Vieillissement du parc de logements et hausse du nombre de ménages stimulent la demande potentielle de logements à l'horizon 2030

PIVER _ Séance du 20 mars 2013







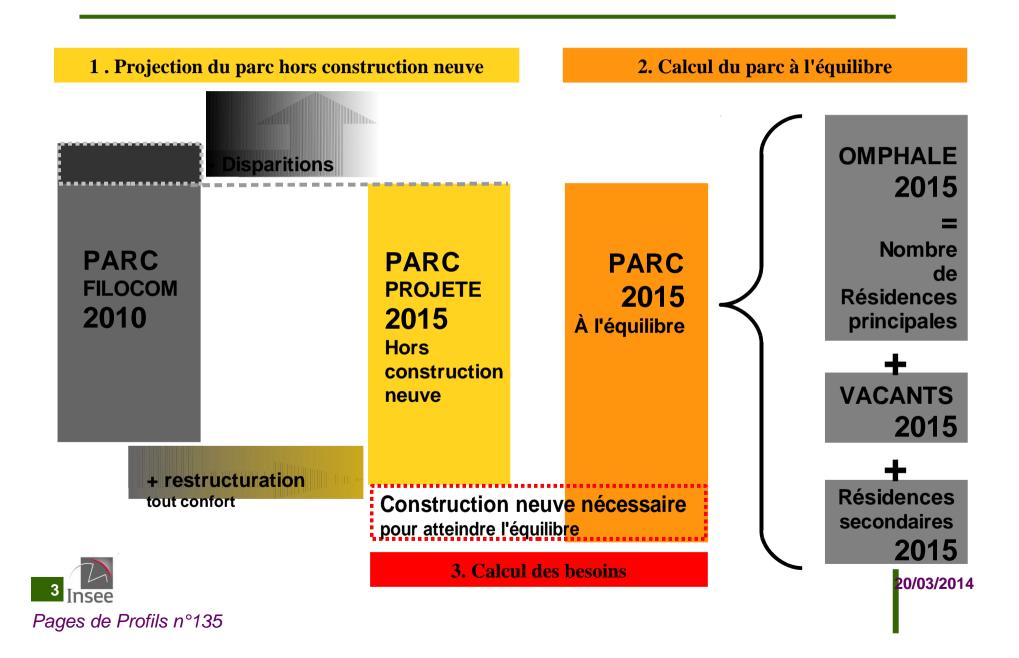




Objet de l'étude et champ

- Disposer d'une mise à jour des résultats de l'étude de 2011-2012 avec derniers résultats du recensement
- Travail exploratoire sur des scénarios alternatifs au classique « prolongements de tendance » sur <u>l'aspect migratoire :</u>
 - Simuler un ralentissement de la péri-urbanisation
 - Simuler un regain de l'attractivité de la région
- Champ : demande potentielle # besoins en logements
 - Pas d'évaluation du besoin à « l'instant initial » (2010)
 - Evaluation du niveau minimal de construction neuve nécessaire pour loger les ménages supplémentaires
- Précautions d'usage :
 - Echelle géographique d'évaluation : limite administrative
 - Adéquation offre demande

Méthodologie générale



La demande potentielle suit l'évolution des ménages mais pas que ...

La demande en logements des nouveaux ménages est couverts par :

- la construction neuve
- le renouvellement du parc ancien
 - ➢ les disparitions (démolitions de logements obsolètes)
 - ➢ les apparitions (par divisions de logements)
- les mouvements sur le parc de logements vacants et de résidences secondaires
- ⇒16 800 logements neufs (SITADEL _logements commencés) par an construits entre 1999 et 2009 pour 14 000 ménages supplémentaires
- => <u>Sur 2010-2030</u>: demande potentielle de **17000 nouveaux logements annuels pour 10 000 ménages suplémentaire**

La demande potentielle de logements resterait élevée Entre 16 000 et 17 000 logements neufs par an

Facteurs explicatifs de la demande:

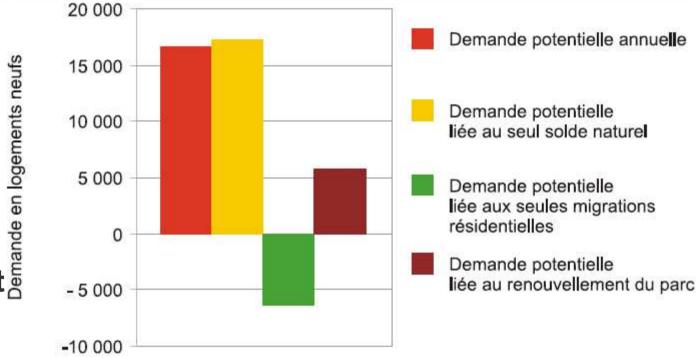
- 1. Démographie 1. Demographie (ménages) :

 solde naturel
 solde migratoire

 2. Vieillissement

- du parc de logements





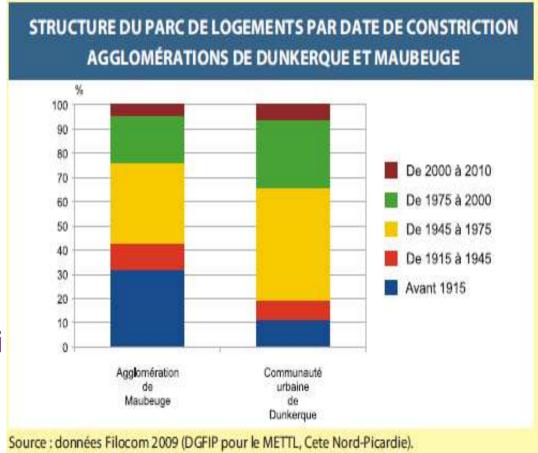
Source: évaluation de la demande potentielle de logements (Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013).

=> Une demande tirée par les besoins en renouvellement du parc ancien, plus présent en Nord Pas de Calais que dans d'autres régions 20/03/2014



La structure du parc régional par âge explique la relative déconnexion entre évolution des ménages et demande potentielle de logements neufs

- ❖ 40% des logements de la région ont été construits avant 1945
- La structure du parc connaît des disparités spatiales importantes
- * En région :
 - taux de démolitions de logements anciens relativement faibles
 - créations dans l'ancien qui présentent des risques en termes de non-conformité aux critères de sécurité et confort

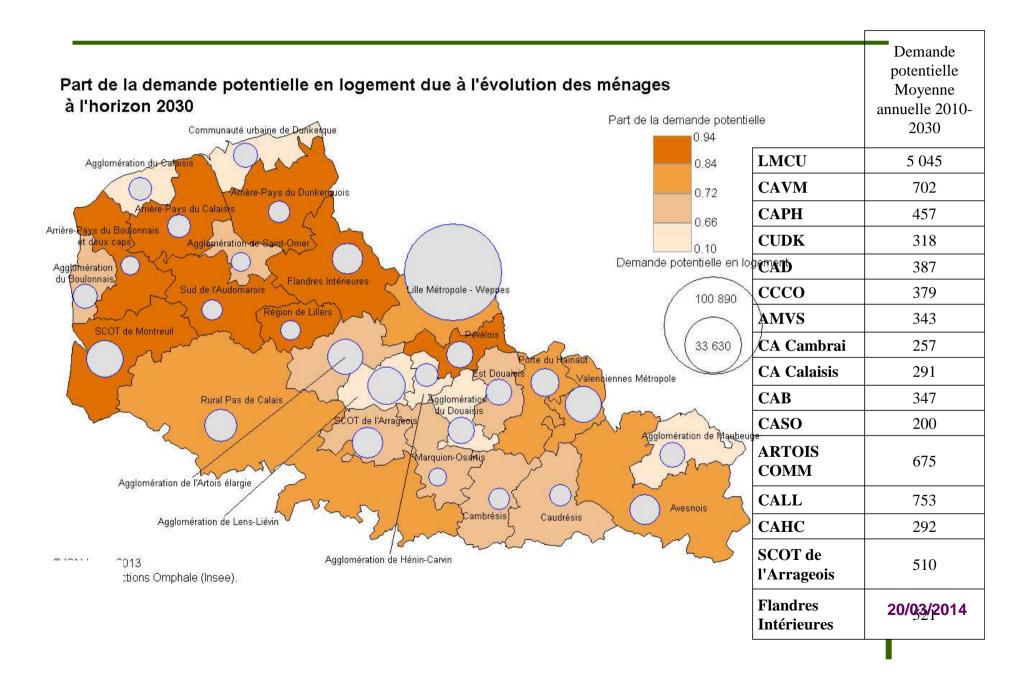


Source : données Filocom 2009 (DGFIP pour le METTL, Cete Nord-Picardie). (traitements Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013)

La structure du parc régional par âge explique la relative déconnexion entre évolution des ménages et demande potentielle de logements neufs

- Hypothèses volontaristes d'accélération du renouvellement du parc ancien doivent être envisagées
 - accélération du rythme de disparitions des vieux logements :
 - diminution du rythme de 'création' de logements par division dans le parc ancien
- **≫**Déclinaison sur chaque EPCI
- Au plan régional, conduit à un « taux de renouvellement » de 0.3 % par an

... mais aussi par la structure du parc

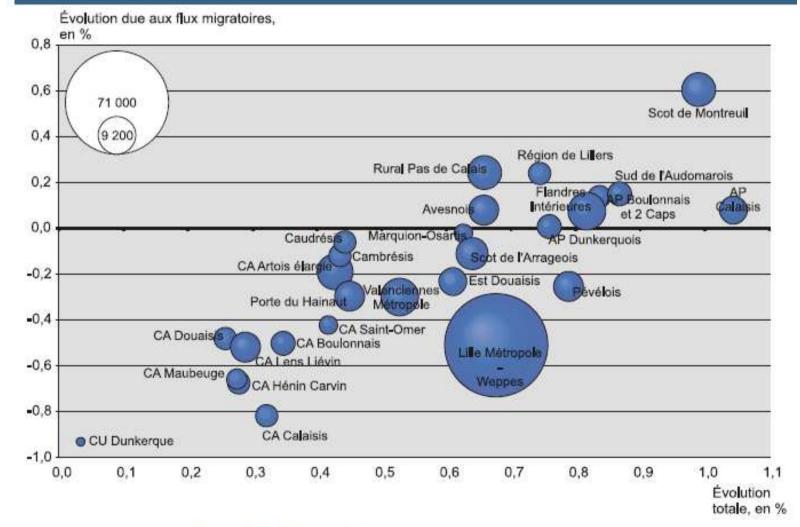


Les migrations résidentielles : un facteur essentiel sur l'intensité de la demande potentielle

Sans déficit migratoire :

majoration de 40 % des besoins (pour s'établir autour de 23 500 logements par an)

Graphique 3 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES DE 2009 À 2030



Source: projections Omphale, scénario central (Insee).

20/03/2014

Scénario migratoire alternatif : et si la région devenait plus attractive pour l'installation des ménages ? Ou du moins perdait moins de ménages à l'avenir

Tableau 1 : DEMANDE POTENTIELLE ANNUELLE MOYENNE DE LOGEMENTS EN FONCTION DES HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES

Unité: nombre

	Prolongation des tendances	Regain d'attractivité régionale	
2010–2015	17 600	21 700	
2015–2020	16 000	18 700	
2020-2025	16 500	19 200	
2025-2030	16 900	19 800	

Source: évaluation de la demande potentielle de logements (Dreal Nord-Pas-de-Calais, 2013).

Avec une baisse de 15 % des migrations en dehors de la région :

⇒ entre 19 000 à 22 000 logements neufs par an à construire (mêmes hypothèses sur le renouvellement du parc que précédemment)

Travail exploratoire : simulation d'une réduction de l'étalement urbain

Constat : les ménages vont augmenter sur tous les territoires de la région à horizon 2030

Le principal facteur EXPLICATIF : Vieillissement de la population

=> Hausse du nombre de ménage de une personne très significative

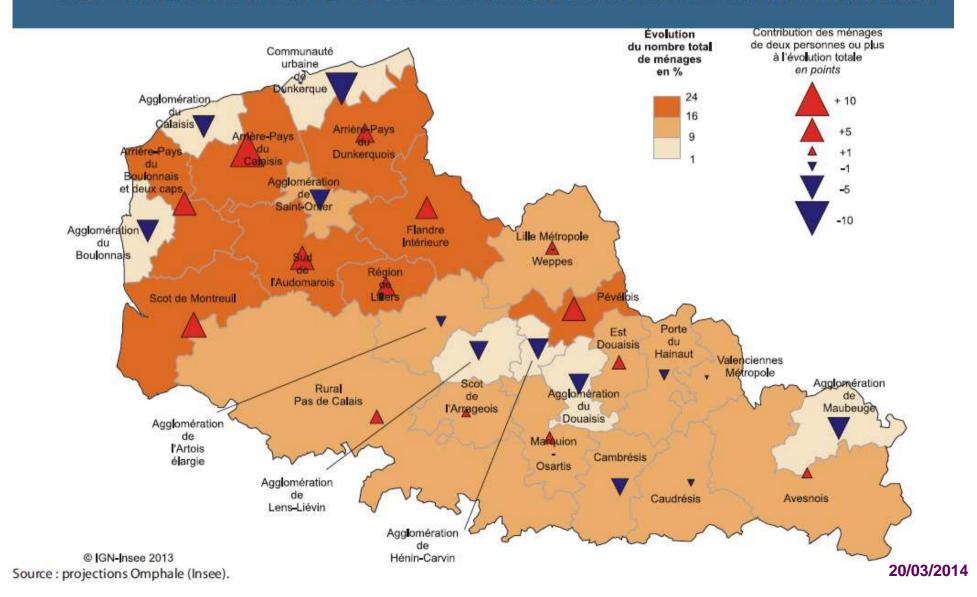
Le principal facteur DISCRIMINANT entre territoire : les migrations résidentielles

=> Hausse du nombre de ménage composés de plus de 2 personnes et donc principalement des FAMILLES



Travail exploratoire : simulation d'une réduction de l'étalement urbain

Carte2: ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE MÉNAGES DE DEUX PERSONNES OU PLUS À L'HORIZON 2030



Travail exploratoire : simulation d'une réduction de l'étalement urbain

- Quelques territoires test, en fonction du découpage de la région
- Réduction de 20 % des principaux flux de migration résidentielle de la zone « centrale » de l'agglomération étudiée vers ses zones périphériques
- Travail préalable de repérage des migrations résidentielles entre les différents territoires de la région



Dans l'hypothèse d'une réduction de l'étalement urbain, la demande dans les centres urbains serait plus soutenue ...

Tableau 2 : PROJECTIONS DE MÉNAGES ET DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2030 DANS UN SCÉNARIO D'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DES CENTRES URBAINS

Unité: nombre. %

	Prolongation des tendances			Attractivité renforcée des centres urbains			
	2009–2030			2009–2030			Écarts de demande
	Évolution du nombre de ménages	dont évolution des ménages de 2 personnes ou plus	Demande potentielle de logements (moyenne annuelle)	Évolution du nombre de ménages	dont évolution des ménages de 2 personnes ou plus	Demande potentielle de logements (moyenne annuelle)	potentielle en logements (moyenne annuelle)
Lille Métropole-Weppes	+71 000	+ 8 600	5 000	+81 600	+ 15 300	6 000	+ 20 %
CU Dunkerque	+ 600	- 7 400	320	+ 2 200	- 6 400	420	+31%
CA Calaisis	+ 3 000	- 2 000	290	4 000	- 1 400	350	+ 21 %
CA Boulogne-sur-Mer	+ 3 700	- 2 100	335	+ 4 800	- 1 400	405	+21%
Saint-Omer	+ 2 400	- 1 000	200	+3 300	- 400	255	+28%



des familles dans les villes