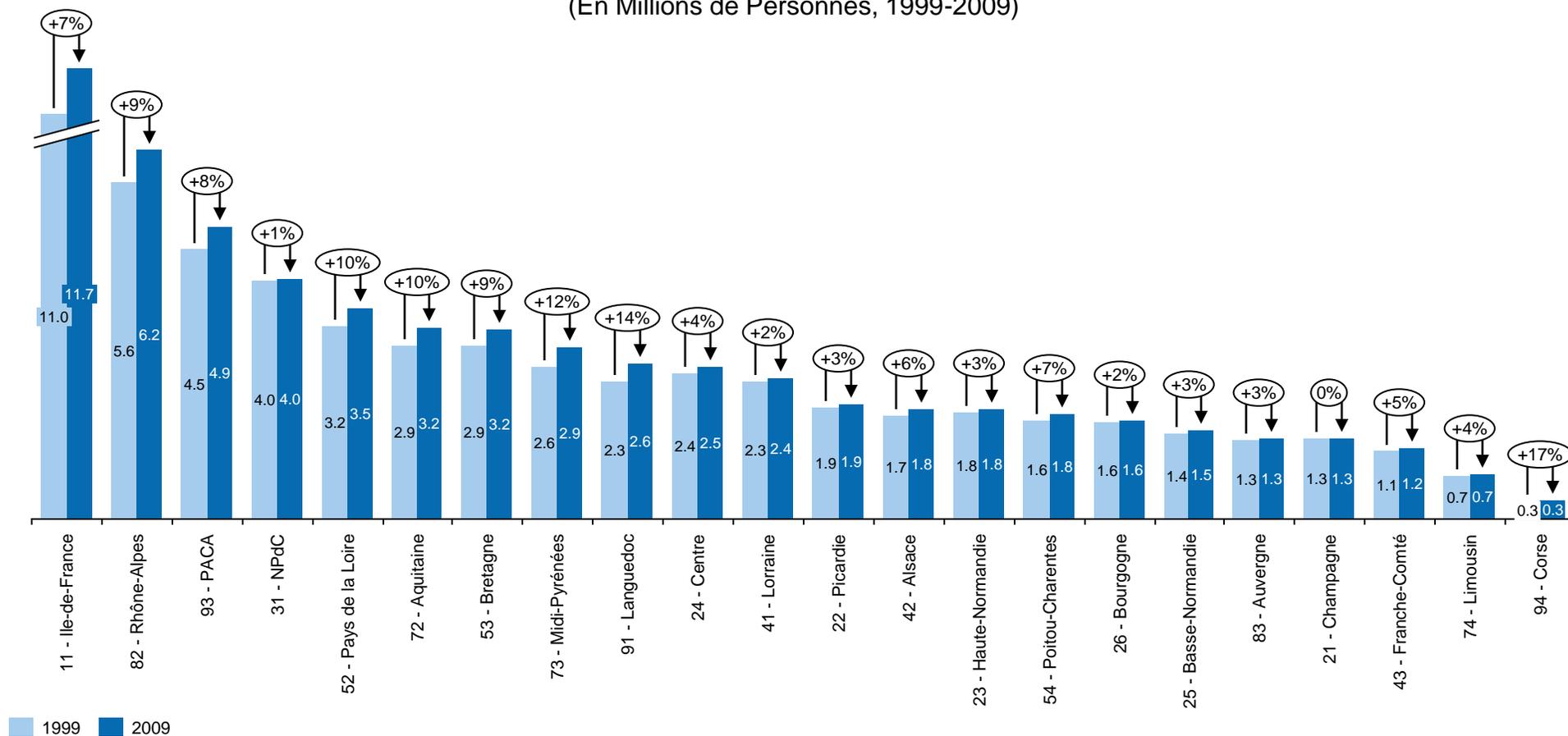




Perspectives sur le logement en France

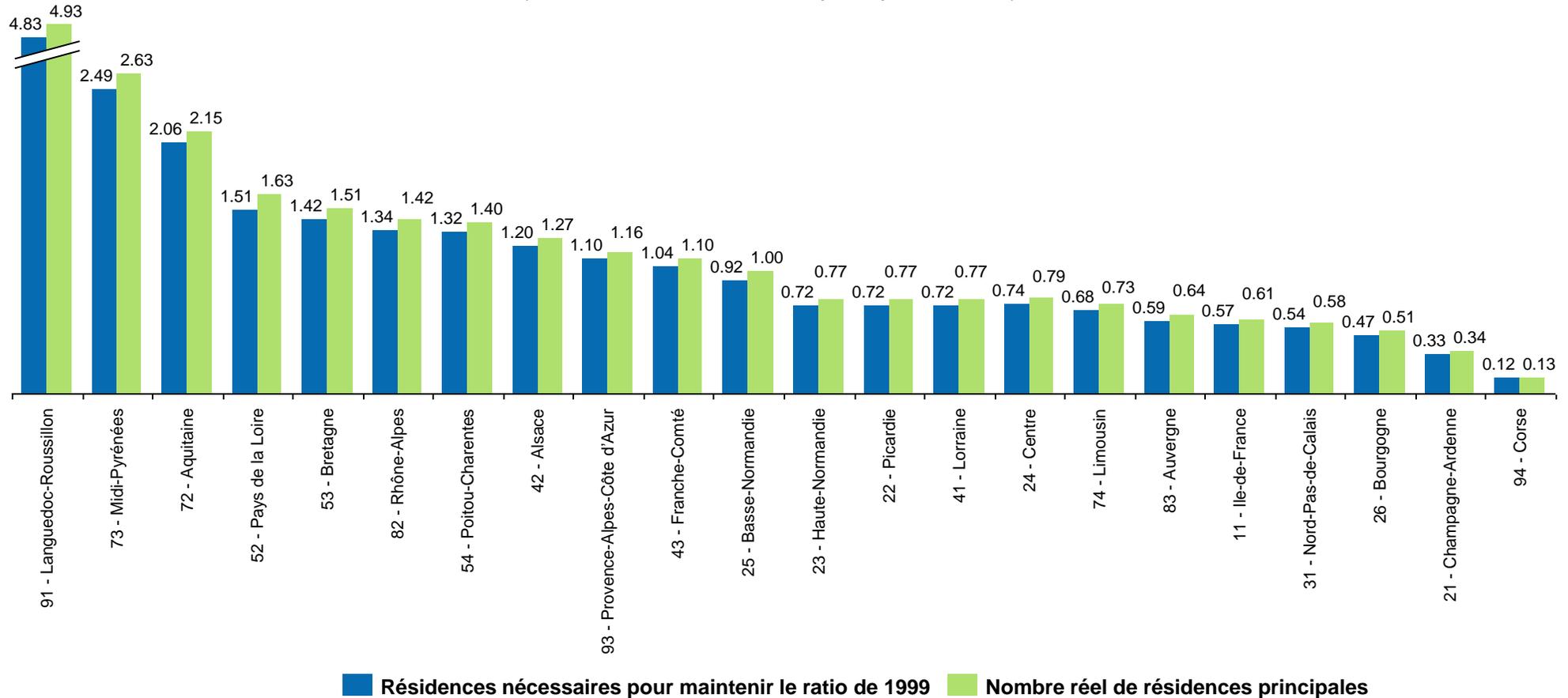
Entre 1999 et 2009, la population de chaque région a augmenté à rythmes variables...

Evolution de la population française par région
(En Millions de Personnes, 1999-2009)



...Induisant des besoins en logement croissants, qui doivent tenir compte du “desserrement” des ménages

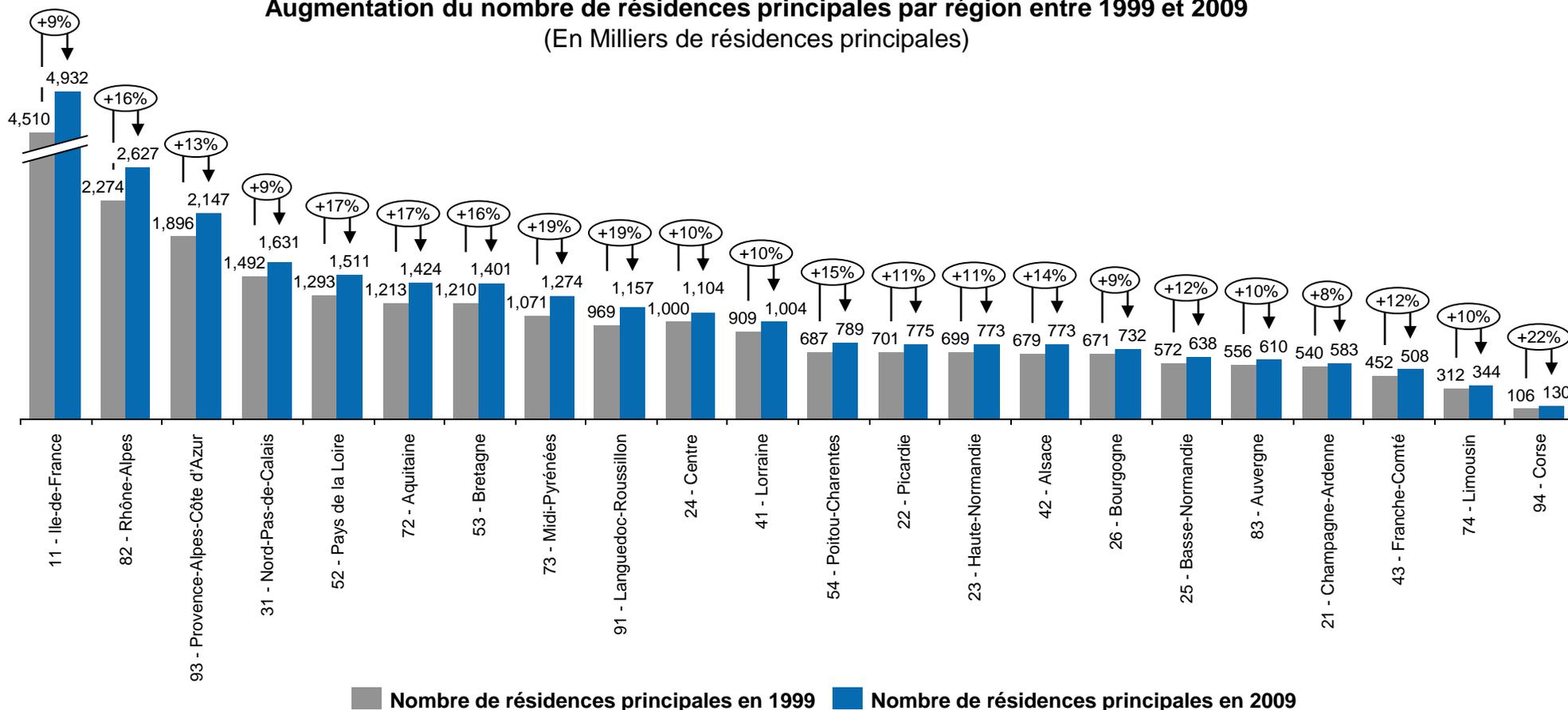
Nombre de résidences principales construites par régions entre 1999 et 2009
(En Millions de résidences principales, 2009)



Note: (1) Cette simulation ne tient pas compte des résidences secondaires transformées en résidences principales et réciproquement; Source : INSEE; Analyse Fondation Concorde

L'augmentation du nombre de résidences principales, elle, s'est faite à des rythmes différents

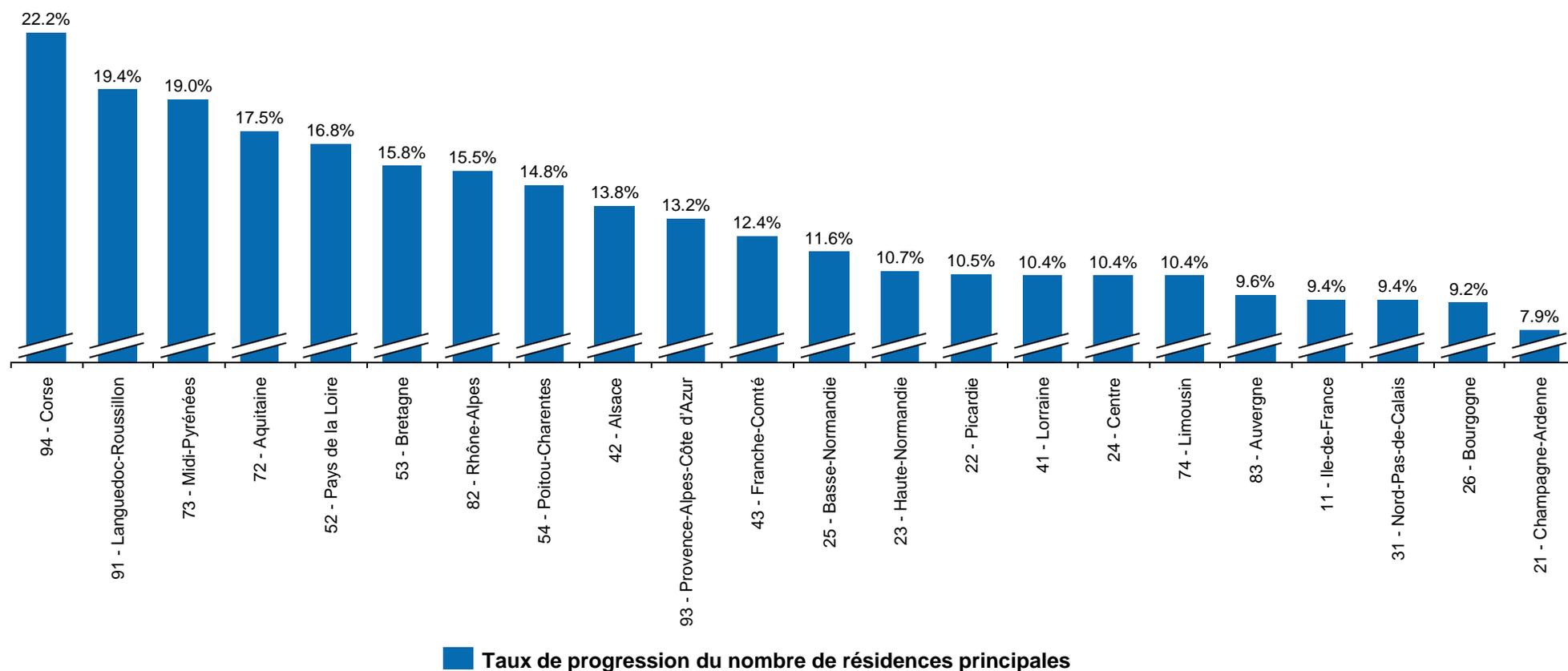
Augmentation du nombre de résidences principales par région entre 1999 et 2009
(En Milliers de résidences principales)



Source : INSEE; Analyse Fondation Concorde

L'augmentation du nombre de résidences principales s'est faite à des rythmes différents selon les régions

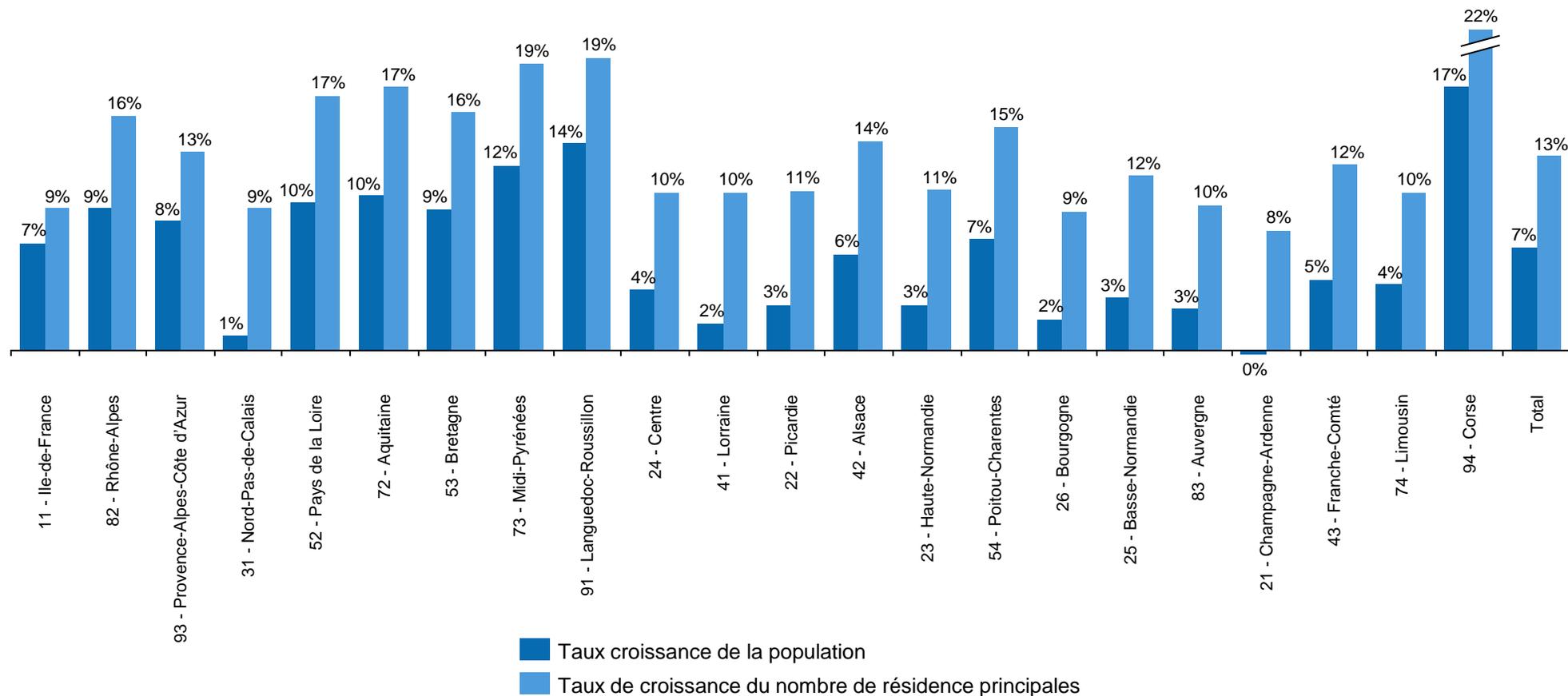
Croissance du nombre de logements par région
(En Milliers de résidences principales, 2009)



Source : INSEE; Analyse Fondation Concorde

La population et le nombre de résidences principales n'ont pas progressé au même rythme

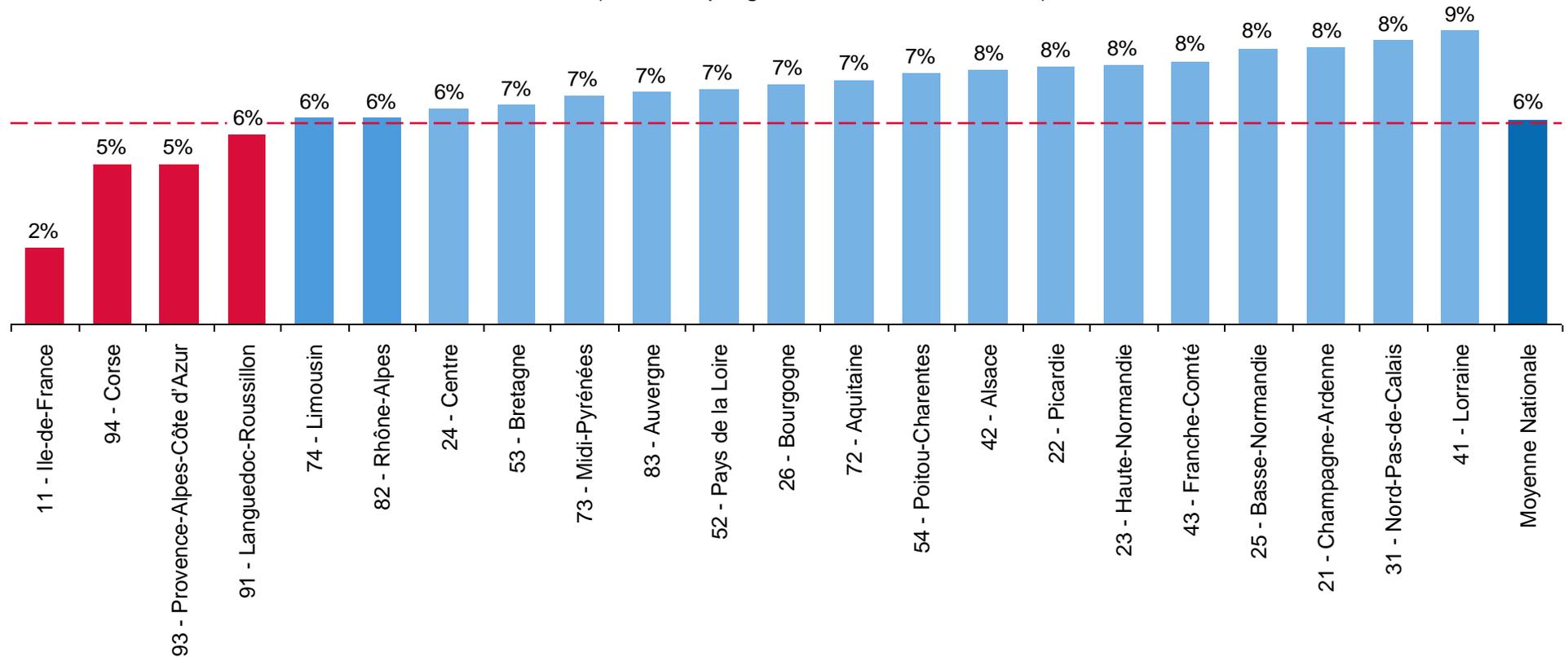
Croissance du nombre de résidences principales et de la population par région
(En % de progression entre 1999-2009)



Source : INSEE; Analyse Fondation Concorde

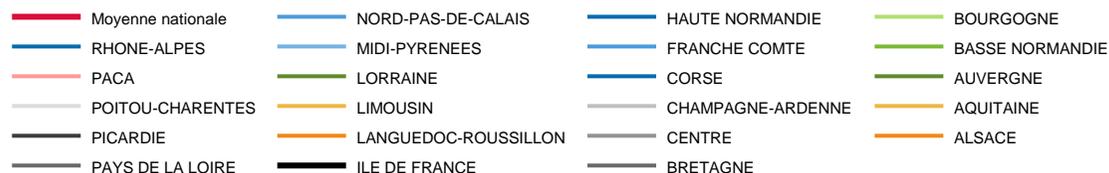
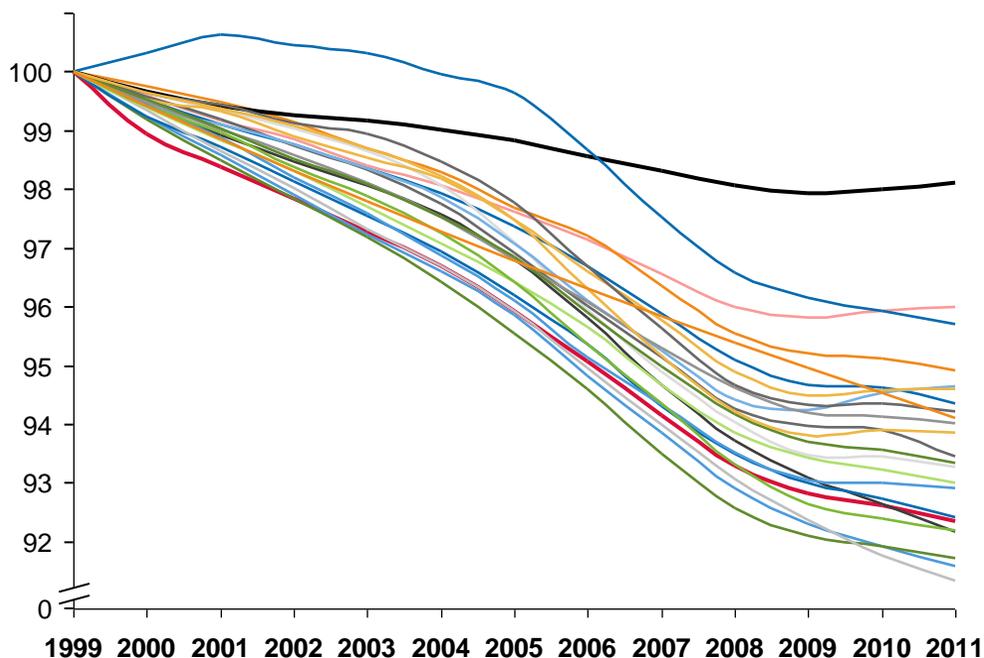
La population et le nombre de résidences principales n'ont pas progressé au même rythme

Ecart de entre la croissance de la population par région
et la croissance de la construction de résidences principales, corrigée des destructions
(En % de progression entre 1999-2009)

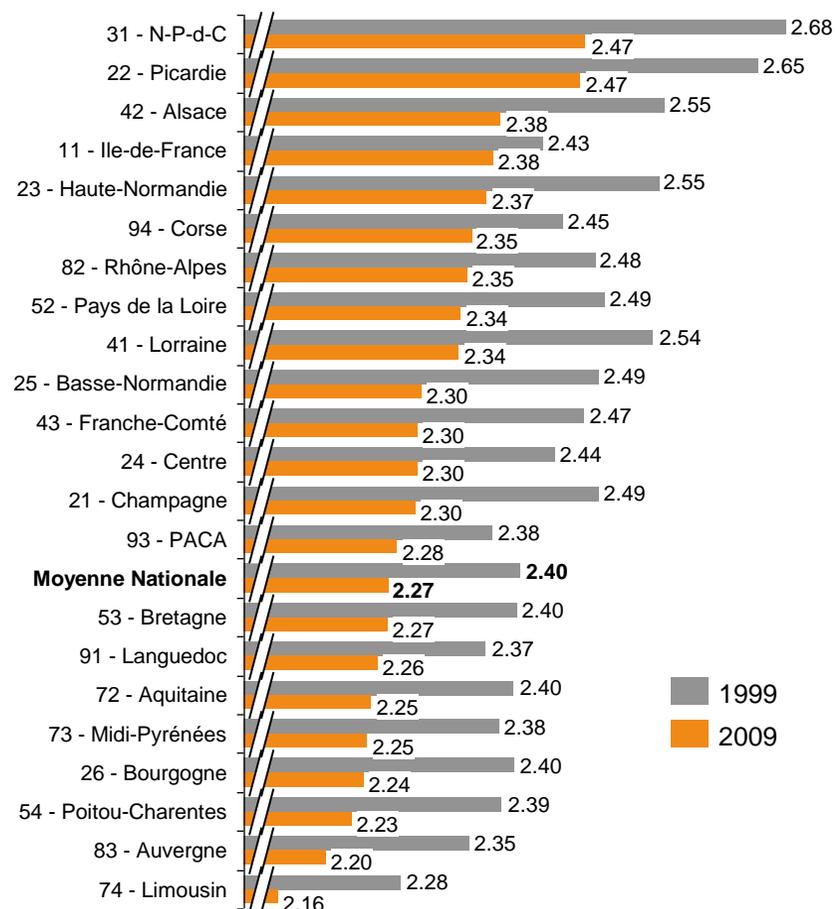


En effet, le nombre de personnes par logement et la taille des ménages ont baissé dans toutes les régions, à différents rythmes

Index Evolutions du nombre de personnes par résidences principales
Base 100 (Index Base 100 par rapport à 1999, régions françaises)
1999



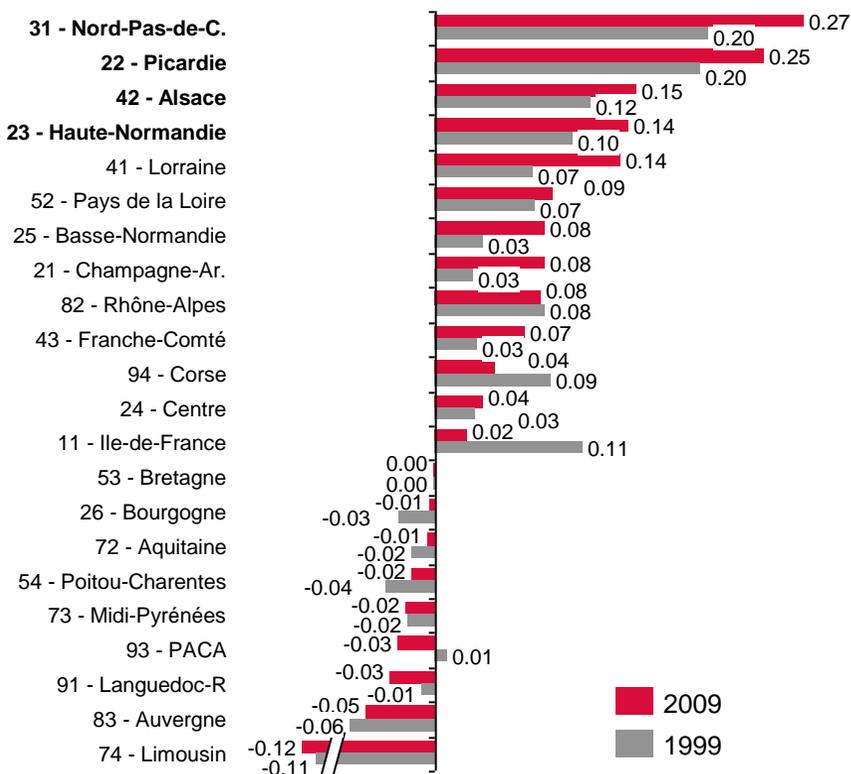
Evolution de la taille moyenne des ménages par région
(En Nombre de personnes, 1999-2009)



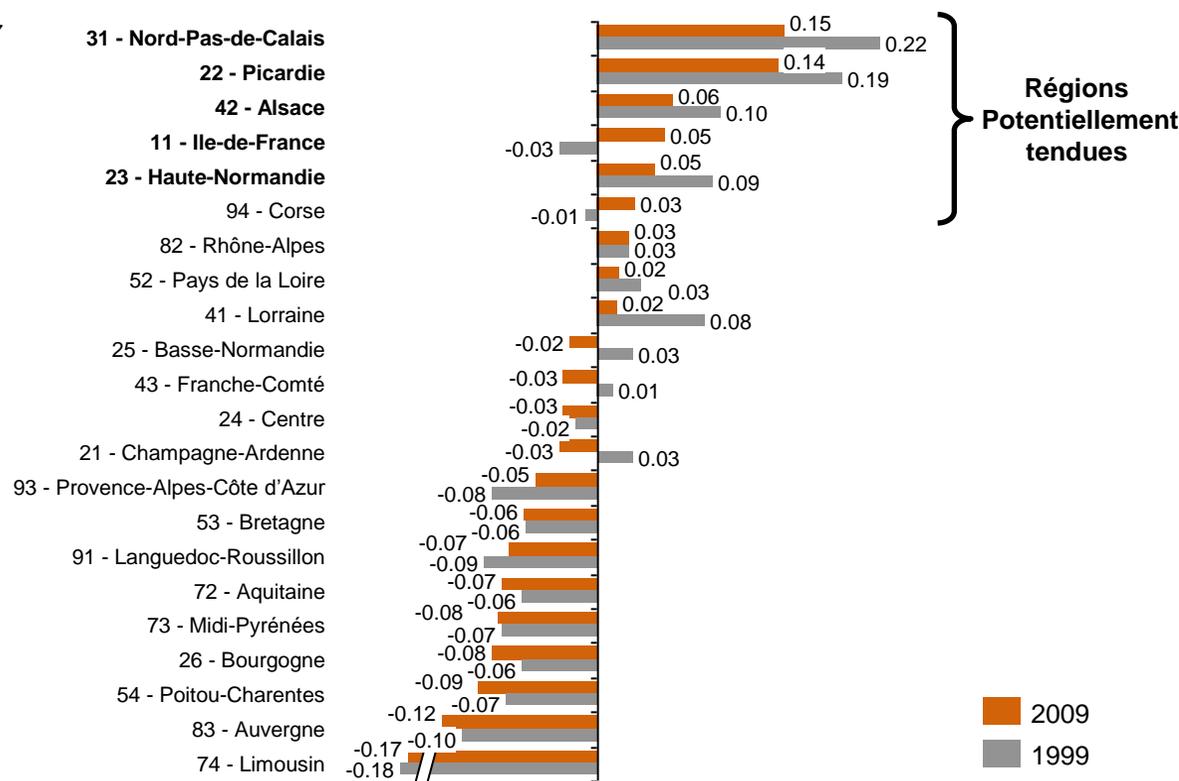
Une région serait tendue quand la taille des ménages ou le nombre de personnes par logement est plus élevé que la moyenne

Régions où la situation du logement est potentiellement tendue

Ecart à la moyenne de la taille des ménages
(En nombre de personnes, régions françaises)



Ecart à la moyenne du nombre de personnes par résidences principales
(En nombre de personnes, régions françaises)



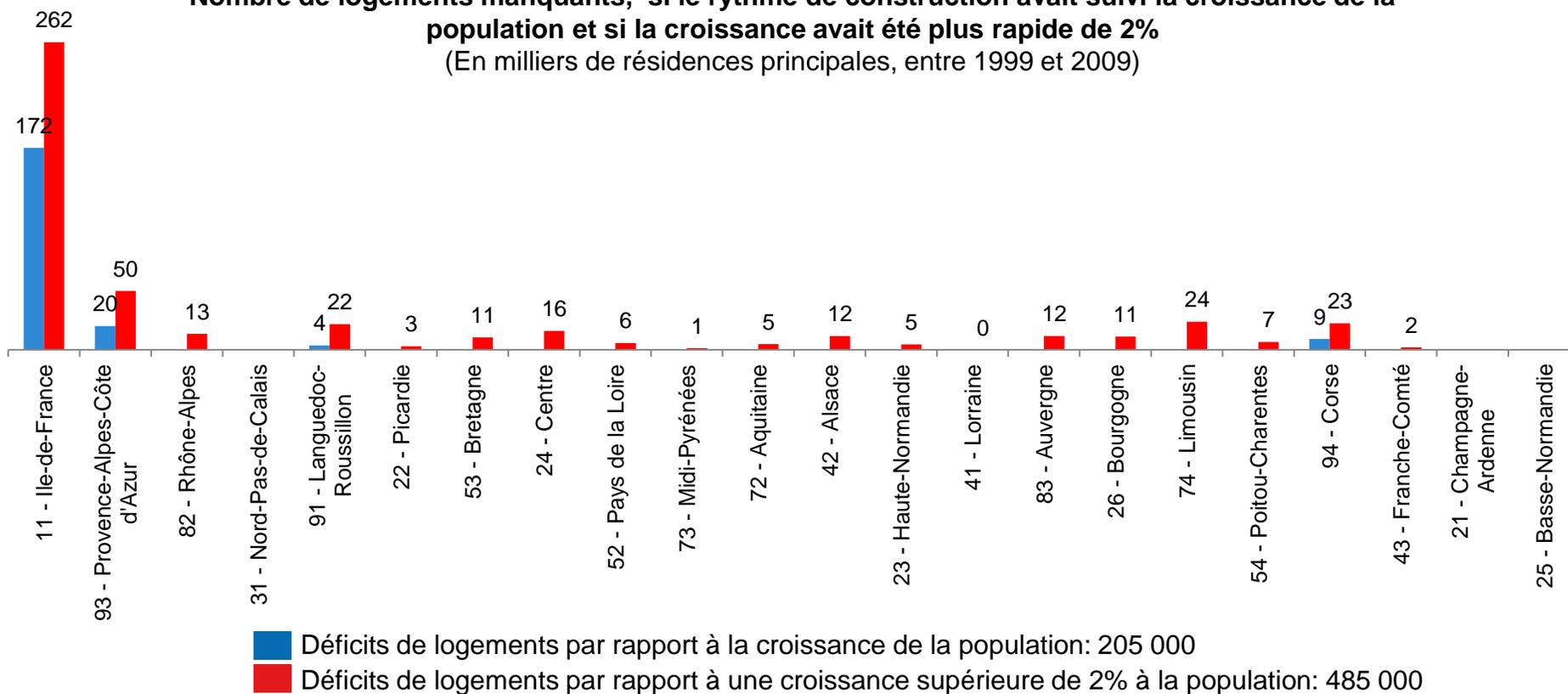
Pour mesurer la pénurie de logements, plusieurs méthodes d'évaluation sont possibles

Trois méthodes d'évaluation du nombre de logements manquants en France

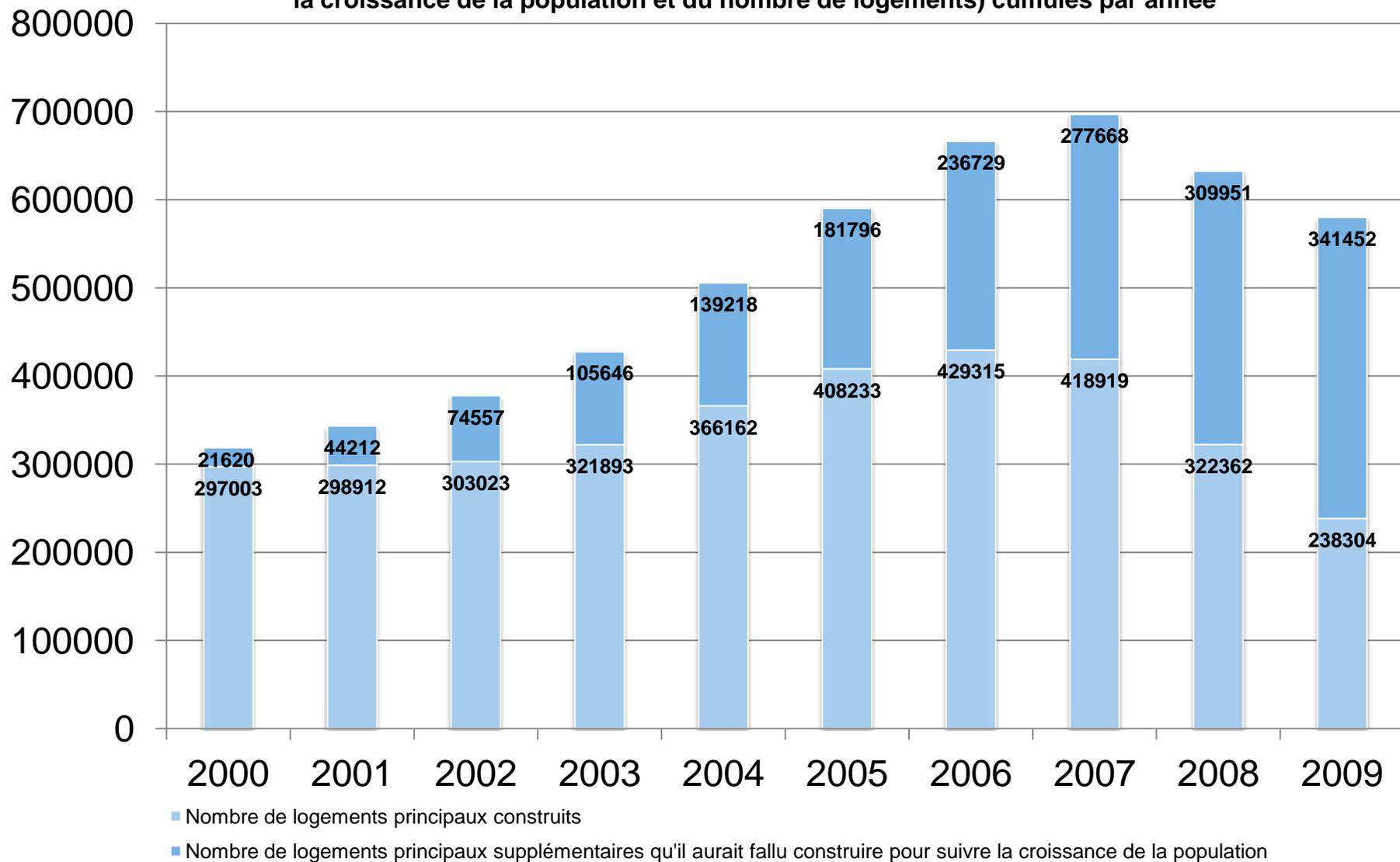
	Description	Nombre de logements manquants
1 Déficit cumulé du flux de logements calculé à partir de la différence entre la croissance de la population et du nombre de logements	<ul style="list-style-type: none">▪ En comparant la croissance de la population par région et la croissance du nombre de résidences principales, on peut identifier des régions où cette construction aurait été insuffisante, et aurait ajouté des manques aux déficits existants (calculé par l'écart à la moyenne du nombre de logements par habitant).▪ Si de plus il avait fallu que le stock logement croisse de 2% supplémentaire pour détendre le marché, on obtient un déficit plus grand	200 000 logements manquants en plus des besoins annuels si la construction avait suivi partout le rythme moyen et 485 000 logements s'il avait fallu que le stock croisse de 2% de plus que le rythme moyen
2 Déficit annuel cumulé de construction de logements pour atteindre le taux de logements par hab. moyen	<ul style="list-style-type: none">▪ Chaque région est censée construire dans l'année un nombre de logements lui permettant d'atteindre la moyenne nationale du ratio de résidences principales rapporté à la population régionale▪ Le nombre de logements manquants pour l'année correspond à la somme des logements supplémentaires qu'il aurait fallu construire dans les régions déficitaires	Déficit de construction de 540 000 en 2011 en plus des 300 000 logements construits dans l'année (France Métropolitaine)
3 Déficit du stock cumulé de logement par départements par rapport à l'Allemagne	<ul style="list-style-type: none">▪ Pour ne pas connaître de tension sur son marché du logement, chaque région devrait disposer d'un nombre de logements lui permettant d'atteindre un ratio dit de « confort »▪ Par exemple, avec 82M d'habitants et 40,2 M de résidences principales en 2009 en Allemagne, il y avait 2 personnes par logement contre 2,28 en France.▪ Le manque de logements est calculé à partir de la somme des déficits cumulés par région	3,7M de logements manquants en 2009 pour atteindre le même taux d'équipement que l'Allemagne

Première méthode d'évaluation

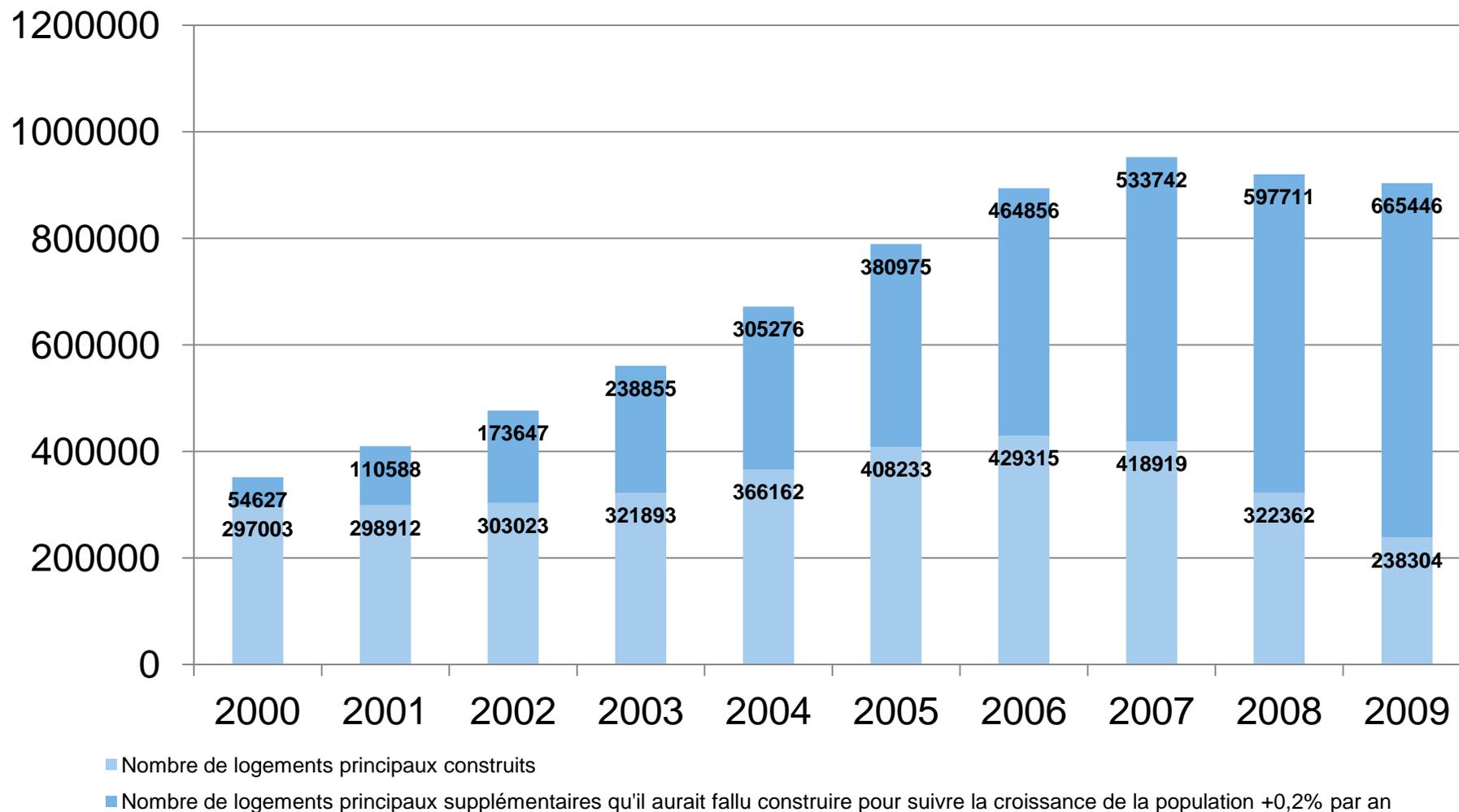
Nombre de logements manquants, si le rythme de construction avait suivi la croissance de la population et si la croissance avait été plus rapide de 2%
(En milliers de résidences principales, entre 1999 et 2009)



Construction de résidences principales et déficits régionaux (calculés à partir de la différence entre la croissance de la population et du nombre de logements) cumulés par année



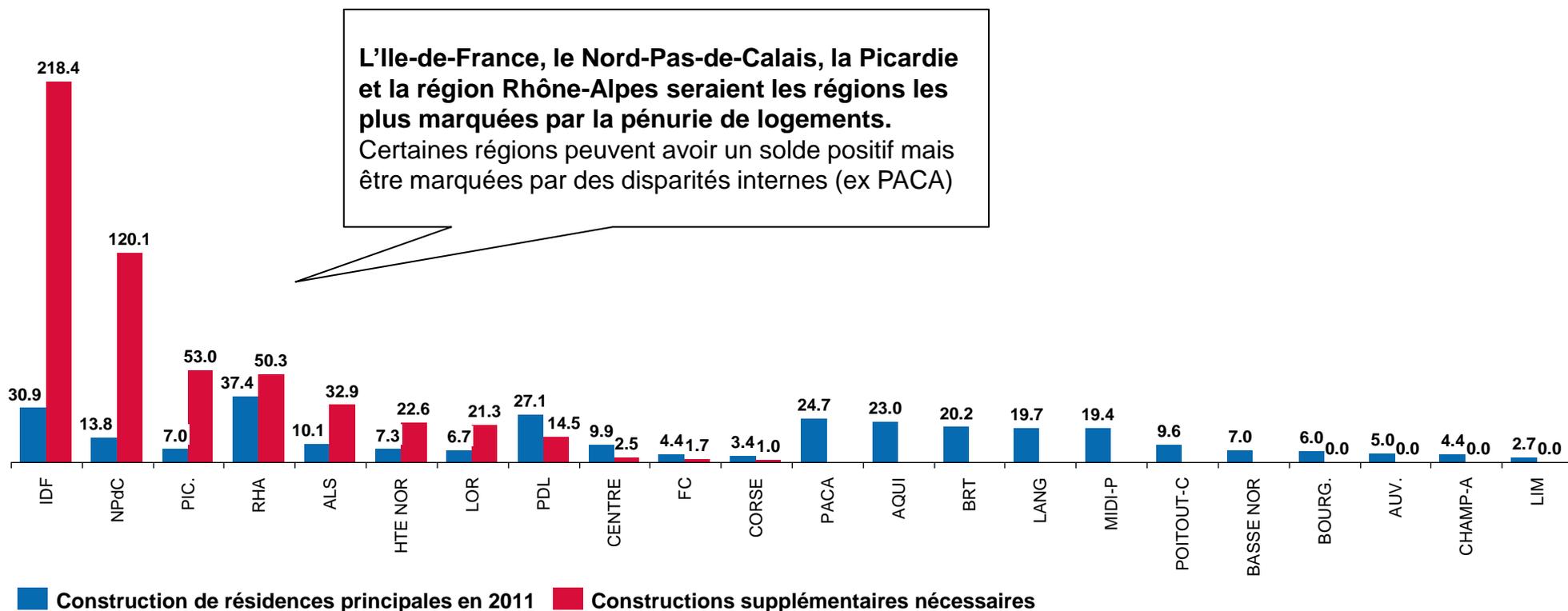
Construction de résidences principales et déficits régionaux (calculés à partir de la différence entre la croissance de la population + 0.2% par an et du nombre de logements) cumulés par année



2^{ème} méthode d'évaluation

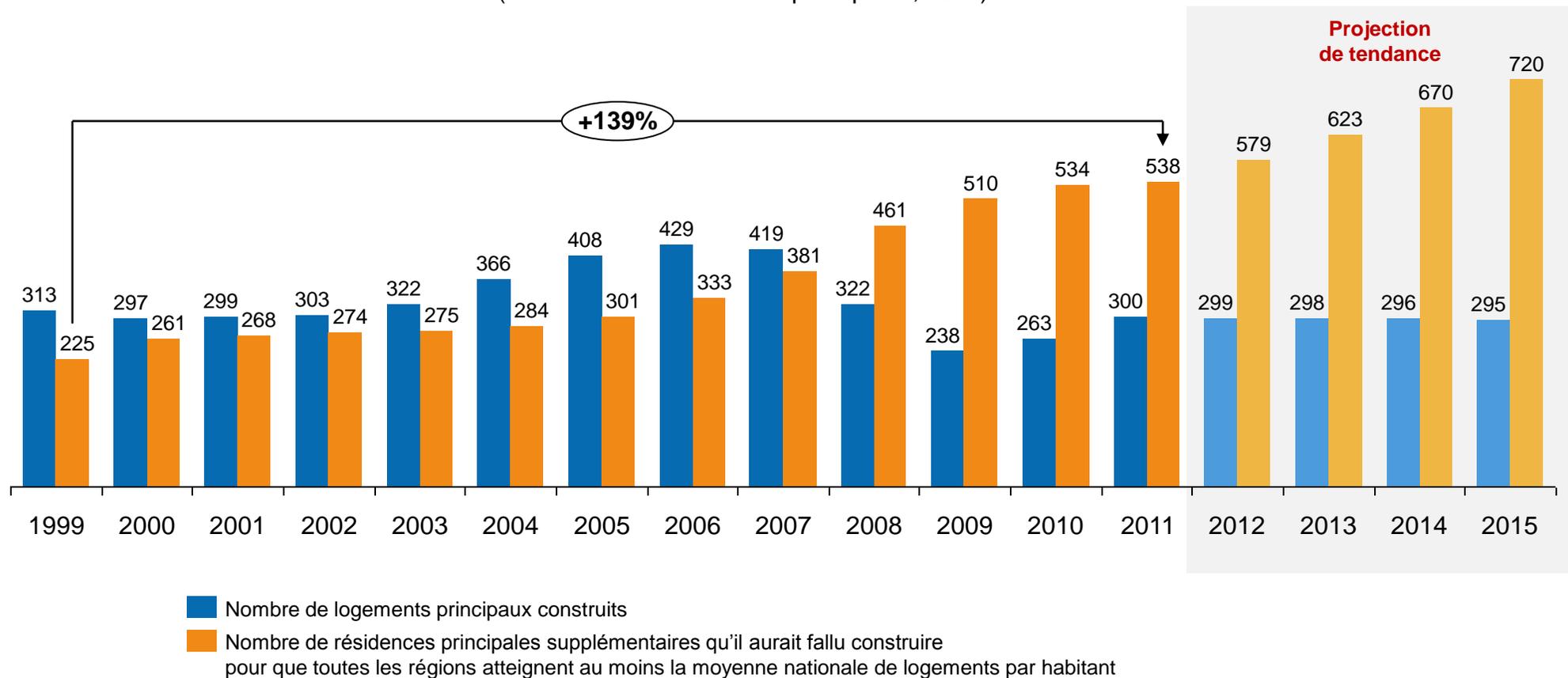
En 2011, 540 000 logements auraient dû être construits en plus des 300 000 projets lancés pour combler les manques régionaux

Evaluations des besoins régionaux en logements
(En Milliers de résidences principales, 2011)



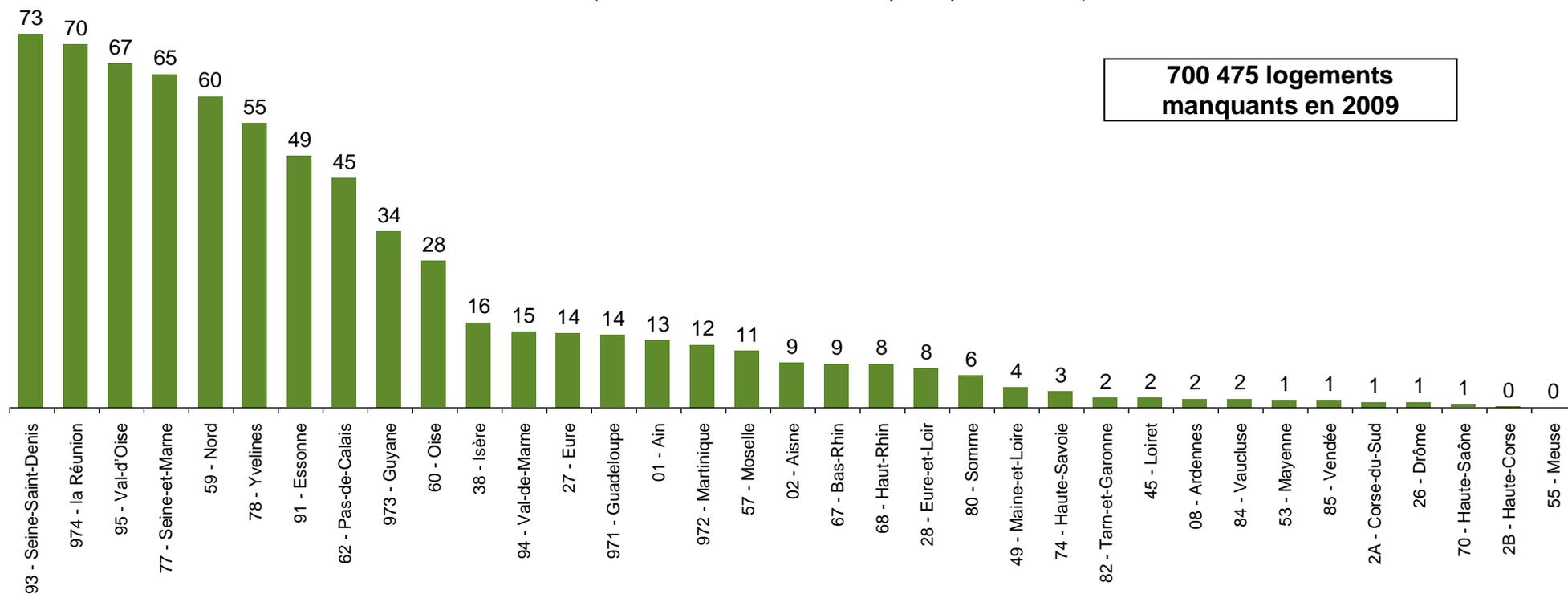
Le manque de logements cumulé s'est accentué depuis 10 ans, surtout avec la chute de construction à partir de 2007

Construction de résidences principales et déficits régionaux cumulés par année
(En Milliers de résidences principales, 2011)



Pour que chaque département atteigne au moins la moyenne de logements par habitant en 2009, il aurait fallu en construire 700 000 en plus

Manque de logements par département pour atteindre un taux d'équipement conforme à la moyenne nationale
(En milliers de résidences principales, 2009)



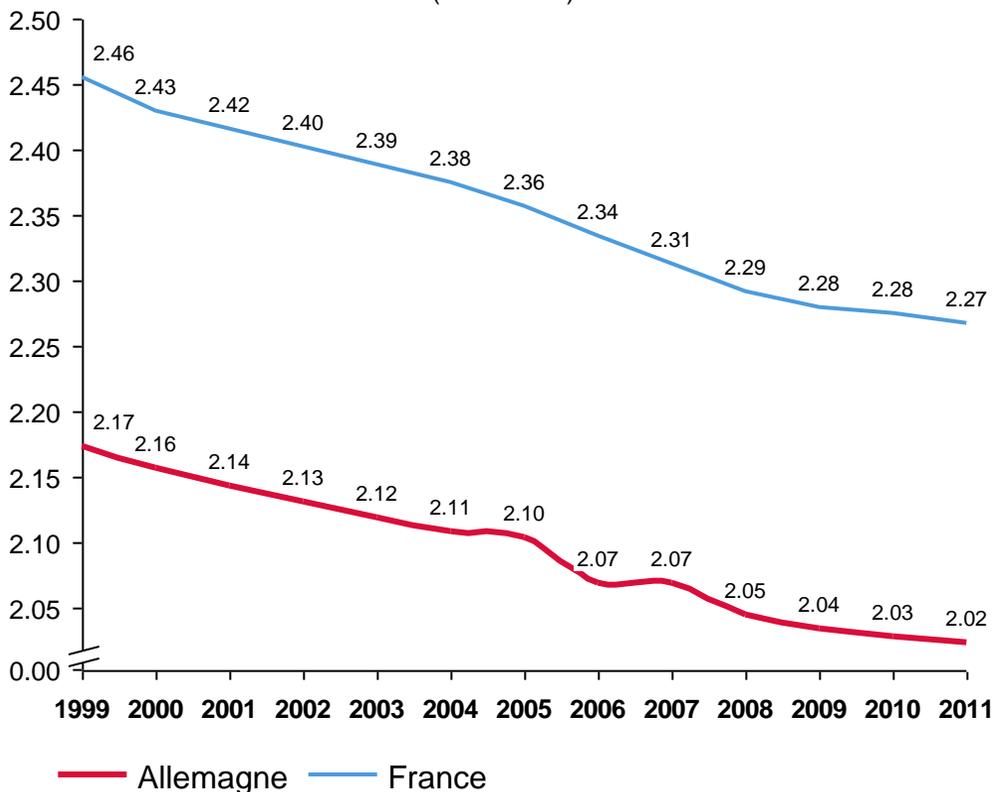
■ Nombre de logements à construire par département pour revenir à un taux de logement égal à la moyenne nationale

3^{ème} méthode d'évaluation

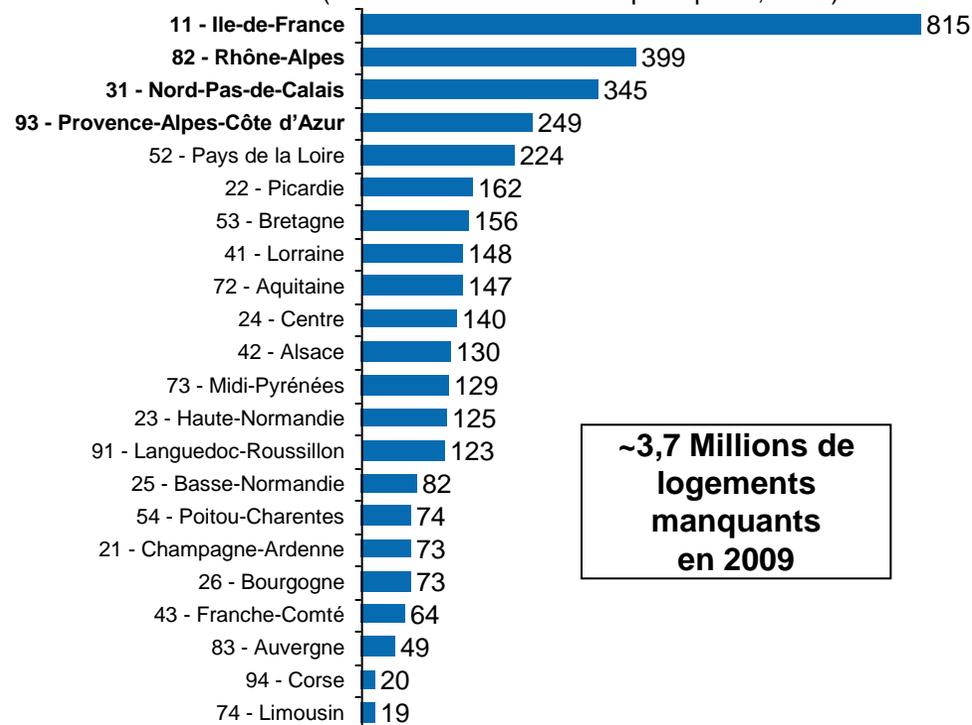
Pour que la France atteigne le niveau allemand de logements par habitant, il faudrait 3,7 Millions de logements en plus dans le pays

Manque de logements par rapport à l'Allemagne

Nombre de personnes par résidence principale (1999-2011)



Déficit de logements par rapport à l'Allemagne (En milliers de résidences principales, 2009)



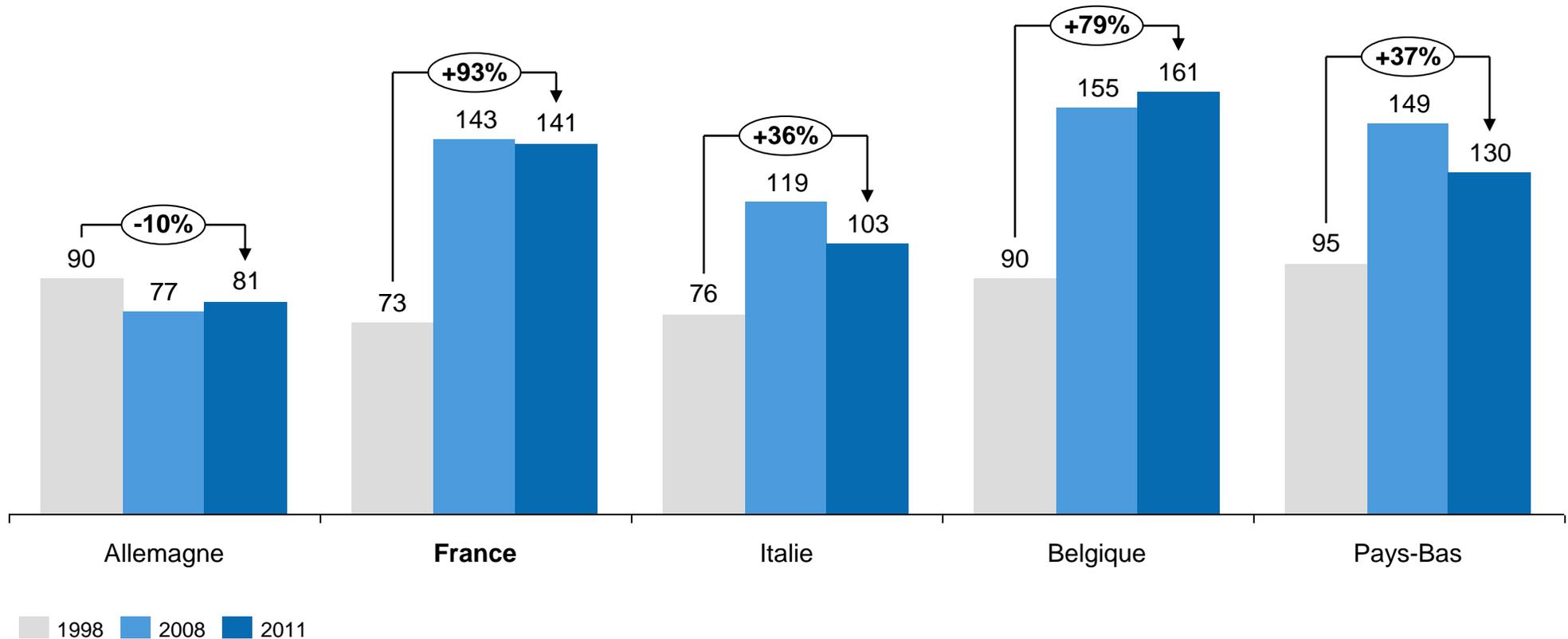
~3,7 Millions de logements manquants en 2009

■ Nombre de logements à construire par région pour atteindre à un taux de logement égal à la moyenne allemande

Source : INSEE; Statistische Bundesamt; Analyse Fondation Concorde; Note: la

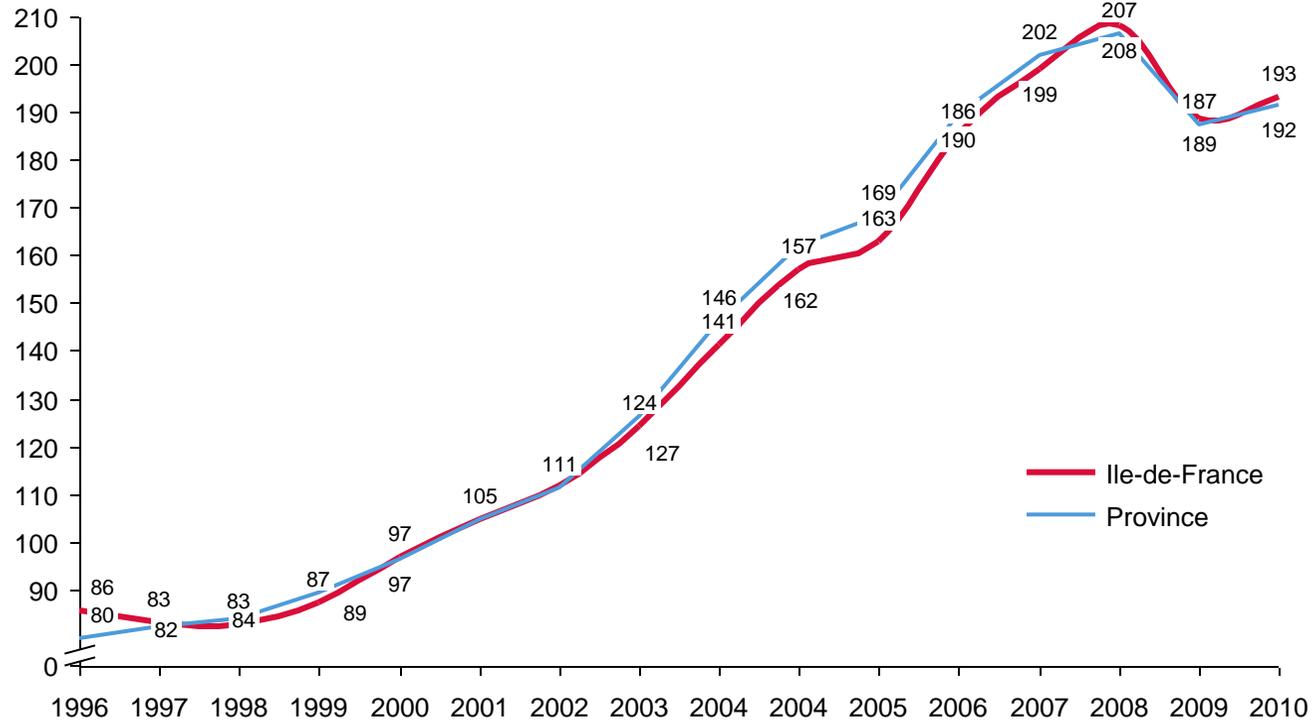
La France est un des pays européen où le prix des loyers a le plus augmenté

Rapport Prix Loyer
(Niveau relatif à la moyenne de long terme, 1980-2011)



10 ans de hausses des prix ininterrompues

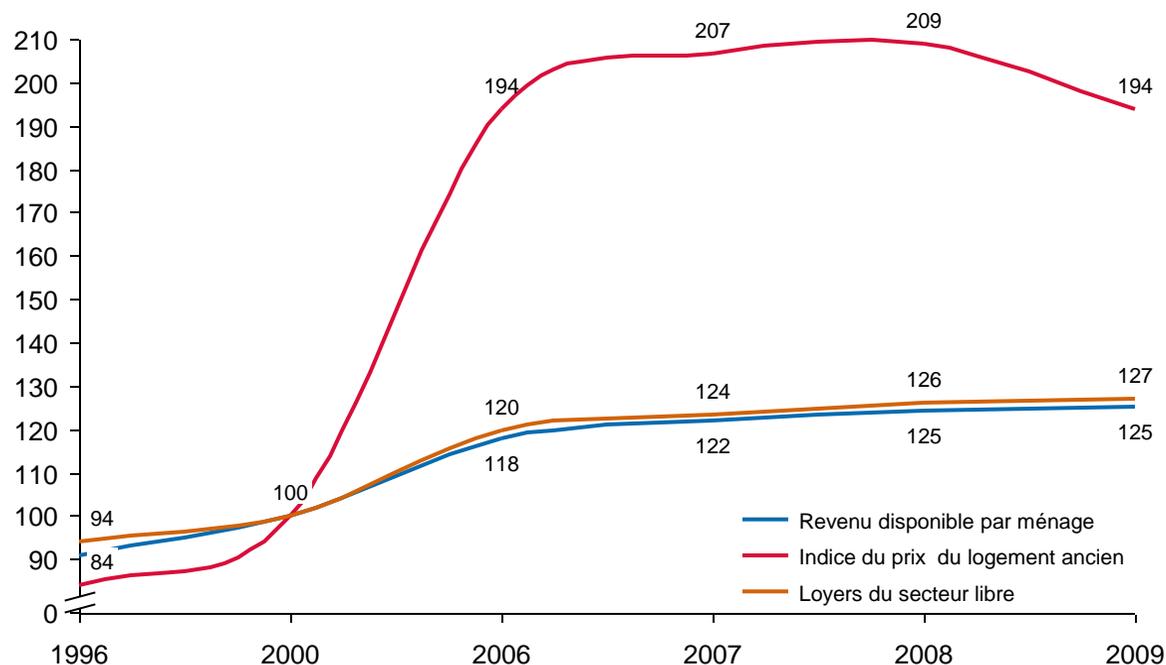
Indice d'évolution des prix des logements anciens
(Prix T1, Données corrigées des variations saisonnières ; base 100 = T4-2000, INSEE, 1996-2010)



10 ans de hausses des prix ininterrompues

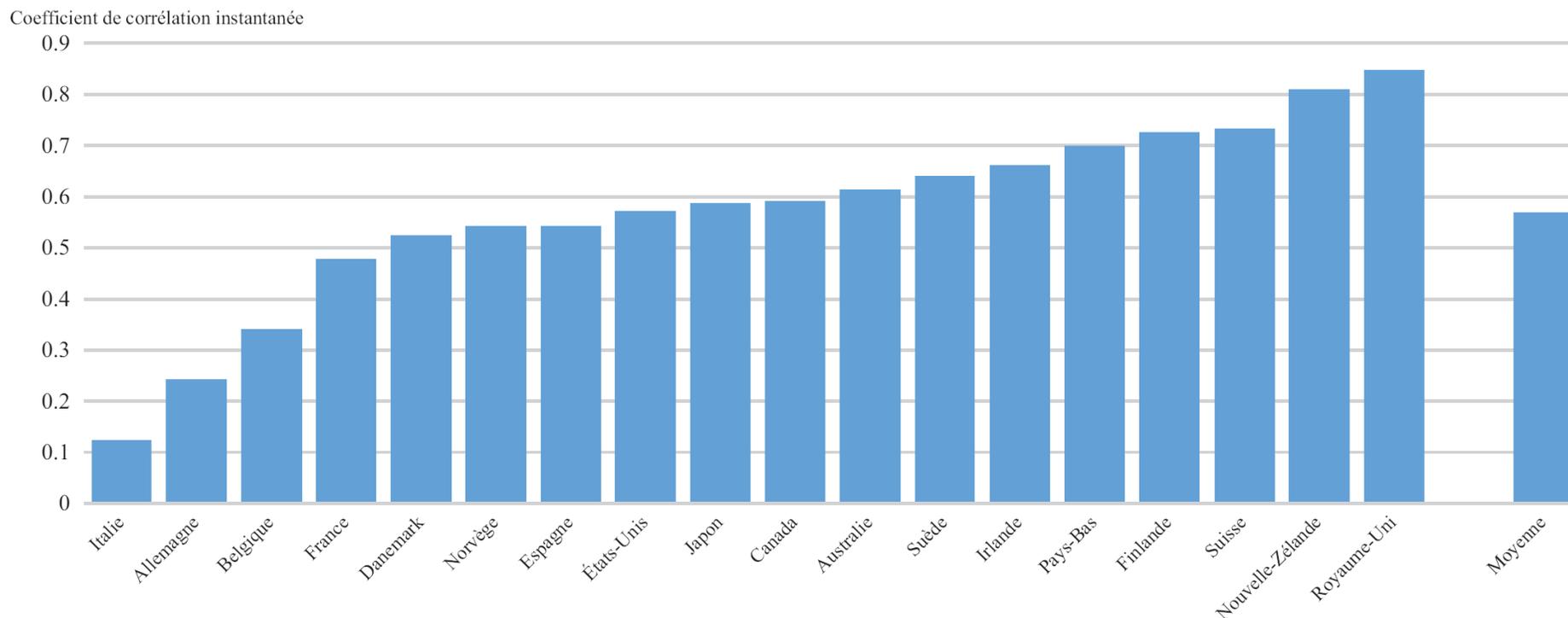
Prix et loyers des logements anciens, revenu disponible par ménage

(Comptes de la Nation, indices Notaires-Insee et CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC), enquête Loyers et Charges, Index Base 100 en 2000.)



Corrélation croissance de la consommation et prix du logement

— Graphique IV.3. Corrélation entre la croissance de la consommation privée et l'évolution des prix réels des logements —

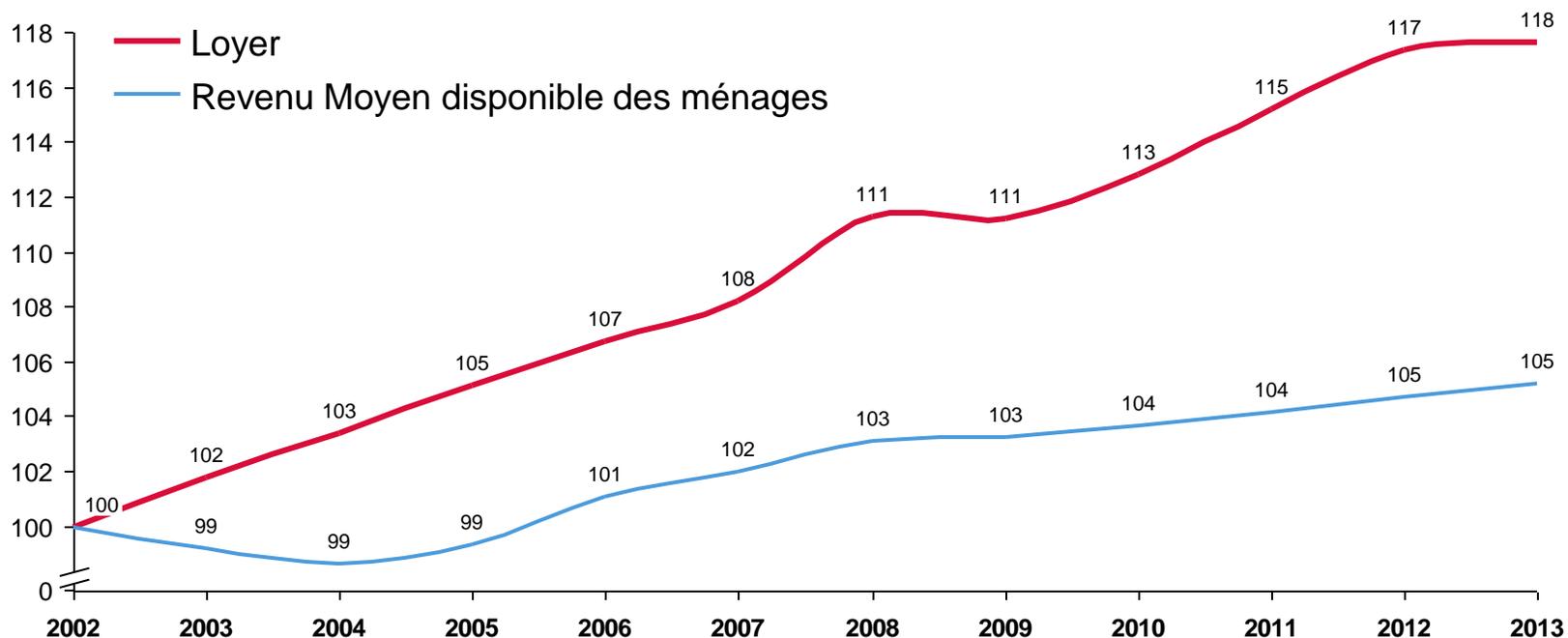


Notes : Les coefficients de corrélation instantanée sont calculés à partir de données annuelles, de 1971 à 2002. Les prix des logements sont déflatés au moyen de l'indice des prix à la consommation privée.

Source : Banque des règlements internationaux, Quotable Value New Zealand et OCDE.

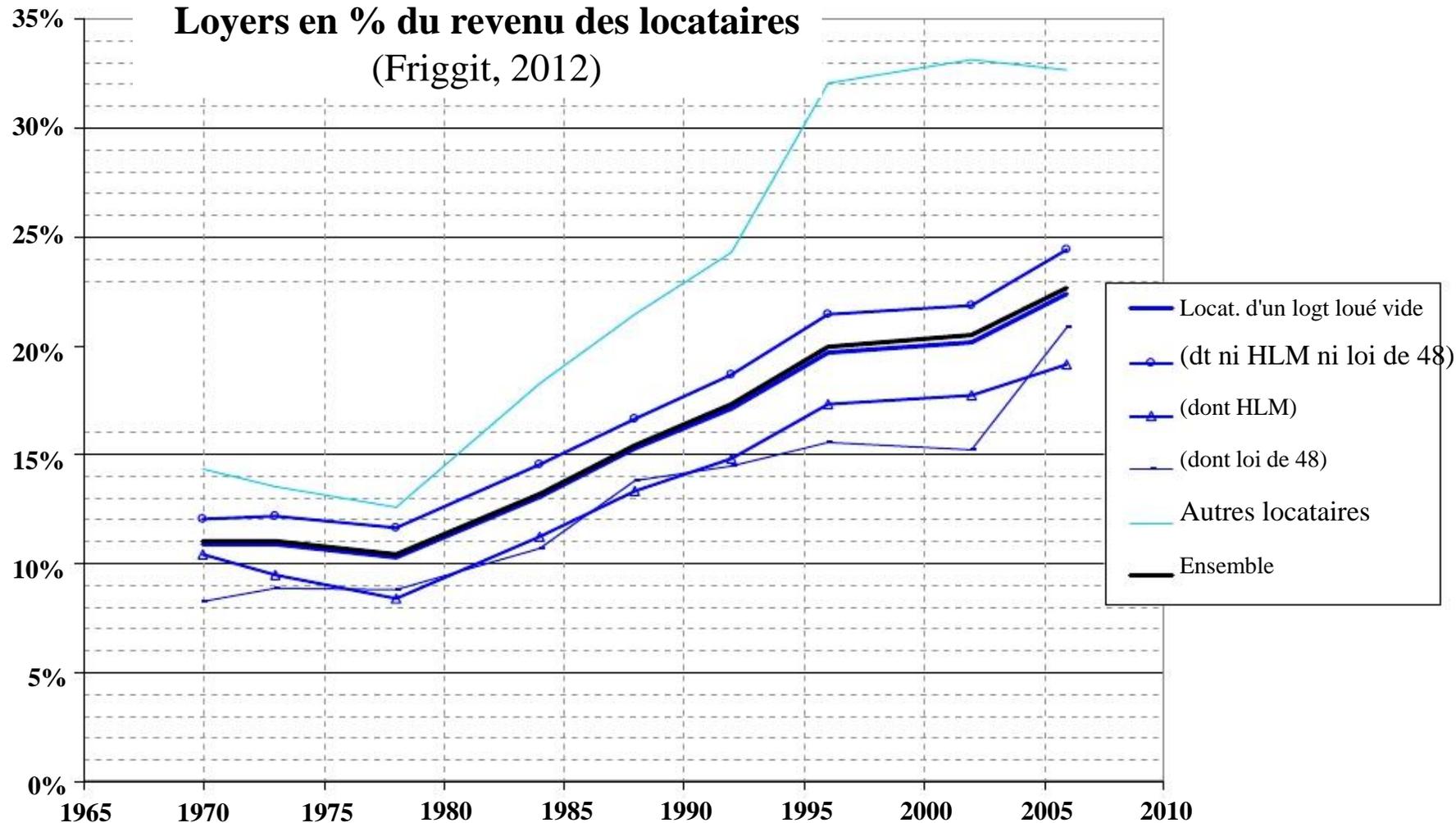
Hausse des loyers

Evolution comparée des loyers et du revenu disponible moyen des ménages depuis 2002
(Index Base 100 au 4T 2002¹)



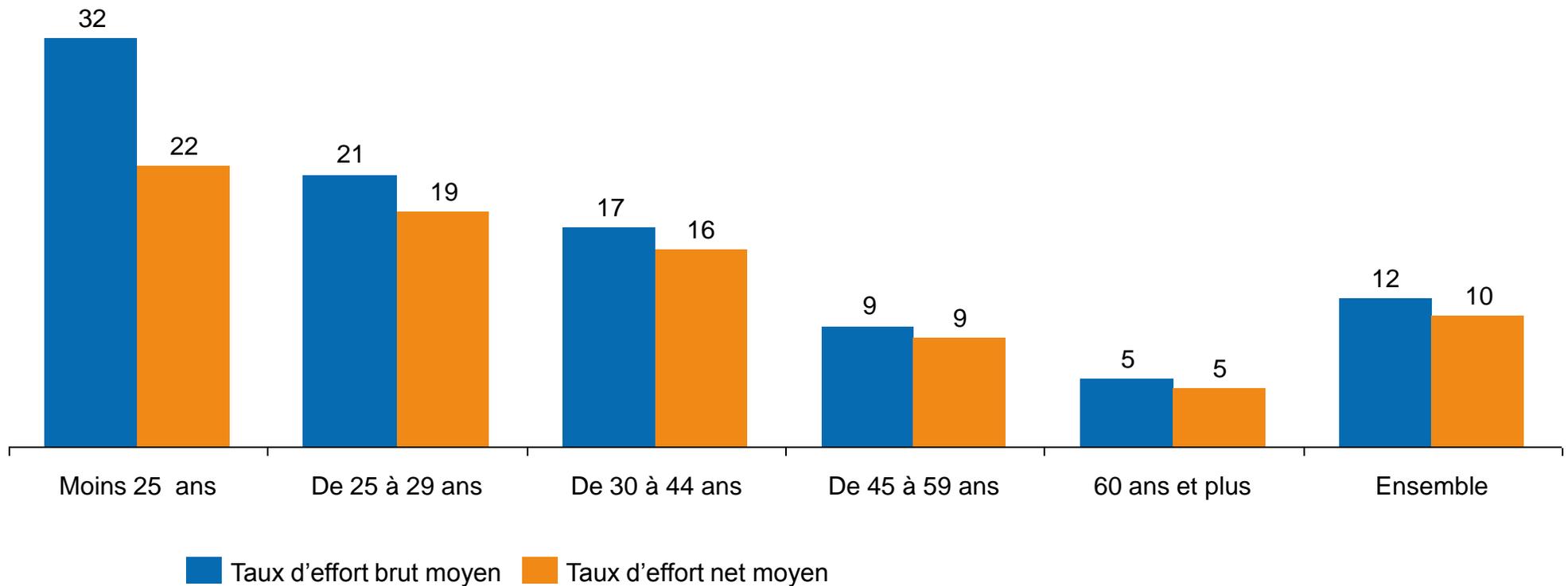
Source : INSEE; Note (1) La progression du revenu disponible des ménages 2011-2013 est projetée en suivant la tendance 2008-2010

Loyers en % du revenu des locataires (Friggit, 2012)



Part du budget consacré au logement par tranche d'âge

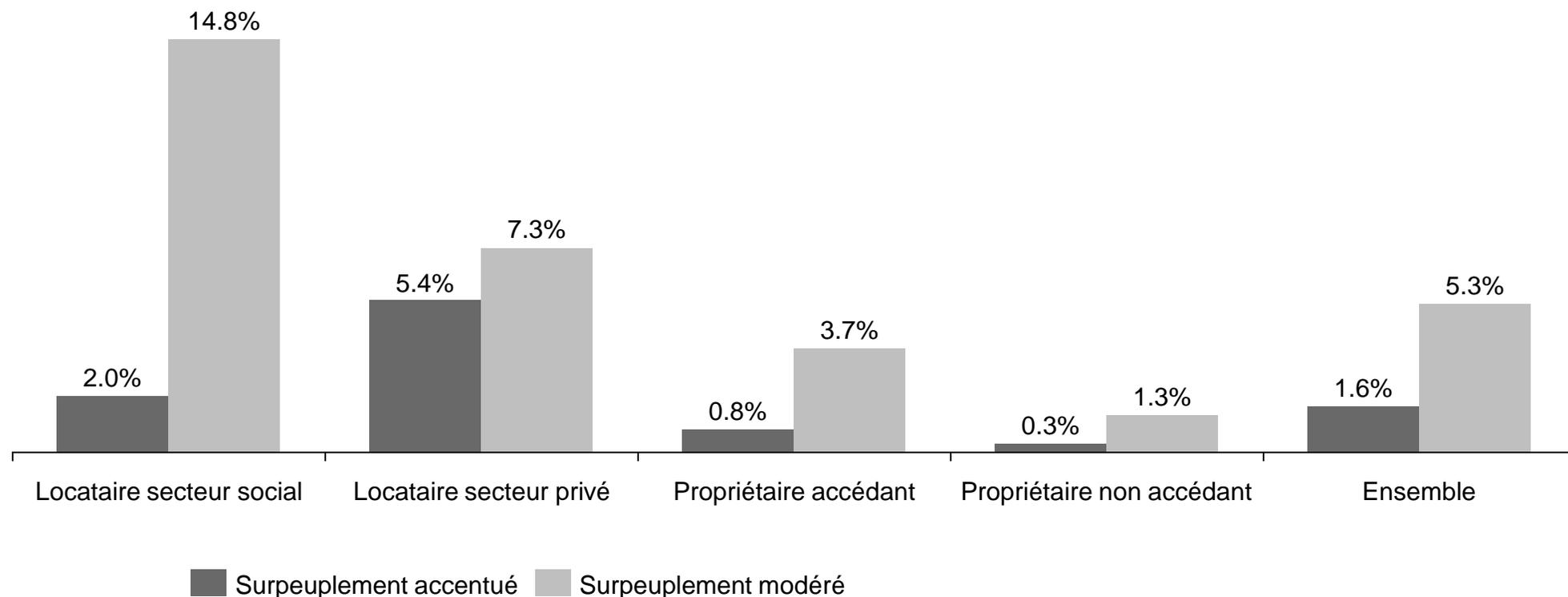
Taux d'effort des ménages selon l'âge (hors charges)
(Âge de la personne de référence du ménage, Taux en %, 2006)



Source : INSEE; Enquête Logement 2006, Analyse Fondation Concorde

Condition de logement selon le statut d'occupation

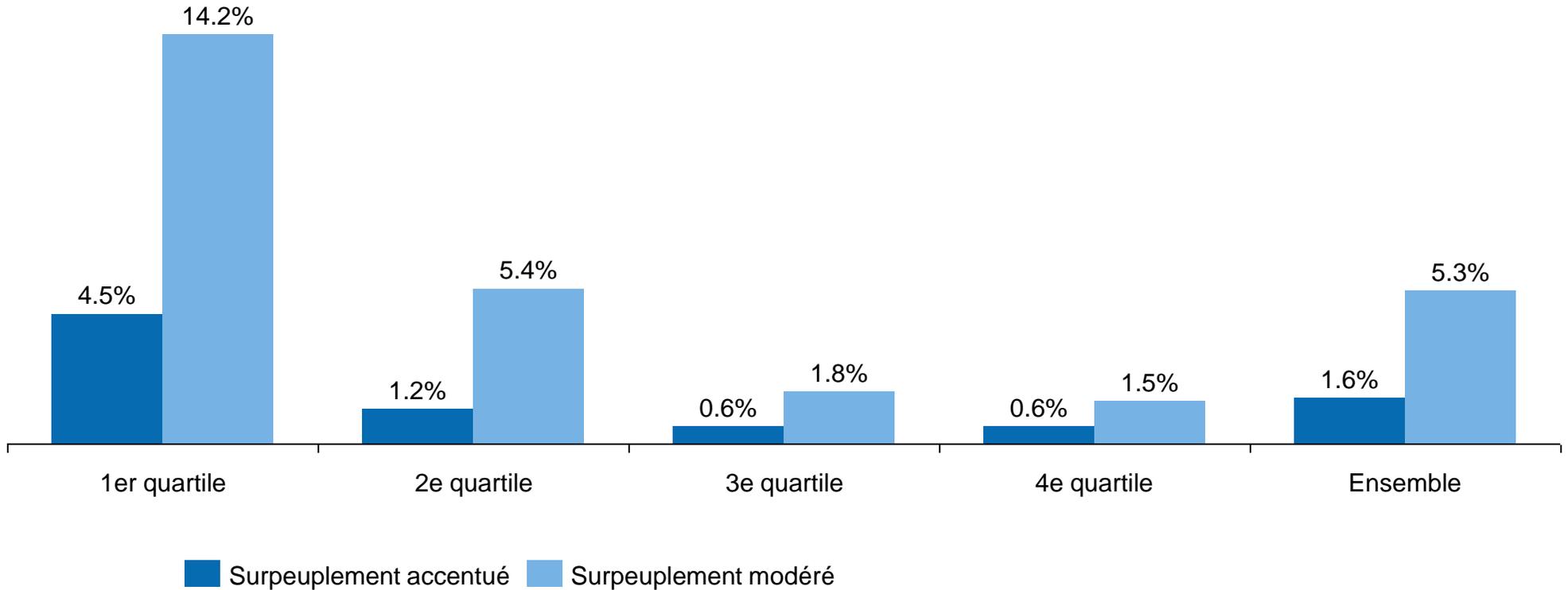
Indicateur de condition de logement selon le statut d'occupation
(En % des publics concernés, 2010)



Source : Insee, enquêtes SRCV 2010 - calculs Insee et SOeS

Condition de logement selon le niveau de vie

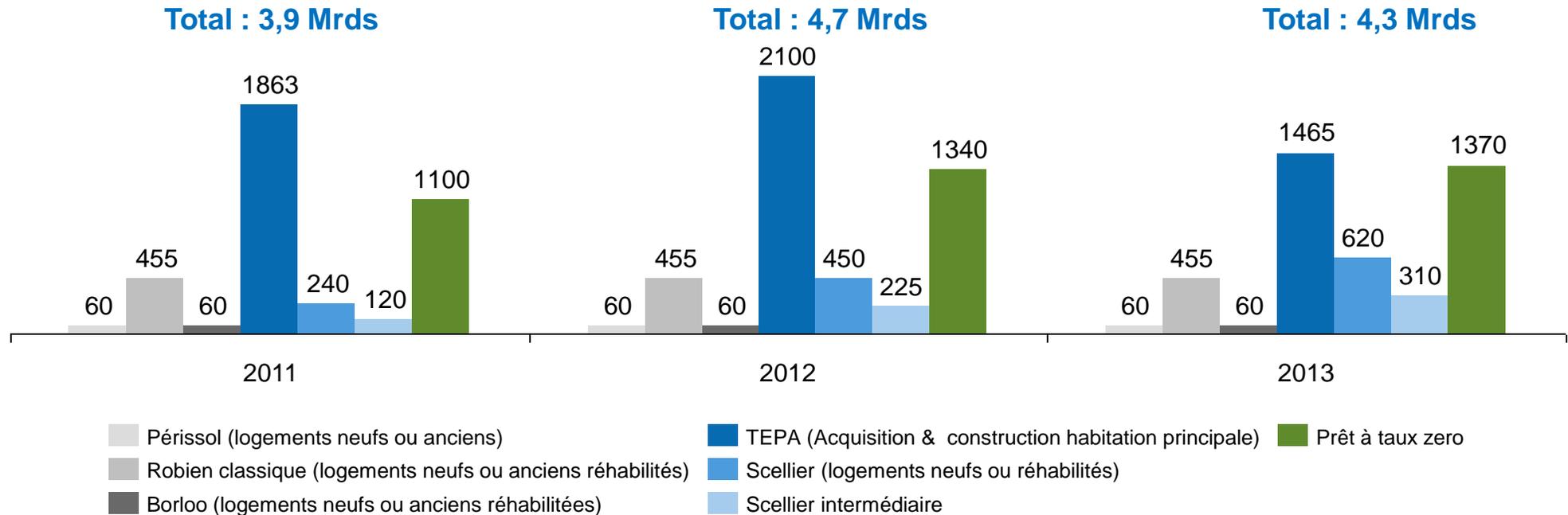
Indicateur de condition de logement selon le quartile de niveau de vie
(En % des publics concernés, 2010)



Source : Insee, enquêtes SRCV 2010 - calculs Insee et SOeS

Dépenses fiscales pour le logement

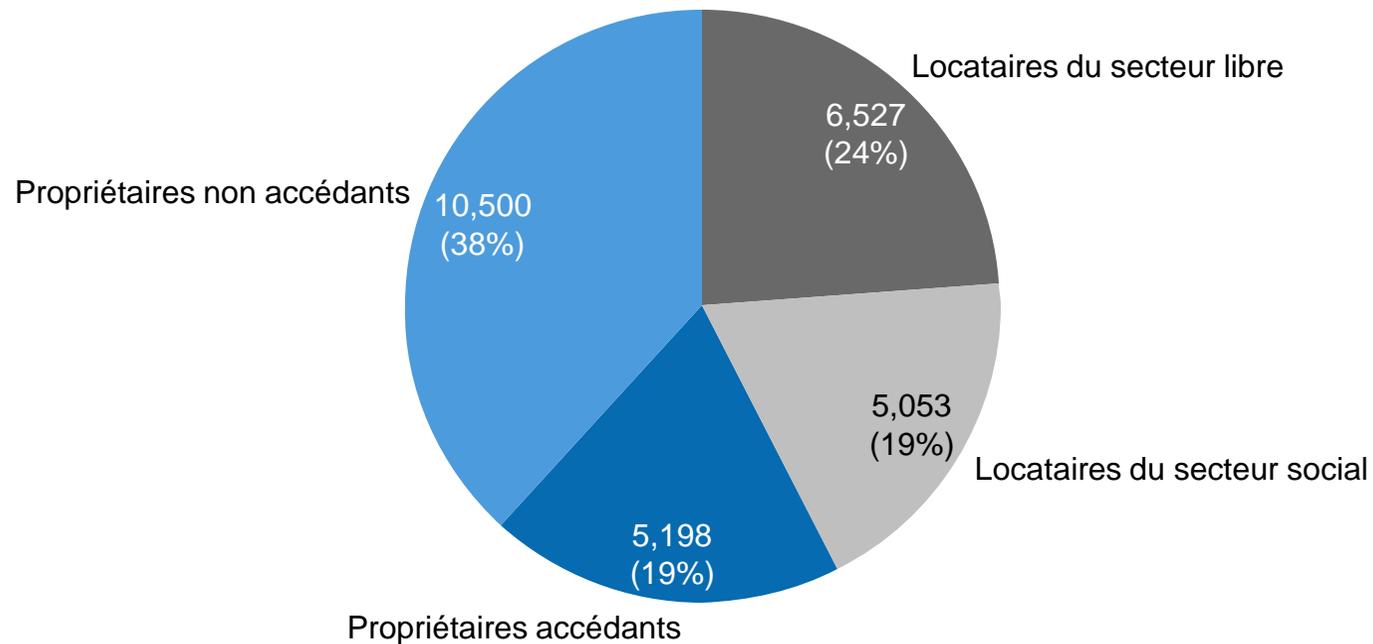
Cout budgétaire en année pleine des dispositifs fiscaux immobiliers (En millions d'euros)



Source : *Projet de loi de finance 2013*

Statut d'occupation des résidences principales

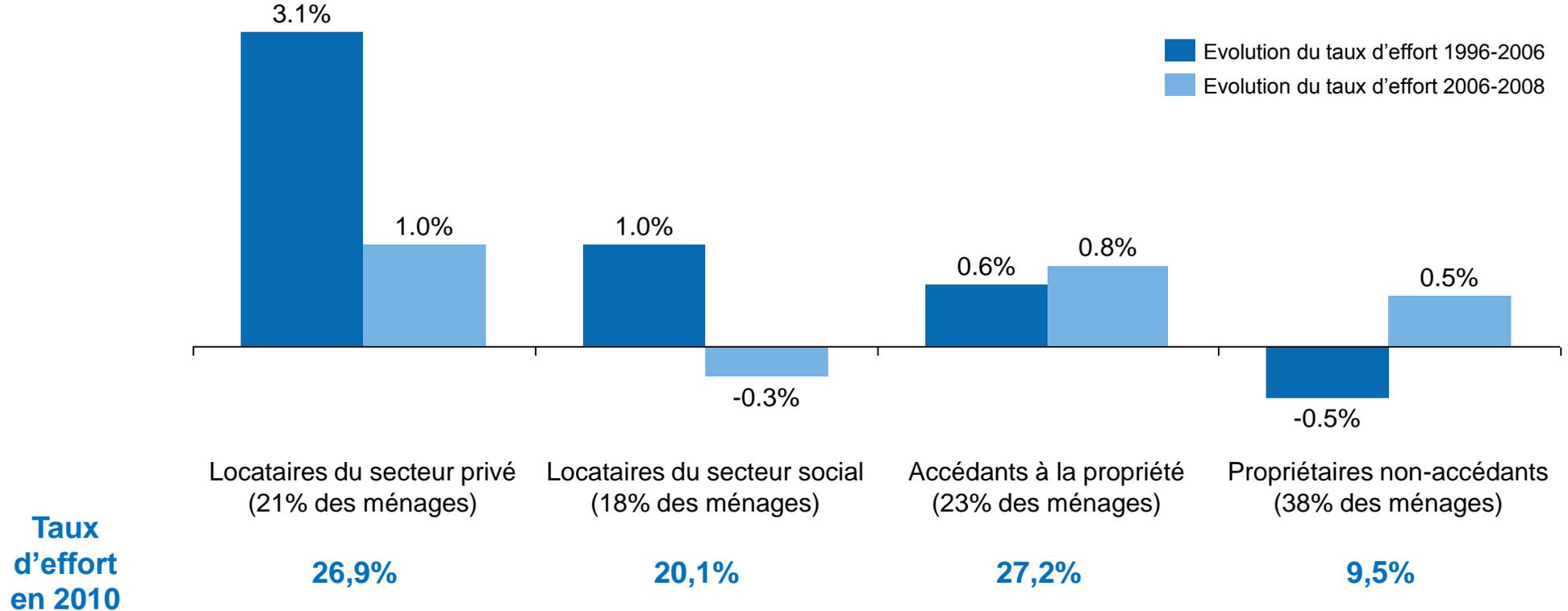
Statut d'occupation du parc des résidences principales
(En millions de logements, 2007)



Source : INSEE

Augmentation du taux d'effort

Augmentation du taux d'effort depuis 1996 par catégories de ménages
(En % de la part du revenu consacré au logement, 1996-2010)



Source : La part du logement dans le budget des ménages en 2010, Commissariat du Développement Durable, Mars 2012

Obstacles à la réalisation d'un projet immobilier résidentiel

Obstacles typiques à la réalisation d'un projet immobilier résidentiel

PRELIMINAIRE



- Zoning
- Identification d'un terrain constructible
- Vérification de la compatibilité avec le maillage territorial des Bâtiments de France

- Opposabilité du PLU, qui peut traduire la volonté des municipalités de construire des bureaux (plus de ressources, moins d'équipements nécessaires)
- Mise en attente en cas de révision du PLU, particulièrement avant les élections municipales

- Examen de la compatibilité du dossier de permis de construire avec:
 - L'équilibre zone urbaine, zone rurale
 - Les contraintes en matière de sécurité
 - Le respect du paysage
 - Les normes environnementales
 - Les normes personnes handicapées
 - Etc...

- Fixation arbitraire par la mairie d'un quota de logements sociaux, pouvant venir bouleverser l'équilibre financier du projet

- Recours abusifs des riverains pour violation supposées de normes techniques, pouvant faire arrêter un projet même si la violation n'est pas avérée

Phase exploratoire

Négociation avec la mairie

Examen de recevabilité

Finalisation du projet

Construction