



**PRÉFET  
DE LA REGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RAPPORT**

**Mars 2025**

# **Demande potentielle en logements à l'horizon 2035 en région Normandie**

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	20/09/24	
2	03/06/25	Intégration remarques relecteurs

## Affaire suivie par

Pascale GONDEAUX

## Rédacteur

---

Pascale GONDEAUX - Unité Logement de la DREAL Normandie

## Relecteur

---

François PESTEL - Bureau Logement Construction de la DREAL Normandie  
Marie MOIROT-LEMAIRE - Unité Logement de la DREAL Normandie  
Pascal HENRY – directeur adjoint de la DREAL Normandie

## Comité de pilotage

---

## Référence(s) intranet / internet

---

http://

## Citation

---

# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>1 - Introduction.....</b>	<b>5</b>
1.1 - Contexte.....	5
1.2 - Objectifs.....	5
1.3 - À propos de la rédaction de ce rapport d'étude.....	6
<b>2 - Détermination du zonage d'étude.....</b>	<b>7</b>
2.1 - Les contraintes.....	7
2.2 - Le zonage.....	8
<b>3 - Projection de ménages (INSEE).....</b>	<b>9</b>
<b>4 - Estimer la demande potentielle en logements.....</b>	<b>11</b>
4.1 - Concept et calcul.....	11
4.1.1 - En une image !.....	11
4.1.2 - En une formule !.....	12
4.2 - Hypothèses concernant l'évolution du parc de logements.....	13
4.2.1 - Demande potentielle liée au renouvellement et aux mutations du parc.....	13
4.2.1.a - Hypothèse de prolongation des tendances passées.....	13
4.2.1.b - Hypothèse normative selon l'état du parc.....	15
4.2.1.c - Synthèse des hypothèses « renouvellement ».....	17
4.2.2 - Demande potentielle liée à la nécessaire fluidité du parc.....	17
4.2.2.a - Vacance < 2 ans.....	17
4.2.2.b - Vacance de 2 à 4 ans.....	18
4.2.2.c - Vacance supérieure à 4 ans.....	20
4.2.2.d - Hypothèse normative après analyse de la vacance selon sa durée.....	21
4.2.3 - Demande potentielle liée à l'évolution des résidences secondaires et des logements occasionnels.....	21
4.2.3.a - Hypothèse de prolongation des tendances passées.....	21
4.2.3.b - Hypothèse de simple maintien.....	22
4.2.3.c - Hypothèse normative avec application d'un seuil.....	22
4.3 - Demande potentielle ou besoins en logements ?.....	23
<b>5 - Résultats.....</b>	<b>24</b>
5.1 - La demande en logements sur la région.....	24
5.2 - La demande en logements par département.....	25
5.3 - La demande en logements par zone d'étude.....	28
5.4 - Les fiches territoires.....	33
<b>6 - Déclinaison à l'EPCI.....</b>	<b>34</b>

<b>7 - Mise en perspective avec la construction sur la période passée.....</b>	<b>35</b>
7.1 - Série longue (en date réelle).....	35
7.2 - Indicateur retenu (en date de prise en compte).....	35
<b>8 - CONCLUSION.....</b>	<b>38</b>
<b>9 - ANNEXE : synthèse des hypothèses sur l'évolution du parc.....</b>	<b>39</b>

# 1 - Introduction

## 1.1 - Contexte

**La définition d'une politique locale du logement requiert la connaissance et l'anticipation des besoins de la population en matière d'habitat.**

La DREAL de Haute-Normandie avait développé avec l'INSEE, en 2013, un outil d'estimation des besoins en logements (hors impact potentiel des grands chantiers). Disposant de cette référence au niveau local, la mise à jour de cette étude sur l'ensemble de la région Normandie a été réalisée en 2021. Le besoin d'une nouvelle actualisation s'est présenté rapidement, d'une part pour mettre à jour les zones d'étude selon les contours des nouveaux EPCI de la région, et d'autre part au vu de l'évolution importante des estimations de population de l'INSEE.

## 1.2 - Objectifs

L'objectif est d'estimer la demande potentielle en logement en Normandie à l'horizon 2035 selon un zonage opérationnel basé sur les périmètres institutionnels ou territoires de projet utilisé par les DDTM. Cette estimation permet d'obtenir des **éléments cohérents à l'échelle régionale**, afin d'appuyer les services de l'État et les collectivités dans l'aide à la définition des politiques locales du logement.

**La démarche ne vise pas à déterminer un chiffre « précis » de besoins, mais à proposer des éléments de cadrage pour le calibrage de la demande potentielle en logement sur les territoires.**

Ce que la démarche DPL permet de faire	Ce que la démarche DPL ne permet PAS de faire
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Construire un résultat cohérent au niveau régional ;</li><li>▶ Disposer d'un ordre de grandeur de la demande potentielle en logements à l'échelle de chaque zone d'étude ;</li><li>▶ Comparer les territoires entre eux ;</li><li>▶ Objectiver l'importance de l'effet lié à l'évolution des ménages sur les besoins en logements ;</li><li>▶ Fournir des éléments lors de l'élaboration des documents de planification (SCoT, PLH, PLUi, etc.))</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Fournir un chiffre précis de nombre de logements à construire ;</li><li>▶ Fournir une typologie des besoins en logements (nombre de LLS/nombre de logements parc privé, nombre de T1/T2/T3..., nombre de PLAI/PLUS/PLS...) ;</li><li>▶ Fournir des éléments chiffrés d'artificialisation des sols ;</li><li>▶ Prendre en compte l'impact potentiel des grands chantiers.</li></ul>

### 1.3 - À propos de la rédaction de ce rapport d'étude

Ce rapport d'étude s'attache à présenter la méthodologie retenue pour estimer la demande potentielle en logements.

Seuls quelques résultats généraux seront commentés, pour les aspects quantitatifs, il convient de se reporter à la partie « résultats » et aux « fiches territoires » disponibles sur demande à la DREAL.

Ce rapport est par ailleurs complété par une publication de l'INSEE (projection de ménages parue en juillet 2024), une publication DREAL qui constitue la synthèse grand public et un site web qui présente l'ensemble des éléments méthodologiques et résultats.

## 2 - Détermination du zonage d'étude

### 2.1 - Les contraintes

La nature même de l'exercice de projection impose des contraintes techniques, en particulier la nécessité de réaliser les projections sur des périmètres d'environ 50 000 habitants.

Par ailleurs, il était souhaité que le zonage d'étude respecte les limites d'EPCI et soit continu (pas de trou, pas de commune isolée).

A priori il n'existe pas de zonage satisfaisant à la fois à ces contraintes et aux attentes des services habitat :

- seules les zones d'emplois pourraient répondre aux contraintes techniques, mais elles ne sont pas des territoires opérationnels pour les politiques de l'habitat,
- les périmètres de SCoT ou de PLH, plus pertinents sur le fond, ne garantissent cependant pas une couverture exhaustive du territoire ou d'atteindre le seuil des 50.000 habitants.

Il y a donc un travail à façon à réaliser pour constituer ce zonage, ce qui nécessite une expertise terrain et une connaissance des interactions entre territoires.

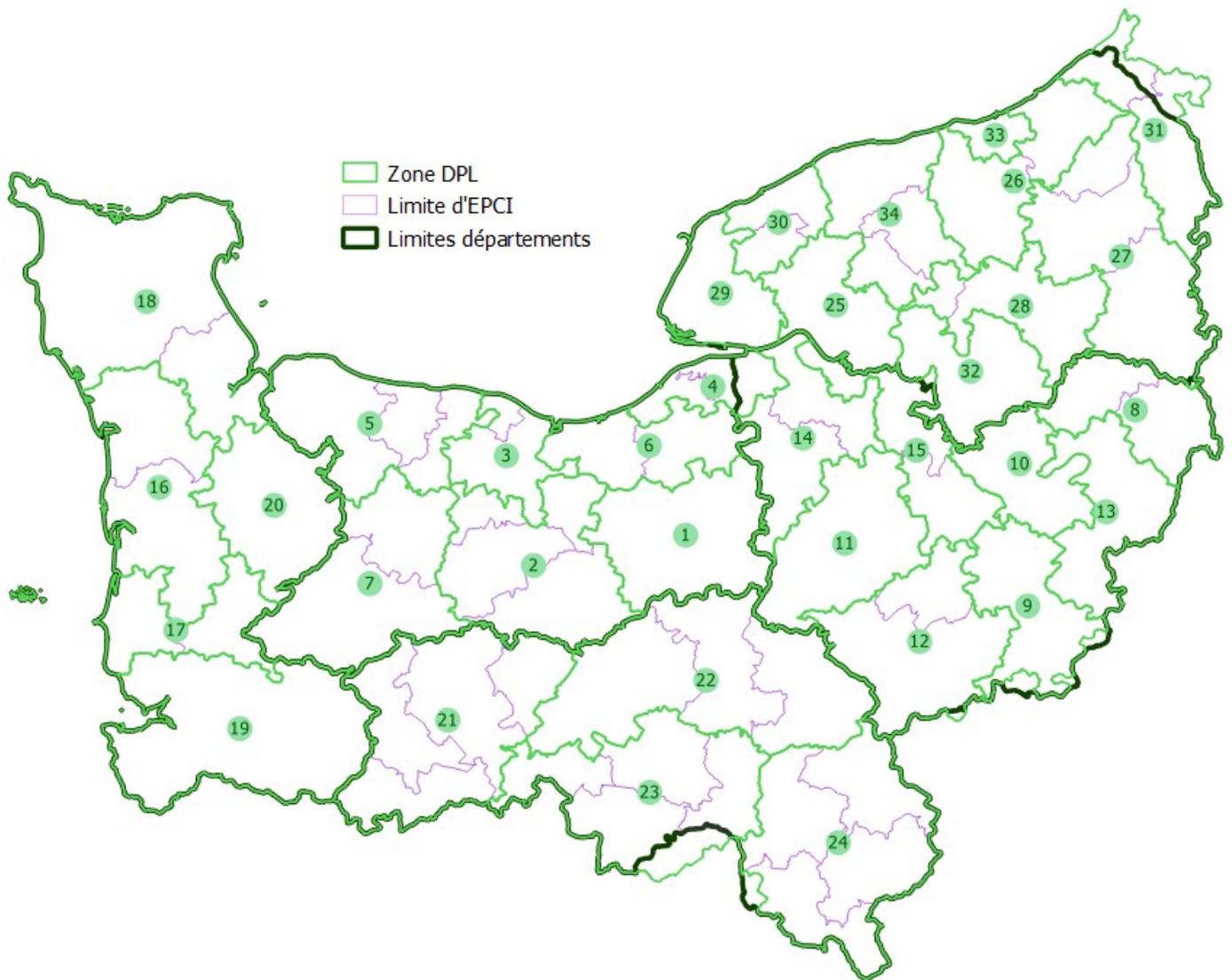
Les principes qui ont présidé aux propositions de zonage sont les suivantes :

- respect du contour des EPCI (au 01/01/2022)
- proximité géographique
- zone d'environ 50 000 hab (contrainte INSEE pour les projections démographiques)
- respect des contours de SCoT (au 01/01/2022)
- respect des zones proposées à la Région dans le cadre de la note d'enjeux pour la révision du SRADDET (zones cohérentes de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace)

ce qui a amené à plusieurs propositions de zonages possibles. Ces propositions ont été soumises aux DDTM (service Habitat et service Aménagement) pour avis afin de valider le zonage définitif en mobilisant leur connaissance du fonctionnement des territoires.

Au finale, le zonage retenu pour l'étude comprend 34 zones.

## 2.2 - Le zonage



N° de la zone	Libellé de la zone	Composition de la zone
1	14_CA_Lisieux	CA Lisieux Normandie
2	14_Odon_Cingal_Falaise_Val_Dunes	CC Cingal-Suisse Normandie CC du Pays de Falaise CC Valès Dunes CC Vallées de l'Orne et de l'Odon
3	14_Caen_Coeur de Nacre	CC Coeur de Nacre CU Caen la Mer
4	14_Honfleur_Côte fleurie	CC Coeur Côte Fleurie CC du Pays de Honfleur-Beuzeville
5	14_Bayeux	CC de Bayeux Intercom CC Isigny-Omahia Intercom CC Seules Terre et Mer
6	14_Cabourg_Pt-L'Evêque	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge CC Terre d'Auge
7	14_Pré-Bocage_Vire au Noireau	CC Intercom de la Vire au Noireau CC Pré-Bocage Intercom
8	27_Lyons-Vexin	CC du Vexin Normand CC Lyons Andelle
9	27_Evreux	CA Evreux Portes de Normandie
10	27_Seine Eure	CA Seine-Eure
11	27_Bernay	CC Intercom Bernay Terres de Normandie
12	27_Conches_Sud Eure	CC du Pays de Conches CC Interco Normandie Sud Eure
13	27_Seine Normandie	CA Seine Normandie Agglomération
14	27_Pt Audemer_Lieuvain	CC de Pont-Audemer / Val de Risle CC Lieuvain Pays d'Auge
15	27_Roumois_Neubourg	CC du Pays du Neubourg CC Roumois Seine
16	50_Coutances_Lessay	CC Côte Ouest Centre Manche CC Coutances Mer et Bocage
17	50_Granville_Villedieu	CC de Granville, Terre et Mer CC de Villedieu Intercom
18	50_Cotentin	CA du Cotentin CC de la Baie du Cotentin
19	50_Mt St Michel	CA Mont-Saint-Michel-Normandie
20	50_St Lô	CA Saint-Lô Agglo

N° de la zone	Libellé de la zone	Composition de la zone
21	61_Flers	CA Flers Agglo CC Andaine - Passais CC Domfront Tinchebray Interco CC du Val d'Orne
22	61_Argentan_L'Aigle	CC des Pays de L'Aigle CC des Vallées d'Auge et du Merlerault CC Terres d'Argentan Interco
23	61_Alençon	CC de la Vallée de la Haute Sarthe CC des Sources de l'Orne CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien CU d'Alençon
24	61_Perche	CC Coeur du Perche CC des Collines du Perche Normand CC des Hauts du Perche CC du Pays de Mortagne au Perche
25	76_Caux Seine Agglo	CA Caux Seine Agglo
26	76_Terroir de Caux_Talou	CC Falaises du Talou CC Terroir de Caux
27	76_Londinières_Bray_4 Rivières	CC Bray-Eawy CC de Londinières CC des 4 rivières
28	76_Inter-Caux-Vexin_Austreberthe	CC Caux - Austreberthe CC Inter-Caux-Vexin
29	76_Le Havre	CU Le Havre Seine Métropole
30	76_Fécamp	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération CC Campagne-de-Caux
31	76_Aumale_Villes Soeurs	CC des Villes Soeurs CC Interrégionale Aumale - Blangy-sur-Bresle
32	76_Rouen	Métropole Rouen Normandie
33	76_Dieppe	CA de la Région Dieppoise
34	76_Albatre_Yvetot & Plateau de Caux	CC de la Côte d'Albâtre CC Plateau de Caux CC Yvetot Normandie

### 3 - Projection de ménages (INSEE)

La présente étude a été réalisée en partenariat avec l'INSEE qui a réalisé l'ensemble des projections de ménages (outil EP\_P2 et Omphale 2022).

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 solde 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<sup>1</sup>. 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.

Pour en savoir sur les résultats des projections de ménages en Normandie, lire INSEE Analyses n°125 paru le 09/07/2024 :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8214844#consulter>

Ci-dessous, des extraits du guide d'utilisation de l'investissement d'EP\_P2, version juin 2023:

*La livraison en novembre 2022 des nouvelles projections de population de 2018 à 2070 dans Omphale conduit naturellement le Psar (Pôle de services de l'action régionale) à actualiser les projections de ménages. Ce nouvel exercice de projection de ménages intègre, via Omphale, les dernières hypothèses formulées par la DSDS (Direction des statistiques démographiques et sociales) pour la population (fécondité, mortalité, solde migratoire avec l'étranger) ainsi que les travaux du service de la donnée et des études statistiques (SDES) concernant les modes de cohabitation. L'investissement EP\_P2 réalise une projection de ménages à partir d'une projection de population.*

*Le module prospectif de l'investissement EP\_P2 mobilise 3 sources :*

- *le recensement complémentaire de la population (RP) 2018.*
- *les projections de population (Omphale) 2022.*
- *les hypothèses d'évolution des modes de cohabitation (Sdes). Ces hypothèses ont été construites notamment à partir du lot rétrospectif et des millésimes 2008, 2013 et 2018 du RP complémentaire.*

*Pour rappel, les projections de population se basent elles-mêmes sur l'état-civil, le recensement principal de la population 2018 et des hypothèses d'évolution des comportements démographiques.*

#### **Présentation du module prospectif (hypothèses standards d'évolution des modes de cohabitation)**

1 Service de la Donnée et des Études Statistiques

Une projection de ménages mobilise trois éléments :

1. une **projection de population localisée**, issue de Omphale, par sexe et âge détaillés
2. des **hypothèses sur l'évolution des comportements de cohabitation** sur la période de projection, données par le SDES par sexe et âge détaillés.
3. une **description de la population localisée en 2018** par sexe et âge détaillés :
  - répartie selon 7 modes de cohabitation distincts<sup>2</sup>
  - contribution moyenne au ménage des individus selon le mode de cohabitation

L'investissement EP\_P2 offre des possibilités d'exploiter les résultats du module prospectif sur les ménages selon 3 niveaux d'analyse. L'objectif de ce module est de caractériser l'évolution du nombre de ménages au sein d'un territoire. Il permet également de donner des éléments d'explication sur cette évolution future. L'évolution selon le scénario choisi sera plutôt portée par la croissance démographique, les comportements de cohabitation des individus ou encore par la structure par sexe et âge de la population.

Trois scénarios sont construits :

- le scénario « central » décline localement les hypothèses nationales d'évolution en matière de fécondité, de mortalité, d'échanges migratoires avec l'étranger et de mode de cohabitation, établies sur la base des tendances récentes ;
- les scénarios « haut » et « bas » : le rythme de certains phénomènes de cohabitation est ralenti dans le scénario bas et accéléré dans le scénario haut.

Les estimations de la demande potentielle en logements s'efforceront de retracer la richesse de ces calculs et de présenter, pour le scénario « central », l'origine du besoin (cf les 3 effets).

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.

*Remarque : il existe aussi une population hors ménage : les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, etc.). Les calculs qui suivent n'en tiennent pas compte et présentent ainsi uniquement la demande potentielle des ménages.*

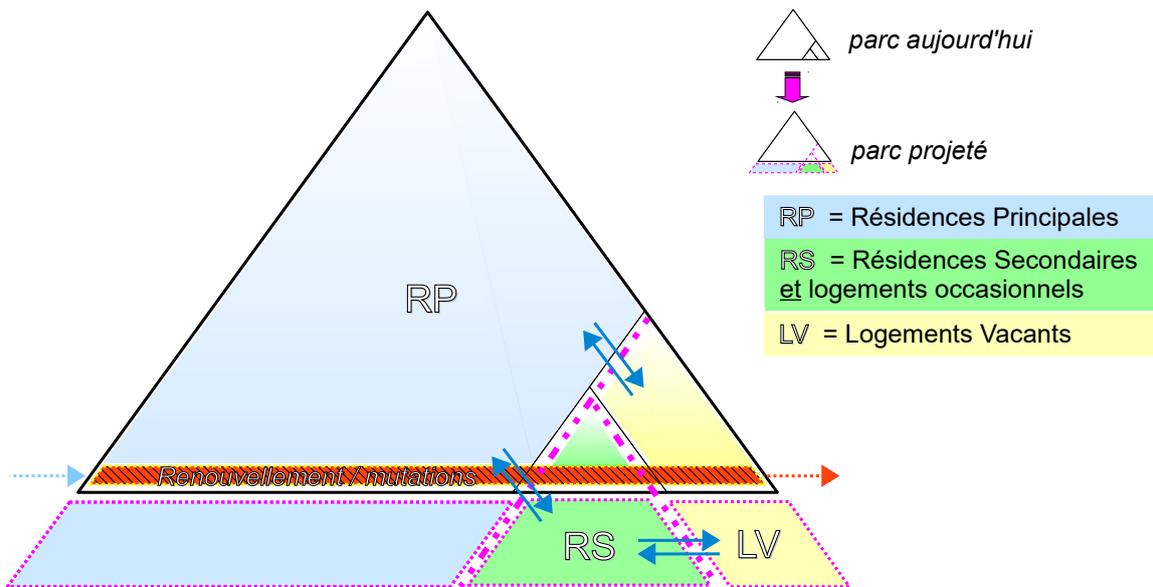
**Remarque bis : les projections de ménages ne prennent en compte que les évolutions générales et ne peuvent pas intégrer les projets localisés à impact fort pour le territoire, comme les projets industriels, qui doivent faire l'objet d'études spécifiques.**

<sup>2</sup> Les 7 modes sont : hors ménage – enfant – personne seule – parent de famille monoparentale – couple avec ou sans enfants – adulte d'un ménage de 2 adultes – adulte d'un ménage de 3 adultes ou plus.

# 4 - Estimer la demande potentielle en logements

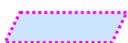
## 4.1 - Concept et calcul

### 4.1.1 - En une image !



Les différentes formes géométriques schématisent les évolutions du parc de logements dans le temps pour illustrer les différentes origines de la demande potentielle. C'est une illustration des concepts utilisés et en aucun cas une représentation des volumes de logements.

**Demande potentielle liée au renouvellement et aux mutations du parc** (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions / divisions de logements)



**Demande potentielle liée à l'évolution du nombre de ménages**



**Demande potentielle liée à l'évolution des résidences secondaires**



**Demande potentielle liée à la fluidité du parc** (vacance frictionnelle liée à la mobilité, elle correspond au temps d'ajustement entre l'offre et la demande )



**Changement des modes d'occupations dans le temps** (y compris mobilisation du parc existant LV ou RS qui peut constituer une réponse aux demandes en RP)

## 4.1.2 - En une formule !

Les formules ci-dessous reprennent les différents calculs permettant de modéliser l'estimation de la demande potentielle en logements.

### Définitions :

*PARC* : nombre de logements du parc  
*RP* : nombre de résidences principales  
*LV* : nombre de logements vacants  
*RS* : nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels  
*MENAGES* : nombre de ménages

$$t_{LV} : \text{taux de logements vacants} = \frac{LV}{PARC}$$

$$t_{RS} : \text{taux de résidences secondaires et de logements occasionnels} = \frac{RS}{PARC}$$

### Hypothèses :

$PARC = RP + LV + RS$   
 $RP = MENAGES$

### Démonstration :

$PARC = RP + LV + RS$   
 $PARC = MENAGES + LV + RS$  (cf hypothèse  $RP = MENAGES$ )  
 $PARC = MENAGES + PARC \times t_{LV} + PARC \times t_{RS}$  (cf définitions)  
 $PARC - PARC \times t_{LV} - PARC \times t_{RS} = MENAGES$   
 $PARC (1 - t_{LV} - t_{RS}) = MENAGES$

### D'où l'identité remarquable :

$$Parc = \frac{MENAGES}{1 - t_{LV} - t_{RS}}$$

### Formules de calcul qui en découlent :

$$LV = \frac{t_{LV} \times MENAGES}{1 - t_{LV} - t_{RS}} \quad \text{et} \quad RS = \frac{t_{RS} \times MENAGES}{1 - t_{LV} - t_{RS}}$$

### Formule simplifiée pour la demande potentielle en logements entre 2021 et 2035 :

$Demande\ potentielle = PARC_{2035} - PARC_{2021} + \text{Renouvellement / mutations}$

$$Demande\ potentielle = \frac{MENAGES_{2035}}{1 - t_{LV,2035} - t_{RS,2035}} - \frac{MENAGES_{2021}}{1 - t_{LV,2021} - t_{RS,2021}} + \text{Renouvellement / mutations}$$

### avec :

$\text{Renouvellement / mutations} = t_{\text{annuel.renouvellement.mutations}} \times PERIODE \times PARC_{2021}$

soit  $\text{Renouvellement / mutations} = \frac{t_{\text{annuel.renouvellement.mutations}} \times PERIODE \times MENAGES_{2021}}{1 - t_{LV,2021} - t_{RS,2021}}$

Soit une formule immédiate pour la demande potentielle en logement sur la période considérée :

$$Demande\ potentielle = \frac{MENAGES_{2035}}{1 - t_{LV,2035} - t_{RS,2035}} - \frac{MENAGES_{2021}}{1 - t_{LV,2021} - t_{RS,2021}} + \frac{t_{\text{annuel.renouvellement.mutations}} \times PERIODE \times MENAGES_{2021}}{1 - t_{LV,2021} - t_{RS,2021}}$$

L'intérêt d'une telle formule est de modéliser la demande potentielle en logements sur la base de données disponibles ou d'hypothèses à construire :

- le nombre de ménages (INSEE : RP, OMPHALE, EP\_P2)
- Les données 2021 sur le parc de logements (FILOCOM)

- Les hypothèses à l'horizon 2035 (construites et détaillées ci-après)

## 4.2 - Hypothèses concernant l'évolution du parc de logements

Si l'évolution du nombre de ménages constitue la principale origine de la demande, 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 de logements (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'occupations dans le temps (y compris la mobilisation du parc existant de logements vacants ou de résidences secondaires qui peut constituer une réponse aux demandes en résidences principales).

Maintien d'un taux ou poursuite d'une tendance, vocation touristique d'une zone ou non, élément volontariste ou laissez-faire... Il n'est pas possible de modéliser objectivement les valeurs des paramètres, des choix doivent donc être faits. Pour estimer ces paramètres, trois méthodes ont été utilisées sur la base des données FILOCOM :

- projections 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. Par exemple, si pour un territoire qui gagne des ménages, on peut faire l'hypothèse d'une politique volontariste de réduction de la vacance longue durée, ce ne sera pas le cas sur un territoire qui perd des ménages, où la vacance longue durée va au contraire augmenter. Des hypothèses différentes ont donc été formulées selon que le territoire gagne ou perd des ménages à horizon 2035.

### 4.2.1 - Demande potentielle liée au renouvellement et aux mutations du parc

Cette partie correspond à l'impact sur la demande des ménages des évolutions du parc liées : aux démolitions, aux désaffectations, aux changements d'usage, aux fusions ou divisions de logements.

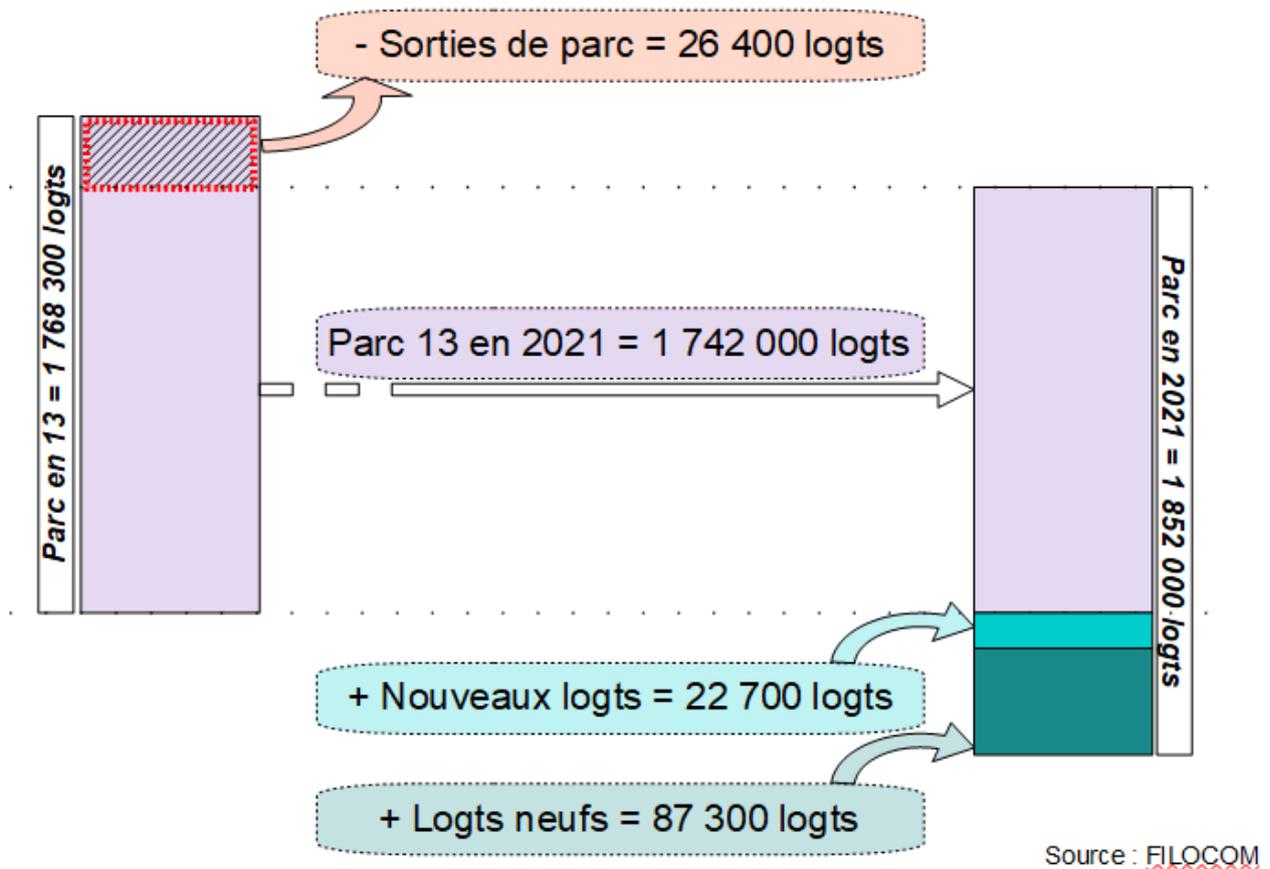
#### 4.2.1.a - Hypothèse de prolongation des tendances passées

Une première solution consiste à utiliser la **source FILOCOM** 2021 pour avoir une approche des tendances passées.

Une extraction spécifique, dite "matrice Filocom", est alors utilisée. Elle mesure l'évolution du

parc entre deux millésimes, ce qui permet d'obtenir les sorties de parc, les nouveaux logements et les logements neufs.

Le schéma si-dessous représente les mesures du parc entre les 1er janvier 2013 et 2021 pour la région Normandie.



Un indicateur synthétique peut alors être calculé pour mesurer les sorties du parc : Indicateur « Sorties annuelles de parc sur la période [2013-2021] rapportés au parc de 2013 » (source FILOCOM 2021)

Cet indicateur est égal à  $- 26\,400 / 1\,768\,300 / 8$  ans soit **-0,19 % par an**.

Cet indicateur présente une limite importante : on ne connaît pas précisément les contours de « sorties de parc » et « nouveaux logements » (cf source fiscale). Notamment, il peut y avoir redondance dans le compte entre une sortie et une entrée dans le parc qui ne correspondrait qu'à une régularisation administrative.

Il est important de noter la distinction entre les nouveaux logements (issus des mutations du bâti existant) des logements neufs (issus des constructions postérieures à 2013). En effet, la construction neuve n'est pas le seul moyen de répondre à un besoin en logements.

Il est donc préférable de regarder le solde « nouveaux logements – sorties de parc » qui correspond au résultat des démolitions, des désaffectations et des mutations dans le parc (changements d'usage, fusions / divisions). Ce solde traduit l'évolution du parc construit avant 2013 sur la période [2013-2021].

Un indicateur « Solde annuel "nouveaux logements – sorties de parc" rapporté au parc 2013 » (source FILOCOM 2021) peut alors être calculé.

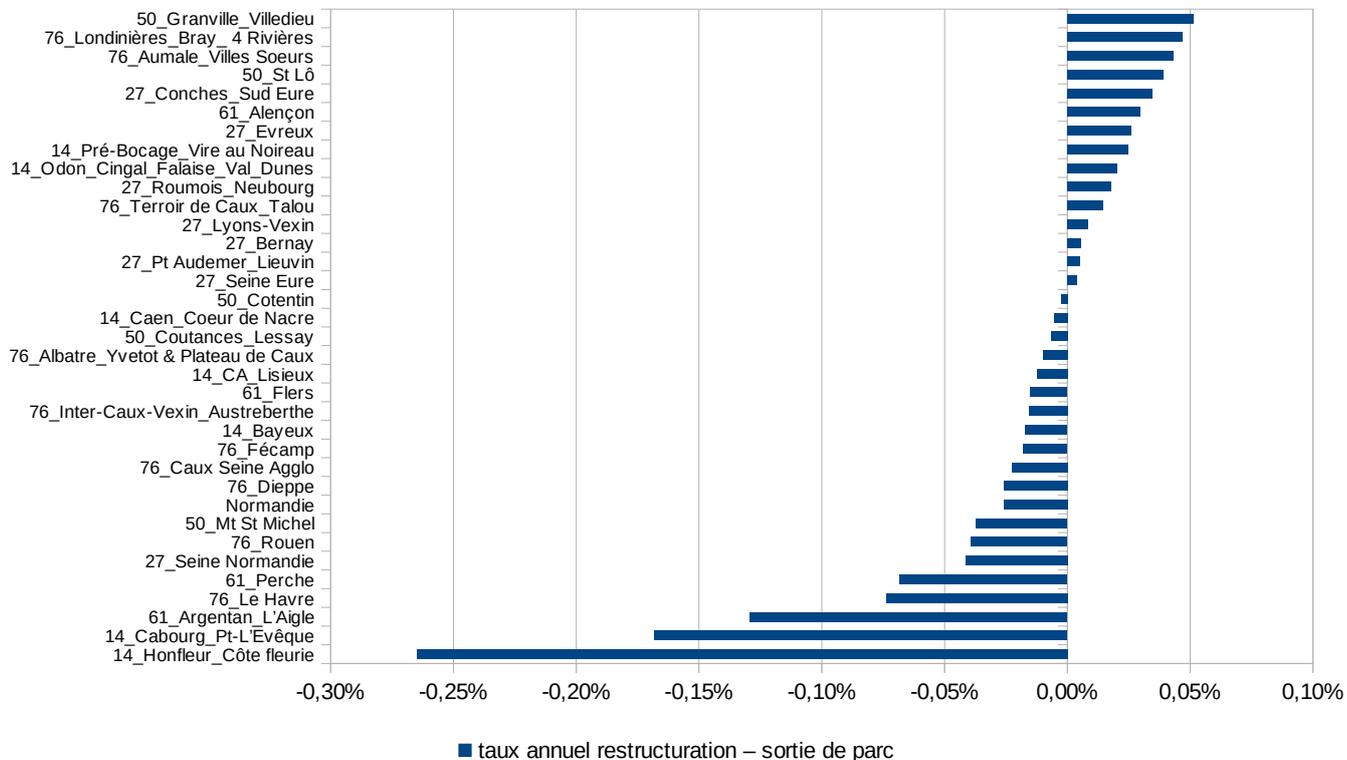
Cet indicateur est égal à  $(22\,700 - 26\,400) / 1\,768\,300 / 8$  ans soit **- 0,026 % par an** en région.

Ce solde "nouveaux logements – sorties de parc" rapporté au parc 2013 peut ensuite être décliné

par territoire d'étude.

## Solde annuel « nouveaux logements - sorties » rapporté au parc 2013

source « matrice Filocom » 2021



Ce solde est très variable selon les territoires et on note un fort impact du renouvellement urbain dans les agglomérations mais pas forcément de lien apparent entre renouvellement et état du bâti (cf approche normative).

Cet indicateur constitue une base pour poser une hypothèse sur le renouvellement nécessaire du parc via l'analyse des tendances passées.

*Remarque : l'hypothèse retenue dans les calculs est l'opposée de l'indicateur de solde. Autrement dit pour compenser un solde négatif de -0,3% / an du parc de logements, un besoin en logement de +0,3% / an x le parc sera pris en compte.*

### 4.2.1.b - Hypothèse normative selon l'état du parc

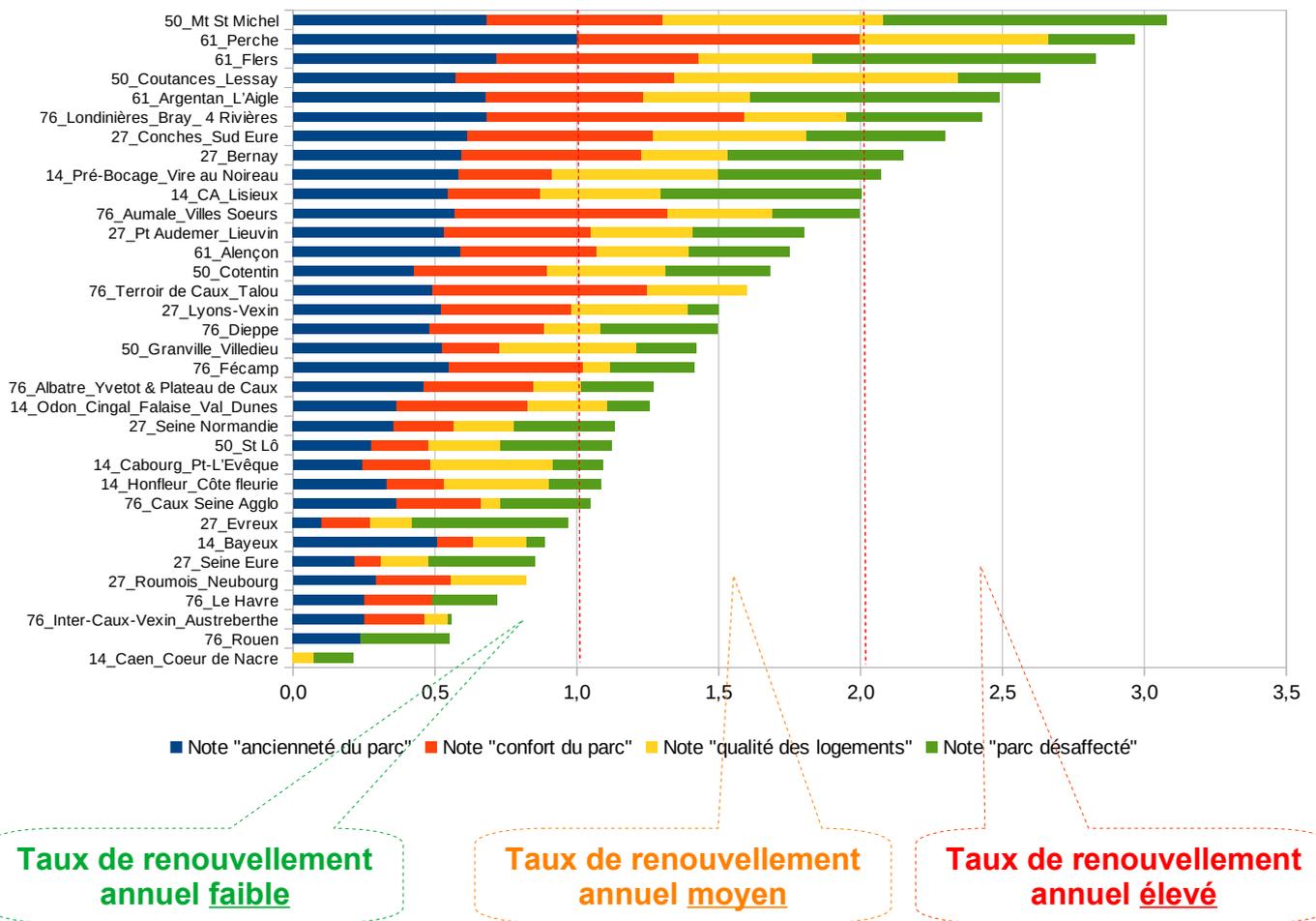
Une deuxième approche normative sur la base d'un scoring est proposée pour encadrer les hypothèses et traduire le lien entre « état du bâti » et « besoins liés au renouvellement ». Cette approche fait abstraction des mesures des tendances passées et pose une hypothèse volontariste que peut traduire une politique publique.

À partir de cette analyse, il est possible de poser une hypothèse normative sur le renouvellement nécessaire du parc qui dépend de l'état du parc de logement.

Le graphique ci-dessous illustre la méthode (scoring sur 4 indicateurs qui permettent de nuancer

les besoins des territoires en fonction des caractéristiques du parc).

Méthode de scoring pour déterminer un taux de renouvellement annuel



Les 4 indicateurs retenus sont :

- La part du parc construit avant 1949 (source FILOCOM 2021)
- La part du parc de logements sans confort (source FILOCOM 2021)
- La part de logements en classement cadastral 7 ou 8 (source FILOCOM 2021)
- La part de logements vacants depuis plus de 4 ans (source FILOCOM 2021)

La méthode de scoring consiste ensuite simplement à normer chacun des indicateurs de 0 à 1 : le territoire qui a la valeur minimum a une note de 0, le territoire qui a la valeur maximum a une note de 1, une note élevée traduisant un état du parc défavorable (soit un besoin de construction pour compenser des sorties de parc). Les 4 indicateurs normés sont additionnés pour former une note globale par territoire.

3 classes sont faites alors pour déterminer différents rythmes de renouvellement :

- Note  $\leq 1$  → Hypothèse d'un taux de renouvellement = 0,004 % / an
- $1 < \text{Note} \leq 2$  → Hypothèse d'un taux de renouvellement = 0,026 % / an
- $2 < \text{Note}$  → Hypothèse d'un taux de renouvellement = 0,04 % / an

Ces trois rythmes ont été déterminés de manière à ce que le total régional soit autour de 0,026 % / an (constaté avec FILOCOM).

#### 4.2.1.c - Synthèse des hypothèses « renouvellement »

Les deux méthodes (matrice filocom ou méthode de scoring) peuvent ainsi constituer un encadrement des hypothèses.

Pour chaque territoire, un jeu de trois hypothèses permettant d'encadrer les résultats est alors retenu :

- Renouvel<sup>t</sup> Bas = minimum de { méthode tendance passée ; méthode normative }
- Renouvel<sup>t</sup> Central = moyenne de { méthode tendance passée ; méthode normative }
- Renouvel<sup>t</sup> Haut = maximum de { méthode tendance passée ; méthode normative }

#### 4.2.2 - Demande potentielle liée à la nécessaire fluidité du parc

Cette partie correspond à la demande des ménages – ou aux réponses apportées – liées à la vacance frictionnelle (mobilité) et aux changements des modes d'occupations dans le temps (logements vacants remis sur le marché).

La vacance est analysée selon trois durées (<2 ans, 2 à 4 ans, >4 ans) afin de poser des hypothèses nuancées selon les territoires :

- La vacance courte est retenue pour traduire la vacance « frictionnelle » (demande potentielle liée à la fluidité du parc)
- Les vacances « moyenne » et « longue » sont utilisées pour traduire la possible mobilisation du parc existant (logements vacants remis sur le marché).

##### 4.2.2.a - Vacance < 2 ans

Pour aborder la fluidité du parc on retient la vacance inférieure à 2 ans (cette donnée présente une corrélation forte avec la mobilité).

##### Si le territoire gagne des ménages :

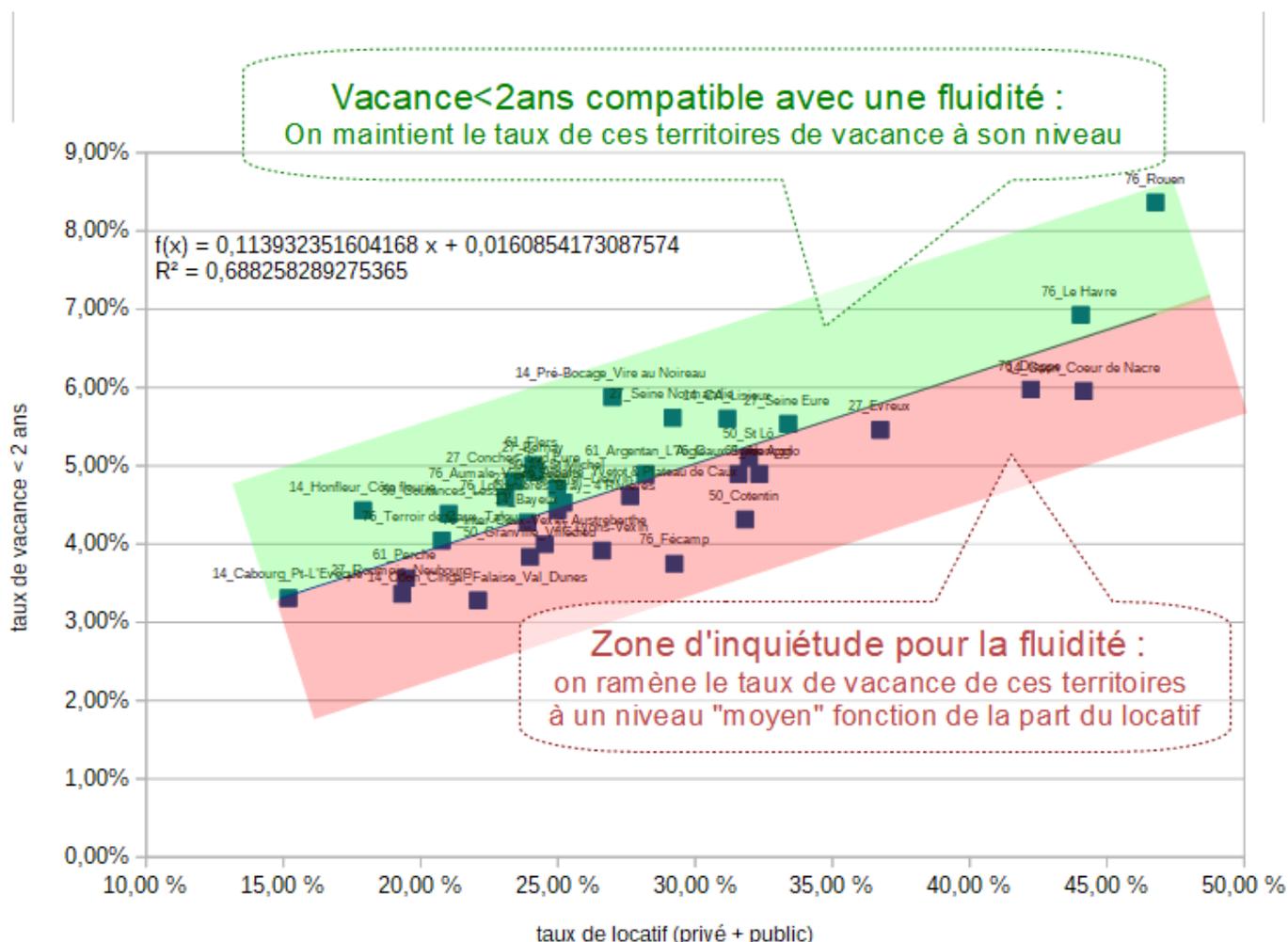
L'indicateur « taux de logements vacants depuis moins de 2 ans » (source FILOCOM 2021) a été retenu.

Afin de traduire le lien marqué entre « locatif » et « vacance », le taux de locatif (privé + public) est retenu comme paramètre de modélisation.

La durée de 2 ans peut paraître longue pour le segment locatif mais elle prend mieux en compte le marché de l'accession à la propriété qu'une durée de 1 an (cf 2 ans = durée des prêts relais).

Le graphe ci-dessous illustre ce principe et peut aider à poser les hypothèses de projection : ces hypothèses sont alors normatives et ont nécessité un arbitrage.

## Vacance inférieure à 2 ans et taux de locatif



À partir de ce graphique, où un point représente un territoire, une « zone d'inquiétude » pour la fluidité a été déterminée. La vacance de ces territoires est alors ramenée à une « norme » régionale déterminée par la droite de régression linéaire représentée ci-dessus.

### Si le territoire perd des ménages :

L'indicateur « nombre de logements vacants depuis moins de 2 ans » (source FILOCOM 2021) a été retenu.

Dans ces territoires, on maintient à l'identique le nombre de logements vacants (*nombre de logements vacants 2035 = nombre de logements vacants 2021*).

### **4.2.2.b - Vacance de 2 à 4 ans**

Pour aborder la mobilisation du parc, on considère ensuite la vacance de 2 à 4 ans.

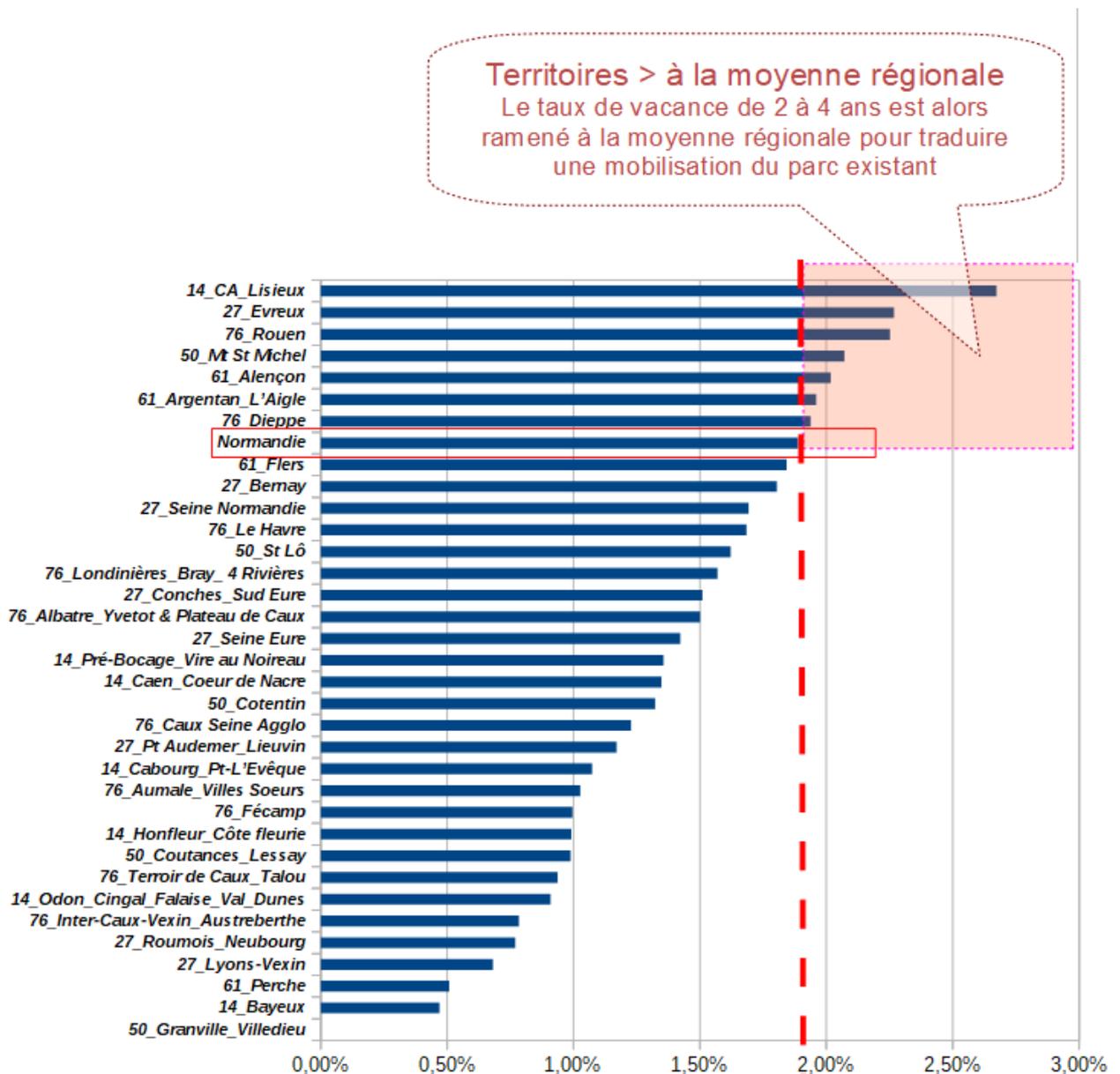
### Si le territoire gagne des ménages :

L'indicateur « taux de logements vacants depuis 2 à 4 ans » (source FILOCOM 2021) a été retenu.

Le graphe ci-dessous illustre un principe qui peut permettre de fixer des hypothèses de

projection (hypothèse normative également).

### Taux de vacance de 2 à 4 ans



Comme le montre le graphique ci-dessus, pour les territoires dont la vacance de 2 à 4 ans dépasse 1,89 % (moyenne régionale), une hypothèse normative est posée pour ramener cette vacance à 1,89 % à l'horizon d'étude.

#### **Si le territoire perd des ménages :**

L'indicateur « nombre de logements vacants depuis 2 à 4 ans » (source FILOCOM 2021) a été retenu.

On suppose que dans ces territoires, cette vacance de moyenne durée va augmenter de façon inversement proportionnelle au taux d'évolution annuelle du nombre de ménages entre 2018 et 2035.

#### 4.2.2.c - Vacance supérieure à 4 ans

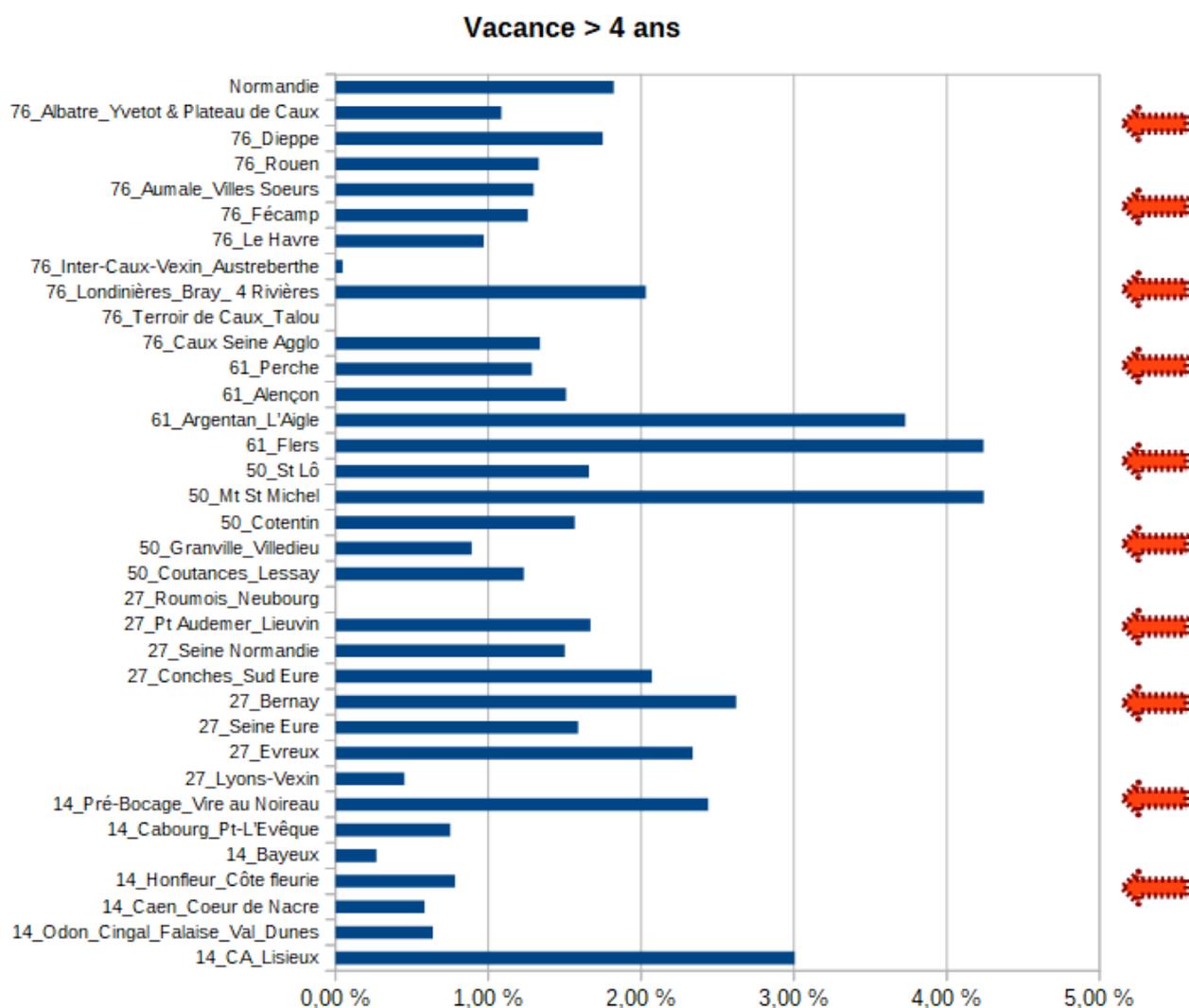
Pour compléter la détermination d'une hypothèse normative sur le taux de vacance, on analyse enfin la vacance de longue durée, supérieure à 4 ans.

##### Si le territoire gagne des ménages :

L'indicateur « taux de logements vacants depuis plus de 4 ans » (source FILOCOM 2021) a été retenu.

Une hypothèse normative du type « baisse de la vacance de longue durée » pour chaque territoire a été posée.

On suppose que le taux de vacance longue baisse d'un taux de 0,50 % / an sur tous les territoires (soit : taux de vacance année n+1 = taux de vacance année n x 99,5 %). Cela revient à faire passer le taux régional de vacance de plus de 4 ans de 1,82 % à 1,75 % entre 2021 et 2035.



##### Si le territoire perd des ménages :

L'indicateur « nombre de logements vacants depuis plus de 4 ans » (source FILOCOM 2021) a été retenu.

Comme pour la vacance de moyenne durée, on suppose que dans ces territoires, cette vacance de longue durée va augmenter de façon inversement proportionnelle au taux d'évolution annuelle du nombre de ménages sur la période 2018-2035.

#### **4.2.2.d - Hypothèse normative après analyse de la vacance selon sa durée**

Les trois hypothèses normatives sont ensuite additionnées pour calculer la vacance globale à l'horizon d'étude.

Cette vacance normative a été calculée pour prendre en compte :

- le besoin de mobilité des ménages et en particulier la mobilité dans le parc locatif,
- les réponses qui peuvent être trouvées en mobilisant le parc existant (remise sur le marché de logement vacant).

#### **4.2.3 - Demande potentielle liée à l'évolution des résidences secondaires et des logements occasionnels<sup>3</sup>**

Cette partie correspond à la demande des ménages – ou aux réponses apportées - liée à la construction de résidences secondaires ou logements occasionnels et aux changements des modes d'occupations dans le temps (exemple : une résidence secondaire peut devenir une résidence principale).

Les indicateurs retenus sont les « volumes et taux de résidences secondaires et logements occasionnels » (source FILOCOM 2021).

*Remarque : la source FILOCOM utilisée ne permet pas une distinction entre résidences secondaires et logements occasionnels. Cela constitue une limite de l'exercice car l'occupation de logements occasionnels semble correspondre à un besoin croissant en milieu urbain (notamment les actifs ayant une résidence principale mais résidant dans une autre commune « à la semaine » pour des motifs familiaux et professionnels).*

#### **Si le territoire gagne des ménages :**

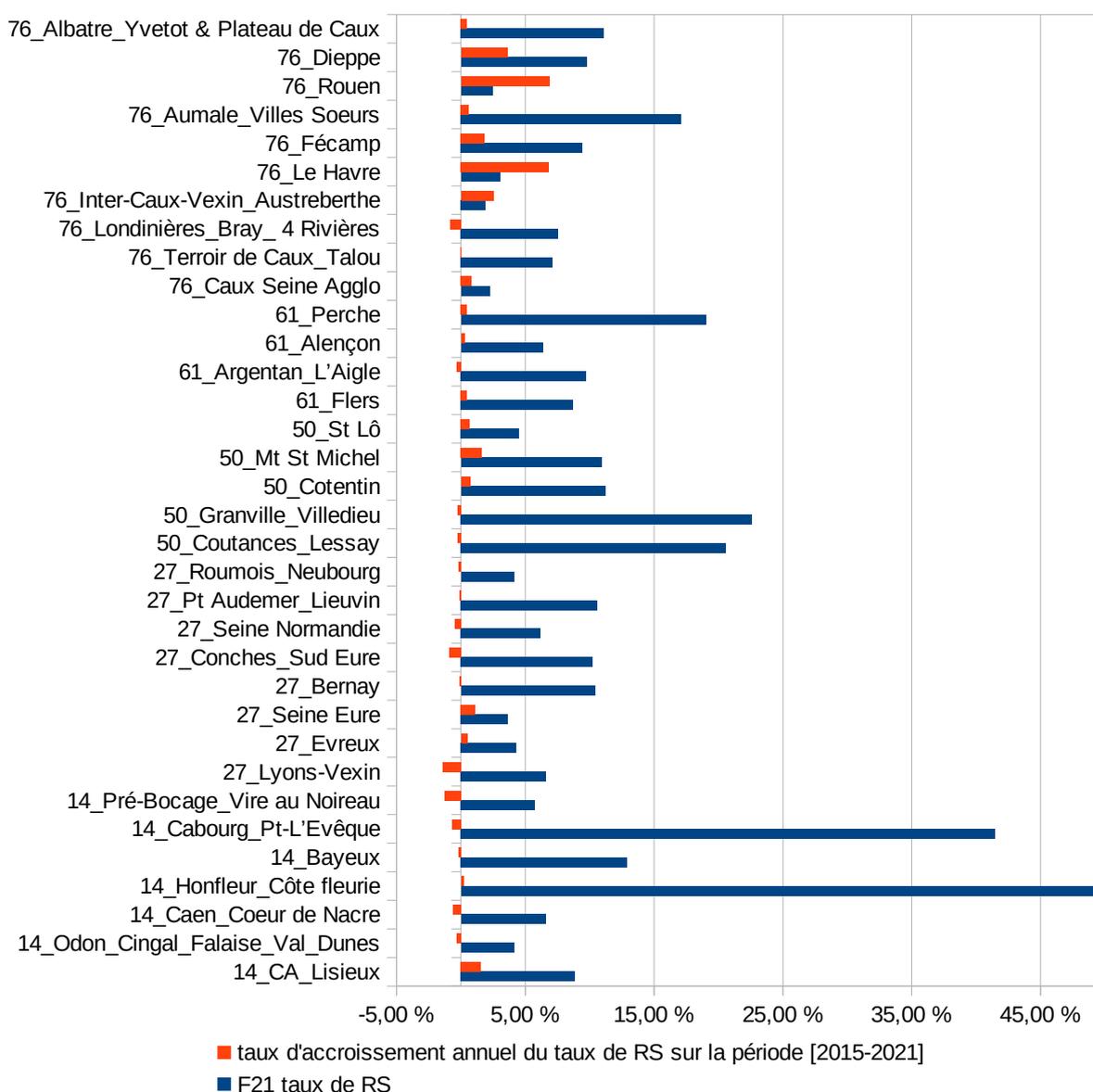
##### **4.2.3.a - Hypothèse de prolongation des tendances passées**

La période 2015-2021 a été retenue comme période de référence.

La première hypothèse consiste à prolonger pour chacun des territoires la tendance observée sur cette période de référence.

3 Logement occasionnel : logement ou pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles.

## Taux de résidences secondaires en 2021 et taux d'accroissement annuel [2015-2021]



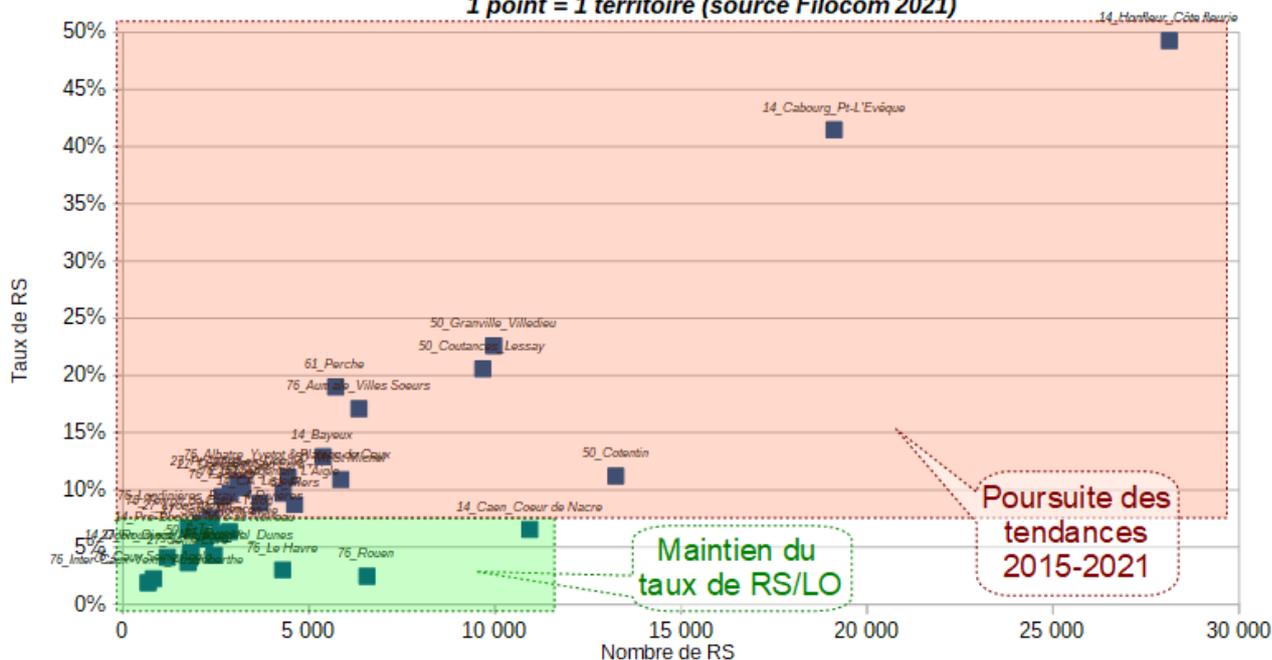
### 4.2.3.b - Hypothèse de simple maintien

Une deuxième hypothèse peut être posée : celle d'un simple maintien de la situation actuelle des territoires : le taux de RS/LO reste alors le même entre le point de départ et l'horizon d'étude.

### 4.2.3.c - Hypothèse normative avec application d'un seuil

Enfin, une autre hypothèse s'appuie sur les deux précédentes mais avec application d'un seuil : maintien sur les territoires à faible taux de RS/LO (< 7 %, ce sont les territoires urbains) et prolongation des tendances passées sur les autres territoires (notamment des territoires ayant une vocation touristique affirmée).

### Taux et volume de résidences secondaires 1 point = 1 territoire (source Filocom 2021)



#### Si le territoire perd des ménages :

On suppose que dans ces territoires, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels va augmenter de façon inversement proportionnelle au taux d'évolution annuelle du nombre de ménages sur la période 2018-2035.

### 4.3 - Demande potentielle ou besoins en logements ?

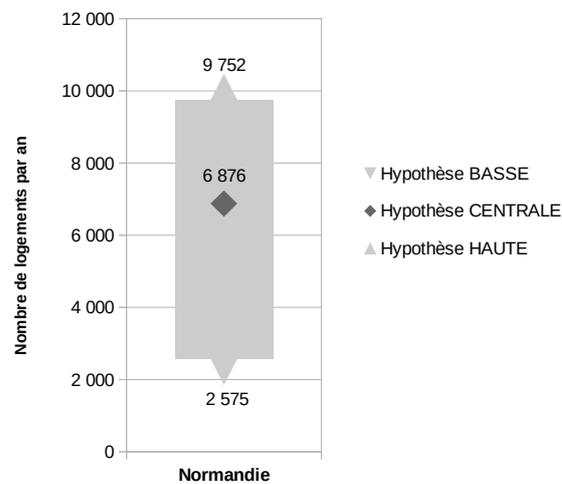
Pour passer de la notion de « demande potentielle » des ménages aux « besoins en logements et en hébergements », il conviendrait d'ajouter les populations hors ménages (foyers, résidences, communautés, etc.), les populations non recensées (personnes sans domicile fixe) ainsi que les besoins pour rattraper un éventuel déficit initial des territoires considérés (situation de suroccupation...).

## 5 - Résultats

### 5.1 - La demande en logements sur la région

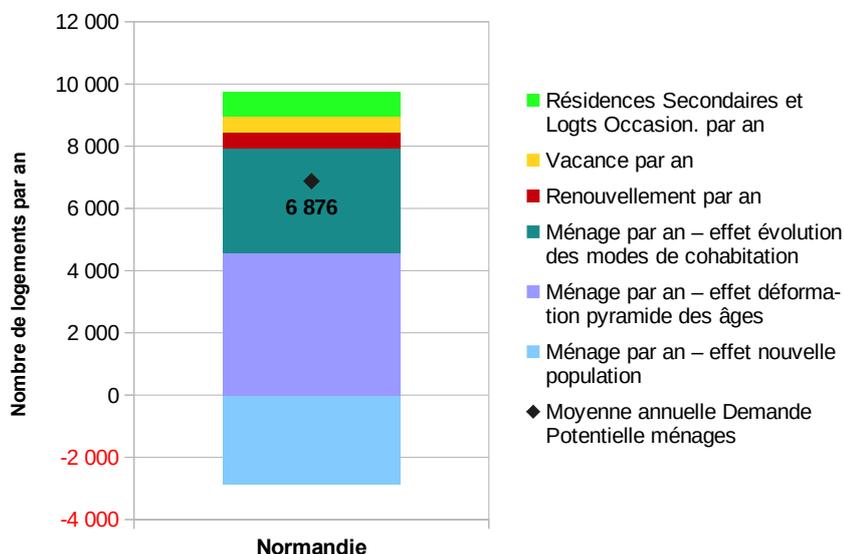
La prolongation des tendances récentes amène à une estimation de la demande potentielle en logements de l'ordre de 7 000 logements par an pour la Normandie à l'horizon 2035 pour le scénario central (hors impact potentiel des grands chantiers). Si l'on fait varier sensiblement les hypothèses d'évolution des ménages, des estimations « hautes » et « basses » permettent d'encadrer ce résultat entre 2 600 et 9 700 logements par an à l'échelle régionale.

**Estimation de la demande potentielle en logements à l'horizon 2035**  
*moyenne annuelle*



Si l'on s'intéresse au scénario central, on peut connaître de façon plus précise l'origine de cette demande.

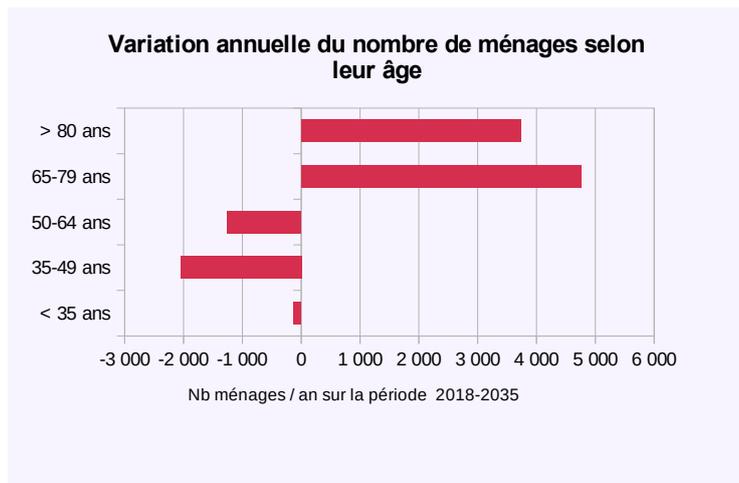
**Estimation de la demande potentielle en logements**  
*en moyenne annuelle sur la période 2018-2035*



On constate que la baisse du nombre d'habitants entraîne une baisse du nombre de ménages d'environ - 3000 ménages par an. Cette baisse est néanmoins largement compensée par l'augmentation du nombre de ménages liée au vieillissement de la population (+ 4 500 ménages par an) et à la décohabitation (+ 3 400 ménages par an).

L'évolution du parc de logements devrait générer une demande potentielle de + 1 800 logements par an, dont + 500 liés au besoin de renouvellement et aux mutations du parc, + 500 liés à l'évolution de la vacance et + 800 liés à l'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels.

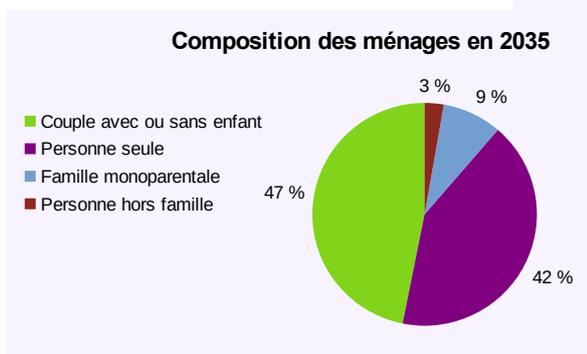
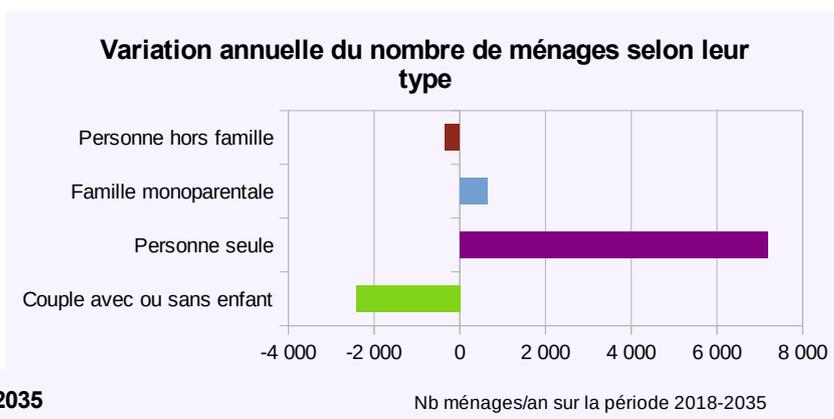
À l'échelle de la région, l'évolution des ménages (= résidences principales) représente 75 % de la demande potentielle en logements et l'évolution du parc en représente 25 %.



Entre 2018 et 2035, le nombre de ménages de plus de 65 ans va considérablement augmenter sur la région, alors que les autres tranches d'âge diminuent.

Entre 2018 et 2035, le nombre de ménages de personne seule va considérablement augmenter.

En 2035, les ménages de personne seule devraient représenter 42 % de l'ensemble des ménages de la région.

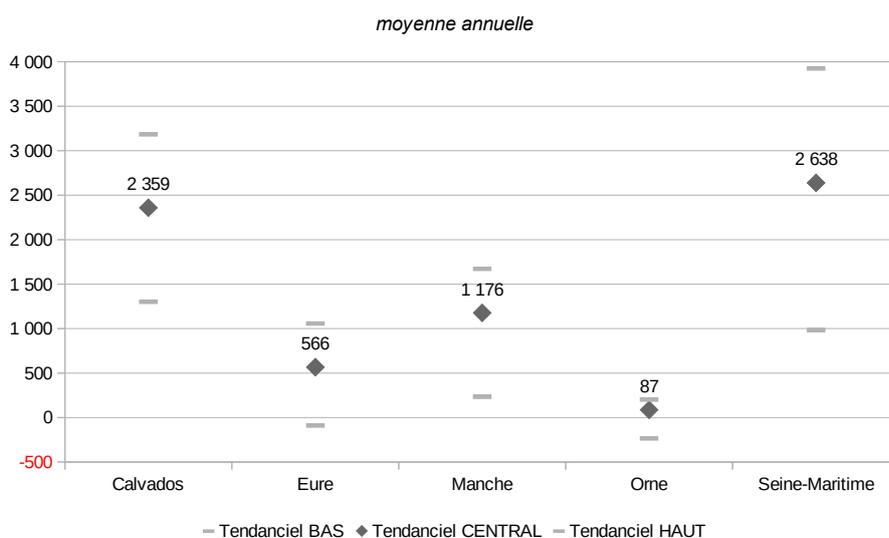


## 5.2 - La demande en logements par département

Selon les départements, la demande potentielle en logements est très variable, entre 100 (pour

l'Orne) et 2 600 (pour la Seine-Maritime) logements par an (hors impact potentiel des grands chantiers).

### Estimation de la demande potentielle en logements à horizon 2035

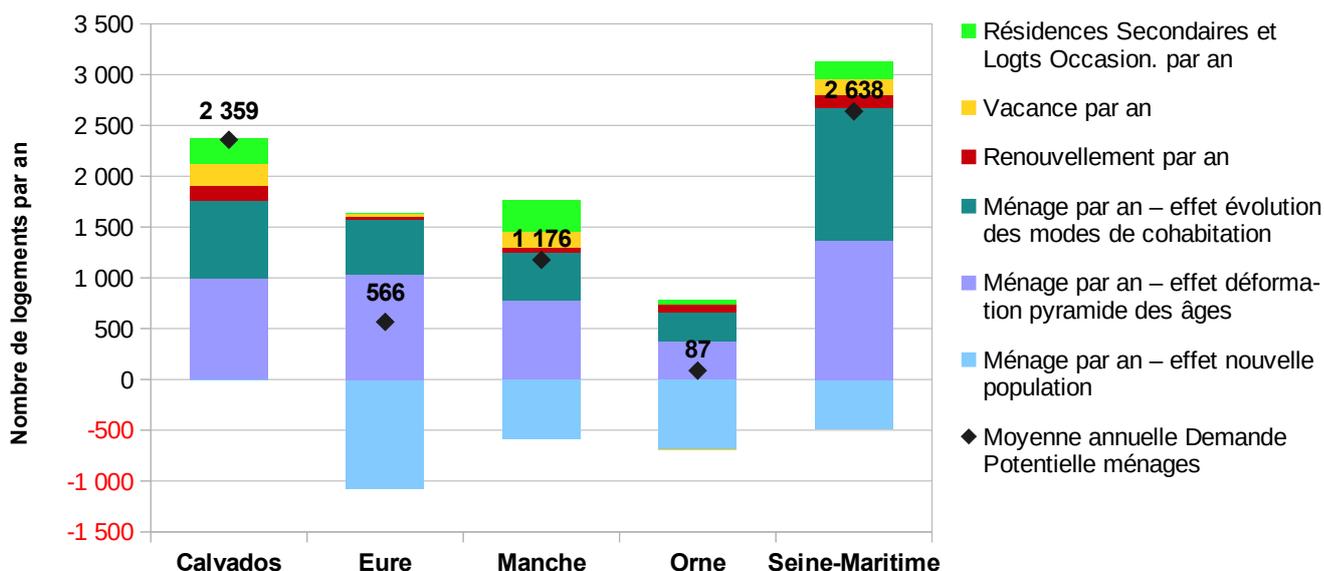


Par ailleurs, les origines de cette demande diffèrent fortement d'un département à l'autre. Ainsi, la Seine-Maritime et le Calvados, et dans une moindre mesure l'Eure et la Manche, présentent un besoin important lié au desserrement des ménages (principalement dû au vieillissement de la population). La 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.

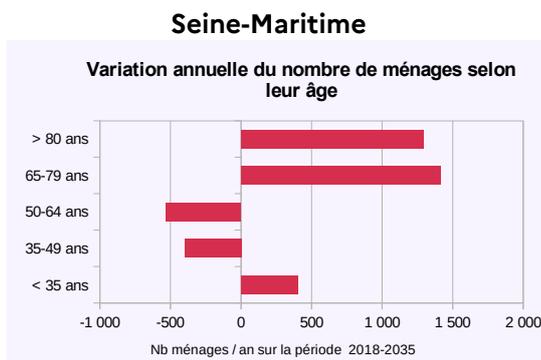
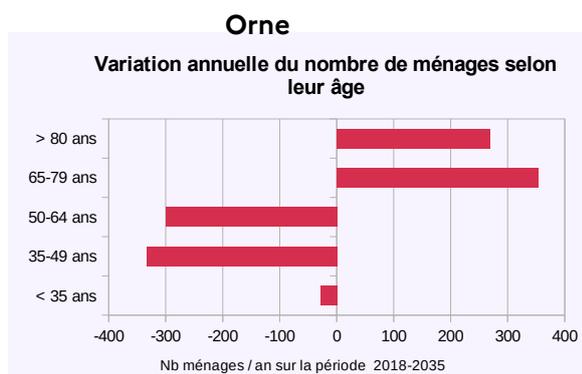
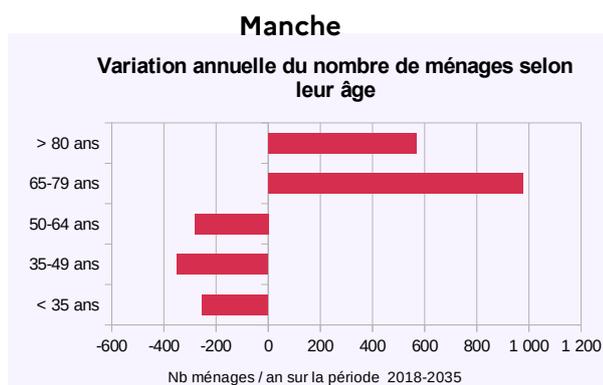
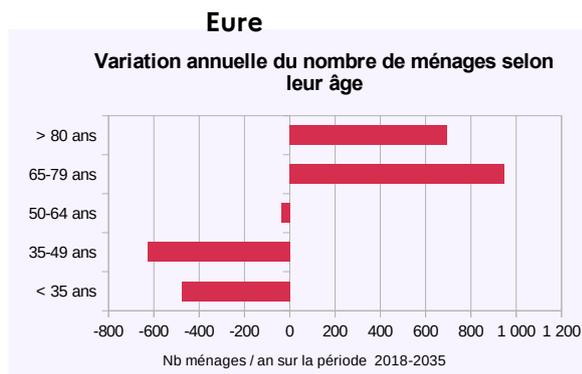
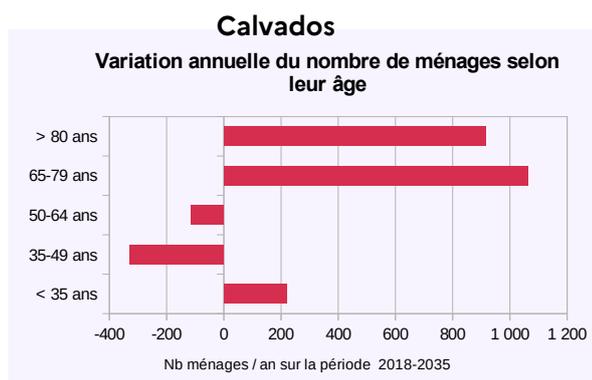
Le graphique ci-dessous détaille ces résultats en présentant l'origine de la demande potentielle (hypothèse centrale).

### Estimation de la demande potentielle en logements

*en moyenne annuelle sur la période 2018-2035*



Tous les départements voient une forte augmentation du nombre de ménages de plus de 65 ans. Le Calvados et la Seine-Maritime sont les seuls départements dont le nombre de ménages de moins de 35 ans augmente légèrement. Les ménages de 35 à 65 ans diminuent dans tous les départements.

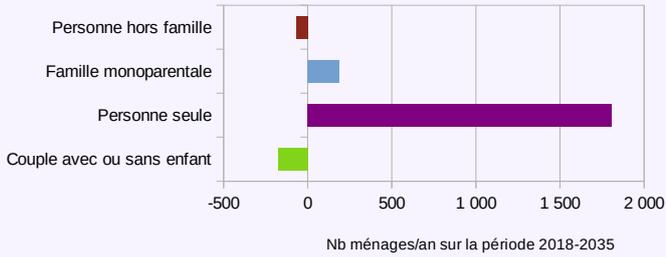


Concernant la composition des ménages, dans tous les départements le nombre de ménages de personne seule augmente fortement. A contrario, les ménages de couple avec ou sans enfant vont diminuer dans tous les départements. À horizon 2035, les ménages de personne seule seront presque aussi nombreux que ceux de couple dans tous les départements.

	Ménages personne seule	Ménages couple avec ou sans enfant
<b>Calvados</b>	43 %	46 %
<b>Eure</b>	38 %	50 %
<b>Manche</b>	42 %	49 %
<b>Orne</b>	43 %	47 %
<b>Seine-Maritime</b>	43 %	45 %

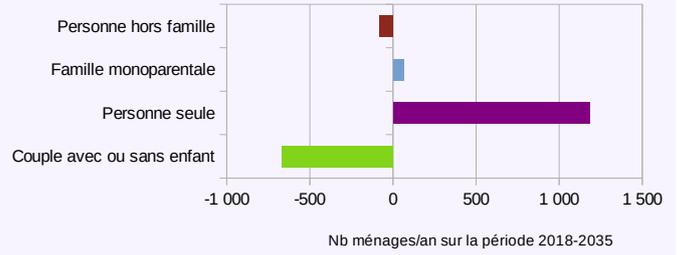
### Calvados

Variation annuelle du nombre de ménages selon leur type



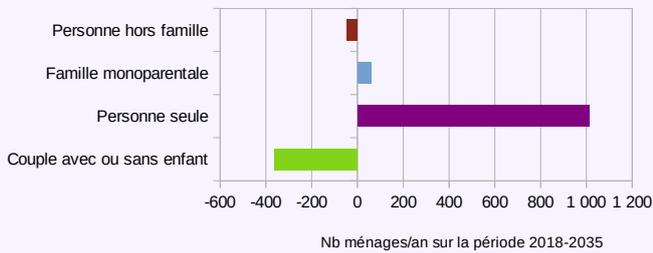
### Eure

Variation annuelle du nombre de ménages selon leur type



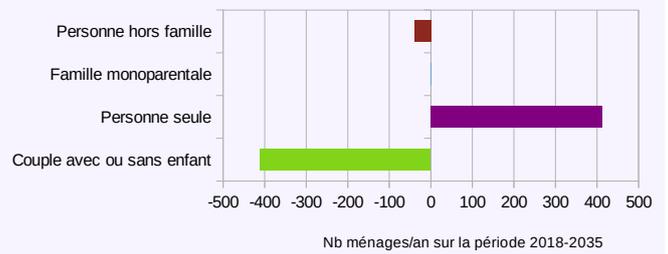
### Manche

Variation annuelle du nombre de ménages selon leur type



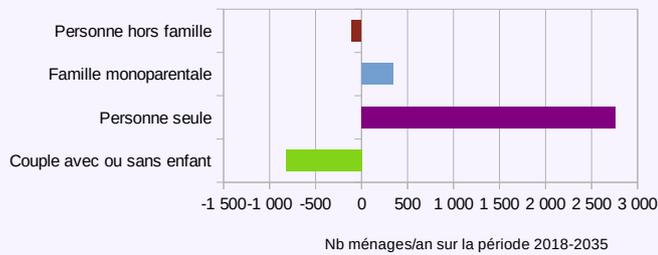
### Orne

Variation annuelle du nombre de ménages selon leur type



### Seine-Maritime

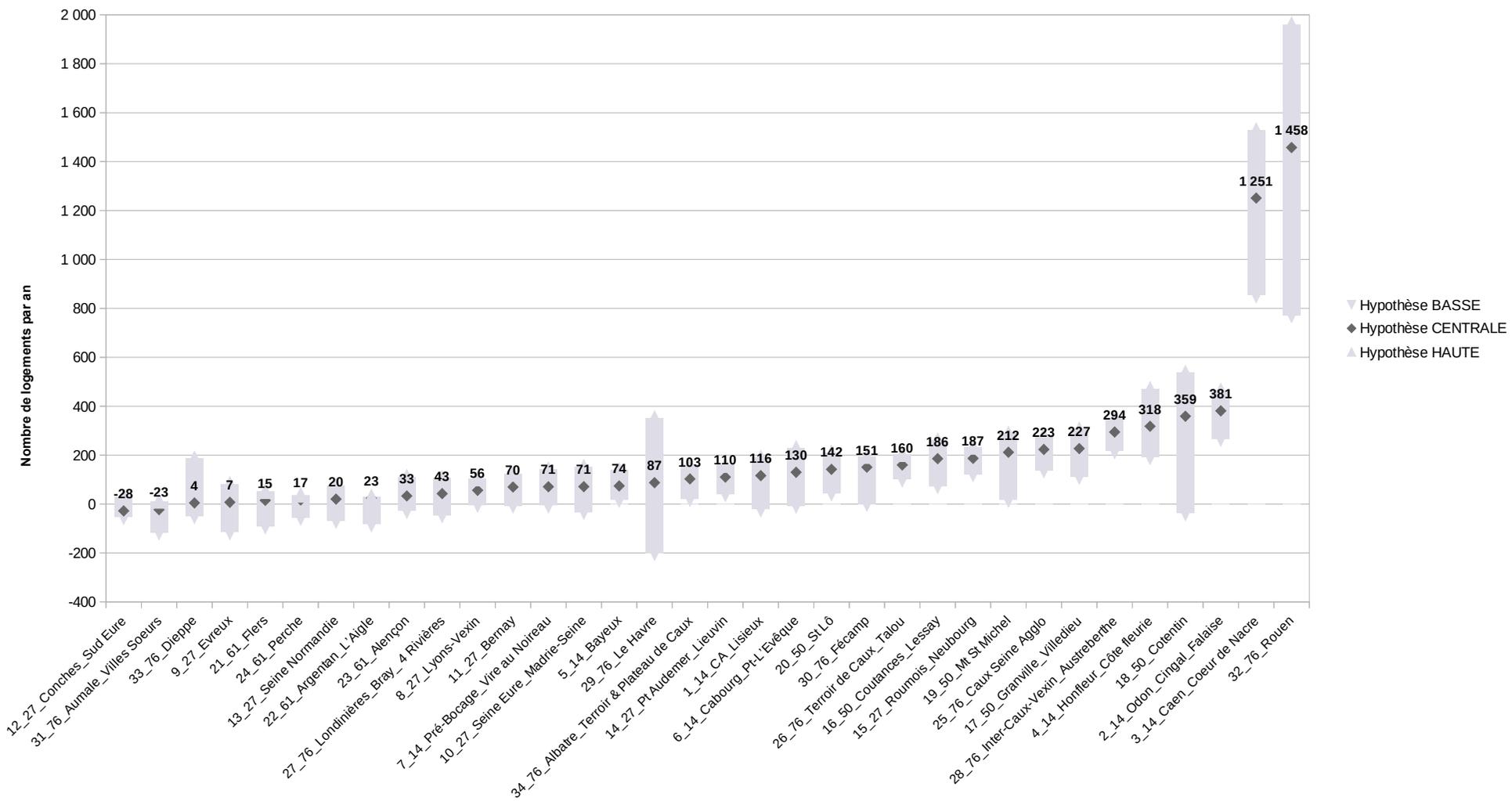
Variation annuelle du nombre de ménages selon leur type



## 5.3 - La demande en logements par zone d'étude

Sur le graphe suivant, la fourchette de sensibilité aux hypothèses a été représentée pour chacune des 34 zones. Selon les territoires, on constate que cette sensibilité aux hypothèses est plus ou moins importante ; généralement, plus le territoire est urbain, plus la fourchette est grande.

### Estimation de la demande potentielle en logements à l'horizon 2035 (moyenne annuelle)

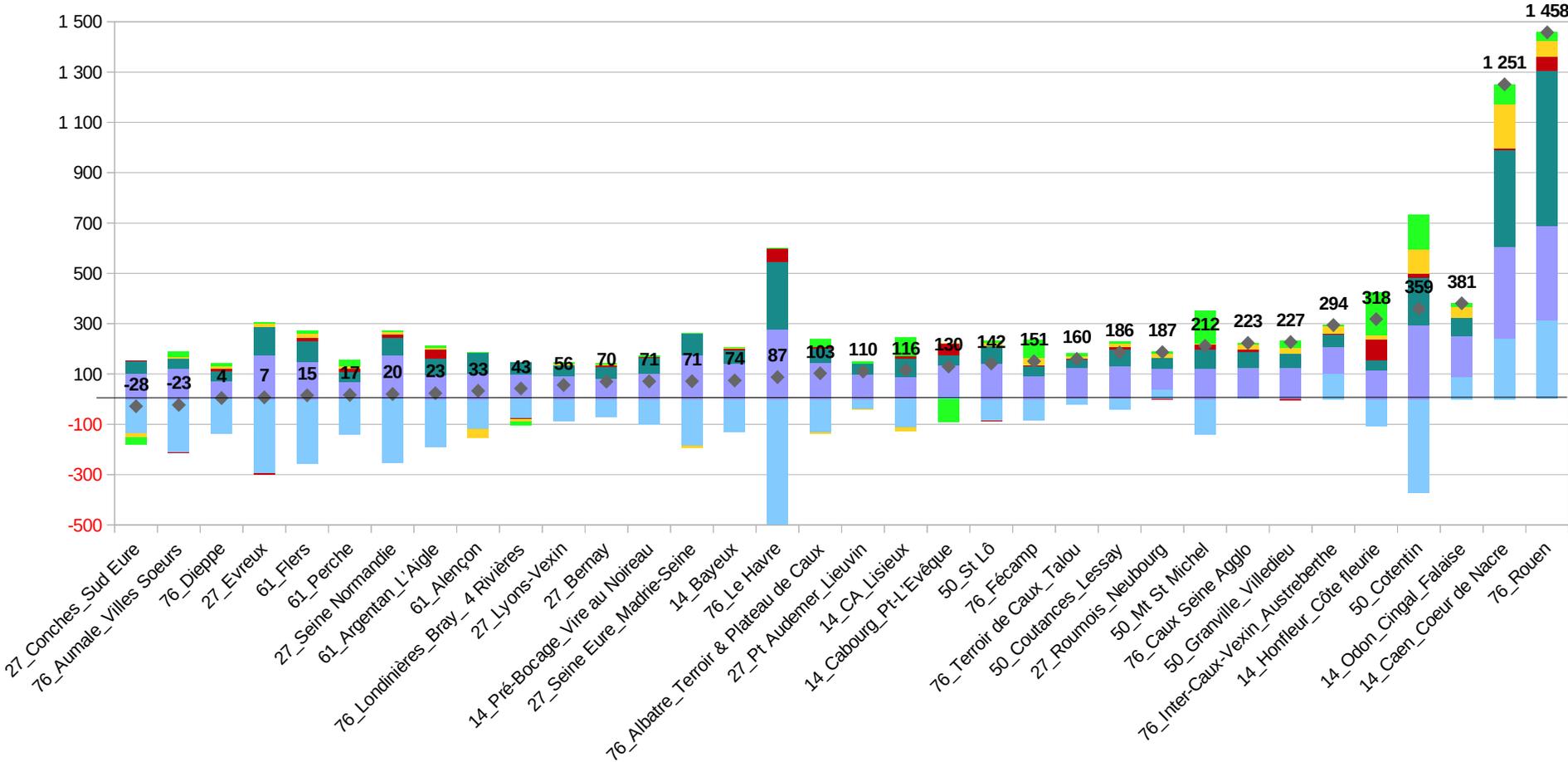


Le graphique suivant présente les résultats du scénario central pour le zonage d'étude (34 zones) et permet d'apprécier le « profil » de la demande pour chaque territoire. Certaines composantes peuvent diminuer le résultat, cela résulte soit d'un effet démographique négatif, soit d'une possible mobilisation du parc existant pour répondre aux besoins en résidences principales.

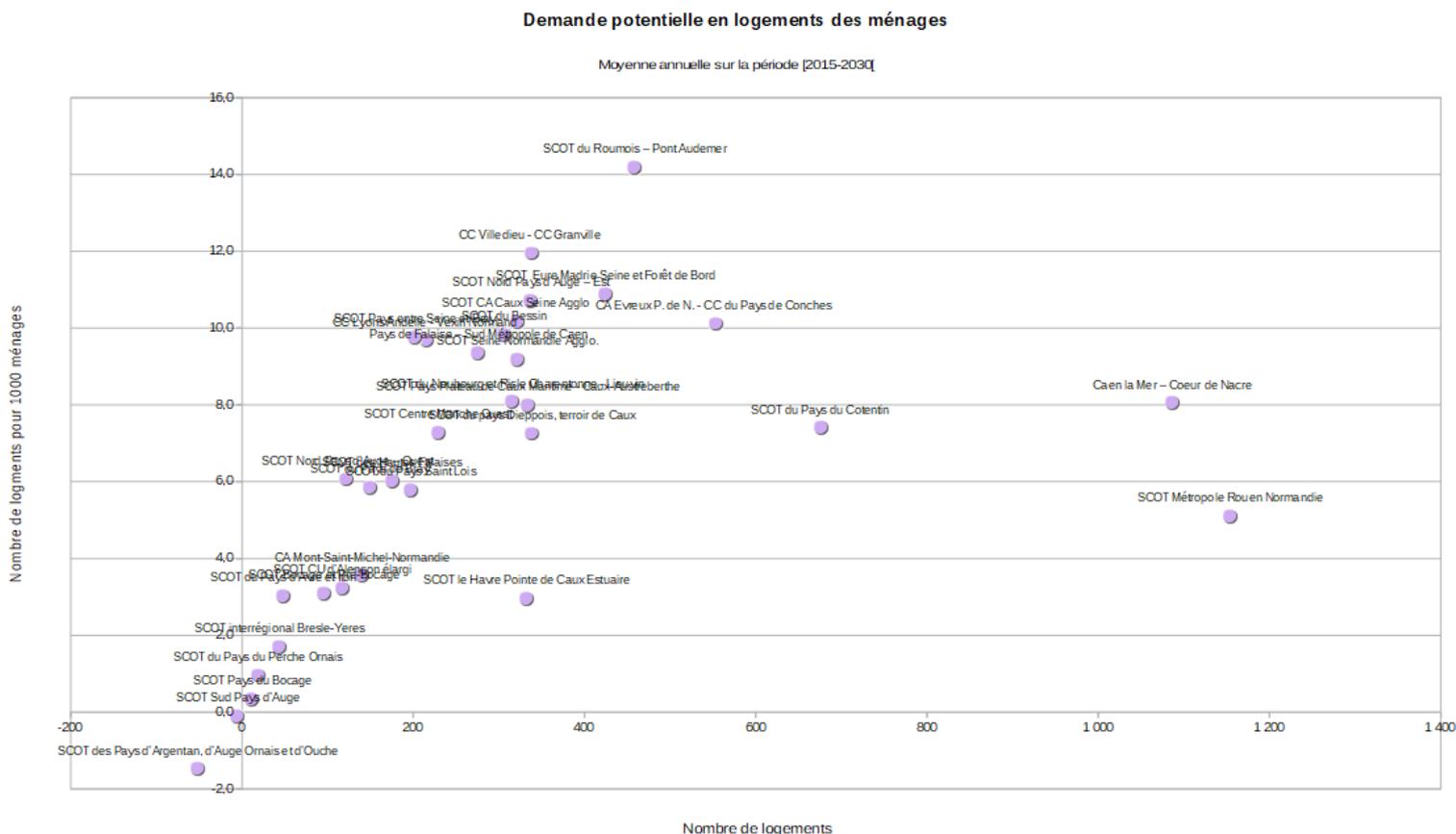
# Estimation de la demande potentielle en logements

en moyenne annuelle sur la période 2018-2035

- Ménage par an – effet nouvelle population
- Ménage par an – effet déformation pyramide des âges
- Ménage par an – effet évolution des modes de cohabitation
- Renouvellement par an
- Vacances par an
- Résidences Secondaires et Logts Occasion. par an
- ◆ Moyenne annuelle Demande Potentielle ménages



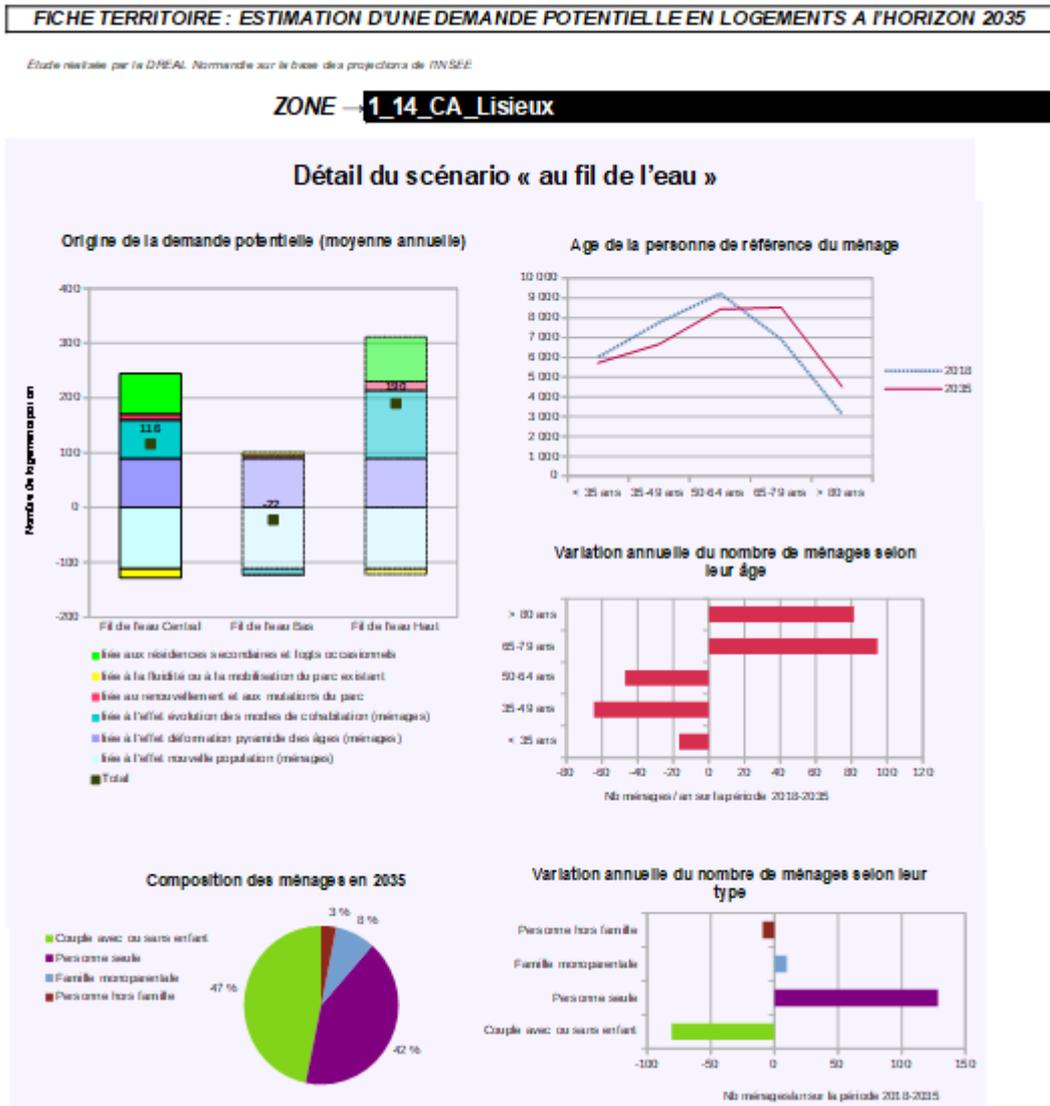
Ce scénario central conduit à des estimations fortes pour plusieurs territoires ruraux ou périurbains (le Roumois, Villedieu, Pays de Falaise et Suisse normande, Pays de Caux) et à des rythmes faibles sur des zones plus urbaines (Dieppe, Evreux, Alençon, Le Havre, cf graphique suivant).



Ces résultats correspondent à la demande « telle qu'elle pourrait se présenter » si les constats récents se poursuivaient (« au fil de l'eau »). Ils soulignent l'importance de conforter les politiques publiques portées par l'État et les collectivités (SRADDET, SCoT, PLH, PLU(i), etc.) qui visent à intégrer des enjeux tels que la limitation des déplacements domicile-travail, le développement d'une offre de logement abordable dans les secteurs en tension ou encore la préservation des espaces naturels.

## 5.4 - Les fiches territoires

Pour chaque zone d'étude, une fiche territoire a été réalisée. Cette fiche détaillée permet d'avoir une vision d'ensemble des résultats sur la zone choisie. Elle regroupe des graphiques sur l'origine des besoins pour chaque scénario (central, bas et haut), ainsi qu'une description de l'évolution du territoire en termes d'âge et de composition des ménages.



Elles constituent un outil pour les services départementaux chargés notamment du suivi des PLH et des SCOT, et permettent d'affiner la connaissance du territoire en termes de logements adaptés aux besoins futurs du territoire (par exemple logements adaptés aux personnes âgées, logements de petite typologie pour les personnes seules, etc.).

Les fiches territoriales sont organisées selon les différents zonages décrit dans le présent rapport (34 zones, soit 34 fiches territoire + 5 départements + région).

## 6 - Déclinaison à l'EPCI

Les 34 zones d'étude définies regroupent la plupart du temps plusieurs EPCI. Seules 11 zones d'étude correspondent au périmètre d'un EPCI, les 23 restantes regroupant de 2 à 4 EPCI.

Ces zones d'étude ont été définies en raison des contraintes techniques de projection de population et de ménages (minimum de 50.000 habitants par zone).

Néanmoins, il peut être intéressant d'estimer la demande potentielle en logements à l'échelle d'un EPCI, périmètre privilégié pour les projets de territoire.

**La méthode retenue pour réaliser ces estimations consiste à ventiler la demande potentielle en logements estimée à horizon 2035 au prorata du nombre de ménages de l'EPCI en 2018.**

En revanche, seul le résultat agrégé peut être ventilé avec robustesse ; la caractérisation des effets pour une analyse plus fine des besoins en logement n'est pas pertinente.

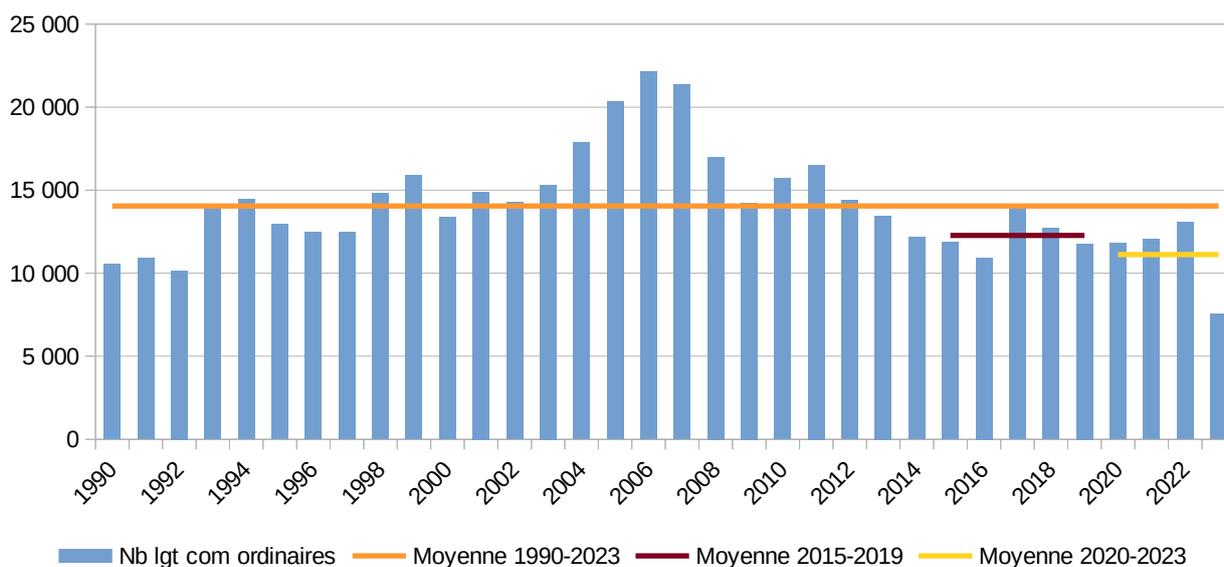
**Les fiches EPCI sont disponibles sur demande à la DREAL Normandie.**

## 7 - Mise en perspective avec la construction sur la période passée

### 7.1 - Série longue (en date réelle)

#### Logements ordinaires commencés entre 1990 et 2023

(Sitadel2 en date réelle)



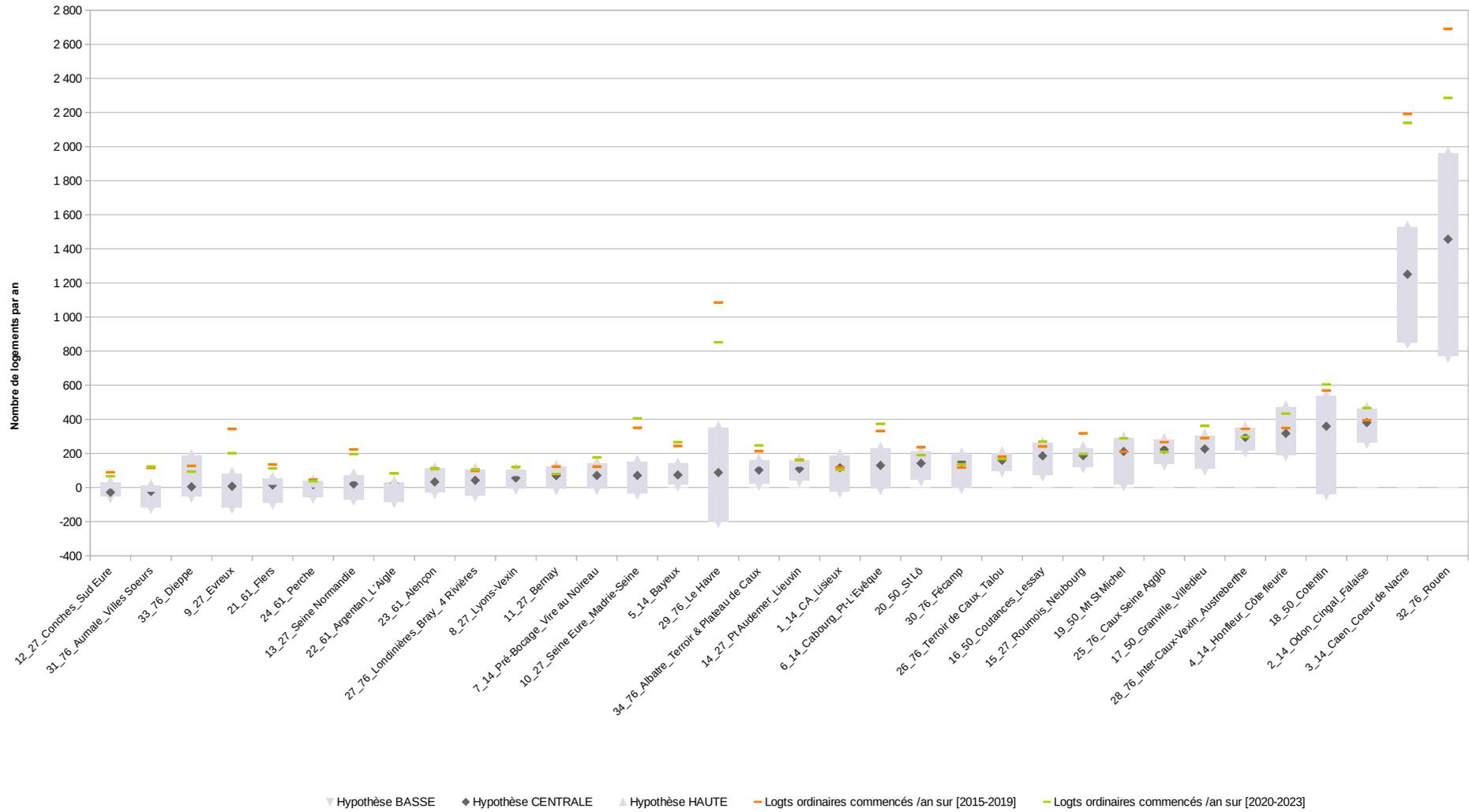
Pour apprécier les chiffres des estimations de demande potentielle en logement, il est intéressant de les comparer aux réalités de la construction de logements mesurées avec la source Sitadel à champs comparable (hors résidence pour personnes âgées, étudiants...)

Le temps long de l'observation nous enseigne qu'il existe d'importantes variations selon les années, le phénomène présente des cycles et les volumes ont été plus importants dans les années 2000 que dans les années 1990. Une moyenne annuelle régionale peut ainsi varier de 13 000 à 17 000 logements selon les décennies de référence.

### 7.2 - Indicateur retenu (en date de prise en compte)

Pour mettre en perspective ces données avec la construction, la [source SITADEL](#) est retenue. L'indicateur est le « [nombre de logements commencés ordinaires](#) » ([moyenne annuelle sur la période \[2015-2023\]](#)) comme précédemment mais [en date de prise en compte](#). Les résidences mesurées avec SITADEL ont été écartées afin de se rapprocher au mieux du contour retenu dans les estimations de demandes potentielles où les populations hors ménages n'ont pas été intégrées.

### Estimation de la demande potentielle en logements à l'horizon 2035 (moyenne annuelle)



La comparaison avec la demande potentielle est à analyser avec prudence, car les périodes considérées ne sont pas les mêmes (8 ans pour les logements commencés, 17 ans pour la demande potentielle en logements).

Par ailleurs, la courbe de demande potentielle en logements à horizon 2035 n'est pas forcément linéaire ; le nombre de logements peut donc croître pendant encore quelques années, pour diminuer ensuite.

Enfin, le nombre de logements commencés obtenus par Sitadel ne concerne que les logements neufs, alors que la demande potentielle en logements estimée dans cette étude intègre également d'autres paramètres (renouvellement et remise sur le marché de logements existants, transformation de résidences secondaires en résidences principales, etc.).

Néanmoins, cette comparaison permet d'attirer l'attention sur les territoires où le rythme de construction neuve observé sur les précédentes années est largement au-dessus des estimations, y compris celle du scénario haut (ce qui est le cas pour 13 des 34 zones d'étude).

À l'échelle régionale, pour une estimation de demande potentielle en logements comprise entre 2 600 et 9 700 logements par an (avec une estimation centrale à 6 900 logements par an), on observe un rythme de construction neuve de 12 600 logements par an pour la période 2015-2019 et de 11 900 logements par an pour la période 2020-2023.

## 8 - CONCLUSION

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

Les résultats obtenus reposent sur un ensemble **d'hypothèses** jugées les plus pertinentes au vu des évolutions passées et des politiques publiques concernant le logement et l'aménagement du territoire. Il est donc essentiel de considérer ces chiffres comme des **ordres de grandeur** et non comme des valeurs immuables. Néanmoins, ces hypothèses ont été construites pour disposer d'un résultat cohérent au niveau régional, chaque territoire interagissant avec ses voisins et ne pouvant être considéré hors sol.

Il est à noter que les projections de ménages ne prennent pas en compte des projets spécifiques à certains territoires (par exemple Penly) ni les effets d'éventuels déplacements de population liés au réchauffement climatique.

Les analyses permettent d'objectiver la demande liée à l'évolution des ménages et celle liée à l'évolution du parc. 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.

Les résultats obtenus soulèvent plusieurs enjeux en matière de politique du logement, notamment sur les territoires où la construction neuve observée sur les précédentes années dépasse les estimations, même les plus hautes. Cela invite à explorer des leviers d'action alternatifs à la construction neuve, notamment l'adaptation du parc existant aux besoins futurs, ou encore la reconstruction et la densification du tissu urbain existant. Toutefois, ces solutions sont souvent plus complexes à mettre en œuvre que la construction neuve sur terrain vierge.

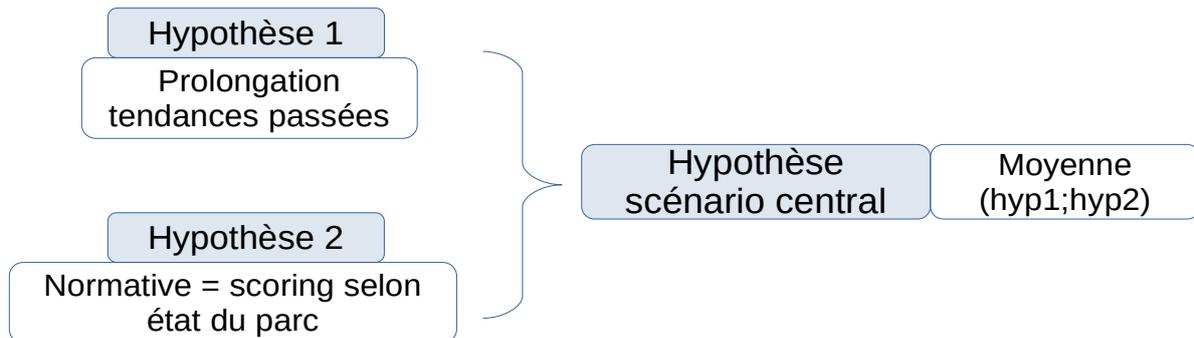
Enfin, l'étude souligne la nécessité **d'adapter l'offre de logements** aux évolutions sociodémographiques, notamment le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. Ces éléments doivent être intégrés aux réflexions stratégiques lors de l'élaboration des documents de planification afin d'anticiper au mieux les défis à venir en matière d'habitat et d'aménagement du territoire.

# 9 - ANNEXE : synthèse des hypothèses sur l'évolution du parc

## Hypothèses sur le parc

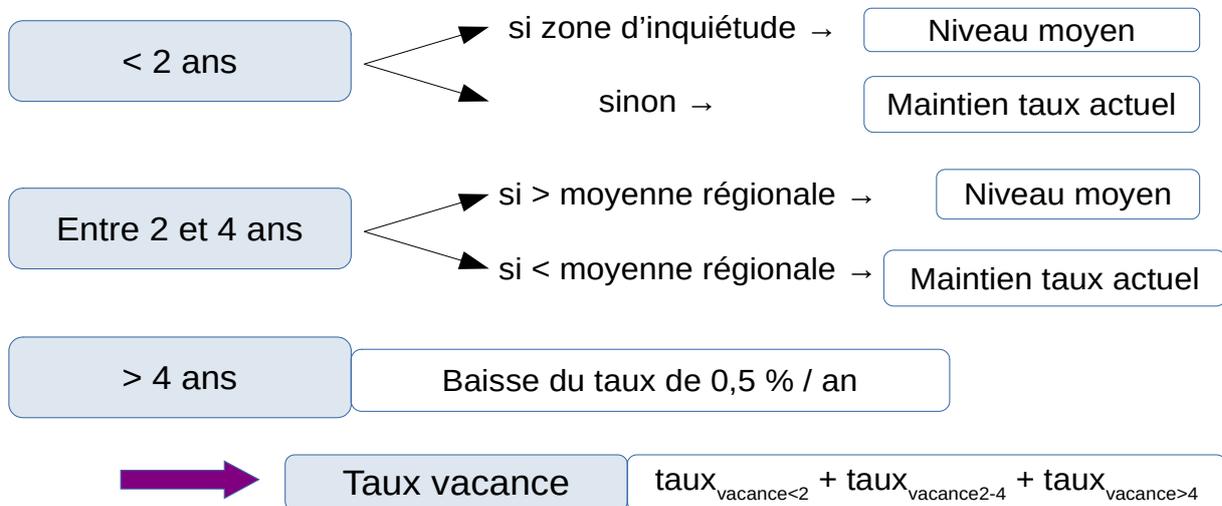
Pour plus de détails sur les hypothèses, se référer au rapport d'étude.

### Renouvellement / mutations

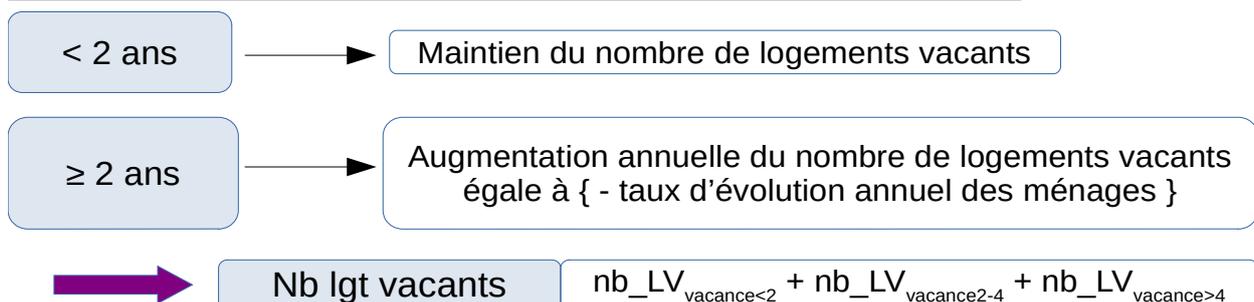


### Vacance

**Si le territoire gagne des ménages : on raisonne en taux**



**Si le territoire perd des ménages : on raisonne en nombre**

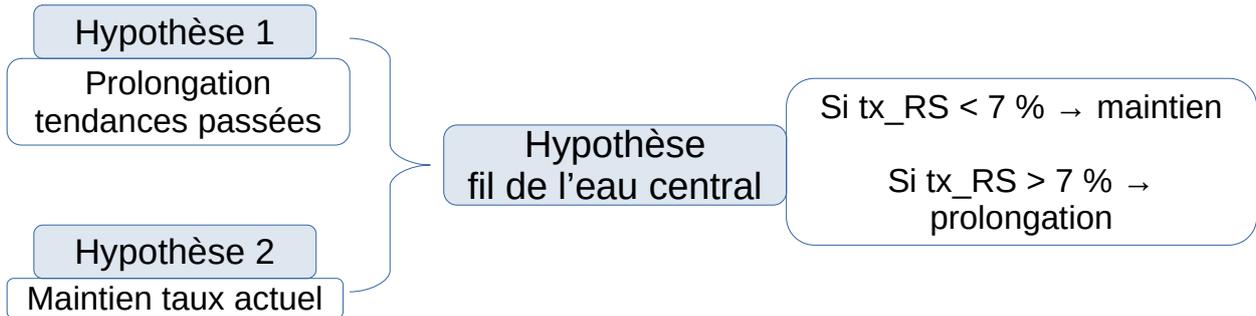


# Hypothèses sur le parc

Pour plus de détails sur les hypothèses, se référer au rapport d'étude.

## Résidences Secondaires / Logement Occasionnel

**Si le territoire gagne des ménages : on raisonne en taux**



**Si le territoire perd des ménages : on raisonne en nombre**

Augmentation annuelle du nombre de RS  
égale à { - taux d'évolution annuel des  
ménages }

---

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement de Normandie**

Cité administrative – 2 rue Saint Sever - BP 86002 – 76032 ROUEN cedex  
Tél : 02 35 58 52 80 – Fax : 02 35 58 56 16

[www.normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr)