

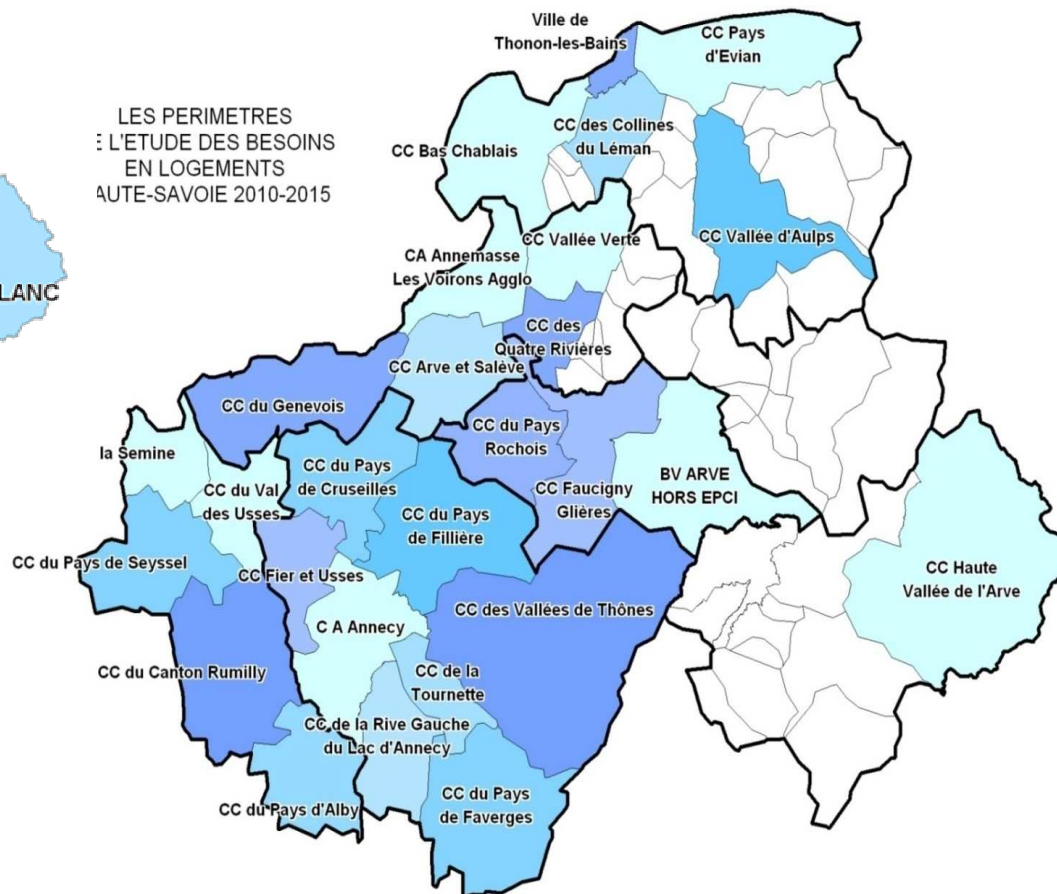
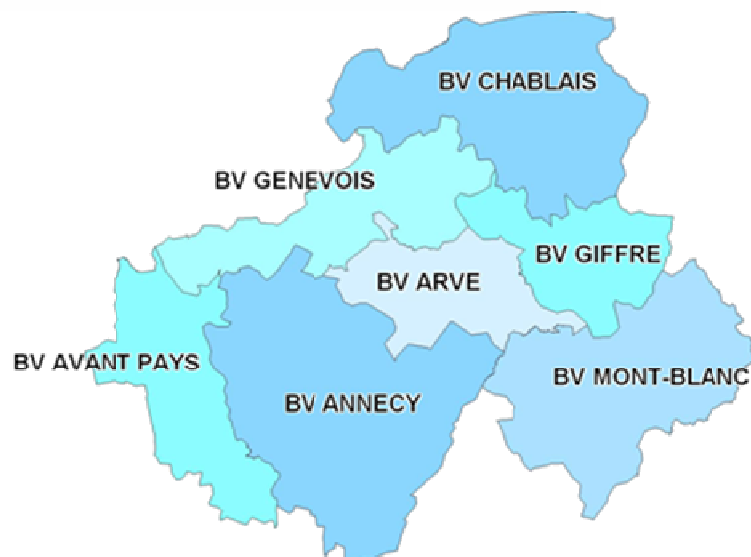
Journée du 12 Octobre 2010

« Connaître les besoins en logements : une exigence partagée sur les territoires ? »

L'ETUDE des besoins en logements
en Haute-Savoie

*La mise à jour de cette étude sera disponible sur le site de
la DDT de Haute Savoie au cours du mois d'octobre*

Le champ de l'étude



La Méthodologie

La formation des besoins en logements

■ COMMENT SE FORMENT LES BESOINS EN LOGEMENTS ?

FACTEURS D'ÉVOLUTION

FACTEURS DE BESOINS

BESOINS EN LOGEMENTS

Démographie	Naissances / Décès	▶ Croissance naturelle	▶	Besoins en résidences principales liés aux évolutions démographiques
	Arrivées / Départs	▶ Croissance migratoire	▶	
	Décohabitation / Regroupement	▶ Taille des ménages	▶	
Parc de logements	Désaffectation / Réaffectation de logements	▶ Disparition de logements	▶	Besoins en renouvellement du parc existant
Logements vacants	Tension / Détente des marchés	▶ Taux de vacance trop faible	▶	Besoins destinés à : • la fluidité des marchés • La mobilité des ménages
Besoins en logements neufs des ménages				

La Méthodologie

Comment sont définis les besoins en logements locatifs sociaux ?

☐ Principes généraux

- 1) Définition du potentiel de ménages éligibles au logement locatif social :
 - Part de ménages locataires du parc privé sous plafonds PLS (donc éligibles au parc locatif aidé)
 - Prise en compte de la part des demandes de mutations parmi les locataires du parc HLM
- ➔ Un taux de ménages éligibles au parc locatif aidé sur l'ensemble des ménages est défini

Comment sont définis les besoins en logements locatifs sociaux ?

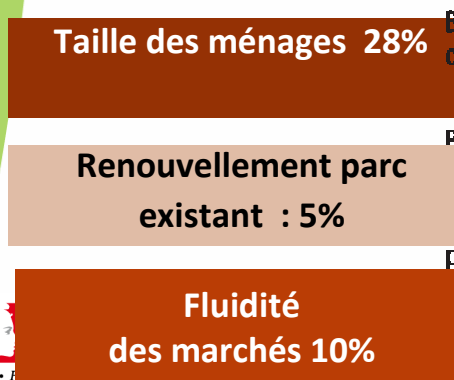
□ Principes généraux

- 2) Ce taux de base est ensuite pondéré en fonction des caractéristiques propres à chaque territoire permettant d'évaluer le niveau de pression sur le parc locatif aidé. Chaque territoire est ainsi « côté » par un nombre de points.
- Caractère urbain/rural des territoires
 - Poids du parc HLM existant par rapport au nombre d'emplois locaux
 - Poids du parc HLM existant dans le parc de résidences principales
 - Pression de la demande locative sociale
 - Existence de communes soumise à l'article 55 loi SRU dans les territoires

Les résultats

Les besoins globaux en logements 2005-2010

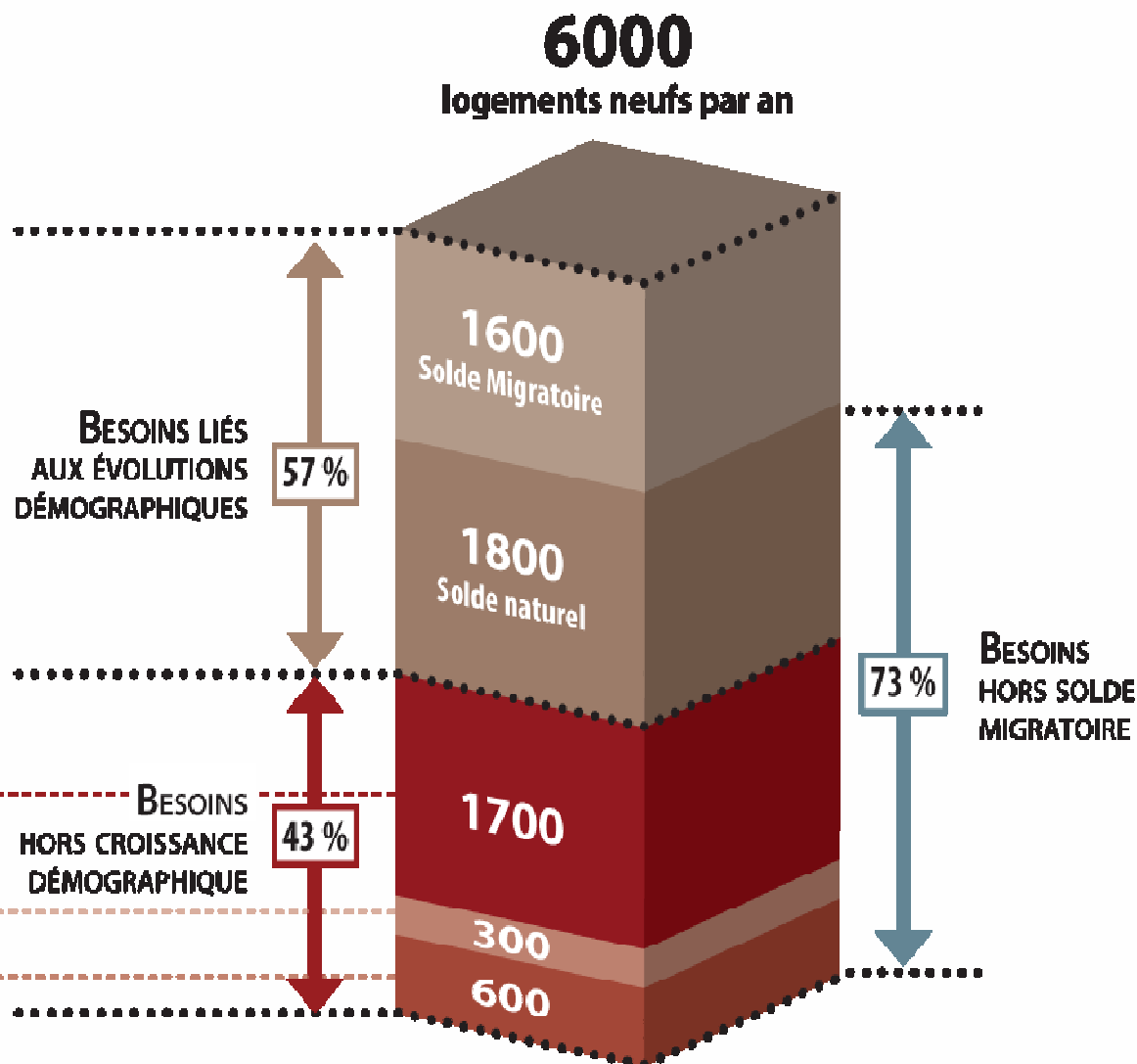
Résultats



Besoins liés à la diminution de la taille des ménages : 28 %

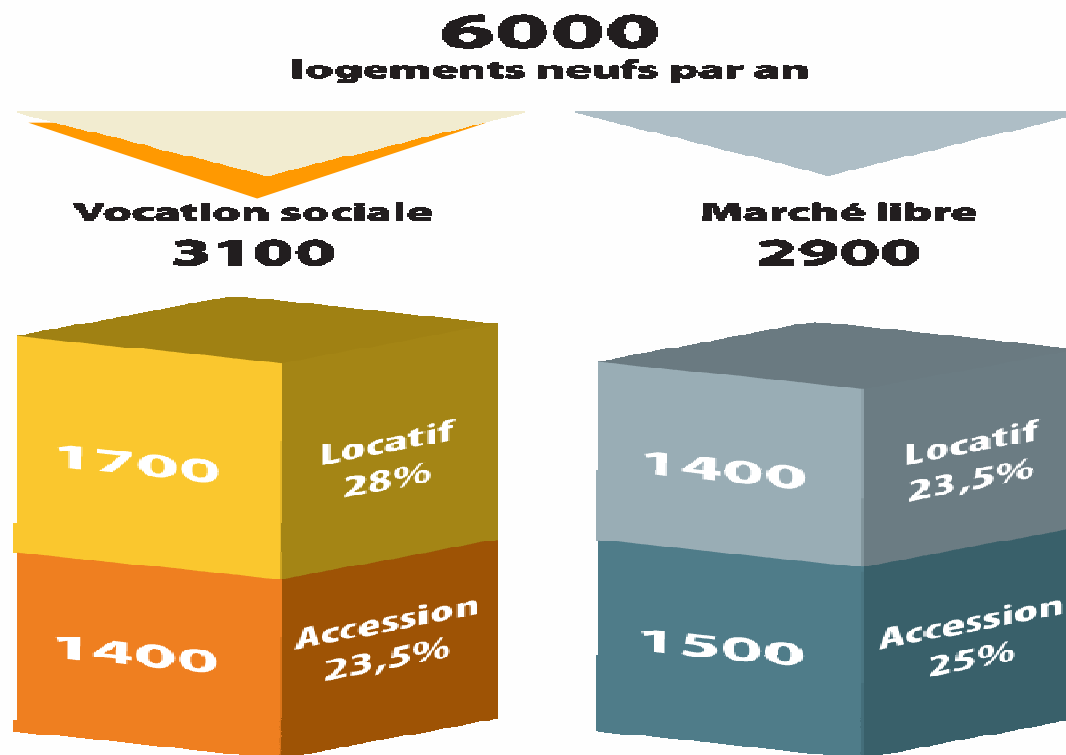
Besoins de renouvellement du parc de logements : 5 %

Besoins pour la fluidité des parcours résidentiels : 10 %



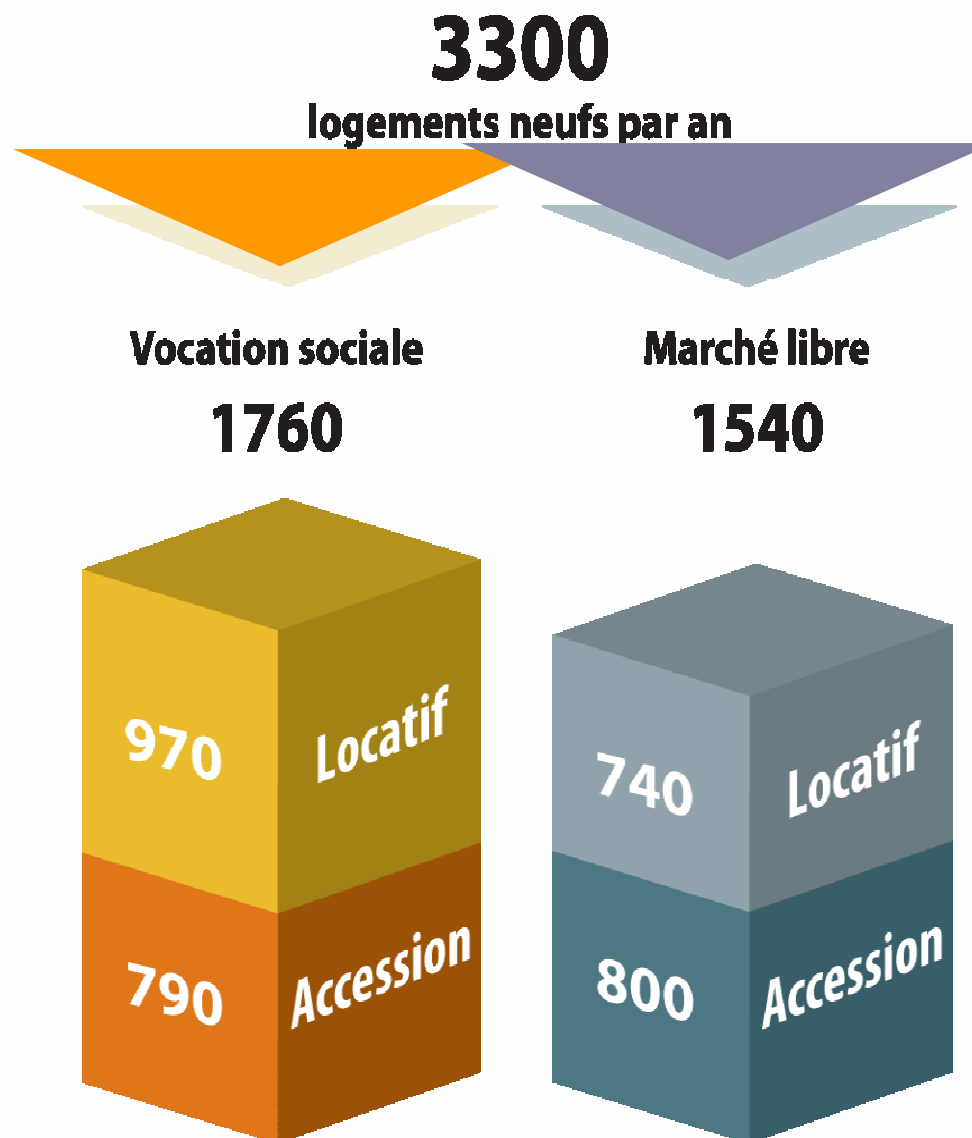
Les résultats

Les besoins globaux en logements 2005-2010



Les résultats

Les besoins en logements des ménages salariés du privé 2005-2010



Les limites de l'étude

- Deux maîtres d'ouvrage (1 % et DDT) et une association limitée
- Le territoire n'est pas entièrement couvert par les EPCI
- Une fiabilité faible dans les territoires les plus petits
- Une connaissance limitée des dernières tendances
- Une étude limitée aux logements familiaux
- Une étude qui s'affine dans le temps mais attention à la complexification à l'excès

Les grandes étapes de l'étude

- Suivi de l'étude (diagnostic et prospective) par une commission 1 % + DDT
- Présentation du diagnostic aux principaux acteurs du logement
- Présentation de l'ensemble de l'étude (diagnostic + prospective) + film à l'ensemble des acteurs du logement + chefs d'entreprise
- Diffusion large de l'étude sous forme d'un document synthétique
- Présentation ponctuelle de l'étude (SCOT, PLH...)
- téléchargeable sur le site www.haute-savoie.equipement-agriculture.gouv.fr

Quelle utilisation pour la DDT ?

- Une connaissance précise de chaque territoire intercommunal
- Porter à connaissance des SCOT, PLH, PLU
- Programmation des logements sociaux
- Convention d'utilité sociale