

Le marché de l'immobilier

Un marché est la rencontre d'une offre et d'une demande. Le marché immobilier est le marché des transactions immobilières de gré à gré où des propriétaires vendeurs (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers.

Suivre ce marché de l'immobilier suppose de répondre notamment aux questions suivantes :

- quel est le prix de l'immobilier dans le neuf et dans l'ancien ? quels sont les prix des terrains à bâtir ?
- quel est le rythme des transactions immobilières ?
- quel est le profil des acquéreurs ?
- quelle est l'évolution de la construction neuve ?

Cette fiche présente quelques indicateurs permettant l'observation du marché immobilier, son dynamisme et son volume. Ils s'appuient sur des sources ayant fait l'objet d'une fiche synthétique :

- **L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - SOeS
- **L'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB)** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - SOeS
- **Les références immobilières du notariat (PERVAL)**
- **Le recensement de la population** : institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)
- **Le fichier des logements par communes (Filocom)** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie d'après la direction générale des finances publiques (DGFIP)
- **Sitadel2** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - SOeS

D'autres sources peuvent s'avérer nécessaires pour appréhender ces questions :

■ Les demandes de valeurs foncières - DVF

Depuis 2011, le Ministère des Finances¹ a mis en œuvre le service "demandes de valeurs foncières". Ce service permet la télétransmission numérique des données exhaustives issues des extraits d'actes de mutations à titre onéreux saisies dans les bases de données, à l'intention de deux types d'utilisateurs² :

- les collectivités territoriales, services de l'État et établissements publics fonciers et d'aménagement, au titre de leur politiques foncières et d'aménagement ;
- les personnes faisant l'objet d'une expropriation

■ Les données de suivi du prêt à taux zéro³

Le prêt à taux zéro est un dispositif visant à faciliter l'accession à la propriété d'une résidence principale. Il s'agit d'un prêt immobilier complémentaire sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État. Le prêt à taux zéro, ou PTZ (dénommé également PTZ+), a été progressivement modifié afin de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes.

Les informations concernant les prêts à taux zéro sont transmises par les établissements de crédit à la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS).

1 DGFIP - Bureau de la publicité foncière

2 désignés par l'article 21 de la loi "Engagement National pour le logement" 2006-872 du 13 juillet 2006

3 Voir sur le site du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : [Qu'est-ce que le PTZ ?](#)

L'offre est constituée de biens immobiliers proposés sur le marché

Ils peuvent concerner un terrain nu (le foncier), un terrain bâti (terrain et bâtiment) ou un logement et ses annexes (un appartement dans une copropriété par exemple).

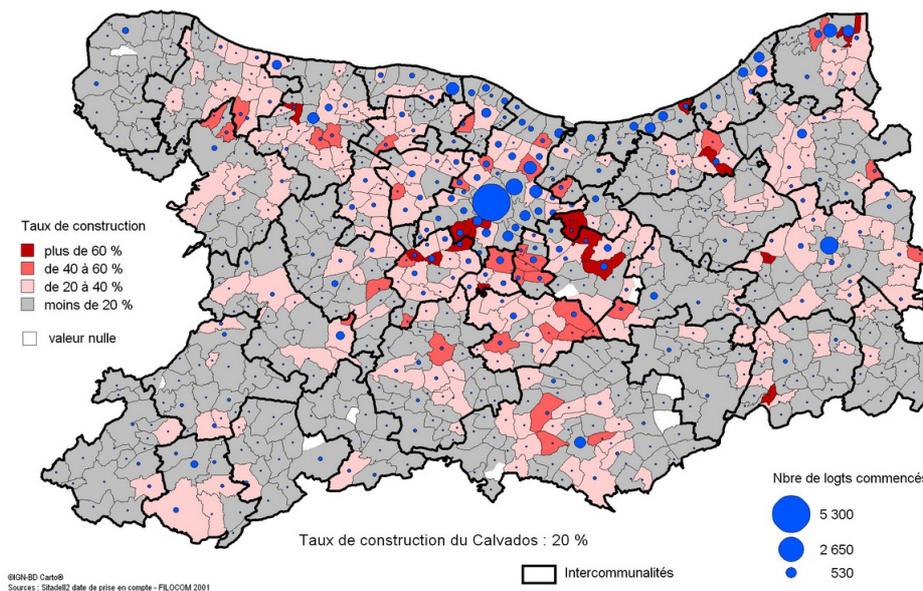
Le dynamisme du marché immobilier s'établit par le volume des transactions portant sur des biens neufs ou anciens et des terrains à bâtir.

La mesure de la construction neuve au regard de la population et des ménages ou du parc de logements existants permet de mesurer l'intensité de l'urbanisation.

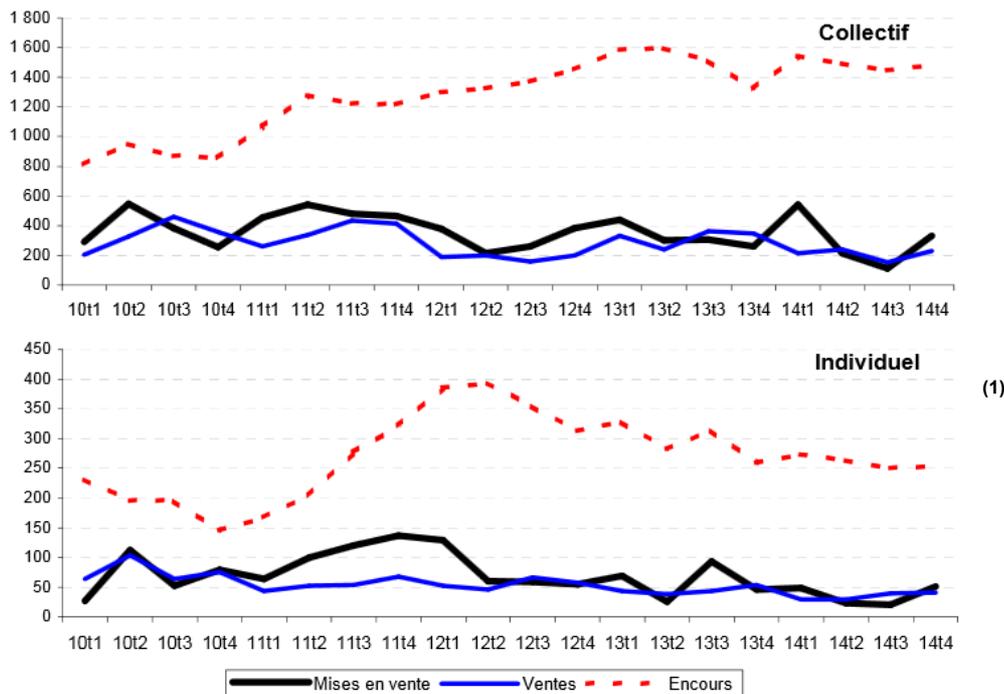
Le marché du neuf : Il peut s'appréhender à partir des bases ECLN et SITADEL.

Exemples de représentation :

La construction neuve entre 2001 et 2012 dans le Calvados (source DDTM Calvados)



Nombre de mises en vente, de ventes et encours⁴ en Basse-Normandie



Unité : nombre de logements

source : DREAL Basse-Normandie / ECLN

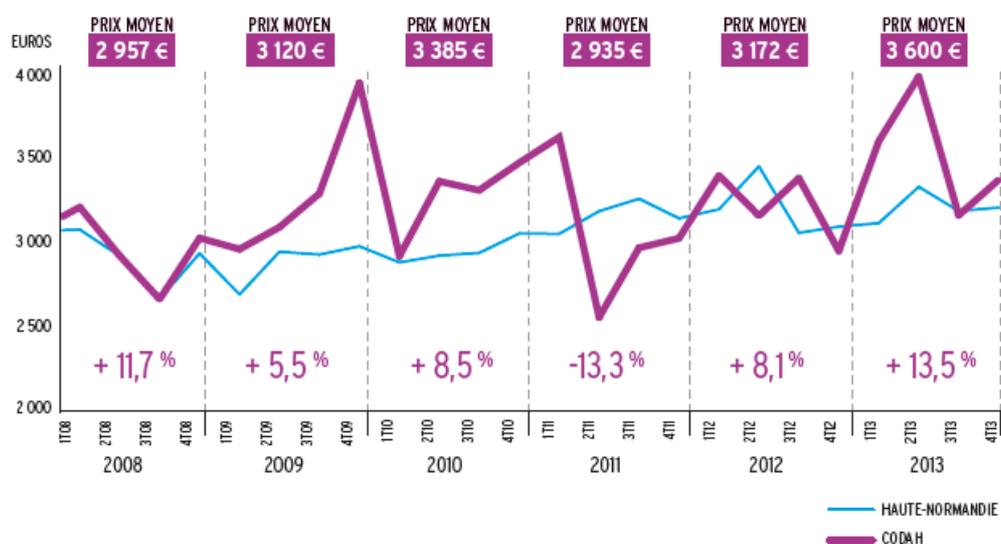
Publication point conjoncture du bâtiment - résultats au 4ème trimestre 2014

(1) programmes d'au moins 5 logements uniquement

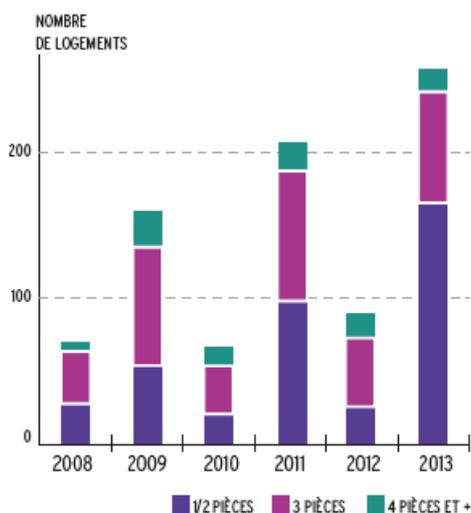
4 **Mises en ventes** = nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête / **Ventes** = réservés avec dépôts d'arrhes ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre d'enquête / **En cours** = disponibles à la vente à la fin du trimestre

Les logements neufs vendus dans l'agglomération du Havre

Prix moyens des logements collectifs neufs vendus dans l'agglomération



Les logements vendus par taille dans l'agglomération



2/3 des logements
vendus dans l'année
sont des T1/T2

Prix de vente
+ 13,5 % en un an

source : Observatoire habitat de l'aire urbaine du Havre 2013 / Données ECLN DREAL Haute-Normandie

Les transactions immobilières des maisons anciennes et des appartements

Les exemples de représentation ci-dessous sont issus de l'étude "les marchés fonciers et immobiliers en Normandie" de mars 2014 réalisée par les DREAL de Basse et Haute-Normandie et l'EPF de Normandie, et reposent sur les données immobilières du notariat PERVAL⁵.

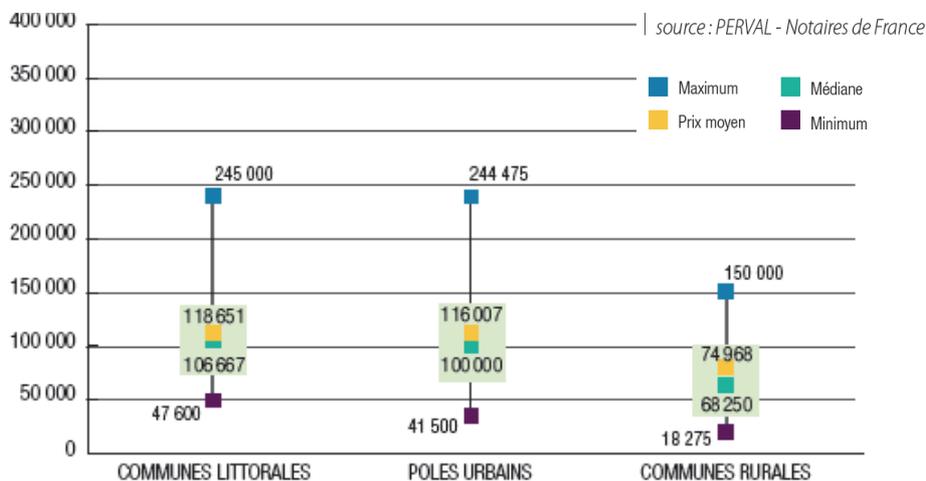
Cette base apporte des informations sur les volumes et les prix des transactions - en particulier sur le marché de l'ancien - ainsi que sur le profil des acquéreurs. Des exploitations peuvent être utilisées en analyse de cadrage sur une période de référence de plus de 10 ans.

Le prix des maison anciennes

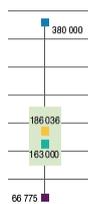
Typologie	2000		2012		Evolution
	% actes	Prix médian	% actes	Prix médian	2000 2012
INFLUENCE FRANCILIENNE	2%	94 518	2%	174 000	84%
COMMUNES LITTORALES	6%	81 789	10%	163 000	99%
COMMUNES MONOPOLARISEES	20%	87 658	21%	162 000	85%
POLES URBAINS	39%	85 371	34%	158 000	85%
COMMUNES RURALES	32%	66 315	33%	127 110	92%
Zonage administratif					
Calvados	17%	86 896	18%	170 000	96%
Manche	12%	68 602	17%	130 000	89%
Orne	11%	57 931	11%	105 000	81%
Basse-Normandie	40%	71 689	46%	137 500	92%
Eure	20%	86 134	21%	160 000	86%
Seine-Maritime	40%	83 847	34%	157 000	87%
Haute-Normandie	60%	83 847	54%	158 000	88%

Source : PERVAL, Notaires de France

Le prix des appartements vendus en 2012



GRAPHIQUES PRÉSENTANT DES DISTRIBUTIONS



Comment lire le graphe ci-contre ?

380 000 est le prix maximum du bien vendu de la série.

66 775 est le prix minimum de la série.

186 036 est le prix moyen de la série.

163 000 est le prix médian de la série.

La boîte comprend les biens vendus entre le premier et le troisième quartile, soit la moitié de l'ensemble des biens vendus.

5 Le taux de couverture dépend essentiellement de la participation ou non des notaires à l'alimentation de la base (voir la fiche PERVAL)

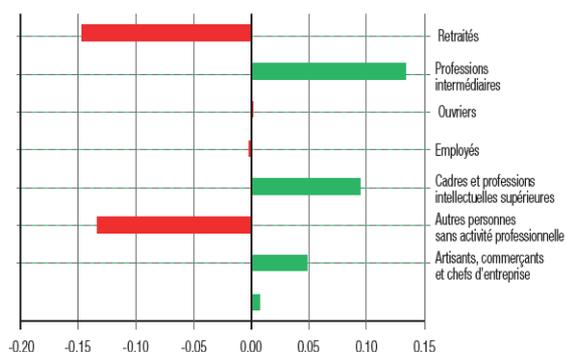
Le profil des acquéreurs des biens vendus en 2012

La répartition des acheteurs par catégorie socioprofessionnelle montre que trois catégories (professions intermédiaires, cadres et artisans commerçants) sont dynamiques et deux (retraités et sans profession) sont à l'opposé peu actives.

Par exemple, les professions intermédiaires pèsent 13 % de la population en Normandie et acquièrent 27 % des biens. Leur sur-représentation est donc de 14 points.

Concernant les employés et ouvriers, le poids relatif de leurs transactions est conforme à leur représentativité sur le territoire.

Représentation des transactions rapportée à la population par CSP
Source : PERVAL - Notaires de France

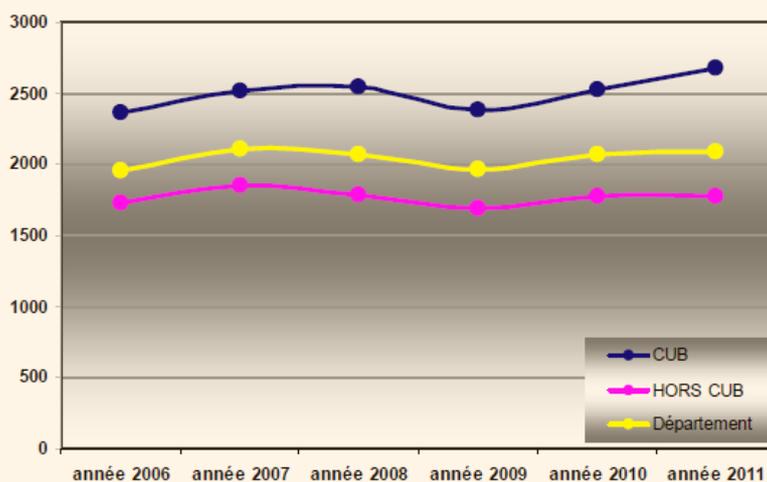


Exemples de représentation avec la base "données de valeurs foncières" DVF :

DVF permet de connaître pour chaque mutation à titre onéreux :

- la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial), leur situation (adresse) et leur contenance (superficie) ;
- les références cadastrales ;
- la date et le prix de la mutation.

Évolution des prix moyen en €/m² (hors VEFA⁶) Communauté Urbaine de Bordeaux - CUB



Source : Conseil général de Gironde : les mutations immobilières en Gironde (exploitation des données DVF hors VEFA)

Le foncier pour l'habitat : le marché des terrains à bâtir est une donnée permettant de comprendre les phénomènes de développement urbain et de diffusion spatiale.

Le prix du terrain est souvent le déterminant le plus important de la variation du prix d'un projet de construction ; à bâtiment équivalent, les coûts varient peu selon les territoires. Le prix du terrain est donc la composante la plus territoriale des coûts des marchés fonciers et par extension des marchés immobiliers du neuf.

Où trouver cette information ?

- L'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB). Le champ de cette enquête couvre uniquement les terrains pour lesquels un permis de construire a été autorisé pour une maison individuelle (hors individuel groupé donc - voir fiche Sitadel)
- Les données issues des références immobilières du notariat (PERVAL)

Formules de calcul des indicateurs :

- Prix moyen des terrains en euros : rapport du coût total (en euros) de l'ensemble des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus. Les frais de notaire et d'agence sont exclus des prix.
- Prix moyen des terrains en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains et la somme des surfaces des terrains
- Surface moyenne en m² : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

Exemples de représentation :

Prix et surfaces des terrains en 2009 en Rhône-Alpes

	Nombre de terrains	prix moyen en euros/m ²	surface moyenne en m ²	prix moyen en euros
Ain	905	73	1 032	75 800
Ardèche	607	50	1 359	68 100
Drôme	983	74	1 031	76 400
Isère	1182	88	1 059	93 600
Loire	755	57	1 118	63 200
Rhône	927	133	917	121 600
Savoie	508	80	1 083	86 500
Haute-Savoie	600	123	1 054	130 200
Rhône-Alpes	6 468	84	1 067	89 400
France	71 923	56	1 154	64 700

Source : MEDDE, CGDD, EPTB

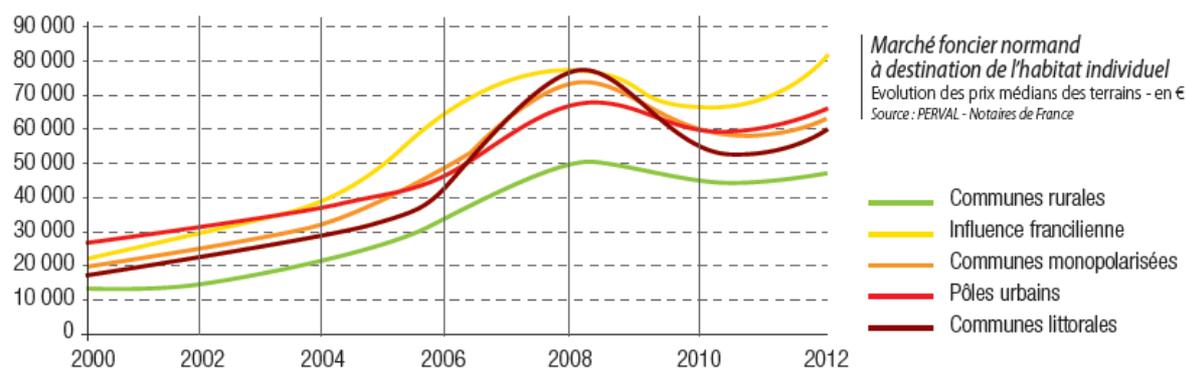
Les terrains achetés en vue de la construction d'une maison individuelle en Bretagne

	Côtes-d'Armor	Finistère	Ille-et-Vilaine	Morbihan
Prix moyen du terrain en 2013	42 000	52 200	59 900	64 000
variation 2013/2012	2%	-4%	4%	-2%
variation 2013/2010	4%	14%	11%	15%
Surface moyenne en m² en 2013	889	828	590	873
variation 2013/2012	-7%	-7%	-13%	-9%
variation 2013/2010	-12%	1%	-24%	-4%
Prix moyen/m² en euros en 2013	47	63	102	73
variation 2013/2012	10%	4%	20%	8%
variation 2013/2010	19%	13%	46%	20%

Sources : Publication le logement en chiffre - EPTB - 2013 / DREAL Bretagne

Le marché foncier en Normandie

Les prix des terrains ont connu une hausse marquée entre 2000 et 2012 sur les différentes parties du territoire normand, à l'exception de la période 2008-2010.



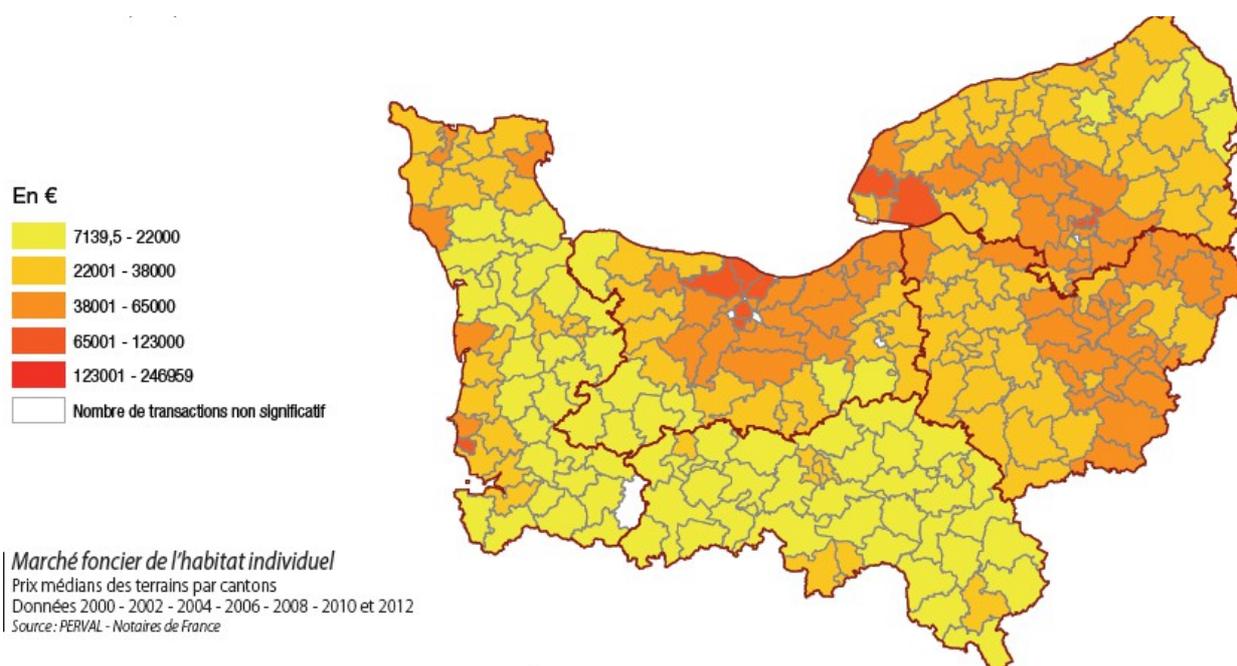
La montée des prix a été plus marquée dans les franges franciliennes, mais rapporté à la Normandie, le nombre de transactions concernées reste faible.

Les prix des terrains en périurbain (communes monopolisées) sont aujourd'hui comparables aux prix des terrains en zones urbaines, ce qui constitue une évolution notable par rapport au constat du début des années 2000.

On constate un écart important entre les prix pratiqués dans les zones rurales et ceux du reste du territoire.

Au global, entre 2000 et 2012, les prix des terrains ont été multipliés par 3,2 sur l'ensemble de la Normandie.

Le Calvados et les départements haut-normands connaissent de fortes évolutions, et leurs prix sont restés très proches. L'Orne et la Manche connaissent également une hausse des prix mais dans une moindre mesure, contribuant ainsi à accroître l'écart avec les premiers, notamment depuis 2004.



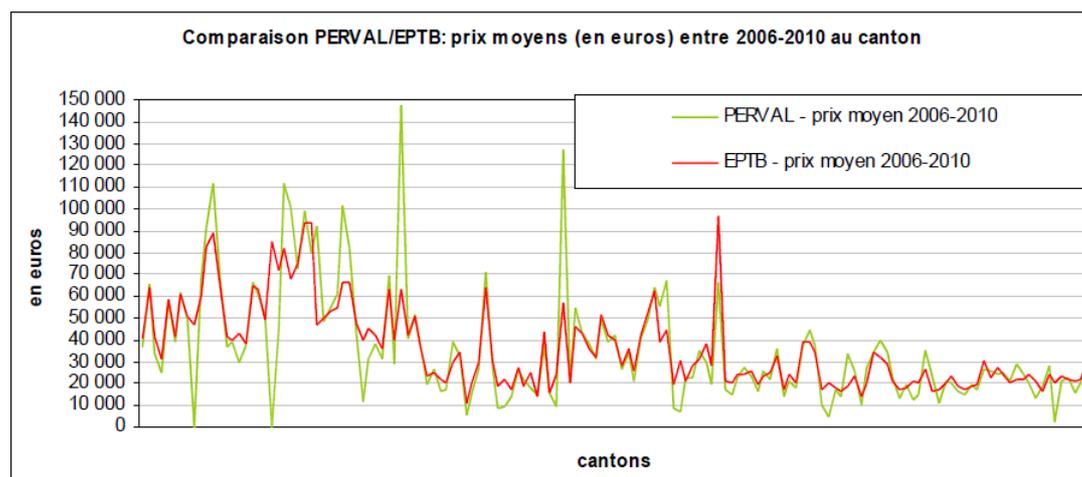
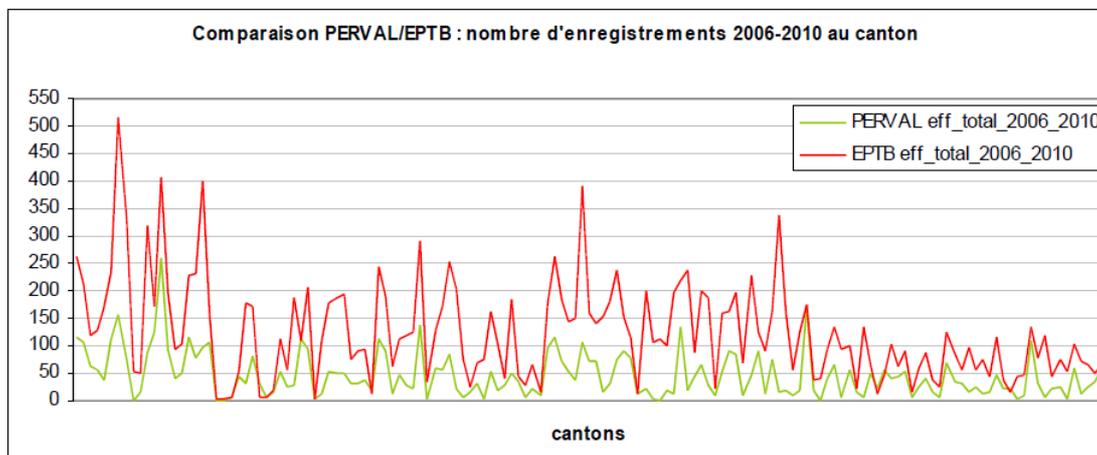
Source : les marchés fonciers et immobiliers en Normandie - DREAL de Basse et Haute-Normandie et l'EPF de Normandie - mars 2014

Comparaison entre les sources

Dans l'étude "repérage des terrains accessibles aux services et à coûts acceptables, pour le développement de zones d'habitat en Basse-Normandie", une comparaison entre les sources PERVAL et EPTB a été réalisée :

Cette comparaison permet de vérifier la pertinence des moyennes de prix établis à partir de la base EPTB.

La base PERVAL ne présentant pas une couverture homogène et le nombre d'enregistrements étant trop faible sur certains cantons, il n'a pas été fait une analyse générale. Seuls certains cantons ont permis de corroborer les résultats obtenus à partir de la base EPTB.



En effet, la base EPTB présente globalement un nombre d'enregistrements nettement supérieur sur l'ensemble des cantons sur la période 2006-2010 à la base PERVAL. La base PERVAL présente sur un grand nombre de cantons un nombre d'enregistrements trop faible (inférieur à 100) pour être exploitable.

Sur le niveau des prix, on constate que les bases EPTB et PERVAL présentent globalement les mêmes fourchettes de prix par canton.

Aussi, les prix moyens analysés à partir de la base EPTB semblent cohérents et peuvent servir de base dans la construction d'un coût global d'une maison neuve (terrain à bâtir et coût de construction).

La demande : quels indicateurs permettent d'apporter un éclairage sur la demande en logement ?

- La croissance démographique de la population et des ménages ainsi que leur âge sont des facteurs qui déterminent les besoins en logement ;
- La structure des ménages : la baisse de la taille moyenne des ménages due au vieillissement de la population et à l'évolution des structures familiales (décohabitation) est un phénomène affectant la quasi-totalité des territoires : à population constante, elle génère des besoins supplémentaires en logement ;
- les revenus car le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages.

Où trouver ces informations ?

- recensement de la population - INSEE
- fichier des logements à la commune FILOCOM - DGFIP : FILOCOM permet en particulier de croiser la structure familiale, les revenus, les statuts d'occupation et d'ancienneté des logements et les surfaces des logements.

Exemples de représentation :

Taux de croissance de la population bas-normande entre 2007 et 2012

Départements	2007	2012	Taux de croissance annuel moyen 2007-2012 (%)
Calvados	673 667	687 854	+ 0,4
Manche	495 153	499 340	+ 0,2
Orne	292 609	290 015	- 0,2
Basse-Normandie	1 461 429	1 477 209	+ 0,2
France	63 600 690	65 241 241	+ 0,5

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012

Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) :

L'indice de jeunesse est calculé en rapportant le nombre de personnes de moins de 20 ans au nombre de personnes de plus de 60 ans. Un indice supérieur à 1 indique une population jeune ; un indice inférieur à 1 montre que les personnes de plus de 60 ans sont en nombre plus important que celles de moins de 20 ans.

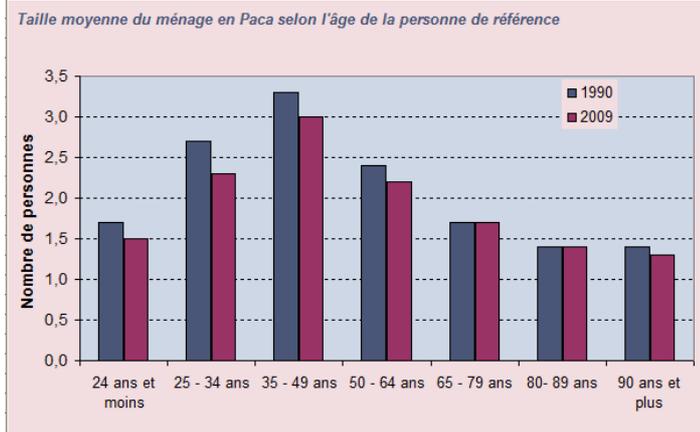
	Avignon	CA Grand Avignon	CA hors Avignon	Vaucluse
Indice de jeunesse 1999	1,14	1,21	1,29	1,13
Indice de jeunesse 2006	1,19	1,16	1,12	1,09
Taux d'évolution annuel des 75 ans et plus	1,20 %	2,40 %	4,19 %	2,20 %

Source : INSEE RP 2006 / Diagnostic PLH du Grand Avignon - Guide méthodologique de l'ANAH

Évolution de la taille des ménages

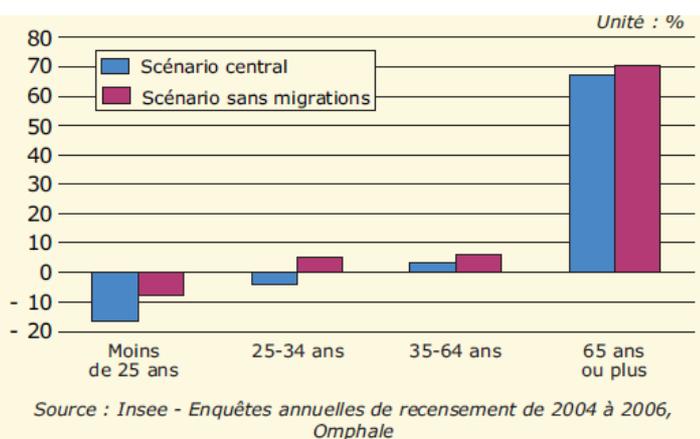
(rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages ou de résidences principales)

La taille des ménages diminue progressivement à partir de 50 ans



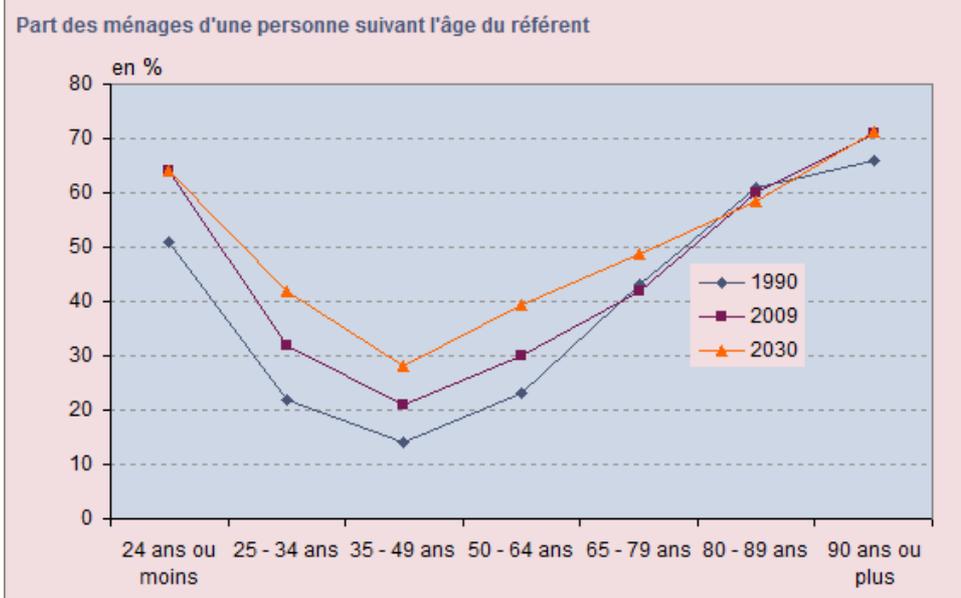
Source : Insee, Recensement de la population

Évolution du nombre de ménages selon l'âge entre 2005 et 2030 en Haute-Normandie



La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 en Provence-Alpes-Côtes d'Azur

On réside plus souvent seul en 2030, quel que soit son âge



Source : Insee, Recensement de la population, Omphale 2010 scénario central ⁷

⁷ Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application développée par l'INSEE qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

Revenus des ménages

Les revenus expliquent une partie du potentiel des ménages à investir dans les projets fonciers.

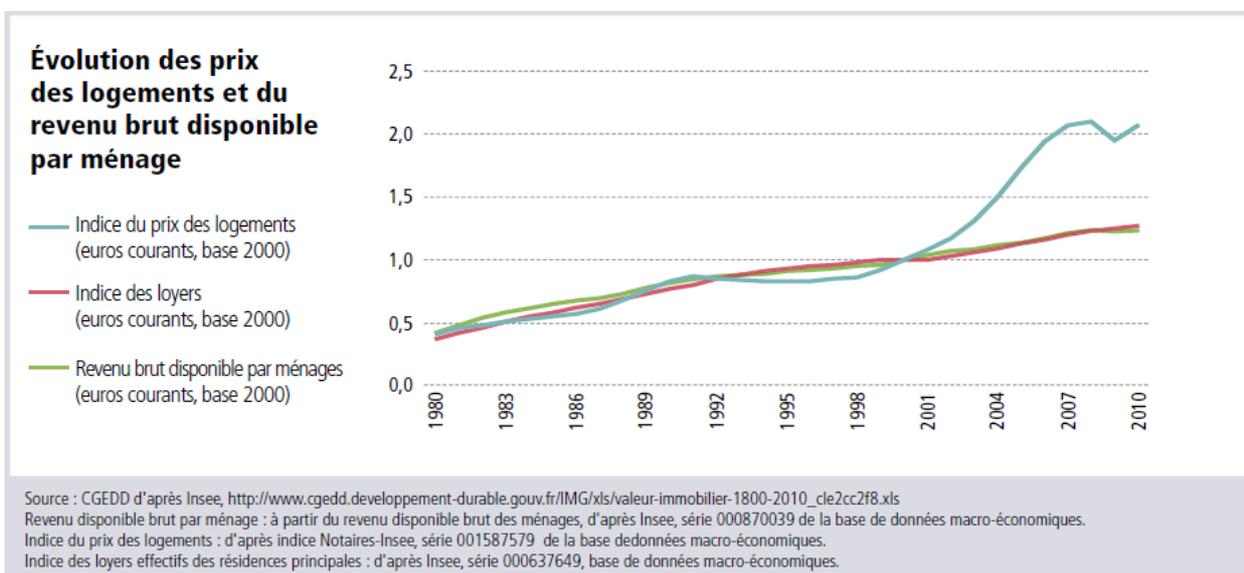
Définitions :

Unités de consommation du ménage⁸ : les dépenses d'un ménage de plusieurs personnes ne sont pas strictement proportionnelles au nombre de personnes, grâce aux économies d'échelle issues de la mise en commun de certains biens. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de personnes vivant dans des ménages de taille ou de composition différentes, on utilise une mesure du revenu par unité de consommation, à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle la plus utilisée actuellement (dite de l' " OCDE modifiée ") consiste à décompter 1 unité de consommation (UC) pour le premier adulte du ménage, puis 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Taux d'effort en matière de logement : c'est le rapport entre les dépenses liées à l'habitation principale et les revenus. Les dépenses comprennent pour les propriétaires les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement et pour les gros travaux, la taxe foncière et les charges de copropriété.

Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est "net", c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

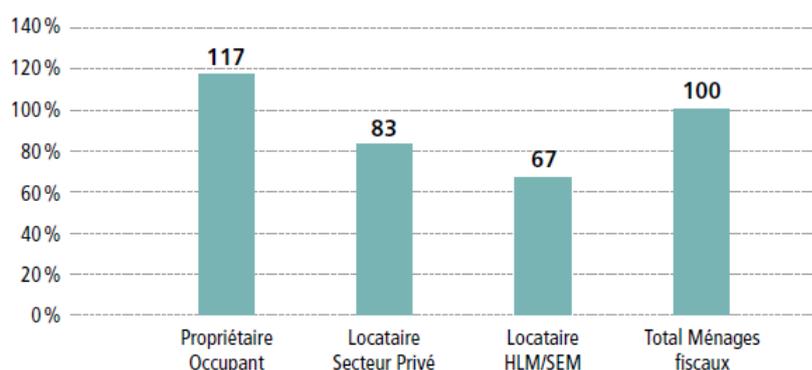
Évolution des prix des logements et des revenus des ménages



Source : *Mémento de l'habitat privé 2014 - Agence Nationale de l'Habitat*

8 cf. glossaire INSEE

Revenu imposable brut médian par unité de consommation des ménages selon le statut d'occupation



Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP Champ : France métropolitaine.

Répartition des ménages selon leurs revenus et selon les plafonds HLM*

Revenu/Plafond HLM*	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM SEM	Total ménages fiscaux
Moins de 30 %	4,6	17,6	24,7	10,8
30 à 60 %	46,7 %	13,6	23,1	31,1
60 à 100 %	28,5	31,2	30,4	29,5
100 à 150 %	28,7	18,5	11,5	23,6
150 % et plus	24,6	9,6	2,3	17,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

* Les plafonds utilisés sont les plafonds PLUS.

Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP. Champ France métropolitaine.

Ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation

	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM/SEM	Total ménages fiscaux
Nombre de ménages fiscaux sous seuil de pauvreté	1 438 651	1 626 518	1 404 285	4 655 775
Part de ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation dans l'ensemble des ménages sous seuil de pauvreté	30,9 %	34,9 %	30,2 %	100 %
Part de ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation	9,1 %	25,9 %	36,6 %	17,4 %

Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP. Champ France métropolitaine.

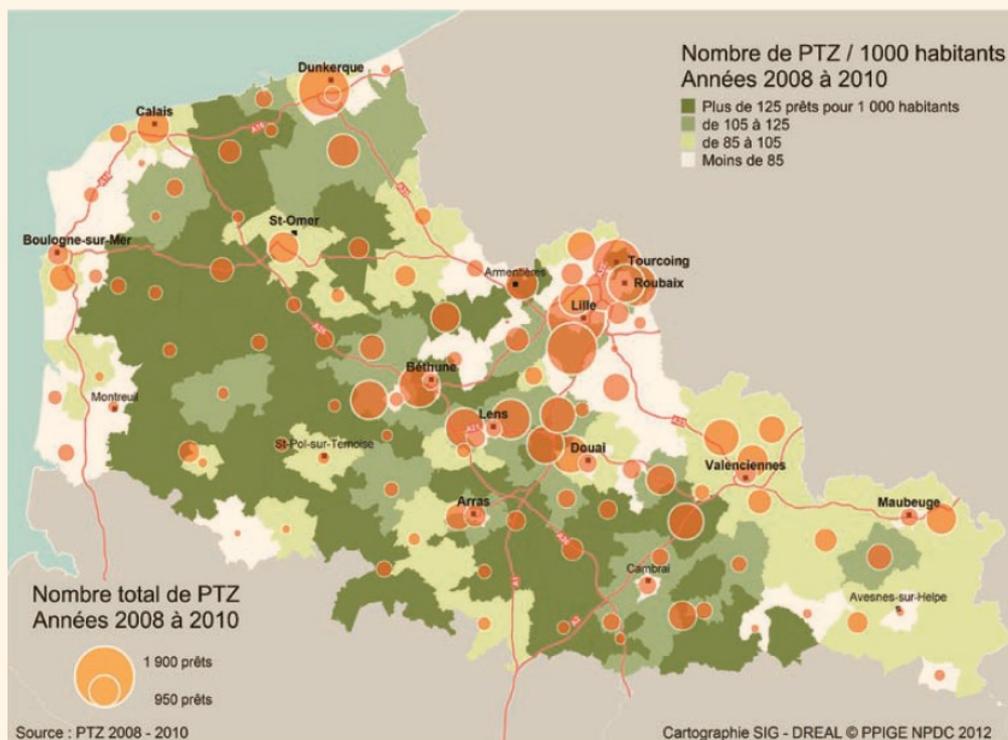
- Le seuil de pauvreté Filocom correspond à la moitié du revenu net imposable médian (hors prestations sociales). En 2011, il s'établit à 8 008,5 euros par an par unité de consommation, soit 667 euros par mois par unité de consommation. Le seuil de pauvreté Filocom n'est pas directement comparable à celui de l'Insee qui est établi à partir du revenu disponible des ménages incluant les prestations sociales. En 2011, le seuil de pauvreté de l'Insee (à 50 % du revenu disponible médian) s'établit à 814 euros/mois/uc. 4,856 millions de personnes, équivalant à 2,119 millions de ménages se situent sous ce seuil de pauvreté.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux

Source : *Mémento de l'habitat privé 2014 - Agence Nationale de l'Habitat*

Exemple de représentation avec les données du prêt à taux zéro : le financement des logements par un prêt à taux zéro permet de caractériser la géographie régionale de l'accès social.

Les indicateurs (nombre et montant des prêts) et axes d'analyse (nature de l'opération, nature du logement, état du logement...) sont disponibles dans Géokit⁹ avec une documentation présentant l'évolution du dispositif (conditions de ressources, type de projet).



*Atlas cartographique de l'habitat en Région Nord Pas-de-Calais
DREAL Nord-Pas-de-Calais- déc. 2012*

⁹ Outil interne du Ministère de diffusion des données produites par le SOeS, l'INSEE ou autres sources externes (DGFIP, PERVAL...). Les indicateurs et axes d'analyse du PTZ sont déclinés dans 2 univers dont un est confidentiel. Cet univers comporte des données dont la diffusion est soumise au respect de règles de secret statistique ; son accès est restreint et réservé aux statisticiens des DREAL.

1- Tension des marchés

En matière de logement, la **tension d'un marché immobilier local** est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Une zone est dite « **tendue** » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix).

A contrario, une zone est **détendue** si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en logements.

Si le principe de l'adéquation de l'offre et de la demande peut sembler simple à identifier pour caractériser la tension d'un marché, les indicateurs permettant de la mesurer n'existent pas en tant que tels. La plupart des analyses mixent les variables (vacance issue de différentes sources, prix des logements dans le neuf et/ou dans l'ancien, prix des terrains à bâtir, dynamisme de la construction neuve, indicateurs démographiques, mobilité ou rotation, demande de logements sociaux, etc). Pour pouvoir par exemple comparer les territoires entre eux, ces indicateurs multiformes sont souvent agrégés pour constituer un indicateur composite.

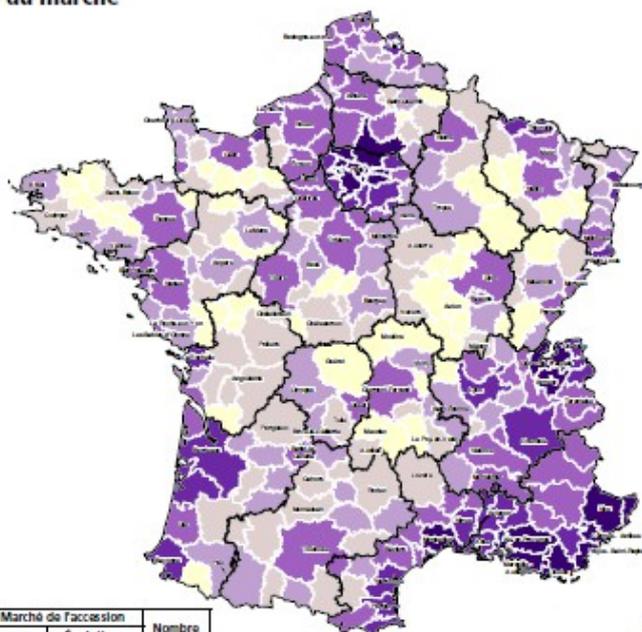
Les dynamiques des marchés locaux

► L'indicateur de tension du marché hiérarchise les zones d'emploi selon le niveau et l'évolution des prix d'acquisition des logements, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou pour assurer leur parcours résidentiel ; les deux aspects étant corrélés. Il importe cependant de ne pas confondre tension du marché et besoin en logements. La tension telle qu'elle est définie dans cette carte correspond à une tension instantanée entre l'offre et la demande de logements et correspond à un déséquilibre immédiat. Il est possible d'en distinguer les conséquences car en situation de tension,

le parcours résidentiel des ménages devient moins fluide, les niveaux de prix des marchés immobiliers ayant tendance à augmenter. C'est le cas de l'Île-de-France, de la région PACA, du littoral Aquitain, du Languedoc-Roussillon et de certaines zones frontalières.

Cependant, la tension modérée de certains territoires peut être conjoncturelle et provisoire. Les zones détendues, surtout si elles sont à proximité des zones tendues, peuvent renforcer leur vocation résidentielle notamment par de l'étalement urbain. Ainsi, cesser de préparer des opérations nouvelles peut conduire, à terme, à une certaine pénurie.

Hiérarchisation de la tension du marché immobilier, situation 2012



Niveau de tension	Parc locatif privé		Parc HLM	Marché de l'accession		Nombre de zones d'emploi
	Tx d'effort > 39 %	Tx suroccupé lourde	Tx mobilité	Prix moyen	Évolution des prix 2006-2012	
1	13,0 %	0,4 %	13,1 %	105 933 €	-0,6 %	52
2	16,2 %	0,5 %	13,8 %	129 493 €	-0,1 %	60
3	17,1 %	0,6 %	12,4 %	151 767 €	0,6 %	65
4	22,9 %	0,8 %	11,1 %	181 818 €	0,5 %	65
5	27,4 %	1,1 %	9,5 %	239 490 €	1,2 %	34
6	34,8 %	4,6 %	7,0 %	336 567 €	1,8 %	78
France metro.	24,3 %	1,9 %	10,0 %	228 842 €	1,2 %	304

Traitement GTC ; d'après RPLS au 1^{er} janvier 2013(GCDD/SOeS) ; Paris Notaires service, Base BIEN, 2006-2012 et Notaires de France, Base de données Perval, 2006-2012 ; CNAF-MSA 2012 ; Filocom 2013, MEDDE d'après DGPR.

Source : *Mémento de l'habitat privé 2014 - Agence Nationale de l'Habitat*

Tension locative sociale	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Taux de mobilité 2010	11,3 %	10,1 %	12,9 %	10,1 %	9,7 %	8,1 %	12,5 %
Logements HLM proposés à la location en 2010	107 685	51 346	2 595	3 462	35 696	3 737	5 926
Nombre d'attributions en 2010	12 169	5 186	335	350	3 463	303	741
Nombre de demandeurs 2011	32 268	19 379	nd	nd	nd	nd	nd
Tension locative (demandes/attributions)	2,7	3,7	nd	nd	nd	nd	nd
Délai moyen d'attribution en mois	7	10	nd	nd	nd	nd	nd

Sources : EPLS 2010 et dispositif NUD

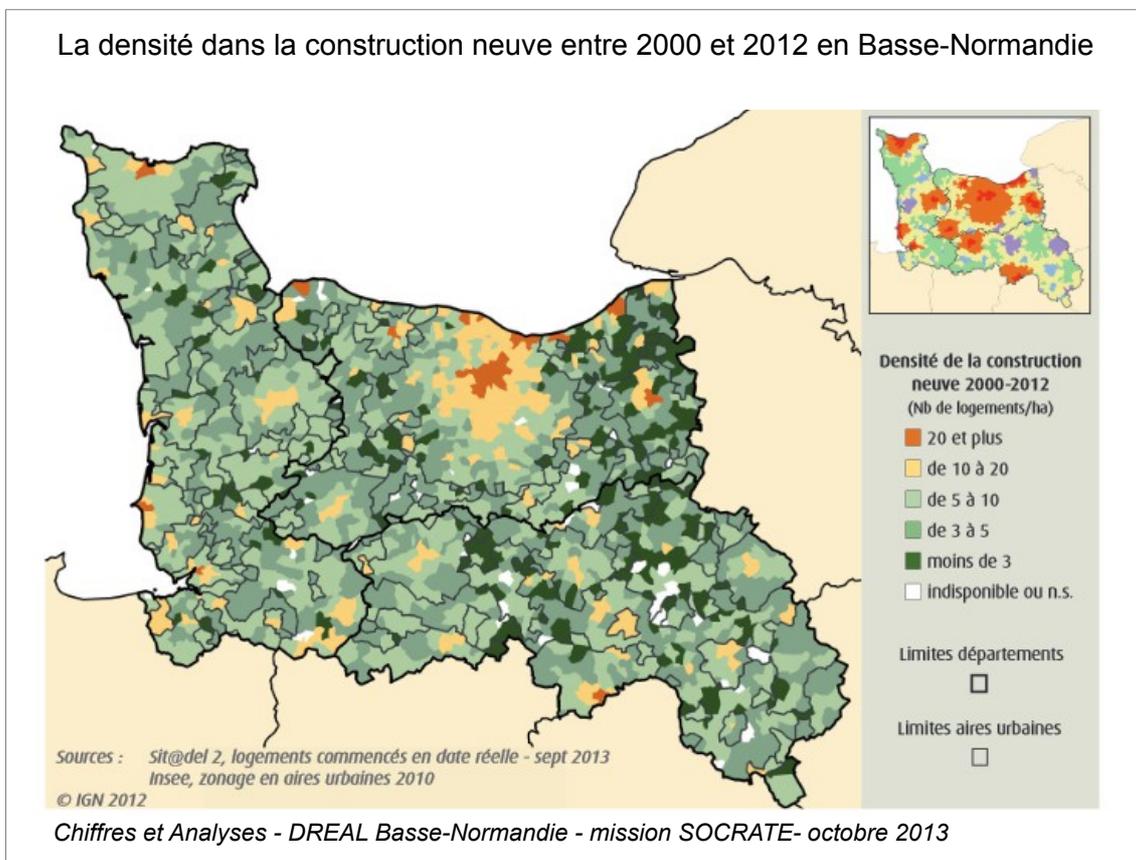
EPLS : enquête sur le parc locatif social
 NUD : numéro unique départemental

2- Périurbanisation (ou étalement urbain)

L'étalement des villes sur les campagnes, ou périurbanisation, est un phénomène à l'œuvre sur l'ensemble du territoire national, mais il peut présenter des niveaux d'intensité variés d'une zone à l'autre. Alimentée par une composante démographique, l'intensité de la périurbanisation dépend également de la dynamique du marché de l'immobilier, notamment des implantations et des formes urbaines des constructions neuves.

Des indicateurs suivants présentés dans la fiche "mesure de l'étalement urbain", apportent un éclairage sur la dynamique de marché :

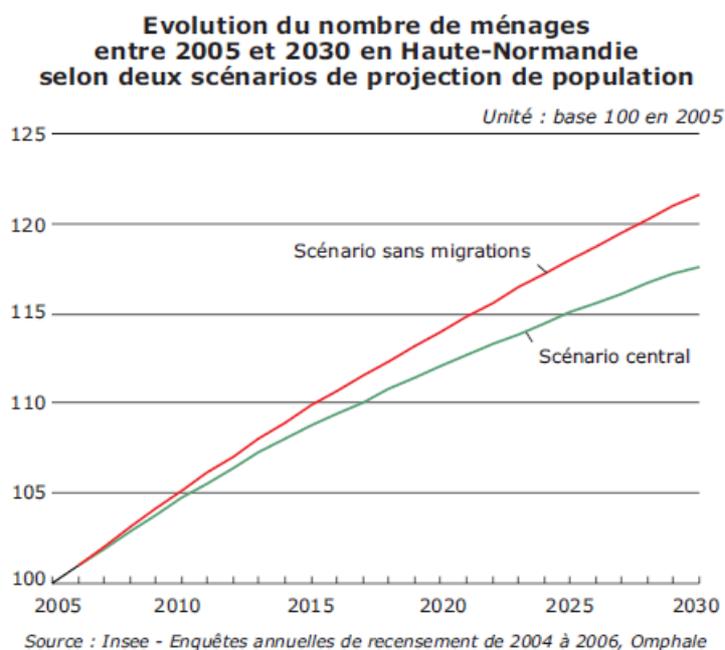
- évolution des surfaces urbanisées
- intensité de l'étalement urbain
- densité de logements (nombre de logements par hectare de parcelles à usage d'habitat)



3- Prospective :

Analyser le marché de l'immobilier au-delà de l'existant, notamment en prolongeant les tendances observées ou en faisant certaines hypothèses d'inflexion, peut permettre de dégager des axes structurant les politiques publiques à mener en la matière. L'analyse s'appuie généralement sur les travaux de projection de population et de ménages de l'Insee qui, associés à des méthodes d'estimation des besoins en logements, peuvent fournir des éléments de prospective. Ces éléments peuvent par exemple servir de cadrage pour aborder la cohérence des prévisions affichées dans les documents d'urbanisme à l'échelle d'une zone d'emploi, d'un département ou d'une région.

Évolution du nombre de ménages en Haute-Normandie entre 2005 et 2030



DIFFÉRENTS SCÉNARIOS DE PROJECTION DE LA POPULATION

L'Insee dispose d'un logiciel de projections de population : Omphale. Il sert à établir sous diverses hypothèses d'évolution de la population (fécondité, mortalité, migrations) pour une zone d'étude (région, département ...) une population à venir en faisant se reproduire, vieillir, migrer ou mourir la population existante les années précédentes, et ce année par année, pour chaque sexe et âge.

Deux scénarios sont ici examinés :

- Scénario « central » : Il correspond à une évolution tendancielle de la mortalité et au maintien de la fécondité et des comportements migratoires observés sur la période 1990-2005. Ces populations sont calculées au niveau national. Une fois déterminées, elles sont déclinées au niveau régional ;

- Scénario « sans migrations » : il s'agit d'un scénario où l'on calcule une population en émettant l'hypothèse qu'il n'y ait aucune migration et un maintien des hypothèses de fécondité et de mortalité comme observées entre 1990 et 2005.

Source : Lettre statistique et économique AVAL n° 90 janvier 2010 - INSEE / DREAL Haute-Normandie

La mise à jour de l'étude des marchés locaux de l'habitat dans les départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne a permis de déterminer les besoins en logement à 2017 :

■ **Un besoin de 7 350 nouveaux logements chaque année**

Au regard de ces éléments démographiques, la Dreal estime pour la période 2012-2017 que les besoins de construction nécessaires pour absorber la croissance du nombre de ménages bas-normands s'élèvent à 5 050 logements par an. Mais la situation du parc évolue également. Il faut en effet anticiper les destructions de logements ou les changements de destination et prévoir des constructions pour les remplacer. De plus, pour prendre en compte la tension déjà à l'œuvre sur le marché, la Dreal confronte, selon une méthode identique, les besoins théoriques et l'évolution réelle du parc sur la période précédente. Elle estime ainsi les besoins qui n'ont pas pu être satisfaits et qui, par la raréfaction de l'offre et le renchérissement des prix, ont contraint les ménages à s'orienter vers un logement insatisfaisant voire à trouver des solutions alternatives de type colocation, report de décohabitation ou retour chez les parents après un divorce. Au total, la Dreal évalue ces besoins de renouvellement et d'ajustement à 2 300 logements par an, soit des besoins théoriques en nouveaux logements totaux d'environ 7 350 logements par an pour l'ensemble de la région. Des ménages vieillissants et moins nombreux : ce constat se vérifie partout, même dans les zones les plus urbaines. Toutefois, les enjeux varient au sein de la région, entre les zones à forte croissance démographique et les autres.

Estimation normative des besoins annuels de logement à 2017

Les marchés locaux de l'habitat dans le Calvados - décembre 2012

Besoins 2012-2017	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
Besoins démographiques	5 050	2 775	75	220	2 080	225	175
Besoins en renouvellement	1 190	665	15	55	460	90	45
Besoins bruts	6 240	3 440	90	275	2 540	315	220
Ajustement (2005-2009)	1 115	1 000	40	10	1 010	55	-115
Besoins nets	7 355	4 440	130	285	3 550	370	105
dont propriétaires occupants	4 495	2 520	100	185	1 990	180	65
dont locatif privé	1 570	1 005	20	60	785	115	25
dont locatif social	1 290	915	10	40	775	75	15

Source : Dreal Basse-Normandie

Méthode :

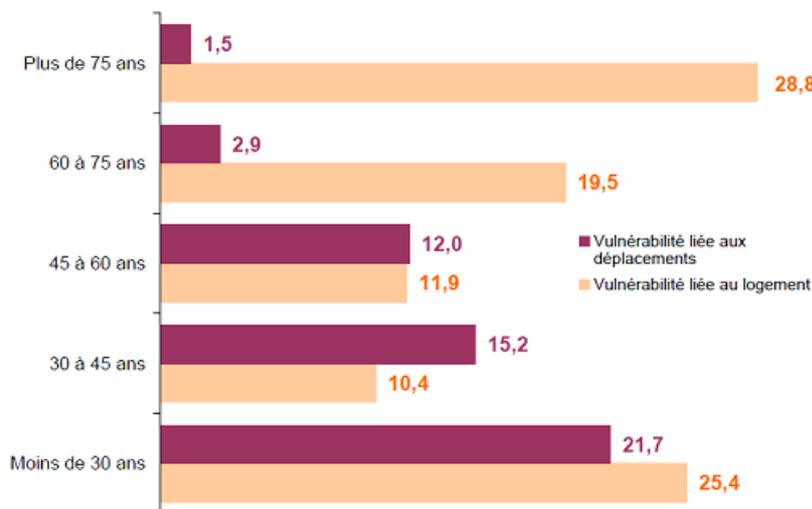
Les estimations des besoins en logements à l'horizon 2017 sur les zones d'emploi étudiées résultent de l'observation des structures et des évolutions locales, en matière de population et de logements. Elles ne tiennent pas compte des opérations des acteurs locaux visant à infléchir les phénomènes observés.

Ces estimations reposent sur les grands principes suivants :

- évaluation des besoins démographiques par des projections de population et de ménages selon l'hypothèse de poursuite de la tendance observée jusqu'en 2007 (source : Insee - Omphale, projections de ménages), incluant notamment les migrations, la diminution de la taille des ménages, le maintien de l'indice de fécondité observé depuis 2004 et la baisse de la mortalité comme observé depuis 1988 ;
- estimation des constructions supplémentaires nécessaires au renouvellement du parc (destructions de logements, changements de destination des résidences principales en résidences secondaires ou en locaux commerciaux...) ;
- évaluation des besoins sur la période quinquennale antérieure selon la même méthode et comparaison avec la situation actuelle pour tenir compte de la tension des marchés locaux.

Le SOeS et l'Insee ont collaboré à l'élaboration d'une méthode d'estimation des coûts énergétiques supportés par les ménages en matière de déplacements et de chauffage. Ces coûts ont été rapportés à leurs revenus de manière à identifier les ménages et les zones les plus fragiles au regard de ces coûts.

Les jeunes particulièrement exposés aux deux types de vulnérabilité énergétique



Sources : Insee, recensement de la population, enquête sur les revenus fiscaux et sociaux et revenus disponibles localisés de 2008 ; SOeS ; Anah

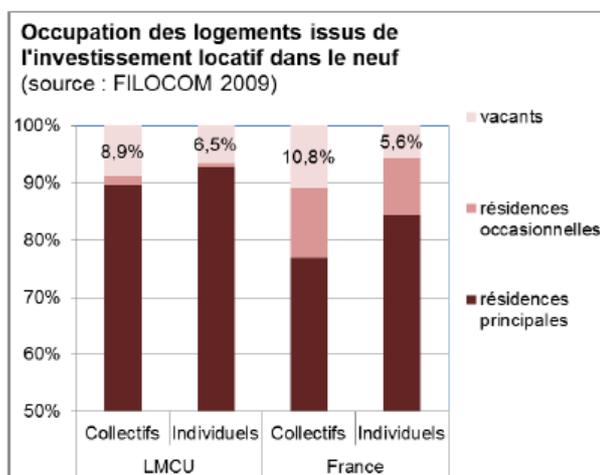
Illustration 1: Insee - Analyse Haute-Normandie - février 2015 - Les dépenses énergétiques pèsent fortement sur les revenus d'un quart des ménages haut-normands

5- Influence des dispositifs de défiscalisation sur le marché

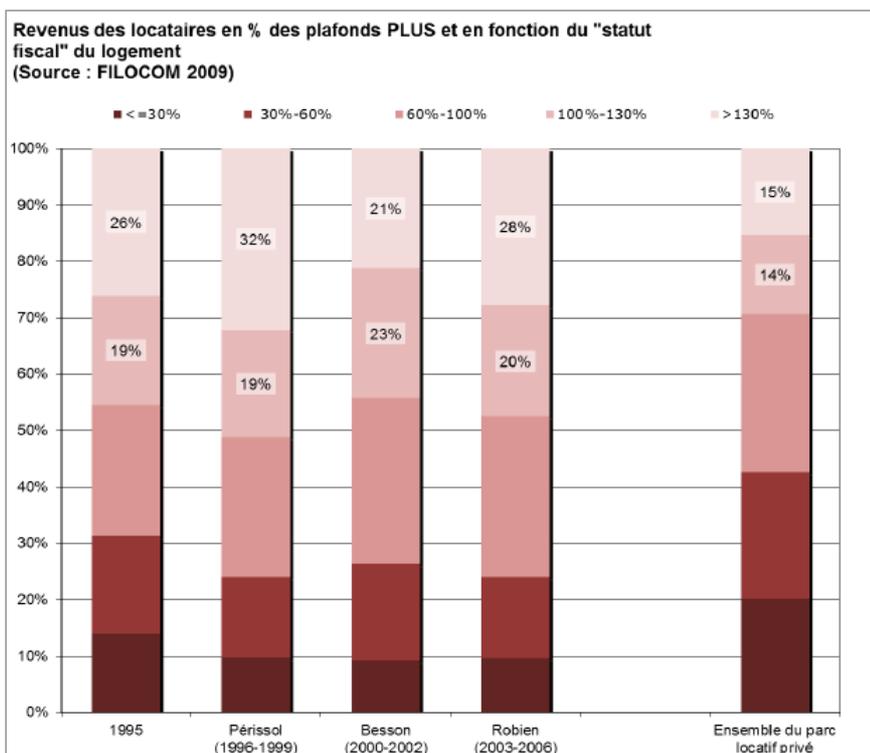
Des dispositifs incitatifs peuvent être proposés par les pouvoirs publics pour corriger les déséquilibres entre l'offre et la demande. Une analyse de ces dispositifs peut être intéressante pour évaluer leur incidence sur un marché local : volume associé et localisation, niveau des prix (location et accession), vacance, profil des locataires ou des propriétaires, etc.

L'occupation du parc d'investissement locatif

▪ Une vacance modérée



Source : Étude sur l'impact des dispositifs d'investissement locatif dans la métropole lilloise - décembre 2012
LMCU : Lille Métropole Communauté Urbaine

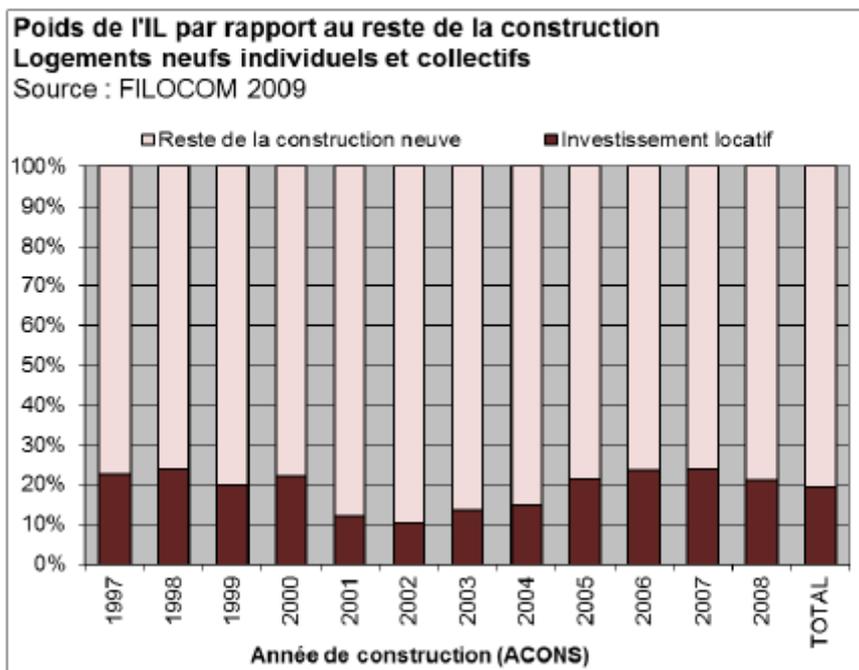


Source : Étude sur l'impact des dispositifs d'investissement locatif dans la métropole lilloise - décembre 2012

LMCU : Lille Métropole Communauté Urbaine

La dynamique de l'investissement locatif dans la construction neuve

- L'investissement locatif représentant entre 20 et 25% de la construction neuve.



Source : Étude sur l'impact des dispositifs d'investissement locatif dans la métropole lilloise - décembre 2012

LMCU : Lille Métropole Communauté Urbaine

Études et publications :

1. Chiffres et statistiques logement - construction / CGDD - Service de l'observation et des statistiques / février 2015
 - commercialisation des logements neufs - résultats au quatrième trimestre 2015
 - construction de logements - résultats à fin janvier 2015
 - de nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements
2. Insee Analyses Haute-Normandie - n° 7 / février 2015 : Les dépenses énergétiques pèsent fortement sur les revenus d'un quart des ménages haut-normands
3. Mémento de l'habitat privé - ANAH - 2014
4. Le prix des terrains à bâtir en 2013 - DREAL Basse-Normandie / novembre 2014
5. Enquête prix des terrains à bâtir en Bretagne en 2013 / DREAL Bretagne
6. Observatoire habitat aire urbaine du Havre 2013 / Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine
7. La situation de l'habitat et du logement en Pays de Loire / DREAL Pays de Loire / 2012
8. Étude sur l'impact des dispositifs d'investissement locatif dans la métropole lilloise - décembre 2012
9. Les marchés fonciers et immobiliers du logement en Normandie / DREAL Basse-Normandie et Haute-Normandie - EPF Normandie / mars 2014
10. Les mutations immobilières en Gironde - exploitation des données de valeurs foncières / observatoire de l'habitat de l'A-URBA / février 2013
11. Atlas cartographique de l'habitat en région Nord Pas-de-Calais / DREAL Nord Pas-de-Calais / décembre 2012
12. Guide méthodologique de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : Connaître les marchés locaux de l'habitat / février 2012
13. La lettre statistique et économique de Haute-Normandie AVAL n°90 / janvier 2010

