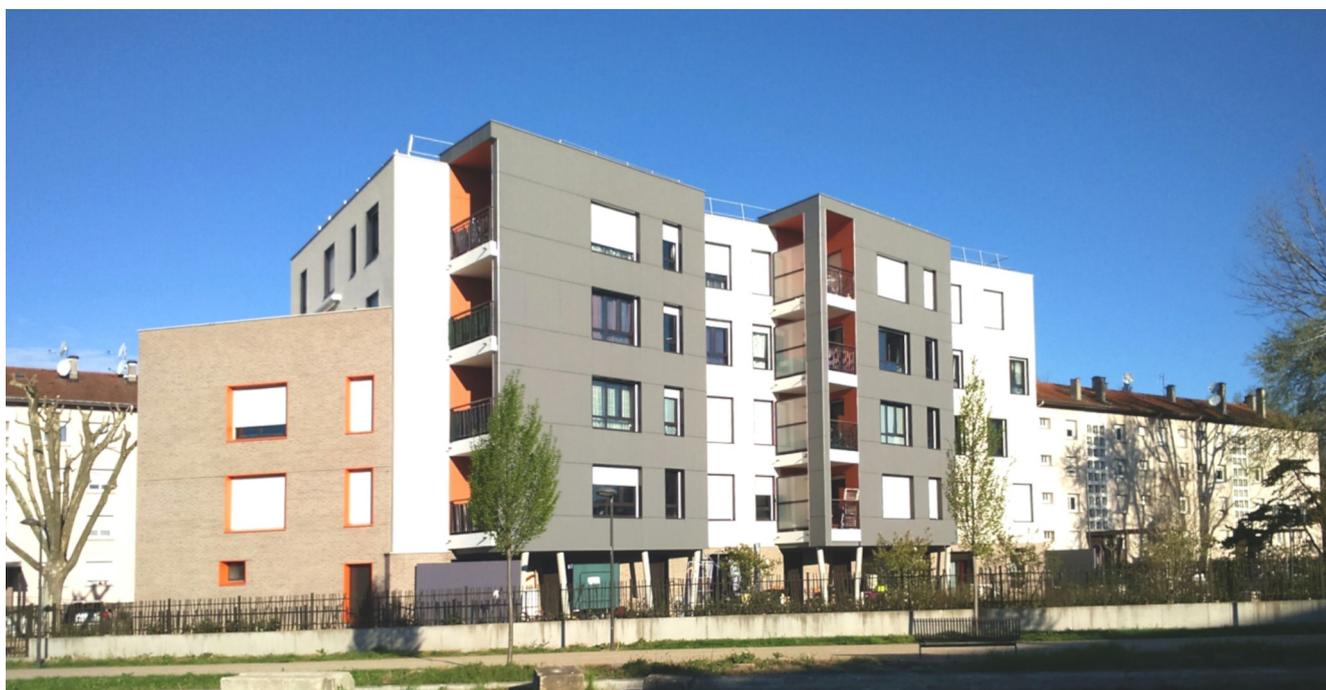




# **Étude des besoins en logements locatifs sociaux et intermédiaires à l'horizon 5 ans**



**2023**

**Auteurs de l'étude :**

Philippe CHALUMET  
Baptiste DUSSUTOUR  
Patrick BERANGER  
Corinne GIRRES

Direction départementale des territoires  
Service Connaissance, études et prospective

## Table des matières

1. Objet de l'étude.....	4
2. Contexte départemental.....	4
2.1. Evolution démographique du département.....	4
2.2. L'État des lieux du logement social dans l'Ain.....	6
2.3. La production de logements locatifs sociaux ordinaires.....	9
2.4. Logement locatif intermédiaire et zones tendues au sens du marché de l'immobilier.....	10
3. Méthodologie.....	11
3.1. Recherche d'une méthodologie existante.....	11
3.2. Choix de la méthodologie.....	11
4. Estimation des besoins en LLS à 5 ans.....	14
4.1. Résultats départementaux.....	14
4.2. Résultats par EPCI.....	16
5. Approche du besoin en LLS à 10 ans.....	22
6. Approche du besoin en LLI à 5 ans.....	27
ANNEXES.....	29
Annexe 1 - Estimation des besoins en LLS à 5 ans - Méthodologie détaillée.....	30
1. Caractériser et quantifier le besoin en LLS à partir de la demande SNE.....	30
2. Projection tendancielle de l'état de la demande SNE à 5 ans et calcul du besoin brut théorique.....	37
3. L'offre de LLS à 5 ans.....	41
4. Scénarios de pondération de la demande brute théorique et de prise en compte de l'offre.....	46
5. Estimation des besoins en stock.....	48
Annexe 2 - Approche du besoin en LLS à 10 ans - Méthodologie détaillée.....	48
1. Méthodologie pour l'estimation des besoins globaux en logements à horizon 5 et 10 ans via OTELO.....	48
2. Transposition au LLS, comparaison avec les résultats à 5 ans et calcul d'un facteur correctif.....	49
Annexe 3 - Approche du besoin en LLI à 5 ans - Méthodologie détaillée.....	50
1. Estimation de la population éligible au LLI et au LLS.....	51
2. Projection tendancielle à 5 ans de la population éligible au LLS et au LLI.....	52
3. Détermination du parc idéal de LLS à 5 ans en fonction de la population éligible.....	53
4. Estimation du parc idéal de LLI à 5 ans, en proratisant de l'EPCI aux secteurs tendus.....	53
Annexe 4 - Profil-type par EPCI ou groupement d'EPCI du délai de mise en service d'un logement locatif social à compter de son année de programmation.....	54
Annexe 5 - Programmatons et mises en services de LLS par EPCI : réelles et prévisionnelles.....	57
Glossaire.....	63

# 1. Objet de l'étude

---

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

Sont pris en compte, les besoins et les parcours résidentiels spécifiques à chaque territoire, les demandes en attente et la construction de logements en cours.

Une approche des besoins en logements locatifs sociaux à 10 ans est réalisée mais sans détail de typologie de logement et type de financement, dans un souci de fiabilité.

L'objectif final de l'étude est d'apporter une aide à la décision pour affiner la programmation annuelle de nouveaux logements par typologie (taille de logement), type de financements (PLUS, PLAI, PLS) et par territoire d'EPCI.

L'étude cible précisément les logements locatifs sociaux ordinaires et les logements locatifs intermédiaires.

**Les logements locatifs sociaux ordinaires (LLS)** sont définis par opposition aux logements en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

**Les logements locatifs intermédiaires (LLI)** sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social.

## 2. Contexte départemental

---

### 2.1. Evolution démographique du département

Premier département industriel français, en proximité des métropoles de Lyon et de Genève, le département de l'Ain est le deuxième territoire le plus dynamique de la région Auvergne-Rhône-Alpes en termes de croissance démographique après la Haute-Savoie.

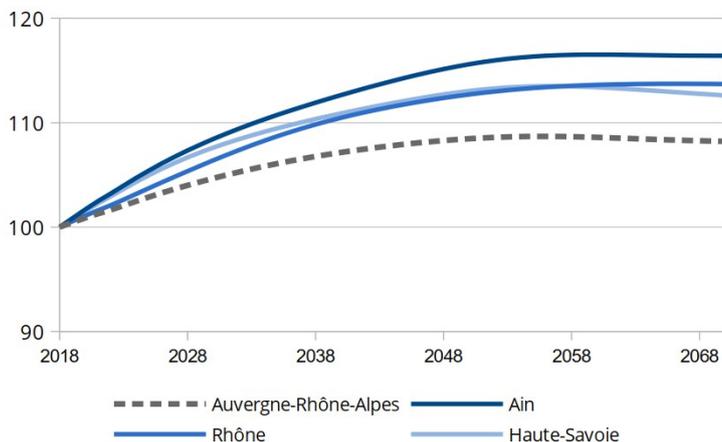
Le département de l'Ain a gagné 3 870 ménages par an sur les 5 dernières années.

Selon l'Insee, cette démographie continuerait d'augmenter jusqu'en 2070, portée par l'excédent migratoire qui compenserait le faible déficit naturel. Sous l'effet de l'allongement de l'espérance de vie, la population continuerait de vieillir jusqu'en 2070. Le vieillissement se

manifesterait à la fois par la hausse du nombre de personnes de 75 ans ou plus et par la baisse de celles des moins de 20 ans.

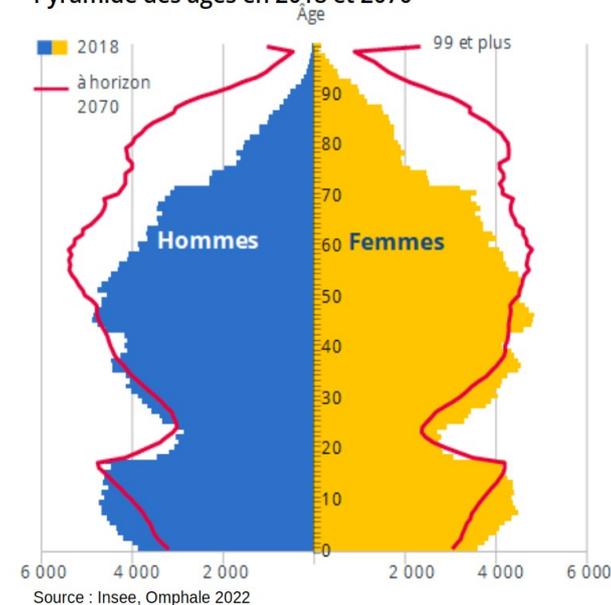
Aujourd’hui, il est constaté une hausse des familles monoparentales et des personnes seules.

### Evolution de population à l’horizon 2070



Source : Insee, Omphale 2022, Scénario central

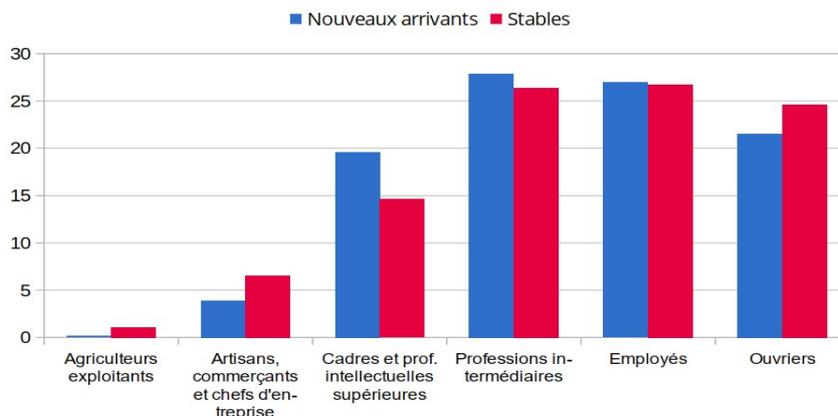
### Pyramide des âges en 2018 et 2070



Source : Insee, Omphale 2022

À noter également, l’installation importante de nouveaux ménages chaque année : actifs à hauts niveaux de qualification mais aussi employés de l’industrie et du tertiaire, tout comme des ménages à la recherche d’un emploi, des seniors et des personnes exposées à des situations de vulnérabilité nécessite d’offrir des logements adaptés.

### Profil des nouveaux arrivants dans l’Ain âgés de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee, recensement de la population 2019

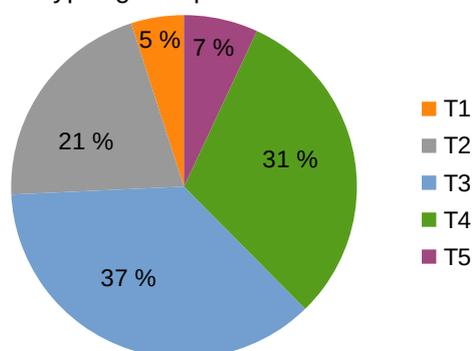
## 2.2. L'État des lieux du logement social dans l'Ain

Le département de l'Ain compte 17 % de logements sociaux, soit au 1er janvier 2022, 48 211 dont 45 809 occupés. 47 723 logements sociaux relèvent d'un financement PLAI, PLUS avant 1977, PLUS après 1977 et PLS (financements faisant l'objet de l'étude).

La part de logement social à très bas loyer (44%) est insuffisante car plus de la moitié des ménages occupant un logement social ont des revenus très modestes.

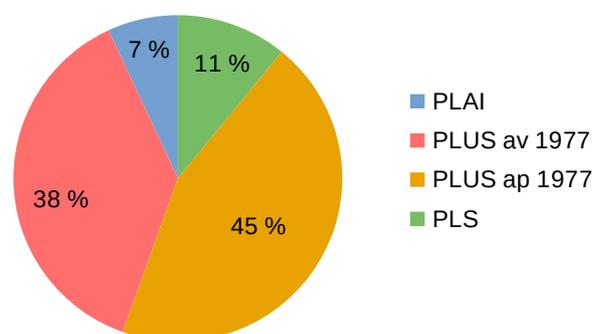
De plus, le parc ne dispose pas suffisamment de logements, une ou deux pièces, adaptés à ces ménages souvent monoparentaux ou de personnes seules.

Typologie du parc social de l'Ain



Source : conférence territoriale du logement communauté d'agglomération du Pays de Gex, mai 2022

Financement du parc social de l'Ain



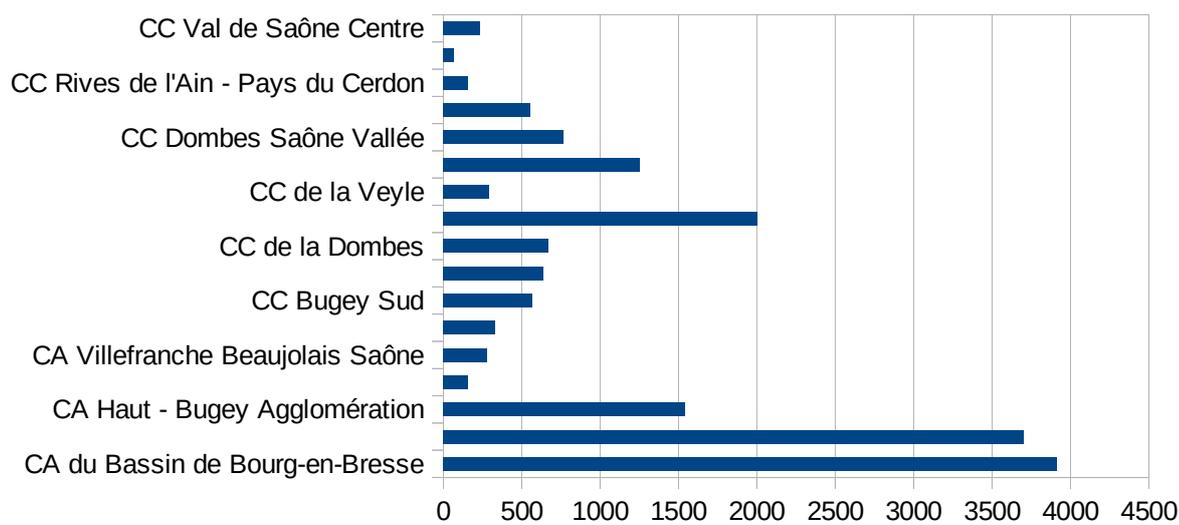
Source : conférence territoriale du logement communauté d'agglomération du Pays de Gex, mai 2022

Pour répondre aux besoins des habitants de l'Ain et préserver l'attractivité du département, il est nécessaire d'organiser et de relancer la production de logements sociaux pour les ménages actuels mais aussi pour les nouveaux arrivants, développer une offre adaptée aux besoins et inverser la tendance des dernières années.

Le Département, délégataire des aides à la pierre, est en charge de délivrer les agréments et les subventions de l'État, permettant aux bailleurs sociaux de réaliser des opérations de construction, d'acquisition, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux et de logements foyers. Le Département doit veiller à une répartition équilibrée des opérations sur le territoire, aux types de logements proposés et aux niveaux de loyers afin d'offrir des logements adaptés aux besoins et à la demande.

En 2022, on dénombrait 17 123 demandes de logement social dans l'Ain, dont 43 % provenaient de personnes seules. Parmi l'ensemble des demandes, 6530 émanent de personnes déjà logées dans le parc social.

## Nombre de demandes de logements sociaux 2022



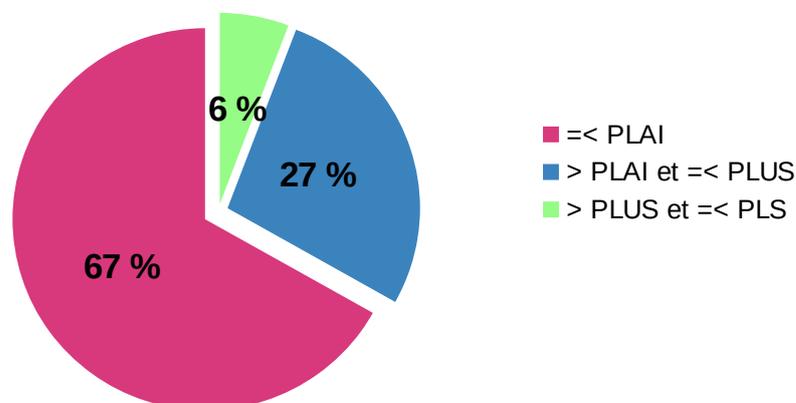
source : SNE 2022

Les demandes de logements sociaux portent essentiellement sur les agglomérations de Bourg-en-Bresse (23 %), du Pays de Gex (22 %), de la Plaine de l'Ain (12 %) et du Haut-Bugey (9 %). Il y a peu de demandes sur les autres secteurs de la Côtière et de la Dombes compte tenu, notamment, du manque de logements sociaux.

Le délai d'attribution moyen d'un logement social est de 7 mois dans le département. Il varie fortement selon les EPCI, 4 mois pour Haut-Bugey Agglomération, jusqu'à 11 mois pour la Communauté de Communes de Miribel et Plateau.

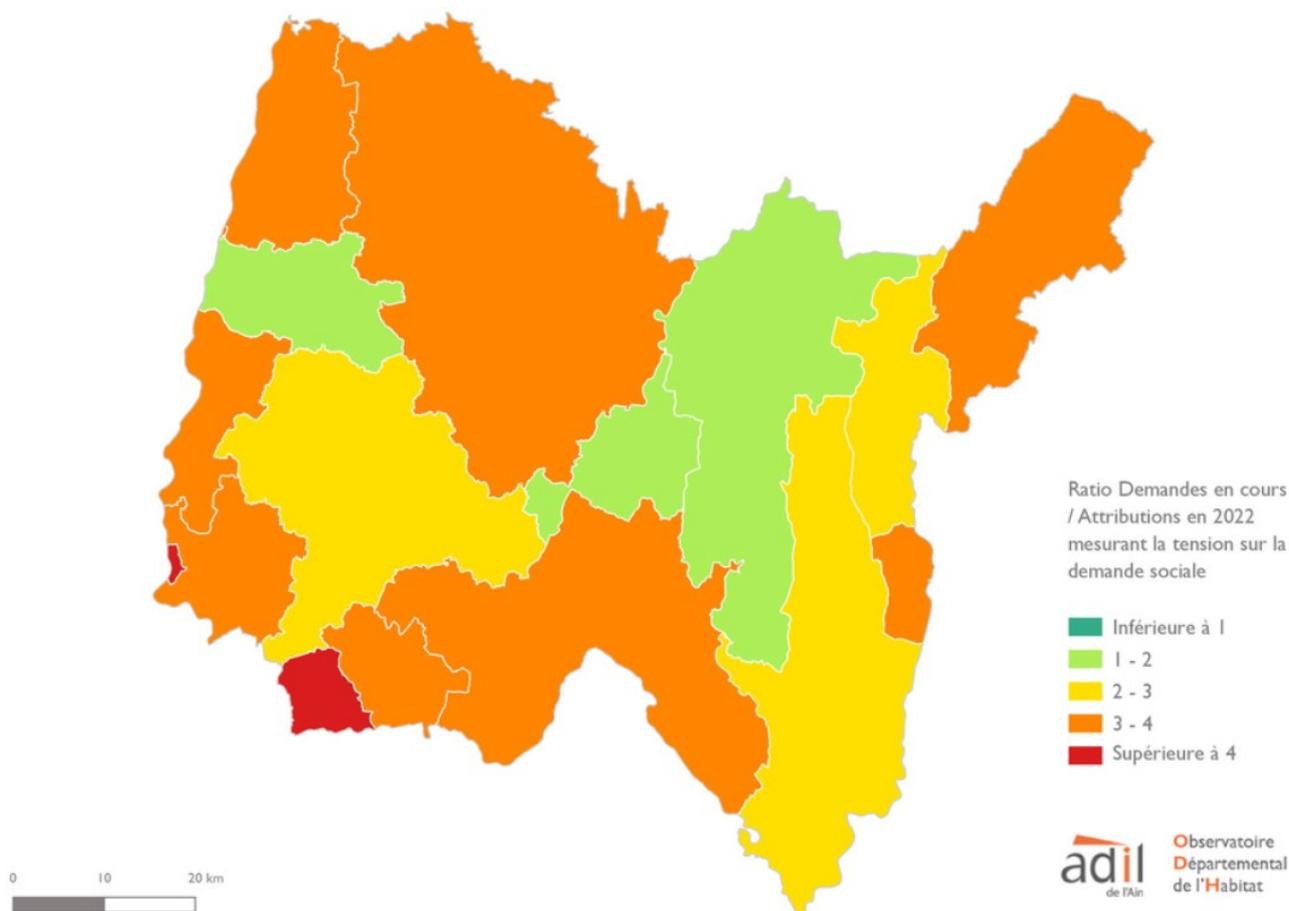
Il s'élève à 12 mois lorsqu'il s'agit de demandes venant de personnes déjà locataires du parc social et peut monter jusqu'à 17 mois pour certains territoires comme le Pays de Gex et la côtière lyonnaise.

## Niveau de ressources des demandeurs



Le système d'enregistrement national (SNE) révèle que, parmi les personnes éligibles au logement social, près de 70 % des demandeurs sont des personnes à bas revenus correspondant aux PLAI, type de LLS destiné aux plus modestes.

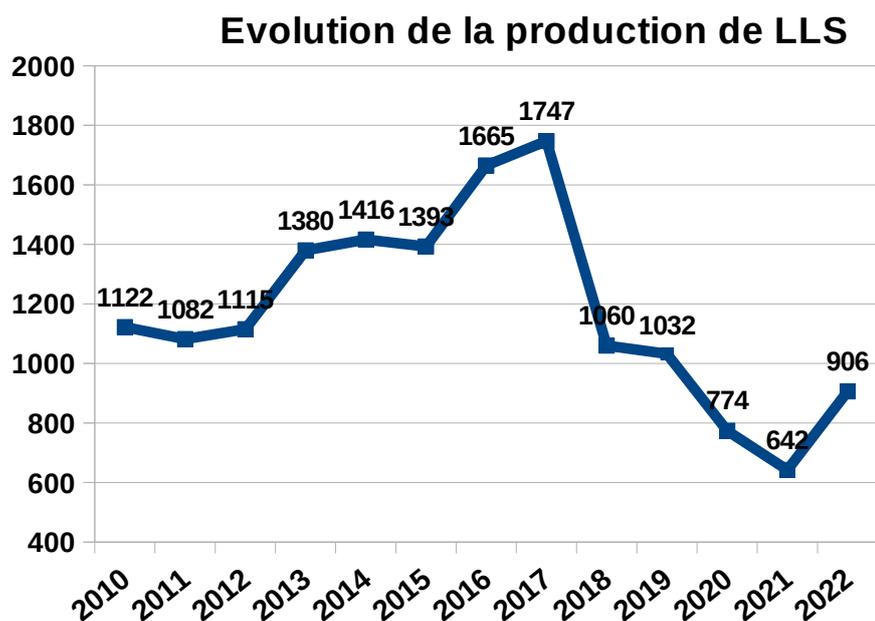
La mesure de la tension sociale entre nombre de demandes en cours et nombre d'attributions par l'Observatoire Départemental de l'Habitat<sup>1</sup> montre que la demande, en augmentation, fait face depuis de nombreuses années à une insuffisance des attributions et que la pression sur le parc social s'accroît : le niveau de tension excède, de façon croissante depuis 2015, le seuil d'alerte couramment admis de 2, pour s'établir en 2022 à 3,1 en moyenne départementale. À l'échelle des EPCI, il varie de 1,8 à 5,4, montrant une situation hétérogène au sein du département.



*Tension sur la demande sociale par EPCI en 2022, Observatoire Départemental de l'Habitat*

1 Cahier départemental de l'habitat – note n°7 « Les demandes et les attributions en 2022 », mai 2022

## 2.3. La production de logements locatifs sociaux ordinaires



Le Département de l'Ain est en charge de délivrer les agréments et les subventions de l'État permettant aux bailleurs sociaux de réaliser les opérations de construction des logements sociaux.

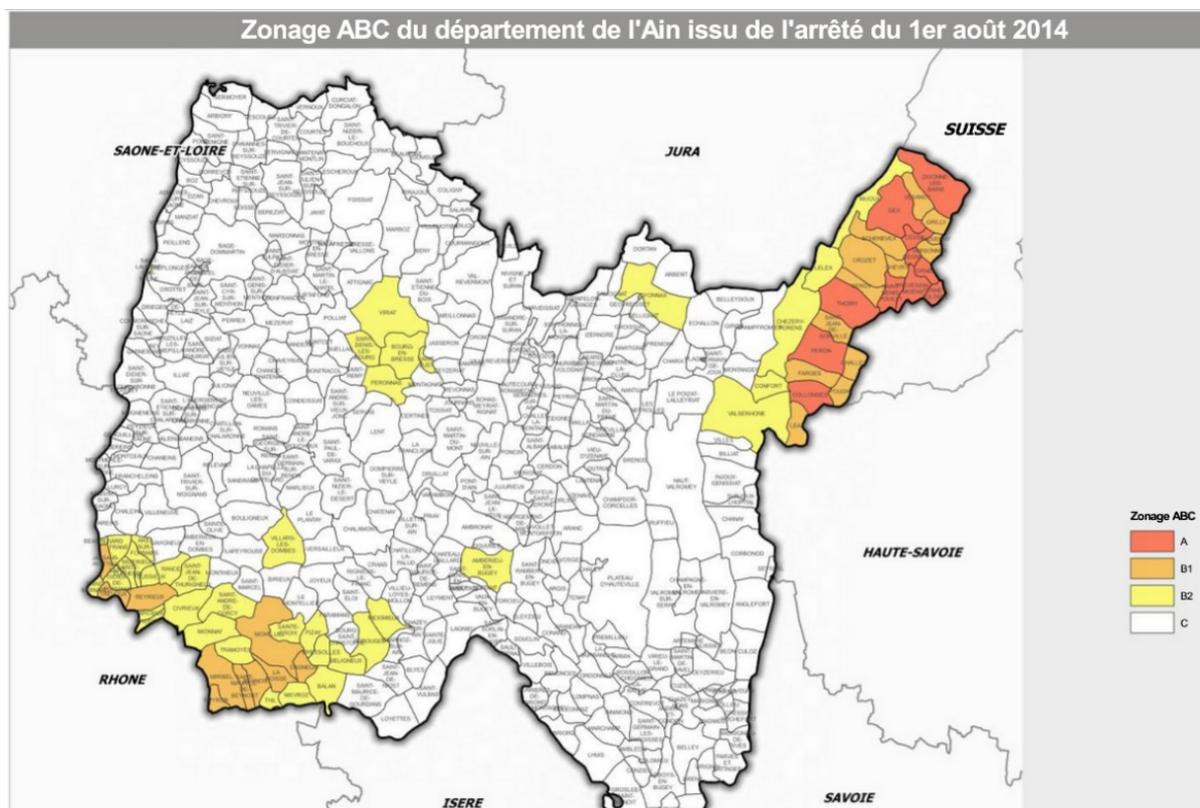
Depuis 2019, la production de logements locatifs sociaux de l'Ain s'est fortement ralentie. En 5 ans, de 2017 à 2022, elle a baissé de 48 %, passant de 1 747 à 906 logements.

	<b>PLAI</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLS</b>
<b>2010</b>	19,1 %	68,2 %	12,7 %
<b>2011</b>	21,7 %	69,8 %	8,5 %
<b>2012</b>	25,4 %	64,0 %	10,6 %
<b>2013</b>	24,5 %	54,1 %	21,4 %
<b>2014</b>	24,5 %	55,2 %	20,3 %
<b>2015</b>	19,5 %	43,1 %	37,4 %
<b>2016</b>	20,5 %	41,9 %	37,6 %
<b>2017</b>	19,7 %	34,9 %	45,3 %
<b>2018</b>	29,2 %	44,3 %	26,5 %
<b>2019</b>	30,6 %	49,8 %	19,6 %
<b>2020</b>	33,1 %	49,0 %	18,0 %
<b>2021</b>	34,9 %	47,5 %	17,6 %
<b>2022</b>	36,4 %	51,2 %	12,4 %

*Evolution de la production de LLS par type de financement – RPLS*

La production des LLS ordinaires ne répond pas réellement au besoin exprimé dans le SNE. Un peu moins de 70 % des demandes proviennent de ménages très modestes, or la catégorie de financement PLAI concerne 7 % seulement des logements du parc social actuel et 36 % seulement des logements programmés. Depuis 2018, la part des logements PLAI programmés est néanmoins en constante augmentation.

## 2.4. Logement locatif intermédiaire et zones tendues au sens du marché de l'immobilier



L'Ain se distingue par la présence de zones réglementaires dites « tendues » au sens du marché immobilier. Les zones les plus critiques, classées A et B1, concernent toute la plaine de Gex, et plusieurs communes de la périphérie lyonnaise<sup>2</sup>. La présence des métropoles voisines de Lyon et Genève engendrent, sur ces territoires, à la fois des besoins importants en logements, une moindre disponibilité du foncier notamment pour développer de l'habitat, et un niveau de revenu plus élevé que la moyenne, ce qui engendre une forte pression sur le marché locatif. Ainsi, sur Pays de Gex Agglomération, le loyer médian du parc privé est de 18,8 € / m<sup>2</sup> alors qu'il est de 8 € / m<sup>2</sup> dans l'Ain<sup>3</sup>. Ces zones correspondent également aux territoires où une forte tension s'observe sur le parc social.

Dans les communes classées A et B1, les bailleurs institutionnels ont la possibilité de développer le Logement Locatif Intermédiaire (LLI), dont le loyer est plafonné, et qui est destiné au public non éligible au LLS mais dont les revenus ne sont pas suffisants pour accéder facilement à la location dans le parc privé.

2 État du classement en juillet 2023

3 ADIL de l'Ain 2022

## 3. Méthodologie

---

### 3.1. Recherche d'une méthodologie existante

En 2017, le Cerema, le SDES et l'INSEE ont réalisé un état de la connaissance des différentes méthodes utilisées pour l'estimation des besoins en logements par les pouvoirs publics. Ce travail a abouti à l'édition d'un guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements de façon territorialisée, puis à la création de l'outil OTELO qui, par l'application de cette méthode, permet aujourd'hui de calculer les besoins en logements d'un territoire d'EPCI selon plusieurs échelles temporelles.

Le guide de 2017 donne quelques éléments méthodologiques succincts spécifiques à l'estimation des besoins en logements locatifs sociaux (LLS) : si ces éléments permettent de proposer un aperçu sur la tension entre demande et offre par taille et niveau de loyer, ils ne permettent pas de chiffrer une estimation. D'ailleurs, l'outil OTELO n'intègre pas de calcul spécifique au logement social.

Il a donc fallu développer une méthodologie propre à la DDT de l'Ain, en s'appuyant à la fois sur les éléments du guide de 2017 et sur les ressources accessibles (bases de données) au niveau de la DDT.

Elle se détaille comme suit :

- une méthodologie principale a été développée pour estimer le besoin en LLS à horizon 5 ans, par EPCI, type de financement et typologie de logement
- une 2e méthodologie a été développée pour donner une approche du besoin en logements locatifs intermédiaires (LLI) à horizon 5 ans sur le périmètre des zones tendues, par typologie de logement, à partir des résultats « LLS à 5 ans »
- enfin, une 3e méthodologie a été développée pour donner une approche du besoin en LLS à horizon 10 ans

### 3.2. Choix de la méthodologie

De façon synthétique, nous décrivons les méthodologies ainsi développées. Elles sont abordées plus en détail dans le déroulé de l'étude.

#### 3.2.1 Estimation du besoin en LLS à 5 ans

Pour qualifier et quantifier les ménages en besoin de logements sociaux, on choisit de s'intéresser aux données du système national d'enregistrement (SNE) qui recense l'ensemble des demandes de LLS avec un grand nombre de variables. Une première comparaison est effectuée avec certains besoins en stock (besoins en stock = besoins pré-existants à l'heure actuelle) calculés via l'outil OTELO afin de valider l'hypothèse que la demande exprimée est une bonne approximation du besoin.

On propose ensuite une estimation de l'état de la demande à 5 ans par projection tendancielle à partir des 5 années précédentes. On vérifie pour ce faire l'hypothèse que les dynamiques démographiques, sociales et économiques qui influent sur la demande sont, sur de courtes échelles de temps, linéaires.

On intègre la question des parcours résidentiels : en effet, la demande peut être comblée par la création de logements mais aussi par la libération d'autres logements. À partir des données du SNE, on procède ainsi également à une projection tendancielle à 5 ans des demandes en mutation (donc des logements potentiellement libérés). En réalisant le solde matriciel des demandes et des attributions, on estime ainsi un "besoin brut théorique".

À ce stade, cette "demande brute théorique" ne relève pas d'une approche réaliste puisqu'elle correspond à une annulation de la demande, or la structure même du SNE suppose un niveau constant de demande, qu'on considère comme acceptable. D'autre part, l'évolution des demandes au SNE (et donc les projections tendanciennes précédemment réalisées) sont aussi influencées par le niveau de production de logements sociaux : *autrement dit le "besoin brut théorique" a été calculé "à niveau de production constant de LLS"*.

Afin de pondérer ce "besoin brut théorique", on conduit tout d'abord une estimation de la variation de l'offre à 5 ans de logements sociaux pour la comparer avec l'offre des 5 années passées. On propose enfin une méthode, basée sur la tension entre besoins et attributions, pour estimer à partir du "besoin brut théorique" un "besoin en surplus" qui équivaut à une tension qu'on considère comme acceptable. Pour réaliser l'estimation finale du besoin en LLS, plusieurs scénarios sont proposés, basés sur une combinaison "prise en compte du différentiel d'offre" / "niveau de tension acceptable".

On réalise enfin un exercice comparatif de ces résultats avec une autre approche : l'outil OTELO, s'il n'estime pas le besoin en LLS à 5 ans, peut estimer le besoin global en logements à 5 ans. À partir de l'estimation d'un parc de LLS « idéal » pour répondre aux besoins actuels (en stock), on peut ainsi estimer un parc de LLS « idéal » à 5 ans en reportant le facteur de croissance observé via OTELO pour le parc global de logements.

*Suivant cette méthodologie, nous définissons donc le besoin en LLS à horizon 5 ans comme la production de LLS neufs nécessaire sur les 5 prochaines années pour que la demande à 5 ans soit ramenée à un niveau "acceptable".*

La méthodologie est détaillée en annexe 1.

### **3.2.2 Approche du besoin en LLS à 10 ans**

À horizon 10 ans, une estimation à partir d'une projection tendancielle, perd de sa fiabilité. On propose ainsi une approche du besoin en LLS à 10 ans par EPCI, sans détail de typologie, ni de taille de logement, en reprenant la méthode de l'analyse comparative effectuée pour contrôler les résultats de l'estimation des besoins en LLS à 5 ans : *on se base, cette fois-ci, sur les projections OTELO pour approcher le besoin en LLS à 10 ans.*

La méthodologie est détaillée en annexe 2.

### **3.2.3 Approche du besoin en LLI à 5 ans**

L'estimation du besoin en LLI ne peut pas reposer sur la même approche que pour le LLS, car il n'existe pas de base de données pour recenser la demande et conduire une approche fine du besoin par rapport à la population éligible. Par ailleurs, le besoin en LLS est également influencé par l'existence d'un parc existant historique important ; ce qui n'est pas le cas du LLI.

L'approche proposée repose sur l'hypothèse que le rapport entre besoin en LLS (en quantité et en structure) et population éligible au LLS, est similaire au rapport entre besoin en LLI et population éligible au LLI dans les zones tendues. On réalise ainsi la projection tendancielle à 5 ans des populations éligibles respectives, puis à partir de l'estimation réalisée précédemment des besoins en LLS à 5 ans, on estime le parc de LLI « idéal ». On réalise un exercice de transposition entre le périmètre EPCI utilisé pour l'estimation du besoin en LLS et le périmètre des "zones tendues" ; on regroupe, pour ce faire, les communes concernées en 2 secteurs : « genevois » et « lyonnais ».

La méthodologie est détaillée en annexe 3.

### **3.2.4 Précisions méthodologiques communes**

Dans la suite de l'étude on utilise abondamment les formules « à 5 ans », « sur les 5 années passées, « actuellement »... Suivant les jeux de données utilisés, les derniers millésimes disponibles ne sont cependant pas tous les mêmes.

On utilise donc :

- pour les données « sur les 5 années passées », les 5 derniers millésimes disponibles
- pour les données « actuelles », le dernier millésime disponible
- pour les projections « à 5 ans », les projections sur les 5 millésimes suivant le dernier disponible.

On utilise également les formules « besoin en stock » pour désigner le besoin déjà présent à l'heure actuelle (lorsque le parc de LLS est déjà insuffisant à répondre à la demande par exemple) et « besoin en flux » pour désigner le besoin supplémentaire qui va apparaître sur les 5 prochaines années.

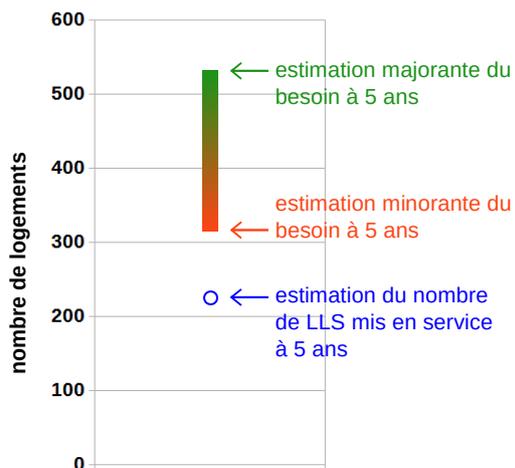
La « typologie » des logements désigne sa taille en nombre de pièces principales, du T1 aux T5 et plus (regroupé et abrégé en T5+).

Le « type de financement », s'agissant du LLS, désigne : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS) ainsi que les différentes catégories de revenus des ménages qui y correspondent.

Une approche des besoins à l'échelle des communes ne serait pas fiable au vu des données exploitées. 5 communes du département, qui appartiennent à 3 EPCI majoritairement situés dans d'autres départements, sont donc hors étude puisqu'il serait impossible d'isoler leurs besoins par rapport à ceux de leur EPCI d'appartenance. Lorsqu'on parle de « à l'échelle de l'Ain », on parle donc principalement de l'ensemble des 14 EPCI principaux du département hors ces 5 communes.

Concernant le LLI, les communes concernées sont regroupées en 2 secteurs.

## 4. Estimation des besoins en LLS à 5 ans

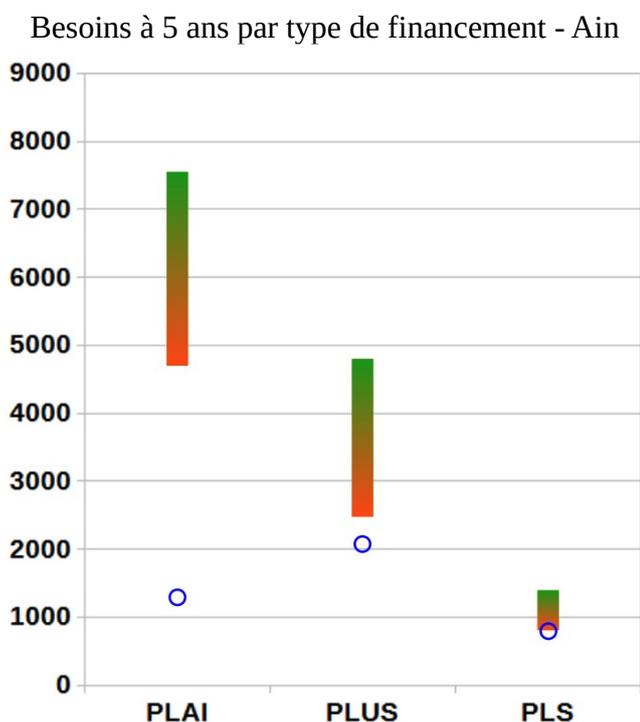
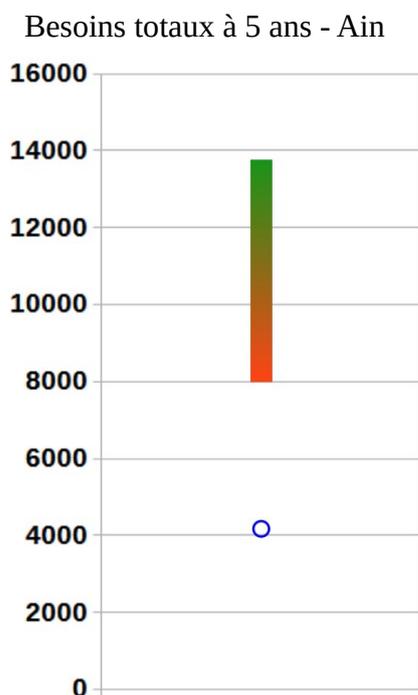


Les graphiques de présentation des résultats se lisent tous de la même façon : les barres correspondent à la plage en nombre de logements entre le scénario majorant et le scénario minorant.

À certains graphiques, a été ajouté, à titre de comparaison, l'estimation correspondante du nombre de LLS mis en service sur la même période.

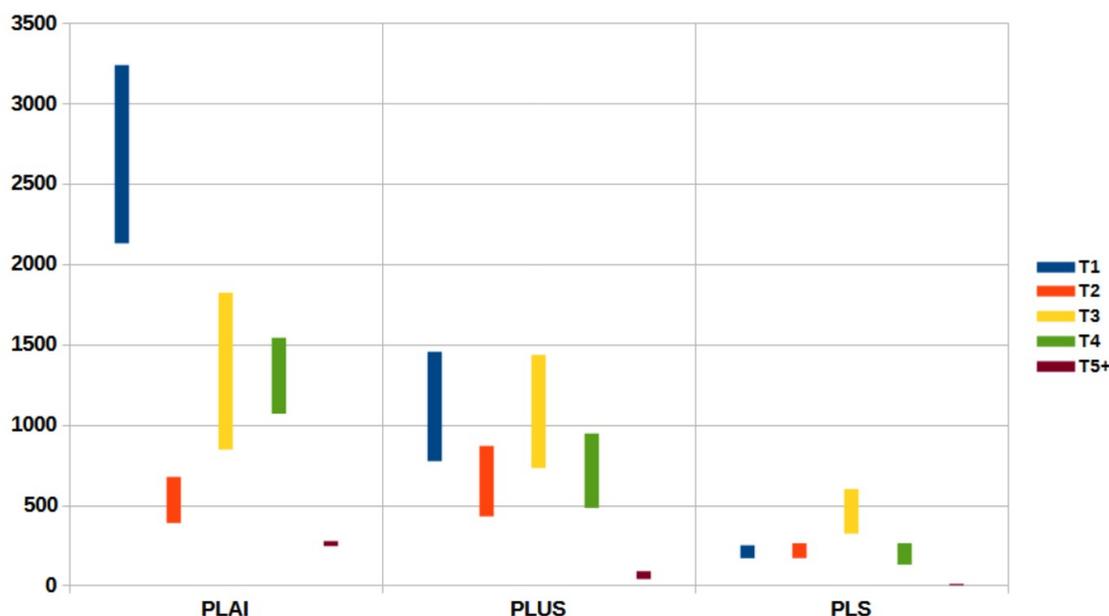
### 4.1. Résultats départementaux

Le besoin en logements sociaux à 5 ans est estimé entre 8 000 et un peu moins de 14 000 logements. À titre de comparaison, on estime que la production de LLS est potentiellement d'un peu plus de 4 000 sur la même période. On peut d'ores et déjà faire le constat que sur ces besoins, **environ la moitié sont des besoins en stock, autrement dit des besoins déjà existants à l'heure actuelle** et qui sont dus au déficit de production et d'attribution sur les années précédentes. La visualisation de ces besoins en stock sera abordée dans le chapitre sur l'approche à 10 ans des besoins.



Si l'on regarde la répartition par type de financement, on constate qu'**une part majeure du besoin concerne des ménages modestes relevant du PLAI**. À contrario, le besoin en PLS est très faible en proportion. Les prévisions réalisées sur la mise en service de LLS montrent que c'est pourtant sur le PLAI que l'écart avec les besoins est le plus important, avec un peu plus de 1 000 logements qui seraient produits alors que les besoins se situent entre 4 800 et 7 500 logements environ.

Besoins à 5 ans par type de financement et typologie de logement - Ain

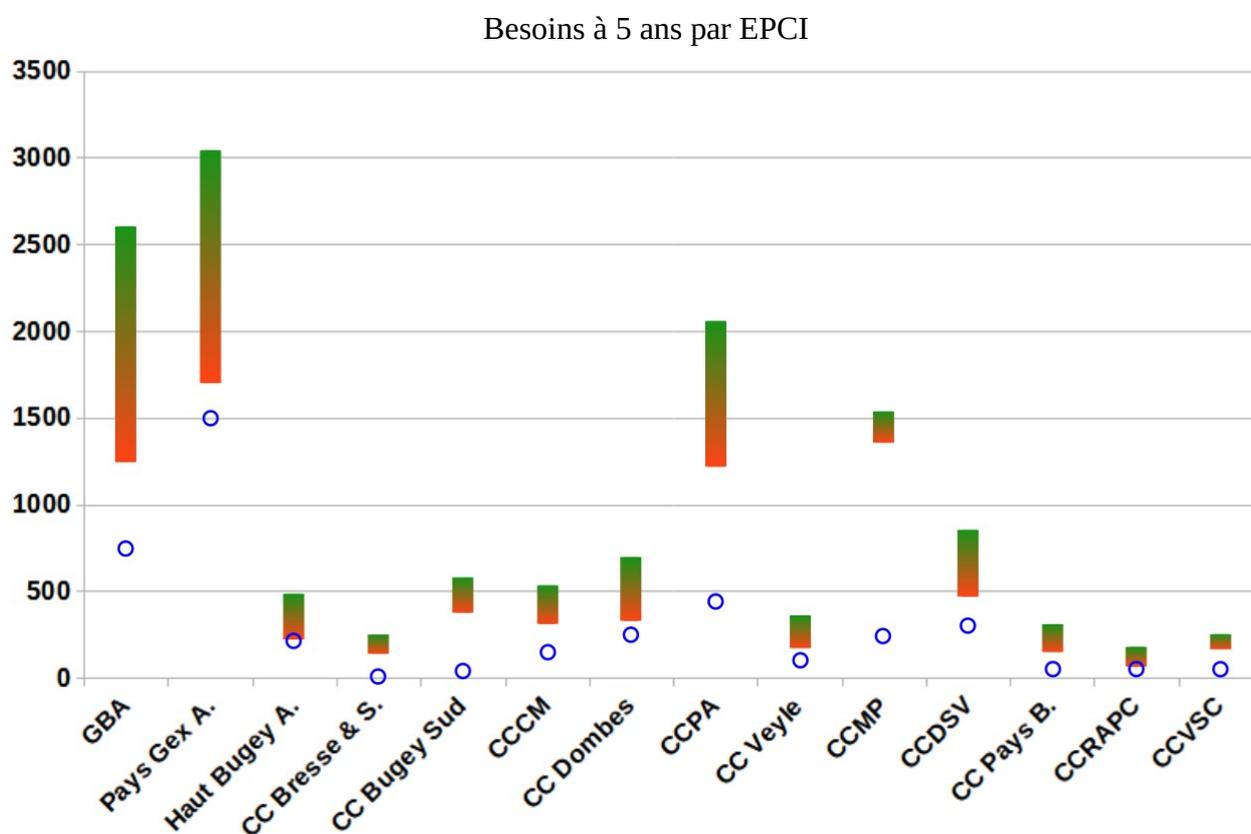


Le détail des besoins par type de financement et typologie de logement fait apparaître une problématique particulière de **besoin très élevé en petit logement, surtout T1, pour les ménages relevant du PLAI**. Le besoin est plus équilibré entre typologies pour les ménages relevant du PLUS ; il est même un peu plus marqué sur les typologies intermédiaires T3 et T4 pour les ménages relevant du PLS.

De façon générale, les résultats confirment que la dynamique observée sur la demande se traduit par un besoin accru de logements sociaux à horizon 5 ans et que les prévisions de production, impactées notamment par le déficit de programmation de ces dernières années, sont bien en deçà de la réponse à ces besoins. Le niveau élevé du besoin tient cependant compte également d'un passif important, puisque qu'il correspond pour moitié environ à du besoin déjà observé actuellement. Le besoin concerne en majorité des ménages relevant du PLAI et des petites typologies.

## 4.2. Résultats par EPCI

Les besoins sont répartis de façon différenciée sur les territoires : la majorité des besoins sont localisés logiquement dans les EPCI cumulant une population élevée et une pression sociale importante, comme Grand Bourg Agglomération, Pays de Gex Agglomération et la communauté de communes de la Plaine de l'Ain, ou dans une moindre mesure celle de Dombes Saône Vallée. La communauté de communes de Miribel et Plateau, si elle ne représente pas une population importante au regard des autres EPCI, a la particularité de présenter une tension sociale extrêmement élevée qui explique le niveau du besoin. A contrario, le territoire de Haut Bugey Agglomération qui est relativement peuplé ne présente pas un besoin très élevé, car la pression sociale y est faible ainsi que la dynamique de demande.



En comparant les besoins avec les prévisions à 5 ans de la production de LLS, on constate que les principaux écarts concernent Grand Bourg Agglomération, la communauté de communes de la plaine de l'Ain, celle de Miribel et Plateau, et dans une moindre mesure celle de Bugey Sud.

Pour une majorité d'EPCI, le besoin en PLAI est majoritaire par rapport aux autres catégories de financement. Il est même fortement dominant sur la communauté de communes de Miribel et Plateau, celle de la Veyle, celle de Bugey Sud et celle de la Côtière à Montluel. Les écarts les plus importants entre prévisions de production et besoins se

retrouvent également sur la catégorie du PLAI. A contrario, le besoin en PLUS est majoritaire sur Haut Bugey Agglo, la communauté de communes de la Dombes, celle du Pays Bellegardien, celles de Rives de l'Ain Pays du Cerdon et Val de Saône Centre. Partout, le besoin en PLS apparaît nettement minoritaire : cela s'explique probablement par une meilleure capacité du parc privé à répondre aux besoins des ménages moins modestes bien qu'éligibles au LLS, y compris dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu (exemple de Pays de Gex Agglo).

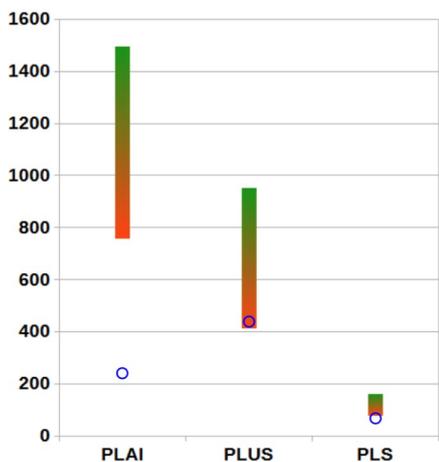
On constate pour une majorité d'EPCI une prédominance du besoin en petites typologies notamment sur la catégorie du PLAI : les besoins des ménages les plus modestes correspondent donc également à des besoins en petites typologies. Le besoin en T2 apparaît parfois bien inférieur à celui du T1, on rappelle que par hypothèse les typologies de logement retenues reposent sur la taille du ménage ; des besoins théoriques en T1 peuvent donc relever également du T2. Pour certains EPCI la répartition du besoin entre typologies est plus équilibrée, par exemple sur la communauté de communes du Pays Bellegardien où les besoins en PLAI et PLUS concernent plutôt des typologies intermédiaires. D'autres EPCI présentent des divergences dans la répartition des typologies suivant la catégorie de financement : c'est le cas de Grand Bourg Agglo, la communauté de communes de la Dombes, celles de la Veyle et de Val de Saône Centre, avec un besoin marqué en T1 sur le PLAI alors que les typologies intermédiaires sont dominantes sur le PLUS. Sur la totalité des EPCI, les besoins au-delà du T4 sont très minoritaires.

On peut également noter que, selon les territoires, l'effort qui serait à fournir pour répondre à ces besoins est très différent, tant en valeur numérique absolue (nombre de logements) que relativement au besoin estimé. Enfin, on rappelle que l'étude se base essentiellement sur la dynamique observée ces dernières années sur le SNE. Certains effets non pris en compte dans l'étude peuvent également influencer sur l'évolution du besoin en LLS : par exemple une aggravation marquée des conditions socio-économiques dans un avenir proche, ou encore l'interdiction de location des passoires énergétiques du parc privé qui, en l'absence d'une connaissance précise du nombre de logements impactés, pourrait entraîner des effets de report plus ou moins importants sur le parc public. Enfin, certains gros projets, comme le chantier du futur Réacteur Pressurisé Européen de 2<sup>e</sup> génération (EPR2) sur la plaine de l'Ain, entraîneront inévitablement des besoins en logements ponctuellement significatifs qui pourraient également influencer sur le besoin en LLS.

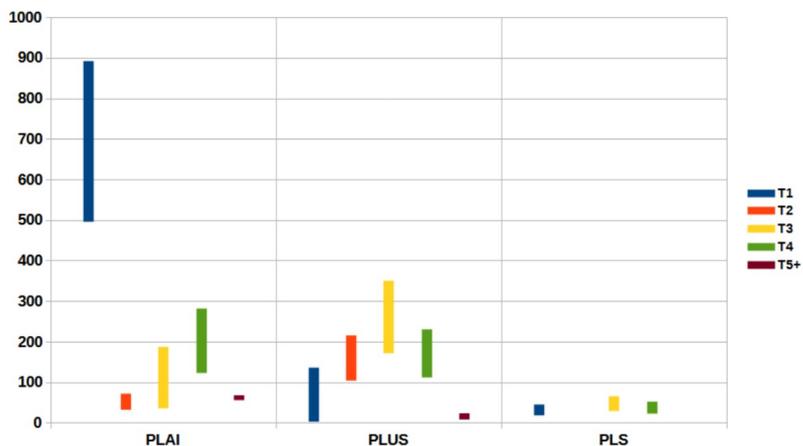
**L'approche par EPCI, si elle montre une hétérogénéité des situations, permet tout de même de confirmer les grandes tendances observées à l'échelle départementale : un besoin majoritaire en PLAI, notamment en Bresse, sur la zone côtière-plaine de l'Ain et sur le pays de Gex, alors même que l'écart entre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

Résultats détaillés par EPCI : à gauche estimation des besoins à 5 ans par type de financement, à droite estimation par typologie et type de financement.

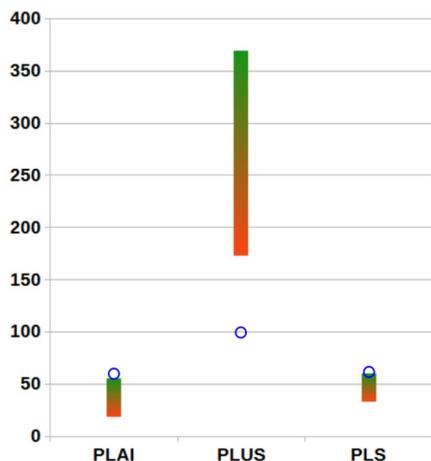
Grand Bourg Agglo



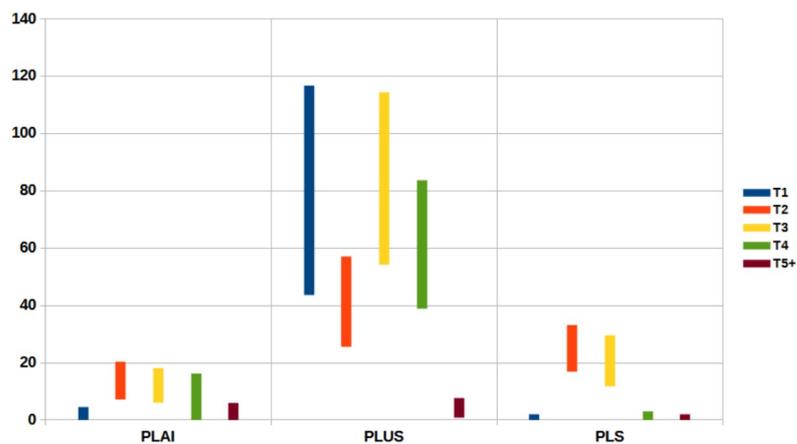
Grand Bourg Agglo



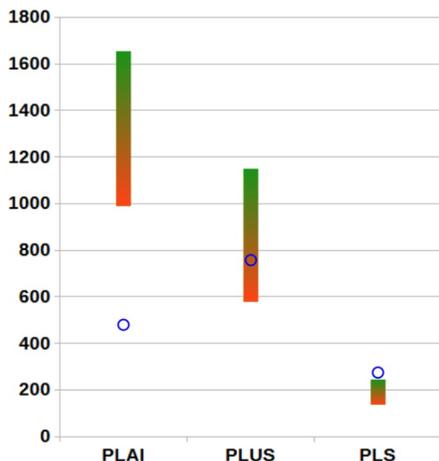
Haut Bugey Agglo



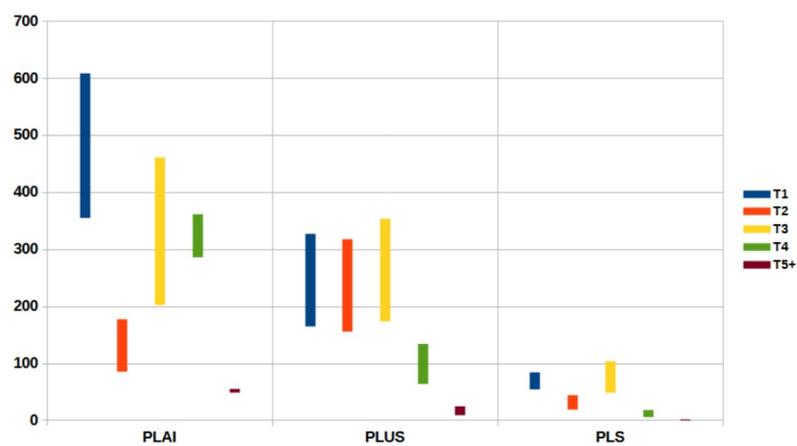
Haut Bugey Agglo



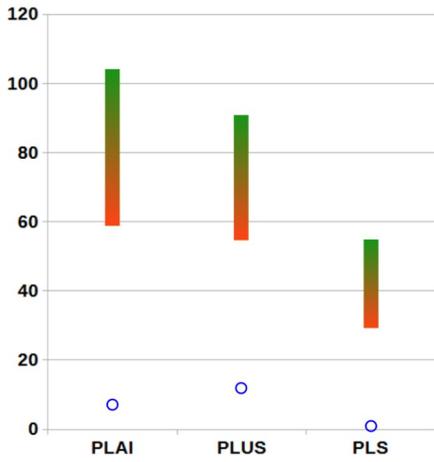
Pays de Gex Agglo



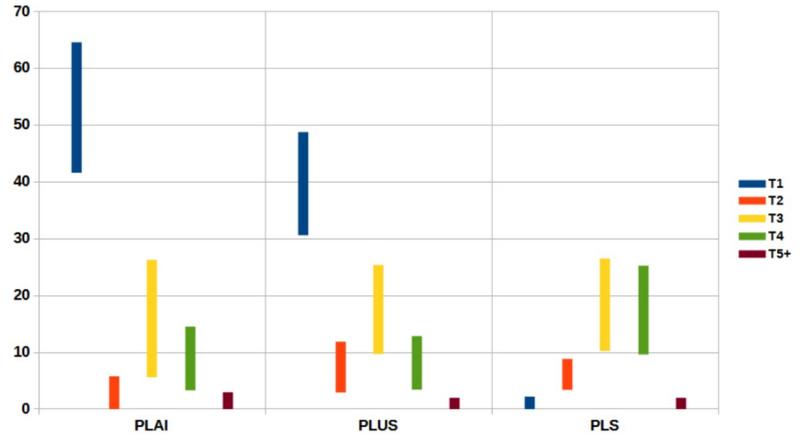
Pays de Gex Agglo



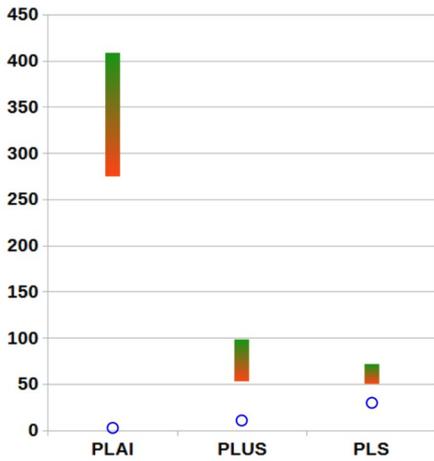
CC Bresse et Saône



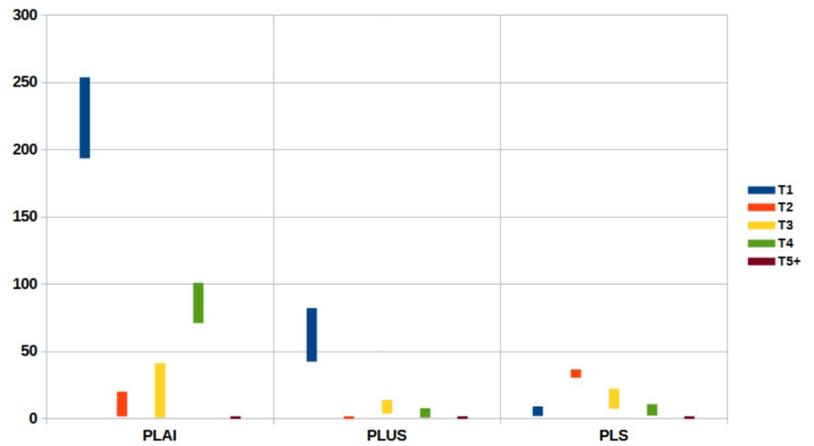
CC Bresse et Saône



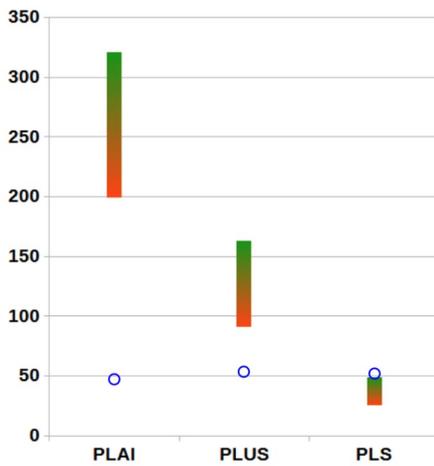
CC Bugey Sud



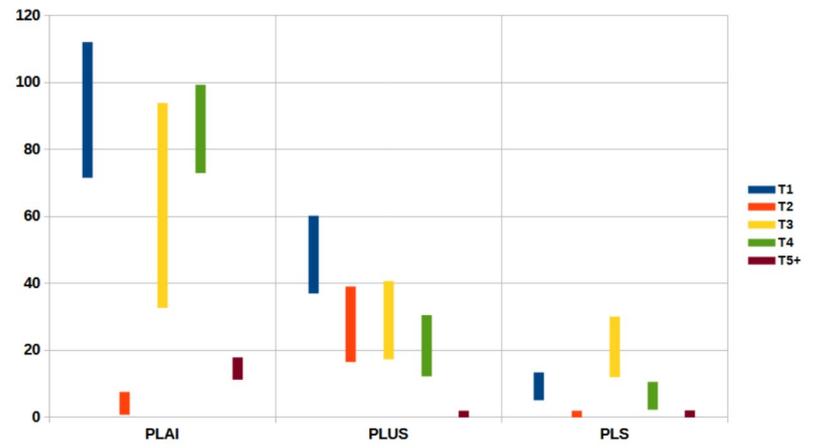
CC Bugey Sud



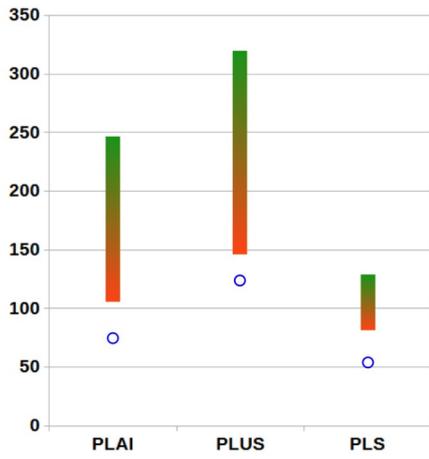
CC Côtière à Montluel



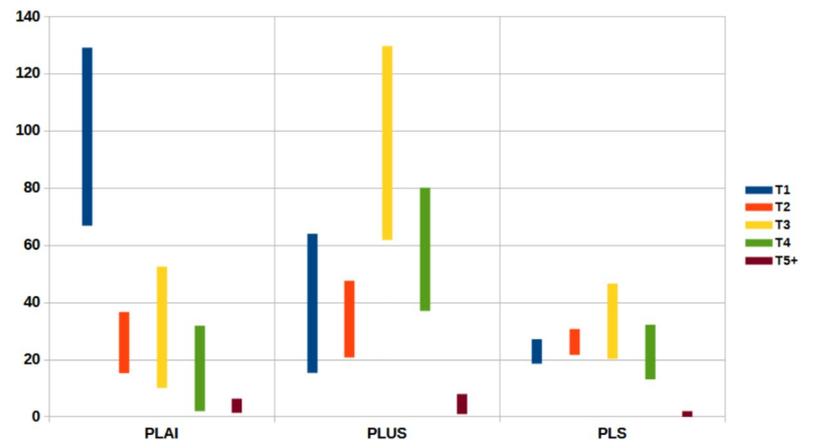
CC Côtière à Montluel



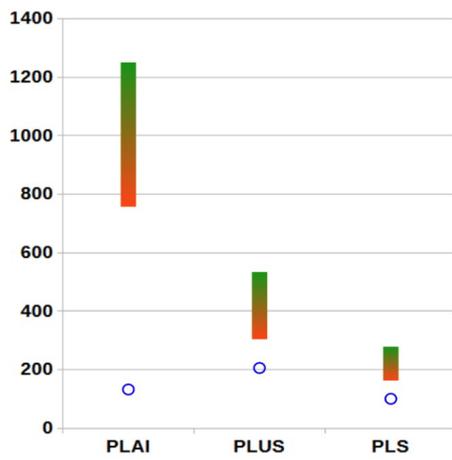
CC Dombes



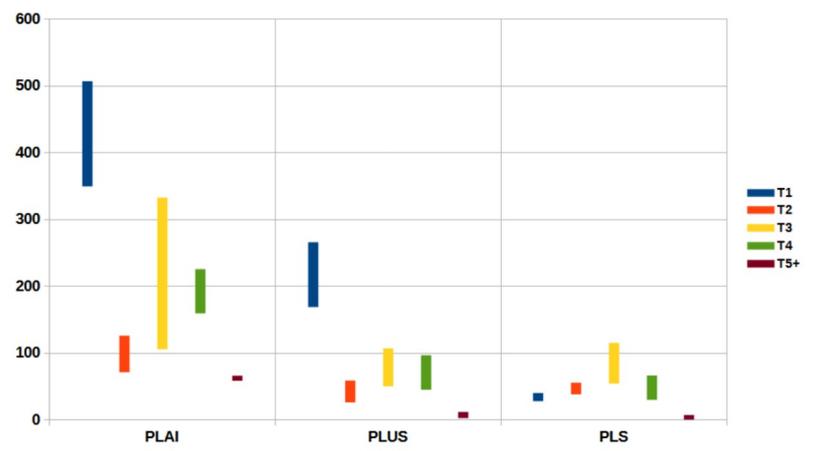
CC Dombes



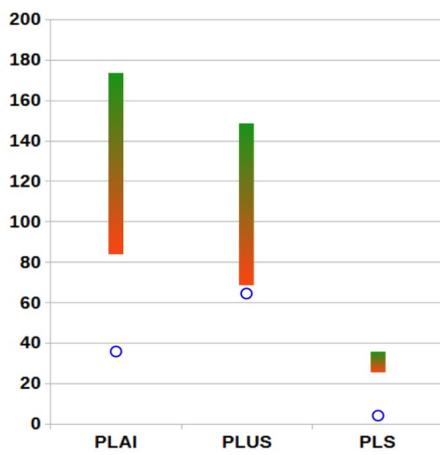
CC Plaine de l'Ain



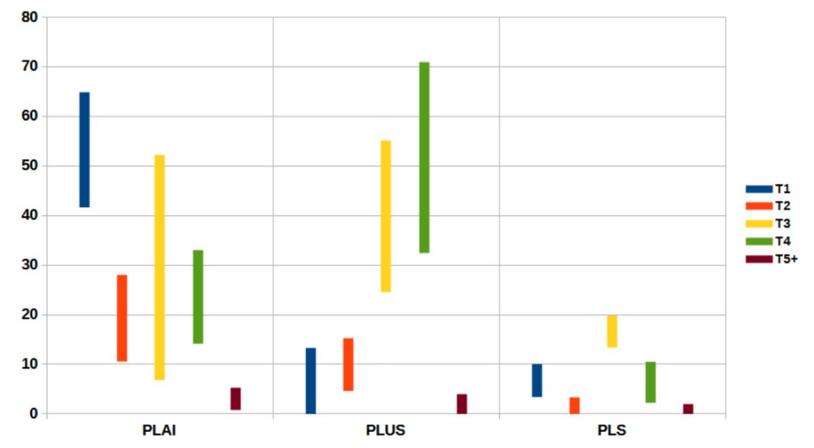
CC Plaine de l'Ain



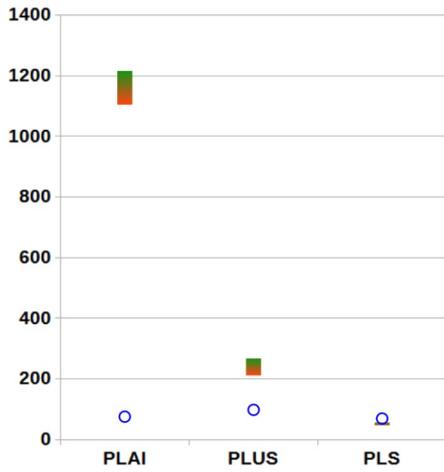
CC Veyle



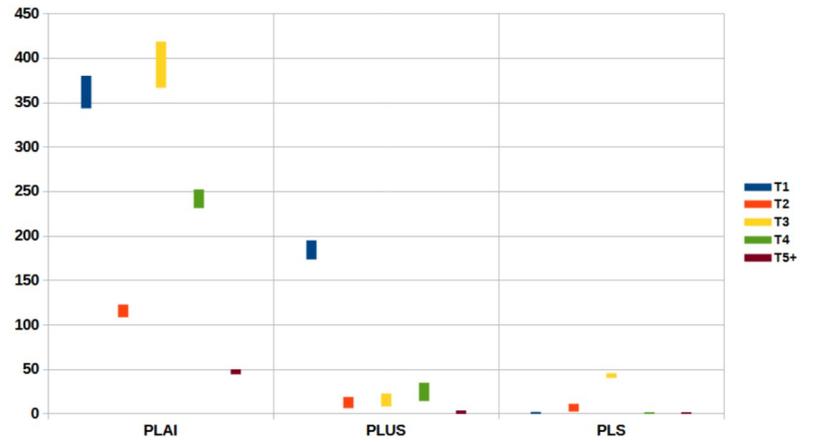
CC Veyle



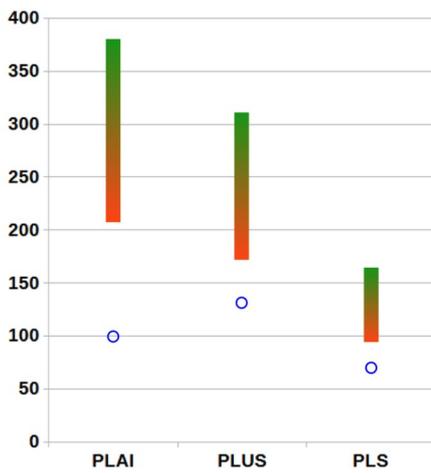
CC Miribel et Plateau



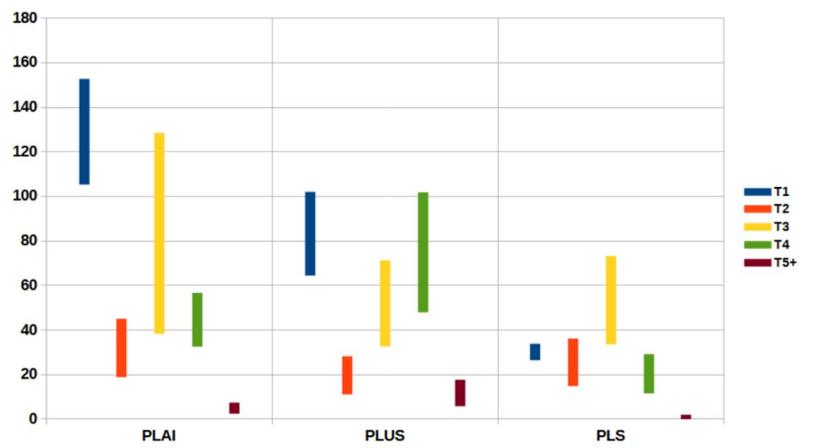
CC Miribel et Plateau



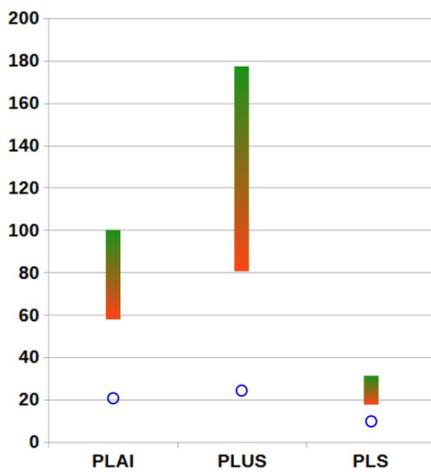
CC Dombes Saône Vallée



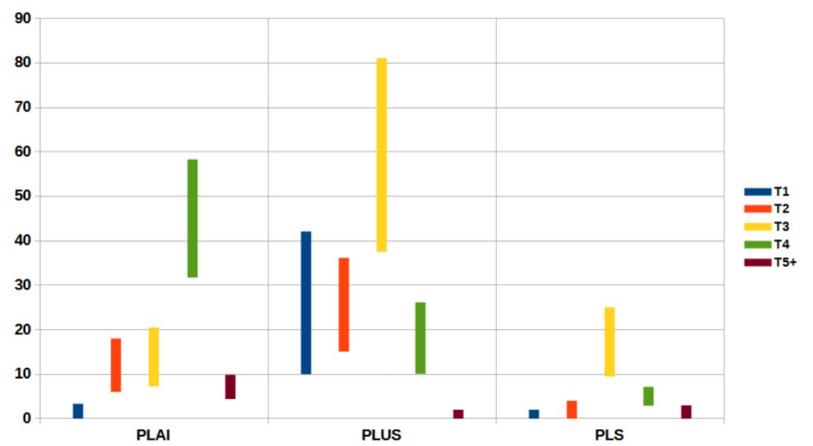
CC Dombes Saône Vallée



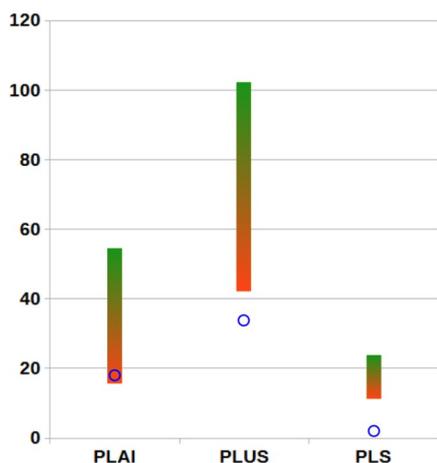
CC Pays Bellegardien



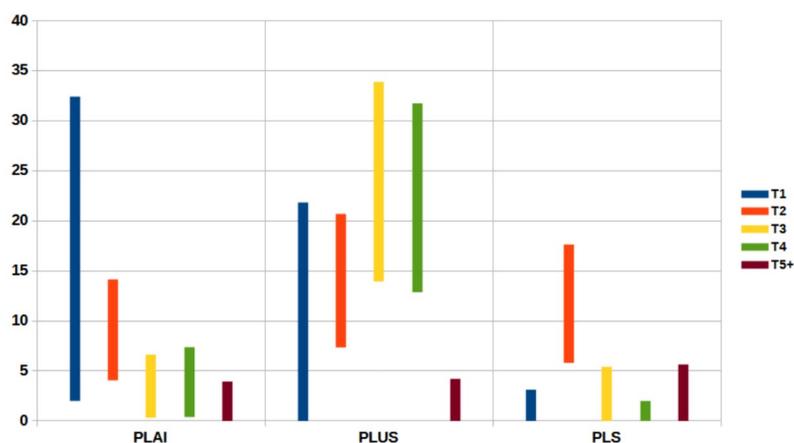
CC Pays Bellegardien



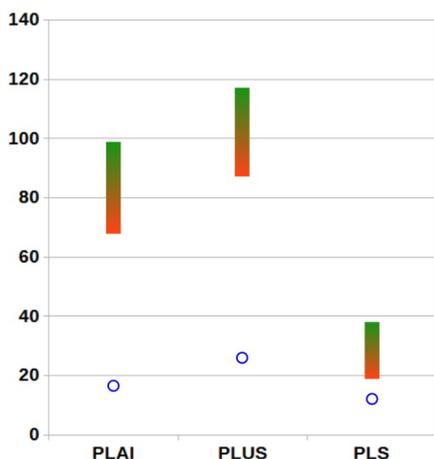
CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon



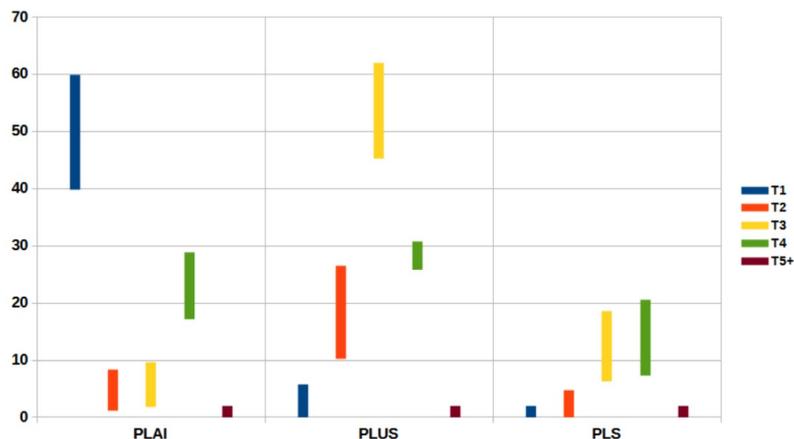
CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon



CC Val de Saône Centre



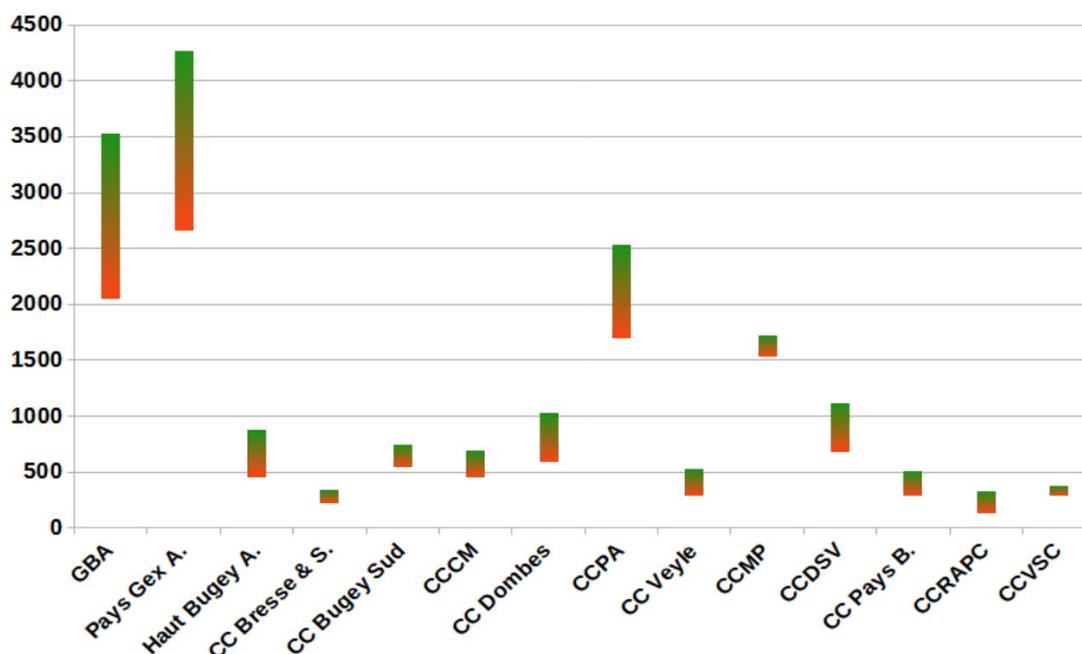
CC Val de Saône Centre



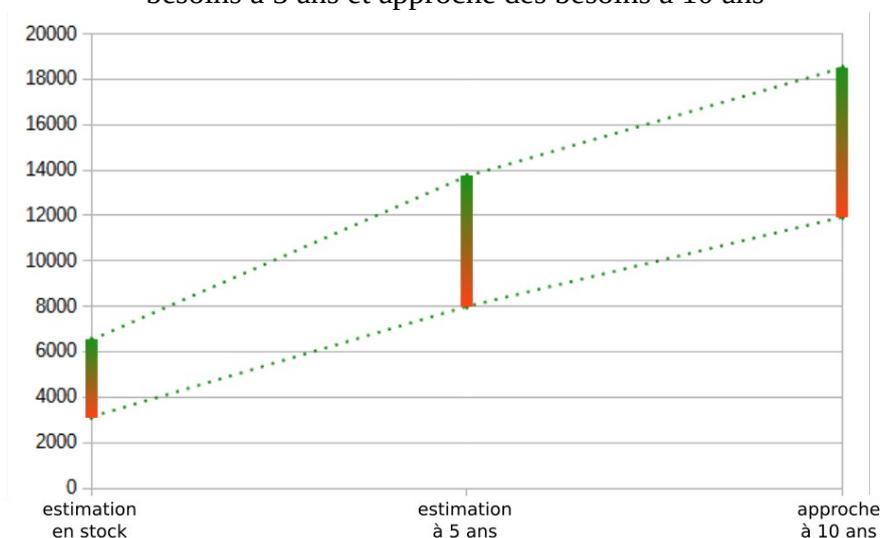
## 5. Approche du besoin en LLS à 10 ans

À l'échelle de l'Ain, l'approche à 10 ans situe le besoin entre 12 000 et 19 000 logements environ. La répartition par EPCI est très similaire à l'estimation des besoins à 5 ans, cependant quelques différences apparaissent : si les principaux besoins sont toujours recensés sur Grand Bourg Agglomération, Pays de Gex Agglomération, la communauté de communes de la Plaine de l'Ain et celle de Miribel et Plateau, ce dernier territoire apparaît un peu plus en retrait, alors que le besoin sur Pays de Gex agglomération apparaît plus élevé, signe d'une démographie prévisionnelle toujours très dynamique sur ce secteur. Comparativement aux autres EPCI, les besoins sur Haut Bugey Agglomération progressent par rapport à l'estimation à 5 ans : en effet, un niveau de tension et une croissance démographique faibles font que les besoins en stock sont très peu élevés ; la dynamique de demande reste cependant importante et aboutit à cet effet « rattrapage » à 10 ans.

### Besoins en LLS : approche à 10 ans par EPCI



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



En mettant en regard l'estimation des besoins en stock, l'estimation des besoins à 5 ans et l'approche des besoins à 10 ans, on constate qu'une part importante du besoin concerne déjà la situation actuelle : cela confirme que le besoin à 5 ans est en réalité constitué en bonne part d'un besoin déjà présent, hérité d'une situation qui s'est déjà tendue ces dernières années. L'approche via OTELO à 10 ans tendrait à montrer que la dynamique va présenter un léger ralentissement, ce qui est cohérent avec la diminution à long terme de la croissance démographique. On rappelle cependant que cette approche ne prend pas en

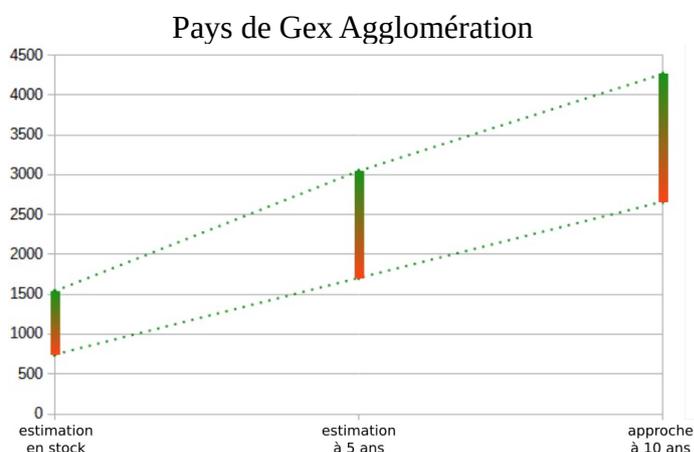
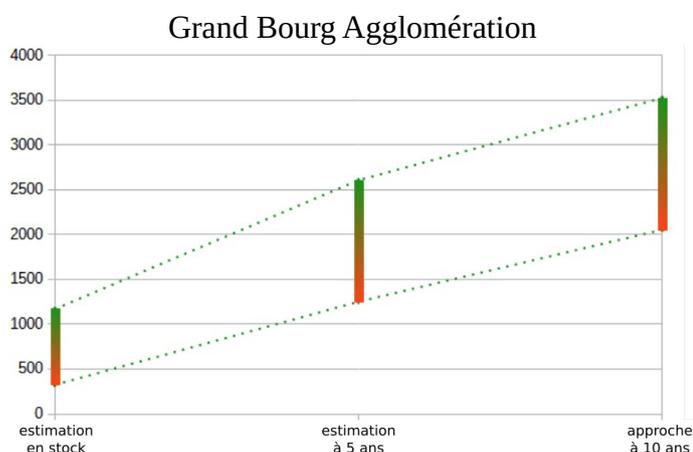
compte d'autres effets, notamment socio-économiques, qui peuvent influencer de façon significative le besoin.

Les constats faits à l'échelle départementale sont également valables pour la plupart des EPCI : on observe ainsi un ralentissement entre l'évolution, « actuel » / « à 5 ans » et « à 5 ans » / « à 10 ans », particulièrement marqué sur la grande périphérie lyonnaise (Dombes, sud du val de Saône, côtière et plaine de l'Ain). A contrario, certains EPCI ne semblent pas présenter de ralentissement de la dynamique du besoin sur 10 ans : c'est le cas par exemple du Pays de Gex, c'est également le cas des territoires du Bugey bien que le besoin y soit numériquement faible par rapport à d'autres territoires.

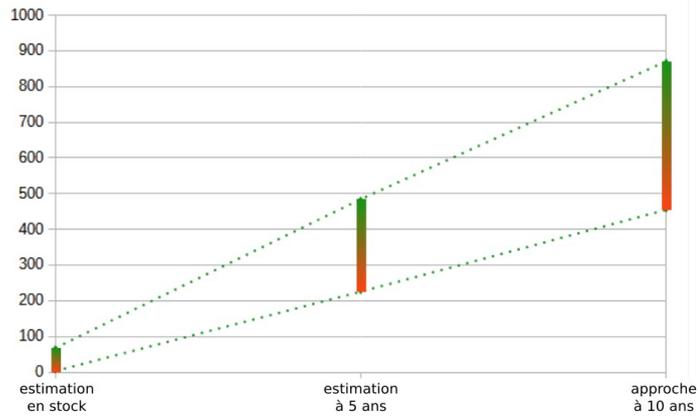
On observe également que le niveau de besoin en stock représente souvent une part significative du besoin. Le cas extrême est celui de la communauté de communes de Miribel et Plateau, où le besoin estimé en stock représente environ 70 % du besoin estimé à 5 ans, et toujours 65 % de l'approche du besoin à 10 ans. Certains EPCI présentent à l'inverse un besoin en stock faible, comme Haut Bugey Agglomération, la communauté de communes de la Dombes, celles de la Veyle, de Rives de l'Ain Pays du Cerdon et du val de Saône Centre : pour la plupart, ce sont des EPCI qui présentent logiquement un niveau de tension actuel faible sur le parc social.

**De façon générale, 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 : cette évolution ne tient cependant compte que des facteurs démographiques. Des effets non anticipables peuvent avoir une influence importante. On remarque par ailleurs, sur un grand nombre de territoires, qu'une part significative du besoin correspond en réalité à la résorption de la situation de tension actuellement constatée.**

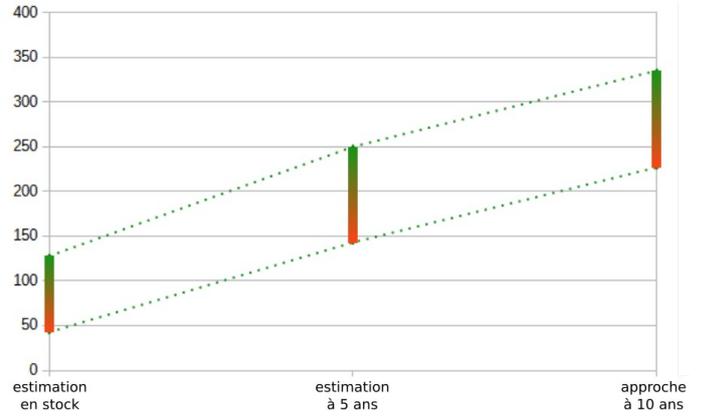
### Trajectoires détaillées par EPCI :



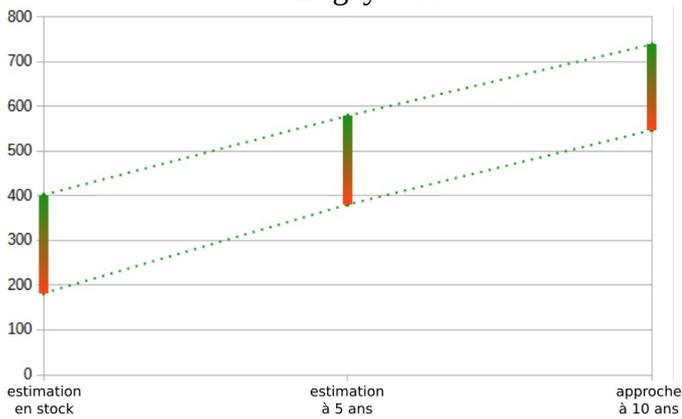
### Haut Bugey Agglomération



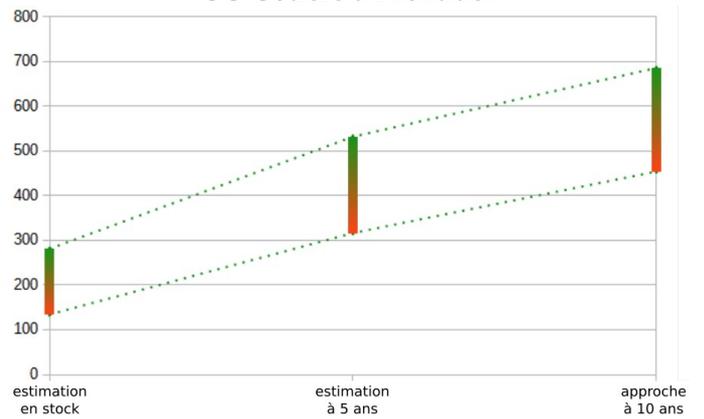
### CC Bresse et Saône



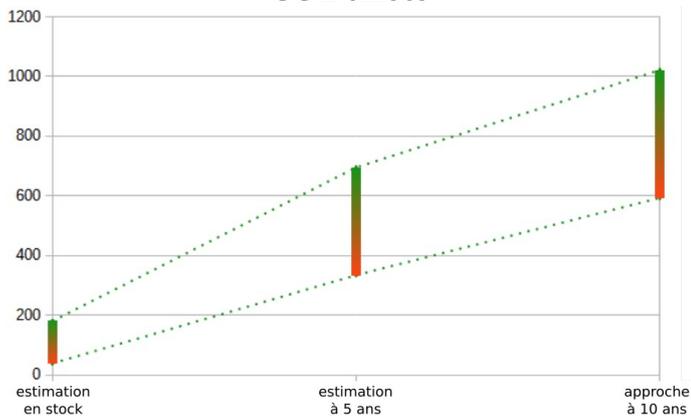
### CC Bugey Sud



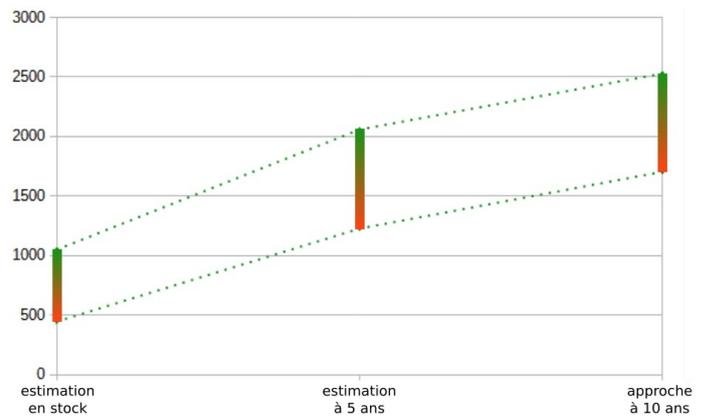
### CC Côtière à Montluel



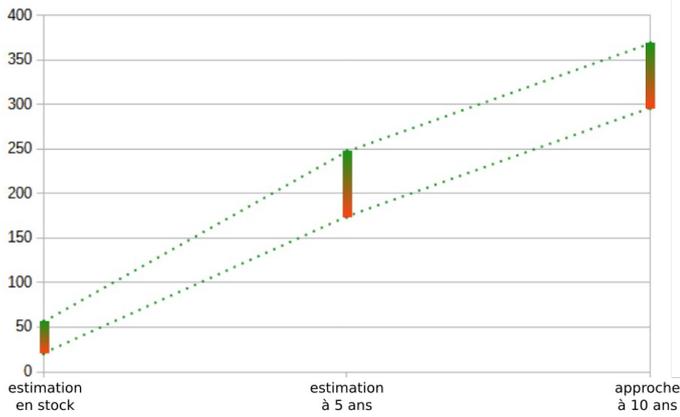
### CC Dombes



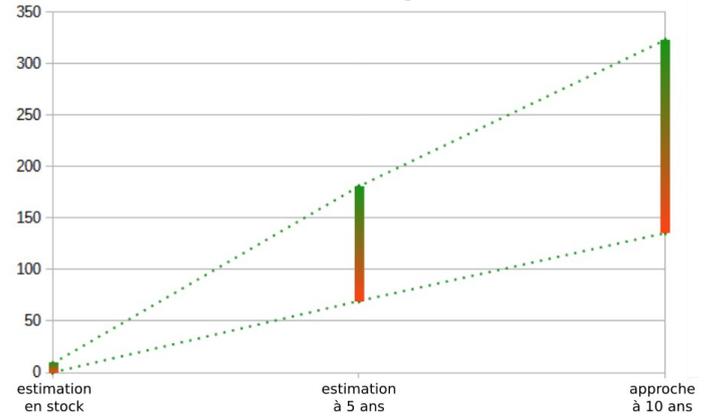
### CC Plaine de l'Ain



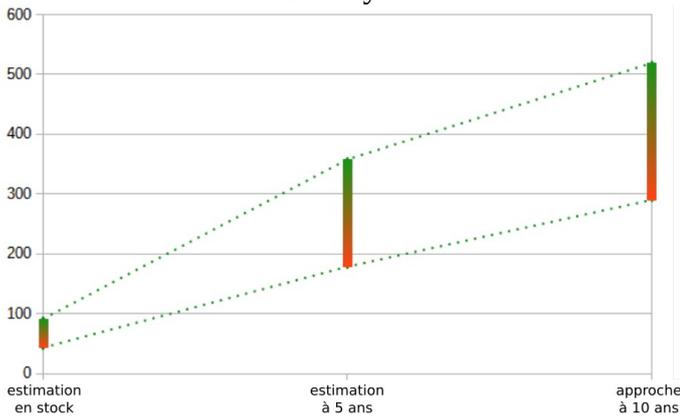
CC Val de Saône Centre



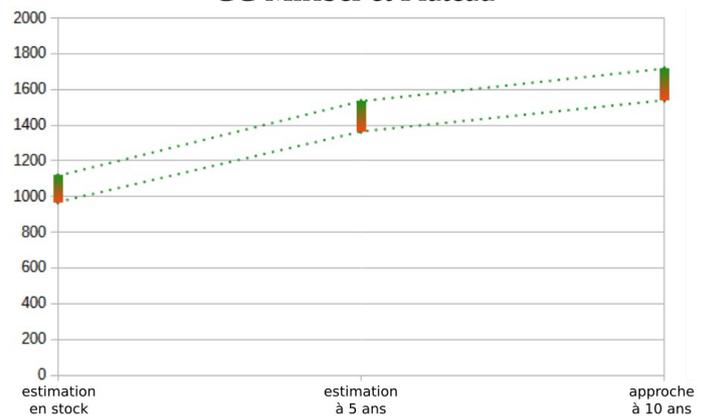
CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon



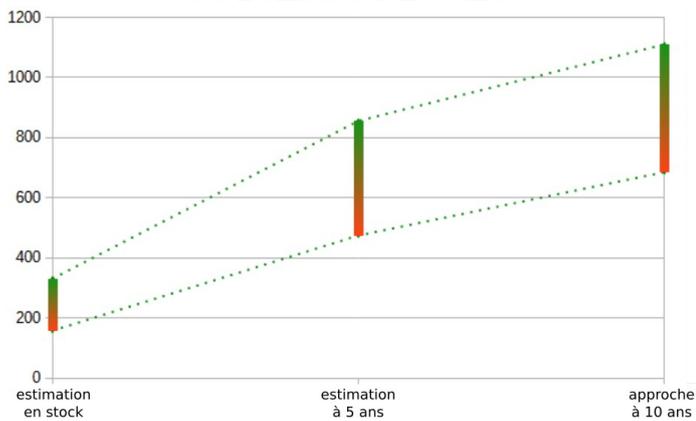
CC Veyle



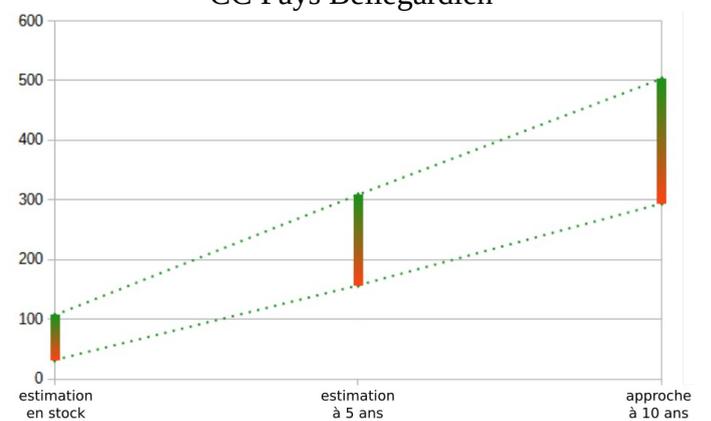
CC Miribel et Plateau



CC Dombes Saône Vallée

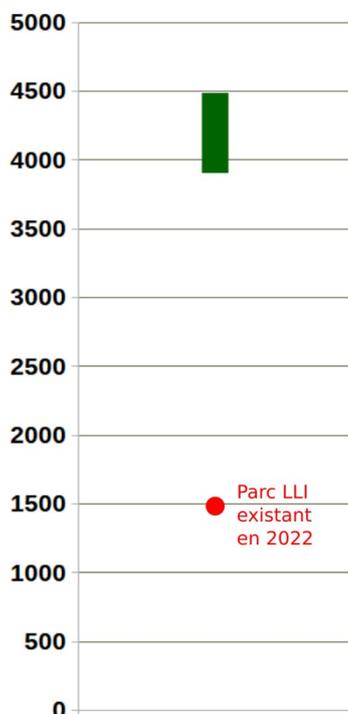


CC Pays Bellegardien

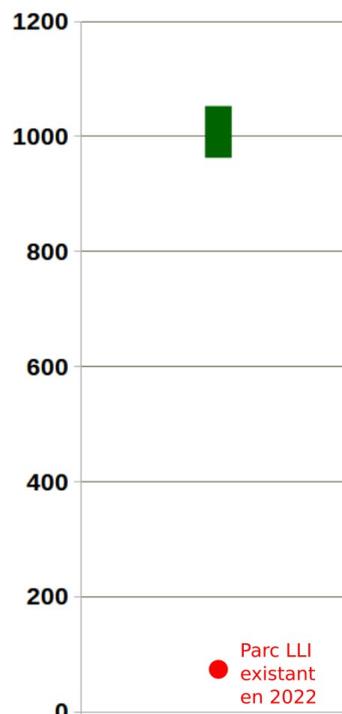


## 6. Approche du besoin en LLI à 5 ans

Approche du parc idéal de LLI  
à 5 ans - secteur "genevois"



Approche du parc idéal de LLI  
à 5 ans - secteur "lyonnais"



**L'approche en parc idéal de LLI pour répondre aux besoins à 5 ans s'élève à 3 900 à 4 500 logements pour le secteur « genevois ».** A titre de comparaison, le parc de LLI sur ce secteur comporte un peu moins de 1 500 logements.

**Sur le secteur lyonnais, l'approche se situe autour des 1 000 logements,** pour moins de 100 logements existants en 2022.

Cette approche confirme, sur ces deux secteurs où le marché de l'immobilier est très tendu et où la disponibilité de logements abordables pour tous les revenus, est faible, le besoin élevé en LLI par rapport au parc actuel. Si les besoins apparaissent élevés sur le pays de Gex, c'est aussi sur ce secteur qu'on trouve la majorité du parc existant ; a contrario si le secteur lyonnais ne représente qu'un cinquième du besoin aindinois, l'écart avec le parc existant est bien plus important (rapport de 1 à 10).

L'approche conduite par l'étude sur le LLI, avec les limites que comporte la méthodologie utilisée, confirme des besoins de grande ampleur au regard du parc existant à ce jour : s'ils sont numériquement plus importants sur le Pays de Gex, l'écart est encore plus significatif sur les zones tendues de la périphérie lyonnaise.



# ANNEXES

# Annexe 1 - Estimation des besoins en LLS à 5 ans - Méthodologie détaillée

## 1. Caractériser et quantifier le besoin en LLS à partir de la demande SNE

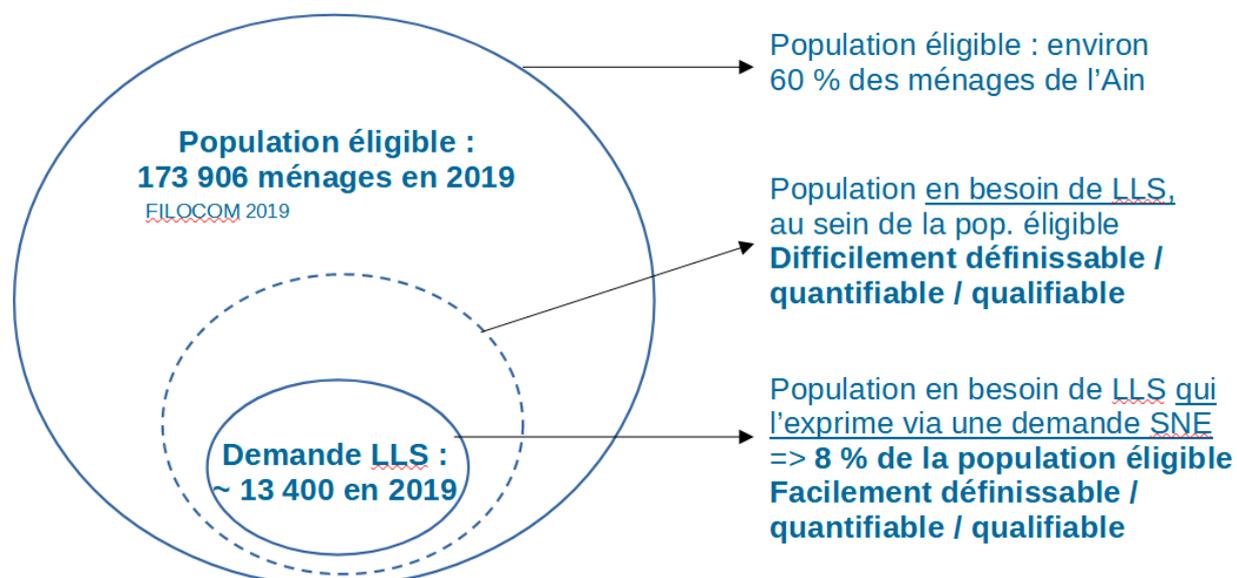
Dans ce chapitre, on va s'intéresser à la demande concernant chacun des territoires étudiés. On travaille sur la base d'une extraction des demandes enregistrées au SNE pour les millésimes 2017 à 2022, avec les variables suivantes :

- EPCI du logement demandé
- EPCI de la résidence actuelle (utile pour réaliser l'approche comparative avec les besoins estimés par OTELO)
- type de mouvement (mutation ou hors mutation, utile pour réaliser l'approche comparative avec les besoins estimés par OTELO)
- type de financement par rapport aux revenus du demandeur
- origine de la déclaration (en ligne ou au guichet, afin de fiabiliser la variable concernant les revenus)
- composition familiale (utile pour déterminer la typologie de logement nécessaire)
- taille du ménage (utile pour déterminer la typologie de logement nécessaire)

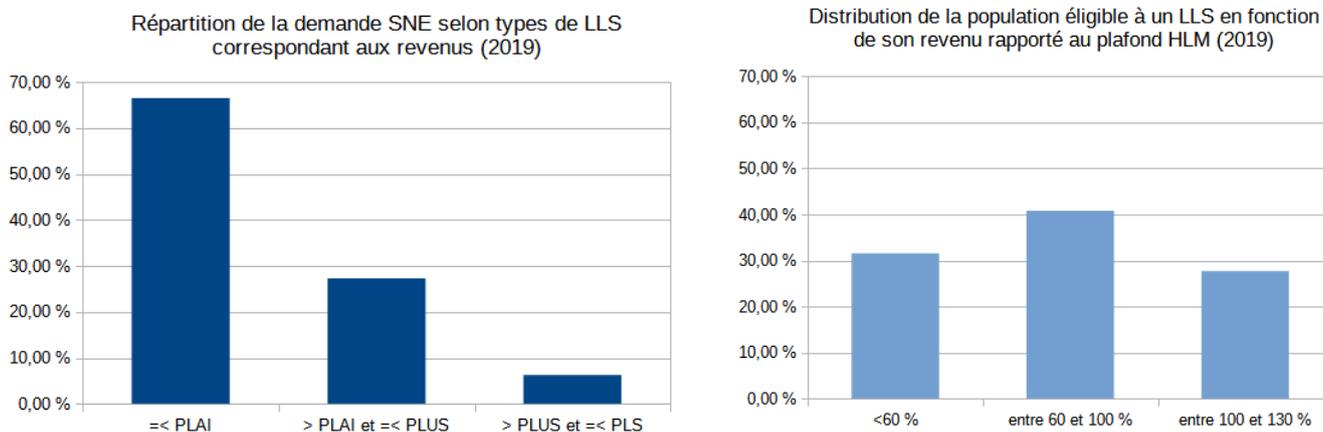
Cette extraction nous a été fournie par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

### 1.1 Valider l'approche de représentativité qualitative du besoin par la demande SNE

Définir le besoin en LLS présente des difficultés : le ratio entre la population réglementairement éligible au LLS, qui représente 60 % de la population de l'Ain et la demande exprimée via le SNE, est de 1 à 13 : le besoin réel (exprimé + non exprimé) se situe entre ces deux ensembles.



On fait l'hypothèse que le besoin en LLS concerne une petite partie de la population éligible, celle qui est la plus en précarité, et que la demande SNE est représentative de cette population « en réel besoin ». Lorsqu'on compare la répartition de la population éligible au LLS et celle de la population demandeuse via le SNE, on observe que cette dernière concerne effectivement une population aux revenus bien inférieurs à ceux de la population éligible ; le taux de revenus correspondant aux seuils du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) étant de 60 % contre 30 % pour la population éligible.



La demande SNE est ainsi **qualitativement** représentative du besoin.

## 1.2 Reconstruction de la demande SNE sur les 5 années passées par logement d'arrivée (EPCI x typologie x type financement)

Un certain nombre de variables figurant dans les données du SNE peuvent être sujettes à des biais pour la présente étude. Il y a par ailleurs des données manquantes. Enfin, la question de la représentativité quantitative du besoin par les demandes au SNE est traitée par l'analyse comparative avec les besoins en stock, calculés via l'outil OTELO, donnant lieu, au cas par cas, à des corrections.

### a) Fiabilité des données concernant l'EPCI demandé

Les besoins seront comptabilisés au niveau du territoire d'EPCI demandé, quelle que soit l'origine de la demande. On peut envisager qu'il existe des stratégies individuelles concernant le territoire demandé : par exemple lorsqu'on a besoin d'habiter telle commune mais dont le parc social est saturé, on préfère demander une commune avoisinante où la situation est moins tendue. On fait cependant l'hypothèse qu'à l'échelle des EPCI, le biais créé par ces effets de stratégie sont faibles, ou bien qu'elles correspondent à des réalités socio-économiques incontournables, ou encore à des choix de vie non subis (par exemple un ménage demandant un LLS dans la périphérie lyonnaise plutôt qu'à Lyon alors qu'ils y travaillent : le font-ils, car le parc social lyonnais est saturé ? Les loyers lyonnais leur sont-ils de facto inaccessibles ? ou souhaitent-ils disposer d'un pavillon avec jardin?).

### b) Transposition des données de composition familiale en typologie de logement

La variable de la typologie du logement demandé qui figure dans le SNE, si elle semble apporter une information sur la typologie du logement, présente en réalité plusieurs biais :

- le ménage peut faire plusieurs souhaits de typologie mais une seule figure dans les

données.

- il peut y avoir des stratégies de choix d'une typologie qui ne correspond pas aux besoins
- il peut également y avoir des demandes « de confort », sans forcément de réel besoin.

Afin d'objectiver le besoin, on utilise donc plutôt les variables de composition familiale pour déterminer la typologie de logement correspondante. L'étude s'appuie pour ce faire sur la correspondance proposée « typologie du logement » / « composition du ménage » établie par le Cerema :

Nombre de cotitulaires	Nombre de personnes à charge	Type de logement préconisé pour répondre au besoin
1	0	T1
2	0	T2
1 ou 2	1	T3
1 ou 2	2	T3
1 ou 2	3	T4
1 ou 2	4	T4
1 ou 2	5 ou plus	T5

Les extractions du SNE font ressortir quelques compositions de ménage ne figurant pas dans la correspondance du Cerema, notamment lorsque des personnes supplémentaires, mais non à charge, sont attachées à la demande. On établit donc la correspondance suivante, plus complète :

	Composition familiale	Taille du ménage	Typologie de logement
<b>Cas où la taille du ménage correspond à 1 ou 2 codemandeurs + les personnes à charge</b>	Personne seule	1	T1
	Pers.seule avec 1 pers. à charge	2	T3
	Pers.seule avec 2 pers. à charge	3	T3
	Pers.seule avec 3 pers. à charge	4	T4
	Pers.seule avec 4 pers. à charge	5	T4
	Pers.seule avec 5 pers. à charge	6	T5 ou +
	Personne seule avec 6 pers. à charge ou plus	7	T5 ou +
	Au moins 2 codemandeurs	2	T2
	Au moins 2 codemandeurs avec 1 personne à charge	3	T3
	Au moins 2 codemandeurs avec 2 personnes à charge	4	T3
	Au moins 2 codemandeurs avec 3 personnes à charge	5	T4
	Au moins 2 codemandeurs avec 4 personnes à charge	6	T4
	Au moins 2 codemandeurs avec 5 personnes à charge	7	T5 ou +
Au moins 2 codemandeurs avec 6 personnes à charge ou plus	8	T5 ou +	
<b>Cas où la taille du ménage comprend plus de personne que 2 codemandeurs + les personnes à charge</b>			
	Au moins 2 codemandeurs	3	T3
	Au moins 2 codemandeurs avec 1 personne à charge	4	T3
	Au moins 2 codemandeurs avec 2 personnes à charge	5	T4
	Au moins 2 codemandeurs avec 3 personnes à charge	6	T4
	Au moins 2 codemandeurs avec 4 personnes à charge	7	T5 ou +
	Au moins 2 codemandeurs avec 5 personnes à charge	8	T5 ou +
	Au moins 2 codemandeurs avec 6 personnes à charge ou plus	9	T5 ou +
	Au moins 2 codemandeurs	>3	T3
	Au moins 2 codemandeurs avec 1 personne à charge	>4	T4
	Au moins 2 codemandeurs avec 2 personnes à charge	>5	T4
	Au moins 2 codemandeurs avec 3 personnes à charge	>6	T5 ou +
	Au moins 2 codemandeurs avec 4 personnes à charge	>7	T5 ou +
Au moins 2 codemandeurs avec 5 personnes à charge	>8	T5 ou +	
Au moins 2 codemandeurs avec 6 personnes à charge ou plus	>9	T5 ou +	

### c) Transposition des données de revenus en type de financement

L'extraction du SNE fait figurer directement comme variable le classement par tranche de LLS disponible des revenus du ménage demandeur. Ce classement repose sur les déclarations de revenus directement faites par les ménages, qui sont de plus en plus effectuées en ligne. Alors qu'au guichet, un avis d'imposition est demandé et permet de contrôler l'information des revenus, ce n'est pas le cas pour une demande en ligne ; ce qui pose donc un problème de fiabilité de cette information.

On utilise donc le critère d'origine de la déclaration (en ligne ou au guichet) pour contrôler le niveau de fiabilité des revenus déclarés. En comparant les demandes par origine, à l'échelle de l'Ain, on observe une répartition quasi identique en fonction des types de financement, ce qui tend à montrer que le critère des revenus est plutôt fiable, quel que soit l'origine. Ce n'est cependant pas systématiquement le cas lorsqu'on observe à l'échelle des EPCI ; des variations qui apparaissent : on corrige la base de données suivant la répartition observée pour les demandes au guichet uniquement pour limiter le biais.

### d) Cas de données manquantes

- certains champs apparaissent « non saisie » : ils ne concernent que le type de financement du LLS par plafonds de revenus (PLAI, PLUS, PLS)

La part de demande impactée est assez significative puisqu'elle représente, à l'échelle de l'Ain, jusqu'à 8 % des demandes.

	<b>guichet</b>	<b>en ligne</b>	<b>total</b>
2017	8,35 %	4,34 %	7,69 %
2018	7,44 %	4,28 %	6,78 %
2019	7,72 %	3,70 %	6,64 %
2020	6,83 %	1,71 %	4,87 %
2021	5,38 %	0,70 %	3,17 %
2022	7,28 %	2,25 %	4,35 %

On va donc corriger ces demandes en leur attribuant une donnée « fictive » en fonction du niveau de probabilité du type de financement, au regard des autres données complètes disponibles (exemple : si le corpus comporte 60 demandes PLAI, 30 demandes PLUS, 10 demandes PLS et 10 demandes « non-saisies », ces 10 demandes sont réparties en 6 PLAI, 3 PLUS et 1 PLS).

- certains champs apparaissent « sans objet » : sur les demandes concernées, il s'agit à la fois des données « type de financement par plafonds de revenus » et des données « composition familiale »

Les demandes dans ce cas, étant en très faible nombre par rapport au nombre total de demandes, le choix est fait de les négliger.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>GBA</b>	8	5		3	10	12
<b>PGA</b>	3	1	1	1		7
<b>HBA</b>	5	2		6	2	3
<b>Bugey Sud</b>						2
<b>3CM</b>		1			1	
<b>Dombes</b>					2	1
<b>CCPA</b>	1	1			2	10
<b>Veyle</b>						1
<b>CCMP</b>	1					3
<b>DSV</b>	1	1		1		
<b>PB</b>	1	1		1	3	

e) Comparaison avec l'estimation des besoins en stock via l'outil OTELO et correction pour une représentativité quantitative

Si l'on présume que la demande SNE est représentative qualitativement d'une population particulièrement en besoin parmi la population éligible, qu'en est-il de sa représentation quantitative ?

On réalise un exercice comparatif entre la demande exprimée au dernier millésime disponible et l'estimation des besoins en stock, réalisée par l'outil OTELO, et le cas échéant la demande est « augmentée » fictivement lorsque l'estimation OTELO est supérieure.

OTELO réalise une estimation des besoins en stock, en utilisant et croisant diverses bases de données, et les restitue selon différentes catégories :

- ménages hors logement (sans abris, résidents de l'hébergement social) ;
- ménages hébergés (cohabitation intergénérationnelle subie, hébergement chez un tiers) ;
- ménages en inadéquation financière avec leur logement ;
- ménages dans des logements de mauvaise qualité ;
- ménages en situation d'inadéquation physique avec leur logement.

Ces ménages sont ceux identifiés comme se trouvant actuellement sur le territoire étudié.

Il est à noter qu'OTELO réalise également une estimation des besoins en stock issus du parc social : le choix a été fait d'exclure cette catégorie de l'exercice comparatif ; en effet les besoins recensés en mutation interne au parc social dans le cadre de cette étude sont plus larges (pas uniquement attachés à la périphérie du territoire en arrivée ou en départ, et en utilisant des millésimes de données plus récents).

Le guide d'utilisation d'OTELO donnent des indications sur la nature de ces besoins. Les 2 premières catégories d'OTELO relèvent évidemment d'un besoin exclusivement de LLS, s'agissant par essence d'un public précaire ou très modeste. Dans les faits, suivant les EPCI, elles représentent 75 à 95 % des besoins en stock. Les autres catégories relèvent d'un besoin majoritaire de LLS et éventuellement d'autres types de logement ; elles représentent seulement 25 à 5 % des besoins. On peut considérer en bonne approximation que l'ensemble de ces besoins concerne le LLS.

Plusieurs paramétrages sont disponibles pour utiliser l'outil OTELO. S'agissant des sources de données et de leur prise en compte, 2 scénarios divergents ont été utilisés, puis un

scénario médian a été établi. Dans les deux cas, on fixe un horizon de résorption inférieur à l'horizon de projection, afin que l'outil affiche 100 % des besoins en stock. On réalise une comparaison avec les demandes correspondant à ce type de ménages, enregistrées au SNE dans le dernier millésime disponible, c'est-à-dire aux ménages :

- non déjà locataires du parc social (hors mutation) ;
- résidant sur le territoire d'étude.

L'exercice de comparaison montre qu'entre les besoins ainsi calculés par OTELO et la part de la demande SNE correspondant au même ensemble, il y a un écart à l'échelle de l'Ain de seulement 7,8 % : la demande SNE est donc quantitativement représentative du besoin en LLS.

À l'échelle des EPCI, des écarts plus importants sont constatés, mais ils représentent à chaque fois tout au plus 1 à 4 % de la population éligible du territoire : estimation OTELO et demande SNE restent donc comparativement très proches. Les écarts positifs concernent notamment la communauté de communes Bugey Sud, celle de la Plaine de l'Ain et celle de Miribel et Plateau, et sont dus en grande majorité à des besoins en « hors logement ». Il n'a cependant pas été identifié de cause particulière expliquant ces écarts et pouvant constituer un biais (par exemple une sur-représentation des structures d'hébergement social).

<b>Comparaison entre les besoins en LLS recensés sur le territoire d'étude concernant les publics non déjà locataires du parc social et les besoins recensés par Otello</b>				
EPCI	Besoins globaux en LLS – scénario de référence OTELO	Demande SNE : « Nom de l'EPCI (logement du demandeur) » = EPCI « Mutation » = Hors Mutation	Ecart :	Surplus « OTELO » vs « SNE »
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	1848	1975	-6,87 %	0
CA du Pays de Gex	1472	1557	-5,77 %	0
CA Haut - Bugey Agglomération	869	777	10,59 %	92
CC Bresse et Saône	197,5	165	16,46 %	32,5
CC Bugey Sud	583	315	45,97 %	268
CC de la Côtière à Montluel	235,5	323	-37,15 %	0
CC de la Dombes	293,5	344	-17,21 %	0
CC de la Plaine de l'Ain	1368,5	1020	25,47 %	348,5
CC de la Veyle	278	227	18,35 %	51
CC de Miribel et du Plateau	599	317	47,08 %	282
CC Dombes Saône Vallée	340	297	12,65 %	43
CC du Pays Bellegardien (CCPB)	235,5	333	-41,40 %	0
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	130	150	-15,38 %	0
CC Val de Saône Centre	150	129	14,00 %	21

Lorsque le besoin estimé par OTELO est supérieur à la demande SNE, on peut donc raisonnablement estimer qu'une partie du besoin réel du territoire ne se retrouve pas dans les demandes du SNE. On choisit donc, dans un tel cas de figure, de modéliser un « besoin supplémentaire », additionné à la demande SNE, qui correspond à la différence entre l'estimation OTELO et la demande SNE. Pour modéliser finement ce besoin supplémentaire, on fait l'hypothèse que :

- ce surplus concerne, en grande majorité, un public particulièrement défavorisé, et donc relève du PLA1

- ce surplus présente la même répartition de composition familiale qu'observée pour les demandes SNE, on lui attribue donc fictivement des typologies selon la même répartition. La modélisation est effectuée à l'échelle de chaque EPCI.

### **1.3. Reconstruction de la demande SNE en mutation interne sur les 5 années passées par logement potentiellement quitté (EPCI x typologie x type financement)**

À une demande, ne correspond pas nécessairement un besoin en LLS neuf. En effet, les dynamiques de parcours résidentiel au sein du parc permettent également de libérer des logements. On va donc également conduire une estimation de ces logements potentiellement libérés au sein du parc. Par hypothèse, l'étude visant à estimer les besoins de LLS dans l'Ain, on ne considère pas les demandes dont le logement demandé est situé hors de l'Ain : en effet, on ne peut pas préjuger de la satisfaction de ces demandes. On va également exclure les demandes dont le motif est « démolition », puisqu'elles ne libéreront pas de logement.

On va donc considérer une deuxième extraction du SNE pour les millésimes 2017 à 2022, avec les variables suivantes :

- EPCI du logement demandé (dans l'Ain uniquement)
- EPCI de résidence actuelle
- type de mouvement (mutation uniquement)
- typologie du logement actuel
- composition familiale (utile pour corriger les « non saisie »)
- taille du ménage (utile pour corriger les « non saisie »)
- motif de la demande (pour identifier les démolitions)

Cette extraction nous a été fournie par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

#### a) Cas des données manquantes

On constate qu'un nombre faible, mais significatif, de demandes (5 % pour le millésime 2022) présente un champ « non saisie » sur la typologie du logement actuel. On corrige la base de données en attribuant fictivement une typologie de logement pour ces demandes suivant la répartition, observée sur les autres demandes, des typologies en fonction de la composition familiale et de la taille du ménage.

#### b) Reconstitution du type de financement du logement quitté

Dans le SNE, le type de financement du logement quitté n'est pas renseigné. Comment le reconstituer ?

Les autres variables présentent dans le SNE ne permettent pas de disposer d'indices suffisamment fiables pour déduire le type de financement.

On va donc s'intéresser à la probabilité générale, en fonction du territoire étudié et de la typologie du logement, que tel logement soit un PLAI, un PLUS ou un PLS, et réaliser une distribution des demandes suivant cette clé de répartition.

Pour établir ces probabilités, on utilise la base « Registre du Parc de Logement Social » (RPLS) afin de déterminer la répartition des différents types de financement, par territoire d'EPCI et par typologie de logement. Pour simplifier les calculs on n'utilisera qu'un seul

millésime de RPLS (2021, le dernier disponible) : en effet l'évolution du parc de LLS, d'une année sur l'autre, est faible (environ 1000 logements par an en ordre de grandeur, pour plus de 47 000 logements en tout) et ne change pas significativement la répartition des logements, ce choix est donc une bonne approximation.

## 2. Projection tendancielle de l'état de la demande SNE à 5 ans et calcul du besoin brut théorique

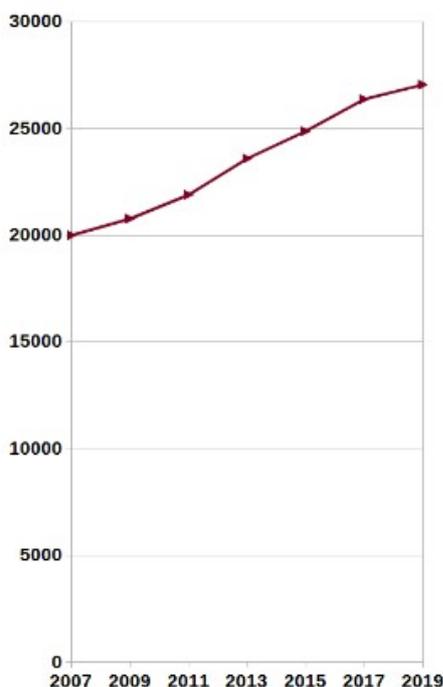
On réalise ensuite la projection tendancielle des deux ensembles précédents (demande par logement demandé, demande par logement potentiellement quitté) à partir des 5 années passées, pour réaliser une estimation à 5 ans et pouvoir calculer le besoin brut théorique.

### 2.1. L'approche tendancielle :

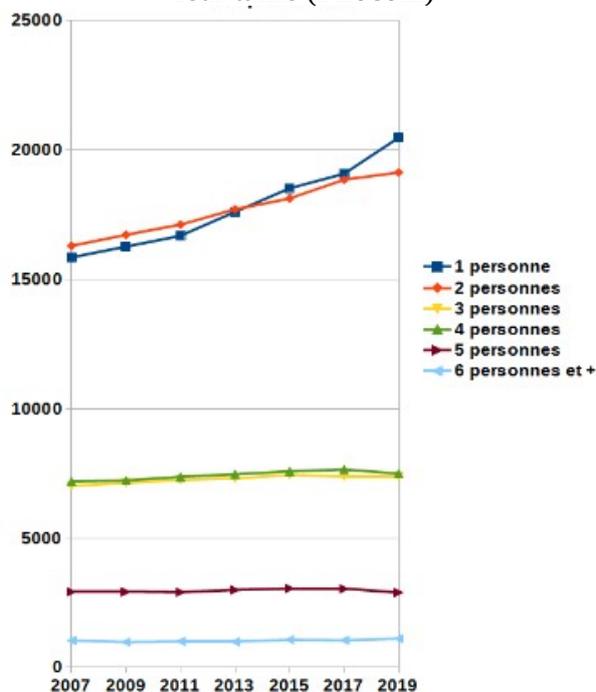
La projection dite « tendancielle » consiste en l'observation de la tendance d'une évolution sur une période passée, pour la prolonger vers une période future.

Pour rappel, l'étude vise à estimer les besoins en logements sociaux à horizon 5 ans au regard de la croissance démographique dans le département et de l'évolution sociétale de la composition des ménages. Or ces évolutions socio-démographiques, déjà à l'œuvre, sont des facteurs d'influence de la demande SNE : l'évolution de cette dernière sur la période récente en est tributaire. En réalisant la projection tendancielle de la demande SNE, on réalise également et indirectement la projection des tendances socio-économico-démographiques qui la sous-tendent.

Evolution des familles monoparentales dans l'Ain (Filocom)



Evolution des familles de l'Ain selon leur taille (Filocom)

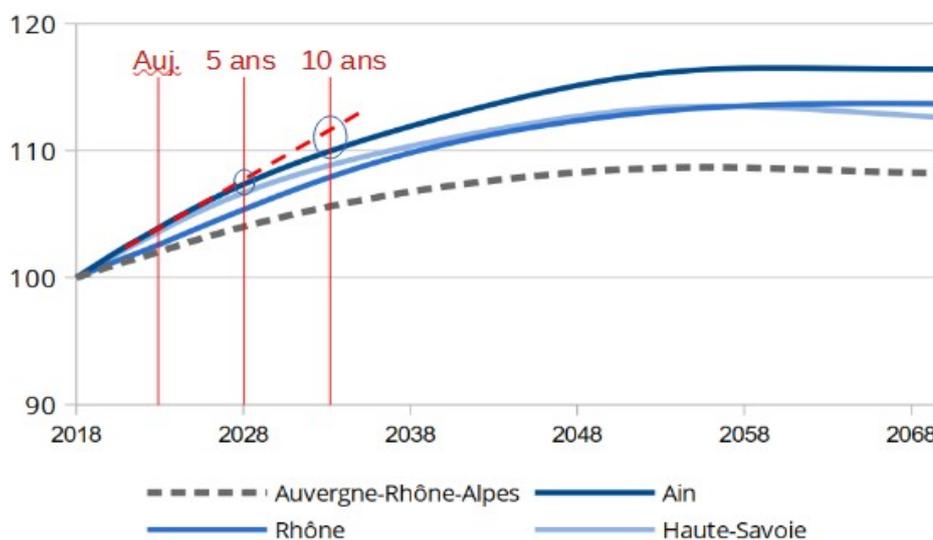


L'approche tendancielle n'est cependant valable que :

- sur une courte période de temps : une projection tendancielle linéaire n'est valable que

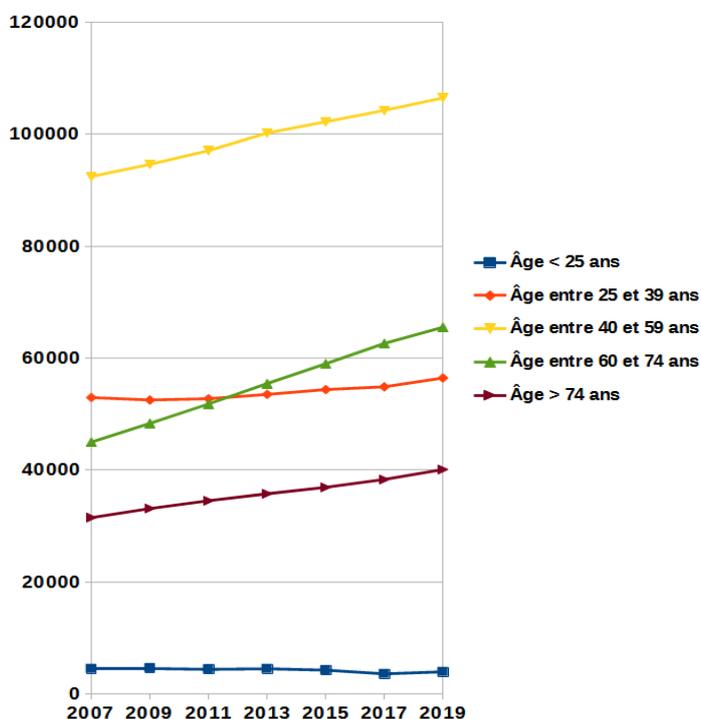
pour quelques années ; si une période de 5 ans est acceptable, une période de 10 ans augmente le biais

- si ces facteurs d'influence ne connaissent ni retournement ni rupture attendus dans les prochaines années.



Source : Insee, Omphale 2022, Scénario central

Evolution des ménages selon l'âge de la personne de référence



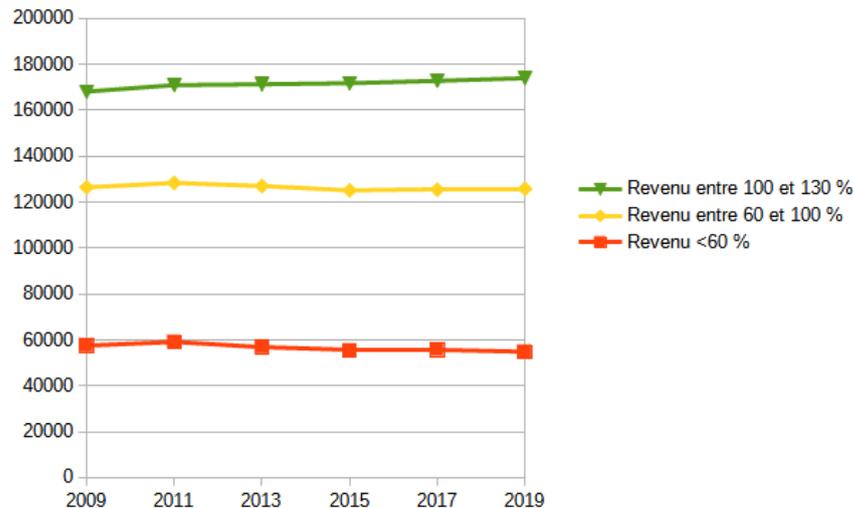
En utilisant les données FILOCOM sur une période d'environ 10 ans, on constate que plusieurs indicateurs sociodémographiques caractérisant les ménages de l'Ain (âge de la personne de référence, évolution des ménages selon sa composition, évolution des familles monoparentales) les évolutions sont globalement linéaires et de long terme.

S'agissant de l'évolution des facteurs économiques, elle est devenue plus incertaine sur la période très récente (depuis 2020), sans indication toutefois sur la tendance qui se dessine à moyen terme, et a fortiori à l'échelle locale. En observant, à partir des mêmes données FILOCOM, l'évolution du nombre de ménages selon les tranches d'éligibilité au logement social, on constate

également qu'elle est globalement linéaire.

À l'échelle des EPCI, et pour les mêmes indicateurs, on constate de même que les tendances sont globalement linéaires, ce qui accrédite l'approche par projection tendancielle.

Evolution du nombre de ménages éligible au LLS par tranche de revenus en fonction du plafond HLM



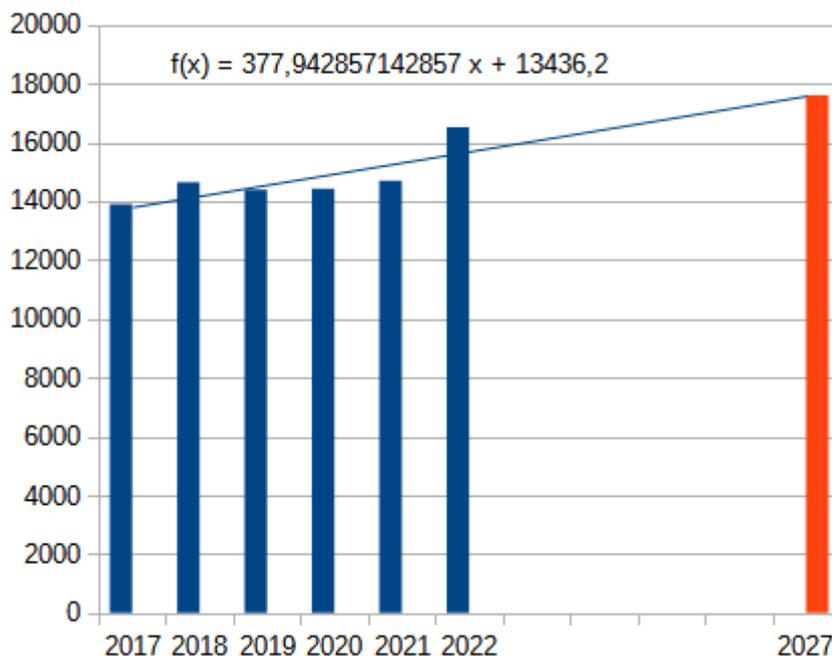
Un autre facteur d'influence important est celui de la production neuve de LLS : en effet, celle-ci conditionne une partie de l'attribution de LLS chaque année, et donc influe sur son évolution. L'influence de cette production est difficile à démêler : comme on l'a vu, un nouveau logement dans le parc peut répondre - par le jeu de chaise musicale lié aux mutations internes - à plusieurs demandes. Dans la suite de l'étude, on réalise donc les projections tendanciennes et le calcul du besoin brut théorique « à production constante de LLS », avant d'intégrer la question du différentiel d'offre entre période passée et période future.

On réalise ainsi l'estimation à 5 ans, pour les deux ensembles précédents (demande par logement demandé, demande par logement potentiellement quitté), par projection linéaire de la tendance observée ces 5 dernières années. La projection est réalisée pour chaque combinaison EPCI x Type de financement x typologie : cela représente 210 combinaisons pour chaque ensemble, soit 420 projections en tout.

Une minorité de valeurs ainsi projetées sont négatives (33 cas sur 420) ; sur des effectifs faibles (aucun cas inférieur à -12 et huit cas seulement inférieurs à -2) : pour la cohérence de la suite de l'étude, on fait le choix de considérer ces effectifs comme nuls.

La projection réalisée sur l'ensemble des demandes par logement demandé est faite en excluant dans un premier temps la « correction OTELO » identifiée précédemment. En effet, cette « valeur corrective » est unique, on ne peut donc pas mesurer son évolution. Pour chaque combinaison, on calcule le facteur d'évolution entre la valeur actuelle « SNE seul » et la valeur projetée « SNE seul » à 5 ans. On applique ensuite à chaque valeur corrective « OTELO » ce facteur d'évolution, afin de projeter également ces valeurs, puis on additionne la valeur projetée « SNE seul » à 5 ans et la valeur corrective projetée « OTELO » à 5 ans.

Projection tendancielle de la demande dans l'Ain, tous types et typologies confondus



## 2.2. Calcul du besoin brut théorique

Le calcul du « besoin brut théorique » est une étape de calcul visant, par la simulation de la satisfaction de l'ensemble des demandes, la capacité du parc actuel de LLS à absorber la demande par libération de logements par mutation interne.

Pour cette étape, on considère qu'il n'y a pas de fongibilité entre les catégories de logements (par exemple un PLAI ne peut satisfaire une demande identifiée comme correspondant à du PLUS, un T3 ne peut satisfaire à une demande identifiée comme correspondant à un T2).

Par construction de l'extraction SNE utilisée au départ, on ne considère que les logements potentiellement libérés par des locataires ayant eux-mêmes déposés une demande de LLS concernant un territoire de l'Ain : en effet, l'étude vise à estimer les besoins en logements sociaux de l'Ain, et ne peut s'avancer sur les besoins d'autres territoires qui auraient un effet libérateur dans l'Ain. De plus, on remarque qu'en 2020 près de 80 % des demandes de locataires du parc social dans l'Ain visent un autre territoire de l'Ain.

À l'échelle de l'Ain, le résultat de ce calcul est le suivant :

	Type de financement		
	PLAI	PLUS	PLS
T1	5394	2573	326
T2	740	12	156
T3	3945	62	42
T4	2185	8	6
T5	458	0	0
	12722	2655	530

On remarque également que l'exercice identifie des disponibilités, lorsque certaines catégories de logements sont potentiellement plus quittées qu'elles ne sont demandées. À l'échelle de l'Ain, les disponibilités s'établissent ainsi :

	Type de financement		
	PLAI	PLUS	PLS
T1	0	0	2
T2	9	291	24
T3	0	702	106
T4	0	880	128
T5	1	188	16
	10	2061	276

Pour rappel, le choix fait dans le cadre de cette étude, de non-fongibilité entre catégories de logements, a pour conséquence que ces disponibilités ne sont pas considérées comme pouvant contribuer à répondre en partie aux besoins en LLS, afin de pouvoir évaluer à leur juste mesure les poids respectifs des types de financement et typologies de logements dans l'estimation du besoin. Ce choix méthodologique ne correspond pas nécessairement à la réalité de la pratique des attributions.

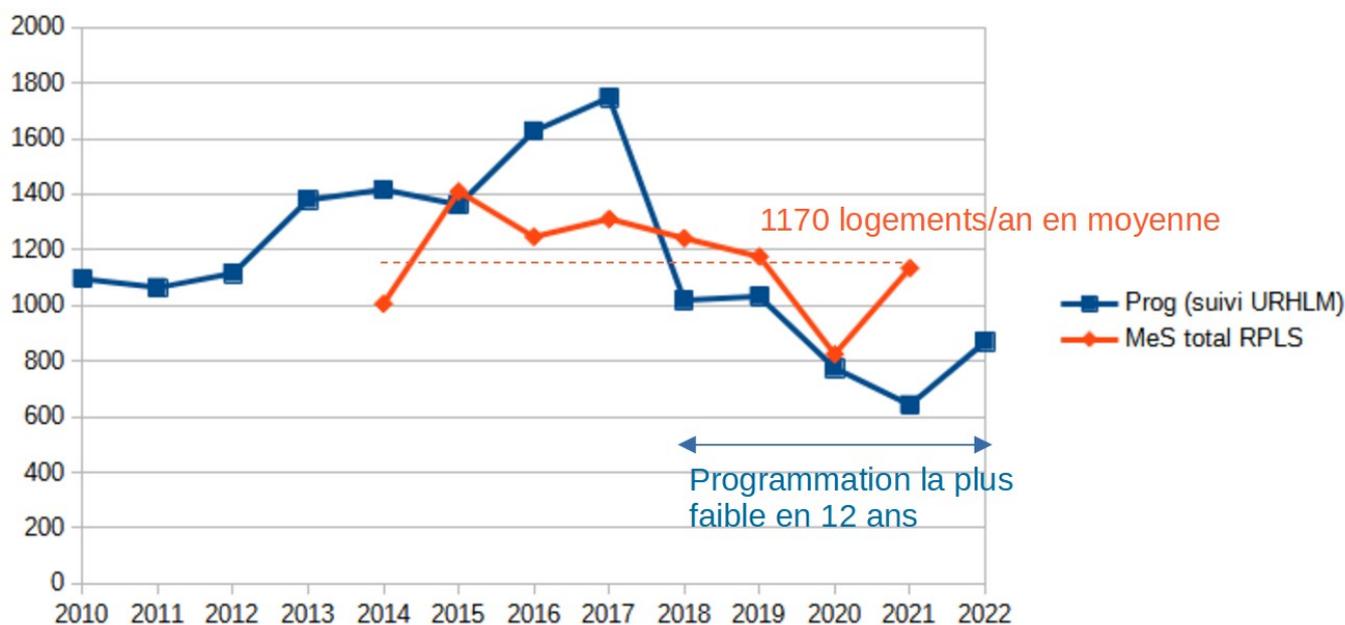
### 3. L'offre de LLS à 5 ans

Les calculs précédents ont été réalisés « à offre neuve de logements constante » ; on va cependant s'intéresser dans ce chapitre aux variations estimées de l'offre de LLS à horizon 5 ans.

#### 3.1. La production neuve

L'offre de nouveaux logements sociaux est conditionnée, d'une part par la programmation, qui permet l'obtention des financements et l'engagement des opérations, et d'autre part par la construction effective et la mise en service (c'est-à-dire la première mise en location des logements). Entre la programmation et la mise en service de LLS, il peut s'écouler plusieurs années par le cumul des délais administratifs, de financement et de construction. Un certain nombre d'opérations programmées ne voient par ailleurs jamais le jour. Pour ces raisons, il est difficile d'observer une corrélation simple entre la programmation de LLS et la production de logements. Pour autant, ces 5 dernières années, après une période à la hausse, la

programmation de LLS a atteint des niveaux historiquement faibles, laissant présager une baisse de l'arrivée de nouveaux LLS sur le marché à court terme.



L'objectif est d'estimer l'offre de logements neufs sur les 5 prochaines années à partir de la programmation, par EPCI, typologie et type de financement. La programmation est suivie de façon complète par AURA HLM, qui a mis à disposition sa base de données. Par d'ailleurs, la mise en service de nouveaux LLS est connue via la base RPLS, qui recense l'ensemble du parc avec la date de première mise en location. Le dernier millésime RPLS datant de 2021, on cherche à estimer la période 2022-2026 de mise en service.

a) Appariement entre les données de programmation connues (suivi AURA HLM) et les données de mise en location effective connues (RPLS)

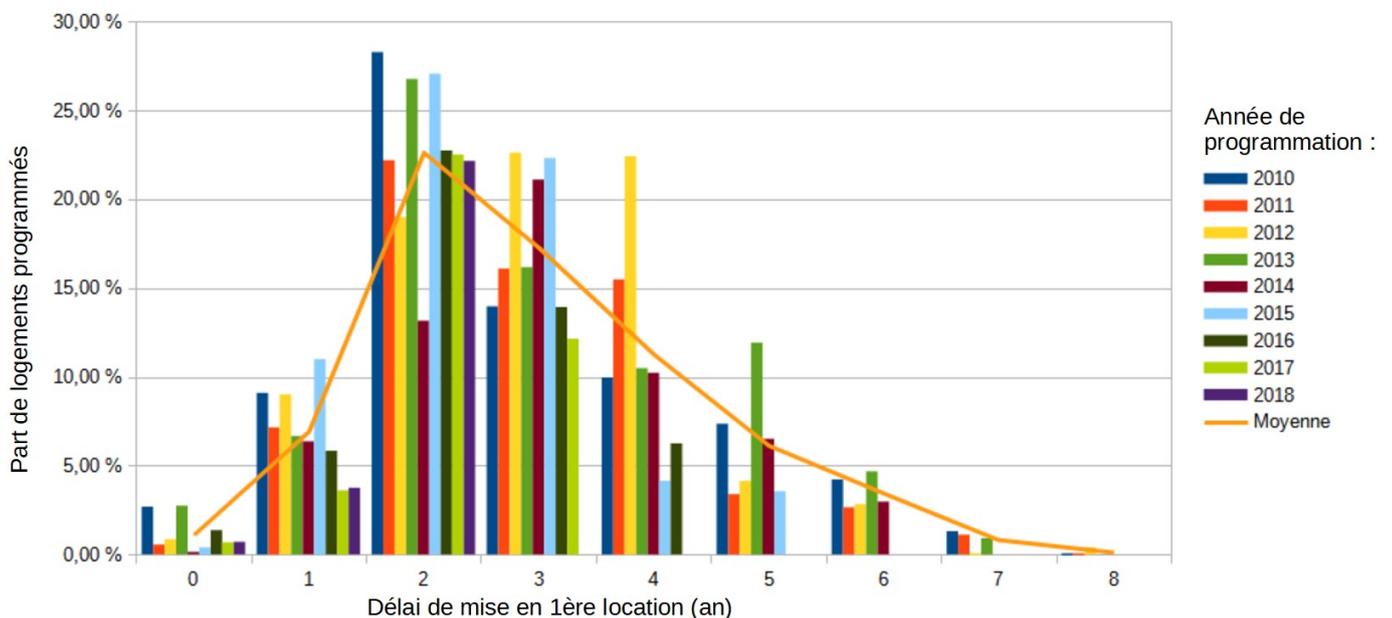
Il n'existe pas de base de donnée commune ou d'identifiant unique permettant de suivre une opération depuis sa programmation jusqu'à sa mise en service (mise en location après construction). On va donc réaliser un appariement entre les opérations programmées sur la période 2010-2021, à partir des données de suivi de la programmation, et les opérations effectivement mises en service (à partir de la date de première mise en location) recensées dans la base RPLS « géolocalisée » de 2021. La période retenue est suffisamment étendue pour maximiser l'appariement, certaines opérations programmées mettant plusieurs années à voir le jour.

L'appariement est réalisé « manuellement », opération par opération, à partir d'un faisceau d'indices : commune d'implantation, adresse similaire ou proche, nom de l'opération, nombres et types de LLS, nom du bailleur... Au total, une majorité d'opération ont pu être appariées :

- 88 % des opérations programmées entre 2010 et 2013 ont été identifiées dans RPLS
- le pourcentage décroît ensuite de façon régulière pour les millésimes plus récents, ce qui s'explique par le fait que de plus en plus d'opérations sont encore non construites.

En observant la courbe de répartition des délais de mise en première location en fonction de l'année de programmation, on observe toutefois une cohérence entre les données « complètes » (millésimes de programmation les moins récents) et les données « incomplètes » (millésimes de programmation plus récents) : le taux de mise en service grimpe fortement jusqu'à 2 ans environ après la programmation, puis décroît régulièrement jusqu'à des taux minimes à 7 ou 8 ans. Une telle cohérence est observée également à l'échelle des EPCI, bien que la forme des courbes et le délai correspondant au pic soient différenciés.

Ces courbes peuvent ainsi être utilisées en bonne approximation comme courbes de probabilité de la mise en service d'une opération au bout de X années après sa programmation.



On peut également estimer un taux moyen d'annulation des opérations, en observant notamment les millésimes de programmation les plus anciens, qui offrent un aperçu à peu près complet de la mise en service ou non des logements.

On établit ainsi un profil-type de transfert, par EPCI, entre programmation de LLS et mise en service de LLS, à partir du taux moyen d'annulation et de la probabilité de mise en service dans le temps d'une opération à partir de sa date de programmation. Ces profils ont été personnalisés au maximum à l'échelle des EPCI, néanmoins cela n'a pas toujours été entièrement possible. Lorsque les données apparaissent suffisamment illustratives à l'échelle de l'EPCI, l'estimation est réalisée à cette échelle. Pour d'autres territoires, il a fallu regrouper les données de plusieurs EPCI ; ces regroupements ont été faits par similitudes territoriales (par exemple : CCMP + 3CM + CCDSV, ou CCPA + CCRACP, ou encore CCB&S + CCV + CCVDSC). Enfin, lorsqu'une corrélation a été difficile à établir, on a appliqué par défaut les données départementales. Le profil-type est établi indifféremment pour tous les logements confondus (pas d'approche par type de financement ou typologie), en effet les effectifs trop faibles ne permettent pas d'observer des corrélations différenciées par catégorie de LLS (par exemple si un PLS, ou un T3, a plus ou moins de probabilité d'être mis

en service rapidement qu'un autre LLS). Les courbes détaillées par EPCI correspondantes aux profils de délai de mise en service après programmation sont disponibles en annexe 4.

EPCI :	Probabilité de mise en service d'un LLS en fonction du délai (an) entre programmation et mise en service									Taux moyen d'annulation
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
C. A. du Bassin-de-Bourg-en-Bresse	1,7 %	12,2 %	34,8 %	22,6 %	16,2 %	9,0 %	1,2 %	2,3 %	0,0 %	4,5 %
C. A. du Pays-de-Gex	0,8 %	8,2 %	26,6 %	27,0 %	17,4 %	10,5 %	9,4 %	0,0 %	0,0 %	8,0 %
C. A. Haut-Bugey	4,0 %	6,6 %	20,8 %	18,0 %	24,7 %	7,5 %	18,5 %	0,0 %	0,0 %	10,0 %
C. C. Bresse et Saône	0,2 %	9,6 %	45,1 %	26,5 %	11,2 %	4,9 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	7,2 %
C. C. Bugey-Sud	0,9 %	16,2 %	12,9 %	33,2 %	6,2 %	30,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,2 %
C. C. de la Côtière-à-Montluel	0,8 %	10,7 %	38,9 %	20,8 %	18,0 %	3,9 %	4,1 %	2,2 %	0,6 %	7,2 %
C. C. de la Dombes	1,1 %	10,9 %	28,6 %	35,2 %	5,2 %	13,4 %	5,6 %	0,0 %	0,0 %	7,2 %
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	4,4 %	12,4 %	35,3 %	20,0 %	17,1 %	4,5 %	3,4 %	1,9 %	1,1 %	5,8 %
C. C. de la Veyle	0,2 %	9,6 %	45,1 %	26,5 %	11,2 %	4,9 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	7,2 %
C. C. de Miribel-et-du-Plateau	0,8 %	10,7 %	38,9 %	20,8 %	18,0 %	3,9 %	4,1 %	2,2 %	0,6 %	7,2 %
C. C. Dombes-Saône-Vallée	0,8 %	10,7 %	38,9 %	20,8 %	18,0 %	3,9 %	4,1 %	2,2 %	0,6 %	7,2 %
C. C. du Pays-Bellegardien	0,0 %	3,4 %	8,7 %	51,9 %	20,8 %	15,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	7,2 %
C. C. Rives-de-l'Ain-Pays-du-Cerdon	4,4 %	12,4 %	35,3 %	20,0 %	17,1 %	4,5 %	3,4 %	1,9 %	1,1 %	5,8 %
C. C. Val-de-Saône-Centre	0,2 %	9,6 %	45,1 %	26,5 %	11,2 %	4,9 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	7,2 %

### b) Projection de la programmation à 5 ans

La mise en service de logements à horizon 5 ans, si elle est due en partie à la programmation déjà connue, est également due à la programmation future (notamment les millésimes 2023 et 2024 auront une grande influence sur les mises en service à partir de 2025). On va donc réaliser une projection de la programmation future, par EPCI.

La programmation de LLS étant assez variable dans le temps selon les EPCI, le choix a été fait de retenir 2 années dites de référence dans la période 2012-2022 : ces années de référence sont propres à chaque EPCI et représente un niveau « moyen » de programmation, en évitant les extrêmes. Le choix de 2 années permet également de limiter l'impact des distorsions de programmation qui peuvent

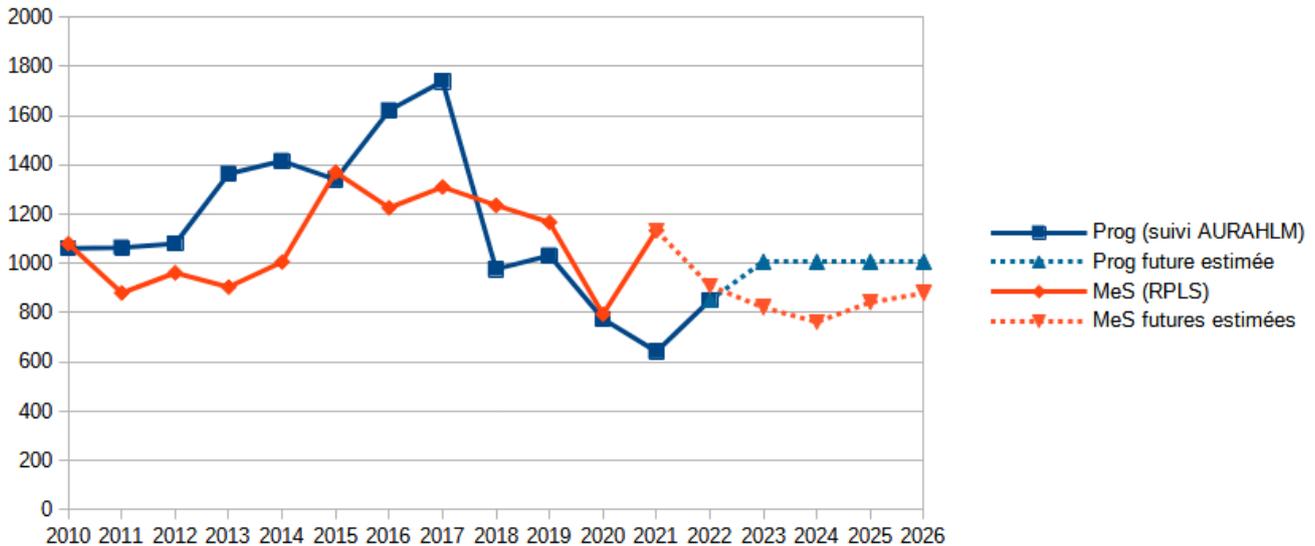
Choix des millésimes de référence pour modéliser la programmation 2023-2026		
C. A. du Bassin-de-Bourg-en-Bresse	2012	2022
C. A. du Pays-de-Gex	2021	2022
C. A. Haut-Bugey	2013	2022
C. C. Bresse et Saône	2022	2018
C. C. Bugey-Sud	2013	2018
C. C. de la Côtière-à-Montluel	2019	2022
C. C. de la Dombes	2019	2021
C. C. de la Plaine-de-l'Ain	2019	2021
C. C. de la Veyle	2013	2017
C. C. de Miribel-et-du-Plateau	2020	2022
C. C. Dombes-Saône-Vallée	2012	2018
C. C. du Pays-Bellegardien	2017	2022
C. C. Rives-de-l'Ain-Pays-du-Cerdon	2021	2022
C. C. Val-de-Saône-Centre	2018	2022

s'observer sur un seul millésime. Ces années de référence permettent de construire un scénario moyen annuel de programmation, qui est projeté sur les 5 années à venir. Ce scénario est détaillé par type de financement et typologie de logement.

### c) Estimation des mises en service de logement sociaux à 5 ans

À partir de la programmation (réelle jusqu'au millésime 2021, projetée de 2022 à 2026), en appliquant les profils-type établis pour chaque EPCI (taux d'annulation, taux de probabilité de mise en service par délai entre programmation et mise en service), on estime ainsi l'offre de logements sociaux à 5 ans, par type de financement et typologie de logement.

## Programmation et mise en service des LLS dans l'Ain - évolutions réelles et estimées



### 3.2. Les logements sortants du parc locatif social

Chaque année, on constate que des logements sortent du parc social. En observant les sorties de parc recensées dans RPLS de 2014 à 2021, on estime que les sorties de parcs représentent un volume équivalent à environ 21 % des logements mis en service sur la même période dans l'Ain. On peut identifier plusieurs raisons à ces sorties de parc, et toutes n'ont pas le même impact sur le besoin en LLS :

- les démolitions de logement sont l'une des causes principales de sorties de parc, elles entraînent un besoin de relogement. Néanmoins, ces relogements s'effectuant a priori via des demandes enregistrées au SNE, ce besoin de relogement est donc a priori déjà pris en compte dans les données exploitées.
- les ventes à l'occupant n'entraîne pas de besoin de relogement, elles n'ont donc pas d'impact sur le besoin en LLS.
- les « autres ventes » constituent la principale raison de sortie du parc, elles entraînent a priori un besoin de relogement mais pas de façon systématique (certaines ventes semblent être fléchées vers des descendants ou ascendant de l'occupant, elles pourraient donc être assimilées à des ventes à l'occupant). Néanmoins, ces relogements s'effectuant a priori via des demandes enregistrées au SNE, ce besoin de relogement est donc a priori déjà pris en compte dans les données exploitées.
- d'autres motifs entraînent une sortie de parc, mais ils sont minoritaires (6 % du total environ)

Les principales causes de sortie de parc susceptibles d'influer sur le besoin en LLS sont donc les démolitions et les « autres ventes », cependant leurs effets sont a priori déjà observables dans le SNE, donc pris en compte dans l'étude :

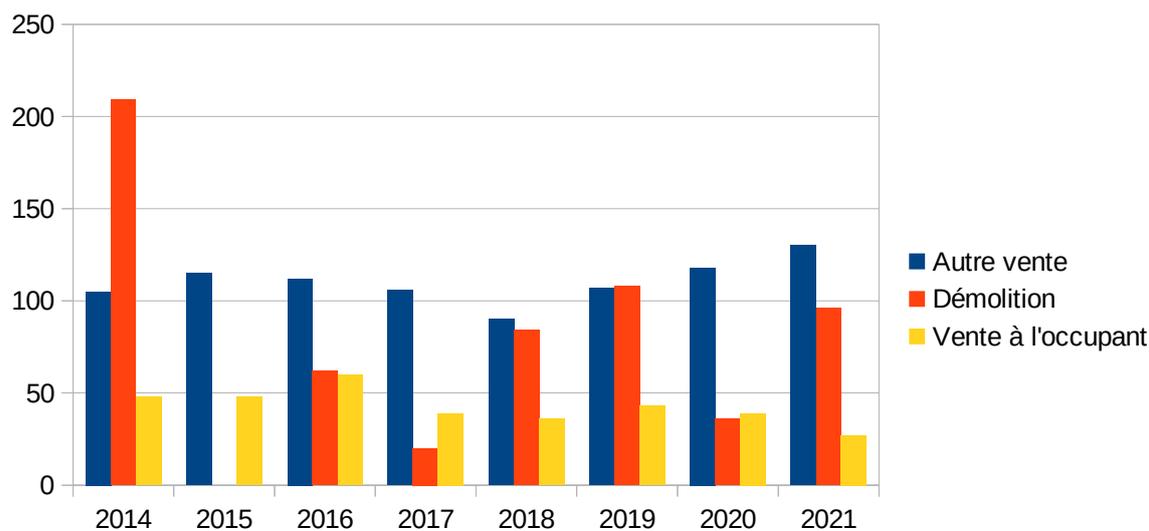
- concernant les démolitions, si leur niveau annuel est extrêmement variable, le processus de relogement est souvent étalé dans le temps, on peut donc raisonnablement supposer que ce facteur n'a pas d'influence en « à-pic » sur la demande. Par ailleurs, la projection future d'un niveau de démolition s'avère quasi impossible à établir, les opérations étant

ponctuelles.

- concernant les autres ventes, elles sont plutôt linéaires, leur effet sur le besoin est donc également étalé dans le temps et a priori plutôt stable sur la période future.

On considère donc qu'aucun effet autre que celui déjà observable dans les données existantes du SNE ne va influencer sur le besoin en LLS à horizon 5 ans (par exemple une accélération, une décélération, ou une rupture brutale).

Evolution des logements sortants du parc social, par cause



## 4. Scénarios de pondération de la demande brute théorique et de prise en compte de l'offre

### 4.1. Pondération de la demande brute selon le niveau de tension avec les attributions

Un niveau élevé de demande, sur un territoire donné, ne signifie pas que le besoin en LLS est élevé : en effet, si le niveau d'attribution est lui-même élevé, le territoire est en capacité de répondre à la demande. Par ailleurs, les données du SNE sont toujours prises à un instant donné : il existe donc, dans le SNE, un volume normal de demande correspondant simplement au bon fonctionnement du système. Enfin, une part des demandes sont annulées ou rejetées chaque année.

La mesure de la tension entre le niveau de demande et le niveau d'attribution est un indicateur couramment utilisé pour mesurer la capacité d'un territoire à répondre aux besoins. *On estime qu'un niveau de tension supérieur à 2 correspond à un territoire en difficulté pour répondre à ces besoins.*

On propose d'utiliser cet indicateur de tension, mesurée entre la demande brute théorique identifiée ci-avant et un niveau moyen d'attribution, afin d'identifier, pour chaque

combinaison EPCI x type de financement x typologie, la demande excédentaire par rapport à une situation de référence que l'on fixe au préalable.

2 scénarios de référence sont utilisés dans l'étude :

- un scénario dit « minorant », avec une tension de référence égale à 3. Ce niveau de tension est proche de celui constaté dans l'Ain en 2022 (3,1) ; il correspond cependant à une situation peu satisfaisante puisque supérieure à 2 et considérée comme problématique. Certains EPCI présentent cependant un niveau de tension en 2022 de 4 à 5, il s'agit dans ce cas d'une amélioration indéniable.

- un scénario dit « majorant », avec une tension de référence égale à 1,8. Ce niveau de tension est souhaitable, puisque légèrement inférieur à la limite de 2, cependant il constitue un écart très significatif avec la situation constatée sur la plupart des territoires de l'Ain.

S'agissant du niveau d'attribution à utiliser pour calculer la tension observable, la méthodologie appliquée jusqu'à présent sur la demande est considérée « à production de LLS constante », on peut donc estimer que le niveau d'attribution à considérer est stable entre les 5 dernières années et les 5 prochaines années. À partir des données du SNE entre 2017 et 2022, on calcule donc le niveau moyen d'attribution annuel sur ces 5 dernières années, pour chaque combinaison EPCI x type de financement x typologie de logement. On calcule ensuite le niveau de tension, par combinaison, en divisant le niveau de demande brute théorique par ce niveau moyen d'attribution.

On identifie ensuite, pour chaque combinaison, la part de demande correspondant à l'écart entre la tension de référence et la tension observable : cette demande est excédentaire au regard de la tension de référence choisie. Lorsque la tension observable est inférieure ou égale à la tension de référence, on considère la situation comme détendue et la demande excédentaire est inexistante (nulle).

## 4.2. Prise en compte de l'offre

Cette situation de demande tendue ou détendue est cependant réalisée, on l'a dit, à « production de LLS constante ». Il s'agit donc de prendre en compte, à l'évaluation de la demande excédentaire, le niveau d'offre passé qui est intrinsèquement lié à cette situation. On peut cependant conduire 2 approches, en fonction des résultats obtenus à l'étape précédente :

- dans une situation « tendue », on peut déduire que le niveau de production observé ces 5 dernières années n'a pas été suffisant pour induire une réduction de la tension, il est donc à prendre en compte à 100 %.

- dans une situation « détendue », le niveau de production observé des 5 dernières années a été suffisant pour induire cette réduction, il est même possiblement en surplus. Il ne contribue donc pas forcément à 100 % à l'estimation des besoins. Il n'est pas possible d'établir finement la part de l'offre ayant contribué « au plus juste » à détendre la situation, car un logement produit est susceptible de répondre, par le jeu des rotations internes, à plusieurs besoins en logement. *On prendra en compte en scénario majorant 100 % de l'offre, et seulement 50 % en scénario minorant, afin de disposer d'une divergence significative dans les résultats.*

## 5. Estimation des besoins en stock

L'approche de pondération par la tension demande / attributions conduite précédemment pour la demande brute théorique à 5 ans est également conduite sur le dernier millésime connu du SNE (2022) : en effet, il convient d'identifier, par rapport aux mêmes scénarios, la demande déjà excédentaire à l'heure actuelle, autrement dit les besoins en stock.

On conduira méthodologiquement la même démarche que précédemment, à l'exception du volet « prise en compte de l'offre ».

## Annexe 2 - Approche du besoin en LLS à 10 ans - Méthodologie détaillée

---

La méthode en projection tendancielle, utilisée pour l'estimation du besoin à 5 ans, n'est plus valide pour des échelles de temps supérieures. L'approche proposée consiste, en utilisant l'estimation des besoins globaux en logements par EPCI proposée par OTELO, d'extrapoler une estimation des besoins en LLS à 10 ans. Cette approche ne pourra pas être détaillée par type de financement et typologie de logement. On appliquera également cette méthode à horizon 5 ans et on comparera avec les résultats de l'étude à 5 ans afin d'identifier un facteur correctif.

### 1. Méthodologie pour l'estimation des besoins globaux en logements à horizon 5 et 10 ans via OTELO

On utilise l'outil OTELO pour établir les besoins globaux, d'une part en stock, d'autre part en flux à horizon 5 ans et 10 ans. Concernant le paramétrage de l'outil OTELO, les sources de données et leur prise en compte, on utilise le scénario médian déjà utilisé précédemment pour la détermination des besoins en LLS à 5 ans. À cela s'ajoute la nécessité de paramétrer finement les paramètres concernant la démographie, l'occupation et le renouvellement du parc : les paramétrages par défaut proposés par l'outil ont été conservés, seul un paramètre a été modifié concernant le rythme de décohabitation (entre un scénario tendanciel et un scénario d'accélération, établis par le SDES).

Pour réaliser l'estimation des besoins globaux en logements à horizon 5 et 10 ans, on utilise l'intégralité des besoins en stock, plus les besoins en flux correspondant uniquement aux projections démographiques. On ne prendra pas en compte les besoins en flux générés par le renouvellement du parc, la variation de logements vacants ou encore la variation des résidences secondaires, afin de se prémunir de biais affectant le parc privé et non le parc social. Ainsi, concernant les besoins en flux, seul l'effet de la démographie est mesuré.

## **2. Transposition au LLS, comparaison avec les résultats à 5 ans et calcul d'un facteur correctif**

### **2.1. Calcul du facteur de croissance du parc de logements**

À partir des besoins estimés par OTELO, on calcule la proportion dans laquelle le parc de logements doit s'accroître à 5 ans et à 10 ans pour répondre aux besoins. On détermine pour commencer le parc de logements « idéal » actuel : la base « logement » de l'INSEE (dernier millésime 2020) donne le nombre de résidences principales par EPCI. La notion de résidence principale est retenue puisqu'elle correspond à l'hypothèse prise pour réaliser les estimations OTELO (hors résidences secondaires et logements vacants).

On estime ensuite quel serait le parc de logements « idéal » actuel, en ajoutant les besoins en stock au nombre actuel de logements. On ajoute ensuite les besoins en flux OTELO à 5 ans (10 ans) pour calculer le nombre de logements « idéal » à 5 ans (10 ans). La comparaison entre le nombre de logements « idéal » actuel et à 5 ans (10 ans) permet de calculer un facteur de croissance du parc, par EPCI.

### **2.2. Application du facteur de croissance au parc de LLS**

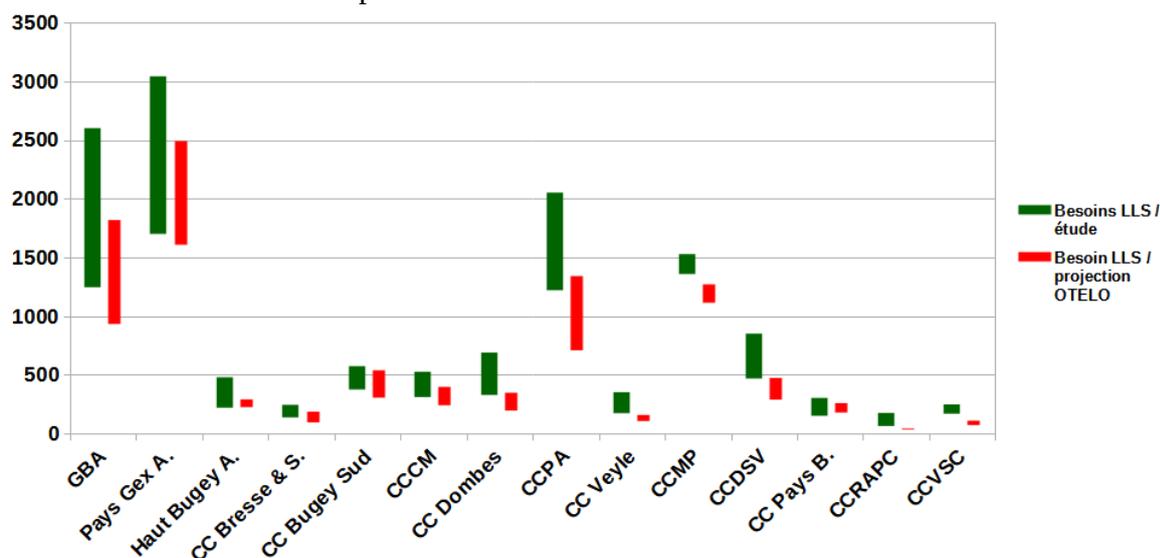
On détermine ensuite le parc « idéal » de LLS à 5 ans, à l'échelle de chaque EPCI. On entend par parc « idéal » de logements, un parc qui répond à l'ensemble des besoins. Cette détermination repose d'une part sur le parc actuel de LLS tel qu'il est connu par la base RPLS (millésime 2021), ajouté des besoins en LLS estimés à 5 ans par la présente étude. Suivant les deux scénarios retenus pour les besoins en LLS à 5 ans (majorant et minorant), on a donc deux scénarios d'estimation du parc idéal de LLS.

On reporte ensuite le facteur de croissance précédemment calculé sur ce parc « idéal » de LLS : on réalise ainsi une estimation, par extrapolation, du parc « idéal » de LLS à 5 ans (10 ans). On identifie ainsi, par soustraction, les besoins en flux. Ajoutés aux besoins en stock déjà estimés, on a ainsi une approche des besoins globaux en LLS à 5 ans et 10 ans, par EPCI, via l'exploitation de OTELO, sous forme de 2 scénarios, minorant et majorant.

### **2.3. Comparaison avec les résultats à 5 ans, calcul et application d'un facteur correctif à 10 ans**

On compare à 5 ans, l'estimation ainsi réalisée par OTELO et l'estimation réalisée précédemment dans le cadre de l'étude. On constate que, malgré une cohérence globale, OTELO sous-estime plus ou moins le besoin, selon l'EPCI : de fait, les projections OTELO ne tiennent pas compte des dynamiques spécifiques au parc social. Pour chacun des scénarios, on calcule les facteurs d'écart entre les deux estimations par EPCI : ces facteurs correctifs sont ensuite reportés sur les projections réalisées via OTELO à 10 ans, ce qui nous donne une approche des besoins en LLS à 10 ans.

Comparaison entre résultats de l'étude et projections OTELO à 5 ans pour identifier les facteurs correctifs



## Annexe 3 - Approche du besoin en LLI à 5 ans - Méthodologie détaillée

Il existe plusieurs définitions du logement locatif intermédiaire (LLI), celle retenue dans le cadre de l'étude est celle du LLI dit institutionnel, régi par l'article 279-0 bis A du Code général des impôts. Le LLI ne peut être proposé qu'en zones A et B1 relatives à la tension du marché de l'immobilier. Dans l'Ain, ce zonage concerne, au moment de la réalisation de l'étude (juillet 2023) :

- 24 communes de Pays de Gex Agglo (11 classées A et 13 classées B1), dit « secteur genevois »
- 10 communes de la périphérie lyonnaise – dit « secteur lyonnais » – dont 2 communes sur la communauté de communes de Dombes Saône Vallée, 1 commune sur celle de Villefranche Beaujolais Saône, 4 communes sur la communauté de communes de Miribel et Plateau et 3 communes sur celle de la Côtière à Montluel, toutes classées B1.

L'approche du besoin en LLI à horizon 5 ans ne peut être réalisée à l'échelle communale sans présenter des biais importants, aussi on conduira l'approche à l'échelle des deux secteurs présentés ci-dessus.

Contrairement au LLS, le besoin en LLI n'est pas connu même partiellement, puisqu'il n'existe aucun système institutionnel d'attribution. L'approche proposée consiste, à partir des constats effectués sur le périmètre du LLS, d'en extrapoler les estimations du besoin en LLI. En effet, dans le contexte des zones tendues où peut être proposé le LLI, les personnes éligibles au LLI, si elles disposent de revenus supérieurs à celles éligibles au LLS, obéissent probablement aux mêmes logiques démographiques et présentent probablement les mêmes difficultés à accéder à un logement convenable que ce soit dans le parc public ou privé.

Un biais important réside dans le fait que, sur ces communes, il existe déjà un parc de LLS notable au regard de la population éligible, qui correspond à un « besoin historiquement comblé », ce n'est pas le cas du LLI qui comporte un parc encore très faible en volume et en production annuelle.

Pour contourner ce biais dans l'analyse comparative entre LLS et LLI, on propose de s'intéresser au ratio éligibilité LLS / parc LLS d'une part et éligibilité LLI / parc LLI d'autre part. Cette méthode permet de compenser l'effet de « besoin historiquement comblé » pour le LLS en déterminant quel serait le parc « idéal » de LLI, s'il devait, en rapport avec la population éligible, être similaire au parc « idéal » de LLS.

## **1. Estimation de la population éligible au LLI et au LLS**

Afin d'estimer la population éligible au LLI et au LLS, on utilise les données FILOCOM, actualisées de façon bisannuelle et dont le dernier millésime date de 2019. On utilise plus particulièrement la série « cube 04b » qui comprend comme variable le nombre de ménages par commune en fonction de la position de leurs revenus par rapport au plafond de revenu HLM (plafond du PLUS) et en fonction de leur composition. Cette quantification est réalisée par tranche : de 0 à 60 %, de 60 % à 100 %, de 100 % à 130 %, de 130 % à 150 %, puis au-delà de 150 %.

### a) Estimation de la population éligible au LLS

La détermination de la population éligible au LLS est simple ; en effet le plafond du PLS est réglementairement fixé à 130 % du plafond du PLUS ; les 3 premières tranches mentionnées ci-avant correspondent donc exactement à la population éligible aux 3 types de LLS.

### b) Estimation de la population éligible au LLI

La population éligible au LLI correspond à une frange des ménages :

- qui ne sont pas éligibles au LLS
- dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du dispositif Pinel

À l'instar du plafond HLM, les plafonds du Pinel sont revus chaque année, en fonction de l'inflation. Ils sont différenciés selon la zone géographique concernée. En comparant les plafonds du Pinel avec celui du PLUS, on constate que :

- s'agissant des zones B1, le plafond du Pinel correspond à environ 156 % du plafond PLUS. Ce seuil est très proche du seuil de 150 % utilisé dans FILOCOM ; l'utilisation de la tranche 130 % - 150 % permet donc une bonne approximation de la population éligible au LLI.
- s'agissant des zones A, le plafond LLI équivaut à environ 210 % du plafond HLM. Ce seuil ne correspondant pas à un seuil utilisé dans FILOCOM, on ne peut donc pas directement estimer la population éligible via FILOCOM.

On propose d'utiliser la méthode suivante pour estimer la population éligible au LLI en zone A dans l'Ain (11 communes) : en faisant l'hypothèse que pour les revenus considérés, qui ne se situent pas dans les extrêmes sur l'échelle des revenus, la répartition de la population est relativement linéaire, on peut estimer que l'écart de revenus en fonction du plafond HLM de 130 % à 210 %, étant d'une amplitude 4 fois supérieure à la tranche 130-150 %, comporte 4 fois plus de ménages. Cette approche estime la population éligible à 6 364 ménages.

On vérifie la validité de cette méthode en zone A par une autre approche, exploitant les données FILOSOFI (dernier millésime disponible de 2020), qui présente, par commune, les seuils de revenus divisant équitablement le nombre de ménages par déciles ou quartiles. On calcule d'abord, via les données FILOSOFI, la taille moyenne d'un ménage sur la zone concernée (2,36 personnes par ménage en l'occurrence). On détermine ensuite, par ratio linéaire, les bornes de revenu moyennes d'un tel ménage pour être éligible au LLI (entre les plafonds PLS et Pinel correspondants aux ménages de 2 et de 3 personnes) : à un ménage moyen de 2,36 personnes correspond un niveau de revenu compris entre 38 872 € et 61 671 € annuels pour être éligible au LLI. Enfin, on rapporte ces revenus aux revenus-seuils moyens les plus proches calculés avec FILOCOM pour la zone concernée : il s'agit en l'occurrence de la médiane (36 895 €) et du 3<sup>e</sup> quartile (60 935 €). La population éligible au LLI représenterait donc environ un quartile de la zone concernée, soit une estimation de 7 533 ménages : cette estimation est comparativement proche de l'estimation à partir de FILOCOM (18 % d'écart).

L'application de ces méthodes permet une estimation du nombre de ménages éligibles au LLS d'une part et au LLI d'autre part sur les communes des secteurs étudiés, qu'on réalise sur les 3 derniers millésimes FILOCOM disponibles (2015, 2017 et 2019).

<i>Estimations /FILOCOM 2019</i>	Nb ménages éligibles au LLS	Nb ménages éligibles au LLI
Secteur genevois	15766	6719
Secteur lyonnais	13216	2131

On réalise, de la même façon, une estimation de la population éligible au LLS à l'échelle cette fois-ci des EPCI concernés par les secteurs étudiés.

## **2. Projection tendancielle à 5 ans de la population éligible au LLS et au LLI**

On constate que les séries FILOCOM utilisées pour réaliser une estimation des populations éligibles sont linéaires sur 10 ans ; cependant afin de garder une approche tendancielle valide et restreinte à la période récente, on utilisera les 3 derniers millésimes disponibles de FILOCOM pour réaliser la projection tendancielle. On réalise cette projection tendancielle de façon linéaire, pour les communes de chacun des secteurs étudiés :

<i>Estimations /projection à 5 ans</i>	Nb ménages éligibles au LLS	Nb ménages éligibles au LLI
Secteur genevois	17667	7743
Secteur lyonnais	13435	2381

On réalise de la même façon la projection tendancielle de la population éligible au LLS à l'échelle des EPCI concernés par les secteurs étudiés.

### 3. Détermination du parc idéal de LLS à 5 ans en fonction de la population éligible

On détermine le parc « idéal » de LLS à 5 ans, à l'échelle de chaque EPCI concerné par les secteurs étudiés. On entend par parc « idéal » de logements, un parc qui répond à l'ensemble des besoins. Cette détermination repose d'une part sur le parc actuel de LLS tel qu'il est connu par la base RPLS (millésime 2021), ajouté des besoins en LLS estimés à 5 ans par la présente étude. Suivant les deux scénarios retenus pour les besoins en LLS à 5 ans (majorant et minorant), on a donc deux estimations de parc idéal de LLS. L'estimation est conduite par typologie de logement.

À partir de cette estimation en nombre de logements, on peut estimer, par EPCI, la part de la population éligible au LLS concernée par chaque typologie de LLS : on obtient une grille de ratio en fonction de la population éligible.

Territoire	Parc LLS « idéal » à 5 ans (en % des ménages éligibles)				
	T1	T2	T3	T4	T5+
CC Dombes Saône Vallée	2,36 %	4,53 %	8,23 %	7,85 %	1,78 %
CC de la Côtière à Montluel	2,80 %	6,08 %	10,49 %	10,15 %	3,82 %
CA du Pays de Gex	5,39 %	12,12 %	17,46 %	12,76 %	2,71 %
CC de Miribel et du Plateau	11,81 %	9,49 %	20,32 %	14,26 %	3,46 %

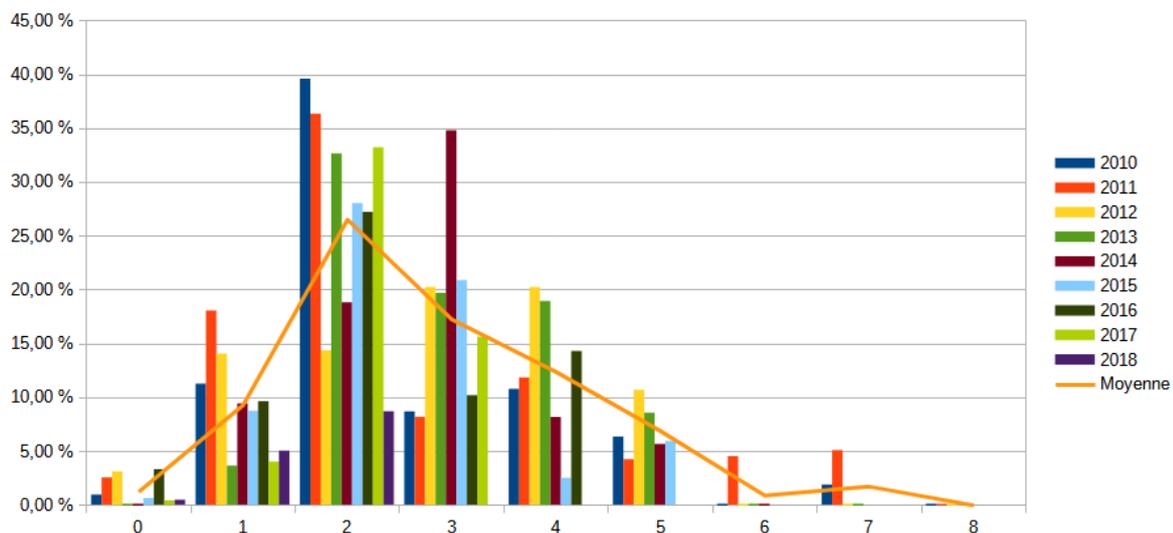
### 4. Estimation du parc idéal de LLI à 5 ans, en proratisant de l'EPCI aux secteurs tendus

On rapproche chaque commune de la grille de ratio précédemment calculée correspondant à son EPCI. Une exception est faite pour la commune de Jassans-Riottier, puisque son EPCI (la CC Villefranche Beaujolais Saône) n'a pas été inclus dans l'étude concernant les LLS, on lui rapprochera la grille de ratio de la CC Dombes Saône Vallée, limitrophe.

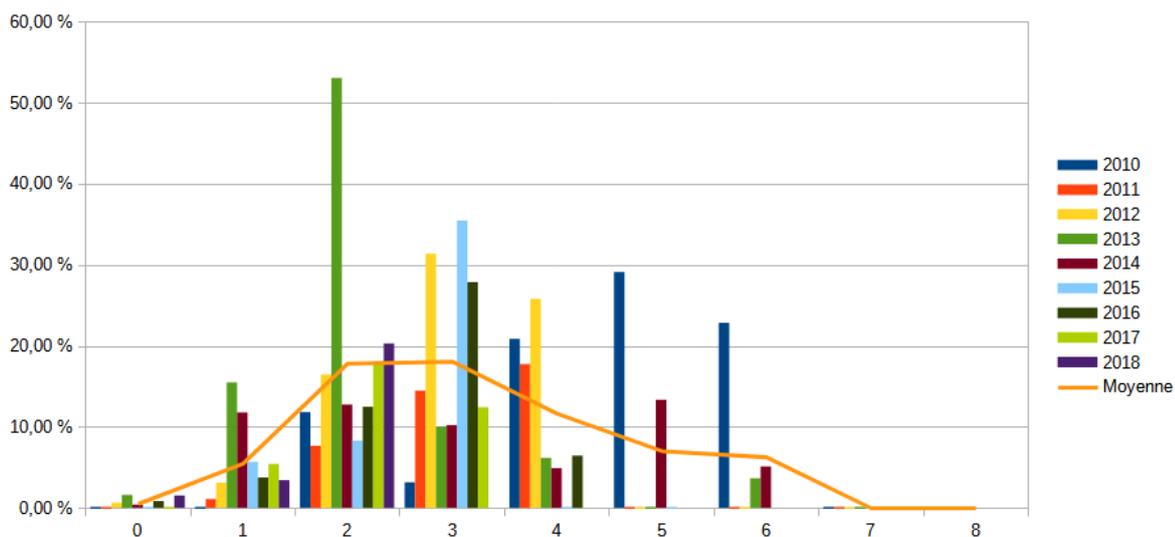
À partir des populations éligibles au LLI, et en appliquant la grille de ratio, on calcule pour chaque commune, puis par concaténation, pour chaque secteur concerné, le parc idéal de LLI à 5 ans.

# Annexe 4 - Profil-type par EPCI ou groupement d'EPCI du délai de mise en service d'un logement locatif social à compter de son année de programmation

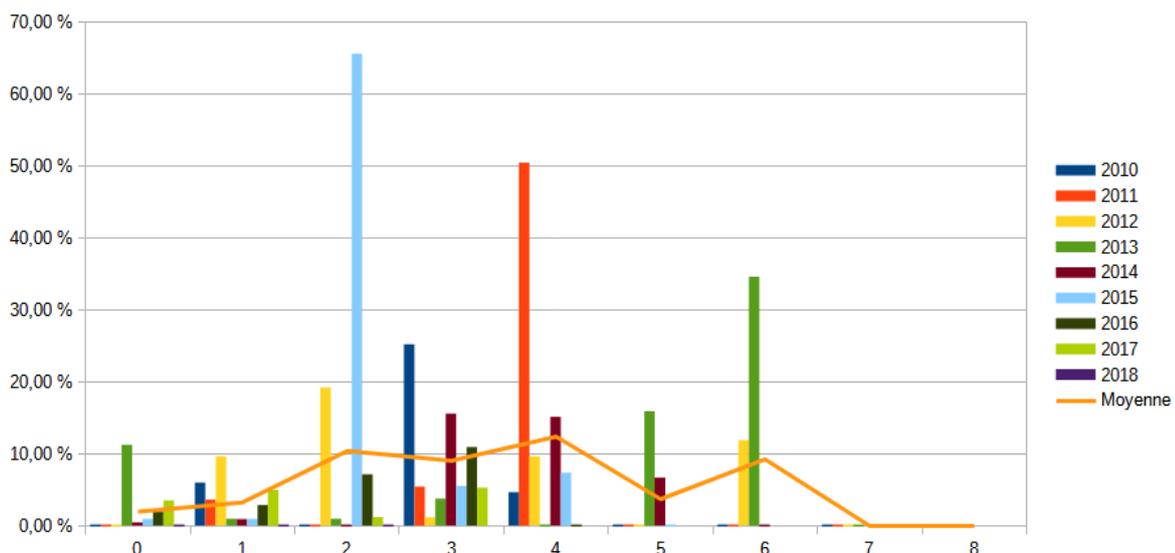
Grand Bourg Agglo



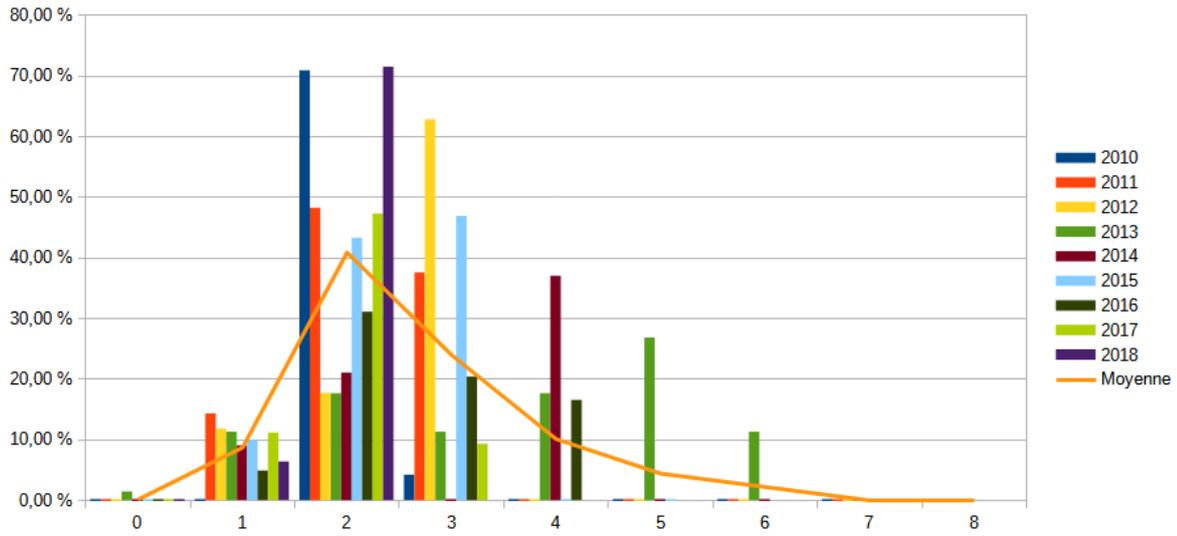
Pays de Gex Agglo



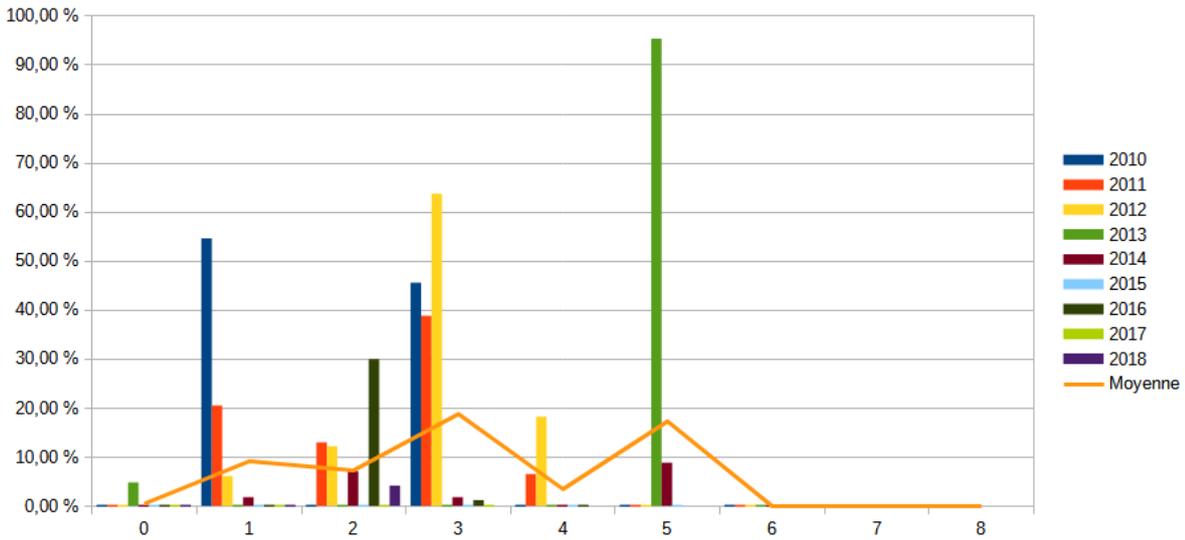
Haut Bugey Agglo



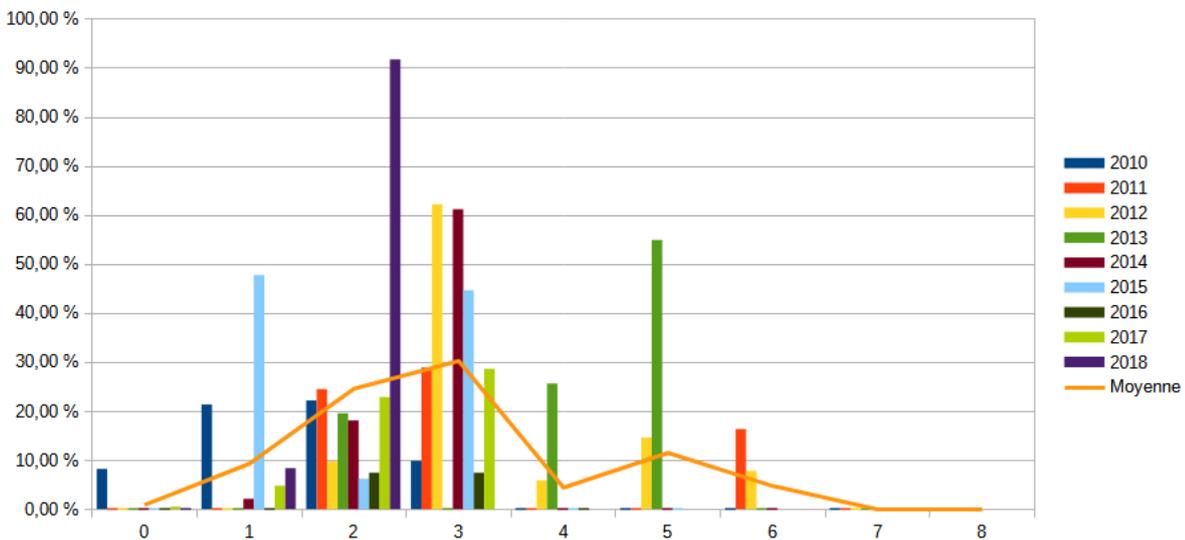
### CC Bresse & Saône + Veyle + Val de Saône Centre



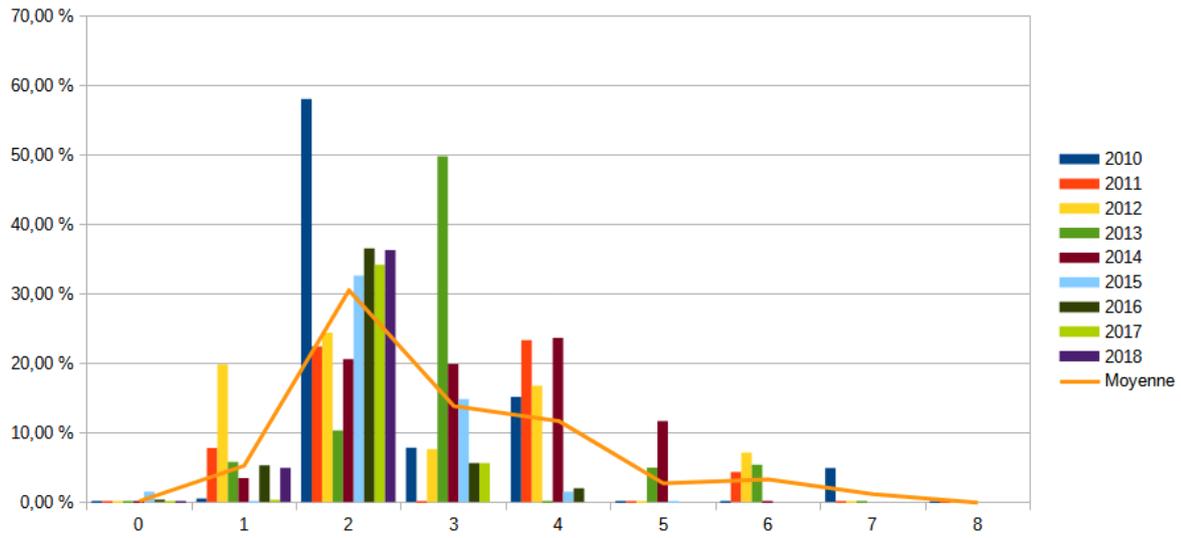
### CC Bugey Sud



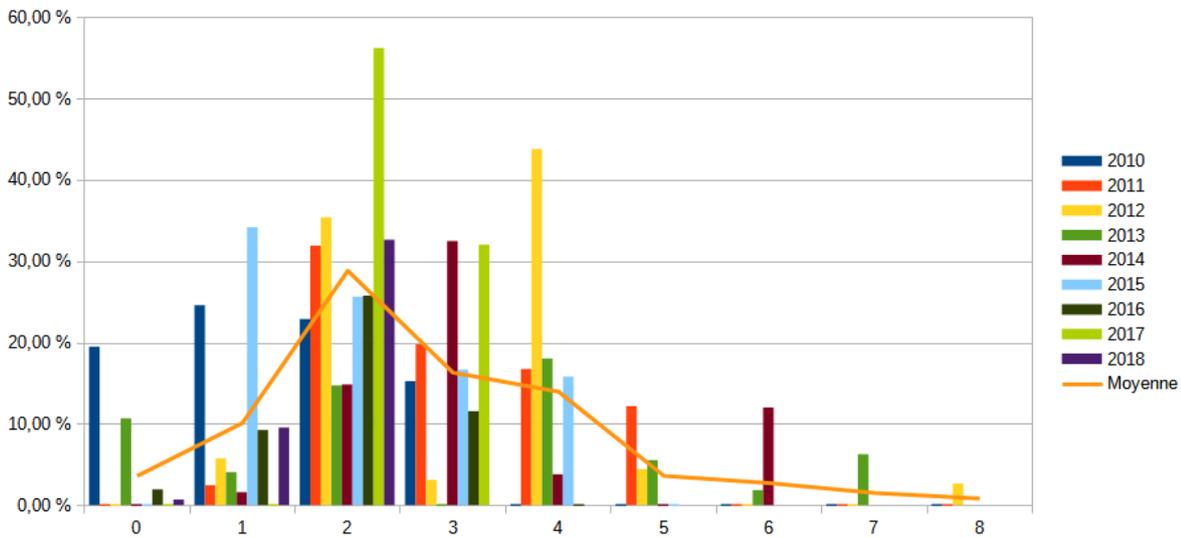
### CC Dombes



### CC Miribel et Plateau + Côtière à Montluel + Dombes Saône Vallée

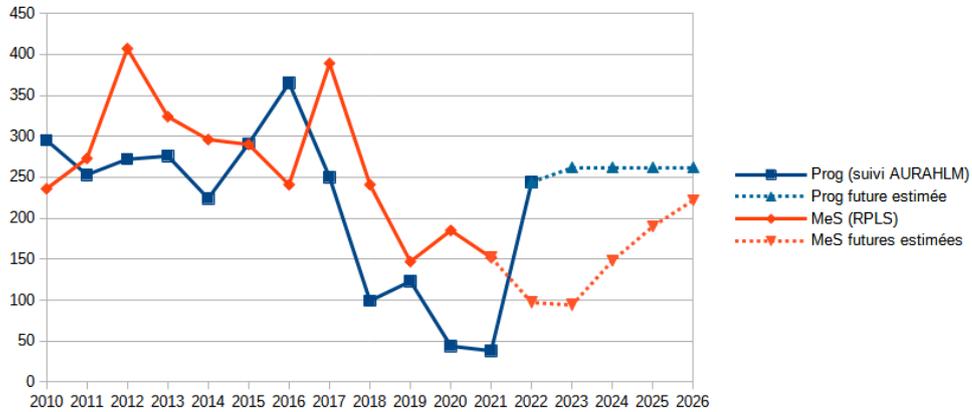


### CC Plaine de l'Ain + Rives de l'Ain Pays du Cerdon

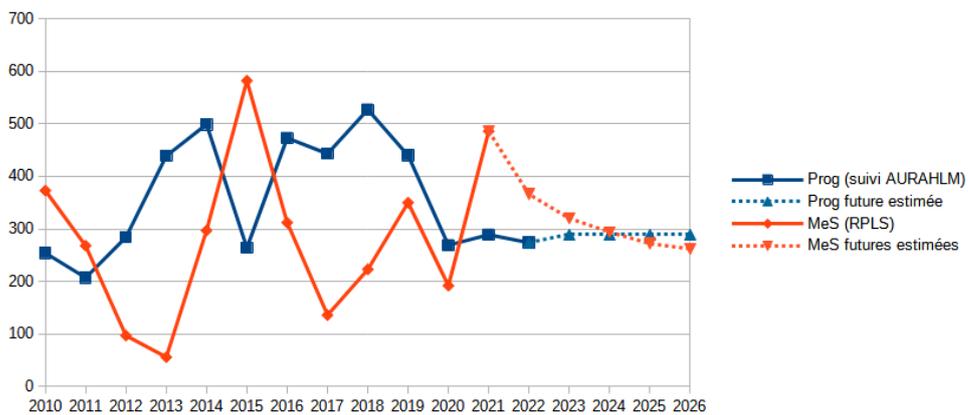


# Annexe 5 - Programmations et mises en services de LLS par EPCI : réelles et prévisionnelles

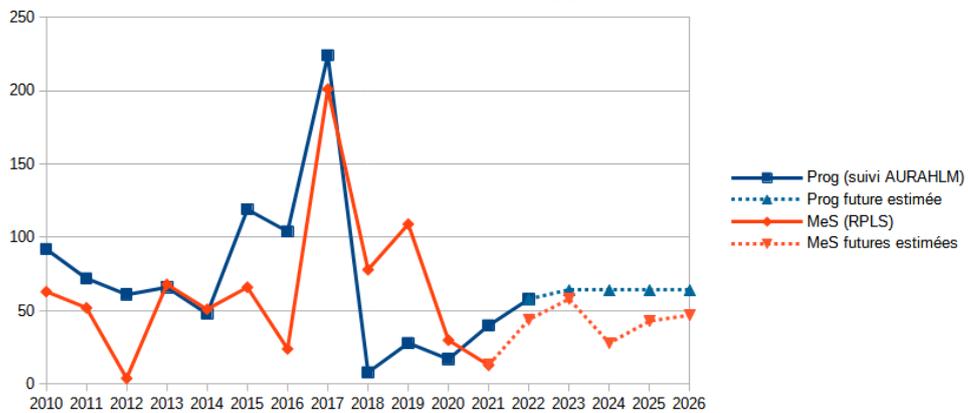
## Grand Bourg Agglo



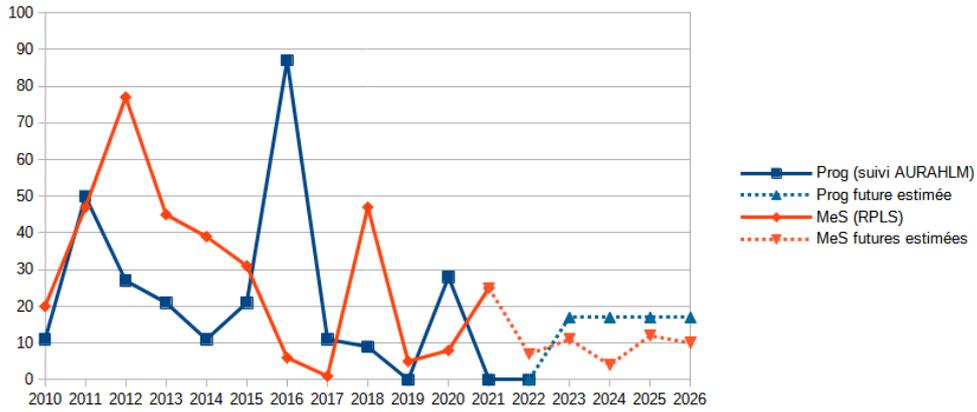
## Pays de Gex Agglo



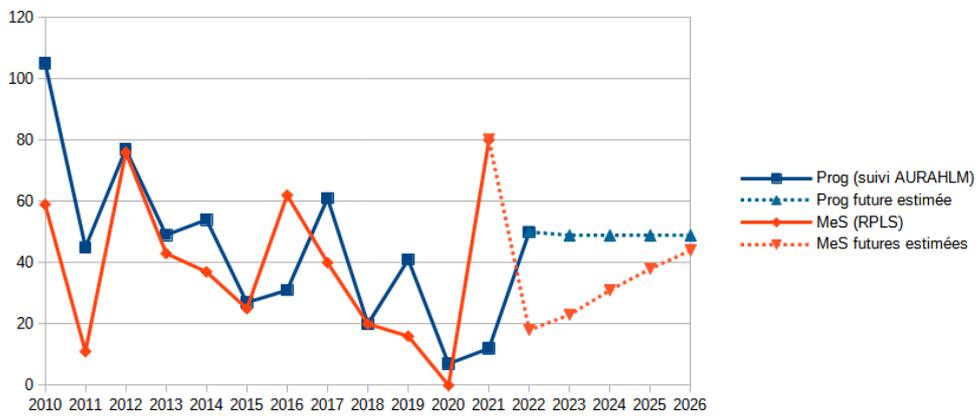
## Haut Bugey Agglo



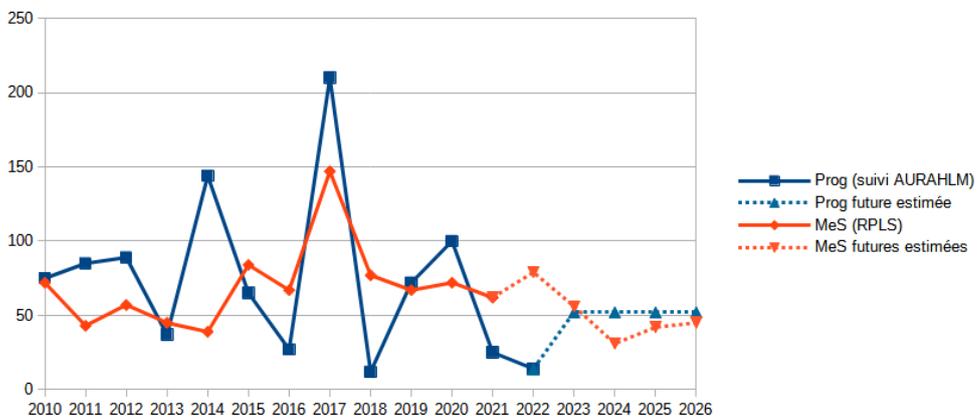
### CC Bugey Sud



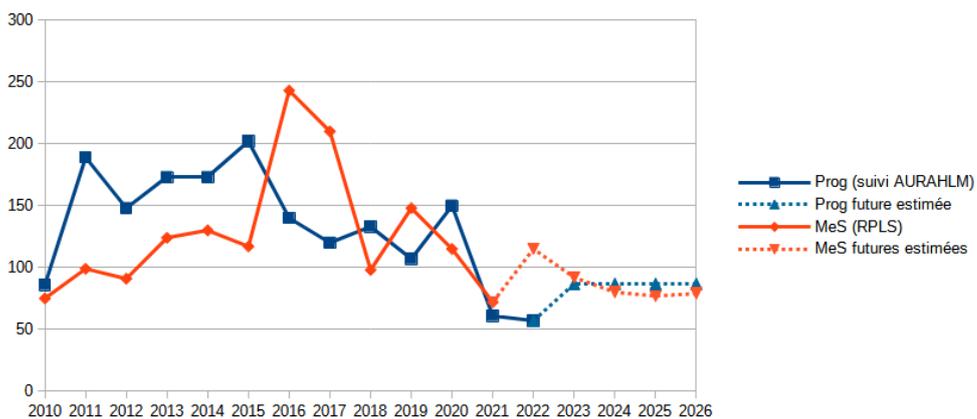
### CC Côtière à Montluel



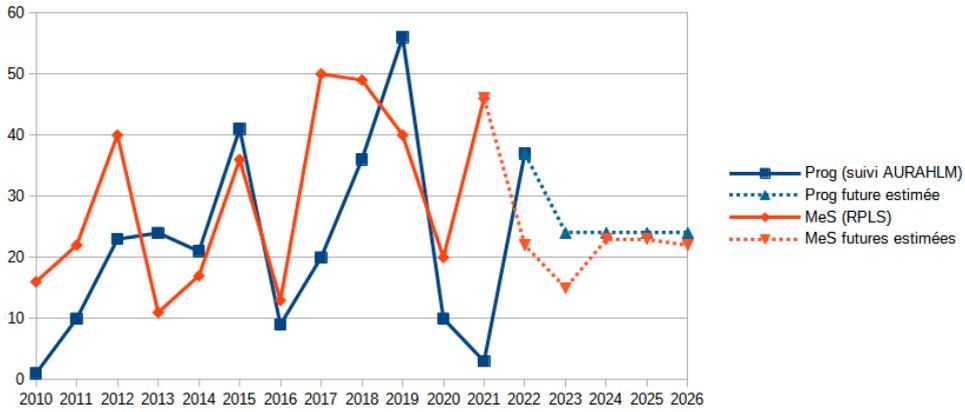
### CC Dombes



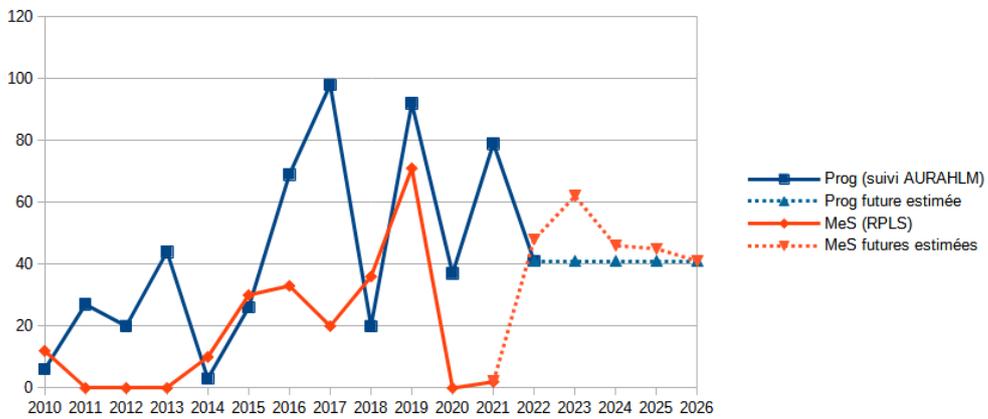
### CC Plaine de l'Ain



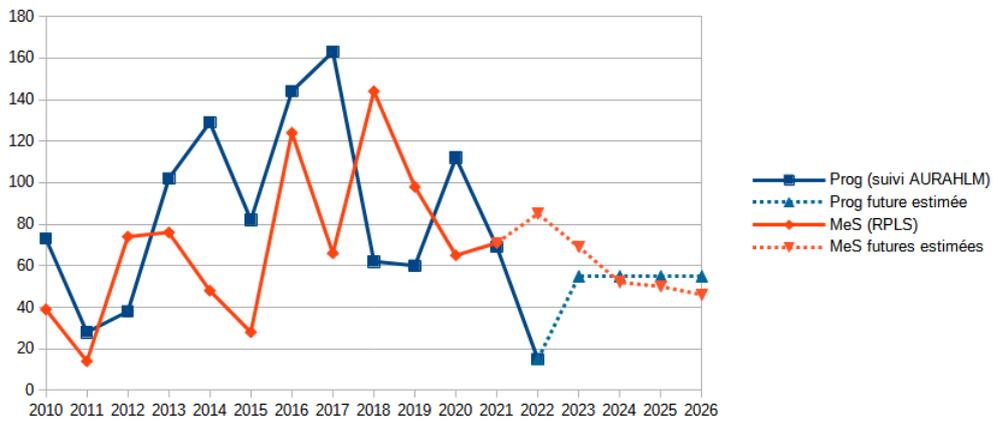
CC Veyle



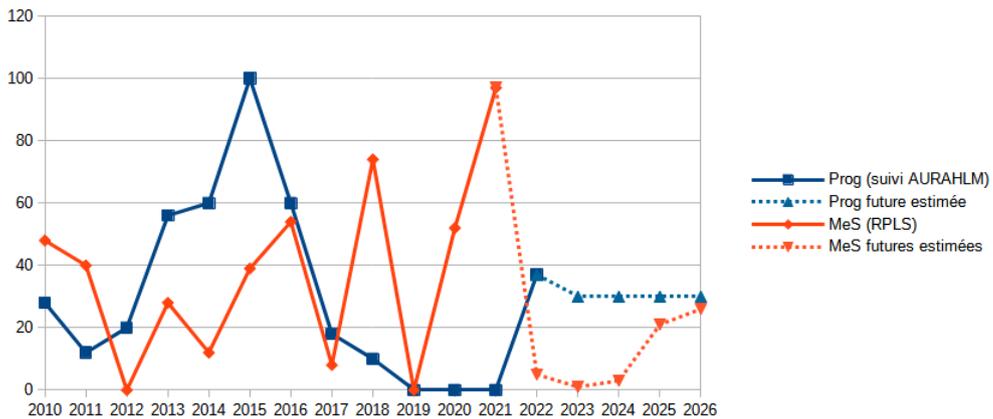
CC Miribel et Plateau



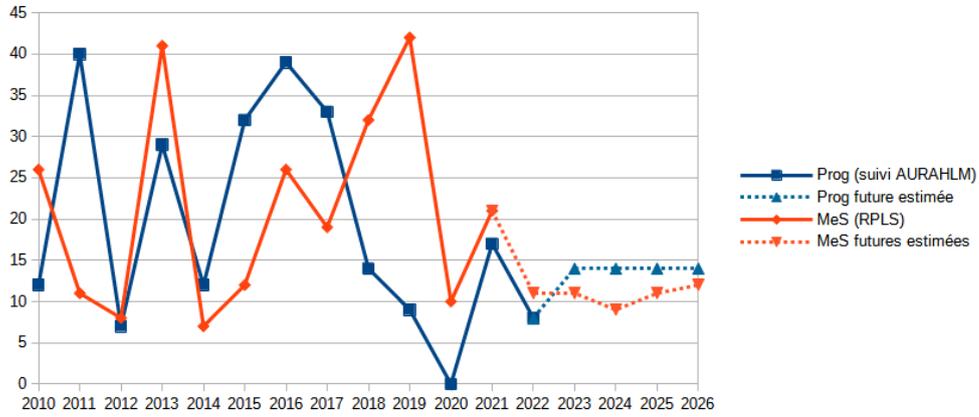
CC Dombes Saône Vallée



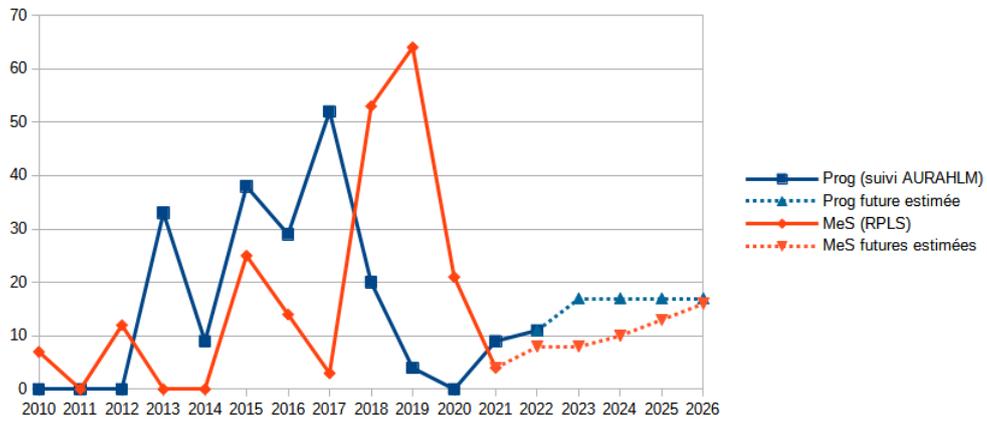
CC Pays Bellegardien



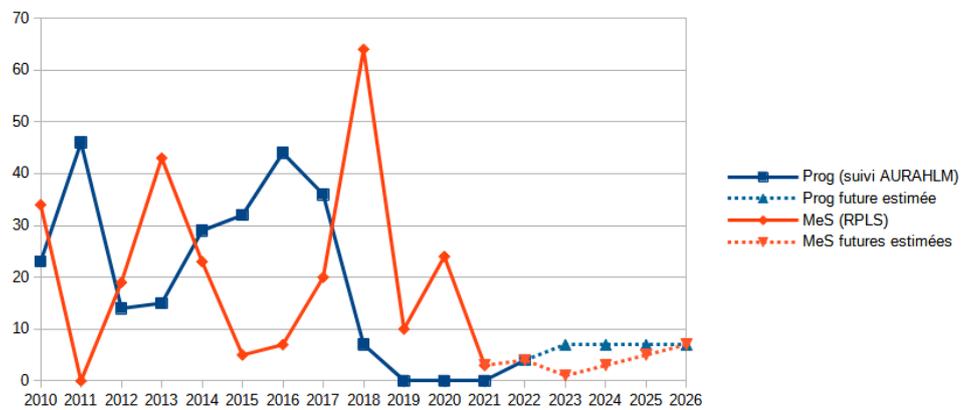
### CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon



### CC Val de Saône Centre



### CC Bresse et Saône



# Glossaire

CC : Communauté de communes

Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale (dans cette étude, l'acronyme désigne plus spécifiquement les EPCI à fiscalité propre)

FILOCOM : Fichier des Logements à la Commune

FILOSOFI : Fichier Localisé Social et Fiscal

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LLS : Logement Locatif Social

LLI : Logement Locatif Intermédiaire

ODH : Observatoire Départemental de l'Habitat

OTELO : Outil de Territorialisation des besoins en Logement

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

SDES : Service des Données et Études Statistiques du Ministère de la Transition Écologique

SNE : Système National d'Enregistrement

T1 (2, 3, 4, 5+) : type de logement, en nombre de pièce-s principale-s, de 1 à 5 et plus.



**Pour consulter cette étude au format numérique, rendez-vous 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

