

Master 1^{ère} Année : « Economie Territoriale »

Dossier d'analyse systémique¹

ANALYSE SYSTEMIQUE :
RAPPORT SUR LE LOGEMENT



Enseignant tuteur :

Arnaud Diemer

Dossier réalisé par :

Aussert Joris
Oumarou Halidou Ben Mohamed

Année universitaire

2022/2023

¹ L'Université n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce document. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur(s) auteur(s).

Introduction

L'analyse systémique du logement dans Clermont métropole est un sujet d'étude important, compte tenu des enjeux socio-économiques actuels. Le sujet se délimite à Clermont métropole c'est-à-dire la communauté urbaine située dans le département du Puy-de-Dôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes et qui regroupe plusieurs communes, dont Clermont-Ferrand. Cette région connaît une forte croissance démographique depuis plusieurs années, ce qui se traduit par une pression élevée sur le marché immobilier et une hausse des prix de l'immobilier.

Le choix de ce thème s'explique par la nécessité de mieux comprendre les mécanismes qui sous-tendent le marché immobilier dans cette région, ainsi que les enjeux socio-économiques liés à la question du logement. L'analyse systémique permet d'appréhender le marché immobilier dans sa globalité, en prenant en compte les différentes variables qui interagissent entre elles et qui influencent le marché immobilier.

La définition des termes est essentielle pour bien comprendre le sujet. Tout d'abord, l'analyse systémique est une méthode d'analyse qui consiste à étudier un système dans son ensemble, en prenant en compte les différentes composantes qui le constitue et les interactions entre ces composantes. Ensuite, le logement désigne l'ensemble des biens immobiliers destinés à l'habitation, qu'il s'agisse de maisons, d'appartements ou de tout autre type de logements.

PROBLEMATIQUE : L'accès au logements sur le territoire à l'horizon 2030 et 2050 ?

Cette problématique consiste à se demander comment répondre aux besoins de logement futurs sur le territoire de Clermont métropole, en tenant en compte des évolutions démographiques et socio-économiques attendues dans les années à venir.

En effet, le marché immobilier est soumis à de nombreux facteurs qui ont des conséquences sur l'accès au logement pour les habitants de la région. Il est donc important de réfléchir dès maintenant à des solutions pour garantir un accès au logement pour tous, en prenant en compte les contraintes qui se posent au territoire.

Dans un premier temps, nous nous consacrerons à un établir un diagnostic de territoire, puis dans un seconde temps nous organiserons la structure du modèle, enfin, nous réaliserons une simulation pour les années 2030 et 2050.

Partie I : Diagnostic du territoire

Clermont métropole est une communauté urbaine située dans le département du Puy-de-Dôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le centre de la France. Elle regroupe 21 communes, dont Clermont-Ferrand qui en est le chef-lieu. Elle a une superficie de 54 000 hectares et une population qui comptaient 296 180 habitants en 2019 selon l'INSEE.

En termes de logement, le marché immobilier de Clermont métropole est caractérisé par une offre diversifiée de biens immobiliers, allant des maisons individuelles aux appartements en passant par les logements étudiants. Le marché est marqué par une forte demande, notamment dû à l'attractivité économique et touristique de la région. Toutefois, cette demande est confrontée à des contraintes géographiques, comme la rareté des terrains constructibles, ainsi qu'à des contraintes socio-économiques, telles que le pouvoir d'achat des ménages et l'accès au crédit immobilier.

La métropole connaît donc une forte croissance démographique depuis plusieurs années, ce qui a eu un impact sur le marché immobilier et les prix de l'immobilier. Cette croissance démographique pose également des défis en termes de développements urbains, de mobilité et d'environnement.

Matrice S.W.O.T :

Une matrice S.W.O.T (Strengths/Forces, Weaknesses/Faiblesses, Opportunities/Opportunités, Threats/Menaces) est un outil d'analyse stratégique qui permet d'évaluer les forces, les

faiblesses, les opportunités et les menaces liées à une situation donnée. Elle est souvent utilisée pour élaborer des plans d'action et pour prendre des décisions éclairées. La matrice S.W.O.T est généralement représenté sous la forme d'un tableau à quatre cases, avec les forces et les faiblesses dans les colonnes supérieures et les opportunités et les menaces dans les colonnes inférieures.

En analyse systémique, les forces et les faiblesses identifiées dans la matrice S.W.O.T peuvent être considérées comme des variables internes au système. Par exemple, l'offre diversifiée de logements et les efforts pour la rénovation énergétique des logements existants sont des forces internes qui peuvent être renforcées et améliorées pour favoriser l'accès au logement dans la métropole.

Les opportunités et les menaces identifiées dans la matrice S.W.O.T peuvent être considérées comme des variables externes au système. Par exemple, le développement de la colocation et du logement intergénérationnels est une opportunité externe qui peut être saisie pour répondre aux besoins des différents types de ménages. En revanche, une hausse des taux d'intérêts hypothécaires est une menace externe qui peut rendre l'achat d'un logement encore plus difficile pour les ménages modestes.

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Une offre de logements diversifiées, allant des logements sociaux aux logements de standing. - Une forte demande de logements due à la croissance démographique de la métropole. - Des efforts important pour la rénovation énergétique des logements existants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des prix de l'immobilier élevés qui rendent l'accès à la propriété difficile pour certains ménages. - Une saturation des zones urbaine qui limite l'offre de logements neufs. - Un taux de vacance élevé dans certains quartiers de la ville.

<ul style="list-style-type: none"> - Une politique de développement urbain durable qui encourage la construction de nouveaux logements abordables et écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une gestion difficile des logements insalubres et des quartiers défavorisés.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de politiques de soutien à l'accès à la propriété pour les ménages modestes. - Le développement de la colocation et du logement intergénérationnel pour répondre aux besoins des jeunes actifs et des personnes âgées. - La construction de logement abordable dans les zones périurbaines pour répondre à la demande croissante de logements à faible coût. - La transformation des friches industrielles en logements pour augmenter l'offre de logements dans les zones urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une hausse des taux d'intérêts hypothécaires qui pourrait rendre l'achat d'un logement encore plus difficile pour les ménages modestes. - Des politiques publiques de l'habitat moins favorables pourraient réduire l'offre de logements sociaux et limiter l'accessibilité à des logements abordables. - Une concurrence accrue entre les différents acteurs du marché immobilier, qui peut entraîner une hausse du prix de l'immobilier. - Des politiques de réduction des dépenses publiques qui pourraient affecter les financements pour la construction de logements sociaux et abordables.

Dans le cadre de l'analyse systémique, cette matrice S.W.O.T permet de comprendre les facteurs qui influencent l'accès au logement dans Clermont Métropole et leurs interdépendances.

Cette matrice S.W.O.T souligne l'importance d'une approche systémique pour comprendre l'accès au logement dans Clermont Métropole. Les éléments identifiés ici sont interconnectés et ne peuvent être compris que dans leur contexte global. Les forces et les opportunités peuvent être renforcées en tenant compte des faiblesses et des menaces, et vice versa. Ainsi, une politique de développement urbain durable (force) peut contribuer à réduire l'empreinte carbone des logements dans la métropole, mais cela nécessite également de surmonter les

obstacles tels que les prix élevés de l'immobilier (faiblesse) et les politiques publiques moins favorables pour l'habitat (menace). Cette matrice S.W.O.T souligne donc l'importance d'une approche systémique pour comprendre l'accès au logement dans Clermont métropole et de la nécessité de prendre en compte les interdépendances entre les différents facteurs pour élaborer des politiques efficaces et durables.

Nous avons par la suite comparé cette matrice S.W.O.T avec celle agglomération « Saint-Etienne métropole », qui présente à première vue des caractéristique similaire à Clermont métropole.

Tout d'abord, en ce qui concernent les forces et les faiblesses identifiées pour les deux métropoles sont assez similaires. Les deux villes bénéficient d'une offre de logements variée et abordable, mais rencontrent des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes. Les politiques publics favorables à la construction de logements sociaux sont également une force des deux territoires. Cependant, Clermont Métropole semble bénéficier d'un dynamisme économique supérieur à celui de Saint-Etienne Métropole, ce qui est mis en avant dans la matrice S.W.O.T.

Cependant, les opportunités et les menaces, des deux territoires présentent des spécificités différentes. Pour Clermont Métropole, l'opportunité majeure identifiée est le développement d'un programme de rénovation énergétique des logements, tandis que ce n'est pas une priorité pour Saint-Etienne métropole. En revanche, les menaces identifiées pour les deux territoires sont assez similaires telles que la suppression des aides publiques à la construction de logements sociaux et la hausse des taux d'intérêts hypothécaires et la concurrence accrue entre les acteurs du marché immobilier.

En conclusion, on peut dire que l'accès au logement est une problématique complexe qui dépend de nombreux facteurs économiques, politiques et sociaux. Les spécificités des deux territoires étudiés montrent qu'il est nécessaire de mener une analyse fine pour chaque zone géographique afin de comprendre les enjeux et de proposer des solutions adaptées.

Partie II : Structure du modèle

1) Présentation des variables avec leur modèles de comportements et leur points de levier :

Tout d'abord nous avons les variables « **nombre de logements neufs construits** », « **qualité des logements** » et « **niveau de prix** », en effet, plus il y a de logements neufs construits qui répondent aux besoins des habitants, avec une bonne qualité et un prix abordable, plus la demande augmente, ce qui stimule la construction de nouveaux logements attractifs.

Puis nous avons les variables « **offre de logements neufs** », « **demande de logements** », « **prix de l'immobilier** » et « **taux d'inflation** », en effet, si les prix de l'immobilier sont trop élevés, cela peut réduire la demande de logements, ce qui peut entraîner une baisse des prix de l'immobilier et stimuler la construction de nouveaux logements abordables.

Ensuite nous avons les variables « **taux de natalité** », « **taux d'immigration** » et « **taux de mortalité** », une croissance démographique plus élevée entraîne une demande accrue de logements, ce qui stimule la construction de nouveaux logements.

De plus nous avons les variables « **nombre de logements écologiques construits** », « **soutien public pour le développement durable** » et « **niveau de sensibilisation environnementale** », si les politiques publiques encouragent le développement de logements écologiques et que la sensibilisation environnementale augmente, cela peut stimuler la construction de nouveaux logements écologiques, ce qui peut réduire les coûts énergétiques et améliorer la qualité de vie des habitants.

Enfin, il nous reste les variables « **nombre de logements insalubres** » et « **qualité de la gestion des logements insalubres** », en effet, si la gestion des logements insalubres est inefficace, le nombre de logements insalubres augmente, ce qui peut nuire à l'image de la métropole et réduire l'attractivité des quartiers concernés.

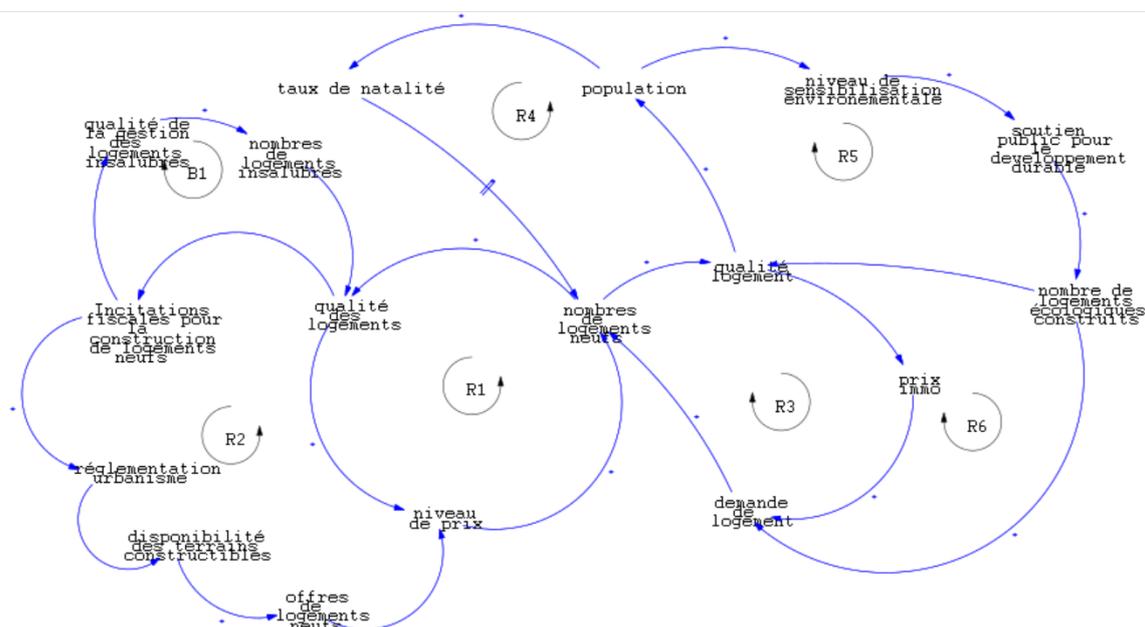
Nous avons ici les principales variables qui vont influencer notre simulation mais il est possible que celles-ci soit impacté par d'autres variables extérieures à la problématique de l'accès au logement.

2) Présentation du modèle structurel dans un tableau :

Variables	Ex/end/par	Quali/Quant	Flux/Stocks	CLD	Boucle R/B	Point levier	Lien entre CLD
Nombres de logements neufs construits	END	Quant	Stocks	CLD 1 (Offre de logements attractifs)	R	OUI	CLD 2 + CLD 4 + CLD 5
Qualité des logements	END	Quali	Flux	CLD 1 (Offre de logements attractifs)	R	OUI	CLD 2 + CLD 4 + CLD 5
Niveau de prix	END	Quant	Flux	CLD 1 (Offre de logements attractifs)	R	OUI	CLD 2 + CLD 4 + CLD 5
Offre de logements neufs	END	Quant	Stocks	CLD 2 (Prix de l'immobilier)	B	NON	CLD 1
Demande de logements	EX	Quant	Flux	CLD 2 (Prix de l'immobilier)	B	NON	CLD 1
Prix de l'immobilier	END	Quant	Flux	CLD 2 (Prix de l'immobilier)	B	OUI	CLD 1
Taux d'inflation	END	Quant	Flux	CLD 2 (Prix de l'immobilier)	B	NON	CLD 1
Taux de natalité	EX	Quant	Flux	CLD 3 (Croissance démographique)	R	NON	CLD 1 + CLD 2

Taux d'immigration	EX	Quant	Flux	CLD 3 (Croissance démographique)	R	NON	CLD 1 + CLD 2
Taux de mortalité	EX	Quant	Flux	CLD 3 (Croissance démographique)	R	NON	CLD 1 + CLD 2
Nombres de logements écologiques construits	END	Quant	Stocks	CLD 4 (Politique de développement urbain durable)	R	OUI	CLD 1
Soutien public pour le développement durable	EX	Quali	Flux	CLD 4 (Politique de développement urbain durable)	R	OUI	CLD 1
Niveau de sensibilisation environnementale	EX	Quant	Flux	CLD 4 (Politique de développement urbain durable)	R	NON	CLD 1
Nombres de logements insalubres	END	Quant	Stocks	CLD 5 (Gestion des logements insalubres)	B	NON	CLD 1
Qualité de la gestion des logements insalubre	END	Quali	Flux	CLD 5 (Gestion des logements insalubres)	B	OUI	CLD 1

Partie III : simulation pour les années 2030 et 2050



Voici le modèle CLD sur lequel se base la simulation pour les années 2030 et 2050.

A partir de cette simulation et des données collectées nous avons pu établir différents scénarios que voici :

Scénario 1 :

Si la demande de logement est élevée et l'offre est faible, cela pourrait conduire à une augmentation des prix de l'immobilier, ce qui pourrait rendre plus difficile pour les personnes à faible revenu d'accéder à un logement de qualité. Cela pourrait également inciter les promoteurs à construire plus de logements neufs, mais cela pourrait également entraîner une augmentation de la construction de logements non écologiques ou de mauvaise qualité.

Scénario 2 :

Si le soutien public pour le développement durable est élevé et que le niveau de sensibilisation environnementale est élevé, cela pourrait conduire à une augmentation du nombre de logements écologiques construits, ce qui pourrait à son tour réduire le nombre de logements insalubres et améliorer la qualité globale du parc immobilier et ainsi réduire les risques globaux environnementaux.

Scénario 3 :

Si le taux de natalité continue d'augmenter et que le taux d'immigration et de mortalité reste faible, cela pourrait conduire à une augmentation de la demande de logements, ce qui pourrait à son tour stimuler la construction de nouveaux logements mais aussi faire augmenter les prix sur le marché immobilier.

CONCLUSION

En conclusion, la simulation de l'évolution du logement dans la métropole de Clermont a mis en évidence l'importance de plusieurs variables clés pour comprendre les dynamiques du marché immobilier et du logement dans cette région. En effet, le nombre de logements neufs construits, la qualité des logements, le niveau de prix, l'offre et la demande de logements neufs, ainsi que le niveau de sensibilisation environnementale et le soutien public pour le développement durable, sont tous des facteurs qui auront un impact significatif sur l'évolution du marché immobilier. Cela a également montré que l'augmentation de la demande de logements, liée à la croissance de la population due à l'immigration et au taux de natalité, peut conduire à une augmentation des prix de l'immobilier et à une pression sur l'offre de logements disponibles. Cela peut être résolu en augmentant le nombre de logements neufs construits et en offrant des incitations fiscales pour la construction de logements neufs. De plus, l'accent mis sur la construction de logements écologiques peut aider à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à préserver l'environnement. Enfin, la qualité de la gestion des logements insalubres doit être améliorée pour garantir un logement décent à tous les citoyens. En somme, la gestion du marché immobilier et du logement dans la métropole de Clermont doit être une priorité sur les 10 et 30 prochaines années afin de répondre aux besoins de la population en matière de logement et favoriser une croissance durable et équitable.

Bibliographie

Le site officiel de Clermont métropole : <https://www.clermontmetropole.eu/>

Le site de l'Office de tourisme de Clermont-Ferrand : <https://www.clermantauvergneturisme.com/>

Le site de la Chambre de commerce et d'industrie du Puy-de-Dôme : <https://www.puy-de-dome.cci.fr/>

Les données du recensement de la population et des statistiques de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4511408>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-246300701>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5397827/?geo=EPCI-200070753>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-246300701>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-246300701+EPCI-200070753>

Observatoire des loyers de l'agglomération clermontoise : <https://www.agglo-clermont.fr/vivre-ensemble/logement/observatoire-des-loyers.html>

Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) : <https://www.fnaim.fr/>

Données publiques sur le marché immobilier (notamment les prix de l'immobilier) : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>

Direction départementale des territoires : <http://www.puy-de-dome.gouv.fr/direction-departementale-des-territoires-a2017.html>

Auvergne-Rhône-Alpes : <https://www.auvergnerhonealpes.fr/7-habitat-logement.htm>

https://clermont-ferrand.fr/docs/delib/CM15042022/15+04+22_ODJ04.pdf