

Quelle demande potentielle¹ de logements à l'horizon 2030 ?



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 des ménages resterait tout de même, dans un scénario tendanciel (« fil de l'eau »), de l'ordre de + 7 000 par an à l'horizon 2030. Si l'on prend également en compte les nécessaires recompositions du parc de logements existants en plus de l'évolution démographique, la demande potentielle de logements s'établirait autour de 9 300 logements par an dans les prochaines années. Cette demande potentielle est variable selon les territoires. Elle resterait élevée dans les territoires périurbains, sauf inflexion des phénomènes d'étalement urbain à l'œuvre ces dernières décennies.



L'évolution du nombre de ménages à horizon 2030

Les besoins en nouveaux logements sur un territoire dépendent essentiellement de l'évolution du nombre de ménages. En période de croissance démographique, le nombre de ménages augmente sous l'effet de deux tendances : la croissance du nombre d'habitants et la baisse du nombre moyen de personnes par ménage ([voir encadré 1](#)).

Si les tendances démographiques restent conformes à celles observées au cours de la période récente, la Normandie pourrait compter 100 000 ménages supplémentaires en 2030, soit un gain de 7 000 ménages par an en moyenne.

Le rythme de progression des ménages, bien qu'en ralentissement, serait quatre fois supérieur à celui de la population normande.

Cette croissance continuerait d'être largement portée par le vieillissement de la population. Le nombre de ménages âgés croîtrait amplement tandis que les ménages des classes d'âge actives seraient en nette diminution. Conséquence du vieillissement mais aussi de l'évolution des comportements, les ménages de personnes vivant seules connaîtraient une progression significative.

La Seine-Maritime, l'Eure et les grandes agglomérations de la région continueraient de concentrer l'essentiel des nouveaux ménages. Cependant, le nombre de ménages tendrait à croître dans la quasi-totalité des autres territoires, notamment dans les territoires sous influence des grands pôles urbains.

¹ 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...).



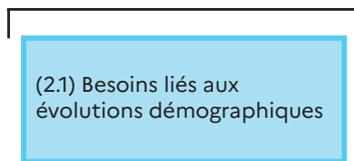
La demande potentielle de logements dépasse la simple évolution du nombre de ménages

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 construction 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 :

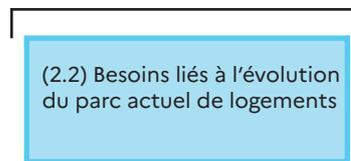
- ▶ renouvellement et mutations du parc de logements,
- ▶ évolution des résidences secondaires et logements occasionnels,
- ▶ fluidité (ou « vacance frictionnelle »),
- ▶ changement des modes d'occupation dans le temps.

Estimation des besoins en flux

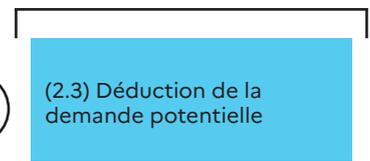
Anticiper les besoins liés à l'évolution du nombre de ménages



Anticiper les besoins liés à l'évolution du nombre de logements



Calculer la demande potentielle



Une demande potentielle de 7 000 à 13 000 logements par an en Normandie

Sur la base des projections tendanciennes de ménages et des hypothèses de recomposition « interne » du parc de logements, une estimation de la demande potentielle en logements peut être établie à environ 9 300 logements par an pour la Normandie à l'horizon 2030. Ce scénario central ou « fil de l'eau » présente la demande potentielle des ménages telle qu'elle pourrait se présenter si les tendances récentes se prolongeaient.

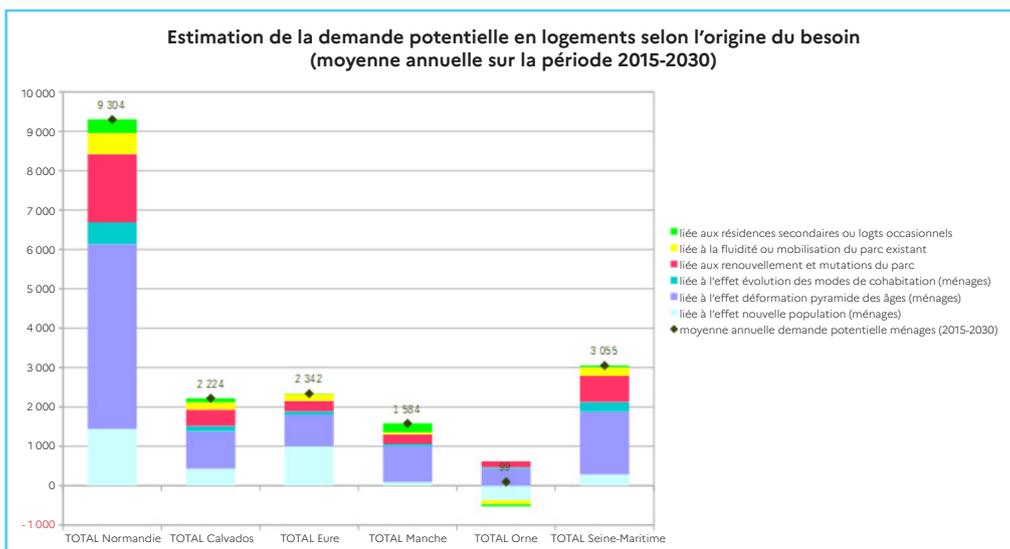
Si l'on fait varier sensiblement les hypothèses d'évolution des ménages et les caractéristiques du parc de logements, des estimations « hautes » et « basses » permettent d'encadrer ce résultat entre 7 200 et 12 800 logements par an.



Un scénario central (« fil de l'eau ») de 9 300 logements par an

Selon les départements, la demande potentielle en logements du scénario central peut être très différente, entre 100 et 3 000 logements par an. Par ailleurs, les origines de cette demande diffèrent fortement d'un département à l'autre. Ainsi, l'Eure est portée par une dynamique démographique (principalement effet « nouvelle population ») tandis que la Seine-Maritime, le Calvados et dans une moindre mesure la Manche présentent un besoin important lié au desserrement des ménages (principalement déformation de la pyramide des âges) et au nécessaire renouvellement du parc de logements. La Manche se démarque par un besoin prononcé lié aux résidences secondaires. Enfin, malgré une perte de population et des réponses pouvant être trouvées dans le parc de logements existant, l'Orne présente tout de même un besoin lié à l'effet de déformation de la pyramide des âges.

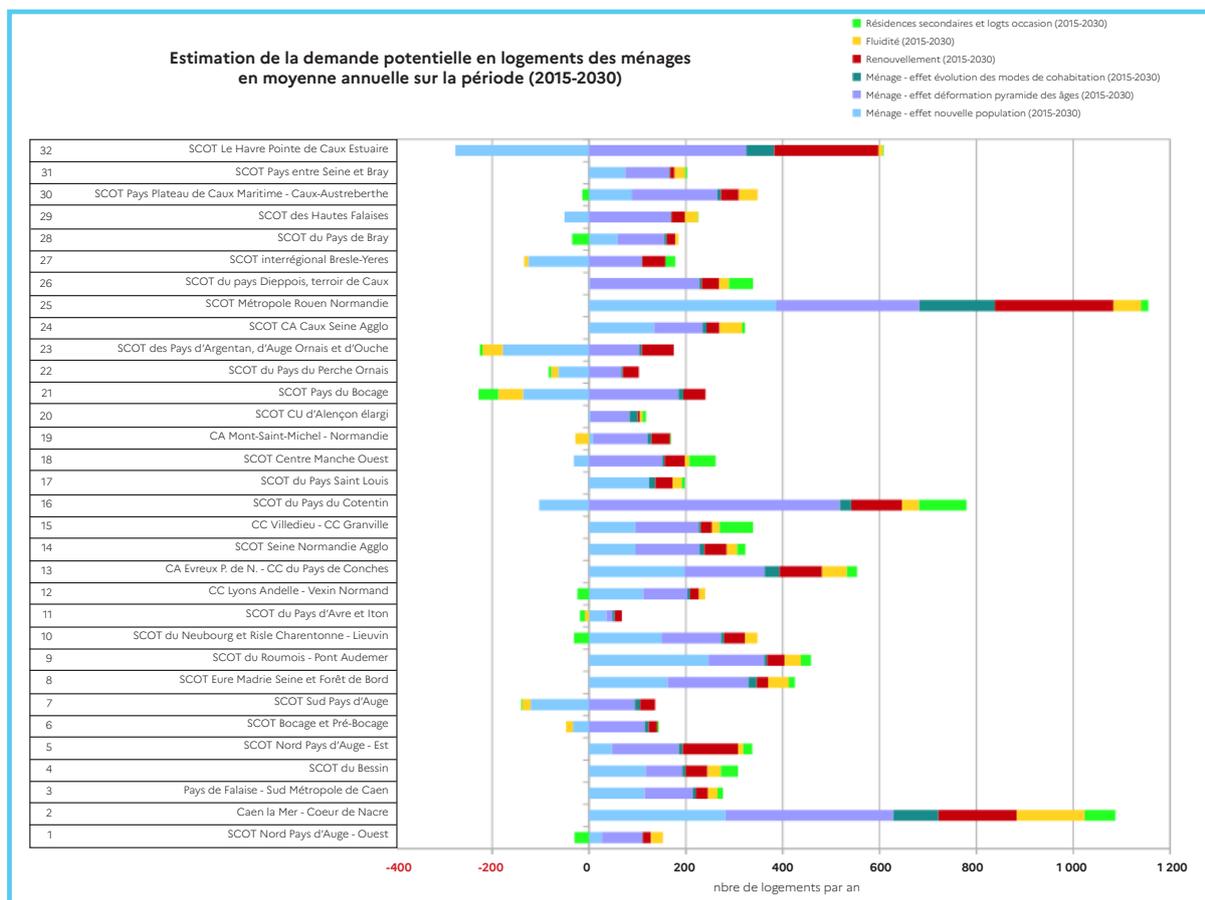
Le graphique ci-dessous détaille ces résultats en présentant l'origine de la demande potentielle (hypothèse centrale).



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

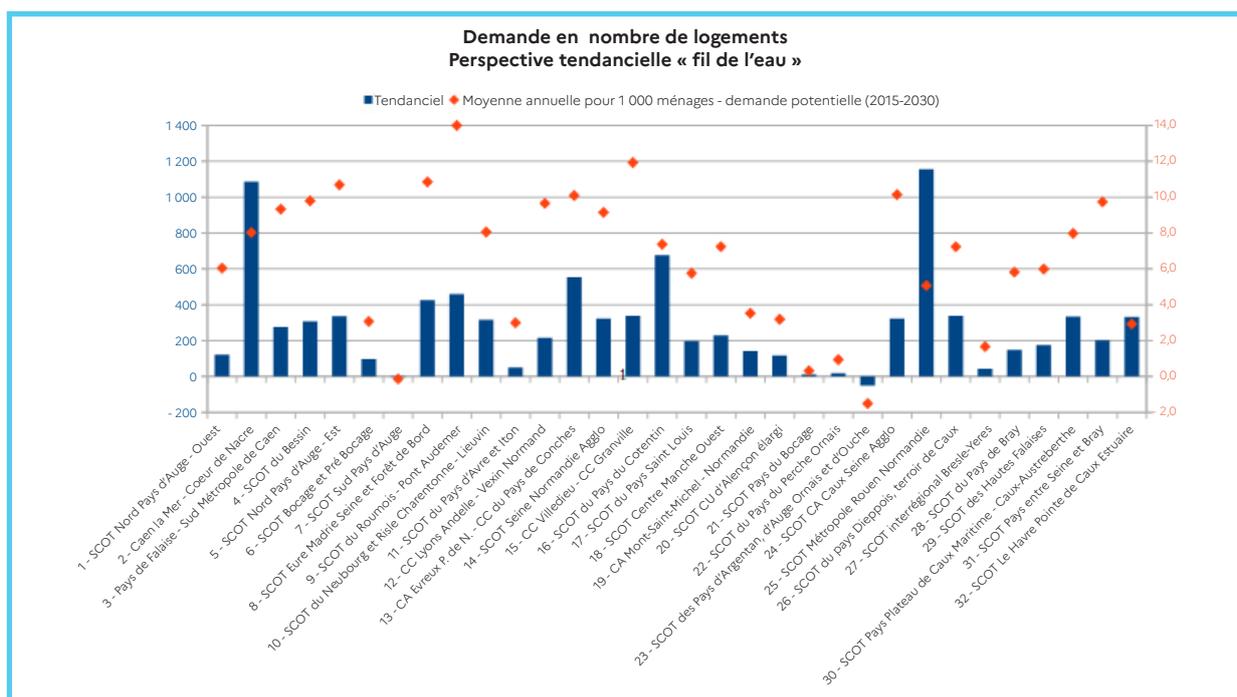
La demande potentielle de logements peut être déclinée selon une décomposition de la région en 32 territoires (voir encadré 3).

Dans la majorité de ces zones, cette demande est du même ordre, à savoir entre 100 et 350 nouveaux logements par an (en hypothèse centrale). Quelques 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 1 000 logements par an.

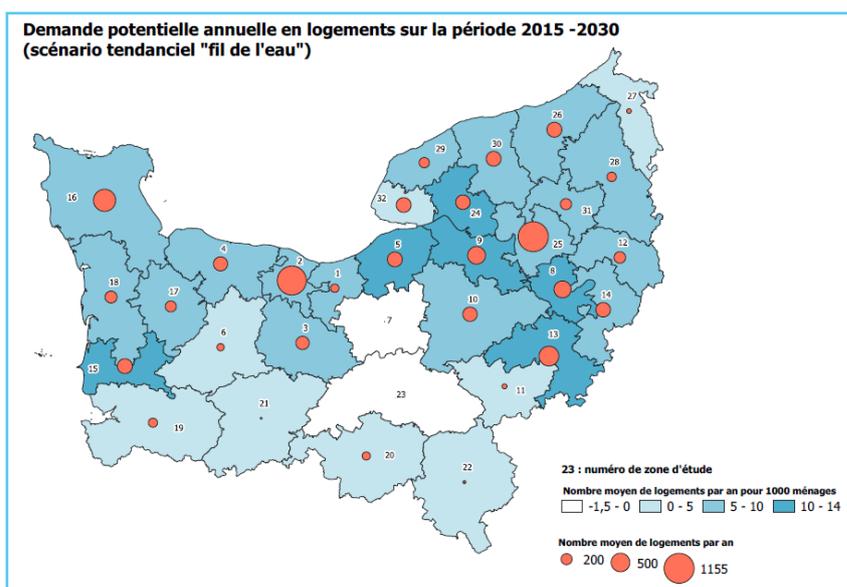


Parmi les différentes composantes de la demande, celles liées à l'évolution du nombre des ménages ont l'influence la plus forte, sauf pour 3 territoires où les effets liés au parc sont prépondérants (Le Havre Pointe de Caux Estuaire, Pays de Bresle-Yères et Pays du Perche Ornais). Elles jouent positivement dans tous les territoires sauf dans le Pays de Bresle-Yères où le rythme important du recul démographique conduirait à une baisse du nombre de ménages. Les facteurs liés à la recomposition du parc de logements sont moins déterminants mais sont le plus souvent à augmenter la demande potentielle, sauf dans quelques secteurs géographiques où les résidences secondaires (ou logements occasionnels) constituent un potentiel de résidences principales (par transformation d'usage) (Pays d'Avre et Iton, Pays du Bocage, Pays de Bray).

Cette demande potentielle de logements peut correspondre à des rythmes très différenciés. Le prolongement des tendances démographiques récentes conduit à des estimations fortes, en rythme annuel, pour plusieurs territoires ruraux ou périurbains (le Bessin, Honfleur, Eure Madrie Seine, le Vexin, le Roumois, Villedieu-Granville, entre Seine et Bray...) et à des rythmes plus faibles dans des zones plus urbaines (Le Havre, Alençon, Rouen...).



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'Etat et les collectivités (SRADDET, SCoT, PLH, PLUi, etc...) et 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.



Des scénarios plus volontaristes, notamment de « recentrage » de l'augmentation des ménages sur les pôles urbains, ont pu être étudiés dans le cadre de l'étude plus approfondie menée par la DREAL ([voir encadré 4](#)).

Encadré 1

Les projections démographiques de ménages

Les projections de ménages mobilisées pour cette étude ont été réalisées à l'aide du modèle Omphale, de l'INSEE. De manière simplifiée, on peut considérer que les ménages sont projetés en **deux étapes** : d'abord une projection d'un nombre d'habitants, ensuite traduite en nombre de ménages.

- ▶ **Projections du nombre d'habitants** : à partir d'une population initiale (en l'occurrence de 2013), connue par sexe et âge détaillé, les populations des années suivantes peuvent être projetées en appliquant à la population initiale des hypothèses sur la fécondité (pour déterminer les naissances), sur la mortalité (pour les décès) et sur les flux migratoires (pour le solde migratoire). Dans le cadre de cette étude, les hypothèses retenues s'appuient sur des hypothèses nationales (formulées par la DSDS – direction des statistiques démographiques et sociales), à savoir : baisse initiale puis maintien de la fécondité (baisse de l'ICF de 0,04 jusqu'en 2016 puis constance jusqu'en 2050), prolongement des gains d'espérance de vie observés par le passé, maintien des comportements migratoires observés sur période récente, par sexe et âge (ces projections peuvent être qualifiées de « tendancielle »).
- ▶ **Du nombre d'habitants au nombre de ménages** : les habitants obtenus par projection, par sexe et âge, sont répartis dans des ménages en quatre catégories : personnes seules, couples (avec ou sans enfant), familles monoparentales, autres types de ménages. Cette structure en quatre catégories fait l'objet d'hypothèses d'évolution des parts, définies au plan national par le service statistique du ministère en charge du logement (SDES), prolongeant les tendances passées. L'application de ces hypothèses nationales aux projections tendancielle d'habitants par territoire aboutit à ce qu'on appelle dans l'étude des projections « tendancielle » de ménages.

Deux scénarios encadrent cette hypothèse tendancielle : l'hypothèse « haute » combine un scénario d'évolution de la population haut avec un scénario d'accélération des décohabitations, tandis que l'hypothèse « basse » combine un scénario d'évolution de la population bas avec un scénario de décélération des décohabitations.

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).

En complément des 3 scénarios démographiques (central, haut et bas), un encadrement des hypothèses sur le parc de logements a été effectué afin de pouvoir proposer, pour chaque territoire, une mesure de la sensibilité des résultats aux hypothèses. Ces jeux d'hypothèses sont repris sous la dénomination : CENTRAL, BAS et HAUT.

NB: le modèle de calcul est conçu pour affiner au mieux les hypothèses. Ainsi, l'encadrement des résultats d'une zone géographique étendue ne correspond pas forcément à la somme des résultats des territoires qui le composent (l'incertitude est plus grande sur des petites zones).

Pour plus de détails 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 ».

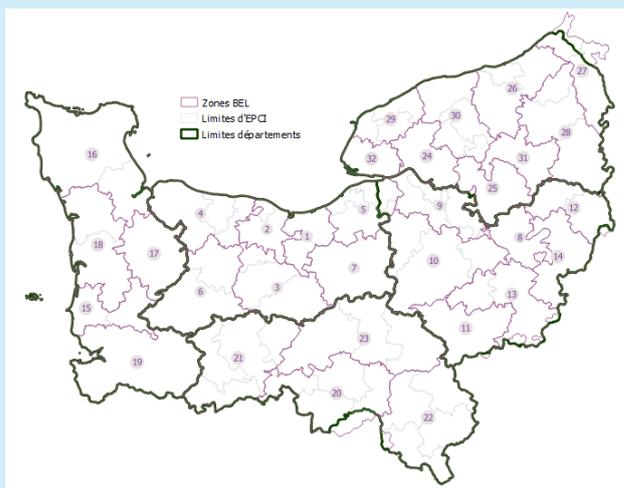
En effet, pour passer de la notion de « demande potentielle » des ménages aux « besoins en logements et en hébergements », il conviendrait d'ajouter les populations hors ménages (foyers, résidences, communautés, etc.), les populations non recensées (personnes sans domicile fixe) ainsi que les besoins 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.

Encadré 3

Un découpage régional en 32 zones 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 techniques et de prendre en compte l'organisation des territoires, un zonage continu a été retenu en prenant les périmètres de SCoT 2018 comme base du découpage. Des regroupements de territoires ont ensuite été déterminés par proximité géographique, en prenant en compte les déplacements domicile-travail et les migrations résidentielles, et en utilisant la connaissance « terrain » des DDT(M).



Le zonage final retenu pour l'étude comprend 32 zones (sur la base périmètres SCOT 2018/ EPCI 2018).

ZONE	Nom zone	nom EPCI
01	SCOT Nord Pays d'Auge – Ouest	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge CC Val ès Dunes
02	Caen la Mer – Coeur de Nacre	CC Coeur de Nacre CU Caen la Mer
03	Pays de Falaise – Sud Métropole de Caen	CC Cingal-Suisse Normandie CC du Pays de Falaise CC Vallées de l'Orne et de l'Odon
04	SCOT du Bessin	CC de Bayeux Intercom CC Isigny-Omahia Intercom CC Seules Terre et Mer
05	SCOT Nord Pays d'Auge – Est	CC Coeur Côte Fleurie CC du Pays de Honfleur-Beuzeville CC Terre d'Auge
06	SCOT Bocage et Pré-Bocage	CC Intercom de la Vire au Noireau CC Pré-Bocage Intercom
07	SCOT Sud Pays d'Auge	CA Lisieux Normandie
08	SCOT Eure Madrie, Seine et Forêt de Bord	CA Seine Eure CC Eure Madrie Seine
09	SCOT du Roumois – Pont Audemer	CC de Pont-Audemer / Val de Risle CC Roumois Seine
10	SCOT du Neubourg et Risle Charentonne - Lieuvrin	CC du Pays du Neubourg CC Intercom Bernay Terres de Normandie CC Lieux in Pays d'Auge
11	SCOT du Pays d'Avre et Iton	CC Interco Normandie Sud Eure
12	CC Lyons Andelle - Vexin Normand	CC du Vexin Normand CC Lyons Andelle
13	CA Evreux P. de N - CC du Pays de Conches	CA Evreux Portes de Normandie CC du Pays de Conches
14	SCOT Seine Normandie Agglo.	CA Seine Normandie Agglomération
15	CC Villedieu - CC Granville	CC de Villedieu Intercom CC Granville Terre et Mer
16	SCOT du Pays du Cotentin	CA du Cotentin CC de la Baie du Cotentin
17	SCOT du Pays Saint Loïs	CA Saint-Lô Agglo
18	SCOT Centre Manche Ouest	CC Côte Ouest Centre Manche CC Coutances Mer et Bocage

ZONE	Nom zone	nom EPCI
19	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	CA Mont-Saint-Michel-Normandie
20	SCOT CU d'Alençon élargi	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
21	SCOT Pays du Bocage	CA Fliers Agglo CC Andaine - Passais CC Domfront Tinchebray Interco CC du Val d'Orne
22	SCOT du Pays du Perche Omois	CC Coeur du Perche CC des Collines du Perche Normand CC des Hauts du Perche CC du Pays de Mortagne au Perche
23	SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Omais et d'Ouche	CC Argentan Intercom CC des Pays de L'Aigle CC des Vallées d'Auge et du Merlerault
24	SCOT CA Caux Seine Agglo	CA Caux Seine Agglo
25	SCOT Métropole Rouen Normandie	Métropole Rouen Normandie
26	SCOT du pays Dieppoïis, terroir de Caux	CA de la Région Dieppoïse CC Falaises du Talou CC Terroir de Caux
27	SCOT interrégionale Bresle-Yeres	CC des Villes Soeurs CC interrégionale Aumale - Blangy-sur-Bresle
28	SCOT du Pays de Bray	CC Communauté Bray-Eawy CC de Londinières CC des 4 rivières
29	SCOT des Hautes Falaises	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération CC Campagne-de-Caux CC du canton de Criquequet l'Esneval
30	SCOT Pays Plateau de Caux Maritime - Caux-Austreberthe	CC Caux - Austreberthe CC de la Côte d'Albâtre CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville CC Yvetot Normandie
31	SCOT Pays entre Seine et Bray	CC inter-Caux-Vexin
32	SCOT le Havre Pointe de Caux Estuaire	CODAH CC Caux Estuaire

Des scénarios alternatifs pour les territoires

Les résultats présentés dans cette publication ont été construits sur la base des projections tendanciennes de ménages de l'INSEE par territoire. Si les résultats d'une projection au « fil de l'eau » constituent une première référence, il est intéressant de construire d'autres scénarios pour prendre en compte des évolutions possibles, voire souhaitables, en matière d'aménagement du territoire. Ces scénarios induisent une répartition du nombre de ménages supplémentaires à l'horizon 2030 différente du scénario tendanciel, dépendant des orientations d'aménagement retenues pour la définition du scénario. Elle s'appuie sur une typologie des communes normandes sous l'angle de l'habitat et du cadre de vie, qui permet des raisonnements sur des regroupements de communes homogènes.

Quatre projections alternatives ont été étudiées :

- ▶ « Recentrage vers les pôles » : recentrage volontariste vers les grands centres urbains et les services,
- ▶ « Périurbain structuré » : développement des espaces périurbains dans une logique d'intensification plutôt que d'extension ; recentrage vers les pôles secondaires,
- ▶ « Périurbain comme avant » : nouveau développement de la 1^{ère} couronne périurbaine, extension de la périurbanisation,
- ▶ « Rurbanisation généralisée » : émiettement des territoires, développement des communes rurales.

Ces scénarios constituent un outil pédagogique pour accompagner les territoires dans l'élaboration de leur document de planification et de programmation. La palette d'hypothèses contient également, à titre illustratif, des scénarios qui n'intègrent pas les enjeux portés par l'Etat (scénarios 3 et 4). Ces scénarios ont pour objectif d'apporter un éclairage sur l'élasticité du modèle de projection utilisé par rapport à des politiques d'aménagement volontaristes.