

182

INT

atelier parisien d'urbanisme

DOCUMENT INTERNE



d 8242
182
INT

EVOLUTION TENDANCIELLE
DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE DE MENAGES
JUSQU'EN 1996

* * *

Eléments de l'exposé de M. Paul ROUET
devant la Commission Départementale de l'Habitat
le 6 décembre 1985

janvier 1986

Sans prétendre faire des prévisions à proprement parler, il est utile d'extrapoler du passé récent une estimation de l'évolution du nombre de résidences principales et donc de ménages.

De telles extrapolations permettent d'éclairer les décisions des intervenants publics et privés, à condition :

- * de bien séparer l'évolution du parc des logements anciens, des apports successifs de la construction neuve ;
- * d'étudier le parc ancien par catégorie de logements (nature des logements : hôtels, garnis, meublés, pièces indépendantes et logements ordinaires ; confort des logements et enfin nombre de pièces des logements) ;
- * de s'assurer que les tendances passées suivent une évolution assez régulière sur des périodes assez longues.

Or, on observe précisément une bonne régularité depuis quinze à vingt ans dans le processus de résorption des logements sans confort, de petite taille ou de statut précaire (meublés, hôtels ...).

En effet, lorsqu'on raisonne en proportion, on observe des taux de baisse annuelle des logements sans confort et des logements de petite taille très stables d'une période intercensitaire à l'autre. Il était donc intéressant d'extrapoler ces tendances par catégories fines des logements et d'en déduire les conséquences sur l'évolution du parc total des logements occupés à titre de résidence principale.

Le résultat obtenu montre que le nombre de résidences principales anciennes -antérieures à 1948- qui avait regressé de 120 000 unités en sept ans de 1968 à 1975 et de 92 000 unités de 1975 à 1982, baisserait encore (si l'on extrapole les tendances antérieures établies par catégories de logements) d'un nombre compris entre 55 000 et 75 000 unités pour la période 1982-1989 selon les catégories utilisées, puis sur les mêmes bases d'un nombre compris entre 35 000 et 62 000 unités entre 1989 et 1996.

On observe donc un ralentissement progressif des pertes de résidences principales dans le parc ancien.

A l'inverse le nombre de résidences principales postérieures à 1948 qui s'était accru de 91 000 unités entre 1968 et 1975 et de 80 000 unités entre 1975 et 1982 ne s'accroîtrait plus que de 30 000 unités environ entre 1982 et 1989. Ce chiffre résulte de l'addition au nombre de logements déjà livrés depuis 1982 de toutes les opérations aujourd'hui en chantier

ainsi que de celles qui n'ont pas encore démarré mais dont le permis de construire est autorisé ou en cours d'instruction. Peu d'opérations dont le permis de construire n'est pas déposé parviendront en effet à des livraisons effectives de logements avant fin 1988. On aboutit ainsi à un rythme de 4 500 nouveaux logements environ en moyenne et par an entre 1982 et 1989.

Dans ces conditions le déficit en nombre de ménages (ou de résidences principales neuves et anciennes, cela revient au même selon la définition de l'INSEE), atteindrait 24 000 à 44 000 unités en 1989 par rapport à 1982.

Ces chiffres représentent -on le rappelle- le résultat mécanique d'une extrapolation des tendances passées par catégorie de logements pour le parc ancien et d'un simple décompte des opérations susceptibles d'aboutir au cours de la période pour le parc neuf.

Le principal facteur d'incertitude qui pèse sur ce résultat est formé par le parc de logements vacants et de résidences secondaires.

D'abord parce que la définition de ce parc -qui résulte largement de la pratique empirique sur le terrain au moment du Recensement- prête souvent à confusion. En effet ce parc résulte soit de la déclaration spontanée des occupants (résidences secondaires), soit de l'absence d'information sur les occupants éventuels ou occasionnels du logement (logements vacants). Il ne faut donc pas confondre hâtivement les logements vacants (au sens du Recensement) et les logements disponibles, beaucoup moins nombreux.

Ensuite parce que, implicitement la méthode d'extrapolation revient à admettre que le nombre de logements vacants et résidences secondaires ainsi définies continuera de s'accroître, à un rythme il est vrai sensiblement ralenti.

On peut s'interroger sur cette hypothèse : en effet, une fraction de ceux de ces logements qui sont réellement disponibles pourraient être réoccupés à terme, à titre de résidence principale, sous la pression conjuguée :

- * d'un assouplissement de la législation sur les baux d'habitation ;
- * de l'accroissement de la demande compte tenu précisément de la rareté de la construction neuve ;
- * de la hausse des prix et loyers qui en résulte.

Un tel mouvement de "réaffectation" partiel n'est pas improbable. Même limité, il est susceptible de modifier les perspectives tracées en limitant sensiblement les pertes en nombre de ménages. En effet le parc de logements vacants et de résidences secondaires atteint 180 000 unités en 1982 (selon le sondage au 1/4 de l'INSEE). On sait que ce parc est très

surévalué notamment par le jeu des résidences déclarées secondaires alors qu'elles sont principales et des logements considérés vacants dès lors que l'occupant n'a pas pu être joint ou identifié. Malgré cette surévaluation un ajustement ne portant que sur 10 à 20 % de ce parc peut suffire à modifier significativement l'évolution du nombre de ménages mentionnée ci-dessus.

*

*

*

Ainsi l'extrapolation des tendances passées et la prise en compte des éléments connus aujourd'hui sur la construction nouvelle aboutit pour 1989 à l'estimation d'une baisse légère du nombre de ménages. L'appréciation de cette baisse doit tenir compte de l'incertitude résultant de l'importance croissante du parc mal connu des logements vacants et des résidences secondaires (définis au sens du Recensement).

Malgré cette difficulté, nous avons prolongé jusqu'en 1996 cet exercice d'extrapolation. On peut alors en déduire le rythme de construction neuve permettant de maintenir constant de 1989 à 1996 le nombre de ménages. On obtient une construction annuelle de 5 500 à 10 000 logements selon les catégories de logements retenues pour procéder aux extrapolations. Bien entendu, ce résultat est affecté de la même incertitude que précédemment du fait de l'importance encore croissante du parc des logements vacants et des résidences secondaires. La "réaffectation" d'une fraction de ces derniers, au titre de résidences principales, réduirait d'autant la construction neuve nécessaire pour maintenir constant le nombre de ménages.

La fourchette ainsi calculée pour le rythme de construction neuve (sans prendre en compte l'incertitude non chiffrable sur logements vacants et résidences secondaires) est supérieure au rythme récent de livraison de logements. Cette accélération du rythme de construction est à rapprocher à la fois des disponibilités foncières existantes ou à créer et des modifications probables ou espérées du contexte réglementaire et économique de la construction (révision du POS de Paris en particulier).

EVOLUTION TENDANCIELLE DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES (en milliers de logements)

Extrapolation de l'APUR

* * *

RESIDENCES PRINCIPALES	1989					1996		
	1968	1975	1982	H. Haute		H. Basse	H. haute	
				H. Basse	H. Haute			
* Postérieures à 1948 *'	100	191	271	301	301	301 +X *"	301 +X *"	
* Antérieures à 1948 *'	1 039	918	826	752	772	690	737	
TOTAL	1 139	1 109	1 097	1 053	1 073	991 +X	1 038 +X	
VARIATIONS D'UN RECENSEMENT A L'AUTRE	1968-75		1975-82		1982-89		1989-96	
* RP postérieur à 1948	+ 91	+ 80	+ 30	+ 30	+ 30	X	X	X
* RP antérieur à 1948	- 120	+ 92	- 74	- 74	- 54	- 62	- 62	- 35
TOTAL	- 29	- 12	- 44	- 44	- 24	X - 62	X - 62	X - 35
Nota : Construction neuve annuelle	15	13	4,5	4,5	4,5	(1,10X)/7	(1,10X)/7	(1,10X)/7
Construction neuve nécessaire pour maintenir constant le nombre de ménages d'un recensement à l'autre	(20)	(15)	(12)	(12)	(9)	10	10	5,5

*' : Reconstitutions opérées par l'APUR à partir des résultats successifs des Recensements INSEE depuis 1954.
 *'' : X Résidences principales neuves construites entre 1989 et 1996.

Rythme annuel de diminution du parc de résidences principales
antérieures à 1948 par catégories

	1968-1975 en %	1975-1982 en %
Chambres meublées	- 7,76	- 7,45
Pièces indépendantes	- 4,72	- 5,51
Studios	- 1,34	- 1,47
2 pièces	- 1,58	- 1,39
3 pièces	- 0,69	- 0,79
4-5 pièces	- 0,14	+ 0,27
6 pièces et plus	- 1,95	- 1,96
Logements sans WC intérieurs	5,75	4,64
Logements sans baignoire ni douche	6,60	6,73

Sources : Recensements généraux de la population.