

Estimation des besoins en logements en Côtes d'Armor et dans les EPCI Costarmoricains



Méthode du « point mort »

Introduction¹

Le contexte

Dans un contexte de crise du logement, appréhender les dysfonctionnements du marché, et principalement l'inadéquation entre l'offre et la demande, reste encore aujourd'hui complexe.

Des clefs de lectures du territoire

Plusieurs approches peuvent être utilisées pour tenter d'appréhender la situation du logement d'un territoire :

- L'évaluation quantitative, directe et précise d'un ou de plusieurs paramètres, appréhendés de manière spécifique ou cumulative : nombre de jeunes en capacité de dé-cohabiter, nombre de ménages du parc locatif privé éligibles à un logement locatif social, ou en capacité d'accéder à la propriété, ménages vivant dans un parc de mauvaise qualité, etc.
- La hiérarchisation : elle permet de positionner ce territoire par rapport à d'autres référents tels que des territoires de même nature, d'échelle supérieure ou inférieure (France métropolitaine, Département, aire urbaine...). Cette hiérarchisation peut s'appuyer sur des indicateurs plus ou moins sophistiqués :
 - des indicateurs simples : les prix immobiliers, les loyers, la demande en logement HLM, etc. ;
 - des indicateurs composites, qui font appels à plusieurs sources : par exemple le zonage des tensions dont la dernière version figure dans le mémento de l'Habitat Privé 2011-2012 de l'ANAH1, ou l'indice des prix des notaires ;
 - des indicateurs de stocks (à une date donnée) ou des indicateurs de flux (évolutions entre deux dates).

NOTA : cette hiérarchisation peut intervenir sur la base d'indicateurs qui peuvent être partiels ou biaisés, mais, du moment que le « défaut » de la source est présent de manière homogène sur les territoires d'étude, la hiérarchisation qui en découle conserve toute sa signification, même si la donnée de base et sa valeur absolue peuvent être sujet à caution.

- Enfin, l'évaluation indirecte de la situation du marché local au travers de la demande (locative HLM pour l'essentiel), les enquêtes ménages, ou les études qualitatives (entretiens).

Utilisables pour appréhender les besoins

Ces trois approches se retrouvent lorsque l'on tente d'estimer les besoins en logements. Elles peuvent d'ailleurs être combinées entre elles à des degrés divers, ce qui explique la grande diversité des méthodes rencontrées. On peut cependant faire les remarques suivantes.

- La première catégorie est très hétérogène, car la quantification du besoin peut se faire de manière plus ou moins fine : à grosse maille, en prenant en compte le « point mort », ou de façon plus complexe grâce à l'approche normative, ou bien encore en adoptant une approche dite « systémique ». Ces deux dernières approches nécessitent d'ailleurs un long travail pour comprendre et définir la nature des besoins qui peut être différenciée en fonction de chaque segment de parc et/ou de sous-catégorie de population et/ou de catégories de territoire. La somme des besoins particuliers constituent le besoin total.
- La seconde catégorie suppose que le besoin soit déjà connu préalablement : la hiérarchisation des territoires ne sert en effet que de clefs de répartition de ce besoin entre territoires.
- La dernière est peu adaptée à l'étude des besoins, mais peut s'avérer utile lorsqu'il s'agit d'étudier certaines sous-catégories de parc et/ou de ménage.

¹ Extraits de la note CEREMA <https://www.cerema.fr/fr/actualites/calcul-besoins-logements-panorama-methodes>

Les besoins en logements : loin des évidences

Le passage de l'étude du parc de logements, à celle des besoins en logements n'est donc pas aisé. Lorsque l'on s'attèle à l'étude des besoins en logements, en aval de la réflexion, il est nécessaire de faire un choix méthodologique qui va influencer considérablement sur les résultats produits.

Une impossible confrontation

On pourrait penser a priori, qu'il suffit de confronter l'offre à la demande, et que les dysfonctionnements du marché s'expliqueraient par la sous-représentation de l'une par rapport à l'autre. En réalité, cette confrontation entre offre et demande s'avère impossible à réaliser, car ni l'une, ni l'autre ne sont réellement évaluables.

Une demande partiellement connue

D'une part, la demande est difficile à estimer dans sa globalité. Les données issues du Système National d'Enregistrement (SNE)², infocentre opérationnel depuis mars 2011, permettent désormais de quantifier et de localiser précisément la demande HLM.

De ce fait, on pourrait dire que la demande HLM est plutôt bien connue. Cependant, cette dernière est généralement « biaisée », car elle ne s'exprime que lorsqu'une offre HLM existe. En effet, dans la perspective d'obtenir un logement social, les ménages concentrent leurs demandes là où le parc HLM est identifié, même si celui-ci n'est pas situé dans les communes dans lesquelles ils aspireraient le plus à habiter. Ils adaptent ainsi leur « besoin » à la réalité de l'offre pour avoir des chances d'obtenir ce qu'ils demandent. La demande et l'offre de logement HLM sont ainsi très fortement corrélées.

Finalement la demande sociale ainsi exprimée est assez peu révélatrice des besoins réels des territoires.

Par ailleurs, il n'existe, pour le parc privé, aucune source statistique exhaustive recensant la demande des ménages, tant pour le parc locatif que pour celui en accession. La demande hors HLM n'est donc qu'une estimation faite de manière indirecte et partielle au travers, par exemple, du potentiel de décohabitants, du nombre de mal logées, des locataires en capacité d'accéder à la propriété, etc.

Une offre tout aussi complexe à appréhender

D'autre part, l'offre est tout aussi difficile à quantifier de manière irréfragable. De prime abord, on pourrait penser que l'offre, constituée des logements disponibles, est plus facile à dénombrer, or il n'en est rien.

L'offre est-ce la construction neuve ?

La construction neuve est souvent comptabilisée dans son ensemble comme une offre dite « nouvelle », cependant une partie de cette construction neuve n'est pas vraiment disponible pour les ménages car elle est captée par d'autres occupations, telle que l'activité tertiaire (avocats, médecins, infirmières...).

L'offre est-ce ce qui s'est vendu ?

Ensuite, la construction neuve n'est pas la seule offre disponible. Les transactions immobilières peuvent nous renseigner sur l'offre de logements anciens qui sont échangés et qui constitue un autre volet de l'offre lorsqu'ils sont vendus vacants de toute occupation. Comment peut-on les dénombrer ? Les bases de données des notaires (PERVAL et BIEN en Ile- de France) et plus récemment DVF (données sur les Valeurs Foncières) nous indiquent, avec un léger décalage temporel, le nombre et les caractéristiques des transactions (ventes et cessions) de biens immobiliers par année.

² Système national pour l'enregistrement des demandes de logement social et délivrant le numéro unique

On peut en déduire un volume d'activité du marché, mais en aucun cas, comme pour la construction neuve, une transaction immobilière ne nous indique avec précision si le logement en question sera effectivement occupé en tant que logement, occupé par son propriétaire ou loué.

L'offre est-ce les logements qui ont changé d'occupation ?

Il en va de même pour les locations, où il n'existe pas dans le parc privé de base de données exhaustive sur les logements mis en location. Seule l'étude du taux de rotation observé au cours des années antérieures permet d'approcher la réalité du marché locatif, privé ou social (FILOCOM, INSEE). Pour le parc social, le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) nous indique également le volume des mises en location de l'année.

Ou au contraire ce qui reste inoccupé ?

Par ailleurs, la seule étude de la vacance ne saurait non plus répondre à la question, car si un logement est inoccupé, il n'est pas obligatoirement disponible. L'étude de la durée de la vacance permet cependant de dissocier la vacance de rotation (court terme) de celle du long terme, souvent synonyme d'inadaptation ou d'obsolescence du parc. A contrario, un logement occupé n'est pas obligatoirement indisponible à court terme...

Les méthodes fondées sur la demande potentielle

Une démarche fondée sur l'étude des flux

A partir d'une situation donnée, les méthodes de calcul fondées sur la demande potentielle permettent de calculer, en fonction de différents facteurs et différentes méthodes, des besoins potentiels de ménages à loger. Cette démarche repose sur la prise en compte des flux : ceux des nouveaux ménages et ceux impactant le parc de logements.

Certaines méthodes combinent les deux approches (ménages et parc), comme celle du « point mort » qui est la plus généralisée. D'autres procèdent en deux phases indépendantes, mettant en vis-à-vis projection du parc et projections démographiques.

Les méthodes mixtes : « point mort » et démographie

Le calcul du « point mort »

Cette méthode s'est généralisée depuis la large diffusion des résultats du recensement de 1999. Le « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il met en lumière qu'un besoin en logements peut exister même si la population ne croît pas. Il permet également de comprendre pourquoi, dans certains cas, une production relativement importante de logements peut s'accompagner d'une diminution de la population sur un territoire.

Simuler le desserrement des ménages mais pas seulement

Le « point mort » ne rend pas seulement compte d'un nombre de ménages supplémentaires à loger, mais prend également en considération deux facteurs importants influant sur le parc de résidences principales disponibles pour ces nouveaux ménages : le renouvellement du parc de logements, ainsi les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels, dont la variation joue sur les résultats.

Les données de base

Pour calculer ce « point mort », il est nécessaire de disposer, à deux dates antérieures, de plusieurs indicateurs ou variables :

- deux indicateurs d'ordre démographique : la population et la taille moyenne des ménages \bar{m} pour calculer le nombre de ménages aux deux dates et ainsi évaluer l'effet du desserrement ;
- trois indicateurs relatifs au fonctionnement du parc de logements : les nouveaux logements apparus, les logements disparus et la construction neuve \bar{c} pour estimer le renouvellement, c'est-à-dire les fluctuations dues aux transformations et aux disparitions en dehors de la construction neuve ;
- la vacance et les résidences secondaires (et les logements occasionnels) \bar{v} car les résidences secondaires et la vacance « consomment » aussi des logements et participent à la fluidité du marché ; il faut donc les intégrer aux calculs.

Le calcul

Le « point mort » permet ensuite d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Il combine :

- le desserrement : à chaque nouveau ménage correspond une résidence principale à construire. NOTA : L'augmentation de la taille moyenne des ménages conduirait à un résultat négatif, correspondant à une diminution du parc.
- le renouvellement : si les logements détruits sont plus nombreux que les logements construits par ailleurs, cette perte doit être compensée par une offre nouvelle qui viendra s'ajouter au desserrement.
- et la variation : elle définit le volume de résidences secondaires et de logements vacants à prendre en compte en complément des résidences principales issues du desserrement pour définir un résultat global.

L'effet démographique

Mais ce « point mort » ne rend compte que du nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population. Or, lorsque l'on souhaite suivre les évolutions démographiques, le « point mort » ne suffit pas car si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires ; et a contrario, lorsqu'elle décroît, il faut revoir le « point mort » à la baisse. C'est ce que l'on appelle l'effet démographique qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet.

Application en Côtes d'Armor...

Le « point mort » permet d'estimer le nombre de logements qu'un territoire doit construire chaque année afin de maintenir sa population. Il résulte de la prise en compte de 3 indicateurs : le renouvellement du parc³, la variation des résidences secondaires et des logements vacants⁴ et le desserrement des ménages⁵.

La projection du « point mort » permet d'avoir une estimation de l'impact de ces trois indicateurs sur le parc de logements futurs.

L'effet démographique mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population.

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 en Côtes d'Armor (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc a engendré un excédent de 241 logements ;
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 5 975 logements (9 255 entre 2009 et 2014) ;
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 7 390 logements.

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 13 125 logements, soit 2 187 logements par an.

En réalité la création de 16 155 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 a suffi à absorber le point mort et laisse un excédent de 3 030 logements. Le territoire est donc en accroissement démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique en Côtes d'Armor

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,15	2,09	- 0,06
Population des résidences principales	582 466	588 812	6 346
Nombre de résidences principales	270 741	281 162	10 421
Nombre de résidences secondaires	56 276	60 843	4 567
Nombre de logements vacants	30 496	31 904	1 408
Parc total de logements	357 513	373 909	16 396
Logements mis en chantiers			16 155
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		- 241
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		5 975
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		7 390
Point mort	Total des 3 critères		13 125
Effet démographique	Point mort - Logements construits		- 3 030

3 Renouveler le parc en remplaçant les logements détruits ou qui ont changé d'usage.

4 Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

5 Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminuent, le besoin en logements augmente.

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour les Côtes d'Armor

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,09	2,09	1,90
Renouvellement	- 241	- 803	- 803
Variation	5 975	0	0
Desserrement	7 390	0	28 143
Total des besoins pour maintien de la population	13 125	- 803	27 340

Analyse :

Le renouvellement va créer un excédent de 803 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,09 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 1,90 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 28 143 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un excédent de 803 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 27 340 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Les informations correspondent à des estimations, les résultats sont donc à être considérés avec prudence, car ils se basent sur des hypothèses d'évolution du parc des logements et des ménages.

Les critères d'analyse :

Le renouvellement du parc :

Ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en termes de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en termes de logement.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants :

Ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.

Le desserrement de la population :

Ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vie évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logements. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

Application pour Lamballe Terre et Mer (CA)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc n'a pas engendré un excédent de logements (52)
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 552 logements (1 503 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 911 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 1515 logements, soit 253 logements par an.

En réalité la création de 2128 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 a suffi à absorber le point mort et laisse un excédent de 613 logements. Le territoire est donc en accroissement démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Lamballe Terre et Mer

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,27	2,20	- 0,07
Population des résidences principales	65 627	66 978	1 351
Nombre de résidences principales	28 860	30 384	1 524
Nombre de résidences secondaires	8 704	8 998	294
Nombre de logements vacants	2 925	3 184	259
Parc total de logements	40 489	42 565	2 076
Logements mis en chantiers			2 128
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		52
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		552
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		911
Point mort	Total des 3 critères		1 515
Effet démographique	Point mort - Logements construits		- 613

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Lamballe Terre et Mer

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,20	2,20	1,97
Renouvellement	52	173	173
Variation	552	0	0
Desserrement	911	0	3 572
Total des besoins pour maintien de la population	1 515	173	3 746

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un déficit de 173 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,20 personnes par ménages sur la période 2014-2020 à 1,97 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 3 572 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un déficit de 173 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 3 746 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour Saint-Brieuc Armor Agglomération (CA)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc n'a pas engendré un excédent de logements (666)
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 1 551 logements (1 854 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 1 952 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 3 769 logements, soit 628 logements par an.

En réalité la création de 4 799 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 a suffi à absorber le point mort et laisse un excédent de 1 030 logements. Le territoire est donc en accroissement démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Saint-Brieuc Armor Agglomération

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,13	2,07	- 0,06
Population des résidences principales	147 291	149 428	2 137
Nombre de résidences principales	69 039	72 021	2 982
Nombre de résidences secondaires	6 470	7 326	856
Nombre de logements vacants	6 456	6 751	296
Parc total de logements	81 965	86 098	4 133
Logements mis en chantiers			4 799
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		666
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		1 151
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		1 952
Point mort	Total des 3 critères		3 769
Effet démographique	Point mort - Logements construits		- 1 030

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Saint-Brieuc Armor Agglomération

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,07	2,07	1,88
Renouvellement	666	2 219	2 219
Variation	552	0	0
Desserrement	911	0	7 493
Total des besoins pour maintien de la population	3 769	2 219	9 713

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un déficit de 2 219 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,07 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 1,88 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 7 493 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un déficit de 2 219 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 9 713 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour Lannion-Trégor Communauté (CA)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc a engendré un excédent de 526 logements
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 1 605 logements (1 859 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 1 441 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 2 521 logements, soit 420 logements par an.

En réalité la création de 2 469 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 n'a pas suffi à absorber le point mort et engendre un déficit de 52 logements. Le territoire est donc en décroissance démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Lannion-Trégor Communauté

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,06	2,00	- 0,06
Population des résidences principales	97 739	97 636	- 103
Nombre de résidences principales	47 482	48 871	1 390
Nombre de résidences secondaires	14 849	16 834	1 985
Nombre de logements vacants	5 231	4 851	- 380
Parc total de logements	67 562	70 557	2 995
Logements mis en chantiers			2 469
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		- 526
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		1 605
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		1 441
Point mort	Total des 3 critères		2 521
Effet démographique	Point mort - Logements construits		52

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Lannion-Trégor Communauté

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,00	2,00	1,80
Renouvellement	- 526	- 876	- 876
Variation	1 605	0	0
Desserrement	1 441	0	2 604
Total des besoins pour maintien de la population	2 521	- 876	1 727

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un excédent de 876 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,00 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 1,80 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 2 604 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un excédent de 876 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 1 727 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour Dinan Agglomération (CA)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc a engendré un excédent de 169 logements
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 872 logements (1 306 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 1 033 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 1 737 logements, soit 289 logements par an.

En réalité la création de 3 603 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 a suffi à absorber le point mort et laisse un excédent de 1 866 logements. Le territoire est donc en accroissement démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Dinan Agglomération

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,19	2,14	- 0,05
Population des résidences principales	96 454	100 445	3 991
Nombre de résidences principales	44 066	46 965	2 899
Nombre de résidences secondaires	11 063	11 658	595
Nombre de logements vacants	4 326	4 603	277
Parc total de logements	59 455	63 226	3 772
Logements mis en chantiers			3 603
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		- 169
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		872
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		1 033
Point mort	Total des 3 critères		1 737
Effet démographique	Point mort - Logements construits		- 1 866

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Dinan Agglomération

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,14	2,14	1,97
Renouvellement	- 169	- 562	- 562
Variation	872	0	0
Desserrement	1 033	0	3 981
Total des besoins pour maintien de la population	1 737	- 562	3 419

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un excédent de 562 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,14 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 1,97 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 3 981 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un excédent de 562 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 3 419 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour Guingamp-Paimpol Agglomération (CA)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc n'a pas engendré un excédent de logements (90)
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 682 logements (1 150 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 1 021 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 1 793 logements, soit 299 logements par an.

En réalité la création de 1 465 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 n'a pas suffi à absorber le point mort et engendre un déficit de 328 logements. Le territoire est donc en décroissance démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Guingamp-Paimpol Agglomération

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,08	2,02	- 0,06
Population des résidences principales	71 866	71 204	- 662
Nombre de résidences principales	34 575	35 268	693
Nombre de résidences secondaires	5 920	6 302	383
Nombre de logements vacants	4 907	5 207	300
Parc total de logements	45 402	46 777	1 375
Logements mis en chantiers			1 465
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		90
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		682
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		1 021
Point mort	Total des 3 critères		1 793
Effet démographique	Point mort - Logements construits		328

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Guingamp-Paimpol Agglomération

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,02	2,02	1,82
Renouvellement	90	299	299
Variation	682	0	0
Desserrement	1 021	0	3 849
Total des besoins pour maintien de la population	1 793	299	4 148

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un déficit de 299 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,02 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 1,82 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 3 849 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un déficit de 299 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 4 148 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour Leff Armor Communauté (CC)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc a engendré un excédent de 175 logements
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 255 logements (280 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 364 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 444 logements, soit 74 logements par an.

En réalité la création de 647 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 a suffi à absorber le point mort et laisse un excédent de 203 logements. Le territoire est donc en accroissement démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Leff Armor Communauté

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,32	2,26	- 0,06
Population des résidences principales	30 422	30 880	458
Nombre de résidences principales	13 095	13 661	566
Nombre de résidences secondaires	2 185	2 275	89
Nombre de logements vacants	1 304	1 470	166
Parc total de logements	16 584	17 406	822
Logements mis en chantiers			647
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		- 175
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		255
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		364
Point mort	Total des 3 critères		444
Effet démographique	Point mort - Logements construits		- 203

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Leff Armor Communauté

	2014-2020	2020-2040	
		Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,26	2,26	2,05
Renouvellement	- 175	-583	- 583
Variation	255	0	0
Desserrement	364	0	1 394
Total des besoins pour maintien de la population	444	- 583	811

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un excédent de 583 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,26 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 2,05 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 1 394 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un excédent de 583 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 811 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour Loudéac Communauté – Bretagne Centre (CC)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc a engendré un excédent de 97 logements
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 510 logements (887 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 434 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 846 logements, soit 141 logements par an.

En réalité la création de 713 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 n'a pas suffi à absorber le point mort et engendre un déficit de 133 logements. Le territoire est donc en décroissance démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour Loudéac Communauté – Bretagne Centre

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,22	2,18	- 0,04
Population des résidences principales	50 310	50 020	- 290
Nombre de résidences principales	22 690	22 991	300
Nombre de résidences secondaires	2 978	3 121	143
Nombre de logements vacants	3 300	3 667	367
Parc total de logements	28 968	29 779	810
Logements mis en chantiers			713
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		- 97
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		510
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		434
Point mort	Total des 3 critères		846
et démographique	Point mort - Logements construits		133

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour Loudéac Communauté – Bretagne Centre

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	2,18	2,18	2,04
Renouvellement	- 97	- 325	- 325
Variation	510	0	0
Desserrement	434	0	1 565
Total des besoins pour maintien de la population	846	- 325	1 240

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un déficit de 325 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 2,18 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 2,04 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 1 565 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population.

Au total la proposition 1 engendre un excédent de 325 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 1 240 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.

Application pour le Kreiz Breizh (CC)...

Synthèse des besoins engendrés sur la période 2014-2020 (Cf. tableau ci-dessous) :

- Le renouvellement du parc a engendré un excédent de 104 logements
- La variation de la vacance et des résidences secondaires, (qui permet d'estimer la production nécessaire afin d'assurer un minimum de fluidité du marché) a engendré un besoin de 224 logements (358 entre 2009 et 2014)
- Le desserrement, lié à la baisse du taux d'occupation, a généré un besoin de 268 logements

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de 389 logements, soit 65 logements par an.

En réalité la création de 134 logements (individuels et collectifs) entre 2014 et 2020 n'a pas suffi à absorber le point mort et engendre un déficit de 255 logements. Le territoire est donc en décroissance démographique.

Calcul du point mort et de l'effet démographique pour le Kreiz Breizh

Sources : Insee- RP 2014-2020 et DREAL 2014-2020 (Logements commencés en date réelle)

	2014	2020	Evolution 2014-2020
Taux d'occupation des résidences principales	2,05	1,99	- 0,06
Population des résidences principales	17 769	17 262	- 507
Nombre de résidences principales	8 651	8 664	14
Nombre de résidences secondaires	2 078	2 198	120
Nombre de logements vacants	1 786	1 890	104
Parc total de logements	12 515	12 753	238
Logements mis en chantiers			134
			Besoins engendrés en nombre de logements
Renouvellement	Total construction neuve - Variation du nombre de logements (2014-2020)		- 104
Variation	Evolution des résidences secondaires + Evolution des logements vacants		224
Desserrement	[Pop des ménages en 2014/taux d'occupation 2020] - Nombre de résidences principales 2014		268
Point mort	Total des 3 critères		389
et démographique	Point mort - Logements construits		255

Calcul de la projection du point mort à l'horizon 2040 pour le Kreiz Breizh

	2020-2040		
	2014-2020	Proposition 1 : Taux d'occupation stable	Proposition 2 : Taux d'occupation en baisse
Taux d'occupation	1,99	1,99	1,79
Renouvellement	- 104	- 347	- 347
Variation	224	0	0
Desserrement	268	0	999
Total des besoins pour maintien de la population	389	-347	652

Analyse :

Le renouvellement va engendrer un déficit de 347 logements sur la période 2020-2040.

De façon logique, le besoin en logement augmente quand le taux d'occupation diminue. Une baisse du taux d'occupation des résidences principales passant de 1,99 personnes par ménages sur la période 2010-2020 à 1,79 sur la période 2020-2040 va provoquer une augmentation du besoin de 999 logements pour maintenir les effectifs actuels de la population. Au total la proposition 1 engendre un excédent de 347 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2040 et la proposition 2, un déficit de 652 logements. Le renouvellement estimé du parc de logements ne devrait pas créer suffisamment de logements et donc ne pas compenser les besoins, l'évolution prospective des résidences secondaires et des logements n'étant pas pris en compte.

La projection du point mort, selon ces hypothèses, à l'horizon 2040 montre un prolongement de la tendance comparativement à la période 2014-2020. Un point mort positif signifie que le territoire a donc besoin de construire pour maintenir le niveau de sa population.