



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 15 février 2012

Évaluation des besoins en logements

Le Code de la Construction et de l'Habitat prévoit dans son article R362-1 que le CRH émette un avis sur la satisfaction des besoins en logements des différentes catégories de population. Cela implique de disposer d'éléments prospectifs sur la quantification de ces besoins à l'horizon de 10 à 20 ans.

Ces éléments de connaissance sont en outre nécessaires aux services de l'État et aux collectivités locales, notamment pour alimenter les réflexions et les échanges lors des phases d'élaboration des PLH ou des documents de planification urbaine.

Pour répondre à cet objectif, une actualisation de l'étude menée en 2008 sur l'évaluation des besoins en logements neufs a été menée en 2011 par la DREAL Nord – Pas-de-Calais. Celle-ci vise à déterminer, territoire par territoire, une évaluation des niveaux de construction neuve à atteindre pour la satisfaction des besoins à horizon 2030.

Les premiers résultats sont disponibles et détaillés ci-dessous.

Approche méthodologique et précautions d'usage des résultats :

Cette évaluation repose sur l'hypothèse fondamentale que les besoins en logements connaissent, à long terme, deux facteurs principaux :

D'une part, la démographie. L'évolution démographique, entendue comme évolution du nombre de ménages, est fournie par des projections de l'INSEE datant de 2011, portant sur la période 2010 à 2030. A n'importe quelle date comprise dans cette période, ces dernières permettent de calculer le parc total de logements nécessaires, puisqu'à chaque ménage doit correspondre une résidence principale.

D'autre part, les mouvements structurels internes au parc de logements anciens ; celui-ci « vit » des évolutions, caractérisées par :

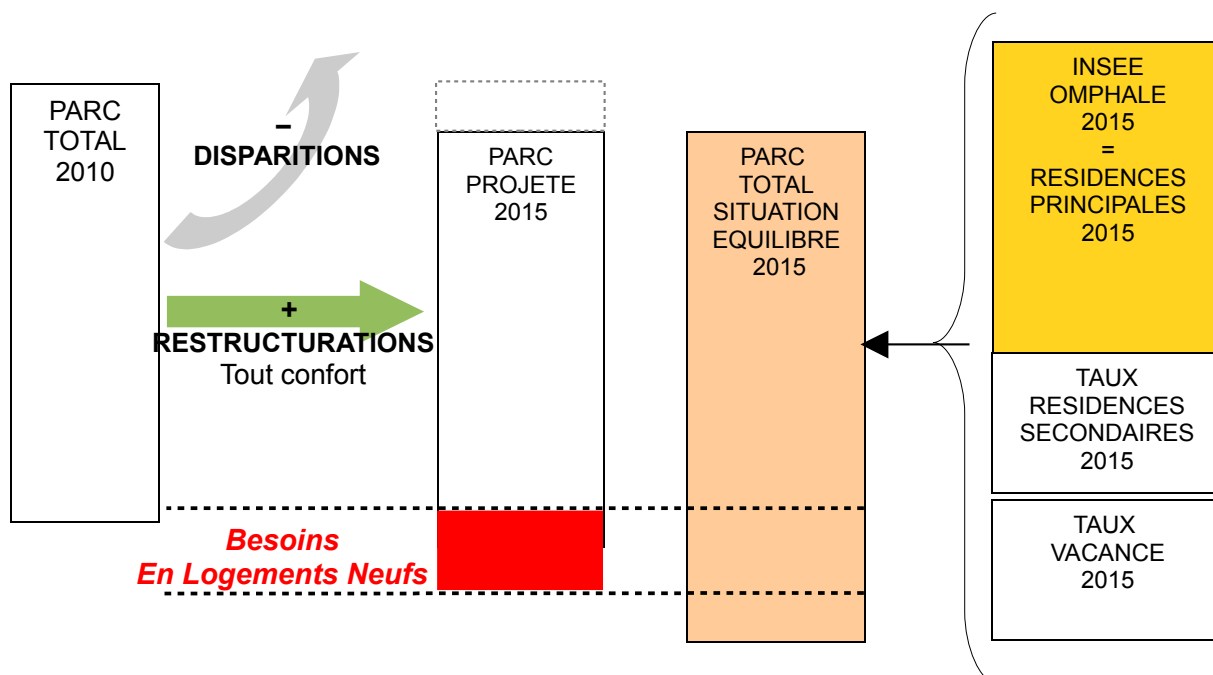
- des disparitions avec notamment la démolition de logements obsolètes. Ces démolitions se font selon des intensités variables selon l'âge et l'époque de construction des logements.
- l'apparition de logements dans le parc ancien par division de logements existants. On parle de logements restructurés ou restructurations. Entre 1999 et 2010, 53 000 logements ont ainsi été créés en région.

Si on projette ces mouvements internes, il est donc possible, entre deux dates données, de quantifier un solde création/disparition de logements dans le parc existant, qui, s'il est positif, participe à la satisfaction d'une partie des besoins générés par les évolutions démographiques, ou qui, s'il est négatif, participe à l'accroissement de ces mêmes besoins.

Entre deux dates, les besoins en construction neuve se déduisent de l'ajustement structurel nécessaire entre les évolutions internes au parc de logements anciens d'une part et à la démographie d'autre part.

Ainsi, le graphe ci-après illustre ce raisonnement à horizon 2015.

L'évolution du parc existant de logements 2010 a été projetée en 2015 sur la base des tendances observées sur la dernière décennie, à partir des données issues du Fichier des Logements à la COMmune (FILOCOM / source Direction Générale des Impôts). En d'autres termes, on fait « vieillir » le parc 2010 de 5 ans. (partie gauche du graphe ci-dessous)



Les projections du nombre de ménages établies par l'INSEE indiquent, elles, le nombre nécessaire de résidences principales en 2015, à partir duquel il est possible de déduire le nombre nécessaire de logements total, par simple ajout d'un nombre de résidences secondaires et d'un nombre de logements vacants calés par hypothèse.

Les besoins en logements neufs sont déduits par la comparaison de ces deux variables, démographie et parc de logements, aux différents horizons temporels de l'étude (2015, 2020, 2025 et 2030) sur les différents territoires : Région, Départements, EPCI, SCOT et Pays de plus de 50 000 habitants. Il est à souligner que l'INSEE ne fournit pas de projections de ménages sous ce seuil de population.

L'évaluation des besoins ne peut donc pas être menée à une échelle plus fine.

Outre la projection démographique bâtie sur la prolongation des tendances actuelles (dite 'centrale'), l'INSEE fournit également deux hypothèses démographiques supplémentaires (scénarios 'haut' et 'bas') permettant d'encadrer l'estimation des besoins entre deux valeurs plancher et plafond.

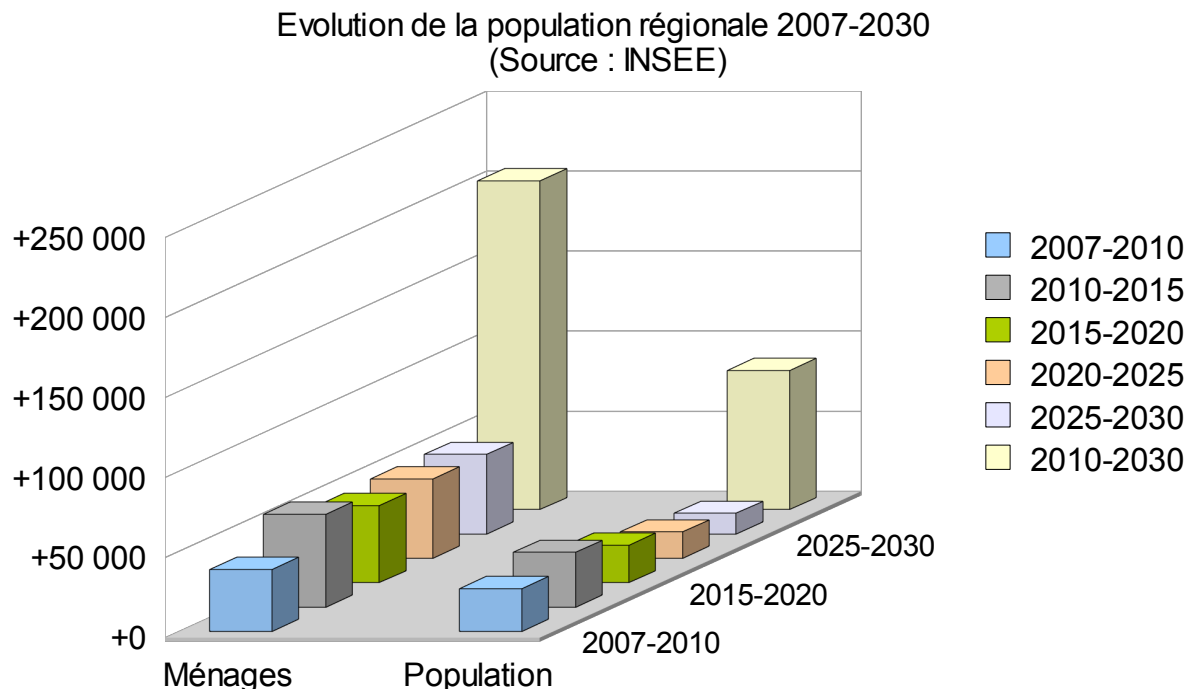
Principaux résultats et premiers éléments d'analyse

Dynamique démographique : une évolution du nombre d'habitants plus faible que la hausse sensible et continue du nombre de ménages.

Les projections démographiques régionales présentées dans le tableau ci-dessous montrent, en prolongation des tendances régionales actuelles, un nombre de ménages estimé à 1 750 000 à l'horizon 2020 et 1 849 000 à l'horizon 2030.

PROJECTIONS INSEE	Ménages 2007	Ménages 2010	Ménages 2015	Ménages 2020	Ménages 2025	Ménages 2030
Région Nord - Pas-de-Calais	1 605 307	1 644 145	1 702 064	1 750 188	1 799 740	1 849 400
	Habitants 2007	Habitants 2010	Habitants 2015	Habitants 2020	Habitants 2025	Habitants 2030
	4 021 675	4 048 515	4 082 686	4 105 957	4 122 404	4 135 293

Le graphique ci-dessous illustre bien la hausse plus rapide du nombre de ménages relativement à la hausse de population : les projections tendanciennes de l'INSEE font état de 205 000 ménages supplémentaires (soit + 12,5 %) à horizon 2030 pour une hausse de 87000 habitants (+2,1 %) dans le même temps.



La forte corrélation entre nombre de ménages et besoins en logements neufs explique le niveau élevé des besoins malgré une dynamique démographique projetée relativement faible. Les projections réalisées montrent toutefois une situation très hétérogène entre les différents territoires de la région.

Besoins en logements neufs : un effort de production à maintenir durant la décennie 2010 – 2020

L'évaluation des besoins en logements sur la région montre un niveau de construction neuve à atteindre aux alentours de 14 500 logements neufs / an sur la période 2010 – 2030.

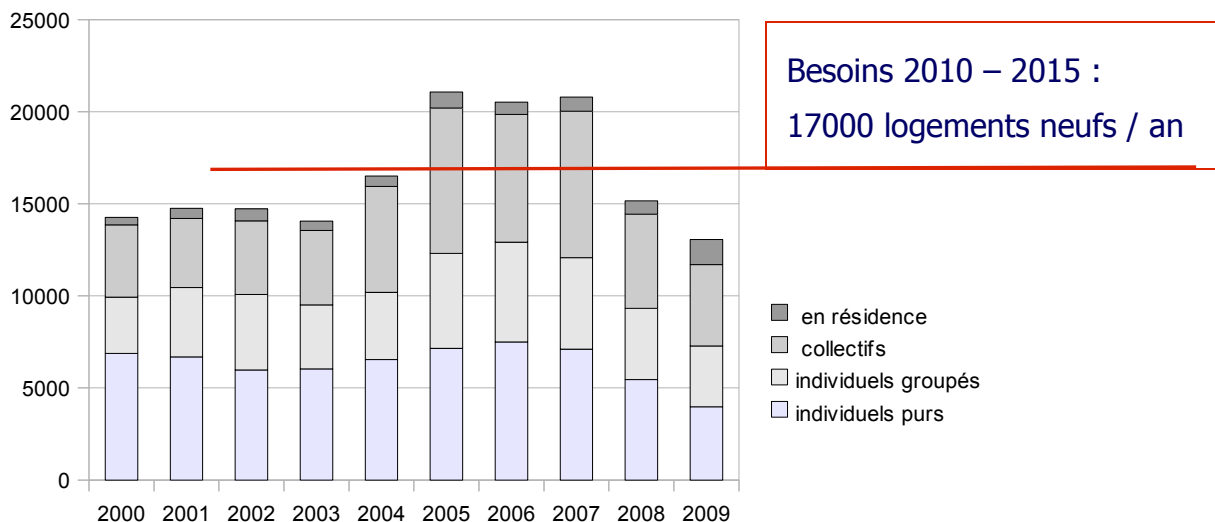
Ce niveau de construction neuve à atteindre n'est pas linéaire au cours de la période d'étude avec un rythme plus élevé entre 2010 – 2015 (**17 100 logements neufs / an**) que lors de la décennie 2020 – 2030 (13 800 logements neufs / an).

La répartition spatiale des besoins pour la décennie 2010-2020 montre une concentration sur la métropole lilloise avec 35% des besoins totaux de la région observés sur le territoire du SCOT de Lille (5350 logements neufs / an).

L'Arc Sud de l'Aire Métropolitaine Lilloise regroupant les territoires de SCOT des agglomérations du Bassin Minier et celui de la région d'Arras concentrent 29 % des besoins régionaux.

Les territoires de SCOT du littoral (hors SCOT Terre des deux Caps, non étudié car sous le seuil de population requis) représentent 16 % des besoins régionaux.

Construction neuve
Logements commencés
(source MEDDTL : SIT@DEL)



Le niveau annuel régional moyen de construction neuve constaté entre 2000 et 2009 est de 16 500 logements neufs commencés / an pour un besoin régional estimé à 17 100 logements neufs / an dans l'hypothèse démographique 'fil de l'eau' sur la période 2010-2015. On constate donc que le niveau « théorique » à atteindre en matière de constructions neuves sur 2010-2015 est à portée de la région. Depuis le déclenchement de la crise économique en 2007, le rythme de constructions neuves a toutefois baissé et il s'avère sensiblement inférieur au niveau des 17 100 logements neufs / an pour les trois dernières années écoulées.

Pistes d'approfondissement

Dans les prochains mois, la DREAL poursuivra avec l'INSEE cette étude et s'attachera à livrer aux membres du CRH des informations territorialisées plus détaillées.

Outre les besoins globaux en logements neufs par territoire, les explorations complémentaires porteront notamment sur la comparaison avec les objectifs de construction neuve affichés dans les PLH et les documents de planification urbaine, sur la déclinaison de ces besoins en fonction de la composition des ménages et enfin de l'impact de ces besoins sur les niveaux de construction de logements locatifs sociaux.