

# Pages de Profils



**M**algré une faible hausse de la population, le nombre de ménages en Nord-Pas-de-Calais continuerait à progresser de manière soutenue d'ici 2030. Il faudrait alors produire près de 17 000 logements neufs chaque année, pour que la région soit en capacité de loger tous les nouveaux ménages, dans des conditions de confort satisfaisantes.

Outre le nombre, se pose la question de la nature des logements à produire, de leur localisation au sein des différents territoires de la région, et plus globalement de leur inscription dans une politique d'aménagement durable du territoire. Les enjeux sont renforcés par une forte demande potentielle liée au renouvellement des composantes les plus obsolètes et dégradées du parc.

**Viellissement du parc et hausse du nombre de ménages stimulent la demande potentielle de logements à l'horizon 2030**

**Véronique Bruniaux**

**Rémy Capot**

**Élisabeth Vilain**

**Insee**

**Jérôme Cinal**

**Olivier Gauchet**

**Dreal**



## ENTRE 1999 ET 2009, LE NOMBRE DE MÉNAGES A AUGMENTÉ DIX FOIS PLUS VITE QUE LA POPULATION

Au cours de la dernière décennie, la population régionale a progressé d'un peu plus de 37 000 habitants, soit de 93 habitants pour 100 000 en moyenne par an contre 655 au niveau national. Elle a donc augmenté sept fois moins vite, contrariée par un important déficit migratoire malgré une démographie naturelle dynamique. Dans le même temps, le nombre de ménages régionaux a augmenté de quelque 140 000, soit 901 ménages pour 100 000 par an. Cette hausse, dix fois plus rapide que celle de la population, s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages de 2,7 personnes au début de la décennie à 2,5 en fin. En région comme au plan national, le mouvement de diminution du nombre moyen de personnes par ménage est continu depuis 40 ans.

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par âge et les comportements de cohabitation. Le vieillissement de la population conduit à davantage de ménages de plus petite taille, moins souvent composés d'enfants à charge et affectés par les décès de conjoints. En Nord-Pas-de-Calais, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 50 ans a ainsi augmenté plus vite que le nombre de ménages sur la décennie (+ 1,9 % en moyenne par an contre + 0,9 %). La plus grande fragilité des unions et la mise en couple plus tardive des jeunes ont favorisé également la diminution de la taille des ménages et de fait, l'augmentation de leur nombre. Ainsi, le nombre de ménages composés d'une seule personne a progressé de 2,2 % par an en moyenne et celui des familles monoparentales de 1,5 %.

Pour répondre aux besoins des ménages, 168 000 logements neufs ont été mis en chantier entre 1999 et 2009. Des mouvements structurels internes au parc ancien ont parallèlement eu lieu [Encadré 2](#). Ceux-ci recouvrent les disparitions, notamment les démolitions de logements obsolètes et les apparitions par division de logements anciens, qui ont au total conduit à une réduction du parc ancien de 7 500 logements

sur la dernière décennie. En tenant compte également des mouvements concernant le parc de logements vacants et de résidences secondaires, la région a en définitive bénéficié de 149 000 logements supplémentaires.

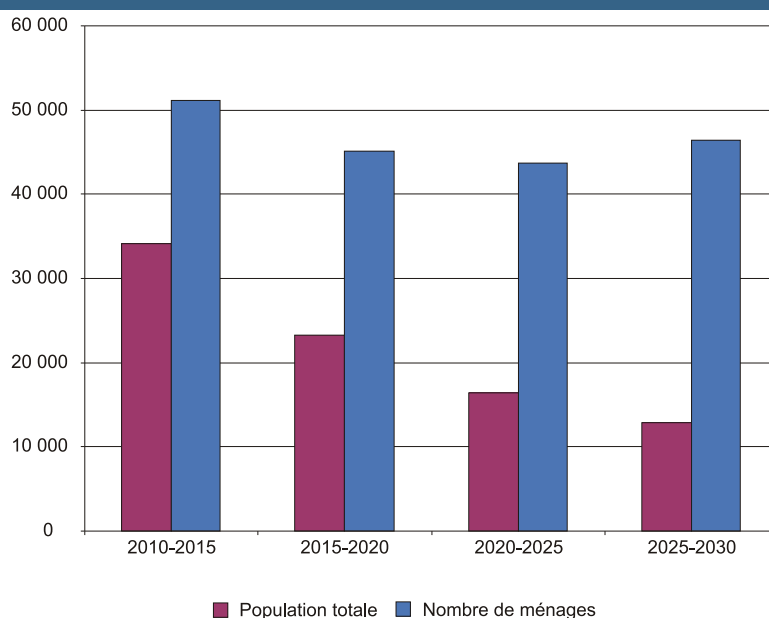
## À L'AVENIR, LE NOMBRE DE MÉNAGES POURRAIT AUGMENTER À UN RYTHME PLUS MODÉRÉ

Si les tendances récentes en termes démographiques et migratoires comme en termes de comportements de cohabitation se poursuivent, la population régionale

comptera près de 100 000 habitants de plus et 198 000 ménages supplémentaires en 2030. Le rythme de croissance du nombre de ménages faiblirait par rapport à la période 1999 à 2009 puisqu'il atteindra 540 pour 100 000 par an. La diminution de la taille des ménages se poursuivrait à un rythme plus lent que par le passé pour atteindre 2,2 personnes en 2030.

Plus que les facteurs de comportement de cohabitation, ce sont les facteurs démographiques qui joueraient le plus. La poursuite de la décohabitation ne contribuerait que pour 29 % dans l'augmentation

**Graphique 1 : PROJECTIONS À L'HORIZON 2030 EN NORD-PAS-DE-CALAIS : GAINS DE POPULATION ET DE NOMBRE DE MÉNAGES**



Source : projections Omphale, scénario central (Insee).

### Encadré 1 : ÉVALUER LA DEMANDE POTENTIELLE POUR PILOTER LES POLITIQUES PUBLIQUES EN FAVEUR DU LOGEMENT

Estimer la demande potentielle en logements neufs est une préoccupation essentielle pour le pilotage des politiques publiques en faveur du logement par les services de l'État. Cela l'est tout autant pour l'ensemble des collectivités locales qui doivent définir des stratégies de développement territorial au travers des grands documents de planification et de programmation que sont les schémas de cohérence territoriale et les programmes locaux de l'habitat.

La connaissance de la demande potentielle en logements et de ses perspectives d'évolution est donc centrale, quel que soit le contexte territorial : dans les zones en tension, la question de l'effort minimal de construction à mener sur une longue période, constitue une question immédiate dans la perspective de soulager les dysfonctionnements actuels souvent aigus. Dans des zones à croissance modérée, où des taux de vacance élevés peuvent être constatés, cette évaluation de la demande potentielle doit permettre de souligner la nécessité d'une meilleure répartition de la construction entre le cœur des agglomérations et leur périphérie. Dans tous les cas, la connaissance fine et partagée de la demande potentielle conditionne la qualité des réponses que les décideurs locaux mettront en œuvre pour les satisfaire, et à terme, pèseront sur l'attractivité résidentielle des territoires.

du nombre de ménages. Les facteurs purement démographiques tels que la croissance de la population et l'évolution de sa structure par âge joueraient respectivement pour 19 % et 52 %.

Ainsi, le vieillissement attendu de la population régionale engendrerait à l'horizon 2030 un accroissement de 209 000 ménages avec une personne de référence de plus de 65 ans (dont 61 000 de 80 ans ou plus). La part des ménages de personnes seules passerait ainsi de 30 % aujourd'hui à 38 % en 2030.

Cet accroissement ne serait pas linéaire sur la période. Il serait plus soutenu jusque 2015 (autour de 10 300 ménages supplémentaires par an) puis ralentirait la décennie suivante (autour de 8 700 ménages) pour s'accroître à nouveau à partir de 2025 (autour de 9 200 ménages)

Graphique 1.

## LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS RESTERAIT ÉLEVÉE

Si le nombre de ménages connaît un ralentissement à l'horizon 2030, la demande potentielle n'en restera pas moins élevée. En effet, elle serait conditionnée à l'évolution du nombre de ménages, mais également aux mouvements internes du parc existant. Le phénomène de création de logements par restructuration dans le parc ancien a joué un rôle majeur dans la satisfaction de la demande potentielle en région dans le passé, car il a minoré le nombre de logements neufs à construire pour compenser la disparition des logements obsolètes. Tandis que l'ancienneté du parc pourrait conduire à davantage de destructions, le ralentissement de la création de logements par divisions de logements anciens sera très probable : d'une part, les logements anciens dont la configuration est la plus adaptée à une division ont déjà en grande partie été reconvertis dans les centres urbains en tension ; d'autre part, les autres logements anciens pourraient ne pas présenter les éléments de confort ou de sécurité requis.

Ainsi, sous l'hypothèse d'une accélération du renouvellement du parc ancien, la demande potentielle de logements à l'horizon 2030 fluctuerait **entre 16 000 et 17 600 logements neufs par an selon les périodes.**

## Encadré 2 : LES RESTRUCTURATIONS DANS LE PARC ANCIEN CONDITIONNENT LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS NEUFS

Le parc de logements anciens vit des évolutions caractérisées par des disparitions avec notamment la démolition de logements obsolètes et des apparitions de logements par divisions de logements existants. Les démolitions se font selon des intensités variables selon l'âge et l'époque de construction des logements. Entre 1999 et 2009, plus de 68 500 logements ont été démolis en région. Ce sont dans le même temps près de 61 000 logements qui ont été créés par restructurations dans le parc existant.

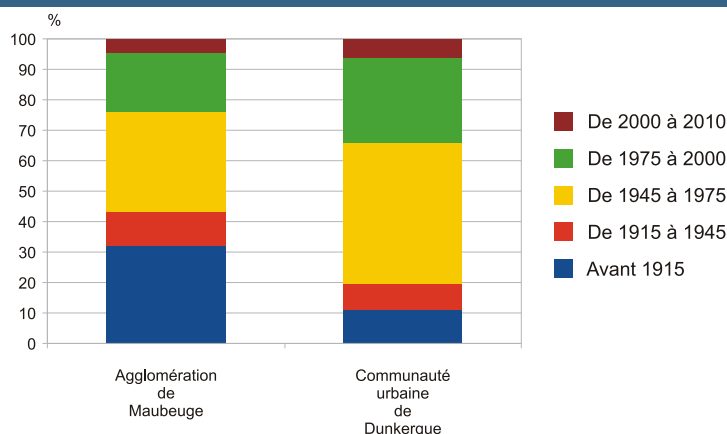
Toutefois, le solde de ces restructurations dans le parc datant d'avant 1945 a été positif dans la dernière décennie. Il s'est même créé 2 300 logements de plus qu'il en a été démolis au sein du parc construit avant la première guerre mondiale. Ces restructurations sont une composante très présente en Nord-Pas-de-Calais du fait de l'ancienneté du parc de logements : sur les 1 816 000 logements comptabilisés en 2009, plus de 39 %, soit près de 720 000, datent d'avant 1945.

La structure du parc de logements en fonction de l'âge du bâti varie fortement au sein des différents territoires de la région. À titre d'exemple, le parc le plus ancien reste très présent dans l'agglomération de Maubeuge, à l'inverse de ce que l'on observe à Dunkerque qui a connu un fort renouvellement après la deuxième guerre mondiale, renouvellement qui se poursuit depuis à un rythme plus modéré.

Ces mouvements de restructuration dans le parc ancien, et en particulier dans le parc d'avant 1915, présentent davantage de risque de générer des logements indignes ou ne présentant pas tous les éléments de confort. En outre, en dépit d'un parc de logement régional ancien, le taux annuel moyen de disparitions nettes du parc ancien en Nord-Pas-de-Calais est inférieur à 0,05 %.

L'ampleur de ce phénomène dans la région souligne l'enjeu des politiques publiques menées par l'ensemble des acteurs du logement dans la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé.

### STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS PAR DATE DE CONSTRUCTION AGGLOMÉRATIONS DE DUNKERQUE ET MAUBEUGE



Source : données Filocom 2009 (DGFIP pour le METTL, Cete Nord-Picardie). (traitements Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013)

### Tableau 1 : DEMANDE POTENTIELLE ANNUELLE MOYENNE DE LOGEMENTS EN FONCTION DES HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES

Unité : nombre

	Prolongation des tendances	Regain d'attractivité régionale
De 2010 à 2015	17 600	21 700
De 2015 à 2020	16 000	18 700
De 2020 à 2025	16 500	19 200
De 2025 à 2030	16 900	19 800

Source : évaluation de la demande potentielle de logements (Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013).

Ces volumes doivent être considérés comme des minima car ils ne prennent pas en compte les situations de mal-logement dans le parc actuel, de non logement et plus généralement la manière dont le parc de logements répond à l'attente des ménages au sein des marchés locaux de la région. Un peu plus d'un tiers des besoins de construction neuve serait motivé par le renouvellement du parc ancien mais c'est l'évolution du nombre de ménages qui resterait le facteur contribuant le plus significativement à la demande potentielle [Graphique 2](#).

De fait, sans le déficit migratoire, la demande potentielle de logements serait majorée de 40 % et s'établirait à 23 500 logements neufs par an. S'il n'est pas imaginable que la région ne connaisse plus à l'avenir de sorties de son territoire, l'hypothèse d'une réduction de celles-ci peut être envisagée. Un regain d'attractivité, se traduisant par une diminution de 15 % des migrations hors de la région, conduirait ainsi à une demande potentielle de 20 000 logements neufs par an dans les vingt prochaines années [Tableau 1](#).

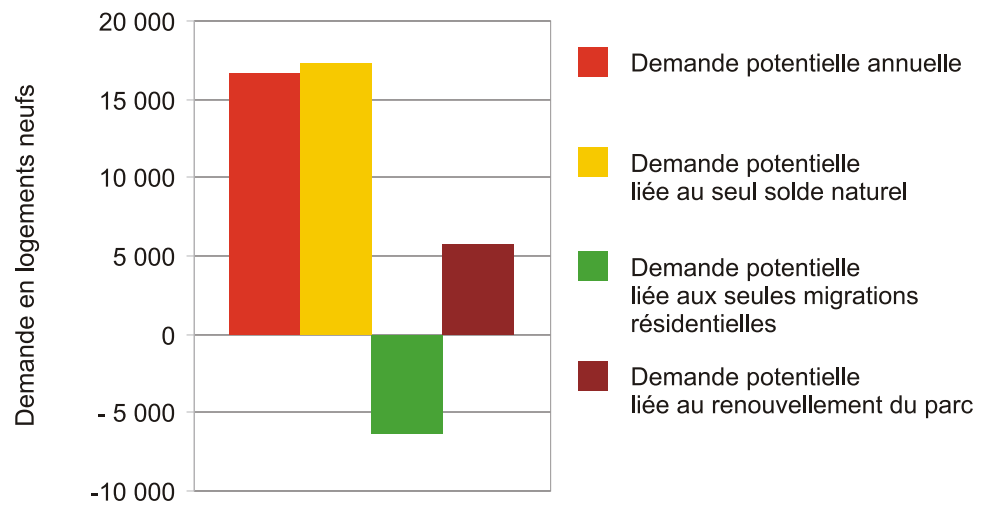
Au regard des mises en chantier de la dernière décennie, la demande potentielle à l'horizon 2030 paraît ainsi un défi de taille même s'il reste accessible. En effet, entre 1999 et 2009, 16 800 logements ont été mis en chantier par an. Toutefois, ces volumes sont très fluctuants, dépassant les 20 000 logements mis en chantier par an de 2005 à 2007, chutant à 14 000 logements commencés en 2009.

En outre, l'autre enjeu est l'adaptation de l'offre de logement à l'évolution démographique, en termes de répartition territoriale de la demande, de composition des ménages et de vieillissement de la population.

### LA DEMANDE DE LOGEMENTS NE CONCERNERA PAS TOUS LES TERRITOIRES DE LA MÊME FAÇON

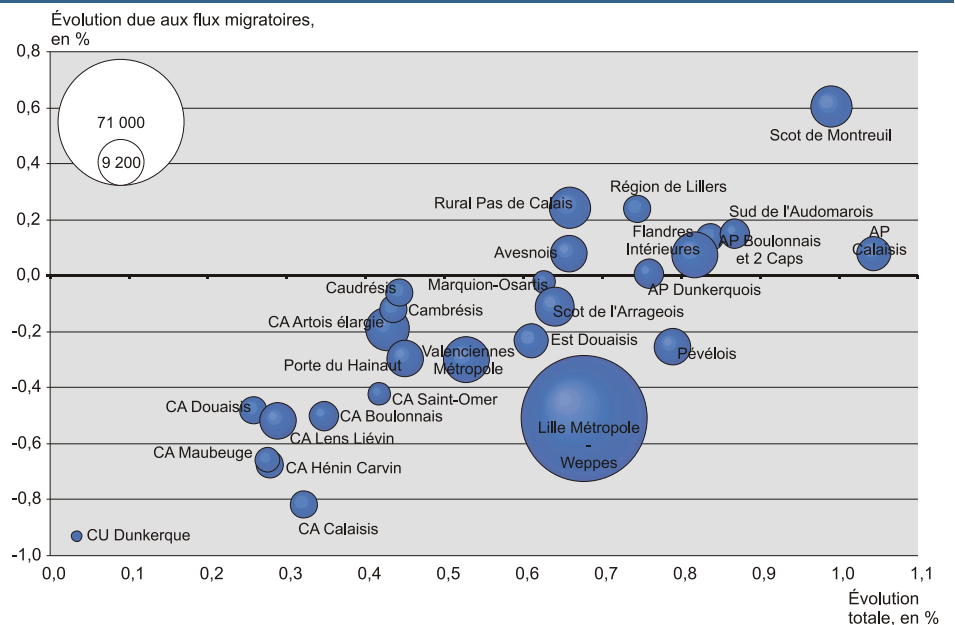
En supposant la reconduction des comportements récents de migration résidentielle au sein de la région, la progression du nombre de ménages ne serait pas ressentie de façon homogène sur le territoire régional. Le périmètre d'étude composé de la Communauté urbaine Lille métropole

### Graphique 2 : DÉCOMPOSITION DE LA DEMANDE POTENTIELLE ANNUELLE DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2030



Source : évaluation de la demande potentielle de logements (Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013).

### Graphique 3 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES DE 2009 À 2030



Source : projections Omphale, scénario central (Insee).

élargie aux Weppes porterait 36 % de l'accroissement régional pour un poids de 28 % des ménages en 2009. Le dynamisme de ce territoire mixte, alliant des centres urbains et des zones périurbaines, serait amplifié par rapport à 1999-2009, période pendant laquelle il avait généré 30 % de la progression du nombre de ménages. Excepté l'agglomération lilloise, les territoires les plus urbanisés de la région continueraient à connaître les progressions les plus modestes, à l'image des trois agglomérations du littoral (Dunkerque, Calais et Boulogne-sur-Mer) et des quatre agglomérations de l'ancien bassin minier

et sidérurgique (Douaisis, Maubeuge-Val de Sambre, Hénin-Carvin et Lens-Liévin) où la progression atteindrait moins de 0,4 % par an (contre 0,54 % en moyenne régionale). À eux sept, ces centres urbains ne représenteraient que 12 % des ménages supplémentaires pour un poids de 27 % des ménages en 2009. Dans ces territoires, le dynamisme démographique naturel se trouverait contrarié par un déficit d'installations de ménages par rapport aux départs [Graphique 3](#).



Ce sont les territoires ruraux et périurbains qui continueraient à connaître les croissances les plus marquées. En tête, le littoral montreuillois et son arrière-pays ainsi que l'intérieur du littoral et le Pévèlois où la croissance du nombre de ménages dépasserait 0,8 % par an. Dans ces territoires, le dynamisme démographique naturel se trouverait renforcé par des arrivées de ménages plus nombreuses que les départements.

Répondant à ces évolutions démographiques, l'effort de construction serait plus intense dans les zones périurbaines et rurales que dans les zones urbaines. La demande potentielle représenterait 45% de la population des ménages de 2009 dans le Montreuillois, plus de 25% dans les arrière-pays du Calaisis et du Boulonnais et moins de 15% dans les agglomérations de l'ancien bassin minier. Toutefois, cette demande dépendrait aussi de l'ancienneté du parc local et ainsi du poids de son renouvellement. Ainsi, la demande potentielle de logements neufs serait supérieure à ce que laisserait supposer la seule évolution des ménages dans l'ancien Bassin minier ou les agglomérations de la bande littorale, témoignant d'un besoin plus important qu'ailleurs de renouvellement du parc ancien. À l'opposé, les territoires périurbains, peu concernés par le renouvellement de leur parc actuel, plus récent,

pèseraient davantage dans l'augmentation du nombre des ménages que dans la demande potentielle de logements [Carte 1](#).

### LES POLITIQUES DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN POURRAIENT RÉDUIRE LA DEMANDE DANS LES ESPACES RÉSIDENTIELS

L'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat de seconde génération constituent autant d'outils renforcés par le législateur depuis le Grenelle de l'Environnement et permettant de renforcer les centralités urbaines du territoire. La mise en place progressive des PLU-I valant PLH va également de plus en plus amener une réflexion croisant enjeux d'habitat et d'aménagement du territoire.

Sous l'effet de telles politiques publiques, les migrations résidentielles pourraient être plus limitées dans les espaces périurbains. En les réduisant de 20 % sur les territoires les plus concernés par l'étalement urbain, quelque 17 000 ménages, en grande majorité de la Communauté urbaine de Lille ne quitteraient plus les agglomérations pour s'installer en périphérie d'ici 2030. La demande potentielle de logements serait ainsi majorée de 20 à 30 % selon le territoire [Tableau 2](#).

### AU-DELÀ DES VOLUMES EN JEU, UNE RECOMPOSITION NÉCESSAIRE DU PARC

Dans tous les cas, l'augmentation du nombre de ménages sera principalement liée à l'élévation du nombre des personnes vivant seules, et ce dans tous les territoires. À l'échelle régionale, les ménages composés d'une seule personne progresseraient de 1,6 % par an tandis que le nombre de ménages de plus d'une personne resterait stable.

À l'échelle des territoires, les recompositions seraient plus complexes. Si les tendances migratoires se poursuivaient, les territoires urbains seraient globalement moins concernés par la progression des personnes vivant seules que les territoires périurbains ou ruraux. Ceux-ci connaîtraient ainsi l'effet du vieillissement des populations qui s'y installent en famille depuis quelques décennies. Divers cas de figure se côtoieraient [Carte 2](#) : des zones où le nombre de personnes seules croîtrait faiblement comme sur l'agglomération de Lens-Liévin (+ 1,3 % par an, valeur régionale minimale) ou le territoire de la Communauté urbaine de Dunkerque (+ 1,3 % par an), s'accompagnant d'une réduction de la présence des ménages de deux personnes ou plus, modeste dans le premier cas (- 0,3 % par an), plus franche dans le second (- 0,7 % par an).

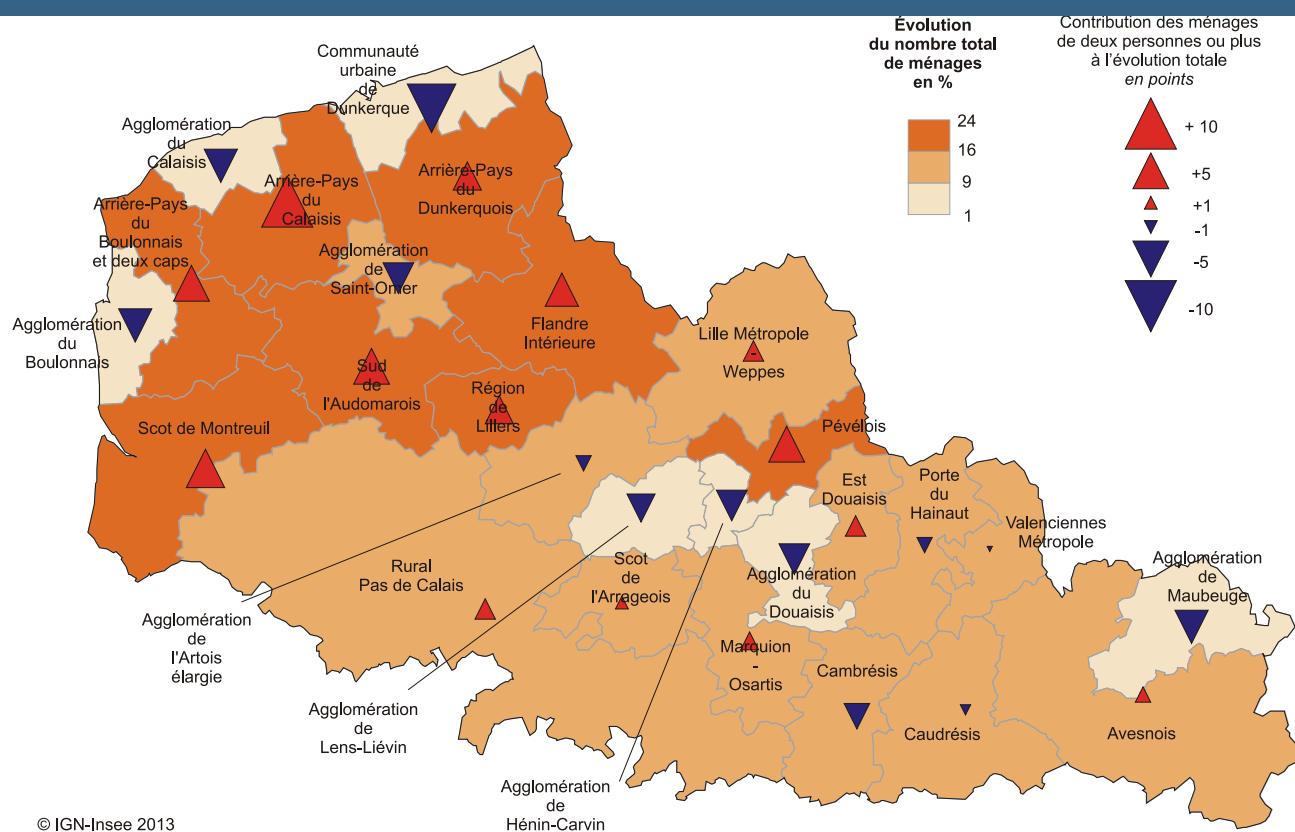
**Tableau 2 : PROJECTIONS DE MÉNAGES ET DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2030 DANS UN SCÉNARIO D'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DES CENTRES URBAINS**

Unités : nombre, %

	Prolongation des tendances			Attractivité renforcée des centres urbains			Écarts de demande potentielle en logements (moyenne annuelle)
	De 2009 à 2030		Demande potentielle de logements (moyenne annuelle)	De 2009 à 2030		Demande potentielle de logements (moyenne annuelle)	
	Évolution du nombre de ménages	dont évolution des ménages de 2 personnes ou plus		Évolution du nombre de ménages	dont évolution des ménages de 2 personnes ou plus		
Lille Métropole - Weppes	+ 71 000	+ 8 600	5 000	+ 81 600	+ 15 300	6 000	+ 20 %
CU de Dunkerque	+ 600	- 7 400	320	+ 2 200	- 6 400	420	+ 31 %
CA du Calaisis	+ 3 000	- 2 000	290	4 000	- 1 400	350	+ 21 %
CA de Boulogne-sur-Mer	+ 3 700	- 2 100	335	+ 4 800	- 1 400	405	+ 21 %
CA de Saint-Omer	+ 2 400	- 1 000	200	+ 3 300	- 400	255	+ 28 %

Source : projections Omphale, scénario central (Insee) ; évaluation de la demande potentielle de logements (Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013).

## Carte2 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE MÉNAGES DE DEUX PERSONNES OU PLUS À L'HORIZON 2030



D'autres zones observeraient une forte expansion du nombre de personnes seules comme dans l'arrière-pays du Calais (+ 2,7 % par an) ou sur le périmètre du Scot de Montreuil (+ 2,1 % par an) parallèlement à une croissance du nombre des ménages composés, relativement sensible (respectivement + 0,5 % et + 0,4 % par an). Dans ces dernières, les problématiques de

l'adaptation des logements aux seniors et de l'accessibilité aux services de proximité, s'ajouteraient aux considérations quantitatives.

Dans le cas d'une limitation de l'étalement urbain, les migrations résidentielles liées à la périurbanisation étant essentiellement le fait de couples ou de familles, les

impacts quantitatifs, à la hausse dans les centres urbains, à la baisse dans leur périphérie, seraient pour les deux tiers le fait de ménages composés de plus d'une personne. Ce sont alors les problématiques spécifiques de l'accueil des familles qui se poseraient pour ces territoires, en termes de taille des logements et de services liés à l'éducation des enfants.

### POUR COMPRENDRE CES RÉSULTATS

**Demande potentielle de logements :** le calcul de la demande potentielle de logements est fondé sur la confrontation entre la projection du parc de logements et la projection de ménages Omphale de l'Insee sur les mêmes territoires. L'outil d'estimation sur lequel s'appuie cette étude a été réalisé par le Cete Nord Picardie et la Dreal Nord-Pas-de-Calais.

Les données concernant les mises en chantiers ou les logements commencés proviennent de la base de données Sítadel. Les données relatives au parc de logements et au vieillissement du parc proviennent de la base Filocom (Fichier des logements par commune).

Omphale (Outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, fondé sur le suivi d'une pyramide des âges à partir de trois composantes : la natalité, la mortalité et les migrations. Dans cette étude, les hypothèses démographiques retenues sont le maintien de la fécondité au niveau de 2009 et la poursuite des gains d'espérance de vie au même rythme que celui observé au plan national dans la période récente. La combinaison de celles-ci avec l'hypothèse de maintien des comportements migratoires observés entre 2004 et 2009 constitue le scénario dit central, les variantes sont appelées scénarios à façon. Les projections de ménages sont réalisées par mode de cohabitation (personnes seules, couples avec ou sans enfants, familles monoparentales, hors famille). L'hypothèse formulée sur l'évolution de ces modes de cohabitation est celle qu'a élaboré le SOES au niveau national (voir à ce sujet la publication *Le point sur...* n° 135, août 2012). Elle s'appuie sur une analyse des tendances de la période de 1990 à 2008, observées sur la base des recensements 1990, 1999, et des enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2010.

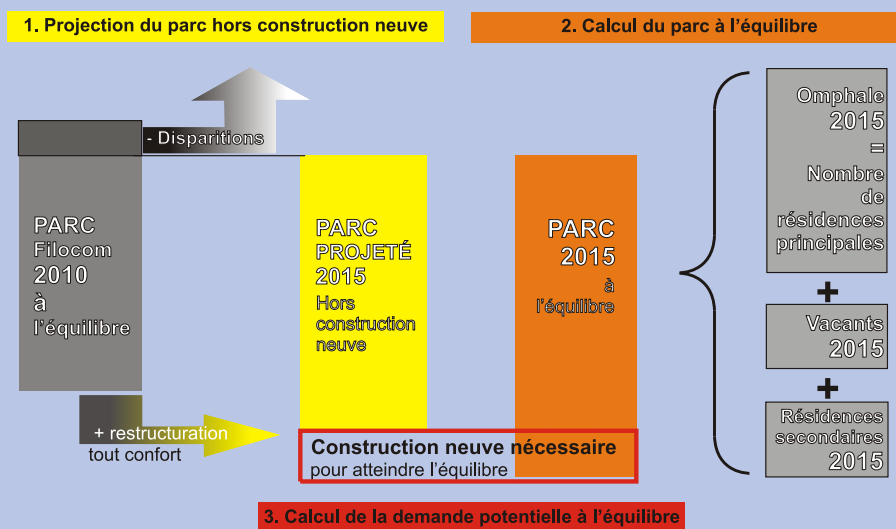
Dans le scénario d'attractivité renforcée de la région, l'hypothèse est une diminution des migrations résidentielles hors de la région de 15 %. Dans celui dit d'attractivité renforcée des centres urbains, les projections se basent sur une diminution de 20 % des migrations de cinq agglomérations (Lille, Dunkerque, Calais, Boulogne-sur-Mer et Saint-Omer) vers leurs périphéries proches.

Le modèle de projection du parc de logements a pour principe de " faire vieillir " celui-ci par paliers de cinq ans à partir des données Filocom de 2010 au vu des tendances observées depuis 1999 (restructuration, disparition et construction neuve). En effet, les mouvements structurels internes au parc de logements anciens contribuent, positivement ou négativement à la satisfaction des besoins. Les disparitions, principalement les démolitions de logements obsolètes, se font selon des intensités variables selon l'âge et l'époque de construction des logements. Les restructurations concernent l'apparition de logements par division de logements anciens. Le solde entre ces deux grandeurs constitue la part des besoins en logements liée au renouvellement urbain. Enfin, la méthode prend en compte également la vacance dans le parc locatif privé et le nombre de résidences secondaires, dont l'évolution influe également sur la demande potentielle de logements [Schéma](#).

Faisant le constat d'un faible taux de démolitions dans la période de 1999 à 2009 au regard de l'ancienneté du parc, cette étude retient comme hypothèse une accélération de 20 % des disparitions de logements dans le parc ancien d'avant 1950. Elle retient également la division par deux du rythme de créations de logements dans l'ancien datant d'avant 1950. Elle postule enfin la reconduction des valeurs observées en 2009 en ce qui concerne les taux de vacance et de résidences secondaires.

Chaque zone d'étude se voit appliquer ces hypothèses, à partir des tendances observées sur ce même périmètre d'étude entre 1999 et 2009, de manière à prendre en compte les spécificités locales du parc de logement.

## Schéma : PRINCIPE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ESTIMATION DE LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS.



Source : Cete Nord-Picardie pour la Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013.

### Zonage d'étude :

La territorialisation de la demande potentielle de logements a été réalisée sur un zonage s'appuyant en grande partie sur les périmètres des schémas de cohérence territoriale et des EPCI régionaux tels que arrêtés par les schémas départementaux de coopération intercommunale. Des regroupements ont été opérés pour garantir la robustesse des projections démographiques.