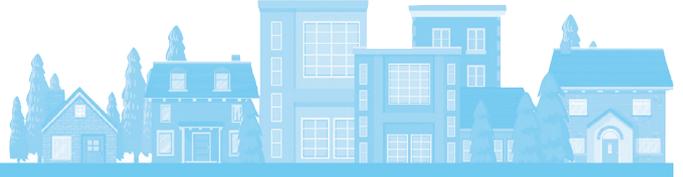




Quelle demande potentielle de logements à l'horizon 2035 ?



En Normandie comme au plan national, le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants, notamment à cause du vieillissement de la population. Moins élevé que dans les décennies passées, le rythme de croissance du nombre de ménages resterait tout de même, dans un scénario tendanciel (ie hors impact des grands chantiers ou d'autres phénomènes comme les migrations climatiques), de l'ordre de + 5 000 ménages par an à l'horizon 2035. L'essentiel de cette augmentation porterait sur les ménages composés de personne seule.

Si l'on prend également en compte les nécessaires recompositions du parc de logements existants, la demande potentielle de logements s'établirait autour de 7 000 logements par an dans les prochaines années. Cette demande potentielle est variable selon les territoires.

La Normandie accueille par ailleurs périodiquement de grands chantiers, à l'exemple de la construction des réacteurs EPR2 à Penly ou le projet «Aval du Futur» sur le site de la Hague, qui ont un impact en termes de logements qui s'ajoute aux évolutions du scénario tendanciel décrit dans cette étude.



L'évolution du nombre de ménages à horizon 2035

Les besoins en nouveaux logements sur un territoire dépendent essentiellement de l'évolution du nombre de ménages. Le nombre de ménages peut augmenter sous l'effet de trois tendances : la croissance du nombre d'habitants, la déformation de la pyramide des âges et l'évolution des modes de cohabitation ([voir encadré 1](#)).

Si les tendances démographiques et d'évolution des modes de cohabitation observées au cours de la période récente se prolongeaient, la Normandie pourrait compter 70 000 ménages supplémentaires en 2035, au rythme de 5 000 de plus en moyenne par an.

La progression serait néanmoins deux fois moindre qu'au niveau national et le principal facteur d'augmentation serait le vieillissement de la population. Ces ménages âgés contribueraient en outre à la forte progression des ménages de personne seule.

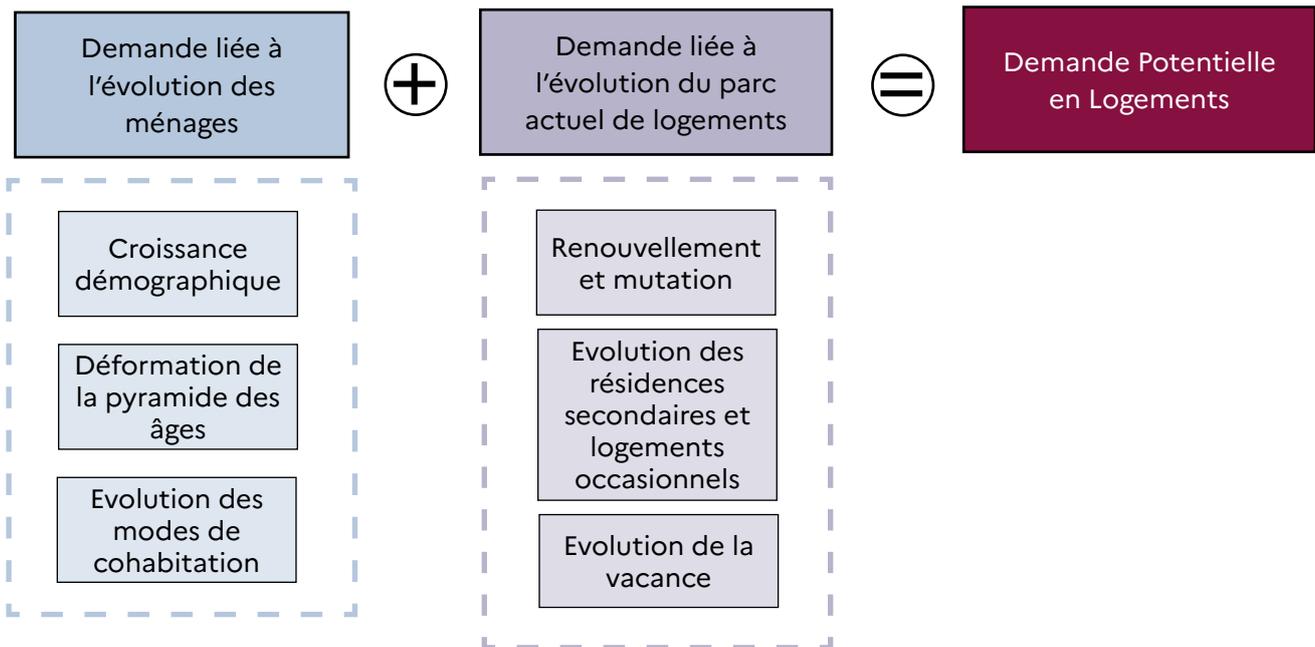
Les départements de la Seine-Maritime et du Calvados concentreraient près de 80 % des ménages supplémentaires sur cette période.



La demande potentielle de logements dépasse la simple évolution du nombre de ménages

Anticiper l'évolution du nombre de ménages ne suffit pas pour apprécier précisément la demande potentielle en logements ([voir encadré 2](#)). Le regard sur plusieurs décennies de constructions de logements met en évidence un écart entre ces flux et la croissance des ménages. Ce « surplus » de construction constitue l'ajustement nécessaire aux évolutions de la structure interne du parc. Ainsi, plusieurs autres phénomènes sont à prendre en compte :

- ▶ renouvellement et mutations du parc de logements,
- ▶ évolution des résidences secondaires et logements occasionnels,
- ▶ fluidité (ou « vacance frictionnelle »),
- ▶ changement des modes d'occupations dans le temps.



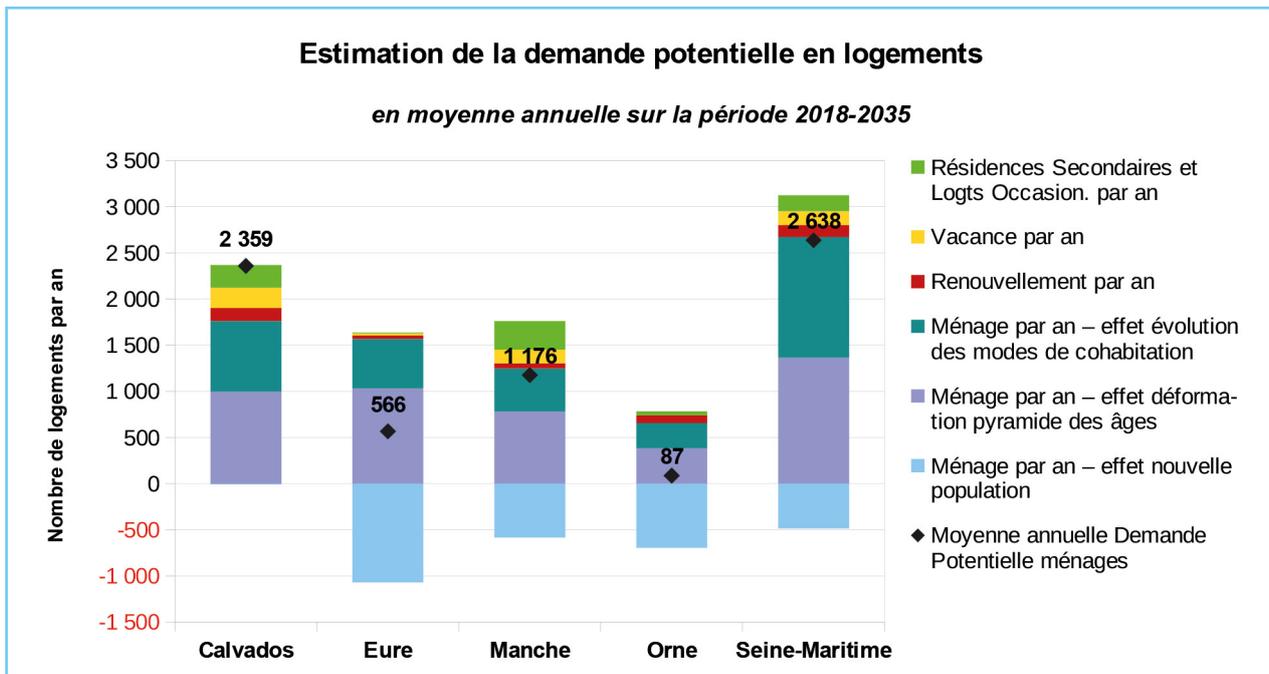
Une demande potentielle de 7 000 logements par an en Normandie

Sur la base des projections tendanciennes de ménages et des hypothèses d'évolution du parc de logements, une estimation de la demande potentielle en logements peut être établie à environ 7 000 logements par an pour la Normandie à l'horizon 2035.

Si l'on fait varier les hypothèses de cohabitation des ménages, des estimations « basse » et « haute » permettent d'encadrer ce résultat entre 2 600 et 9 700 logements par an.

Selon les départements, la demande potentielle en logements peut être très différente, entre 100 et 2 600 logements par an. Par ailleurs, les origines de cette demande diffèrent fortement d'un département à l'autre. Ainsi, la Seine-Maritime et le Calvados, et dans une moindre mesure l'Eure et la Manche, présentent un besoin important lié au desserrement des ménages (principalement dû au vieillissement de la population). La Manche se démarque par un besoin prononcé lié aux résidences secondaires. On peut noter que le Calvados est le seul département qui ne perd pas d'habitants.

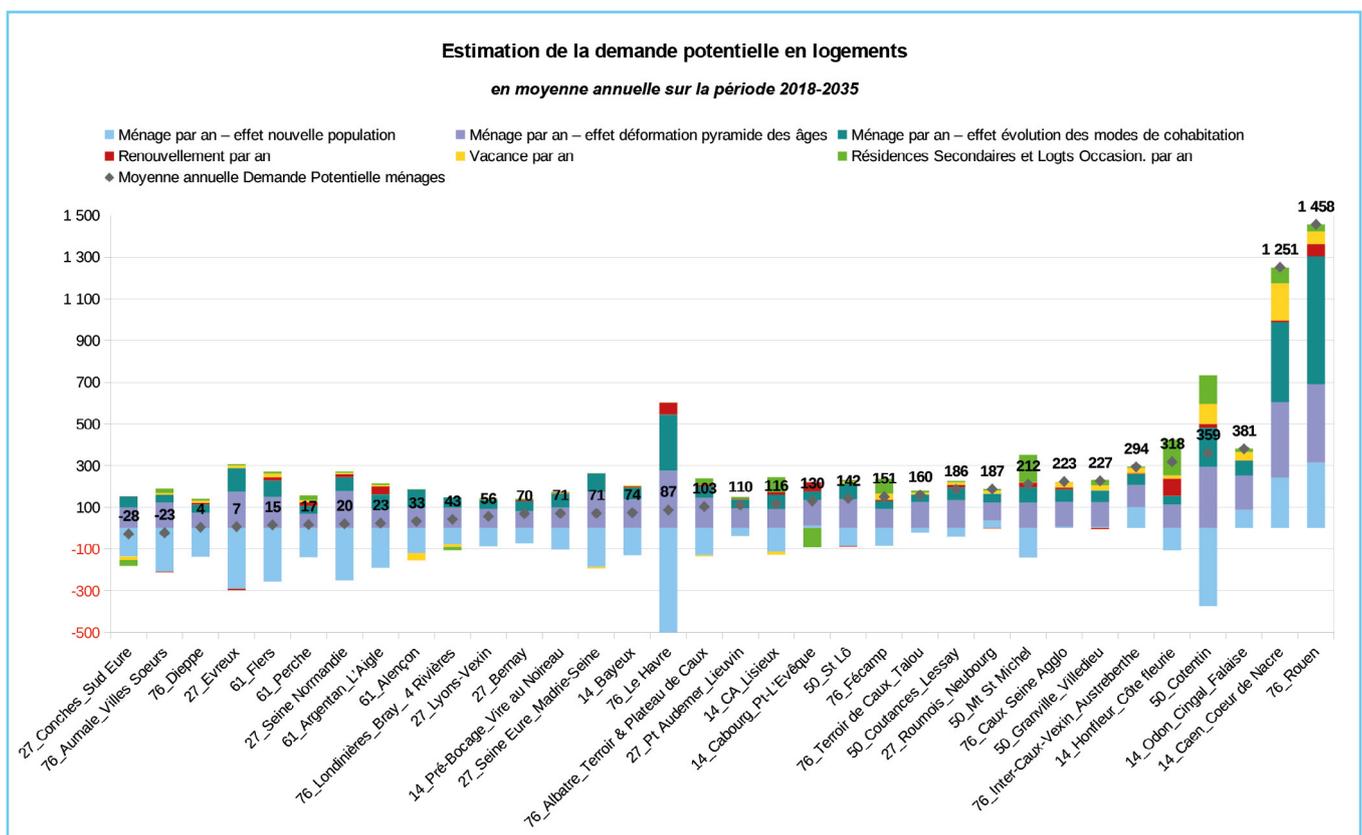
Le graphique ci-dessous détaille ces résultats en présentant l'origine de la demande potentielle (hypothèse centrale).



Plus de 1 000 logements par an dans les zones de Rouen et Caen, entre 100 et 350 dans les autres territoires

La demande potentielle de logements peut être déclinée selon une décomposition de la région en 34 territoires (voir encadré 3).

Dans la moitié de ces zones, cette demande est du même ordre, à savoir entre 70 et 300 nouveaux logements par an (en hypothèse centrale). Le tiers des zones présentent une demande en logements faible (moins de 50 logements par an). Deux zones (Caen-la-Mer et Métropole Rouen Normandie) présentent une forte demande, dépassant les 1 200 logements par an.



Certaines composantes peuvent diminuer le résultat, cela résulte soit d'un effet démographique négatif, soit d'une possible mobilisation du parc existant pour répondre aux besoins en résidences principales. Les 3/4 des zones perdent des habitants, baisse généralement compensée par une augmentation du nombre de ménages liée au vieillissement de la population et à l'évolution de la décohabitation. Néanmoins, dans 20 % des zones, le nombre de ménages par an diminuera à horizon 2035. Les facteurs liés à la recomposition du parc de logements concourent le plus souvent à augmenter la demande potentielle, sauf dans quelques secteurs géographiques où les résidences secondaires et/ou les logements vacants constituent un potentiel de résidences principales (par transformation d'usage) (zones de Cabourg, pays de Conches, Alençon, pays de Bray).

Pour 40 % des zones, parmi les différentes composantes de la demande, les effets liés à l'évolution du parc de logements sont prépondérants par rapport aux effets liés à l'évolution du nombre de ménages.

Ces résultats correspondent à la demande dans une perspective tendancielle (« au fil de l'eau »), prolongeant les tendances actuelles d'étalement urbain et de pression démographique forte dans les secteurs péri-urbains. Ils soulignent l'importance de conforter les politiques publiques portées par l'État et les collectivités (SRADDET, SCoT, PLH, PLUi...), qui visent à intégrer des enjeux tels que la gestion économe de l'espace, la lutte contre l'artificialisation, la limitation des déplacements domicile-travail, le développement d'une offre de logements abordable dans les secteurs en tension ou encore la préservation des espaces naturels ou agricoles.



Conclusion

Cette étude vise à fournir un cadre de réflexion et de questionnement sur l'évolution des besoins en habitation à l'échelle régionale et locale.

Les analyses permettent d'objectiver la demande liée à l'évolution des ménages et celle liée à l'évolution du parc. Elles ne prennent pas en compte la demande liée à l'impact de grands projets économiques sur certains territoires (EPR2 à Penly, etc.). L'étude permet également d'identifier plus finement l'origine de cette future demande potentielle en logement. Cette connaissance permet de fournir des éléments de réflexion, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents de planification, afin d'adapter non seulement le volume de logements au besoin de la population, mais également les caractéristiques de ces logements. En particulier, il sera nécessaire d'adapter les futurs logements aux évolutions sociodémographiques, notamment le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, afin d'anticiper au mieux les défis à venir en matière d'habitat et d'aménagement du territoire.

Encadré 1

LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE MÉNAGES

Les projections de ménages sont réalisées à partir de projections de population. Celles-ci sont issues du modèle de projections de population Omphale, intégrant des hypothèses de natalité, de mortalité et de migrations propres au territoire. Cette étude exploite le scénario démographique central, qui prolonge les tendances observées relatives à l'évolution de l'espérance de vie, de la fécondité et du sol de migratoire sur la période précédente.

Les projections de ménages se fondent également sur les hypothèses d'évolution des comportements de cohabitation fournies par le SDES. Cette étude s'appuie principalement sur le scénario central d'évolution des modes de cohabitation. Les évolutions nationales des modes de cohabitation observées au cours de la dernière décennie, par âge et par sexe, y sont prolongées à l'identique de 2018 à 2030. Elles sont supposées évoluer ensuite selon un rythme deux fois moins rapide jusqu'en 2050.

Le rythme de certains phénomènes de cohabitation est ralenti dans le scénario bas et accéléré dans le scénario haut.

Les projections n'ont pas le statut d'une prévision et ne permettent pas de se prononcer sur la probabilité de réalisation d'hypothèses par rapport à d'autres. Les projections du nombre de ménages sont notamment utiles pour évaluer les besoins locaux en logements.

Encadré 2

DES PROJECTIONS DE MÉNAGES À LA DEMANDE POTENTIELLE EN LOGEMENTS

Si l'évolution du nombre de ménages constitue la principale origine de la demande de logements, plusieurs autres phénomènes sont à prendre en compte pour estimer une offre correspondante. En complément des projections de populations et de ménages réalisées par l'INSEE, la DREAL Normandie a donc estimé le poids des composantes liées :

- ▶ au renouvellement et aux mutations du parc (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions / divisions de logements),
- ▶ à l'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels,
- ▶ à la fluidité (ou « vacance frictionnelle » qui correspond au temps d'ajustement entre l'offre et la demande suite à une mobilité dans le parc),
- ▶ au changement des modes d'occupation dans le temps (y compris la mobilisation du parc existant de logements vacants - ou occasionnels - ou de résidences secondaires, qui peuvent constituer une réponse aux demandes en résidences principales).

Pour estimer ces paramètres, trois méthodes ont été utilisées (sur la base des données FILOCOM) :

- ▶ prolongement des tendances passées (exemple : prolongation des tendances observées des transformations de résidences secondaires en résidences principales),
- ▶ hypothèses normatives (exemple : détermination d'un taux de renouvellement du parc en fonction de l'état du bâti),
- ▶ maintien d'une situation actuelle jugée équilibrée (exemple : maintien d'un taux de vacance).

Par ailleurs, sur certains territoires, les projections de ménages montrent une baisse du nombre de ménages entre 2018 et 2035. Sur ces territoires, il n'est pas pertinent d'utiliser les mêmes hypothèses que sur les territoires qui gagnent des ménages. En effet, la dynamique de fonctionnement ne sera pas la même. Des hypothèses différentes ont donc été formulées selon que le territoire gagne ou perde des ménages à horizon 2035.

Pour plus de détail sur la méthode et sur les hypothèses retenues dans les estimations de la demande potentielle en logements, consulter le rapport disponible sur le site internet de la DREAL Normandie.



AVERTISSEMENT : « DEMANDE POTENTIELLE EN LOGEMENTS » NE SIGNIFIE PAS « BESOINS EN LOGEMENTS ».

En effet, pour passer de la notion de « demande potentielle » des ménages aux « besoins en logements et en hébergements », il conviendrait d'ajouter les populations hors ménages (foyers, résidences, communautés, etc.), les populations non recensées (personnes sans domicile fixe) ainsi que les besoins pour rattraper un éventuel déficit initial des territoires considérés (situation de suroccupation...). Cette dimension de la réflexion, nécessitant le recours à d'autres données plus qualitatives, n'a pas été intégrée dans la démarche de cette étude.

UN DÉCOUPAGE RÉGIONAL SUR LA BASE DES SCOT

L'exercice de projection impose certaines contraintes géographiques : des zones d'au moins 50 000 habitants, continues (sans enclave) et aucune commune isolée.

Afin de respecter au mieux ces contraintes et de prendre en compte l'organisation des territoires, des regroupements de territoires ont été déterminés, en se basant sur le contour des ScoT, les zones SRADDET et en utilisant la connaissance « terrain » des DDT(M).

Le zonage final retenu pour l'étude comprend 34 zones.

