



Étude des besoins en logements locatifs sociaux et intermédiaires à l'horizon 5 ans

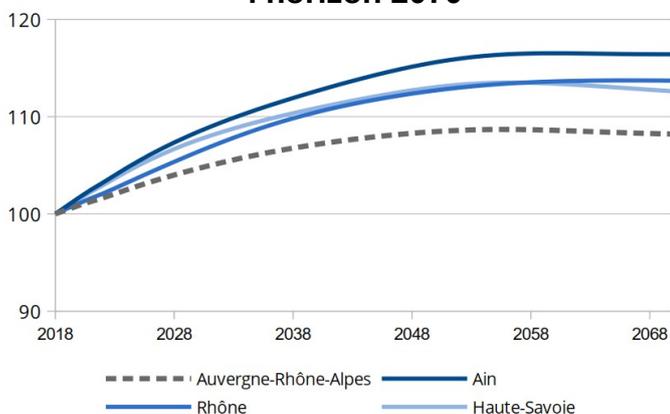
- Synthèse

L'étude vise à identifier les besoins en logements locatifs sociaux à horizon 5 ans, au regard de la croissance démographique dans le département et de l'évolution sociétale de la composition des ménages, à l'échelle départementale et par territoire d'EPCI.

Elle vise également à proposer une approche sur ces mêmes besoins à l'horizon 10 ans, ainsi qu'une approche des besoins en logements locatifs intermédiaires dans les zones tendues du département où ils peuvent être proposés, à l'horizon 5 ans.

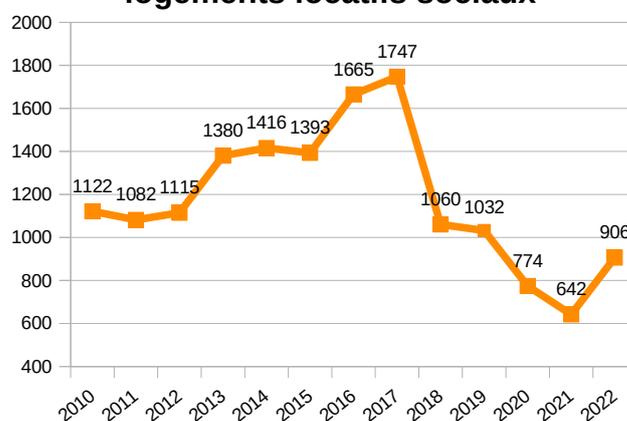
La situation du parc social dans l'Ain

Evolution démographique de l'Ain à l'horizon 2070



Source : Insee, Omphale 2022, Scénario central

Evolution de la production de logements locatifs sociaux

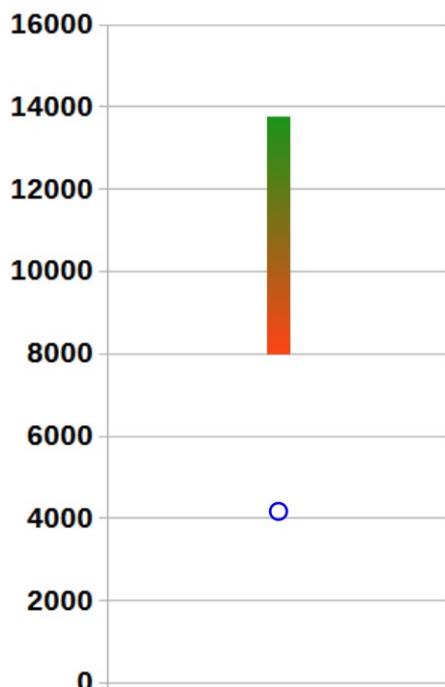


Le département de l'Ain connaît l'une des plus fortes progressions démographiques de la région, qui décélère peu à peu mais va rester importante encore pendant plusieurs décennies, entraînant des besoins en logements importants. Dans le même temps, depuis plusieurs années, la dynamique de production du logement locatif social ralentit, et la tension s'accroît significativement sur la demande en logement social. Les ménages les plus modestes sont particulièrement touchés par les difficultés d'accès au parc social. Ce dernier doit par ailleurs s'adapter aux évolutions socio-démographiques, avec de plus en plus de familles monoparentales et de personnes seules.

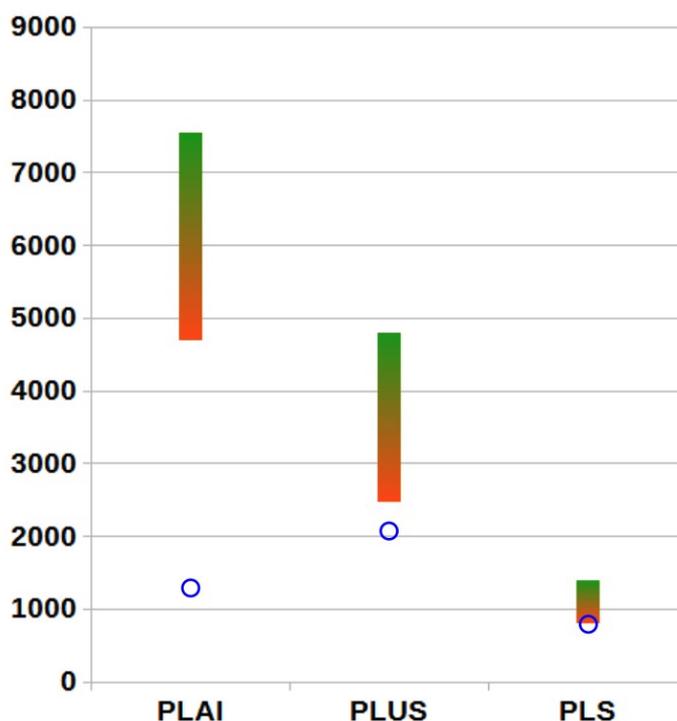
Certains territoires comme le Pays de Gex, l'agglomération burgienne ou la périphérie lyonnaise présentent une situation particulièrement tendue, qui va de pair avec une forte tension également prégnante sur le parc privé.

Estimation des besoins en logements locatifs sociaux

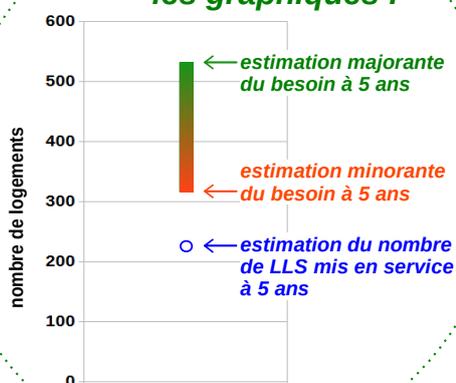
Estimation des besoins à 5 ans – Ain



Estimation des besoins à 5 ans par catégorie de financement - Ain



Comment lire les graphiques :

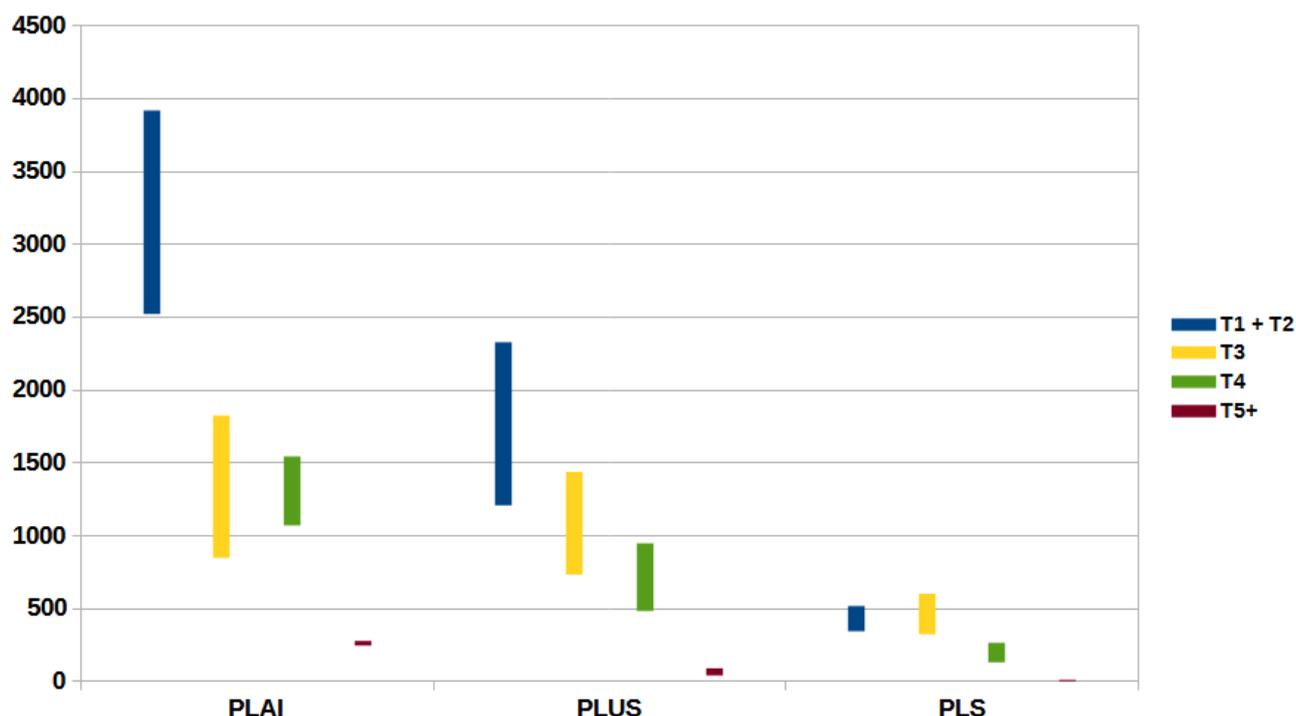


L'étude confirme que la dynamique observée sur la demande se traduit par un besoin important de logements sociaux à horizon 5 ans et que les prévisions de production, impactées notamment par la baisse de programmation de ces dernières années, sont bien en deçà de la réponse à ces besoins. Le niveau élevé du besoin est aussi dû pour moitié environ à un besoin déjà identifié à l'heure actuelle. Le besoin concerne en majorité des ménages relevant du PLAI et des petites typologies.



à l'horizon 5 ans à l'échelle du département

Estimation des besoins à 5 ans par catégorie de financement et par typologie de logement - Ain

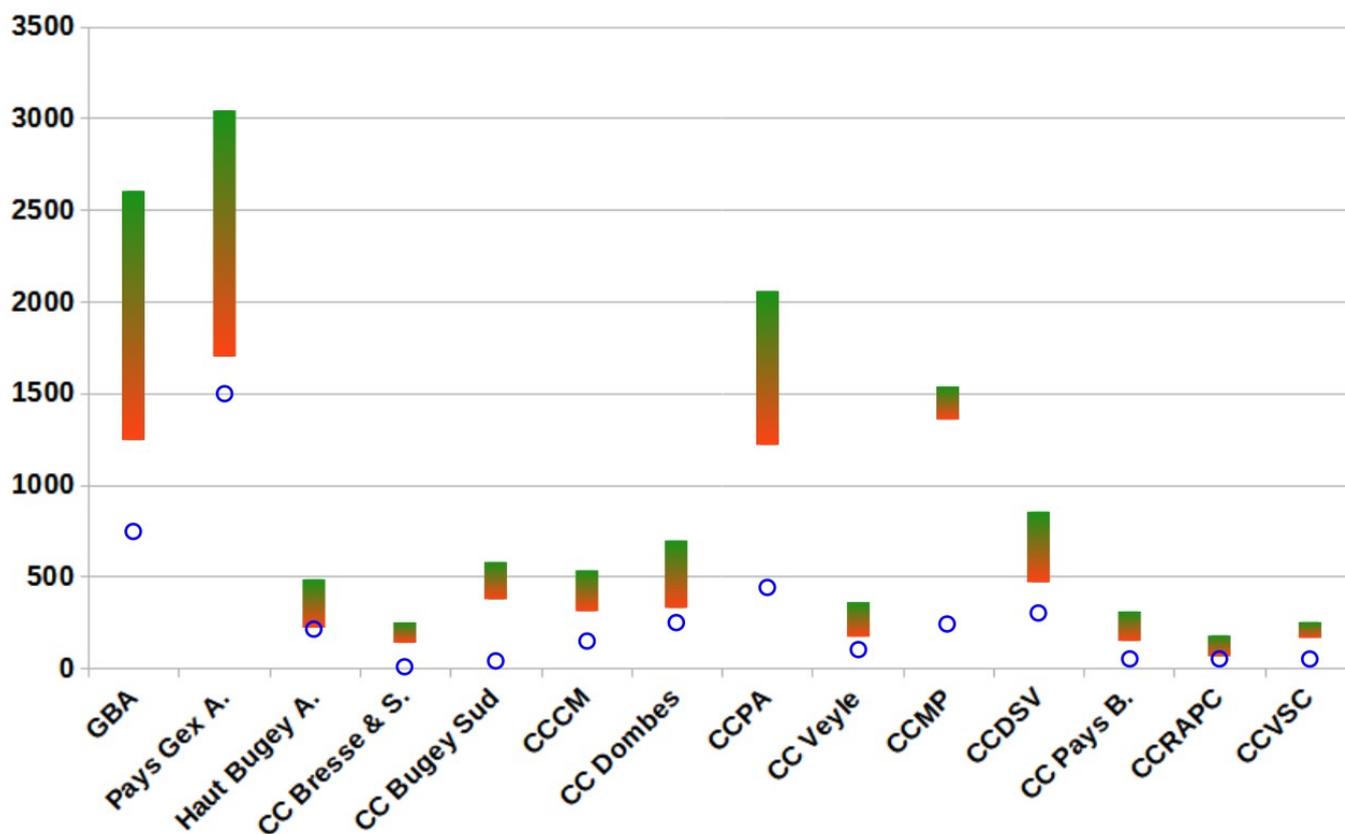


Le besoin en logement sociaux à 5 ans est estimé entre **8000 et un peu moins de 14000 logements**. En comparaison, on estime que la production de LLS sera potentiellement d'un peu plus de 4000 sur la même période. Environ **la moitié de ces besoins sont en réalité des besoins déjà existants** à l'heure actuelle, dus au déficit de production des dernières années. **Une part majeure de ce besoin concerne des ménages relevant du PLAI**, c'est-à-dire les ménages les plus modestes : c'est aussi sur cette catégorie que l'écart entre les besoins et la production potentielle estimée à 5 ans est le plus important.

On constate une problématique particulière de **besoin très élevé en petits logements sur la catégorie du PLAI**. Compte tenu de la méthodologie utilisée, il se peut qu'une partie des besoins en T1 soit en réalité des besoins en T2, les résultats sont donc présentés groupés. Le besoin est plus équilibré sur les catégories du PLUS et du PLS, ce dernier montrant un besoin un peu plus marqué sur les typologies intermédiaires.

Estimation des besoins en logements locatifs sociaux

Estimation des besoins à 5 ans par EPCI



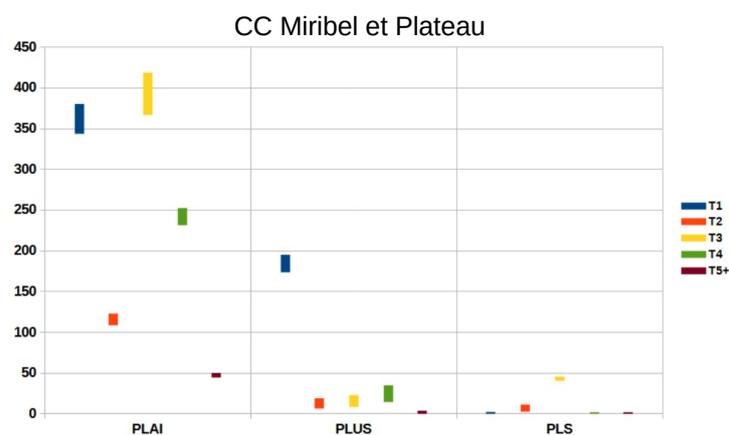
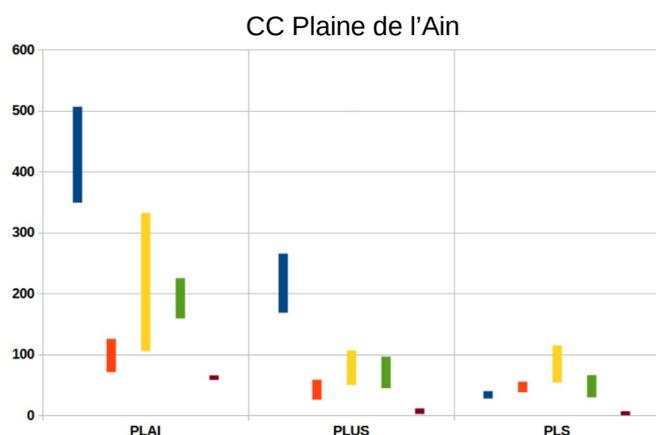
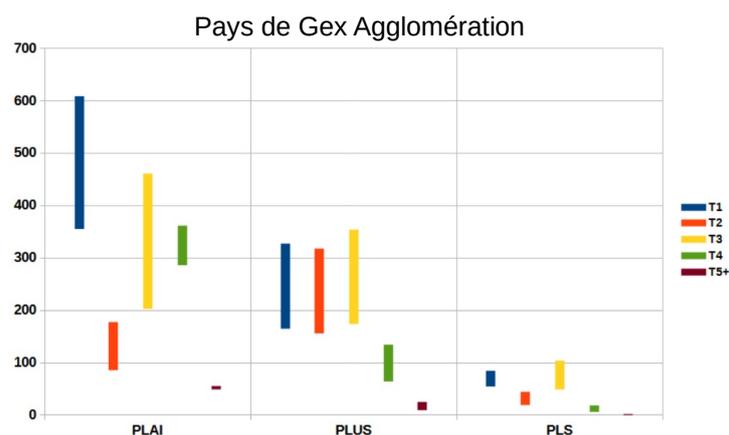
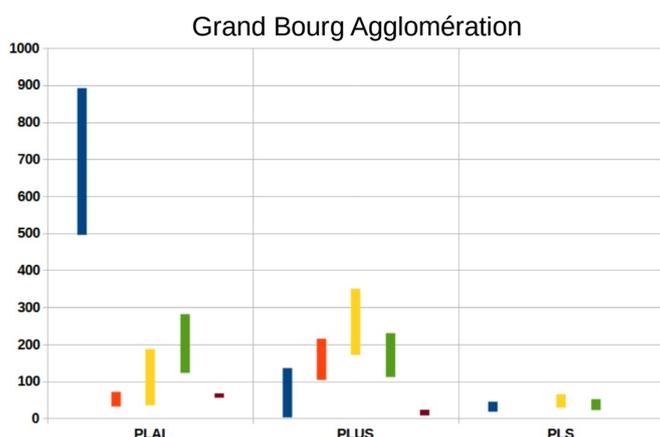
L'approche par EPCI, si elle montre une hétérogénéité des situations, permet tout de même de confirmer les grandes tendances observées à l'échelle départementale : un besoin majoritaire en PLAI, notamment en Bresse, sur la zone côtière-plaine de l'Ain et sur le Pays de Gex, alors même que l'écart entre besoins et prévisions de production est le plus marqué sur cette catégorie. Ce besoin en PLAI concerne par ailleurs principalement des petites typologies.

Globalement, les EPCI les plus peuplés et/ou qui présentent une pression forte sur le parc social sont ceux pour lesquels les besoins sont les plus élevés en logements locatifs sociaux : Grand Bourg Agglomération, Pays de Gex Agglomération et les communautés de communes de Plaine de l'Ain et de Miribel et Plateau. Ces deux derniers EPCI présentent les écarts les plus importants entre les besoins et la production estimée de logements sociaux à 5 ans.



à l'horizon 5 ans à l'échelle des territoires d'EPCI

Estimation détaillée des besoins à 5 ans pour les 4 EPCI de l'Ain concentrant la majorité des demandes

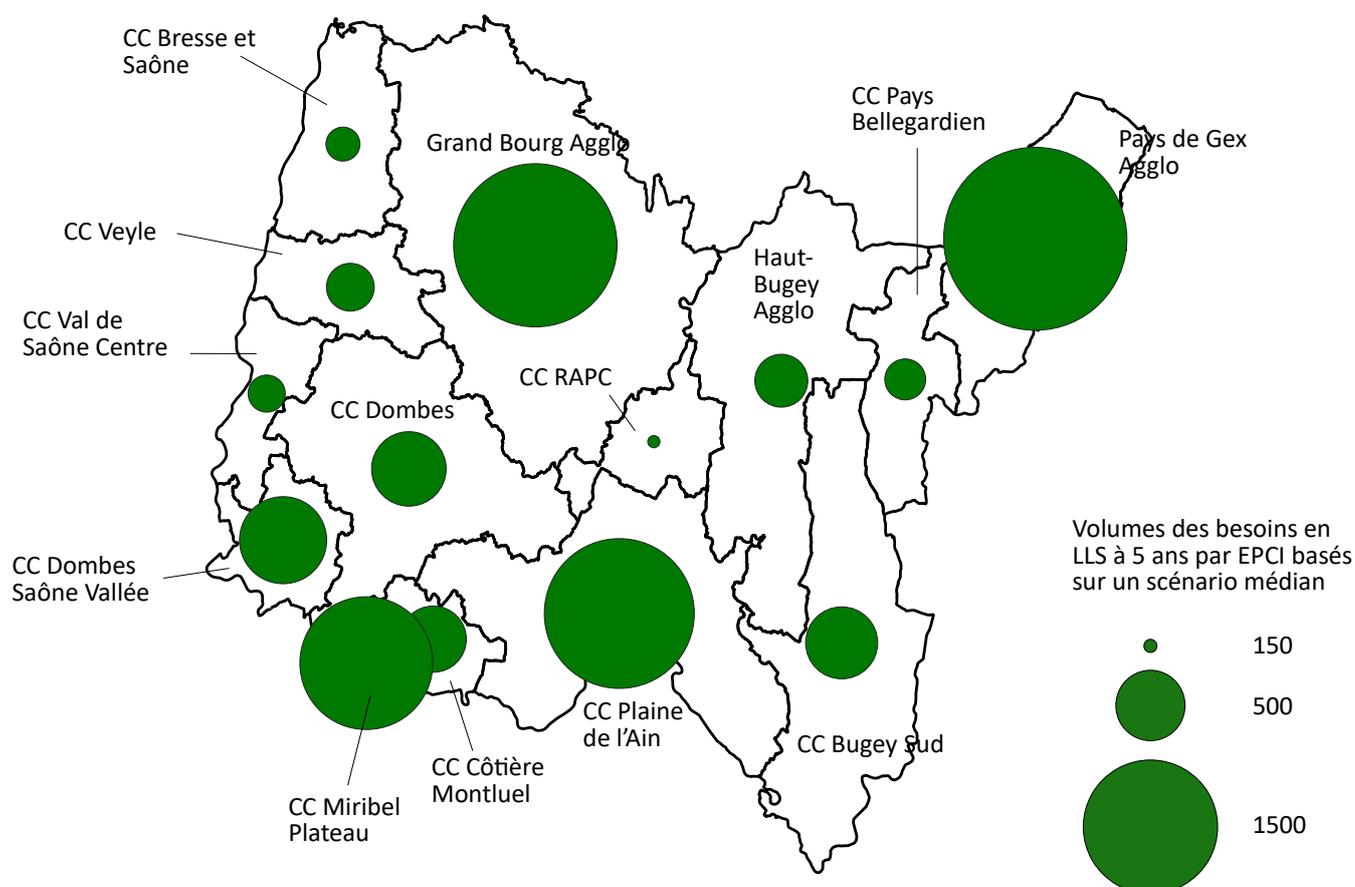


Pour la plupart des EPCI, **le constat fait à l'échelle départementale d'un besoin majoritaire en PLAI se confirme** : seuls Haut Bugey Agglomération et les communautés de communes de la Dombes, du Pays Bellegardien, des Rives de l'Ain Pays du Cerdon et de Val de Saône Centre présentent des besoins en PLUS légèrement supérieurs aux besoins en PLAI. C'est aussi sur **le PLAI que les écarts entre les besoins et l'estimation de la production sont particulièrement importants**. Le besoin en PLS est très minoritaire sur tous les territoires, y compris dans les zones tendues, ce qui peut indiquer que le parc privé est en meilleure capacité de répondre au moins en partie à ces besoins.

De même qu'à l'échelle départementale, on constate pour une majorité d'EPCI des **besoins élevés en petites typologies sur la catégorie du PLAI**. Concernant la catégorie du PLUS, la répartition des typologies est plus hétérogène selon les EPCI. Le rapport d'étude présente les résultats pour tous les EPCI.

Estimation des besoins en logements locatifs sociaux

Volume des besoins estimés par EPCI



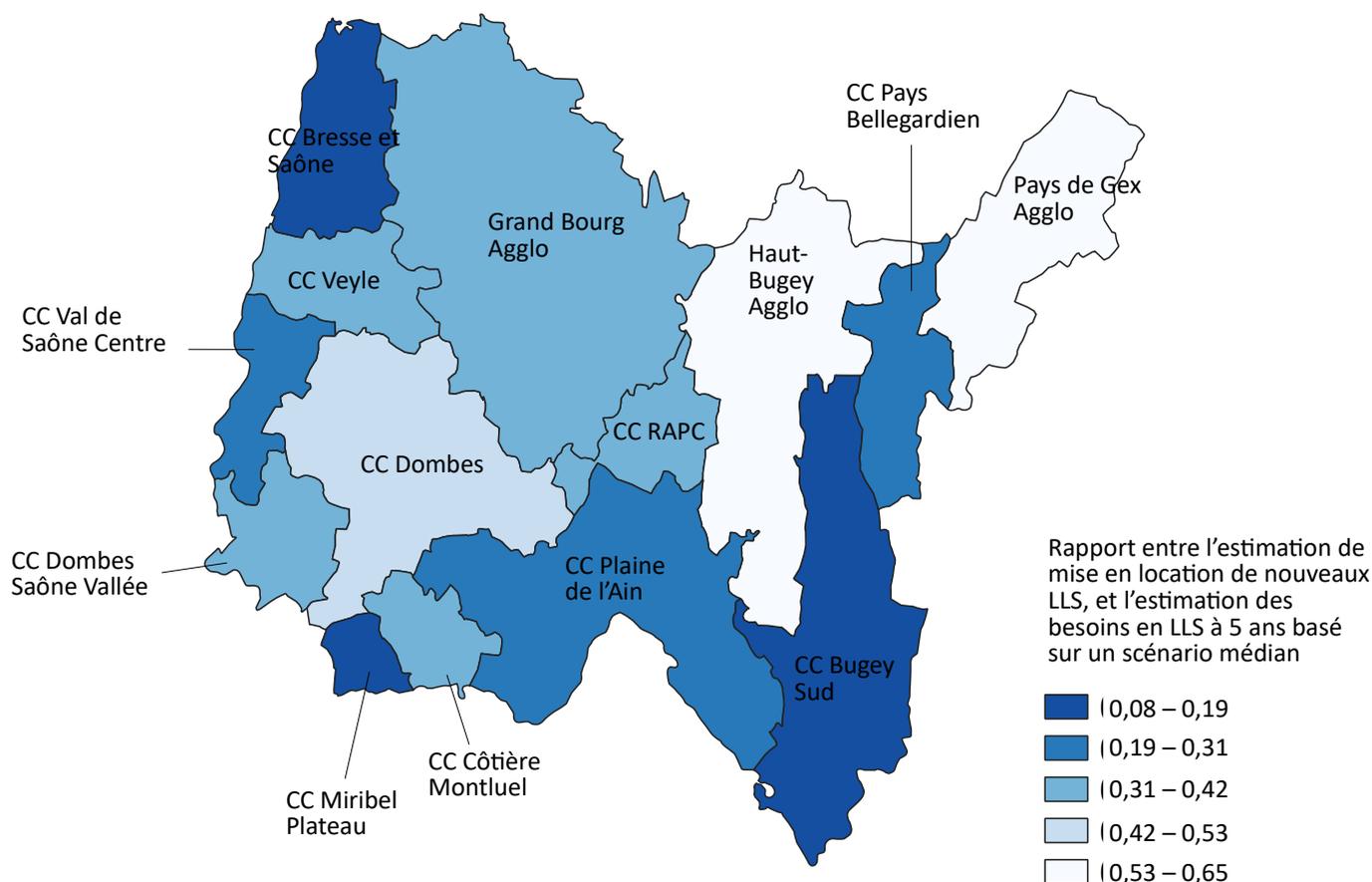
Cette représentation permet d'apprécier l'hétérogénéité des situations entre territoires d'EPCI. On retrouve les 4 territoires majoritaires en termes de volume de besoins : Grand Bourg Agglomération, Pays de Gex Agglomération, la CC Plaine de l'Ain et la CC Miribel et Plateau. Le volume du besoin estimé n'est pas toujours corrélé avec la taille de la population, ainsi Haut Bugey Agglomération présente des besoins estimés faibles au regard de son nombre d'habitants : ce territoire est néanmoins l'un des moins dynamiques du département en termes de démographie.

L'ampleur des besoins s'explique parfois par une situation déjà dégradée actuellement : c'est particulièrement le cas pour la CC Miribel et Plateau, dont près de 70 % des besoins estimés à 5 ans sont des besoins déjà observables à l'heure actuelle ; c'est le cas aussi dans une moindre mesure pour la côtière et la plaine de l'Ain ainsi que le territoire de la CC Bugey Sud.



à l'horizon 5 ans à l'échelle des territoires d'EPCI

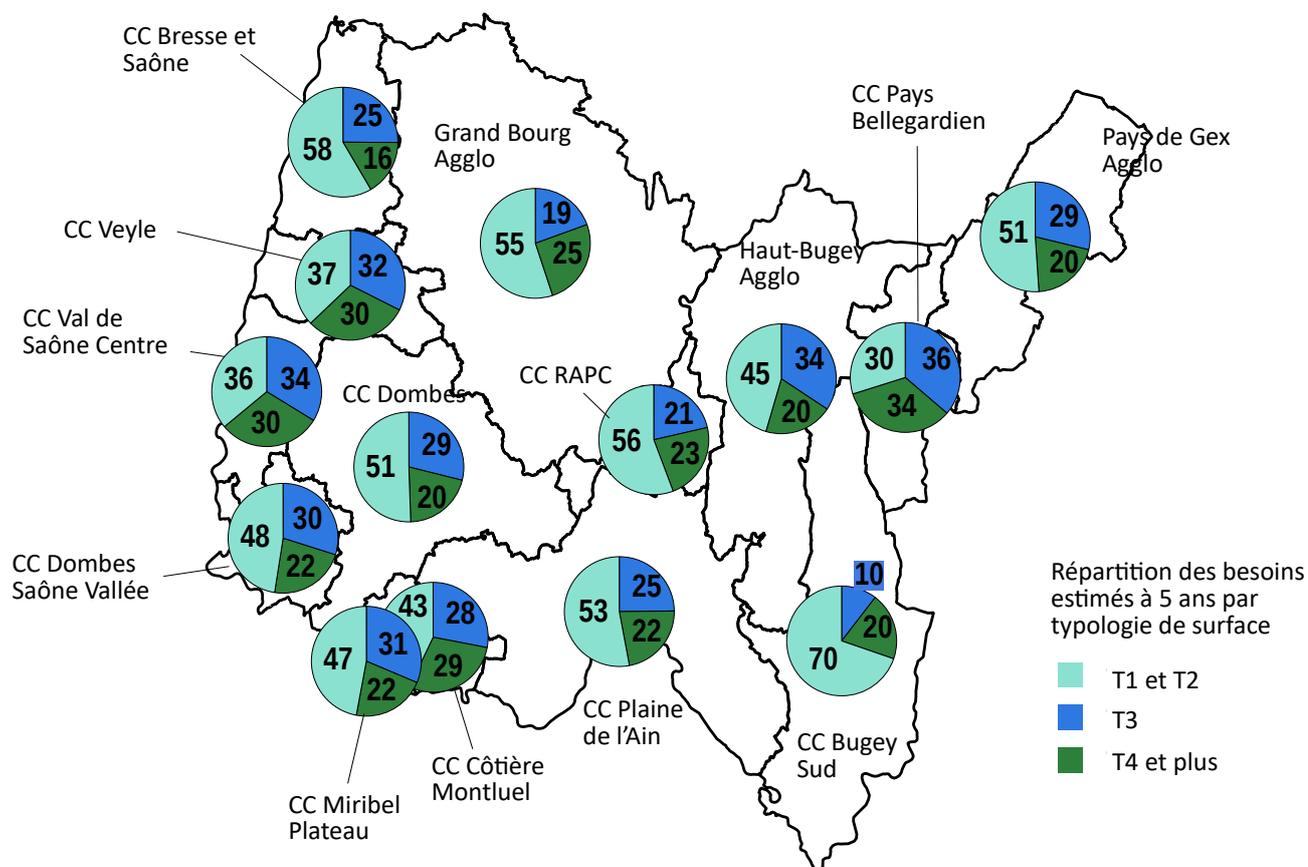
Ecart entre l'estimation du nombre de nouveaux LLS mis en service et l'estimation des besoins à 5 ans et par EPCI



Lorsqu'on observe la projection des nouveaux LLS mis en location par rapport à l'estimation des besoins, une répartition différente des territoires apparaît. Pays de Gex Agglomération présente ainsi un volume de besoins très important mais également une production estimée importante, reflétant les efforts faits pour développer le LLS sur ce territoire. A l'inverse, certains EPCI présentent des besoins numériquement faibles mais une production estimée largement insuffisante pour y répondre, c'est notamment le cas pour la CC Bugey Sud et la CC Bresse et Saône. La CC Miribel et Plateau, et dans une moindre mesure la CC Plaine de l'Ain, cumulent des besoins élevés et une production future estimée faible.

Estimation des besoins en logements locatifs sociaux

Répartition des besoins estimés à 5 ans par typologie de surface

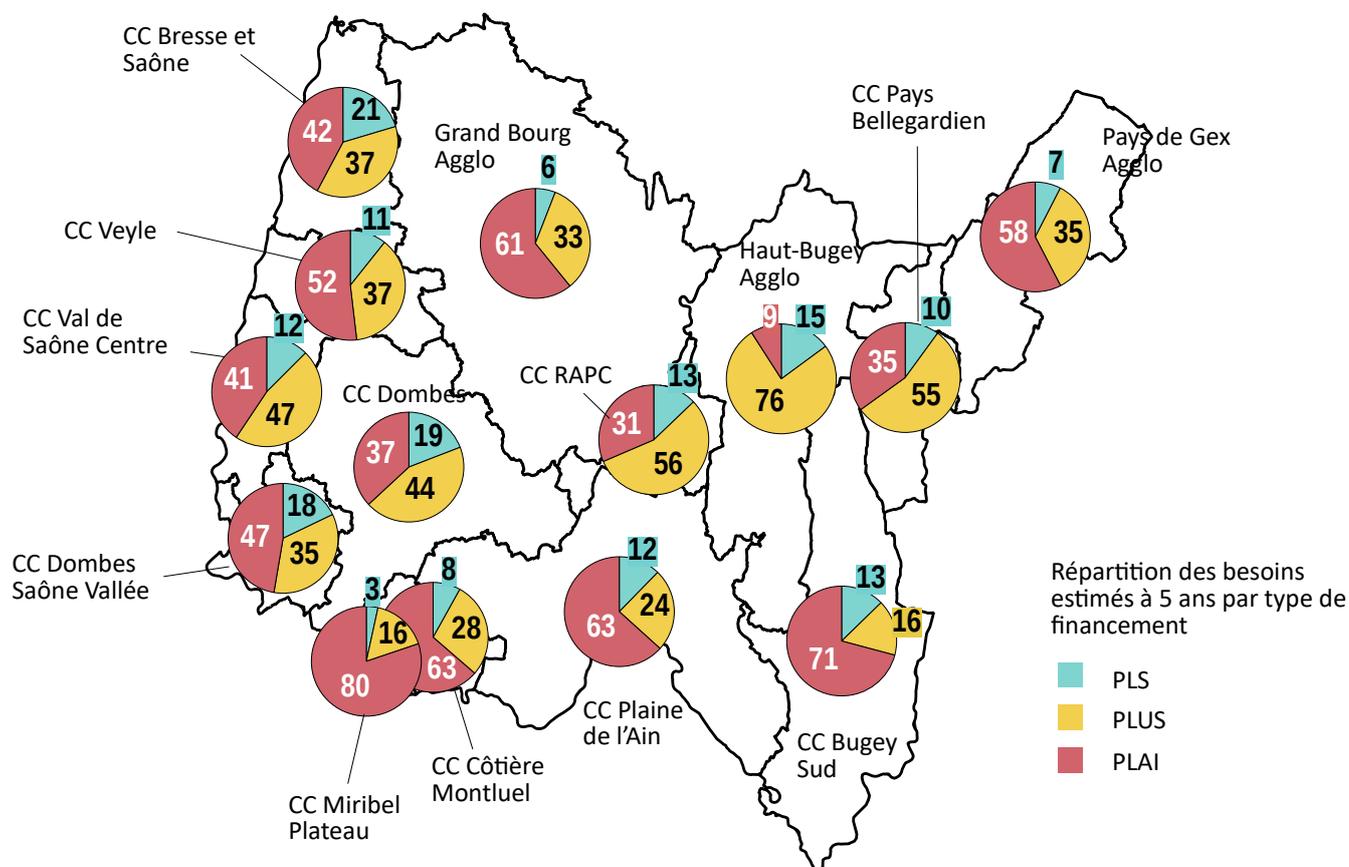


Cette carte illustre l'hétérogénéité des territoires d'EPCI au regard de la répartition des besoins selon les typologies de surface. Le besoin en petits logements est prégnant dans la majorité des cas, en cohérence avec les dynamiques de vieillissement et de décohabitation observées de façon générale dans l'Ain. Ce besoin est même très fortement majoritaire sur certains territoires comme la CC Bugey Sud. D'autres font cependant exception, comme la CC du Pays Bellegardien ou le long du val de Saône. Sur la plupart des territoires, la part du besoin en petits logements est sensiblement plus élevée que sa proportion dans la programmation de LLS sur ces dernières années. Pour mémoire, la méthodologie utilisée s'attache à la taille du ménage pour déterminer la typologie de logement nécessaire.



à l'horizon 5 ans à l'échelle des territoires d'EPCI

Répartition des besoins estimés à 5 ans par type de financement

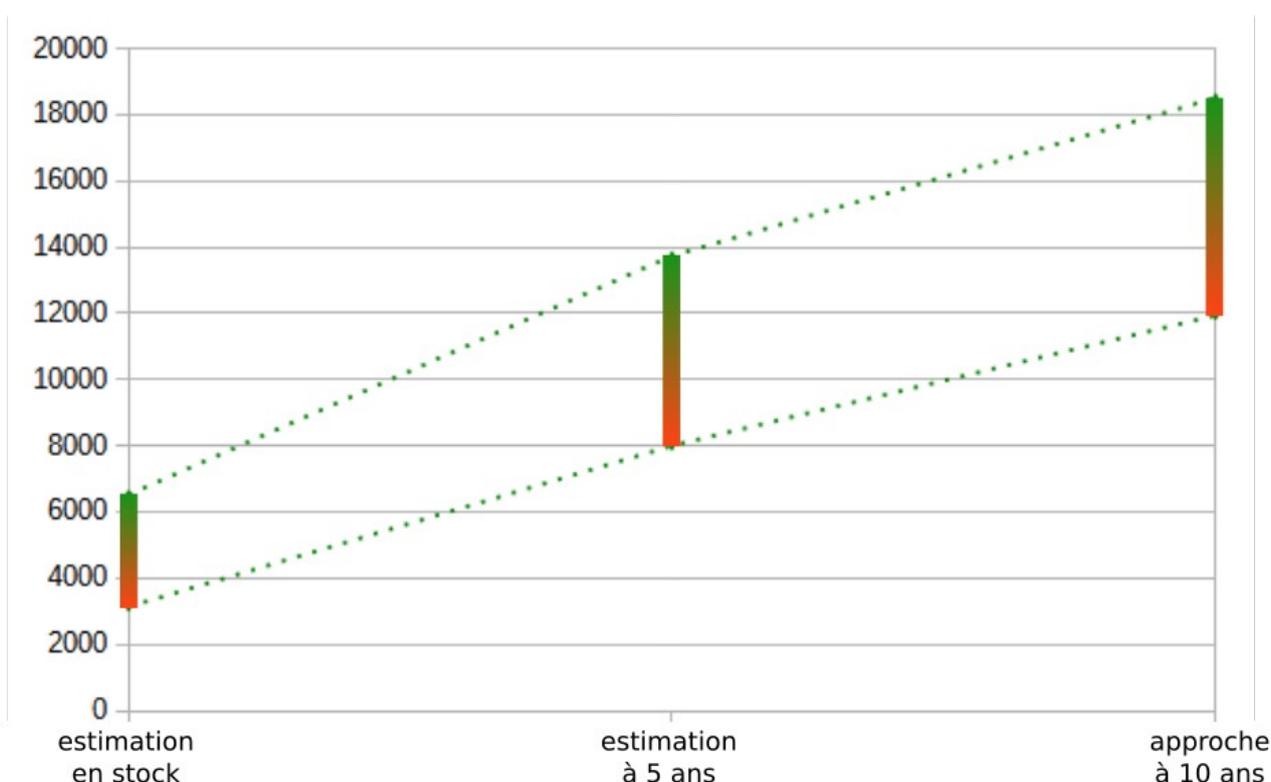


La situation des territoires d'EPCI est également hétérogène au regard du type de financement, cependant la carte illustre bien le besoin très majoritaire en PLAI sur la plupart des territoires. Certains font toutefois exception, notamment Haut Bugey Agglomération, qui présente la spécificité d'avoir une démographie peu dynamique et un parc existant de LLS à bas loyers très importants. A contrario, un très fort besoin de logements pour les plus modestes se fait sentir sur la côtière et la plaine de l'Ain, ainsi que le territoire de la CC Bugey Sud.

Globalement, le besoin en PLS estimé est faible sur tous les territoires : il ne dépasse pas 20 %, voire 15 % dans la majorité des cas, alors que sa part dans la programmation de LLS sur ces dernières années est sensiblement plus élevée.

Approche des besoins en logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 10 ans et trajectoire

Trajectoire pour l'Ain de l'estimation des besoins en stock, l'estimation des besoins à 5 ans et l'approche des besoins à 10 ans

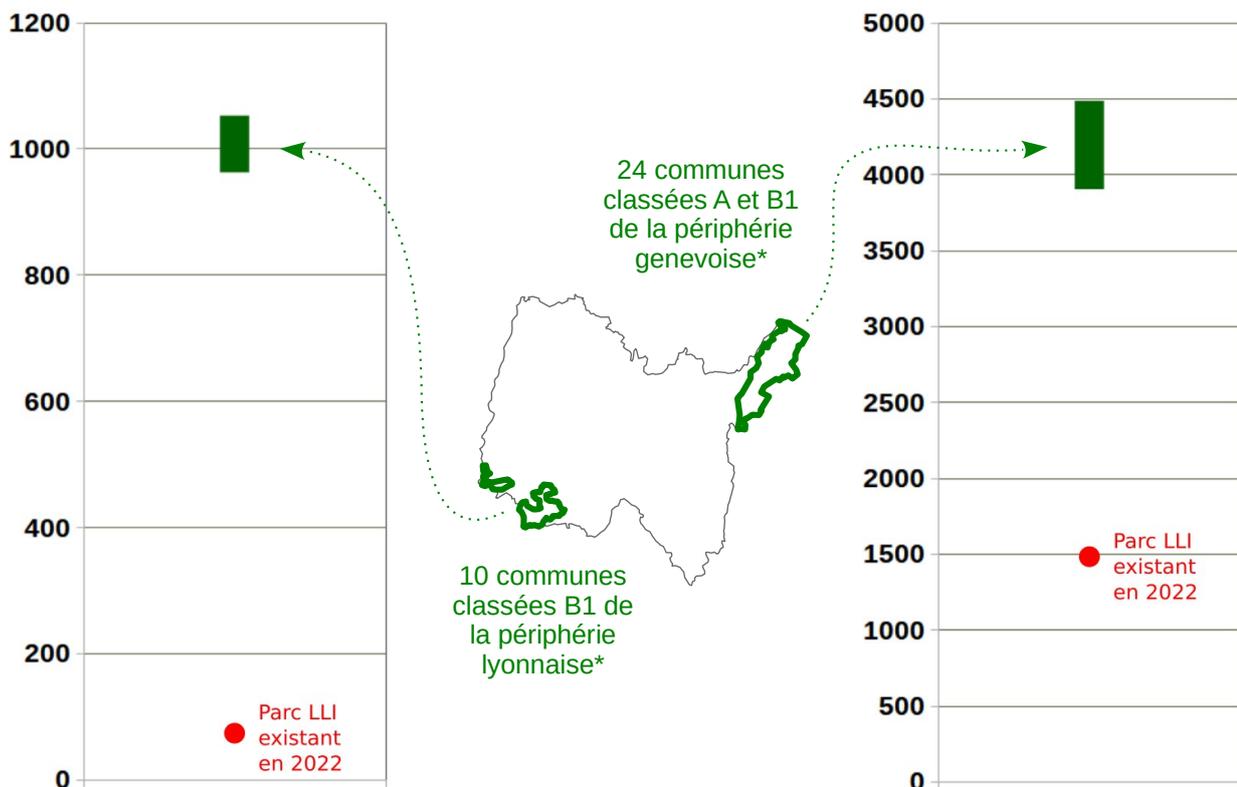


On constate, dans l'approche réalisée à 10 ans, que l'évolution du besoin semble globalement se ralentir, de façon plus ou moins marquée selon les territoires. Du fait de la méthodologie utilisée, cette évolution ne tient cependant compte que des facteurs démographiques, et n'est pas détaillée par type de financement ou typologie. Des effets qui ne peuvent être anticipés sont toujours susceptibles d'influencer les besoins (crise économique, évolution rapide du marché locatif privé, grands projets). On remarque par ailleurs, sur un grand nombre de territoires et plus globalement à l'échelle de l'Ain, qu'une part importante du besoin à 5 ans et à 10 ans correspond en réalité à un besoin en stock, c'est-à-dire à la résorption de la situation de tension croissante de ces dernières années.



Approche des besoins en logements locatifs intermédiaires (LLI) à l'horizon 5 ans sur les zones tendues du département

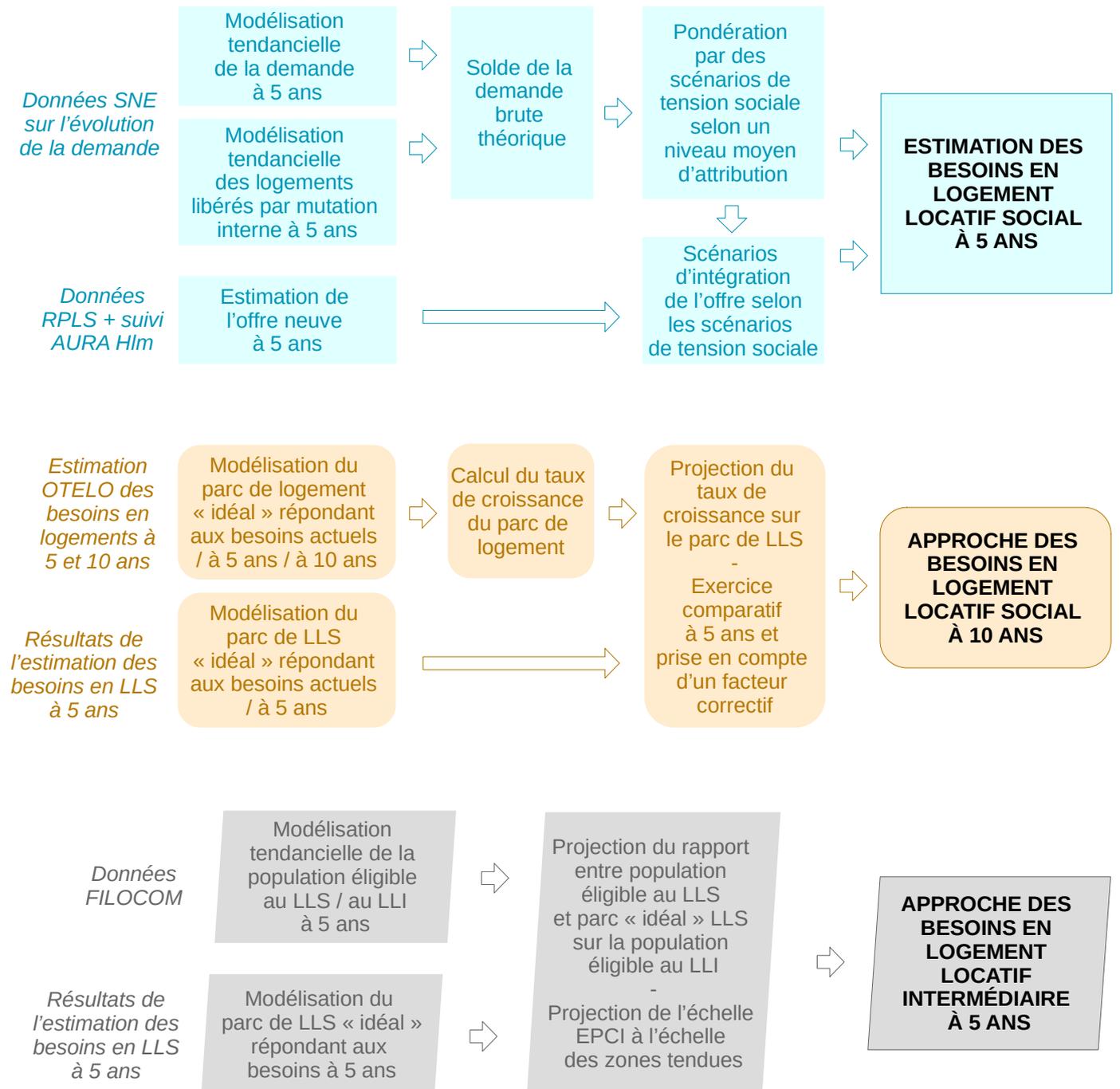
Approche du besoin en LLI à 5 ans en « parc idéal » sur les zones tendues du département



Pour le logement locatif intermédiaire, l'approche conduite par l'étude vise à estimer ce que serait le parc idéal de LLI au regard de sa population éligible, au regard du parc de LLS répondant idéalement aux besoins et de sa propre population éligible. Cette approche, avec les limites que comporte la méthodologie utilisée, confirme des besoins de grande ampleur au regard du parc existant à ce jour. Si les besoins sont numériquement plus importants sur le Pays de Gex, l'écart est proportionnellement plus significatif sur les zones tendues de la périphérie lyonnaise.

* classement au 01/07/2023

Les 3 méthodologies utilisées (méthodologies détaillées en annexe du rapport d'étude)



Retrouvez l'étude complète sur le site internet de l'État dans l'Ain :
<https://www.ain.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habiter-et-se-loger>

Directeur de la publication : Vincent Patriarca, directeur départemental des territoires de l'Ain
 Rédaction : DDT de l'Ain – Service Connaissances, Études et Prospective
 Date de publication : septembre 2023 – document complété en février 2024

