



## 6 500 logements à construire par an sur la période 2014-2020

**E**n 2020, la Picardie devrait compter 60 000 habitants supplémentaires si les tendances régionales actuelles de natalité, de mortalité et de migrations récentes se poursuivent, ce qui représente une progression de +3,1 % par rapport à 2009.

Malgré cette hausse modérée, mais régulière, le nombre de ménages augmenterait de manière plus soutenue : +61 000 ménages, soit un accroissement de +7,9 % sur la même période.

Les changements de comportement de cohabitation ainsi que le vieillissement de la population seraient à l'origine de ce phénomène.

En fonction des hypothèses d'évolution et de restructuration du parc de logements, ce regain du nombre de ménages picards serait à l'origine d'une demande potentielle de 39 000 résidences principales entre 2014 et 2020, soit près de 6 500 logements supplémentaires par an. Les besoins les plus importants se situeraient dans le Grand Amiénois et dans l'Oise mais seraient présents sur l'ensemble de la région, même là où la population pourrait diminuer.

Anne Langue (Dreal), Jean-Marc Mierlot (Insee)

Depuis plus de cinquante ans, la population de la Picardie n'a cessé de croître. Plus particulièrement, entre 1999 et 2009 où elle a augmenté de +2,8 %, soit près de 53 000 Picards supplémentaires en une décennie. Cette hausse est le fruit d'un solde naturel positif, porté à la fois par une fécondité élevée et une population jeune. Cette dynamique, freinée par un déficit migratoire, est restée toutefois inférieure à celle de la France métropolitaine. Elle est cependant supérieure à celle observée en Nord-Pas-de-Calais et en Champagne-Ardenne, régions limitrophes au nord et à l'est.

Selon l'hypothèse d'une poursuite des tendances récentes de natalité, mortalité et migrations, l'accroissement du nombre d'habitants de la région devrait se poursuivre dans les années à venir. Cette expansion pose plusieurs questions. Combien de logements seront nécessaires à l'accueil des nouvelles populations ? Dans quels territoires picards les besoins seront-ils les plus importants ? Quels types de logements seront les plus demandés ? L'analyse des phénomènes démographiques à l'œuvre et de la structure du parc de l'habitat propose des éléments d'anticipation de la demande potentielle de logements. Elle permet aussi d'éclairer les politiques publiques.

### Le nombre de ménages augmente quatre fois plus vite que la population

Si la hausse de la population apparaît comme un moteur naturel de la demande de logements, l'élément déterminant reste l'augmentation du nombre de ménages. En effet, entre 1999 et 2009, alors que la population régionale progressait de 53 000 picards, le nombre de ménages augmentait de près de 75 000, soit une hausse de +10,5 % contre +2,6 % pour la population des ménages (figure 1). Ce rythme, quatre fois plus rapide, se traduit par des besoins en logements importants. Au niveau national, le nombre de ménages a

### 1 61 000 ménages supplémentaires entre 2009 et 2020

Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2020

	Nombre de ménages			Évolution entre 1999 et 2009		Évolution entre 2009 et 2020	
	1999	2009	2020	en nombre	en %	en nombre	en %
Aisne	206 000	223 000	236 000	17 000	8,3	13 000	5,8
Oise	280 000	314 000	345 000	34 000	11,9	31 000	9,8
Somme	215 000	238 000	255 000	23 000	10,9	17 000	7,2
Picardie	701 000	775 000	836 000	74 000	10,5	61 000	7,9
France métropolitaine	23 808 000	26 866 000	29 554 000	3 058 000	12,8	2 688 000	10,0

Source : Insee, recensements de la population - Omphale 2010 (scénario central)

augmenté de +12,8 % et leur population de +6,6 % sur la même période.

Le gain de population est sans conteste un facteur essentiel de la progression rapide du nombre de ménages (figure 2). Il n'est, néanmoins, pas le seul à y contribuer. Le desserrement, c'est-à-dire la baisse continue du nombre de personnes par ménage, constitue l'autre élément explicatif. En effet, entre 1999 et 2009, la taille moyenne des ménages picards est passée de 2,6 à 2,4 personnes, conduisant à plus de besoins en logements à population constante. Ce phénomène, qui suit la tendance nationale, est la conséquence de deux mécanismes qui se conjuguent : l'évolution de la part de chaque classe d'âge de la population et les changements de comportement de cohabitation.

Entre 1999 et 2009, le vieillissement de la population s'est traduit par une forte augmentation des ménages dont la personne de référence est âgée de 50 à 64 ans (+35 % soit 55 500 ménages), ou de 80 à 89 ans (+74 % soit 23 000 ménages). Ceci a conduit à des ménages de plus petite taille puisque, dans le premier cas, ils n'ont souvent plus d'enfant à charge, et dans le deuxième, ils vivent plus fréquemment seuls suite au décès du conjoint.

Les évolutions sociétales en matière de comportement de cohabitation vont aussi dans le sens de la réduction de la taille des ménages. Elle s'explique par une plus grande fragilité des unions, une mise en couple plus tardive des jeunes ainsi qu'un recul de l'âge moyen au premier enfant. Sur la dernière décennie, les familles monoparentales et les ménages d'une personne seule ont ainsi augmenté respectivement de +23 % et +27 % contre seulement +2 % pour les couples avec ou sans enfant.

### Sur la dernière décennie, la progression du parc de logements coïncide avec celle des ménages

En 2009, 873 400 logements ont été recensés en Picardie. Ils étaient au nombre de 796 600 en 1999 soit une différence de 76 800 qui résulte de plusieurs mouvements (figure 3).

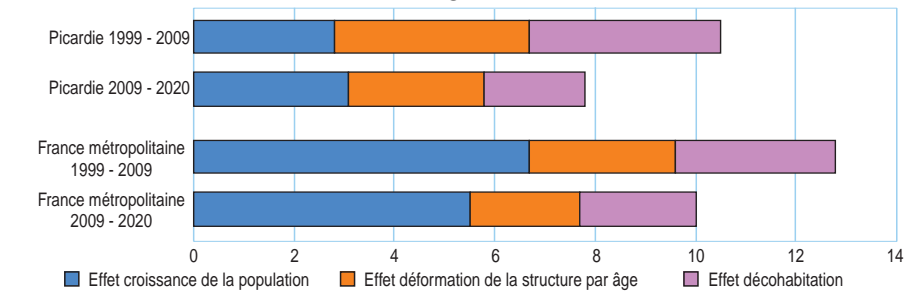
Pour répondre aux besoins des ménages du territoire, 70 000 logements ont été construits sur cette période. Mais ce n'est pas la seule composante de l'évolution du nombre de logements. Le parc connaît aussi des évolutions dans sa structure.

Ainsi, 6 250 logements construits avant 1974 sont sortis du parc des résidences principales. Cette disparition correspond à des démolitions dont l'intensité varie en fonction de l'obsolescence du parc des territoires de la région.

6 800 logements ont été créés par restructuration du parc existant, essentiellement issus de la division de logements existants. Globalement, ces créations ont permis de

## 2 La structure par âge et la décohabitation contribuent à la hausse du nombre de ménages

Contributions à la hausse du nombre de ménages



Source : Insee, recensements de la population, Omphale

répondre à un besoin, mais elles peuvent aussi présenter des risques en termes de qualité de l'offre produite.

Le solde vient des logements vacants et des résidences secondaires qui apportent de la fluidité aux parcours résidentiels. Le taux de vacance en Picardie est un peu en dessous de la moyenne de la France métropolitaine (6,9 %). Il est passé de 5,9 % en 1999 à 6,5 % en 2009 mais il est inégal suivant les territoires. Le taux de résidences secondaires a lui baissé de 20 %, passant de 6,1 % à 4,8 %, alors que la baisse moyenne nationale est de 5 %. La transformation de résidences secondaires en résidences principales a ainsi contribué à satisfaire les besoins en logements des ménages picards.

### La hausse du nombre de ménages devrait se poursuivre

Sous l'hypothèse que les tendances démographiques et de comportements de cohabitation observés sur la période récente se poursuivent, le nombre de ménages picards devrait continuer à croître de manière soutenue. D'ici 2020, la Picardie gagnerait 60 000 habitants et 61 000 ménages. Les besoins potentiels en logements en seraient d'autant impactés.

Le rythme de la croissance des ménages (+5 500 par an) serait néanmoins plus faible qu'entre 1999 et 2009 (+7 400 par an). Il serait aussi plus lent qu'au niveau national en

raison d'une croissance de la population presque deux fois moins rapide (+3,1 % contre +5,5 % sur la période). La diminution de la taille des ménages se poursuivrait mais moins vite. Pour la région, elle atteindrait 2,3 personnes par ménage en 2020 (2,2 au niveau national).

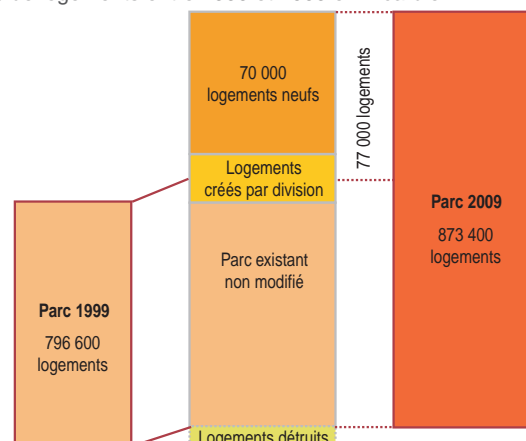
En Picardie, comme en France métropolitaine, le ralentissement du desserrement serait la principale cause de la moindre hausse du nombre de ménages. Pour la région, l'effet du vieillissement de la population serait moindre mais resterait à l'origine de plus d'un tiers des ménages supplémentaires. Les changements de modes de cohabitation auraient, eux aussi, moins d'incidence. Ils ne contribueraient plus qu'à hauteur d'un quart de la croissance des ménages contre plus d'un tiers entre 1999 et 2009. La croissance de la population serait toujours un moteur notable de l'augmentation du nombre des ménages, voire même de manière plus marquée : elle serait à l'origine de 25 000 ménages d'ici 2020 contre moins de 20 000 sur les dix dernières années.

### 39 000 logements à construire de 2014 à 2020

Le nombre total de logements à construire sur la période 2014-2020, serait estimé à 39 000, soit une moyenne de 6 500 logements par an sur l'ensemble de la région. L'évaluation de la demande potentielle en logements

## 3 Le parc de logements évolue dans sa structure

Évolution du parc de logements entre 1999 et 2009 en Picardie



Source : Dreal, Filocom

s'appuie sur l'identification de deux types de besoins.

En premier lieu, sont comptabilisés les logements qui permettent de satisfaire les besoins à population constante. Il s'agit des besoins liés au "point mort" prenant en compte à la fois l'évolution de la composition des ménages et les opérations qui affectent le parc de logements (destructions de logements, changements de destination).

Au regard de la diminution de la taille des ménages, le nombre de logements nécessaires, à population constante, devra augmenter. Aussi, les besoins en logements liés au phénomène de desserrement sont de l'ordre de 36 000 sur la période 2009-2020.

La place qu'occupent les logements vacants en Picardie (6,5 % contre 6,9 % à l'échelon national) constitue un aléa à l'évolution des besoins, en particulier sur l'ensemble du nord-est picard (Santerre, Saint-Quentinois, Thiérache, Chaunois) où le phénomène est important.

L'évolution du nombre de résidences secondaires, dont la présence est relativement faible dans la région à l'exception du littoral, est aussi déterminante. La remise sur le marché de logements vacants et, sur certains territoires, de résidences secondaires est une réponse possible à la demande.

Compte tenu des politiques locales mises en œuvre pour résorber la vacance, rénover le parc ancien et requalifier les centres bourgs, le taux de vacance devrait moins augmenter que par le passé sur la période 2009-2020. Il s'établirait à 6,8 %.

Concernant le taux de résidences secondaires, mis à part le littoral où l'attraction se confirme, la tendance actuelle à une légère diminution devrait se vérifier. L'hypothèse d'une tendance à la baisse moins accentuée est retenue pour aboutir à un taux de 4 % en 2020.

Suivant ces hypothèses, environ 2 500 logements neufs, à construire, seraient nécessaires pour maintenir des parcours résidentiels fluides.

La restructuration du parc existant a joué un rôle important dans la production de logements sur la période précédente en Picardie. Compte tenu de l'ancienneté du parc picard (40 % construit avant 1949), et de la vétusté avérée d'une partie des logements, davantage de démolitions devraient avoir lieu. Un doublement peut être envisagé.

Concernant les potentialités de créations de logements par division de logements existants, elles ne devraient plus compenser les démolitions. Le nombre de logements à construire pour remplacer ceux sortis du parc serait alors d'environ 3 500.

Ainsi, le nombre de logements à construire pour une population constante s'élève à 42 000.

En second lieu, sont ajoutés les besoins liés à la croissance démographique. La popula-

tion des ménages devrait s'accroître de 57 000 d'ici 2020, et leur taille se réduire à 2,3 personnes par ménages. Compte tenu de ces estimations, 25 000 nouveaux logements seraient nécessaires.

Le nombre total de logements à construire sur la période 2009-2020 est ainsi évalué à 67 000 pour l'ensemble de la région.

De 2009 à 2013 inclus, 28 000 logements ont été construits, soit un solde de 39 000 logements neufs pour atteindre l'objectif en 2020.

### Une demande potentielle de logements inégale selon les territoires

Les besoins en logement ne sont pas homogènes sur l'ensemble de la Picardie (figure 4). Dans les zones de tension, dans le sud-picard sous influence francilienne, dans les principales agglomérations et dans une certaine mesure sur le littoral picard, la question du volume de logements à construire est majeure : il s'agit de produire une offre diversifiée en adéquation avec les besoins et les ressources des ménages.

Par contre, dans les zones où la croissance est très faible, à l'est et au nord de la Picardie avec des taux de vacance assez élevés et une proportion relative de logements très dégradés, c'est la question de l'adéquation entre l'offre et la demande qui se pose et celle de l'attractivité des territoires.

### De plus en plus de ménages de personnes seules

Si le nombre de ménages est voué à augmenter dans les années à venir, tous ne sont pas

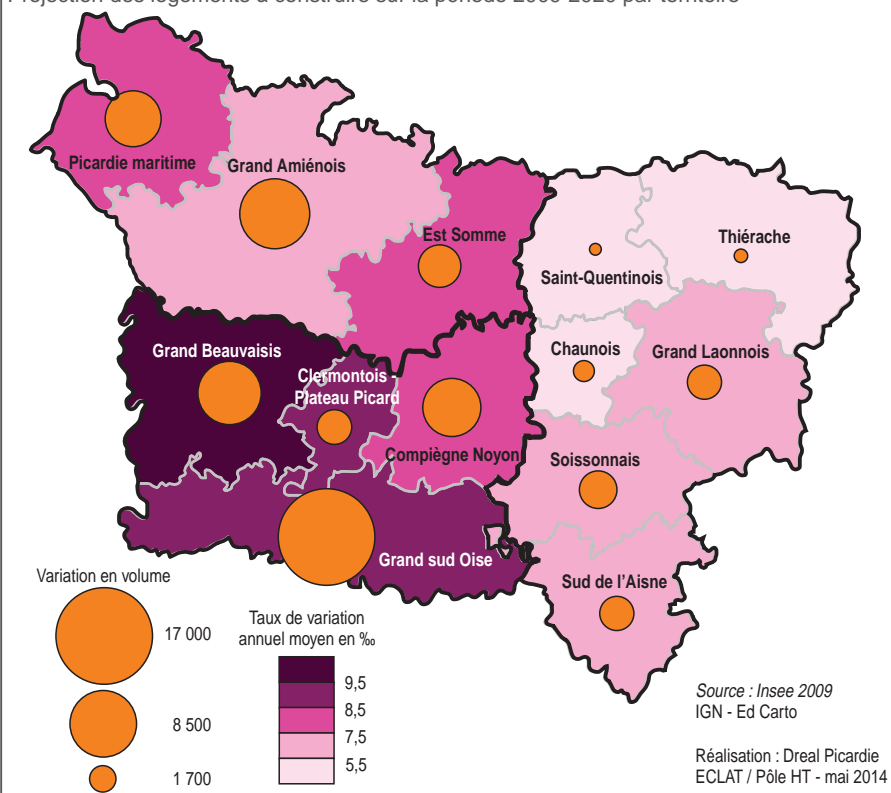
concernés de la même manière (figure 5). La modification de la structure des ménages, déjà marquée entre 1999 et 2009, devrait s'accroître. Sur les 61 000 ménages supplémentaires attendus d'ici 2020, 56 000 seraient composés d'une personne seule. Cette progression des personnes seules concerne toutes les tranches d'âge (pour chacune des tranches d'âge, c'est la catégorie de ménage qui progresse le plus). Représentant un quart des ménages en 1999, les personnes seules pourraient en constituer un tiers en 2020. Ce phénomène pourrait même s'accroître sur la décennie suivante. Il est la résultante de deux principaux facteurs. D'une part, l'impact du vieillissement de la population va s'accroître : les populations âgées, de plus en plus nombreuses, vivent plus souvent seules et intègrent de plus en plus tardivement les structures d'accueil collectives. Le maintien à domicile est devenu beaucoup plus systématique jusqu'à l'âge de 85 ans. D'autre part, les changements de comportements de cohabitation devraient se poursuivre : les mises en couples sont plus tardives et plus fragiles.

### Une hausse des familles monoparentales supplémentaires

Les familles monoparentales constituent l'autre catégorie de ménages qui s'accroît entre 2009 et 2020, à raison de 6 000 ménages. À l'inverse, les couples avec ou sans enfants seraient en recul de 2 000 ménages en Picardie. Ils ne représenteraient plus que 55 % des ménages en 2020 contre 65 % en 1999.

#### 4 Forts besoins en logement dans les territoires de l'Oise

Projection des logements à construire sur la période 2009-2020 par territoire



Le vieillissement de la population est un déterminant essentiel de l'âge de la personne de référence des ménages à horizon 2020. Selon les hypothèses tendanciennes, les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans seraient en hausse de 61 000. Cela correspond à une hausse d'un tiers des ménages de plus de 65 ans. Parmi eux, 14 000 auraient plus de 80 ans. À l'opposé, les ménages dont la personne de référence est âgée de 35 à 49 ans seraient en recul de -13 000. Particulièrement concernés par le double effet du vieillissement et des modifications de comportements, les couples de 35 à 49 ans avec ou sans enfants connaîtraient un repli de près de 20 000 ménages. Face à ces modifications structurelles du nombre et des caractéristiques des ménages picards, une offre de logements adaptée devra être développée.

### Des enjeux majeurs à court terme

Au-delà du volume global de logements potentiellement nécessaires, la répartition territoriale des besoins n'est pas uniforme. Ils sont cependant réels dans tous les territoires picards même là où la population tend à diminuer. En effet, selon le scénario tendanciel, le nombre de ménages devrait augmenter partout, y compris en Thiérache et dans le Saint-Quentinois (+1,7 %) alors que la population pourrait décroître d'environ 2 % d'ici 2020 dans ces territoires.

En outre, la réduction du phénomène d'artificialisation des sols est un enjeu majeur pour les politiques publiques portées par l'État et les collectivités. La lutte contre la régression des espaces agricoles, la volonté de limiter les coûts d'aménagement et de diminuer les dépenses de déplacements des ménages face à l'augmentation des coûts énergétiques, constituent une préoccupation majeure de l'ensemble des acteurs. Ces préoccupations se retrouvent dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Ils affichent notamment une volonté de densification autour des quartiers de gare ou des zones desservies en transport en commun, et de développement de l'offre de logements à proximité des pôles de services. Mais l'aspiration des ménages à accéder à un logement individuel reste forte. Aussi, les

## 5 Davantage de personnes seules et moins de couples en 2020

Type et répartition des ménages de 1999 à 2020

Type de ménage	Répartition des ménages			Évolution 2009-2020 du type de ménage en %	
	1999	2009	2020		
Moins de 35 ans	Personne seule	25,4	30,3	34,0	15,1
	Couple	65,0	57,6	53,5	-3,8
	Famille monoparentale	7,3	8,6	8,9	7,0
	Ménage sans famille	2,3	3,4	3,6	6,7
	<b>Ensemble moins de 35 ans</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3,3</b>
35 - 64 ans	Personne seule	16,1	20,6	25,2	21,0
	Couple	73,1	66,5	61,3	-8,9
	Famille monoparentale	9,5	10,9	11,5	5,3
	Ménage sans famille	1,3	2,0	2,0	-3,5
	<b>Ensemble 35 - 64 ans</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,1</b>
65 ans ou plus	Personne seule	45,8	47,1	47,9	34,3
	Couple	47,0	46,5	45,9	31,1
	Famille monoparentale	5,4	4,8	4,6	28,8
	Ménage sans famille	1,8	1,6	1,5	25,7
	<b>Ensemble 65 ans ou plus</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>32,4</b>
Ensemble	Personne seule	25,2	28,9	33,5	25,1
	Couple	65,1	59,9	55,3	-0,4
	Famille monoparentale	8,0	8,9	9,0	8,6
	Ménage sans famille	1,6	2,2	2,1	4,7
	<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>7,9</b>

Source : Insee, recensements de la population - Omphale 2010 (scénario central)

réflexions sur le développement urbain et l'attente des ménages sont à poursuivre. Par ailleurs, bien que le vieillissement de la population, notamment dans les territoires ruraux, contribue à la diminution de la taille des ménages, il génère aussi des besoins

spécifiques en termes de logements. Adapter le parc de logements pour le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie (accessibilité, sécurité...) constitue aussi un enjeu prioritaire pour les prochaines années. ■

## Méthodes

La détermination de la demande potentielle de logements est réalisée en trois étapes : d'abord des projections de population issues de l'application Omphale (Outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves développé par l'Insee) intégrant des hypothèses de natalité, de mortalité et de migrations. Dans la présente étude, le scénario dit central, ou tendanciel, d'Omphale est utilisé. Il reconduit les tendances observées en termes de fécondité, d'espérance de vie et de migrations. Les clés de répartition de la ventilation des personnes selon leur mode de cohabitation évoluent dans le temps en déclinant localement les hypothèses produites par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) pour la France métropolitaine.

Ensuite on passe des projections de population aux projections de ménages en appliquant pour chaque mode de cohabitation le taux de personne de référence du ménage correspondant. On en déduit un nombre de ménages ventilé selon les caractéristiques de la personne de référence.

Enfin, la Dreal estime la demande potentielle de logements en fonction de l'augmentation du nombre de ménages et des hypothèses de renouvellement du parc (destructions, réhabilitations, changements de destination, divisions, taux de vacance et de résidences secondaires).



## Pour en savoir plus

- Bilan de la construction de logements 2013 - *Dossier de la Dreal de Picardie* - n°31 mai 2014
- Atlas du logement en Picardie - Édition 2014 - *Dreal* - juillet 2014
- 30 ans de vie économique et sociale - *Insee Références* - janvier 2014
- Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? - *Insee Analyses n°10* - juillet 2013
- Conditions de logement de 2005 à 2010, légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes - *Insee Première n°1396* - mars 2012
- La part du logement dans le budget des ménages en 2010, alourdissement pour les locataires du parc privé - *Insee Première n°1395* - mars 2012



Insee Picardie  
1, rue Vincent Auriol  
CS 90402  
80004 Amiens Cedex 1

Directrice de la publication :  
Yvonne Pérot

Chef du service Études-Diffusion :  
Danièle Lavenseau

Rédactrice en chef :  
Nathalie Salomon

ISSN : 2416-8858  
© Insee 2014