



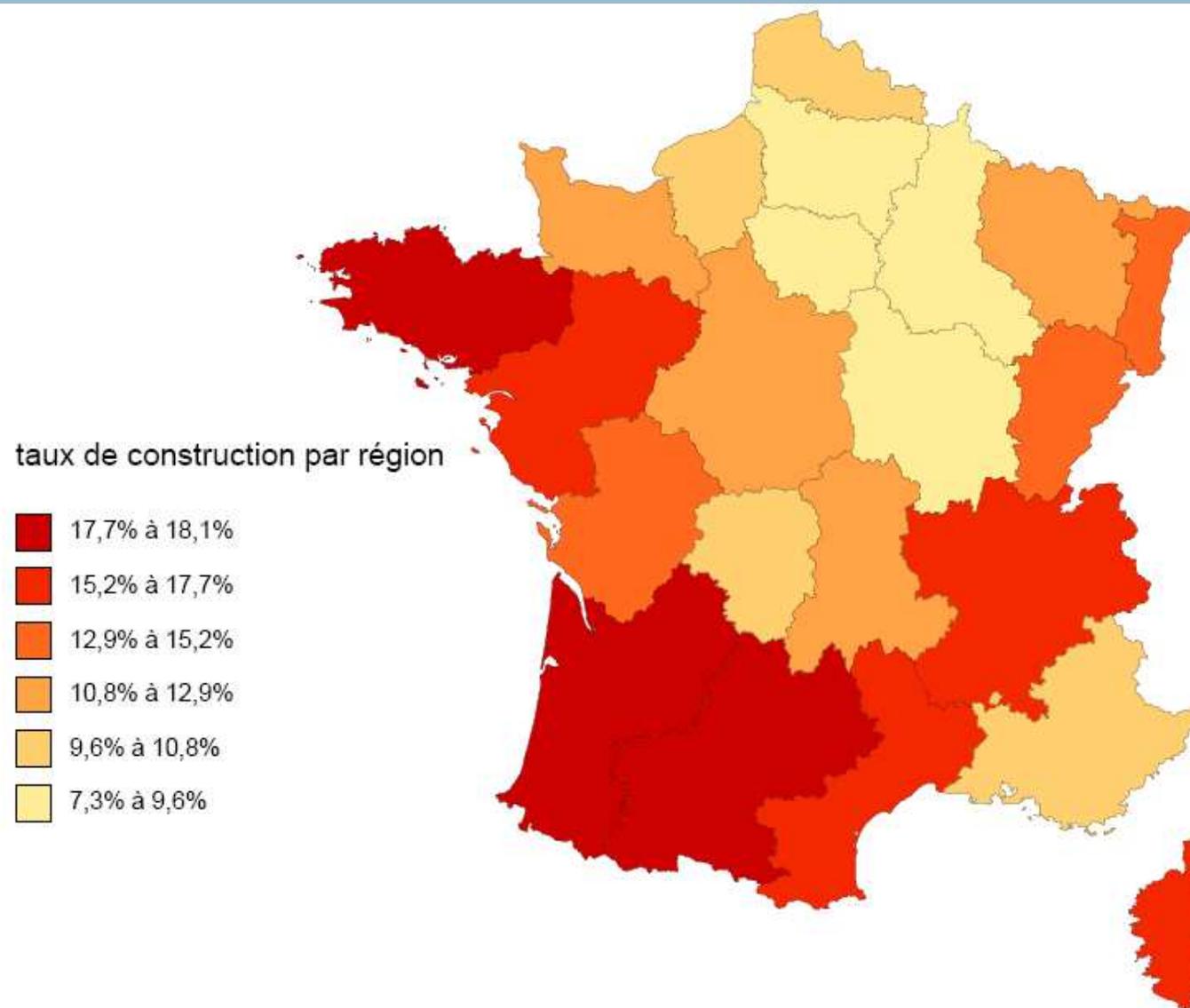
Des marchés du logement en équilibre ?

construction neuve
et
parc HLM
en Bourgogne

décembre 2009

JP Schaefer CDC DFE Etudes économiques

Taux de construction neuve par région 1999 - 2008

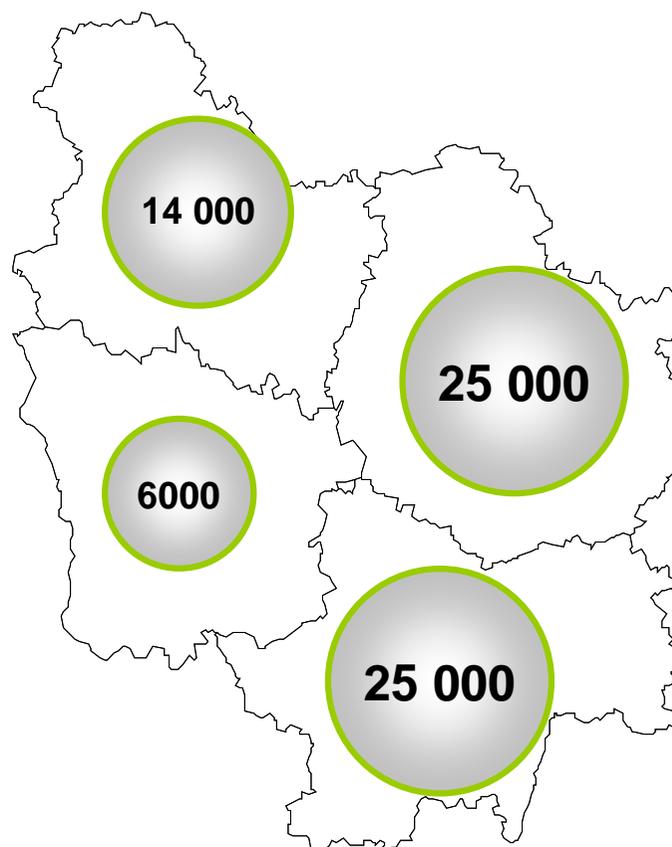


Dix ans de construction neuve en Bourgogne, tous parcs confondus

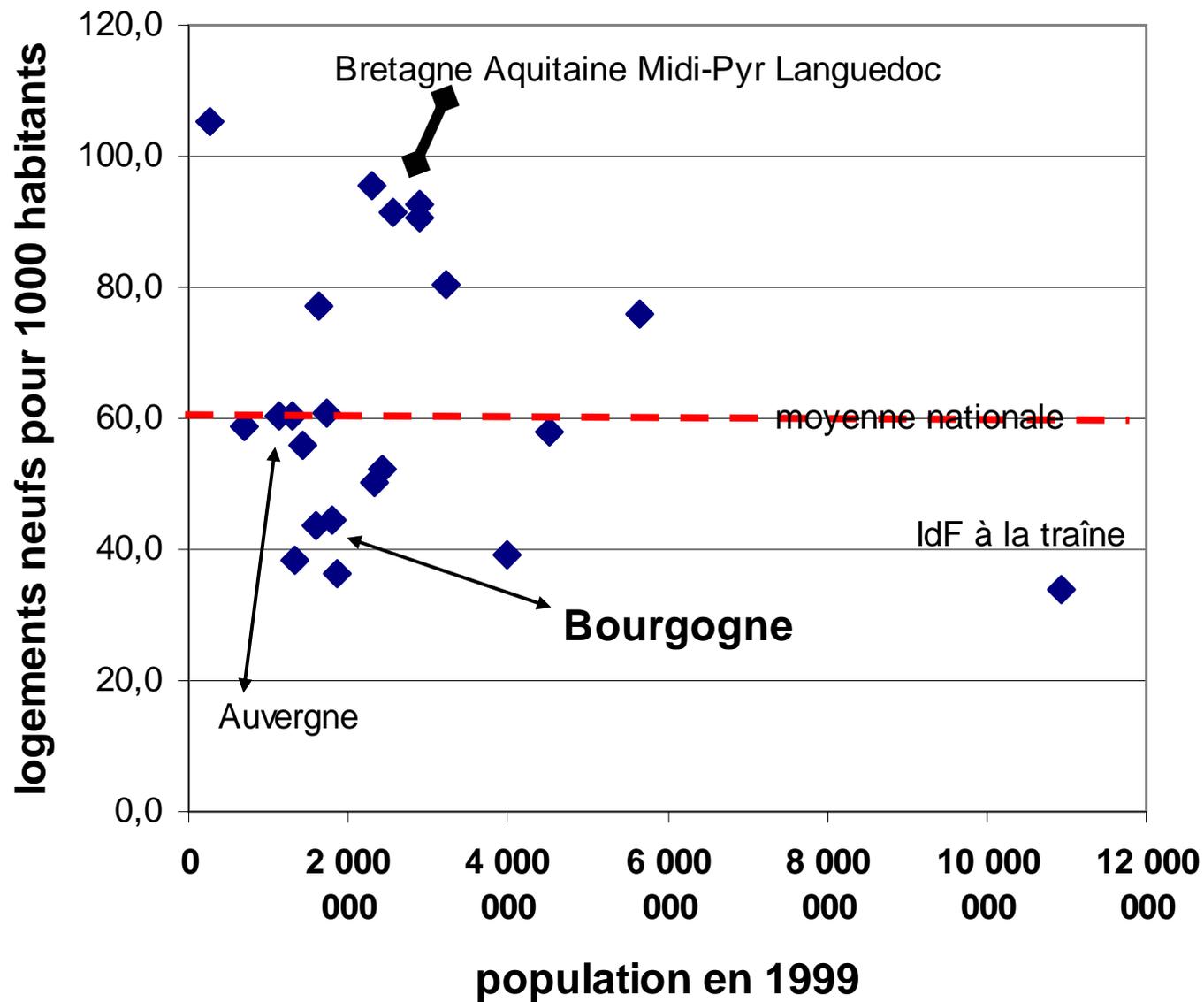
Mesuré sur 1999-2008, soit dix ans, le rythme de construction neuve en Bourgogne (0,86%) se situe dans la moyenne basse des régions (moyenne nationale 1,22%)

La construction est

- plus soutenue en Côte d'Or et en Saône-et-Loire,
- faible dans l'Yonne et surtout dans la Nièvre



Logements neufs pour 1000 habitants rapporté à la population de chaque région



Bourgogne 2% de la construction en France

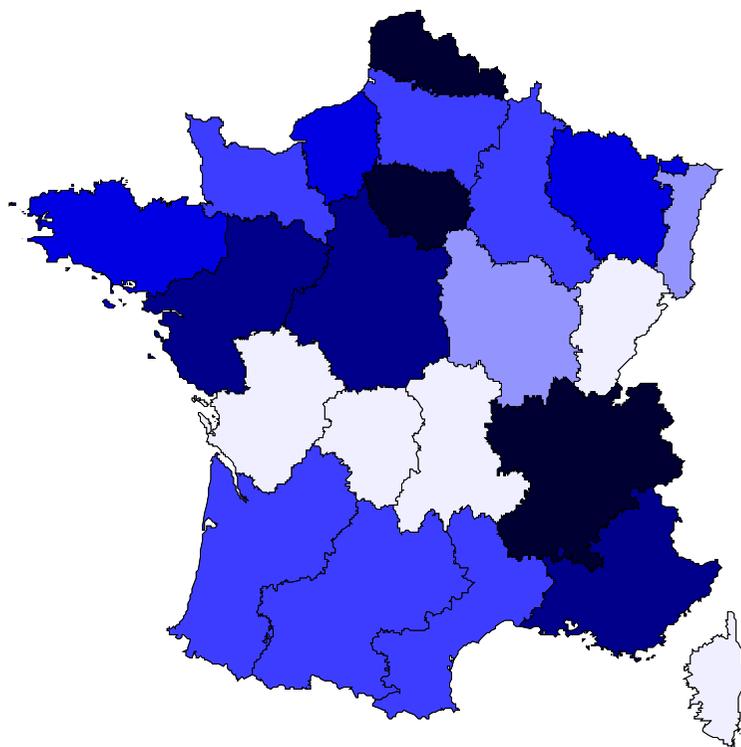
1999-2008 : 10 ans de construction de logement

	Population 2006	Logement 2006		Construction 1999-2008	
Bourgogne	1 630 000	870 000	(2,79%)	71 000	(2,01%)
Côte-d'Or	520 000	260 000	(0,83%)	25 000	(0,71%)
Nièvre	220 000	140 000	(0,44%)	6 000	(0,19%)
Saône-et-Loire	550 000	290 000	(0,93%)	25 000	(0,72%)
Yonne	340 000	180 000	(0,59%)	14 000	(0,39%)
France	61 400 000	31 090 000		3 503 524	

(entre parenthèses, la part du territoire dans le total national)

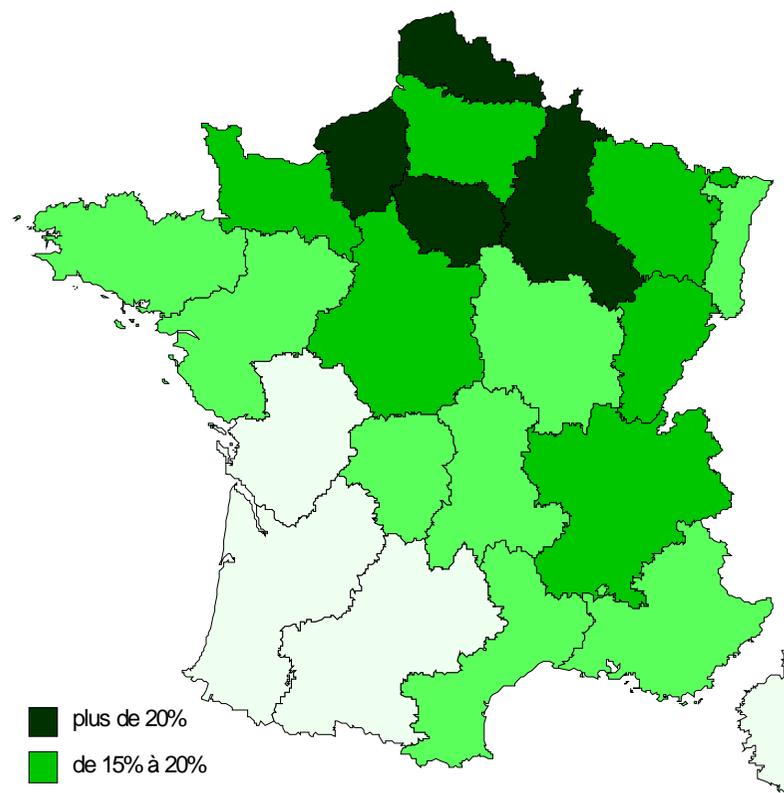
Le parc HLM en Bourgogne

Parc HLM 2008 par régions

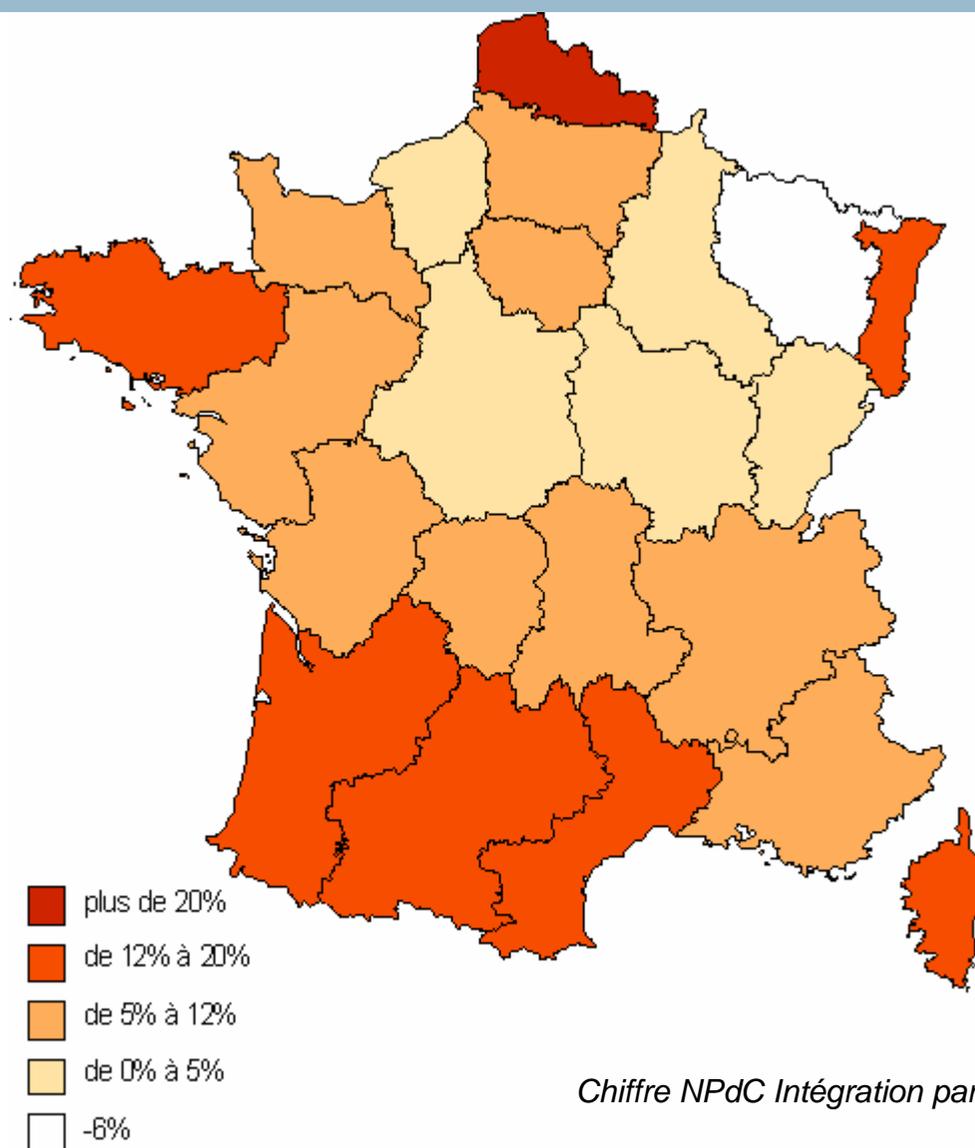


6

Taux de HLM dans le parc de résidences principales en 2006



Croissance du parc HLM 2000-2008 (EPLS)



Parc HLM 2008 et évolution 2000-2008 (source EPLS)

*Intégration parc minier
dans parc HLM*

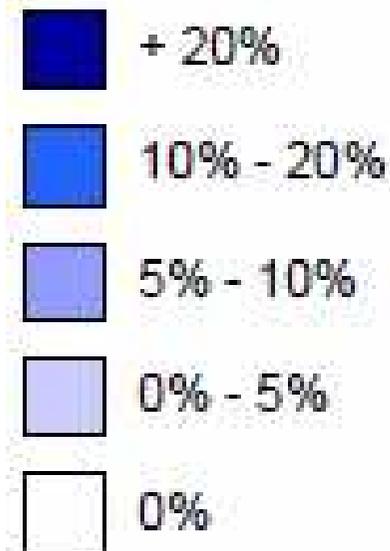
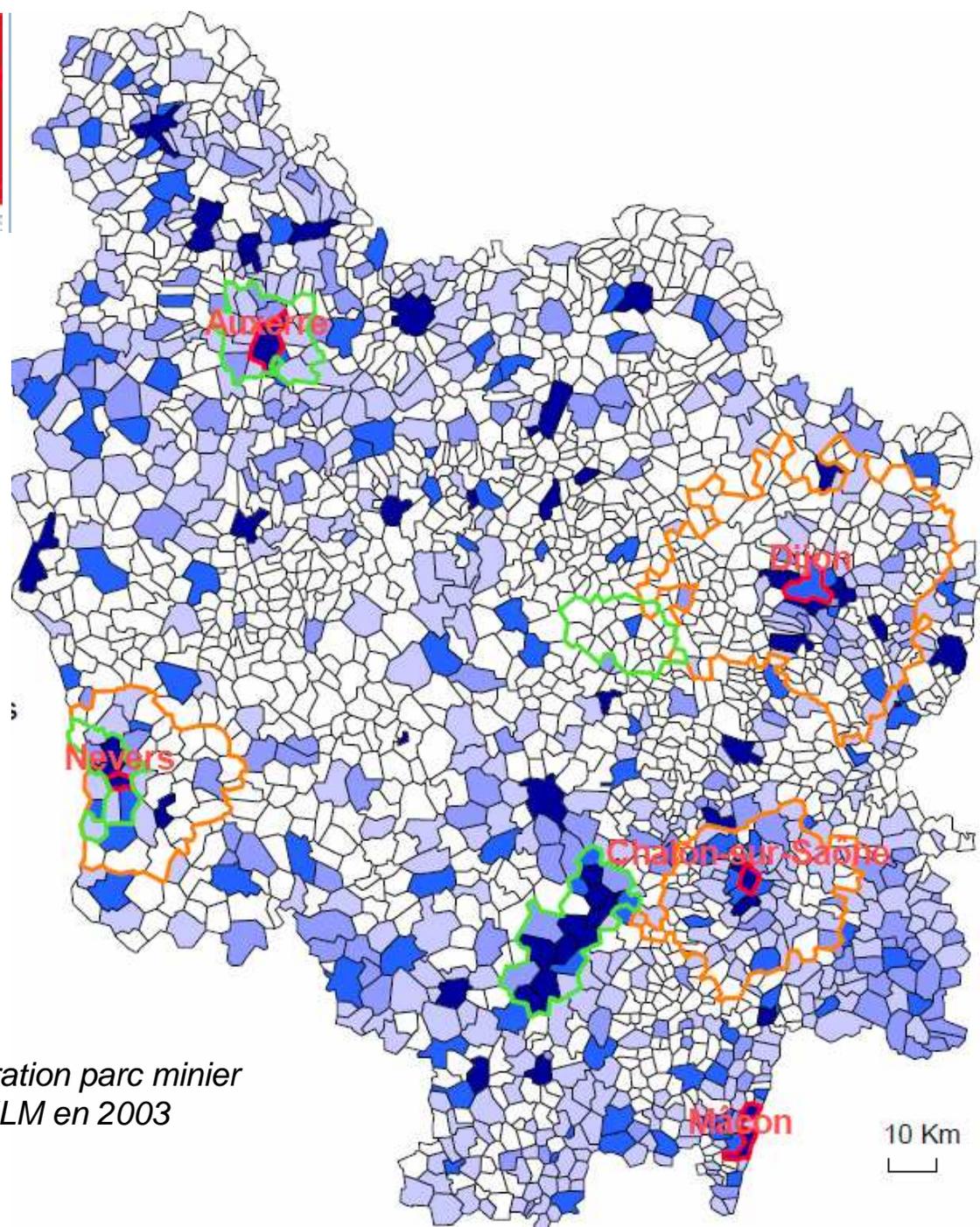
	Parc HLM 2008	Croissance du parc HLM entre 2000 et 2008
Bourgogne	104 900	2,79%
Côte-d'Or	30 200	2,74%
Nièvre	13 800	4,07%
Saône-et-Loire	41 800	1,94%
Yonne	19 200	3,82%
France	4 330 000	8,1%

Parc HLM 2008 et évolution 2000-2008 (source EPLS révisée)

	Parc HLM 2008	Croissance du parc HLM entre 2000 et 2008
Bourgogne	104 937	0,98%
<i>avec parc minier réintégré parc HLM dès 2000</i>		
Côte d'Or	30 160	2,74%
Nièvre	13 785	4,07%
Saône-et-Loire	41 804	-2,40%
Yonne	19 188	3,82%
France	4 330 000	8,10%

Le taux de logements sociaux par commune en Bourgogne

Méthodes de calcul :
de HLM = [HLM 2006 (EPLS)] / [is Principales 2006 (INSEE)].



Nota : intégration parc minier dans parc HLM en 2003



Caisse
des Dépôts

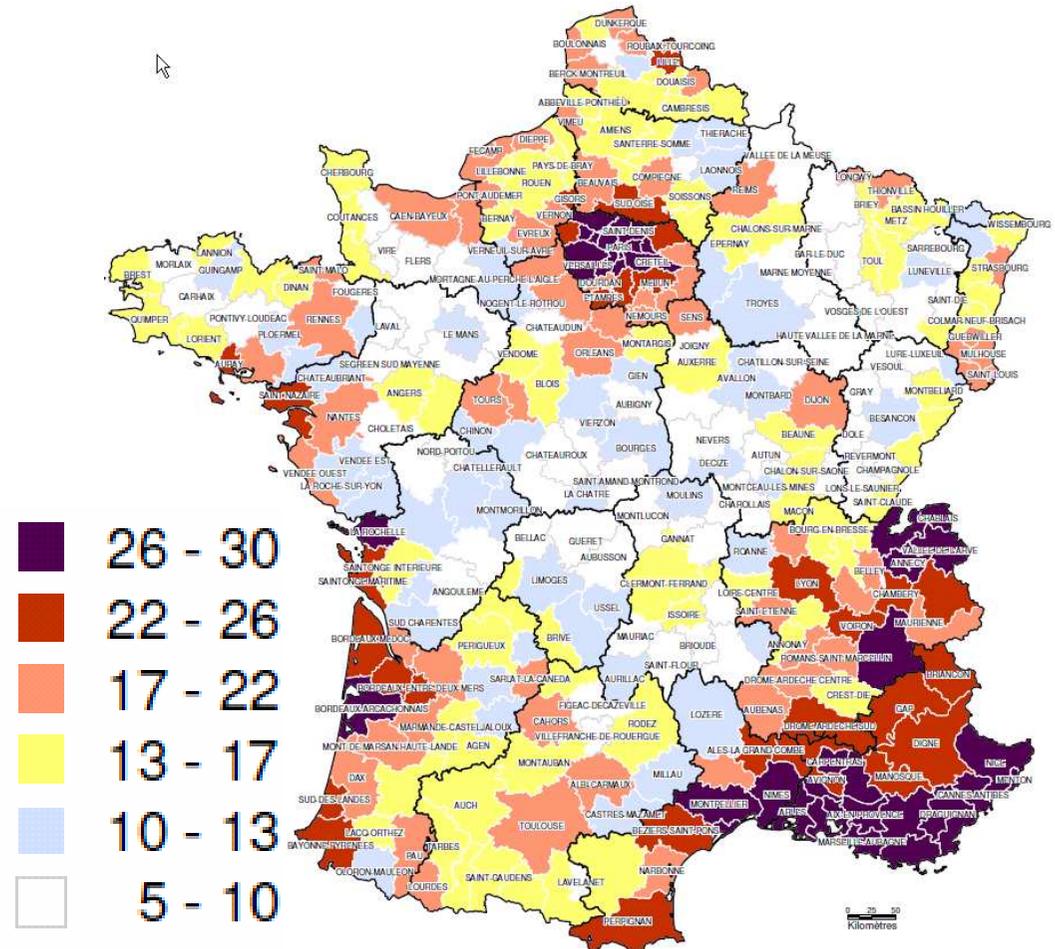
FONDS D'ÉPARGNE

Gradient de la tension des marchés

Marchés : 348 zones d'emploi (métropole)

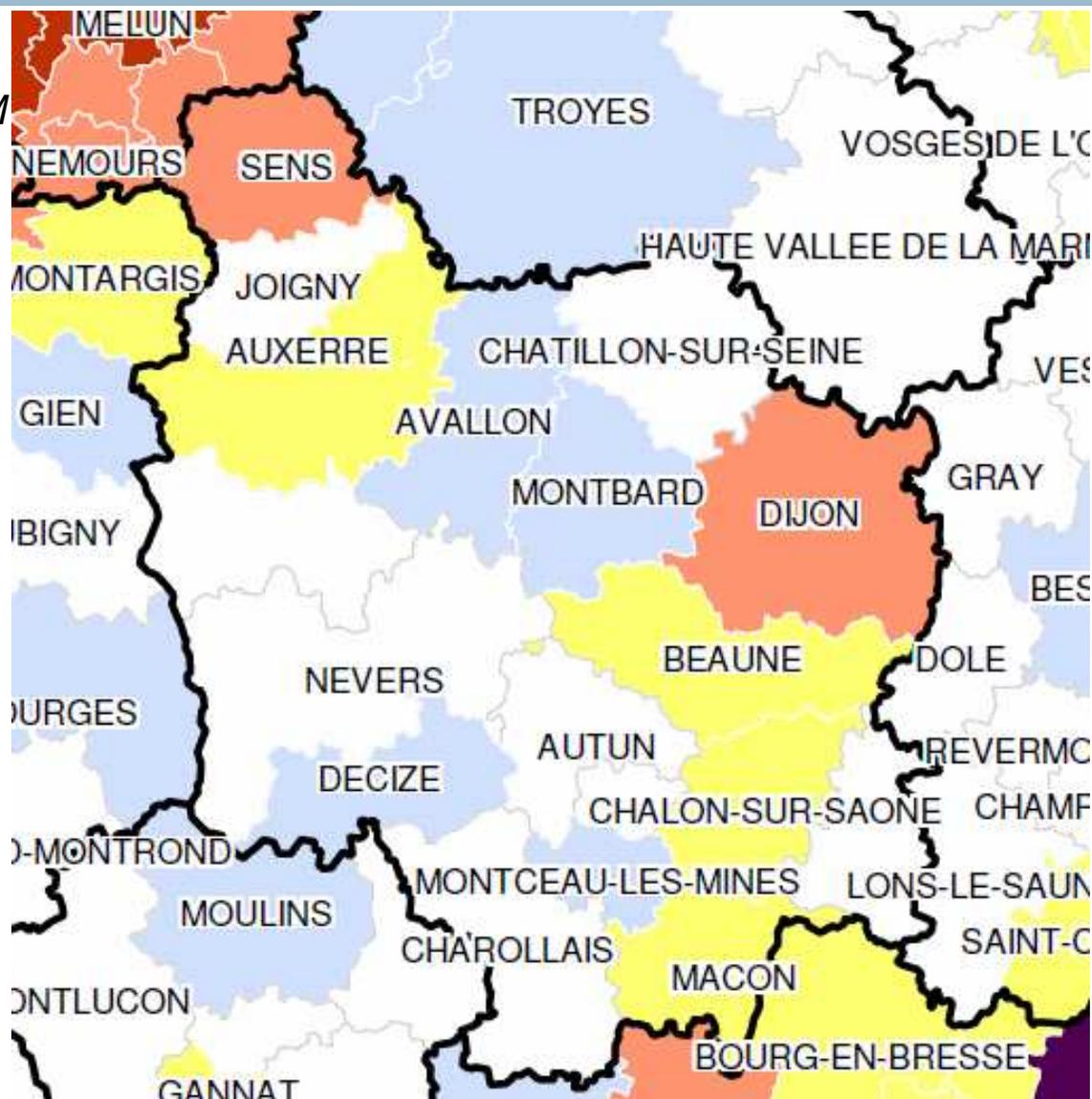
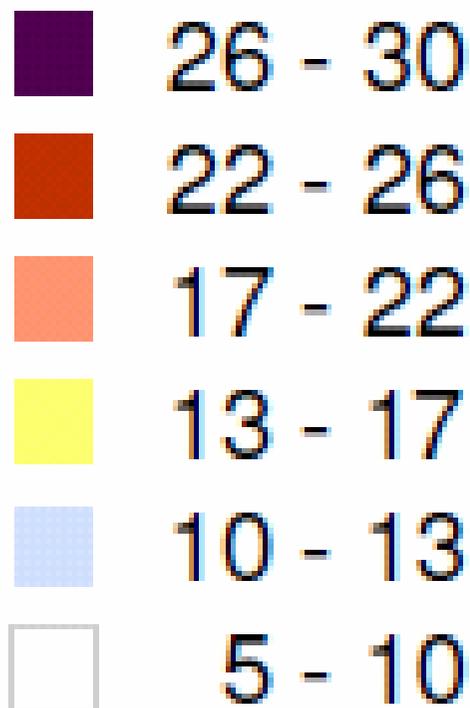
Quatre critères de tension :

- **prix de vente du marché privé** (en 2005) : fichiers des notaires-Perval et Cd-Biens).
- **mobilité dans le parc social** : EPLS Medad)
- **sur-occupation du parc privé** : DGI/Anah).
- **taux d'effort dans le parc locatif privé**

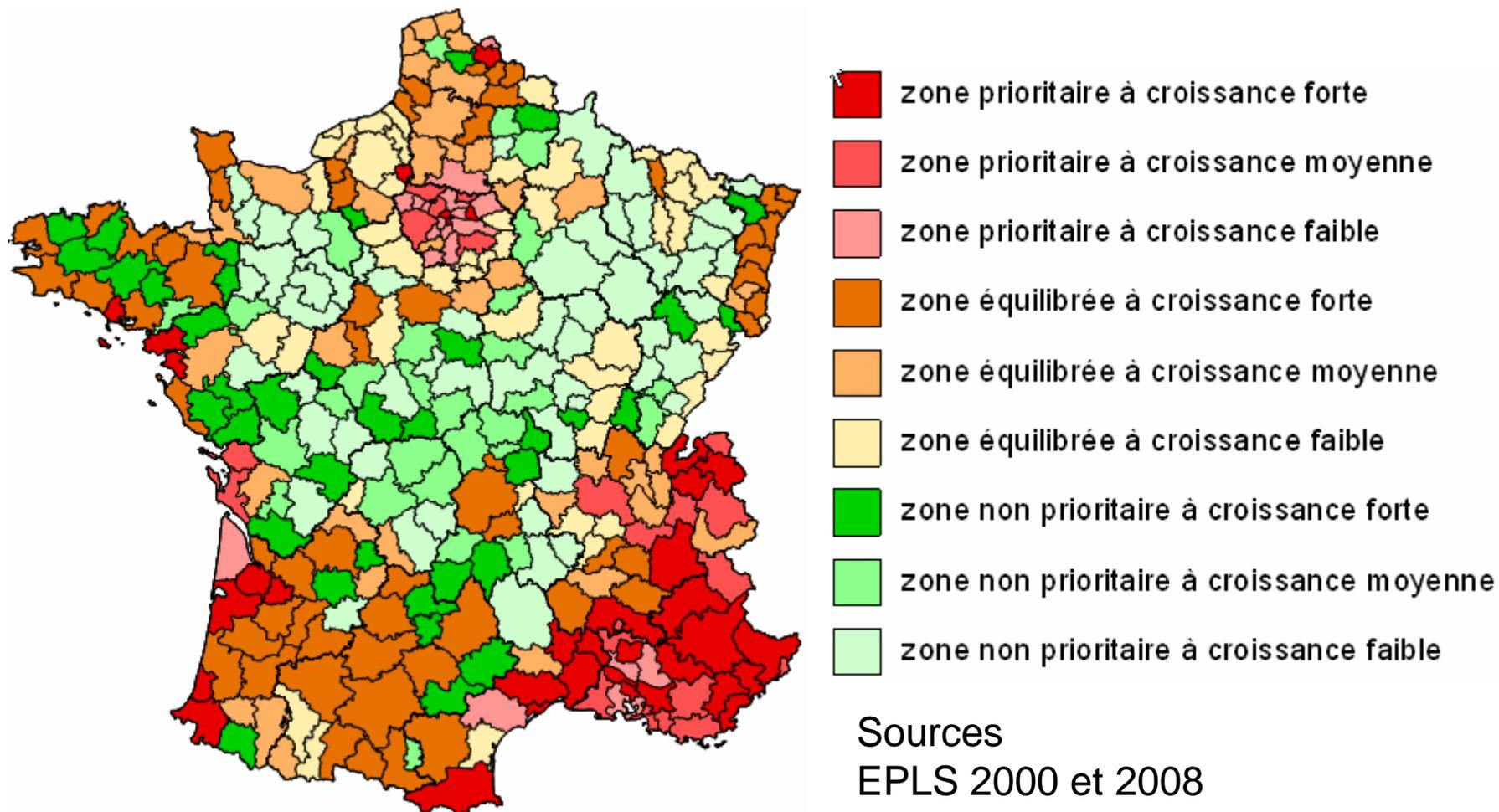


Tensions des marchés en Bourgogne

Source ANAH /
BIPE/GTC/MEEDAD / FILOCOM
CAF / PERVAL / BIEN 2006
pour RGPPP



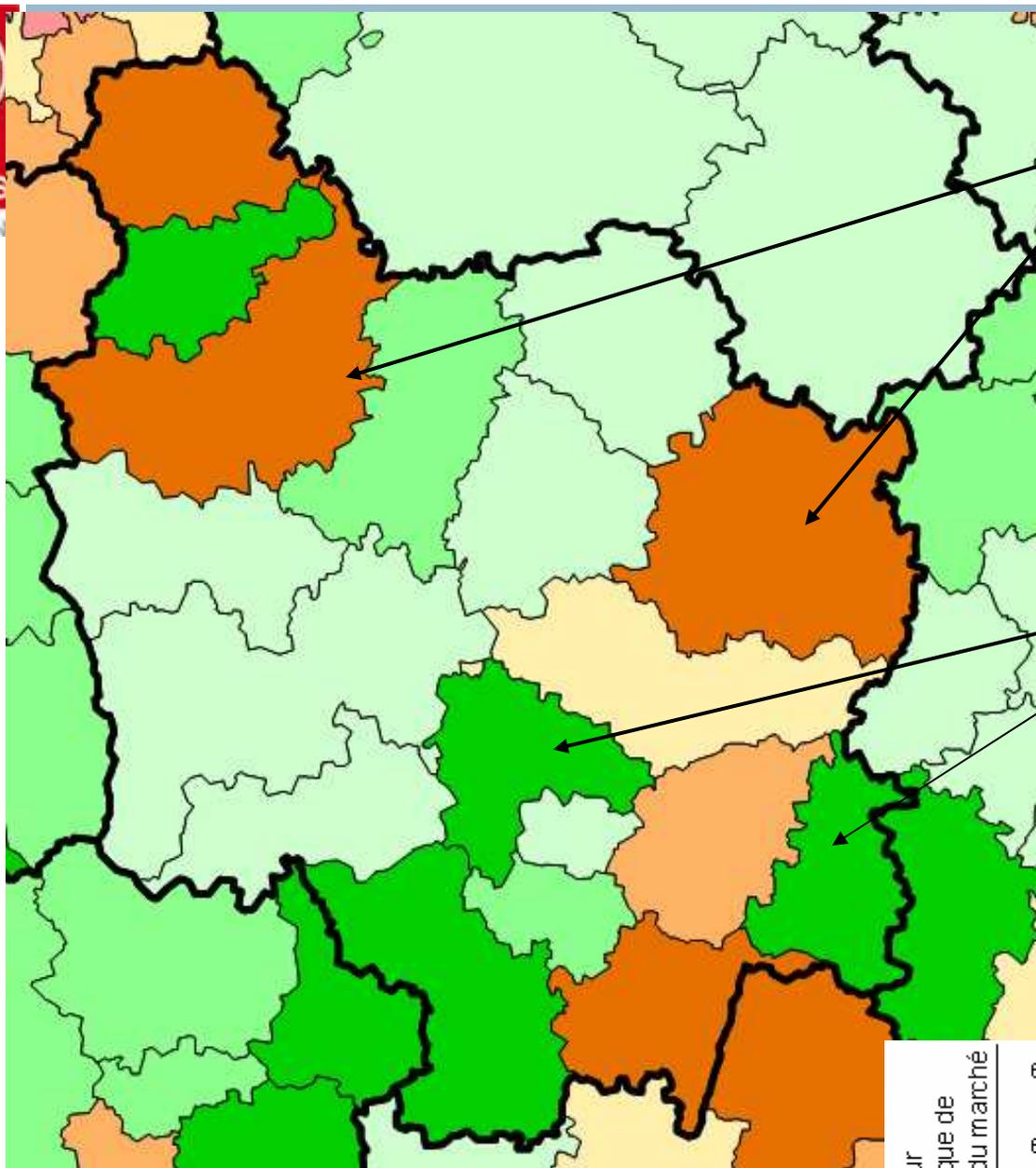
Tensions des marchés et croissance du parc HLM (en service) de 2000 à 2008



Sources
EPLS 2000 et 2008
Tension selon ANAH

Au niveau national une adéquation offre et demande en HLM plutôt bonne sauf en marchés « congestionnés »

gradient synthétique ANAH - GTC	part dans la population totale	Parc HLM 2000	croissance HLM 2000-2008	% Croissance HLM	part dans croissance HLM 2000- 2008
BLANC	11%	329 442	15 718	0,60%	5%
BLEU	9%	304 559	32 116	1,32%	10%
JAUNE	18%	646 886	76 431	1,48%	24%
ROSE	21%	786 491	63 071	1,00%	20%
ROUGE	14%	562 983	40 180	0,89%	12%
VIOLET	28%	1 370 294	95 879	0,87%	30%
Total	100%	4 000 655	323 395	1,0%	100%



Croissance sur marchés équilibrés

Croissance sur marchés détendus

(croissance inclus intégration parc minier)

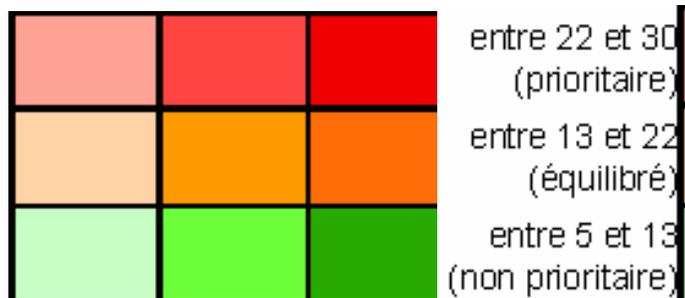
indicateur synthétique de tension du marché	entre 22 et 30 (prioritaire)			
	entre 13 et 22 (équilibré)			
	entre 5 et 13 (non prioritaire)			

Une croissance HLM nulle en marchés « détendus », modeste sur les marchés équilibrée

gradient ANAH - GTC	poids de population	Parc HLM 2000	croissance HLM 2000* 2008	poids dans croissance HLM 2000- 2008	construction neuve 1999- 2008	poids dans la construction neuve 1999- 2008
BLANC	30%	30 845	8	1%	17 800	25%
BLEU	11%	13 534	-135	-13%	4 800	7%
JAUNE	30%	32 308	332	33%	24 800	35%
ROSE	28%	27 229	816	80%	22 900	33%
Total		103 916	1 021		70 300	

Financement CDC de 2004 à 2008

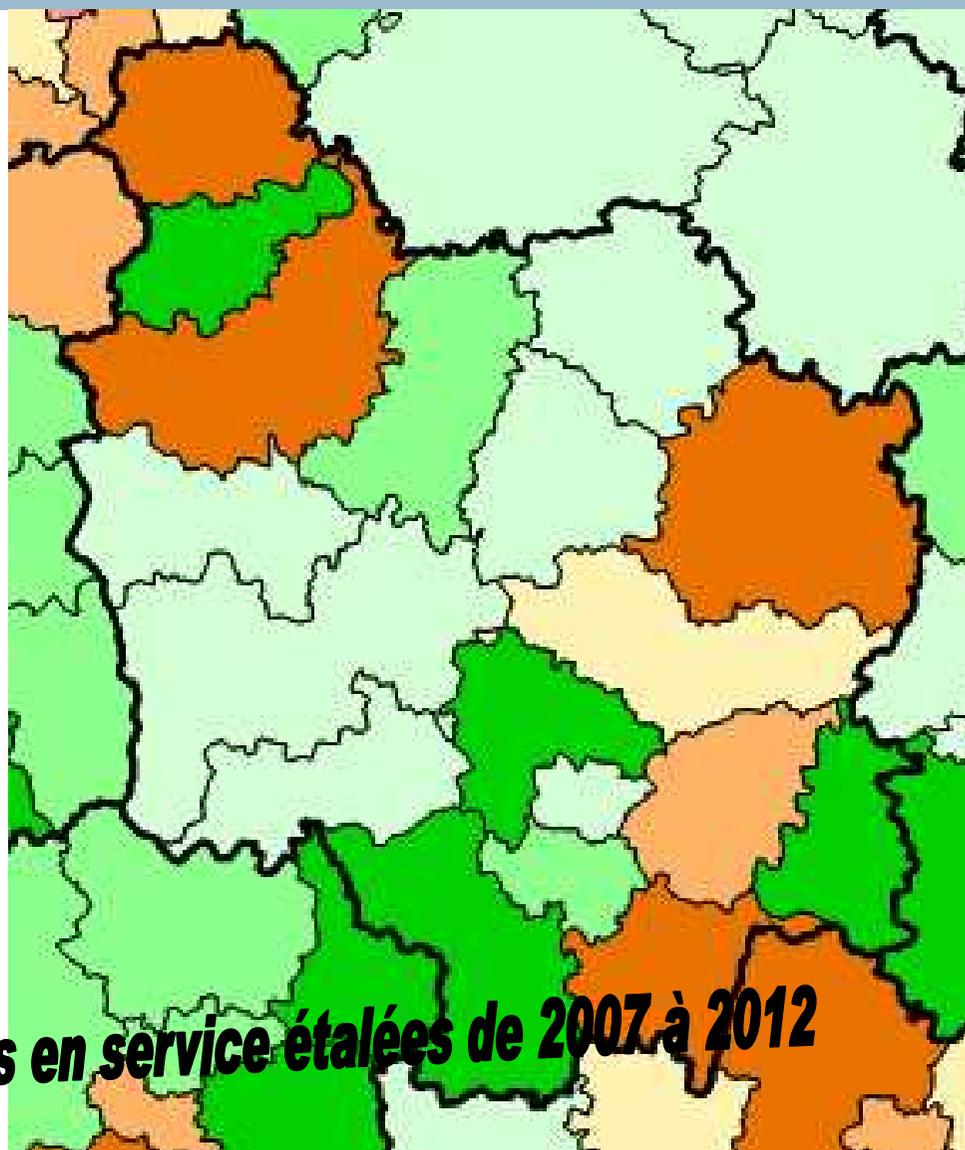
brun marchés équilibrés, vert détendu



Croissance < à 5%

Croissance entre 5% et 9%

Croissance > à 9%



En Bourgogne, une adaptation du parc aux besoins des ménages sur les marchés détendus et équilibrés

Mesuré sur une dizaine d'années, incluant une période de haute conjoncture :

- la production HLM vise l'amélioration des produits plus que l'accroissement du parc;
- globalement la production d'offre nouvelle semble assez bien ciblée vers les zones un peu plus tendues;
- les équilibres offre et demande en logements sont fragiles vu les effets d'inertie;
- le ralentissement général de la production neuve en 2008 / 2010 peut induire à nouveau des tensions.