	67,0	67,2	67,1
Santerre Haute-Somme	68,8	68,9	69,2	69,1	69,3	69,0
Trait Vert	69,0	69,3	69,2	69,0	68,7	69,1

Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie  
**Estimation des besoins en propriété corrigés**

Sur une période donnée:

- toutes les nouvelles RP en propriété ne correspondent pas à de la construction neuve
- l'évolution du parc de logement se traduit par des mouvements entre les différents segments qui le composent

Le **coefficient de construction neuve** est le rapport entre les logements en propriété créés par construction neuve et ceux créés par mouvements au sein du parc existant de logements :

Nouveaux propriétaires occupants issus de la construction neuve

-----  
Nouveaux propriétaires issus des mouvements interne du parc

=

**Coefficient  
de  
Construction neuve**



Les étapes du calcul :

1) à partir des fichiers FILOCOM 1999, 2001, 2003, 2005 et 2007 : calcul du nombre de propriétaires occupants parmi les RP par pays

2) Calcul de l'accroissement du nombre de propriétaires occupants dans les RP pour les périodes 1999/2001, 2001/2003, 2003/2005 et 2005/2007 (A)

3) Calcul du nombre de propriétaires occupants apportés par la construction neuve parmi les RP pour les mêmes périodes (B)

4) Calcul du coefficient

## Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie

### Estimation des besoins en propriété corrigés

Nom du Pays	Coefficient Construction Neuve (B/ A)*100				Moyenne 1999-2005
	1999-2001	2001-2003	2003-2005	2005-2007	
Grand Amiénois	98,7	97,7	112,4	215,0	102,7
Saint-Quentinois	67,4	78,3	114,9	140,3	84,7
Thiérache	57,0	85,4	105,9	135,1	80,2
Grand Laonnois	65,7	73,1	72,2	102,7	70,3
Clermontois - Plateau Picard	63,2	53,6	78,4	77,1	64,3
Sources et Vallées	64,7	61,9	116,9	72,1	77,6
Chaunois	68,1	84,3	120,7	108,3	88,5
Grand Creillois	64,3	78,3	63,9	94,8	68,5
Thelle Vexin-Sablons	58,1	63,1	58,5	74,3	59,8
Grand Beauvaisis	60,1	69,0	50,8	86,2	59,5
Sud de l'Oise	52,3	58,9	87,0	106,1	64,5
Soissonnais	49,2	36,5	68,5	82,8	49,7
Sud de l'Aisne	41,2	53,3	57,9	75,8	50,3
Compiégnois	58,1	51,3	79,0	66,2	61,7
Vallées Bresle et Yeres	76,0	80,2	155,2	100,0	98,1
Trois Vallées	86,3	135,4	100,5	110,2	105,5
Santerre Haute-Somme	49,1	45,5	77,9	89,2	55,9
Trait Vert	49,6	75,4	78,9	86,7	66,6

Besoins théoriques en propriété\* Coefficient de construction neuve =  
**Besoins en propriété corrigés**

Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie  
**Estimation des besoins en logements locatifs**

Les **besoins en logements locatifs** sont calculés en déduisant le besoin en propriété corrigés du besoin total en résidences principales :

**Besoins en logements locatifs**

=

Besoins en RP nouvelles estimés par l'INSEE

-

Besoins en propriété corrigés estimés grâce à FILOCOM



Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie  
**Estimation des besoins en logements locatifs sociaux**

- Fondée sur une exploitation FILOCOM des revenus imposables des ménages et de leur étalonnage par rapport aux plafonds HLM selon trois tranches:
  - revenus imposables < 60% des plafonds HLM
  - 60% < revenus imposables < 100% des plafonds HLM
  - 100% < revenus imposables < 120% des plafonds HLM
  
- A partir de la part logée actuellement dans le parc social de chacune de ces catégories, on se fixe un objectif d'augmenter ou non cette part à l'horizon 2020 :

Objectifs retenus	Part des ménages locataires déjà logés dans le parc social (1)	part des ménages locataires qu'on décide de loger en logement locatif social	écart (en point)
ménages <60% plaf.	56%	75%	<b>+19</b>
ménages 60-100% plaf.	46%	55%	<b>+9</b>
ménages 100-120% plaf.	36%	30%	<b>-6</b>

(1) Filocom 2007

Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie  
**Estimation des besoins en logements locatifs sociaux**

Exemple de calcul: le pays du Grand Amiénois

- Selon Filocom 2007:

% de ménages <60% des plafonds HLM: **37,5%**

% de ménages 60-100% des plafonds HLM: **32,9%**

% de ménages 100-120% des plafonds HLM: **10,1%**

- Besoin annuel moyen estimé: **441 logements locatifs/an** soit:

$441 * 37,5\% =$  **165 logements locatifs**

$441 * 32,9\% =$  **145 logements locatifs**

$441 * 10,1\% =$  **44 logements locatifs**

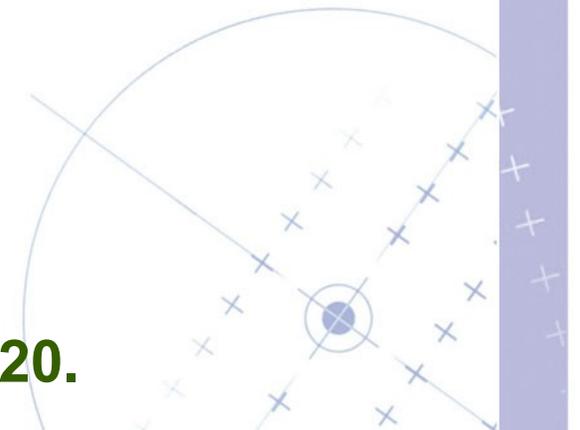
- Hypothèse de répartition: 75%-55%-30% soit

$165 * 75\% =$  **124 logements locatifs sociaux**

$145 * 55\% =$  **80 logements locatifs sociaux**

$44 * 30\% =$  **13 logements locatifs sociaux**

Total estimé : **217 logements locatifs sociaux/an d'ici 2020.**



Résultat initial - Tableau récapitulatif

Nom du Pays	Total besoin locatif social
Saint-Quentinois	13
Thiérache	21
Chaunois	32
Grand Laonnois	123
Soissonnais	115
Sud de l'Aisne	93
<b>Total Aisne</b>	<b>396</b>
Grand Beauvaisis	236
Compiégnois	126
Sources et Vallées	55
Grand Oiseillois	192
Clermontois - Plateau Picard	60
Sud de l'Oise	104
Thelle Vexin-Sablons	100
<b>Total Oise</b>	<b>874</b>
Grand Amiénois	217
Vallées Bresle et Yerres	3
Trois Vallées	70
Santerre Haute-Somme	45
Trait Vert	44
<b>Total Somme</b>	<b>380</b>
<b>PICARDIE</b>	<b>1 650</b>



## Pondération des résultats par la pression de la demande locative sociale

- On pondère le résultat initial, **pour tenir compte du besoin exprimé à travers les demandes de logements sociaux** dans chaque territoire.
- Le critère pris en compte est la **pression de la demande locative sociale**, mesurée par le rapport entre le nombre de demandes de logement social en attente et le nombre de logements attribués dans l'année.
- Ce rapport exprime la **capacité du parc social à répondre à la demande** :
  - une forte pression signale un territoire où la réalisation de logements locatifs sociaux n'a pas su répondre aux besoins
  - une pression plus faible signale un territoire où la fluidité dans les parcours résidentiel

# Evaluation des besoins en logements locatifs sociaux en Région Picardie

## Résultat après pondération

Nom du Pays	Estimation initiale du besoin en locatif social	Pression moyenne 2006-2007 de la demande locative sociale	Résultat final après pondération
Saint-Quentinois	13	2,8	15
Thiérache	21	2,2	15
Chaunois	32	2	20
Grand Laonnois	123	2,6	105
Soissonnais	115	2,8	110
Sud de l'Aisne	93	3,3	105
<b>Total Aisne</b>	<b>396</b>	<b>2,6</b>	<b>370</b>
Grand Beauvaisis	236	2,8	225
Compiégnois	126	4	170
Sources et Vallées	55	2,6	50
Grand Creillois	192	3,5	230
Clermontois - Plateau Picard	60	2,5	50
Sud de l'Oise	104	4	140
Thelle Vexin-Sablons	100	3,5	115
<b>Total Oise</b>	<b>874</b>	<b>3,5</b>	<b>980</b>
Grand Amiénois	217	3,6	265
Vallées Bresle et Yeres	3	5,4	5
Trois Vallées	70	3,4	80
Santerre Haute-Somme	45	3,2	50
Trait Vert	44	3,2	50
<b>Total Somme</b>	<b>380</b>	<b>3,6</b>	<b>450</b>
<b>PICARDIE</b>	<b>1 650</b>	<b>3,2</b>	<b>1 800</b>