



A LOUER
DIRECT PROPRIETAIRE - SANS AGENCE
2 pièces
29 m²
535 €
(charges comprises)
05 00 30 00 00

Une approche de la tension sur les marchés locaux de l'habitat

*Étude comparative
sur huit agglomérations françaises*

SOMMAIRE

Introduction	3
L'approche méthodologique de l'étude ...	4
L'analyse comparée des dynamiques sur les marchés locaux de l'habitat	8
Annexe	19
Conclusion.....	20

Préambule

La connaissance des tensions sur le marché de l'habitat est un enjeu important. Au niveau national, la référence pour la représentation de cette tension du marché est le zonage en trois catégories A, B et C dit « Scellier ». Ce dernier repose sur une approche synthétique pour la construction d'un indice composite qui rassemble plusieurs critères : taux de rotation, taux de vacance, taux d'effort des ménages, différentiels de loyers privés / publics...

Plusieurs méthodes sont également mises en œuvre au niveau local pour donner une lecture du niveau de tension sur le marché de l'habitat d'un territoire défini à

l'exemple d'études conduites par plusieurs directions régionales de l'aménagement et du logement (Bretagne, Midi-Pyrénées...).

Même s'il existe plusieurs approches pour caractériser la tension du marché de l'habitat, ce concept est communément utilisé sans pour autant être vraiment défini.

Pour mener à bien cette étude, plusieurs sources de données ont été utilisées à partir de différentes bases : FILOCOM 2005 ; EPLS 2009 et 2010 (Enquête sur le parc locatif social) ; le RGP 1999 et le RP 2008 ; SITADEL 2010 ; CLAMEUR 2010 ; ECLN 2010 (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) ; PERVAL 2008.

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation & Mise en page : ©AUCAME 2012

©réditions photographiques :
Communauté urbaine Grand nancy, Auvergne habitat,
AUCAME

Cartes & tableaux : ©AUCAME

Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol
14000 CAEN
Tél. : 02.31.86.94.00 / Fax : 02.31.39.88.83
email : contact@aucame.fr
www.aucame.fr



INTRODUCTION

La méthode conceptuelle retenue par l'agence d'urbanisme de Caen-Métropole s'appuie sur une approche synthétique de la tension sur le marché local de l'habitat à partir de l'identification de plusieurs indicateurs répartis dans trois approches différentes : la pression de la demande, la tension immobilière, la tension sur le parc locatif social.

Elle repose sur une analyse qui permet d'objectiver, de qualifier et de comparer les niveaux de tension des marchés de l'habitat sur plusieurs territoires afin de les hiérarchiser.

Mais cette démarche impose, au préalable, deux questionnements : celui de l'échelle territoriale d'analyse et celui de la consolidation des sources de données mobilisées.

La réponse à ces questions a permis de poser un cadre pour proposer une analyse objective, homogène et applicable à l'ensemble des territoires.

L'approche méthodologique, objet de la première partie du présent document, est donc scindée en deux temps :

- L'identification des territoires de référence sur lesquels les analyses ont été développées : la maille territoriale ;
- La mise en œuvre des critères de hiérarchisation du niveau de tension des marchés de l'habitat avec la définition d'un indice synthétique de tension.

La deuxième partie du document présente les résultats de cette analyse comparée à partir de la méthodologie retenue.

Elle se décompose en trois parties :

- La présentation des communautés d'agglomération retenues pour l'analyse et leur positionnement au regard des grandes caractéristiques structurelles ;
- L'analyse comparée des différents indicateurs thématiques retenus et leur degré de tension sur chaque segment de l'offre et la demande de logements ;
- La qualification et la hiérarchisation des territoires face aux tensions sur les marchés locaux de l'habitat.

L'APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ÉTUDE

La maille territoriale

Définir les territoires pertinents d'analyse pour qualifier et hiérarchiser les niveaux de tension sur les marchés locaux de l'habitat n'est pas chose simple dans un contexte où les dynamiques immobilières s'appréhendent à des échelles plus larges que celle du champ d'application des politiques locales de l'habitat.

Toutefois, selon une certaine logique, le périmètre d'analyse retenu est celui des communautés d'agglomération ou urbaines. L'agglomération Caen la mer et sept autres territoires français ont donc été retenus pour cette analyse comparative selon des critères bien précis.

Définition de l'échelle pertinente d'analyse

L'échelle pertinente d'analyse identifiée repose sur deux critères.

Des sources de données disponibles et des indicateurs souvent renseignés à l'échelle des communautés d'agglomération et urbaines

Ce type d'analyse nécessite la mise à disposition de données pour alimenter tous les indicateurs identifiés. Bien souvent, c'est à l'échelle des communautés d'agglomération ou urbaines que la donnée est disponible en accès libre, comme par exemple les données sur le marché de la location ou la vente de biens anciens.

Mais cette étude a été également possible grâce à la participation active de la DREAL Basse-Normandie et à la mobilisation du réseau des agences d'urbanisme. En effet, ces dernières, intervenant sur le champ d'application des politiques locales de l'habitat par le biais des programmes locaux de l'habitat ou des observatoires de l'habitat, ont pu alimenter un certain nombre d'indicateurs indispensables à la réalisation de

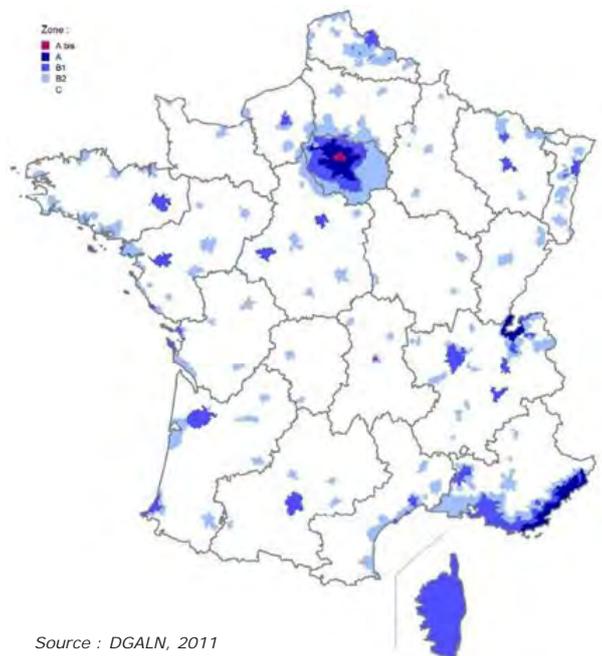
cette analyse comparée comme la part des ménages éligibles au parc locatif social par exemple.

Des démarches déjà engagées pour qualifier la tension sur le marché de l'immobilier au niveau national, à travers le zonage Scellier

Ce zonage encadre l'investissement locatif et conditionne la répartition des crédits de l'Etat en matière de financement du logement social public. Ce zonage définit des périmètres très restrictifs des territoires « en tension » face au marché du logement. Son champ d'application s'effectue le plus souvent à l'échelle des communautés d'agglomération ou urbaines.

Pour définir la tension du marché locatif, on évalue le taux de rotation dans le parc social, la part des ménages dans le parc privé ayant un taux d'effort supérieur à 39 % et l'évolution des loyers et des prix de l'immobilier. A partir de cette définition, cinq types de zones sont identifiées en fonction du niveau de tension face au marché du logement. Le décret relatif au zonage doit au demeurant être révisé tous les trois ans pour tenir compte de l'évolution des besoins en logements.

Le zonage Scellier en 2012



Source : DGALN, 2011

Le zonage Scellier en 2012

zones	Niveau de tension face au marché du logement	Villes ou territoires concernés
A bis	Zone de très forte tension	Paris et 68 villes de la petite couronne
A		Grande couronne de Paris, Côte d'azur et Genevois français
B1	Zone de forte tension	Agglomérations de plus de 250 000 habitants et quelques communes
B2	Zone de moindre tension	Villes de 50.000 habitants et plus, zones littorales et frontalières
C	Zone non tendue	Communes rurales; Il n'y a aucune liste officielle pour la Zone C Scellier. Un agrément permettra de bénéficier du dispositif Scellier pour l'investissement dans un logement neuf.

Source : DGALN, 2011

Toute l'agglomération Caen la mer se situe en zone B2. Dans ce contexte, un des critères retenus était de comparer le territoire caennais à d'autres communautés d'agglomération ou urbaines classées en zones B1 ou B2.

Les territoires de comparaison retenus

Classée en zone de moindre tension selon le zonage Scellier, la première hypothèse était donc de comparer l'agglomération Caen la mer à d'autres agglomérations classées également en zone B2. Mais, plusieurs raisons ont conduit à s'intéresser uniquement aux territoires classés en zone B1, c'est-à-dire de forte tension.

■ Un argument démographique :

Les agglomérations classées en zone B2 sont bien souvent de taille démographique inférieure à celle de l'agglomération Caen la mer, qui compte près de 220 000 habitants. Dans cette optique, l'objectif était d'observer les dynamiques d'agglomérations entre 250 000 et 300 000 habitants : Nancy, Metz, Orléans, Clermont-Ferrand ou Tours.

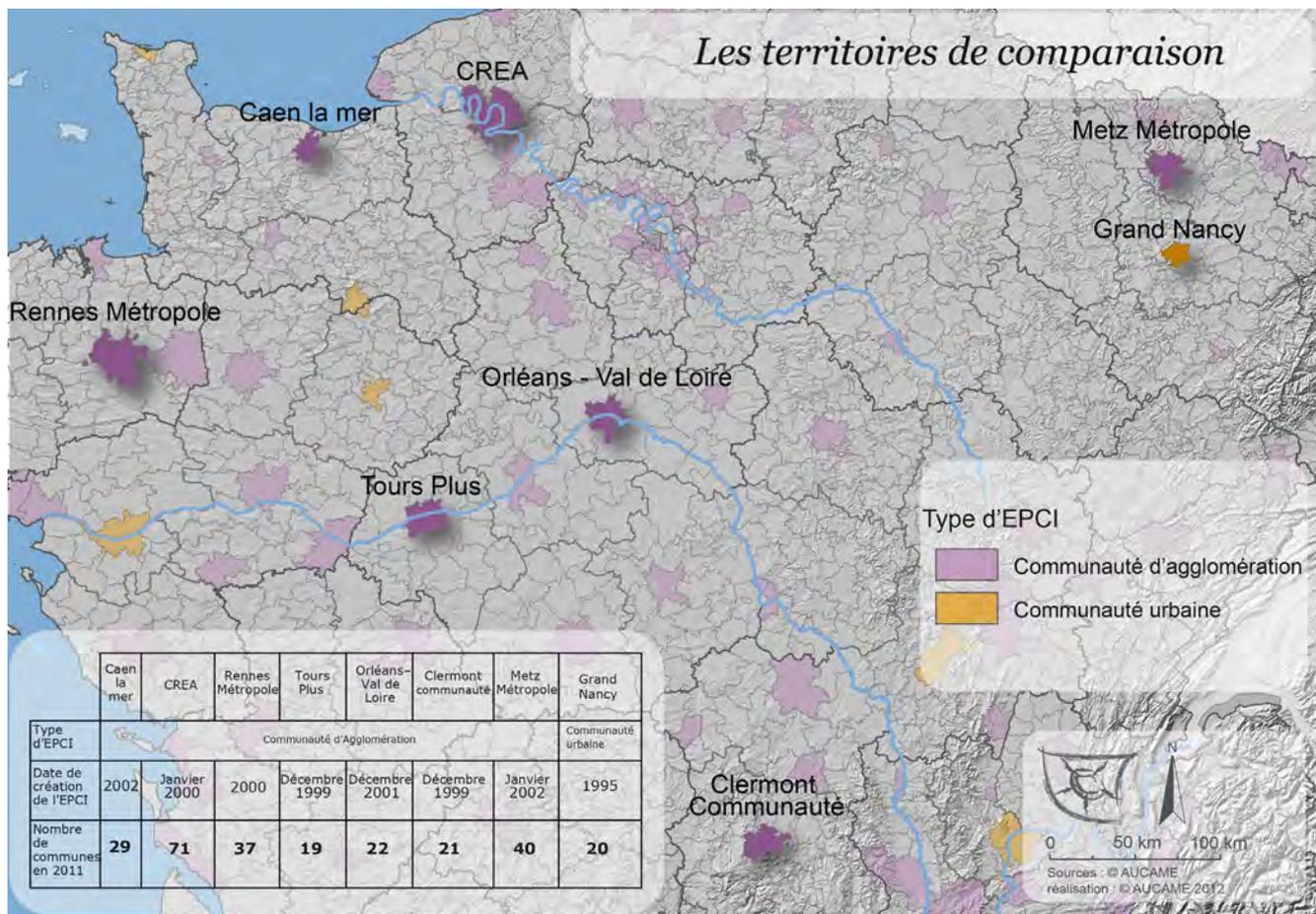
■ Un argument technique :

De nombreuses études sur le marché local de l'habitat de l'agglomération caennaise (le suivi et l'actualisation annuels du programme local de l'habitat ; les notes de conjoncture immobilière...) faisant état d'une tension immobilière palpable se caractérisant par une inadéquation entre l'offre et la demande de logements proches de celles des agglomérations classées en zone B1.

■ Un argument de proximité géographique :

Dans les différentes études en lien avec l'habitat conduites sur le territoire caennais, une analyse comparative est conduite pour positionner Caen la mer par rapport aux agglomérations du Grand Ouest : Rouen, Rennes et Tours.

À partir de cet argumentaire, six communautés d'agglomération et une communauté urbaine ont donc été retenues pour être comparées avec Caen la mer : Rouen, Rennes, Tours, Orléans, Clermont-Ferrand, Metz, Nancy.



La définition d'un indice synthétique de tension

Le processus de construction d'un indice synthétique est décrit à travers quatre grandes phases successives : la définition d'un modèle conceptuel, la normalisation des indicateurs retenus comme dimensions du modèle défini, la pondération de ces indicateurs et leur agrégation.

La méthodologie d'approche a donc consisté à agglomérer un certain nombre de critères pour qualifier un territoire au regard de la tension des marchés du logement à partir d'un « **scoring** » territorial.

Ce scoring consiste à affecter une notation globale à un territoire à partir de notes partielles, calculées sur des variables isolées. Cette note globale permet de classer les territoires par ordre ascendant ou descendant afin d'en avoir une lecture hiérarchisée et ainsi de mesurer le degré d'intensité de la tension : c'est l'**indice synthétique de tension**.

Il est construit à partir du cumul de notes affectées à trois indices thématiques différents : un indice d'intensité de pression de la demande en logements ; un indice de tension sur le marché du logement ; un indice de tension dans le parc locatif social.

À partir des éléments constitutifs des marchés du logement fondamentalement structurés par le rapport entre l'offre (plus ou moins abondante ; plus ou moins chère) et la demande (plus ou moins importante ; plus ou moins solvable), un certain nombre d'indicateurs qui paraissent importants à prendre en compte pour établir la hiérarchie des territoires au regard de la tension des marchés du logement ont été identifiés. Ils sont ensuite répartis et agrégés dans chacun de ces trois indices thématiques, et ce dans un système de notation bien spécifique.

LA PRESSION DE LA DEMANDE				
Thèmes	Indicateurs retenus	Lecture de l'indicateur	Notation	Représentation cartographique
Développement démographique	Croissance démographique entre 1999 et 2008	<i>Plus le chiffre est élevé plus la demande est importante</i>	De 1 à 8	De 1 à 2 points = faible intensité De 3 à 5 points = intensité moyenne De 6 à 8 points = forte intensité
Développement économique	Croissance de l'emploi entre 1999 et 2008			
Caractéristiques socioéconomiques	Part des étudiants dans la population en 2008			
	Part des ménages monoparentaux en 2008			
Indice d'intensité de la demande (A)			Note sur 32	Moins de 10 points = zone détendue Entre 11 et 20 points = zone tendue Plus de 20 points = zone très tendue

LES TENSIONS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER				
Thèmes	Indicateurs retenus	Lecture de l'indicateur	Notation	Représentation cartographique
Construction neuve	Rythme de construction neuve annuel pour 1 000 habitants entre 2000 et 2009	<i>Plus le chiffre est faible plus la tension est importante</i>	De 1 à 8	De 1 à 2 points = faible intensité De 3 à 5 points = intensité moyenne De 6 à 8 points = forte intensité
Marché de l'immobilier	Prix moyen au m ² des logements neufs en 2010	<i>Plus le chiffre est élevé plus la tension est importante</i>		
	Prix moyen des maisons dans l'ancien en 2008			
	Loyer de marché en 2010 en € du m ²			
Indice d'intensité de tension (B)			Note sur 32	Moins de 10 points = zone détendue Entre 11 et 20 points = zone moyennement tendue Plus de 20 points = zone très tendue

LES TENSIONS SUR LE PARC HLM				
Thèmes	Indicateurs retenus	Lecture de l'indicateur	Notation	Représentation cartographique
Les besoins en logements HLM	Part des ménages éligibles au parc social en 2005	<i>Plus le chiffre est élevé, plus la tension est importante</i>	De 1 à 8	De 1 à 2 points = faible intensité De 3 à 5 points = intensité moyenne De 6 à 8 points = forte intensité
Fluidité dans le parc locatif social	Taux de mobilité dans le parc locatif social en 2009	<i>Plus le chiffre est faible plus la tension est importante</i>		
	Taux de vacance supérieur à 3 mois en 2009			
Indice d'intensité de tension (C)		<i>Plus le chiffre est élevé, plus la tension est importante</i>	Note sur 24	Moins de 8 points = zone détendue Entre 8 et 16 points = zone moyennement tendue Plus de 16 points = zone tendue

$$A + B + C =$$

Indice synthétique de tension (notation sur 88)

Plus le chiffre est élevé, plus la tension est forte.

Il se répartit en quatre classes différentes :

- Zones détendues = moins de 22 points
- Zones moyennement détendues = entre 23 et 44 points
- Zones tendues = entre 45 et 65 points
- Zones très tendues = plus de 66 points

L'ANALYSE COMPARÉE DES DYNAMIQUES SUR LES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

Se comparer aux autres agglomérations est une demande des élus mais également un besoin des professionnels de positionner son territoire d'intervention à différentes échelles : nationale, régionale ou encore locale.

Disposer d'une vision sur le marché de l'habitat d'un territoire en renseignant les indicateurs adéquats est une tâche indispensable à conduire dans les différentes études. Mais c'est en comparant le résultat de chaque indicateur territorialisé avec d'autres secteurs géographiques que l'on peut établir une hiérarchie en évaluant son degré d'intensité et en mesurant son niveau de tension.

L'analyse comparative proposée porte sur deux types d'informations :

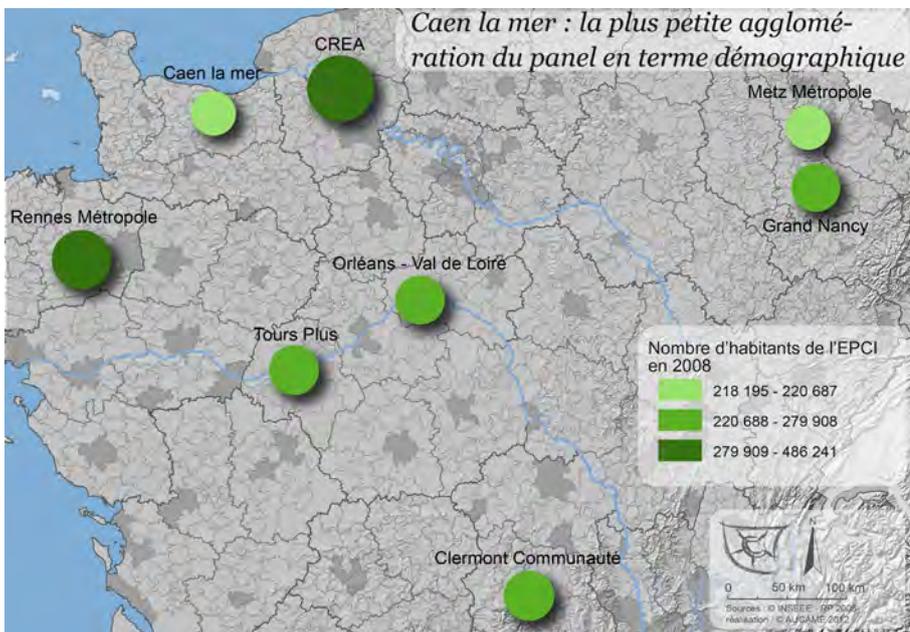
- **Des indicateurs structurels de positionnement** qui permettent de situer l'Agglomération de Caen la mer à d'autres communautés d'agglomération et urbaines précédemment identifiées au regard des grandes caractéristiques démographiques, économiques... ;

- **L'indicateur synthétique de tension précédemment expliqué** qui permet de hiérarchiser les territoires retenus au regard de leur niveau de tension sur le marché local de l'habitat.

Positionnement structurel de Caen la mer par rapport aux autres agglomérations

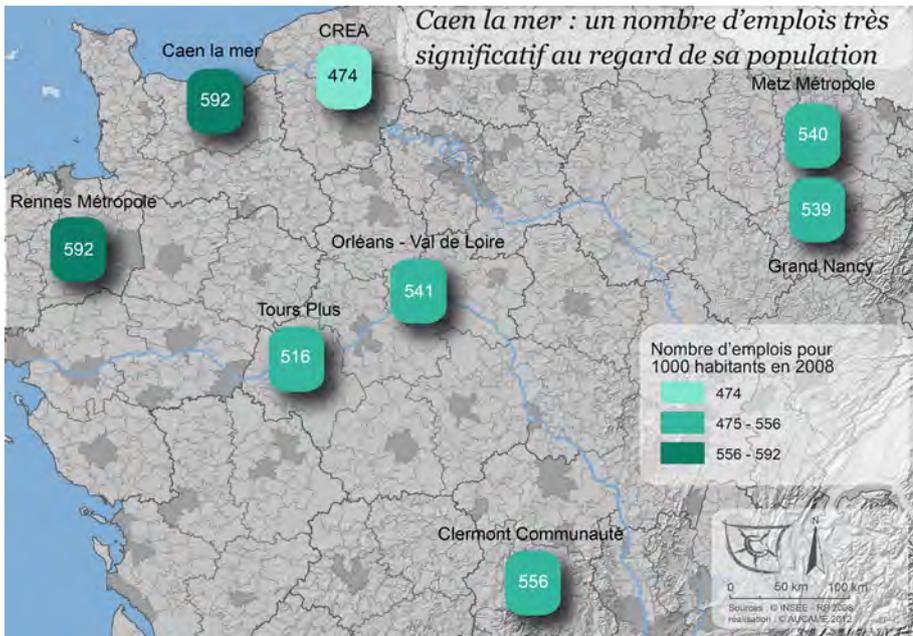
À partir d'une batterie d'indicateurs en structure afférents aux thématiques de la démographie, de l'économie mais également du logement, l'agglomération de Caen la mer a été positionnée par rapport aux sept communautés d'agglomérations et urbaines. Cette première analyse permet d'identifier les similitudes mais également les dissemblances entre Caen la mer et les autres grandes agglomérations françaises.

Plus petite agglomération du panel en termes de poids démographique, l'agglomération de Caen la mer présente des caractéristiques structurelles qui révèlent une amorce de tension immobilière sur les segments de l'offre et la demande de logements, qu'il convient d'étudier plus finement.



Caen la mer, avec 218 195 habitants, est le plus petit EPCI du panel de par son nombre d'habitants au recensement de la population de 2008, juste derrière Metz Métropole qui compte 220 687 habitants.

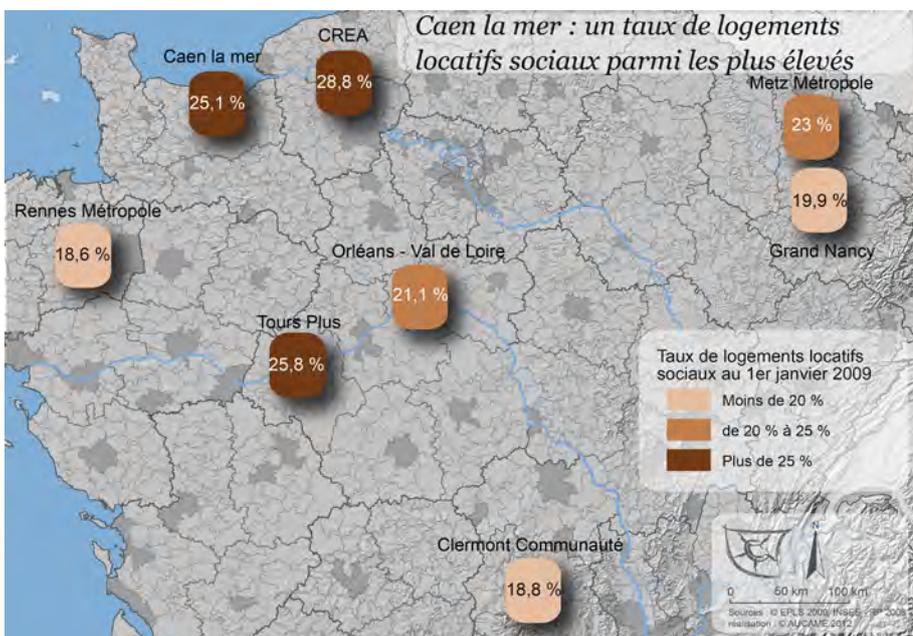
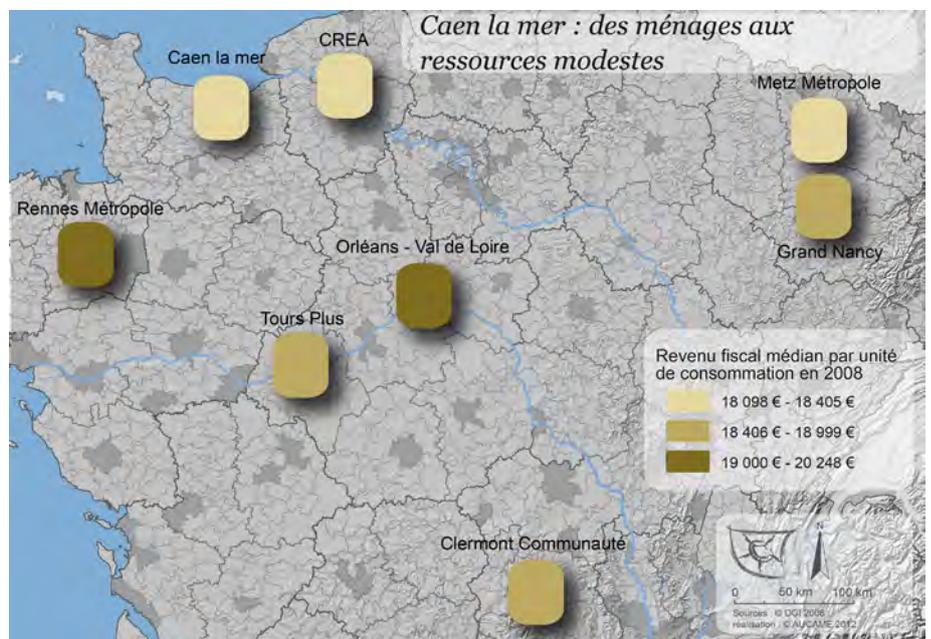
Rennes Métropole et la CA rouennaise sont les deux EPCI qui se démarquent au regard de leur poids démographique puisqu'elles comptent respectivement 390 774 et 486 241 habitants. Les quatre autres territoires de comparaison comptent entre 260 000 et 290 000 habitants en 2008.



Comparativement à son poids démographique, l'agglomération caennaise présente un nombre d'emplois très significatif avec 592 emplois pour 1 000 habitants. Identique à celui de Rennes Métropole, c'est le taux le plus élevé du panel. L'écart avec les autres agglomérations du panel est très important puisque le taux classé en 3ème position est celui de Clermont communauté avec 556 emplois pour 1 000 habitants.

L'analyse du revenu fiscal médian par unité de consommation en 2008 montre qu'avec la communauté d'agglomération rouennaise Caen la mer possède le revenu fiscal médian le plus faible du panel (18 120 €). Toutefois, l'écart avec d'autres territoires est très minime à l'exemple de Metz Métropole (18 405 €) et Tours Plus (18 681 €).

Rennes Métropole se place largement en tête avec un revenu fiscal médian par unité de consommation (UC) de 20 248 €.



Avec 25,1 %, l'agglomération Caen la mer se classe en 3ème position des communautés qui possèdent la part des logements locatifs sociaux dans les résidences principales la plus élevée, derrière la communauté d'agglomération rouennaise (28,8 %) et Tours Plus (25,8 %).

Rennes Métropole et Clermont communauté présentent les parts de LLS dans les résidences principales les plus faibles du panel avec respectivement 18,6 % et 18,8 %.

Les niveaux de tension comparés : analyse des caractéristiques de l'offre et la demande de logements

Pour illustrer et analyser la pression immobilière, la méthode proposée consiste en la mobilisation d'indicateurs précisant une approche de la notion de tension sur le marché de l'habitat en matière d'offre et de demande de logements.

L'indice synthétique de tension permet de qualifier le niveau de tension et de classer les territoires dans quatre zones différentes : zones détendues, zones moyennement détendues, zones tendues, zones très tendues.

Cette hiérarchisation n'est rendue possible qu'après avoir qualifié le niveau de tension au regard des caractéristiques de l'offre et la demande de logement. C'est pourquoi, la construction et la mobilisation des indicateurs décrivant et précisant la notion de tension sur les marchés de l'habitat se répartissent selon les trois indices précédemment identifiés : pression de la demande, tension sur le marché de l'immobilier et tension sur le parc locatif social.

L'indice d'intensité de la demande en logement : de l'analyse des indicateurs...

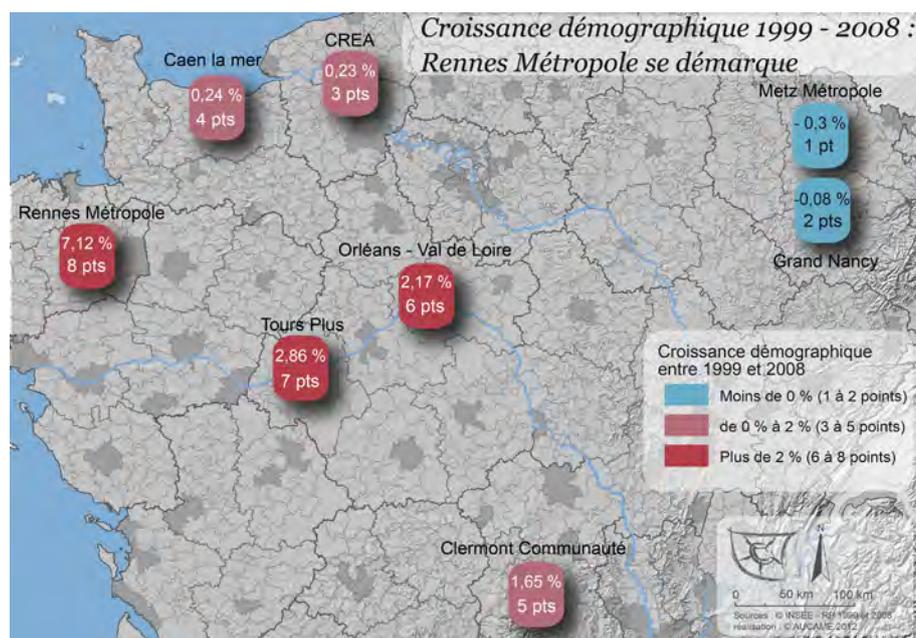
Aucune méthode conceptuelle n'est référencée nationalement pour qualifier la pression de la demande en logement. À partir de ce constat, il a été nécessaire d'identifier plusieurs indicateurs pour mesurer cet indice. Mais cette analyse n'est pas exhaustive en raison des difficultés inhérentes aux sources de données et à notre capacité à les mobiliser.

Quatre indicateurs ont été retenus pour conduire cette analyse présentés dans les cartes suivantes :

La demande et les besoins en logements sont induits par l'attractivité d'un territoire, notamment à travers la croissance démographique observée entre 1999 et 2008.

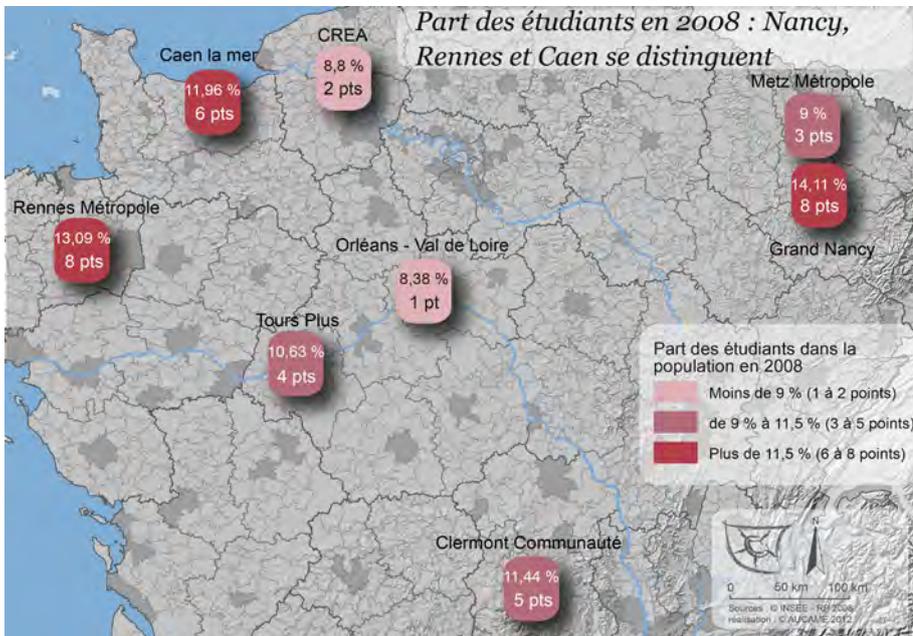
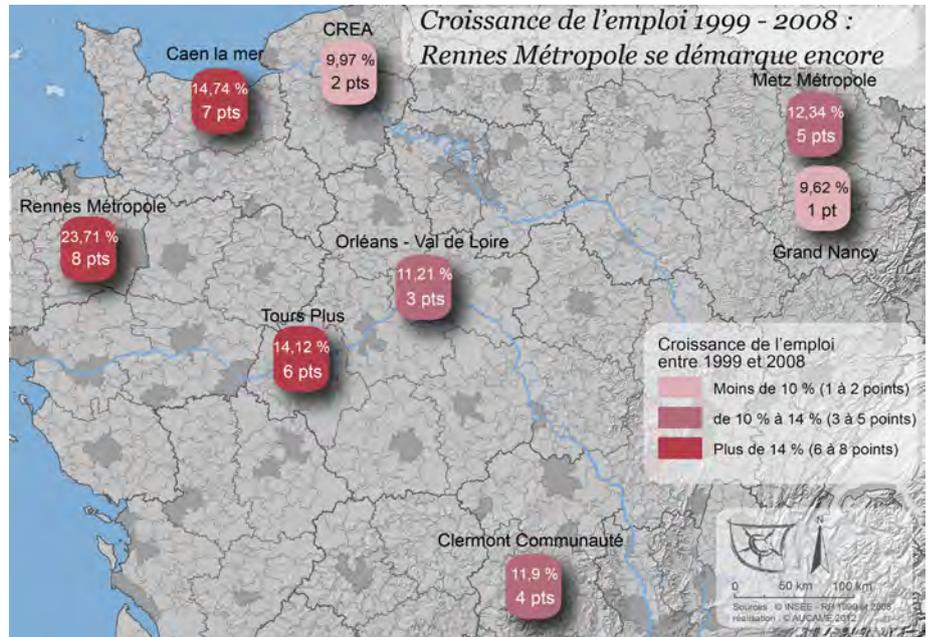
Metz Métropole et le Grand Nancy ont connu une croissance démographique négative entre 1999 et 2008. Les autres territoires se caractérisent par une croissance positive d'intensité différente :

- quasi stagnante pour Clermont communauté, Caen la mer et la CREA ;
- d'intensité moyenne pour Orléans - Val de Loire et Tours Plus ;
- de très forte intensité pour Rennes Métropole.



L'attractivité d'un territoire repose également sur le dynamisme économique. L'analyse de la croissance de l'emploi observée entre 1999 et 2008 révèle un dynamisme sur tous les territoires de comparaison, avec toutefois des intensités différentes.

Rennes Métropole se démarque encore une fois avec une croissance de l'emploi très importante. Caen la mer et Tours Plus sont les communautés d'agglomération qui observent les croissances de l'emploi les plus significatives après Rennes Métropole.

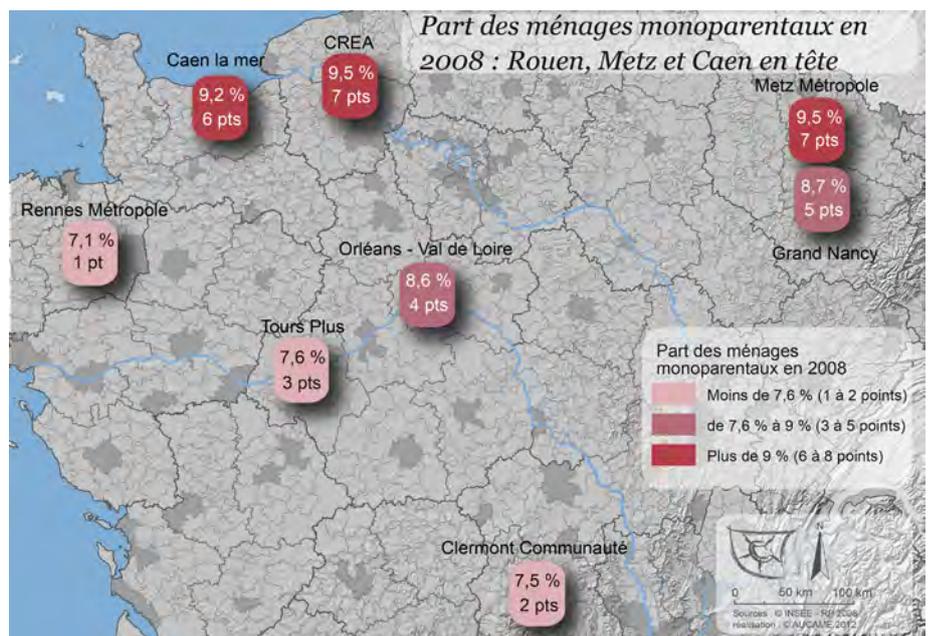


Un territoire est attractif quand il remplit des fonctions métropolitaines supérieures comme, par exemple le fait de disposer d'une université. Il faut pouvoir répondre aux besoins locaux mais également accueillir de nouveaux étudiants pour être et rester attractif. La part des étudiants dans la population est un bon indicateur pour mesurer la pression de la demande.

Trois communautés se distinguent des autres avec une part des étudiants dans la population totale supérieure à 12 % : Grand Nancy, Rennes Métropole et Caen la mer.

L'évolution des structures familiales engendre des parcours résidentiels plus complexes et génère des besoins en logements. L'augmentation croissante du nombre de divorces ou de séparations observée ces dernières années a conduit à un boom du nombre de ménages monoparentaux au niveau national.

La part des ménages monoparentaux permet de mesurer l'intensité de ce phénomène sur un territoire. Trois agglomérations se démarquent avec une part supérieure à 9 % : la CREA, Metz Métropole et Caen la mer.



...à l'interprétation du niveau de tension

Avec respectivement 30 points et 31 points, **Caen la mer** et **Rennes-Métropole** sont les deux communautés d'agglomération qui se démarquent du panel et présentent une intensité forte de la pression de la demande.

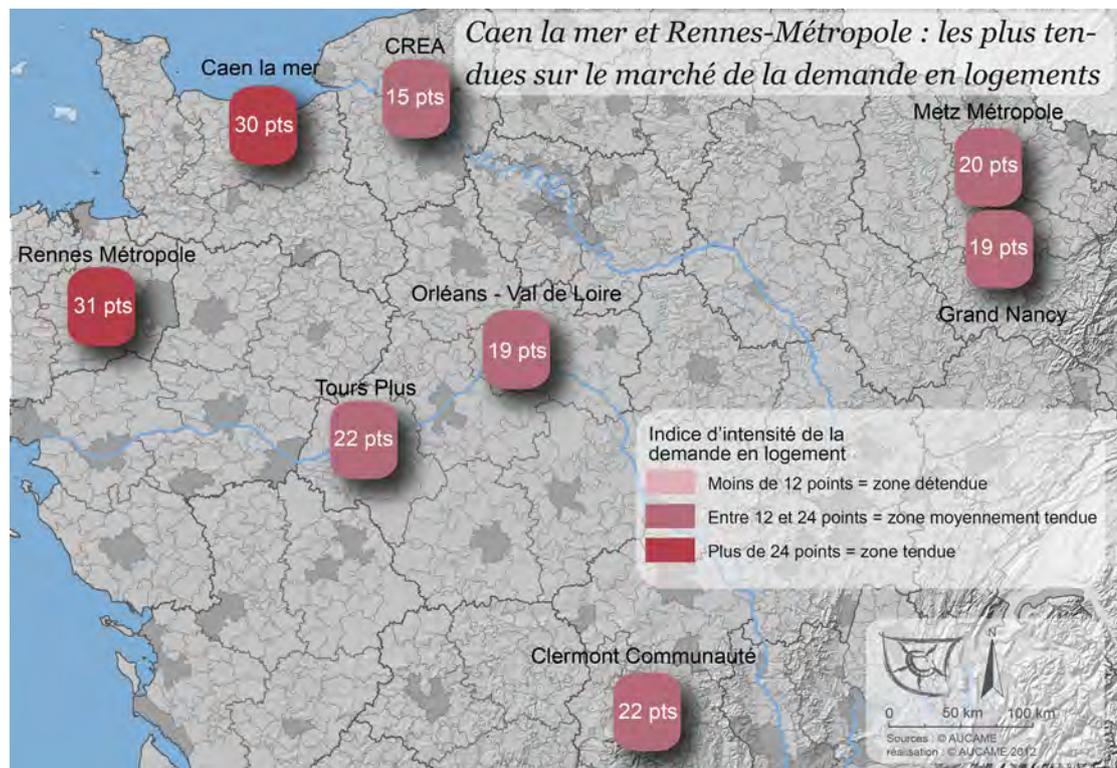
Au regard de la méthode retenue pour cette analyse, on peut donc qualifier ces deux territoires comme des **zones tendues sur le marché de la demande en logements**.

L'écart est d'ailleurs très important avec les autres territoires de comparaison, puisque les deux communautés arrivant en 3ème position totalisent 22 points. Il s'agit de Tours Plus et Clermont Communauté.

Avec seulement 15 points, la CREA est la communauté d'agglomération la moins tendue du panel sur le marché de la demande en logements.



Prendre en compte les évolutions sociétales : un exemple d'habitat modulable à Chantepie (Rennes Métropole)



L'indice de tension sur le marché de l'immobilier : de l'analyse des indicateurs...

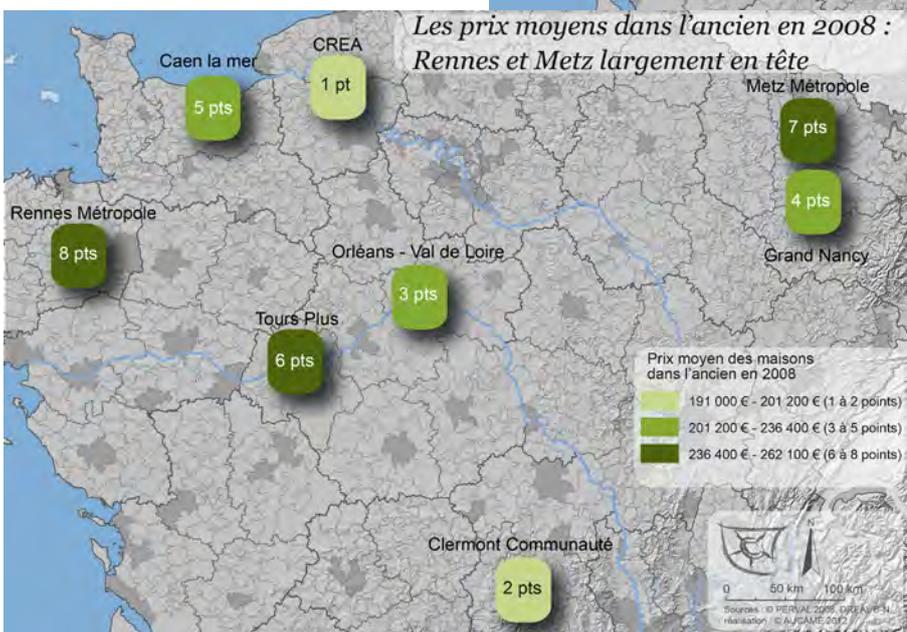
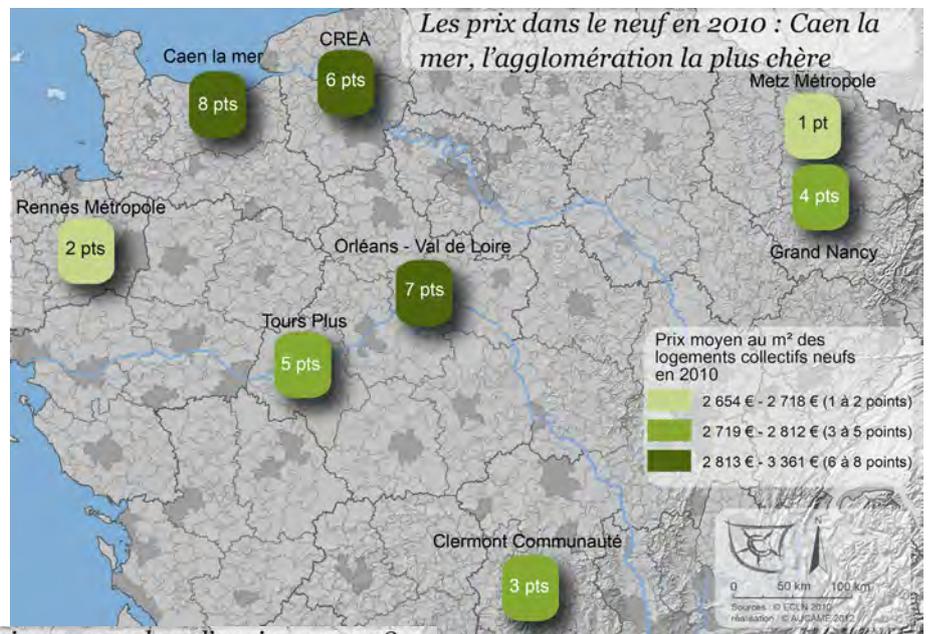
Pour analyser la tension immobilière, il existe de nombreuses sources de données facilement mobilisables au niveau national, notamment les indicateurs de prix sur le marché du logement et ce sur tous les segments de l'offre : locatif, vente en collectif neuf, transaction dans l'ancien...

Mais l'inflation des prix de l'immobilier et le niveau élevé du montant moyen peut s'expliquer, entre autre, par une inadéquation quantitative entre l'offre et la demande de logements. C'est pourquoi il est important de croiser l'analyse de prix de l'immobilier au rythme de construction neuve observé sur une longue période.

Quatre indicateurs ont été retenus pour conduire cette analyse présentés dans les cartes ci-après :

Sur le marché de la vente en collectif neuf, Caen la mer se démarque par le prix moyen le plus élevé du panel avec 3 361 € au m² en 2010.

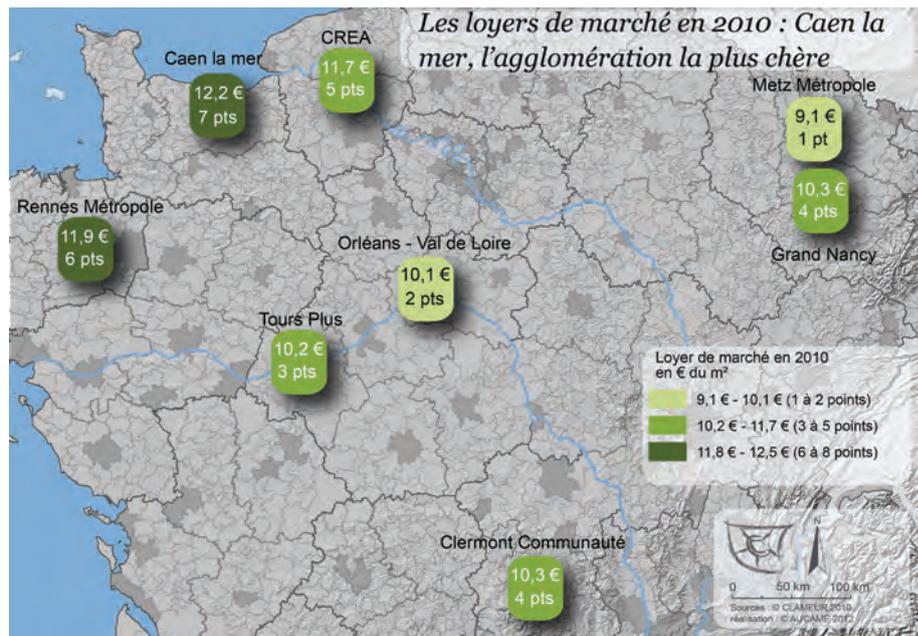
L'écart est très important avec les autres agglomérations dont les niveaux de prix se situent entre 2 650 € (Metz Métropole) et 3 060 € (CREA).



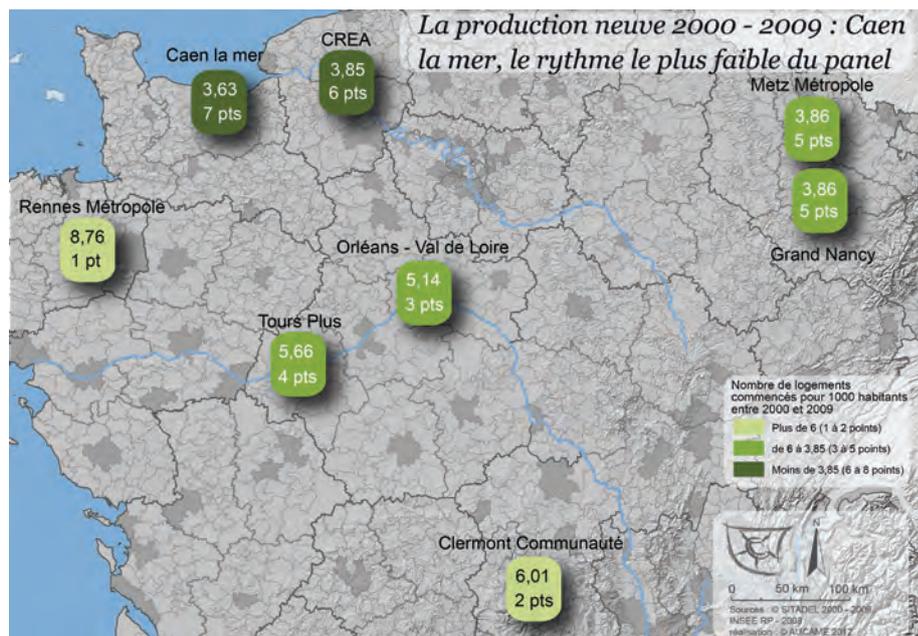
Sur le marché de la vente de maisons anciennes, Rennes Métropole et Metz Métropole sont les deux agglomérations qui possèdent les prix moyens de vente les plus élevés du panel avec un montant supérieur à 250 000 €.

Les deux agglomérations où les prix moyens sont les plus faibles sont la CREA et Clermont Communauté. Les autres agglomérations du panel présentent tout de même des niveaux de prix assez importants.

La base de données CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) permet de disposer du montant des loyers de marché comparés à l'échelle de toutes les agglomérations françaises. Sur le marché de la location en 2010, Caen la mer possède le loyer de marché le plus élevé du panel (12,2 €) devant Rennes Métropole (11,9 €). Metz Métropole possède le loyer de marché le moins cher de toutes les EPCI du panel avec 9,1 €.



Rennes Métropole et Clermont Communauté se distinguent par leur rythme moyen annuel très élevé avec respectivement 8,76 et 6,01. Caen la mer possède le plus faible taux de construction neuve pour 1 000 habitants entre 2000 et 2009 avec 3,63. La faiblesse de la construction neuve sur Caen la mer peut être un des facteurs expliquant des niveaux de prix de l'immobilier très élevés, notamment sur le collectif neuf. C'est également le cas sur la CREA. Inversement, Clermont Communauté, qui possède un rythme de production neuve important entre 2000 et 2009, présente les niveaux de prix les moins élevés de toutes les agglomérations du panel.



Redynamiser la production de logements : un programme de construction neuve à Rives de Meurthe (communauté d'agglomération de Nancy)

...à l'interprétation du niveau de tension

Avec un total de 27 points, **Caen la mer** se distingue largement des autres agglomérations du panel et présente une intensité forte de la tension sur le marché de l'immobilier.

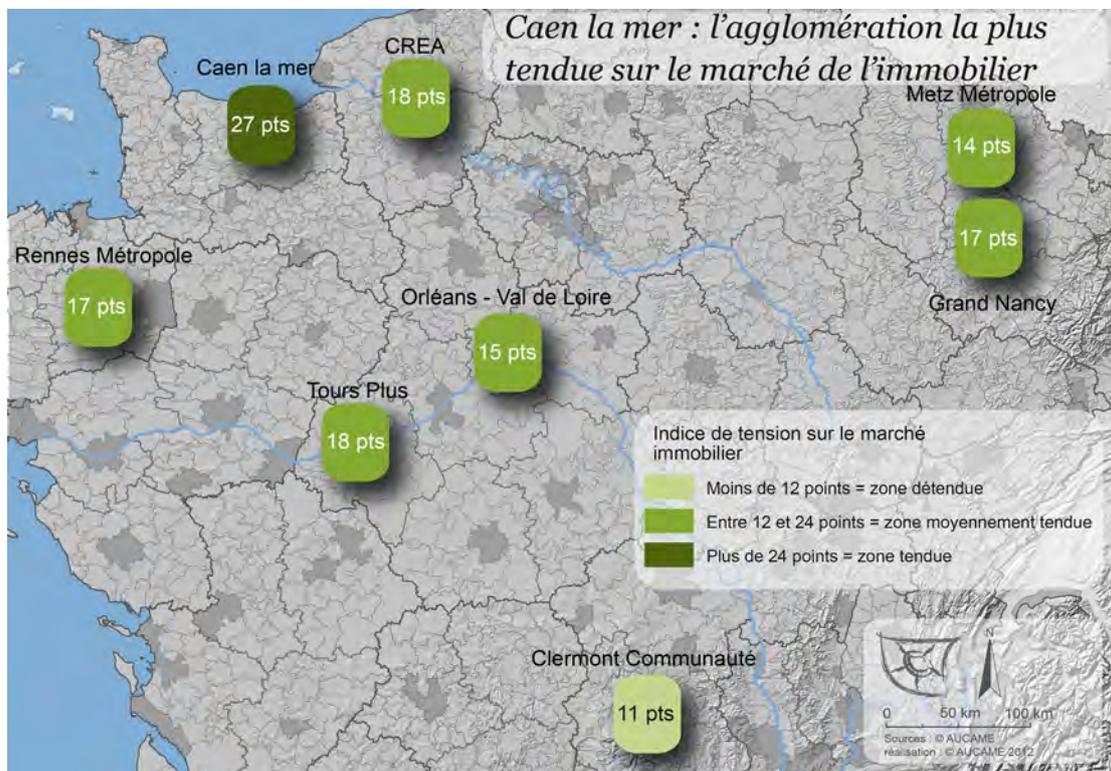
C'est la **seule communauté d'agglomération du panel à être classée en zone tendue sur le marché de l'immobilier**.

L'écart avec les autres territoires est d'ailleurs très conséquent puisque les autres agglomérations (à l'exception de Clermont Communauté) disposent d'un total d'entre 14 et 18 points et sont ainsi classées en zones moyennement tendues.

Clermont Communauté est la seule communauté d'agglomération à être classée en zone détendue sur le marché de l'immobilier.



«Caen la mer : agglomération la plus tendue sur le marché de l'immobilier».
Panorama de Caen



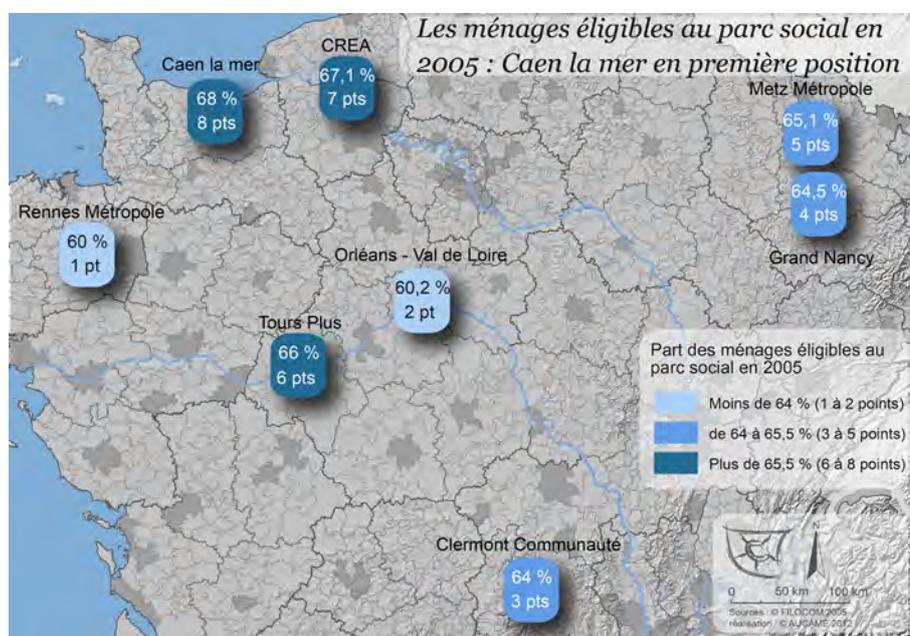
L'indice de tension sur le parc locatif social : de l'analyse des indicateurs...

La tension sur le parc social se mesure par les besoins en logements et la fluidité dans le parc. Pour cette dernière, il est très facile de disposer de l'information via la base de données Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) fournie par les services de l'Etat au niveau départemental.

Par contre, mesurer les besoins en logements locatifs sociaux est un exercice plus complexe à conduire. En effet, il n'existe pas encore de base commune à l'échelle nationale pour disposer des données sur les demandes en logements locatifs sociaux.

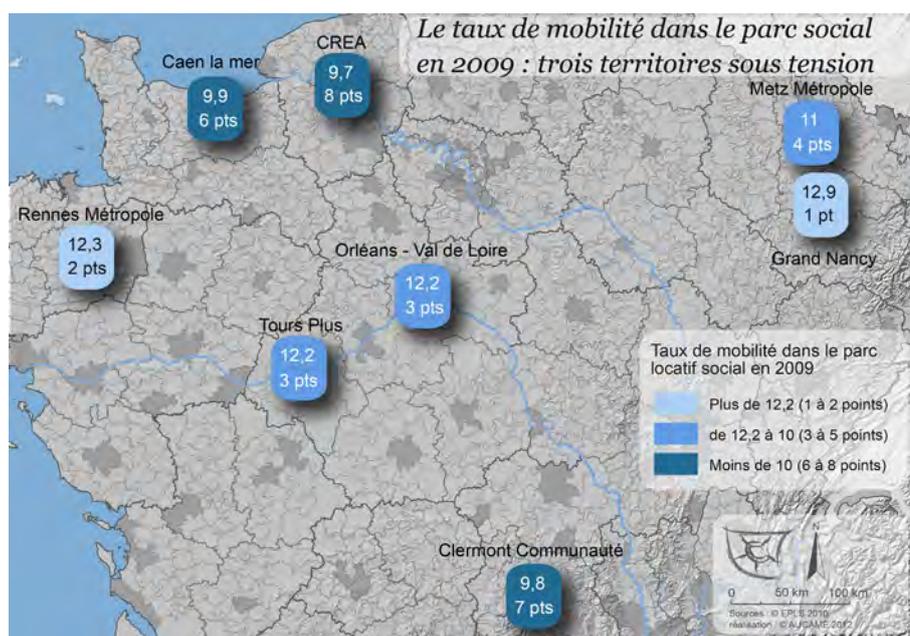
Trois indicateurs ont été retenus pour conduire l'analyse sur la tension sur le parc social, illustrés par les cartes suivantes :

Plus la part des ménages ayant droit au parc social est importante, plus le territoire est soumis à une forte pression sur la demande en logement social. Caen la mer et la CREA possèdent les taux les plus élevés de ménages éligibles au parc social en 2005 avec respectivement 68 % et 67,1 %. Rennes-Métropole et Orléans Val de Loire sont les deux EPCI qui présentent les taux les plus faibles du panel avec 60 %.



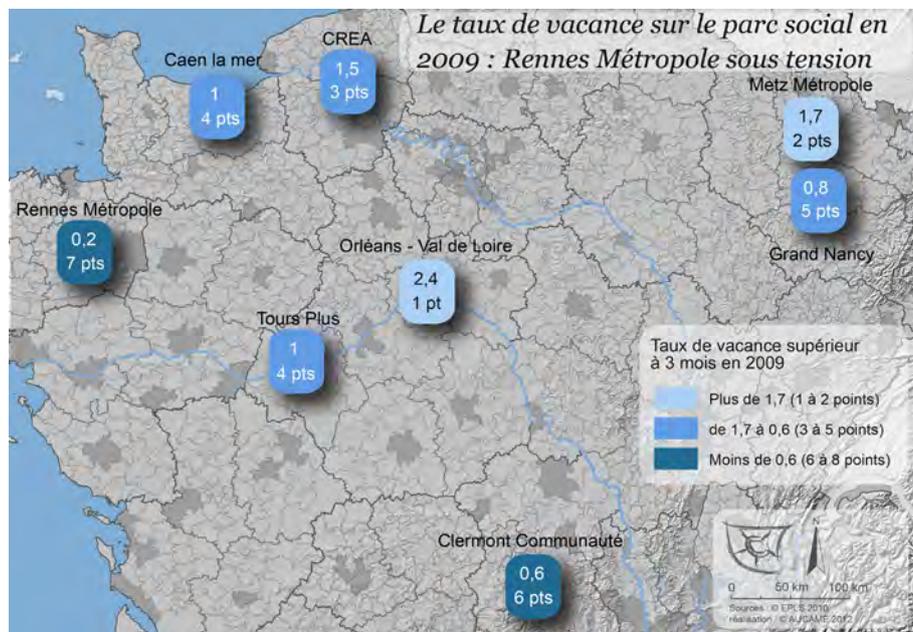
L'analyse du taux de mobilité dans le parc social en 2009 est un bon indicateur pour mesurer la tension sur ce segment de l'offre en logements. Plus le taux de mobilité est faible, plus l'on observe un manque de fluidité générant des blocages dans l'accès au parc.

3 EPCI possèdent un taux de mobilité inférieur à 10 % : Clermont Communauté, la CREA et Caen la mer. L'accès au parc social sur ces territoires est donc plus difficile qu'ailleurs.



Autre indicateur pour mesurer la tension : le taux de vacance de plus de 3 mois. Rennes Métropole possède un taux de vacance de plus de 3 mois très bas et le plus faible du panel avec 0,2 %.

Quatre EPCI du panel ont un taux inférieur ou égal à 1 % : Clermont Communauté, le Grand Nancy, Caen la mer et Tours Plus. L'agglomération orléanaise possède le taux de vacance le plus élevé du panel avec 2,4 %



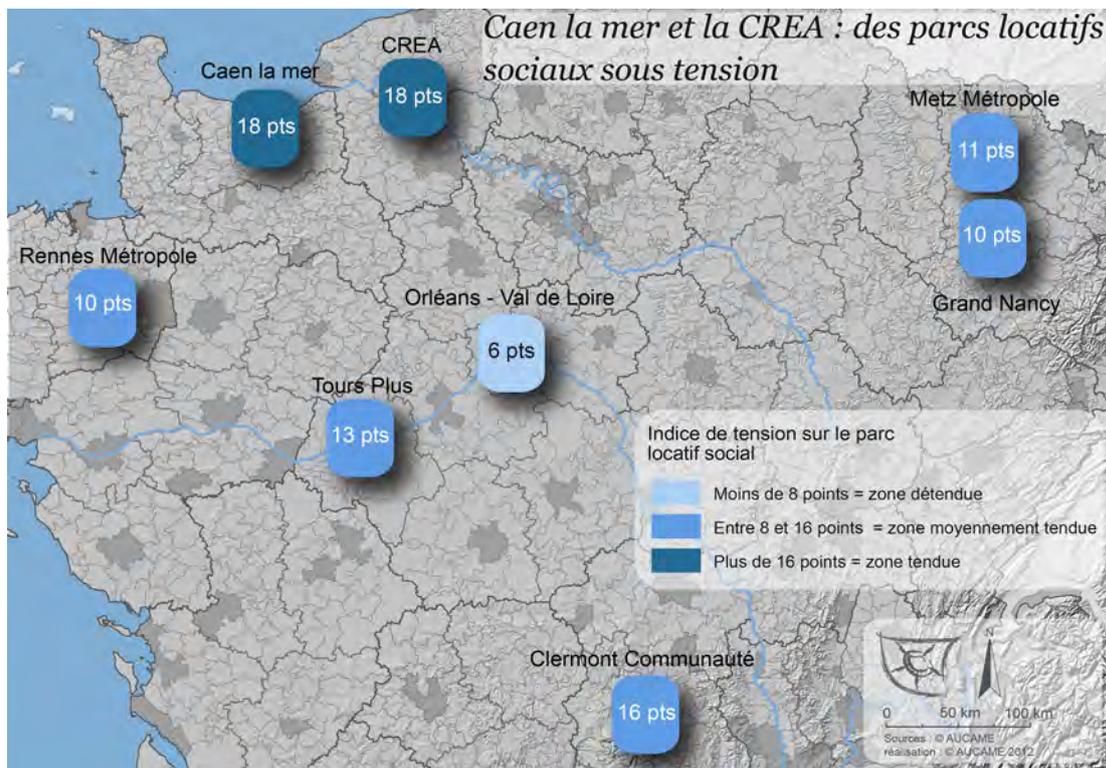
...à l'interprétation du niveau de tension

Avec 18 points chacune, **les communautés d'agglomération rouennaise et caennaise sont les deux zones les plus tendues** du panel sur le segment de l'offre en logements locatifs sociaux. Pourtant classée en zone moyennement tendue dans la hiérarchie proposée, **Clermont Communauté** (avec un total de 16 points) se démarque des autres territoires en présentant un niveau de tension plus proche de celui de Caen la mer et de la CREA.

Orléans Val de Loire, classée en zone détendue, est l'EPCI qui cumule le moins de difficultés quant à l'accès au parc locatif social.



«Les remparts» à Mezel (Clermont Communauté) : un exemple d'habitat social.



La hiérarchisation des territoires face aux tensions des marchés du logement

La qualification et la hiérarchisation des territoires se construisent par le cumul des points affectés dans chaque segment de l'offre et de la demande en logements, précédemment analysés : indice de pression de la demande, indice de tension sur le marché de l'immobilier et indice de tension sur le parc locatif social. Pour établir une hiérarchisation des territoires, l'indice synthétique de tension face aux marchés de l'habitat a été défini selon quatre classes différentes :

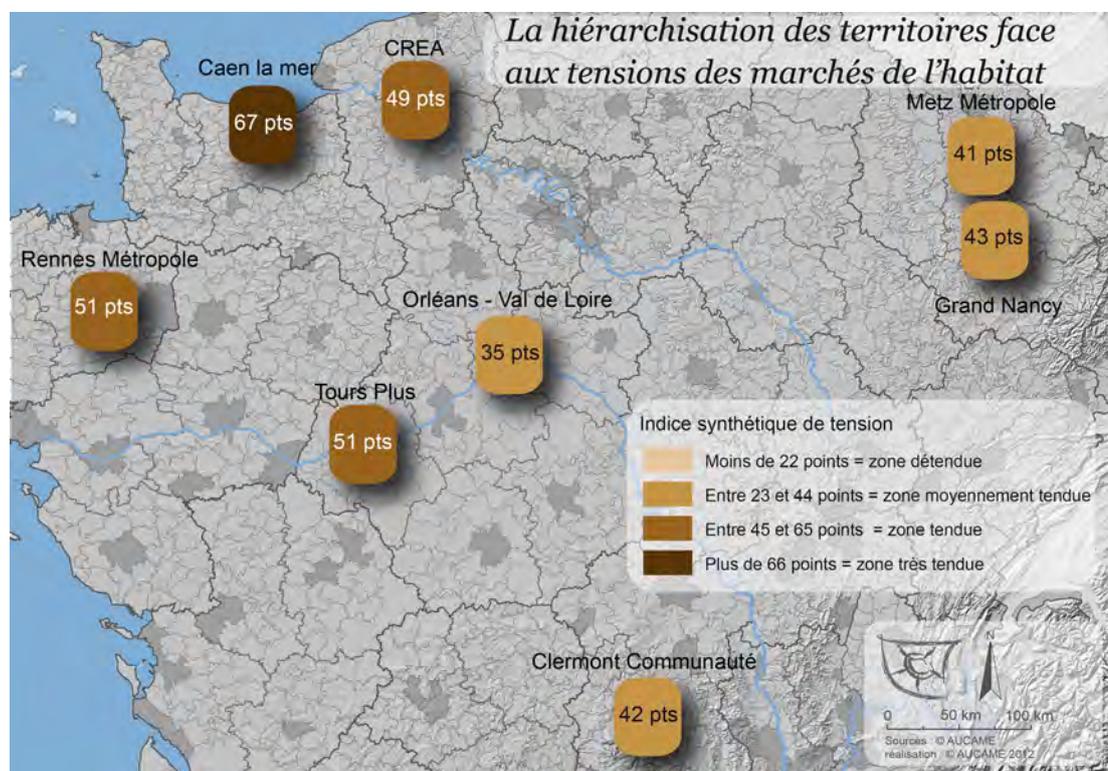
- zone détendue (< 22 points) ;
- zone moyennement tendue (entre 23 et 44 points) ;
- zone tendue (entre 45 et 65 points) ;
- zone très tendue (> 66 points).

Avec un total de 67 points, Caen la mer est marquée par de très fortes tensions sur le marché local de l'habitat. C'est la seule communauté d'agglomération du panel qui se classe en zone très tendue.

Caen la mer présente des dysfonctionnements qui la positionne sur tous les segments de l'offre et la demande en logements comme l'agglomération la plus tendue.

Trois EPCI sont en zones tendues mais leur total de points (entre 49 et 51) laisse transparaître une intensité modérée : Rennes Métropole, Tours Plus et la CREA.

Metz Métropole, le Grand Nancy, Clermont communauté et Orléans Val de Loire présentent des caractéristiques de moindre tension qui les classent en zones moyennement tendues.



Quelques définitions :

Le taux de vacance de plus de 3 mois

La vacance constitue un indicateur de tension qui peut s'exercer sur le marché. Pour mieux appréhender cette notion de vacance, on distingue la vacance de moins de trois mois (qui peut correspondre à un intervalle entre deux locataires) et la vacance de plus de trois mois (qui traduit en général une inadaptation du parc à la demande).

Le taux de vacance de plus de 3 mois s'exprime par la part des logements offerts à la location qui ne trouvent pas de candidat.

Le taux de mobilité

La mobilité au 01/01/année N, aussi appelée taux de rotation, est établie à partir des emménagements de l'année N-1 dans les logements qui ont été mis en location auparavant, soit avant le 01/01/année N-1. Le calcul est effectué sur l'ensemble des mobilités répertoriées dans l'année, hors premiers emménagements. En excluant les logements mis en location pour la première fois dans l'année, ce ratio donne une estimation de la mobilité dans le parc existant.

CONCLUSION

Qualifier et hiérarchiser la tension sur le marché de l'immobilier impose de définir une méthode conceptuelle d'analyse construite à partir d'indicateurs identifiés sur les segments de l'offre et la demande en logements. Mais cette démarche ne peut pas s'inscrire de façon objective tant les méthodes existantes sont nombreuses et les indicateurs à prendre en compte sont multiples.

Dans ce contexte, la méthode retenue par l'agence d'urbanisme de Caen-Métropole est un exemple (parmi tant d'autres) d'analyse de la tension immobilière construite à partir de douze indicateurs thématiques facilement mobilisables. Elle permet donc de donner une approche comparative des niveaux de tension sur les marchés locaux de l'habitat en tentant de qualifier et hiérarchiser son intensité en fonction des territoires.

Trois éléments synthétiques sont à retenir de l'analyse comparée des niveaux de tension :

- plus petite agglomération du panel de part son nombre d'habitants, Caen la mer présente les signes de tension sur le marché local de l'habitat les plus significatifs ;

- seule agglomération du panel à être considérée comme peu tendue au regard du zonage Scellier, Caen la mer présente l'indice synthétique de tension le plus élevé, loin devant Rennes-Métropole, la CREA et Tours Plus ;
- bien que réduite à huit territoires, l'analyse comparative montre que les marchés locaux de l'habitat de l'ouest de la France sont les plus tendus.



ISSN en cours



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole

10 rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN

Tél. : 02.31.86.94.00 / Fax : 02.31.39.88.83

email : contact@aucame.fr

www.aucame.fr