

LOGEMENT

Construire plus de 9 000 logements par an d'ici 2040, pour répondre aux besoins potentiels des ménages picto-charentais

En 2040, la région Poitou-Charentes devrait compter 207 000 ménages de plus qu'en 2010. Pour faire face à cette augmentation, il faudrait construire sur cette période 275 000 logements. La moitié de ces logements supplémentaires permettra de compenser l'arrivée de nouvelles populations dans la région. L'autre moitié sera destinée à renouveler le parc et à répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages présents. La construction des nouveaux logements devra répondre à plusieurs défis : freiner l'étalement urbain, accompagner le vieillissement de la population ou encore adapter les logements à l'évolution des modes de vie.

Un partenariat État/DREAL et Insee Poitou-Charentes qui se poursuit depuis 5 ans

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes et l'Insee Poitou-Charentes collaborent depuis 2007 pour assurer l'analyse prospective de l'évolution de la population de la région et valoriser les résultats issus de ces travaux.

Le choix pour 2012 a été de réaliser, en partenariat, cette publication relative à l'évolution du nombre de ménages picto-charentais à l'horizon 2040, ainsi qu'aux conséquences de cette augmentation en termes de besoins de construction de logements. L'objectif de ce travail est également de mettre en évidence la nécessité d'anticiper sur l'adaptation des logements à produire afin de répondre au mieux aux changements de modes de vie de la population et à son vieillissement annoncé.

Les analyses présentées dans ce document viendront alimenter le travail d'actualisation de l'étude régionale prospective sur les besoins territorialisés en logements, réalisée par la DREAL en 2011 sur la base des précédentes projections de l'Insee pour 2020.

Les apports méthodologiques de l'Insee et de la DREAL dans leurs champs de compétences respectifs permettent d'offrir une vision prospective complémentaire sur l'évolution de la structure de la population et de ses besoins en logements sur le territoire régional.

Indicateurs clés 2008 sur le logement

Part en %

	Poitou-Charentes	Province	France Métropolitaine
Ménages propriétaires	64,9	59,9	57,6
Maisons (parmi les résidences principales)	79,3	62,9	56,4
Logements vacants	7,3	6,7	6,6
Résidences secondaires	12,5	10,6	9,1
Locataires HLM	9,1	13,0	14,7
Résidences principales construites avant 1949	36,0	30,4	30,4
Résidences principales de 5 pièces et plus	42,2	38,6	35,5

Source : Insee, Recensement de la population 2008

Besoin élémentaire par excellence, se loger est une priorité. Le logement constitue le 1^{er} poste de dépenses des ménages : un ménage sur deux y consacre plus de 18,5 % de ses revenus. Le marché immobilier continue de connaître des tensions. Elles risquent de perdurer dans les années à venir avec la hausse du nombre de ménages. La construction de nouveaux logements doit permettre de réduire ces tensions, en adaptant l'offre à la demande, tout en tenant compte des contraintes d'aménagement du territoire et de développement durable. La mobilité résidentielle constitue un autre levier essentiel à mobiliser. Pour anticiper la construction de nouveaux logements, tant en volume, qu'en caractéristique ou en localisation, il convient d'estimer le besoin potentiel de logements pour

les années à venir. Pour cela, l'Insee réalise des projections de ménages à partir des projections de population. Sur la base de celles-ci et d'autres paramètres, la DREAL fournit une estimation du nombre de logements neufs à construire.

207 000 ménages supplémentaires à l'horizon 2040...

En 2040, le Poitou-Charentes devrait compter 1 005 000 ménages, soit 207 000 de plus qu'en 2010, (illustration 1). Cette projection du nombre de ménages à l'horizon 2040 repose sur une poursuite des tendances passées : maintien de la fécondité, augmentation de l'espérance de vie, stabilisation des migrations et poursuite du phénomène de décohabitation.

En particulier, la région maintiendrait une forte attractivité vis à vis des autres régions françaises. Le solde migratoire serait de 11 500 personnes par an sur la période 2010-2040. Il viendrait plus que compenser un solde naturel de plus en plus négatif compte-tenu du vieillissement de la population. Actuellement nul, le solde naturel devrait être négatif de l'ordre de -4 000 personnes par an à l'horizon 2040.

À l'instar de ce qui est observé actuellement, le nombre de ménages progresserait en proportion plus rapidement que la population. Sur la période 2010-2040, la population dans les ménages devrait augmenter de 272 000 personnes, soit à peine plus que le nombre de ménages en effectif. Cela traduit la baisse de la taille des ménages. Alors qu'un ménage

26 % de ménages supplémentaires à l'horizon 2040

Projection du nombre de ménages à l'horizon 2040 (illustration 1)

	Nombre de ménages		Évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2040		Évolution de la population vivant dans les ménages entre 2010 et 2040	
	2010	2040	en nombre	(en %)	en nombre	(en %)
Charente	158 000	182 000	24 000	15	16 000	5
dont AU Angoulême	81 000	97 500	16 500	20	18 500	10
CA Grand Angoulême	50 000	55 500	5 500	11	2 500	3
Charente-Maritime	283 000	376 000	93 000	33	125 000	21
dont AU La Rochelle	94 000	125 000	31 000	33	41 000	21
CA La Rochelle	72 000	87 500	15 500	22	16 000	11
AU Rochefort	24 500	32 500	8 000	33	10 500	19
CA Pays Rochefortais	26 000	33 000	7 000	27	9 000	16
AU Royan	24 500	32 500	8 000	33	9 500	20
CA Royan Atlantique	36 500	50 000	13 500	37	16 500	22
Deux-Sèvres	160 000	197 500	37 500	23	51 000	14
dont AU Niort	67 500	91 000	23 500	35	34 500	23
CA de Niort	48 500	60 500	12 000	25	14 500	15
Vienne	197 000	249 500	52 500	27	80 000	19
dont AU Châtellerauld	31 500	37 500	6 000	19	7 000	10
CA Pays Châtelleraudais	24 500	29 000	4 500	18	4 500	8
AU Poitiers	118 500	160 000	41 500	35	66 000	27
CA Grand Poitiers	70 500	86 000	15 500	22	20 500	15
Poitou-Charentes	798 000	1 005 000	207 000	26	272 000	16
Province	22 180 000	27 730 000	5 550 000	25	6 500 000	13
France métropolitaine	27 184 000	33 737 000	6 553 000	24	7 500 000	12

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération

Note de lecture : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Toutes les aires urbaines présentées dans ce tableau sont plus étendues que les Communautés d'Agglomération. Royan et Rochefort font exception en ayant une aire urbaine plus petite que leur Communauté d'Agglomération respective.

Source : Insee, Omphale 2010

comptait en moyenne 2,8 personnes en 1982, il en compte 2,2 en 2010 et 2,0 en 2040. Cette diminution de la taille des ménages résulte à la fois du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation.

Entre 2010 et 2040, le nombre de ménages devrait augmenter en moyenne de 6 900 par an. Toutefois, un ralentissement dans la croissance se fait sentir (illustration 2). Ainsi, l'augmentation du nombre de ménages serait moins forte sur la période 2030-2040, avec en moyenne 5 500 ménages supplémentaires par an.

La croissance du nombre de ménages en Poitou-Charentes est plus forte que la moyenne nationale (+26 % entre 2010 et 2040 en Poitou-Charentes contre 24 % au niveau national). La région se situerait au 8^e rang des régions françaises pour l'évolution du nombre de ménages (illustration 3). Elle fait partie du groupe des neuf régions françaises, où l'évolution de la population et l'évolution du nombre de ménages sont à deux chiffres.

...dont 93 000 en Charente-Maritime

Avec une augmentation de 33 % du nombre de ménages à l'horizon 2040, la Charente-Maritime est le département de la région Poitou-Charentes où l'évolution est la plus marquée. La Communauté d'Agglomération (CA) de Royan Atlantique illustre bien cette forte croissance puisque l'évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2040 y atteint 37 %. L'évolution du nombre de ménages dans la Vienne est également forte, avec +27 %. Néanmoins, la hausse sera un peu moins forte sur la CA Grand Poitiers (+22 %). Dans les Deux-Sèvres, l'évolution est similaire à celle de la France métropolitaine, et un peu plus marquée dans la CA de Niort (+25 %). La Charente devrait connaître une augmentation de 15 % du nombre de ménages, un rythme bien en deçà du niveau régional, mais supérieur à ce qui est attendu pour la CA du Grand Angoulême (+11 %).

7 500 ménages en plus entre 2010 et 2020, 5 500 entre 2030 et 2040

Évolutions annuelles projetées du nombre de ménages (illustration 2)

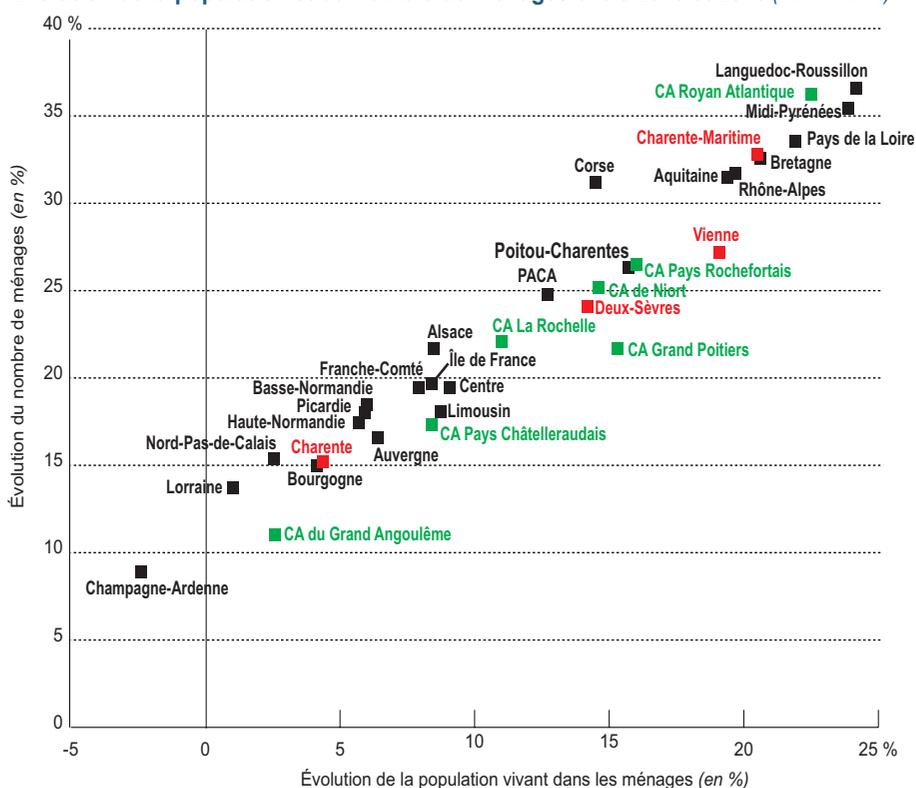
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040
Charente	900	950	550	800
dont AU Angoulême	630	620	390	550
CA du Grand Angoulême	190	230	140	180
Charente-Maritime	3 500	3 400	2 400	3 100
dont AU La Rochelle	1 180	1 100	780	1 020
CA La Rochelle	610	580	390	530
AU Rochefort	300	280	210	260
CA Pays Rochefortais	250	250	180	230
AU Royan	300	300	210	270
CA Royan Atlantique	510	490	340	450
Deux-Sèvres	1 300	1 400	1 050	1 250
dont AU Niort	840	870	650	790
CA de Niort	460	450	310	410
Vienne	1 800	1 950	1 500	1 750
dont AU Châtelleraut	210	200	180	200
CA Pays Châtelleraudais	150	150	120	140
AU Poitiers	1 470	1 540	1 130	1 380
CA Grand Poitiers	540	610	380	510
Poitou-Charentes	7 500	7 700	5 500	6 900

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération (cf. note de lecture illustration 1)

Source : Insee, Omphale 2010

Projections de ménages et de population : de fortes disparités au sein de la région et de la France

Évolution de la population et du nombre de ménages entre 2010 et 2040 (illustration 3)



Source : Insee, Omphale 2010

Ces projections reflètent le prolongement des comportements passés en matière de choix de localisation résidentielle, à savoir la périurbanisation. C'est ainsi que la croissance du nombre de ménages serait globalement plus forte sur le pourtour des agglomérations que sur les agglomérations elles-mêmes, notamment dans les quatre chefs-lieux de département. En revanche, des politiques limitant l'étalement urbain sont susceptibles d'infléchir ces tendances.

275 000 logements à construire d'ici 2040 dont la moitié pour répondre à la croissance démographique

La production de logements nécessaire pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages d'ici 2040 doit être anticipée. Ainsi, il conviendrait de produire un total de 275 000 logements d'ici 2040 pour faire face à la croissance de la population et satisfaire les attentes des ménages déjà en place. Aussi, entre 2010 et 2020, 9 900 logements supplémentaires devront être construits par an (soit 99 000 au total sur la période), 10 300 chaque

année entre 2020 et 2030, (soit 103 000 au total sur la période) et 7 300 entre 2030 et 2040 (soit 73 000 au total sur la période). On estime donc que d'ici 2040, la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins des ménages picto-charentais s'élèverait à près de 9 200 logements par an en moyenne (illustration 4).

Les projections réalisées mettent en évidence un ralentissement de la progression du nombre de ménages et une diminution moins rapide, au fil du temps, de la taille moyenne des ménages : les besoins liés au desserrement sont de ce fait moins élevés en fin de période.

Cette évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de deux types de besoins. Dans un premier temps, sont comptabilisés les logements qui permettent de satisfaire les besoins de la population déjà présente dans la région. On parle alors des besoins liés au « point-mort » (besoins endogènes) qui prennent en compte l'évolution de la composition des ménages présents et les opérations qui affectent le parc de logements (destructions de logements,

changements de destination). Puis sont ajoutés les besoins en logements liés à la croissance démographique et donc aux nouveaux ménages accueillis sur le territoire. Sur les 9 200 logements à produire par an d'ici 2040, 50 % répondraient aux besoins liés à la croissance de la population et 50 % aux besoins liés au point-mort.

Ces besoins théoriques, liés à l'évolution de la population et du parc de logements, sont des éléments à appréhender sur la durée. Ainsi, les besoins identifiés pour la période 2020-2040 ne seront pertinents que dans l'hypothèse où ceux de la période 2010-2020 auront pu être satisfaits. Il convient donc d'être d'autant plus prudent dans l'utilisation des résultats que la période temporelle d'analyse est longue.

46 % des besoins en logements identifiés en Charente-Maritime

L'application de la méthode d'évaluation des besoins à l'échelle infra-départementale permet de hiérarchiser les territoires selon le niveau de production de logements attendu.

Ainsi, c'est dans le département de la Charente-Maritime que l'on constate le plus fort besoin en logements d'ici 2040. 46 % de la production régionale couvriraient les besoins dans ce département ce qui correspond à la construction de 4 250 logements par an d'ici 2040. On trouve ensuite la Vienne avec 2 150 logements par an d'ici 2040 soit 23 % de la production régionale, les Deux-Sèvres avec 1 500 logements (16 %) et enfin la Charente avec 1 300 logements (14 %).

La moitié des logements construits servirait à compenser l'arrivée de nouvelle population

Évolutions annuelles de la population, du nombre de ménages et des besoins en logements neufs (illustration 4)

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040
Population vivant dans les ménages	10 400	9 300	7 400	9 000
Nombre de ménages	7 500	7 700	5 500	6 900
Besoins globaux en logements neufs	9 900	10 300	7 300	9 200
dont : Point Mort	5 000	5 500	3 400	4 700
renouvellement	1 000	1 000	1 000	1 000
variation résidences secondaires, logements vacants	1 400	1 600	800	1 300
desserrement	2 600	2 900	1 600	2 400
Effet démographique	4 900	4 800	3 900	4 500

Source : Insee, Omphale 2010, étude besoins logements DREAL – GTC

Note de lecture : Sur la période 2010-2040, le nombre de ménages devrait augmenter de 6 900 par an. La demande potentielle de construction de logements neufs serait de 9 200 par an. 4 500 serviraient à compenser l'arrivée de nouvelle population, 2 400 permettraient de répondre à la baisse de la taille des ménages. On obtient bien 6 900 logements neufs à construire correspondant aux ménages supplémentaires. Les 2 300 autres logements serviraient à renouveler le parc existant (1 000) et à fournir des résidences secondaires ou à s'ajuster à la vacance des logements (1 300).

Concernant les Communautés d'Agglomération, ce sont également celles de la Charente-Maritime qui montrent les besoins les plus forts. 950 nouveaux logements devraient être construits par an dans la CA de Royan Atlantique d'ici 2040, 700 dans celle de La Rochelle, alors que dans la CA du Grand Angoulême, seules 250 nouvelles constructions par an devraient être mises en œuvre sur cette même période. Dans la CA Grand Poitiers, ce sont 670 constructions par an qui seraient nécessaires d'ici 2040 et 520 par an dans la CA de Niort (illustration 5).

Les résultats déclinés par Communauté d'Agglomération doivent néanmoins être utilisés avec précaution. Ils correspondent à la prolongation des comportements résidentiels actuels qui accroissent la périurbanisation. Ceci génère une projection de besoins potentiels en logements plus forte dans les couronnes périphériques que dans les Communautés d'Agglomération. Ce phénomène est particulièrement marquant pour la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême où les besoins en logements de la CA ne représenteraient d'ici 2040 que 38 % de ceux de l'aire urbaine (AU), comme pour celles de Poitiers (42 %) dans une moindre mesure, contre 52 % à Niort et 54 % à La Rochelle.

Les politiques mises en œuvre actuellement visant à limiter l'étalement urbain, il est raisonnable de penser qu'elles permettront d'observer dans les années à venir un recentrage de la population et donc des besoins en logements au sein des pôles d'emplois et d'équipements. Cela permettrait aux ménages de réduire leur budget consacré aux transports. L'analyse théorique des besoins en logements exprimés à l'échelle des CA devra donc être par la suite complétée par des scénarios alternatifs élaborés en concertation avec les acteurs locaux et intégrant des ajustements qualitatifs. Les résultats seront alors probablement ajustés au sein de chaque aire urbaine afin de rééquilibrer les besoins entre pôles de services et périphérie. Par ailleurs, des projets structurants d'aménagement des territoires pourraient avoir des conséquences en terme d'apports migratoires et venir influencer sur les éléments prospectifs

Des besoins élevés en Charente-Maritime

Évaluation des besoins en logements neufs par an selon le territoire (illustration 5)

	Besoins annuels				Besoins globaux
	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2010-2040	2010-2040
Charente	1 300	1 600	900	1 300	38 000
dont AU Angoulême	750	700	450	650	19 000
CA Grand Angoulême	250	300	200	250	7 500
Charente-Maritime	4 550	4 700	3 500	4 250	127 500
dont AU La Rochelle	1 550	1 300	1 000	1 300	38 500
CA La Rochelle	800	700	550	700	20 500
AU Rochefort	350	300	250	300	9 000
CA Pays Rochefortais	350	350	250	320	9 500
AU Royan	600	650	450	570	17 000
CA Royan Atlantique	1 000	1 050	800	950	28 500
Deux-Sèvres	1 600	1 750	1 200	1 500	45 500
dont AU Niort	1 250	950	770	1 000	30 000
CA de Niort	600	550	400	520	15 600
Vienne	2 450	2 250	1 700	2 150	64 000
dont AU Châtellerauld	300	250	200	250	7 500
CA Pays Châtelleraudais	250	200	150	200	6 000
AU Poitiers	1 800	1 700	1 300	1 600	48 000
CA Grand Poitiers	800	700	500	670	20 000
Poitou-Charentes	9 900	10 300	7 300	9 200	275 000

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération (cf. note de lecture illustration 1)

Source : étude régionale DREAL - GTC

présentés. Rapprocher l'offre nouvelle de logements des pôles d'emploi et d'équipements permettrait de limiter la périurbanisation et les nombreux déplacements induits. Pour les ménages, cette réduction des déplacements permettrait de se prémunir d'une surexposition au coût du transport et de la vulnérabilité énergétique qu'elle génère. Globalement, une localisation plus pertinente des logements est indispensable au regard des enjeux de développement durable.

Adapter la construction des logements à l'évolution des modes de vie

Le phénomène de décohabitation tend à modifier les modes de vie. Les enfants quittent aujourd'hui plus tôt le foyer familial, davantage pour poursuivre des études que pour vivre

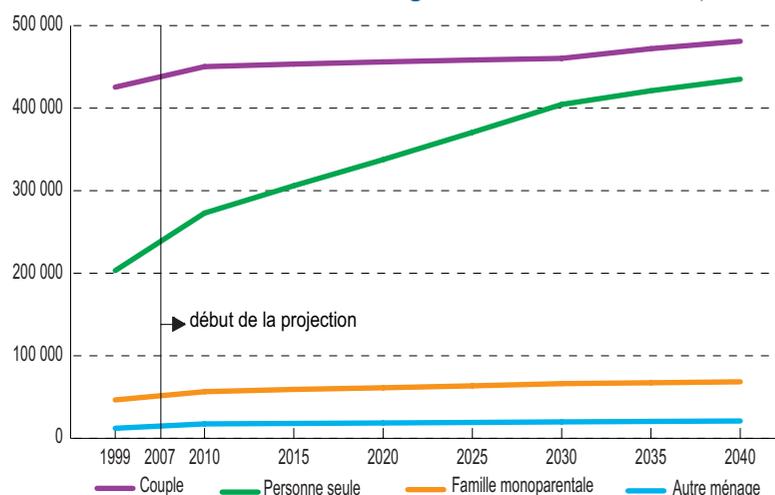
en couple. De plus, les ruptures de couples continuent d'augmenter, entraînant une progression du nombre de familles monoparentales. Les difficultés liées à l'emploi ouvrent la voie à des situations nouvelles telles que le célibat professionnel où l'un des membres du ménage, de par l'éloignement de son lieu de travail, est conduit à occuper un logement supplémentaire sur place. Cette évolution des modes de vie doit ainsi être anticipée dès à présent afin de prévoir une production de logements adaptée notamment en matière de superficie et de nombre de pièces. Une inadaptation du parc, composé à majorité de type 4 et plus, est déjà constatée face aux demandes actuelles de logement social sollicitant, pour plus de 60 %, des 3 pièces et moins.

60 % de personnes seules supplémentaires à l'horizon 2040...

La décohabitation accompagnée du vieillissement de la population provoquerait un accroissement de 60 % du nombre de personnes seules entre 2010 et 2040. C'est ainsi que le nombre de ménages constitués d'une seule personne rejoint progressivement le nombre de couples (illustration 6). En 2040, les couples constitueraient 48 % des ménages, contre 56 % en 2010. Dans le même temps, les personnes seules représenteraient 43 % des ménages, contre 34 % en 2010 (illustration 7).

Presque autant de personnes seules que de couples en 2040

Évolution du mode de vie des ménages de Poitou-Charentes (illustration 6)



Source : Insee, Omphale 2010

Deux fois plus de personnes seules de 65 ans et plus à l'horizon 2040

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (en %) (illustration 7)

	Poitou-Charentes					France métropolitaine			
	2010		2040		Évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2040 (en %)	2010 (en %)	2040 (en %)	Évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2040 (en %)	
	Nombre de ménages en milliers	(en %)	Nombre de ménages en milliers	(en %)					
Moins de 30 ans	Couple	35,8	39	34,0	33	- 5	39	33	- 9
	Famille monoparentale	4,7	5	5,2	5	11	5	5	7
	Autre ménage	4,5	5	5,6	5	25	6	7	21
	Personne seule	48,0	52	57,0	56	19	50	55	19
	Ensemble	93,0	100	101,8	100	10	100	100	8
Entre 30 et 50	Couple	159,7	63	140,9	54	- 12	61	51	- 12
	Famille monoparentale	33,0	13	37,2	14	13	14	15	12
	Autre ménage	4,9	2	4,8	2	- 1	2	2	1
	Personne seule	55,0	22	80,0	30	45	23	32	45
	Ensemble	252,6	100	263,0	100	4	100	100	5
Entre 50 et 65	Couple	140,6	65	121,7	55	- 13	61	52	- 11
	Famille monoparentale	11,1	5	12,4	6	11	7	8	14
	Autre ménage	3,9	2	3,7	2	- 4	2	2	- 1
	Personne seule	61,1	28	81,9	37	34	30	38	36
	Ensemble	216,7	100	219,8	100	1	100	100	5
65 ans et plus	Couple	114,7	49	184,1	44	60	45	41	61
	Famille monoparentale	7,7	3	13,6	3	76	4	4	74
	Autre ménage	4,3	2	6,9	2	60	2	2	60
	Personne seule	109,0	46	215,9	51	98	49	54	94
	Ensemble	235,7	100	420,5	100	78	100	100	78
Ensemble	Couple	450,8	56	480,8	48	7	54	46	4
	Famille monoparentale	56,6	7	68,4	7	21	9	8	20
	Autre ménage	17,5	2	21,0	2	20	3	2	17
	Personne seule	273,2	34	434,8	43	59	35	44	56
	Ensemble	798,0	100	1 005,0	100	26	100	100	24

Source : Insee, Omphale 2010

... constituées à deux tiers de personnes âgées

Parmi les 162 000 personnes seules supplémentaires à l'horizon 2040, les deux tiers seraient âgées d'au moins 65 ans (illustration 8). Le vieillissement concerne l'ensemble des types de ménages. Dans la région, la Charente et la Charente-Maritime seraient les plus impactées. En 2040, 45 % des ménages y auront pour personne de référence une personne âgée de 65 ans ou plus (illustration 9), soit une augmentation de 14 points en 30 ans. Dans les Deux-Sèvres et la Vienne, le vieillissement des ménages serait moins accentué, la hausse se limitant à une dizaine de points.

Des logements à adapter à la dépendance des personnes âgées

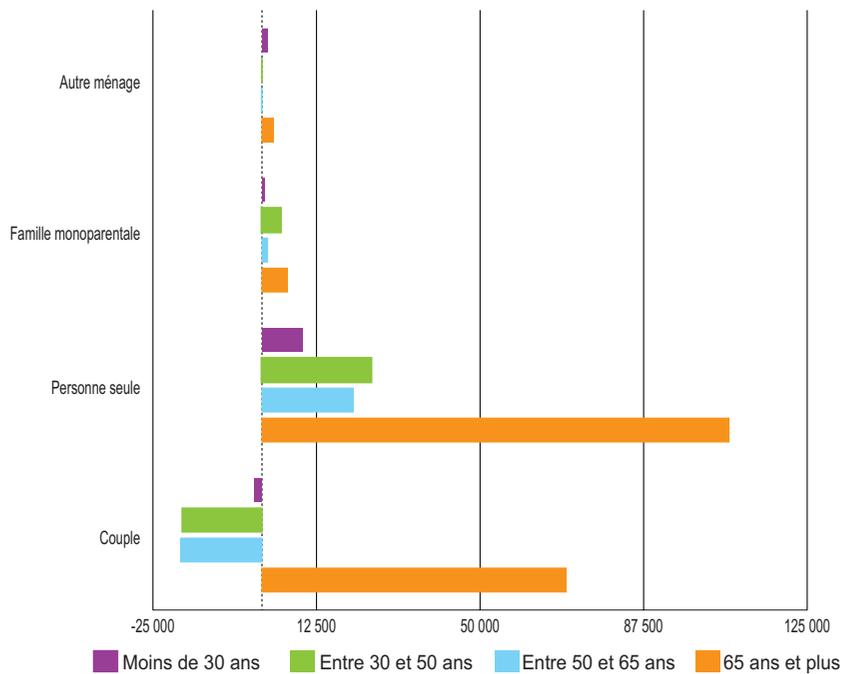
L'allongement de la durée de vie a des conséquences sur la nature des logements à construire au cours des 30 prochaines années. Le vieillissement peut s'accompagner de dépendance, c'est à dire un état d'incapacité ou le besoin d'être aidé par un tiers pour réaliser les actes de la vie courante comme s'habiller, se laver, se nourrir, etc. En 2030, la région Poitou-Charentes devrait compter 61 000 personnes dépendantes, soit 38 % de plus qu'en 2010. Pour maintenir ces personnes à domicile, les logements à construire devront tenir compte de cette contrainte et proposer des solutions appropriées telles que la présence d'un ascenseur, d'une salle de bain adaptée ou encore favoriser les logements de plain-pied.

30 % des logements en situation de sous-peuplement très accentué

En 2008, 5 % des résidences principales picto-charentaises sont en situation de surpeuplement (illustration 10). Cela signifie que, par rapport à des conditions normales d'occupation du logement, il manque au moins une pièce au regard de la taille du ménage qui y réside. Ce taux est en-deçà de la moyenne nationale (9 %). En revanche, le phénomène de « sous-peuplement » est plus remarquable. Ainsi en 2008, 190 000 logements, soit 30 %, sont en situation de sous-peuplement très accentué,

Une augmentation du nombre de personnes seules ciblée sur les 65 ans et plus

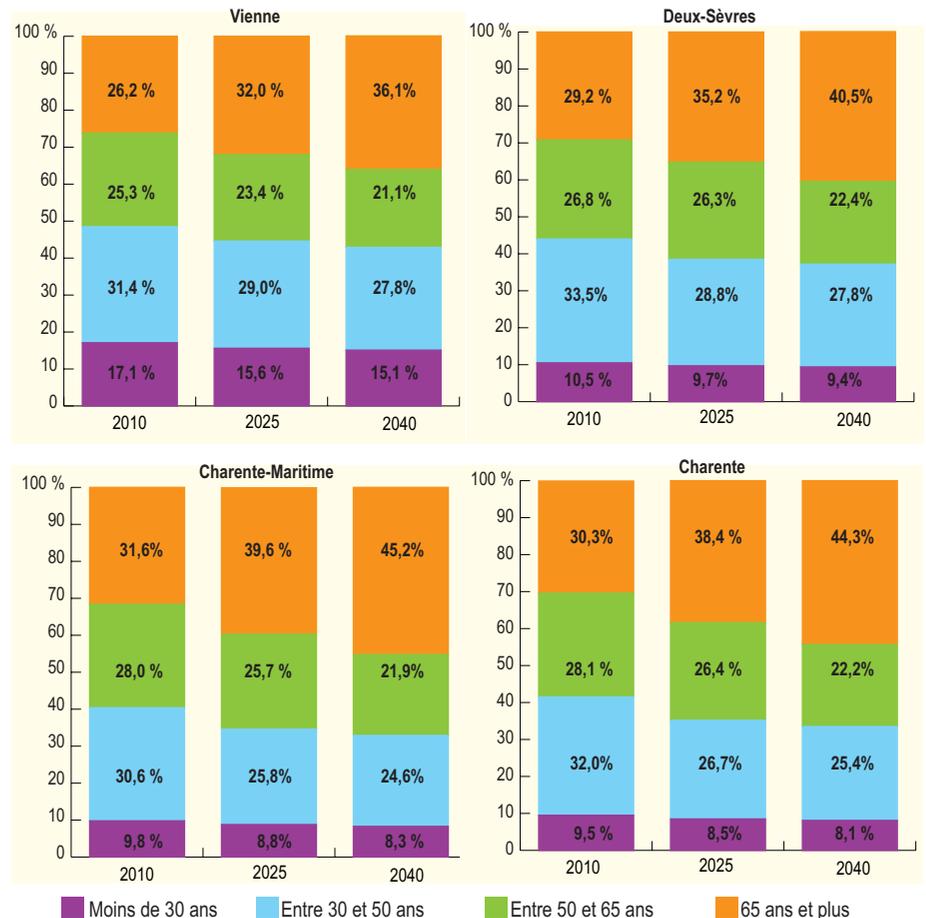
Variation du nombre de ménages entre 2010 et 2040 en Poitou-Charentes selon l'âge de la personne de référence (illustration 8)



Source : Insee, Omphale 2010

Des ménages de plus en plus âgés

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2010, 2025 et 2040 et par département (illustration 9)



Source : Insee, Omphale 2010

c'est à dire avec 3 pièces de trop par rapport aux conditions normales d'occupation. Cela s'explique sans doute par le fait qu'au décès de l'un des membres du couple, le conjoint survivant reste dans le même logement désormais trop grand pour lui. Ce logement était peut-être déjà le même au moment où leurs enfants sont partis, faisant passer le sous-peuplement du logement de modéré à très accentué. Dans la région, ce type de sous-peuplement est nettement au-dessus de la moyenne nationale (23 %).

Les mobilités résidentielles sont un levier important à mobiliser pour tendre vers une bonne adéquation entre l'offre et la demande, et notamment pour remédier aux phénomènes de sous-peuplement et de surpeuplement des logements. Rappelons que la région Poitou-Charentes est la deuxième en terme de taux de propriétaires. 65 % des ménages picto-charentais sont propriétaires de leur logement et donc peu enclins à en changer, une mobilité résidentielle, même vers un logement mieux adapté, se révélant particulièrement difficile à envisager (attachement au logement, au quartier,...). En moyenne, un picto-charentais vit dans son logement depuis 16 ans contre 15 ans en moyenne nationale. En revanche, les locataires en Poitou-Charentes,

qu'ils soient en logement HLM ou non, habitent leur résidence principale depuis moins longtemps qu'en moyenne nationale (9 ans contre 12 pour les locataires HLM, 6 ans contre 8 dans les logements non HLM).

D'autres défis à relever

Les projections présentées ci-dessus en matière de production de logements neufs dans les prochaines décennies proposent des éléments de cadrage destinés à être complétés de scénarios locaux alternatifs. En effet, une fois le volume de logements à produire projeté, l'enjeu est d'assurer la réponse la plus adaptée aux attentes des ménages en terme d'offre de produits et de localisation. Dans ce cadre, plusieurs défis restent à relever notamment en matière de prévention de la dépendance énergétique liée aux déplacements domicile-travail et aux mobilités familiales. Cette réflexion sur la localisation des projets doit aussi s'accompagner d'une approche innovante en matière de conception d'aménagements. À l'exemple des éco-quartiers, il est important d'anticiper dans les projets l'intégration du logement dans un environnement offrant un niveau de services adéquat et une bonne qualité de vie. Enfin, c'est également sur la conception intérieure des logements que de nouvelles techniques pourraient être

utilement développées. La modulabilité des logements (parois amovibles, annexes aménageables, possibilités de cohabitation,...) constitue une réponse permettant d'être réactif face à l'évolution constante de la structure familiale et aux nouveaux modes d'habiter et mériterait d'être plus largement déployée. ■

Alexandre GIRAUD et Mélanie MATZENAUER (Insee)
Aurélie BERGER et Didier PENNETIER (DREAL)

Des logements plus souvent en situation de sous-peuplement

Peuplement des logements (illustration 10)

(en %)

	Différence par rapport au nombre de pièce en occupation normale	Poitou-Charentes		Province		France Métropolitaine	
		1999	2008	1999	2008	1999	2008
Sous-peuplement	+ 1 ou plus	77,1	80,8	71,8	75,3	67,6	70,8
<i>dont</i> : Sous-peuplement modéré	+ 1	27,4	24,1	28,3	25,5	27,8	25,3
Sous-peuplement prononcé	+ 2	26,5	26,8	23,7	24,1	21,9	22,4
Sous-peuplement très accentué	+ 3 ou plus	23,2	29,9	19,8	25,6	17,9	23,1
Occupation normale	0	16,3	13,8	20,1	17,8	22,1	20,0
Surpeuplement	- 1 ou moins	6,6	5,4	8,1	6,9	10,3	9,2
<i>dont</i> : Surpeuplement modéré	- 1	6,2	5,2	7,5	6,5	9,4	8,4
Surpeuplement accentué	- 2 ou moins	0,3	0,2	0,6	0,5	0,9	0,8
Total		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Définition : Le sous-peuplement ou le surpeuplement des résidences principales repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme « d'occupation normale ». Cette norme est fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus et pour les célibataires de moins de 19 ans,
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
- sinon, une pièce par enfant.

Sources : Insee, Recensements de la population 2008 et 1999 (exploitations principales)

1 900 logements locatifs sociaux publics et privés à produire par an d'ici 2020

Une fois les besoins globaux en logements identifiés, il convient de s'appuyer sur un objectif d'évolution d'ici 2020 du taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) publics et privés conventionnés à l'échelle régionale. Comparativement à la moyenne métropolitaine, le niveau actuel de l'offre de logements locatifs sociaux est faible au regard de la situation sociale de la population et du dynamisme de la région. Le taux de logements HLM a diminué de 0,9 point au plan régional passant de 10,1 % en 1999 à 9,2 % en 2007 tout comme au plan national passant de 16,0 % à 14,8 %.

En incluant le parc privé conventionné, le parc locatif social correspondait à 10,5 % des résidences principales en Poitou-Charentes en 2009. Un objectif de progression d'environ 0,9 point du taux de logements locatifs sociaux entre 2009 et 2020 a été retenu. Cet objectif permettrait d'inverser les tendances récentes de diminution du taux de LLS tout en tenant compte des caractéristiques régionales et notamment de la forte propension des ménages à accéder à la propriété. L'objectif d'atteindre 11,4 % de logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés en 2020 constituerait un premier pas vers une réponse adaptée aux besoins dans une perspective de développement économique et démographique de la région.

Par ailleurs, pour répondre complètement aux besoins des ménages, il convient d'assurer la compensation des disparitions de logements liées aux ventes et aux démolitions au sein du parc HLM ainsi que les déconventionnements dans le parc privé ANAH.

Aussi, à l'horizon 2020, l'objectif de logements locatifs sociaux publics et privés à financer annuellement serait de l'ordre de 1 900 logements : 700 logements pour compenser les disparitions de logements locatifs sociaux HLM et ANAH et 1 200 logements pour assurer la progression du taux de logements locatifs sociaux (variation du stock).

La répartition infra-régionale de cet objectif de 1 900 logements nécessitera une analyse détaillée des marchés locaux de l'habitat fondée sur la confrontation d'indicateurs permettant d'évaluer l'offre et la demande. La déclinaison par territoires sera réalisée par la DREAL dans le cadre d'une actualisation de l'étude régionale prospective et de la mise en place d'un observatoire régional de l'habitat.

Logements locatifs sociaux en cours de construction à Montamisé dans la Vienne (Sipéa Habitat)



© DREAL Poitou-Charentes

Une augmentation accrue du nombre de ménages dans d'autres scénarios

Les projections de ménages présentées s'appuient sur un scénario dit « central ». Les hypothèses retenues s'appuient sur une poursuite des tendances passées : maintien de la fécondité, augmentation de l'espérance de vie, stabilisation des migrations et poursuite du phénomène de décohabitation. D'autres scénarios peuvent être pris en compte. Leur connaissance est particulièrement utile tant au niveau régional qu'au niveau départemental pour appréhender la sensibilité du nombre projeté de ménages en fonction des différentes hypothèses (illustration 11).

Les migrations jouent un rôle majeur dans la croissance démographique régionale. Une amélioration ou au contraire une dégradation de l'attractivité démographique aurait des conséquences sur le futur nombre de ménages. Dans le scénario central, le solde migratoire serait de l'ordre de +11 500 habitants par an entre 2010 et 2040. Ce solde serait de +12 700 par an dans le scénario « Migration haute », et de +10 300 par an dans le scénario « Migration basse ». Dans cet intervalle, le nombre de ménages en 2040 serait compris entre 985 000 et 1 027 000.

En cas d'augmentation de l'espérance de vie plus forte de 1,8 an à l'horizon 2040, le nombre de ménages devrait s'élever à 1 029 000 à cette échéance. Il s'élèverait à 983 000 en cas d'une augmentation moindre de l'espérance de vie. Par rapport au scénario central (+207 000), l'augmentation du nombre de ménages serait finalement 10 % plus élevée avec le scénario « espérance de vie haute » (+230 000) et 10 % plus faible avec le scénario « espérance de vie basse » (+185 000).

Une fécondité plus élevée, ou au contraire plus faible, aurait finalement moins d'impact. Une variation de ± 0,15 point de l'indice conjoncturel de fécondité, qui mesure le nombre d'enfants par femme, se traduirait par un écart de -5 000 à +8 000 ménages à l'horizon 2040 par rapport à la projection centrale.

Une modification des hypothèses de décohabitation aurait également des conséquences. En cas d'augmentation des comportements de décohabitation, le nombre de ménages serait de 1 017 000 en 2040, soit un écart de +12 000 par rapport au scénario central. Un ralentissement des comportements de décohabitation aurait un impact plus faible (-6 000).

Les scénarios « population haute » et « population basse » sont plus extrêmes, avec des hypothèses de fécondité, d'espérance de vie soit toutes hautes, soit toutes basses, avec toutefois un comportement central de décohabitation.

	Hypothèses*				Charente	Charente-Maritime	Deux-Sèvres	Vienne	Poitou-Charentes
	F	EV	M	D					
Nombre de ménages en 2010 (en milliers)					158	283	160	197	798
Nombre de ménages en 2040 selon le scénario									
Central					182	375	198	250	1 005
Espérance de vie basse					178	366	194	245	983
Espérance de vie haute					186	385	203	255	1 029
Fécondité basse					181	374	198	248	1 000
Fécondité haute					183	377	200	253	1 013
Migration basse					177	369	195	244	985
Migration haute					187	382	202	256	1 027
Décohabitation basse					181	373	197	248	999
Décohabitation haute					184	380	200	253	1 017
Population basse					172	358	190	237	957
Population haute					192	393	207	263	1 055

Source : Insee, Omphale 2010

(*)Hypothèses	F : Fécondité	EV : Espérance de vie	M : Migrations	D : Décohabitation
Basse	Baisse de l'indice conjoncturel de fécondité** de - 0,15 à horizon 2015	À l'horizon 2040 : Hommes : 81,4 ans Femmes : 87,1 ans	Ventilation locale de l'hypothèse nationale d'un solde avec l'étranger de 50 000 par an	Contribution des comportements de cohabitation à la croissance du nombre de ménages intermédiaire entre celle observée sur les périodes 1990-1999 et 1999-2005 avec un poids accordé à la 1 ^{ère} période plus important
Centrale	Maintien	À l'horizon 2040 : Hommes : 83,1 ans Femmes : 88,8 ans	Ventilation locale de l'hypothèse nationale d'un solde avec l'étranger de 100 000 par an	Contribution des comportements de cohabitation proche de la moyenne observée sur 1990-2005
Haute	Hausse de l'indice conjoncturel de fécondité** de + 0,15 à horizon 2015	À l'horizon 2040 : Hommes : 84,9 ans Femmes : 90,6 ans	Ventilation locale de l'hypothèse nationale d'un solde avec l'étranger de 150 000 par an	Contribution des comportements de cohabitation à la croissance du nombre de ménages plus proche de celle de la période 1999-2005

(**)L'indicateur conjoncturel de fécondité mesure le nombre d'enfants qu'aurait une femme tout au long de sa vie, si les taux de fécondité observés l'année considérée à chaque âge demeuraient inchangés.

Méthodologie

Projections de ménages et de population (Insee)

La projection du nombre de ménages se fait en deux temps. Tout d'abord, il s'agit de projeter la population en prolongeant les tendances grâce à la méthode Omphale. Les projections sont déterminées à partir d'hypothèses de départ regroupées au sein de scénarios. Ainsi, le scénario appelé « central » et utilisé ici, considère que la fécondité se maintient au niveau de 2007, que l'espérance de vie suit la tendance de la France métropolitaine et que les quotients migratoires calculés entre 2000 et 2008 pour un territoire donné sont maintenus sur toute la période de projection. D'autres scénarios correspondant à des situations déterminées ont été envisagés (*Encadré une augmentation accrue du nombre de ménages dans d'autres scénarios*).

À partir de ces projections de populations, Omphale applique des taux de mode de cohabitation. Cela permet de répartir la population selon les différents modes de cohabitation (couple, personne seule, famille monoparentale, personne hors ménage). Ces taux sont calculés pour chaque année en faisant évoluer les taux de modes de cohabitation du recensement de la population 2007.

http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&id=1801

Méthode d'estimation des besoins en logements utilisée pour la région Poitou-Charentes (DREAL)

L'évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de 2 types de besoins :

- les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis dans la région. Ces ménages viennent augmenter la population régionale (apport extérieur).
- les logements qui répondent aux besoins des ménages déjà présents dans la région : on parle de point-mort. Le point-mort correspondrait au niveau de logements à produire s'il n'y avait pas de croissance de la population. En effet, un logement neuf contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui correspondent au remplacement des logements détruits, transformés ou désaffectés (renouvellement), à la compensation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants et, enfin, à la réponse à la diminution de la taille moyenne des ménages déjà en place sur le territoire (desserrement).

Utilisée de manière prospective, la notion de point-mort permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir des hypothèses suivantes :

- un renouvellement annuel du parc de logements de 0,1 % calculé sur la base du parc de logements de 2008. Compte tenu de la croissance du nombre des ménages, il est pris comme hypothèse que le taux de renouvellement restera sur l'ensemble de la période d'analyse à un niveau faible, proche de celui observé entre 1999 et 2007,
 - un taux de résidences secondaires calculé par rapport au parc de résidences principales globalement stable sur la durée à l'exception des secteurs littoraux où le taux, déjà très élevé, pourrait être amené à baisser en raison des besoins en résidences principales,
 - un taux de logements vacants calculé par rapport au parc de résidences principales en baisse de 0,5 point par rapport à 2008, à l'exception des secteurs où le taux est inférieur à 7 % qui présentent, a priori, un potentiel de récupération plus faible,
 - un desserrement des ménages déjà présents sur le territoire calculé à partir des projections de l'Insee. Si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population.
- Les résultats issus de cette méthode qui sont présentés correspondent à des ordres de grandeur et sont donc à utiliser comme des valeurs médianes de cadrage.

<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/etude-prospective-sur-les-besoins-r858.html>

*P*our en savoir plus

Sur les projections de population

« Poitou-Charentes : une population qui croît à l'horizon 2040 en dépit d'un solde naturel négatif », Décimal n°308, Décembre 2010

Sur les projections de ménages

« Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 : méthode et résultats », document de travail, Alain Jacquot

Sur l'évaluation des besoins potentiels de logements

« Étude prospective sur les besoins en logements territorialisés en Poitou-Charentes à l'horizon 2020 », DREAL, 2011

Sur les dernières tendances démographiques

« Deux Picto-Charentais sur trois résident dans un espace urbain homogène », Décimal n°313, Octobre 2011
 « Qui vit seul dans son logement ? Qui vit en couple ? », Insee Première n°1392, Février 2012

Sur le vieillissement et la dépendance

« Accompagner la dépendance en Poitou-Charentes, Insee Poitou-Charentes », Décimal n°315, Février 2012

Sur les conditions de logement

« La part du logement dans le budget des ménages en 2010 », Insee Première n°1395, Mars 2012
 « Conditions de logement de 2005 à 2010 : Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », Insee Première n°1396, Mars 2012



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes

15, rue Arthur Ranc
 BP 60539
 86020 POITIERS CEDEX

☎ : 33 (0)5 49 55 63 63

☎ : 33 (0)5 49 55 63 01

@ : <http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr>

Service énergie climat logement aménagement

✉ : secla.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

Pour tout renseignement statistique

www.insee.fr/poitou-charentes

insee-contact@insee.fr

0 972 724 000 (tarification appel local)
 du lundi au vendredi de 9 h à 17 h



Insee Poitou-Charentes
 5 rue Sainte-Catherine - BP 557
 86020 Poitiers Cedex
 Tél : 05 49 30 01 01
 Fax : 05 49 30 01 03
sed-poitou-charentes@insee.fr

Directeur de la publication : Didier BLAIZEAU
 Rédacteur en chef : Jean-Pierre FERRET