

Evaluation des besoins en logements

L'évaluation des besoins en logement passe d'abord par une projection démographique. Ainsi, deux indicateurs sont à estimer au future : la population et la taille des ménages. Ces deux indicateurs démographiques, couplés à une analyse du parc de logements, vont permettre d'estimer le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable (point mort) et pour accueillir de nouveaux habitants.

- Quelques définitions :
- Ménage :

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

- Desserrement des ménages :

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. (Une augmentation de la taille moyenne des ménages diminue le besoin en nouveaux logements)

- Renouvellement :

Cette notion correspond aux changements de statut d'occupation du parc de logements (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions / divisions de logements). Selon les cas, le renouvellement peut augmenter ou diminuer le besoin en nouveaux logements.

- Point mort :

Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.

- Variation du nombre de résidences principales :

Un parc de logements est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. Le statut des logements n'est pas figé dans le temps. À nombre de logements constant, les interactions entre ces 3 statuts font évoluer le nombre de résidences principales. Une augmentation du nombre de résidences principales diminue le besoin en nouveaux logements.

- taux d'occupation par logement : (TOL)

Le taux d'occupation des logements (TOL) est défini par le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logements pour un périmètre donné.

$$TOL = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{nombre de logements}}$$

- taux d'occupation par pièce : (TOP)

Le taux d'occupation par pièce est défini par le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de pièces.

$$TOL = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{nombre de pièces}}$$

- Évaluation des besoins de logements :¹

Les modèles appliqués pour l'évaluation des besoins en logements prennent en compte les facteurs suivants :

- 1- l'accroissement de la population (besoins démographiques).
- 2- le surpeuplement des logements (besoins de la résorption du déficit).
- 3- le remplacement des logements vétustes ou précaires (besoins de renouvellement).
- 4- la constitution d'une réserve de logement censée assurer la fluidité du marché.

- Evaluation des besoins en logement selon le nombre de ménages :

Les perspectives de ménages jouent un rôle important dans le domaine du logement. Dans chaque ménage recensé, il y a un chef de ménage et un seul et les ménages sont classés suivant certaines caractéristiques, sexe, âge, état matrimonial, de leur chef. Dans ces conditions, faire une perspective de ménages est la même chose que de faire une perspective de chefs de ménage.

La construction des logements dépend de l'augmentation du volume de population et le nombre des ménages, et il existe un lien étroit entre le nombre croissant des ménages et le nombre de logements dans la société.

- Données nécessaires :

- la répartition de la population projetée par âge et par sexe.
- taux de chef de ménage.

¹ Hamza cherif Ali, dynamique des ménages et demande potentielle de logement en Algérie dans le court, le moyen et le long terme, p9.

$$AH(i, j, t) = NH(i, j, t) / P(i, j, t)$$

AH (i,j,t) : taux de chef de ménage selon le sexe i, l'âge j et l'année t.

NH (i,j,t) : nombre de chef de ménage selon le sexe i, l'âge j et l'année t.

P (i,j,t) : effectif de la population selon le sexe i, l'âge j et l'année t.

On calcule le nombre des ménages projetés en appliquant les taux à la population projetée par âge et par sexe avec une hypothèse de stabilité des taux de chefs des ménages durant la période de projection par la formule suivante :

$$NH(i, j, t + x) = P(i, j, t + x) * AH(i, j, t + x)$$

- procédures de calcul :

1. On suppose que chaque ménage a besoin d'une unité de logement.
2. le taux de chef de ménage est calculé en utilisant la moyenne des taux de chefs des ménages par âge et sexe, ce taux est calculé en divisant le nombre de chefs de ménage pour chaque groupe par la population du même groupe.
3. La population totale et le nombre de ménages ne comprennent pas les personnes de moins de 15 ans.

On calcule les taux de chef de ménages selon le sexe, l'âge, puis on projette les taux selon taux selon des hypothèses.

On calcule le nombre des ménages selon le sexe et l'âge, en appliquant les taux de chef de ménages à la population projetée.

- Le taux de chef de ménages est calculé selon la formule suivante :

$$\text{taux de chef de ménage} = \frac{\text{NHH (15 et plus selon le sexe)}}{\text{Pt (15 et plus selon le sexe)}} * 100$$

Où :

NHH (15 et plus selon le sexe) : nombre de chef de ménage (15 ans et plus) selon le sexe et le groupe d'âge.

Pt (15 et plus selon le sexe) : nombre de population (15 ans et plus) selon le sexe et le groupe d'âge.

- Le nombre des ménages : le nombre des chefs de ménage correspond au nombre de logements

$$\text{nombre des ménages} = \frac{\text{HHA(15 et plus selon le sexe)} \times \text{ENP(15 et plus selon le sexe)}}{100}$$

Où :

HHA (15 et plus selon le sexe) : le taux de chef de ménage selon le sexe et le groupe d'âge.

ENP (15 et plus selon le sexe) : nombre de population projetée (15 ans et plus) selon le sexe et le groupe d'âge.

- Exemple : besoins de logements (en milliers) en Algérie par référence au nombre de ménages²

Années	Nombre de ménages	Parc net de logement PNL _t	Besoins dus à la formation des ménages	Besoins dus au renouvellement	Total des besoins
2008	5815	5300			
2010	6780	5195	965	105	1070
2015	8052	4940	1272	255	1527

- Le parc net de logement PNL_t estimé à 5300000 d'unité en 2008 devrait réduire avec un taux de 1 % par an durant la période de projection à cause de renouvellement des logements vétustes et les logements impropre de l'habitation.

$$PNL_t = PL_{2008} - (PL_{2008} * 0.01)$$

$$PNL_t = (PL_{2008} * 0.99^n)$$

Où :

- PL₂₀₀₈ : est le parc de logement existant en 2008.
- PNL_t : est le parc net existant en t.
- n : est le nombre d'années séparant 2008 et l'année de projection.

$$PNL_{2009} = PL_{2008} - (PL_{2008} * 0.01)$$

$$PNL_{2009} = 5300 - (5300 * 0.01) = 5247.$$

$$PNL_{2010} = PL_{2009} - (PL_{2009} * 0.01)$$

$$PNL_{2010} = 5247 - (5247 * 0.01) = 5195.$$

² Hamza cherif Ali, dynamique des ménages et demande potentielle de logement en Algérie dans le court, le moyen et le long terme, p16.

$$PNL_{2010} = (PL_{2008} * 0.99^2)$$

$$PNL_{2010} = (5300 * 0.99^2) = 5195.$$

- Besoins dus à la formation des ménages : on estime les besoins de logement dus à la formation des ménages par le calcul de l'accroissement absolu du nombre de ménages entre t et t+n, c'est-à-dire la différence entre le nombre des ménage entre t et t+n ($M_{t+n} - M_t$).

- Besoins dus au renouvellement : c'est la différence entre le parc net de logement PNL_t et PNL_{t+n} , c'est-à-dire ($PNL_t - PNL_{t+n}$).

- Evaluation des besoins en logements par la méthode du taux d'occupation par logement :

L'évaluation des besoins en logements s'obtient en appliquant le taux moyen d'occupation par logement observé en année t, à la population totale de l'année concernée au cours de la période de la projection

Les besoins en logement seront évalués selon la formule suivante :

$$BTL_t = \frac{P_t}{TOL_t}$$

Où :

- P_t : est la population en t.
- BTL_t : est le besoins en logement à l'année t.
- TOL_t : est le taux d'occupation par logement en t

La différence entre le besoin BTL_t et le parc net de logement PNL équivaut aux besoins de logement à construire durant la période de projection.

- exemple : besoins de logements selon un TOL constant de 6,5 habitants par logement³

Années	population	Parc net de logement PNLt	Nombre requis de logements BTLt	Besoins dus au renouvellement	Besoins dus à l'accroissement de la population	Total des besoins
2008	34800	5300	5300			
2010	35989	5195	5537	105	237	342
2015	39778	4940	6120	255	583	838

- Nombre requis de logements BTLt :

$$BTL\ 2010 = \frac{P_{2010}}{TOL\ 2010}$$

$$BTL\ 2010 = \frac{35989}{6.5} = 5537\ \text{Logements.}$$

- Besoins dus à l'accroissement de la population :

c'est la différence entre Nombre requis de logements BTLt et BTLt_{+n}, c'est-à-dire (BTL_{t+n} - BTL_t).

³ Hamza cherif Ali, dynamique des ménages et demande potentielle de logement en Algérie dans le court, le moyen et le long terme, p15.

