

# Insee Analyses

## Languedoc-Roussillon

N° 08

Février 2015



## Entre 2010 et 2030, 21 200 logements seraient à construire en moyenne par an

Pour répondre aux besoins de la population présente et à ceux des futurs nouveaux habitants, 21 200 logements devraient être construits en moyenne chaque année d'ici 2030. Au delà des données chiffrées sur ces besoins, se pose la question de leur localisation. En effet, depuis ces dernières années, face à des prix de l'immobilier en hausse, une grande majorité des ménages du Languedoc-Roussillon s'installe de plus en plus loin des pôles urbains pour accéder à un logement adapté à leurs besoins. Si les tendances démographiques et de choix de résidence se poursuivaient, cet étalement urbain se renforcerait. Un scénario alternatif réalisé à partir d'hypothèses portées par la Dreal et différenciées selon les territoires propose une vision limitant l'étalement urbain tout en préservant les espaces.

Bernard Canonéro, Insee  
Pierre Gayraud, Dreal Languedoc-Roussillon

Il serait nécessaire de construire en moyenne 21 200 logements neufs par an en Languedoc-Roussillon entre 2010 et 2030. Ce besoin potentiel de logements (*définitions*) serait pour moitié essentiel à l'accueil de nouvelles populations attendues sur le territoire (*figure 1*). L'autre moitié correspond au besoin potentiel de la population présente, qui comprend la baisse de la taille des ménages, le renouvellement du parc, les besoins en résidences secondaires, et la variation du nombre de logements vacants.

La construction de logements neufs resterait ainsi soutenue avec un léger tassement dans le temps, + 21 600 d'ici 2020 puis + 20 700 jusqu'en 2030. Chaque année, en moyenne, + 22 400 logements ont été construits entre 1999 et 2011, période durant laquelle le parc de logements a crû de + 23 500 unités, le bâti existant ayant généré des logements. Ces projections tiennent compte des projections ten-

danciennes du nombre de ménages (*méthodologie*) et d'hypothèses portées par la DREAL en matière d'évolution de composition du parc de logements et de son renouvellement.

### D'ici 2030, + 10 300 logements pour répondre au besoin de la population actuellement présente

Le besoin annuel de logements généré par la population actuelle de la région, dit « endogène », serait de + 10 300 logements d'ici 2030. Il est constitué de trois composantes. D'abord, un besoin croissant de la population actuelle en résidences principales du fait de la baisse de la taille des ménages. Ensuite, la variation du nombre de résidences secondaires et celle des logements vacants représentant la fluidité du marché de logements (temps de revente, de relocation, de rénovation...). Enfin, des logements neufs se-

ront nécessaires pour remplacer les logements anciens retirés du marché : c'est le renouvellement du parc.

### Desserrement des ménages : besoin le plus important à population constante

Le vieillissement de la population, l'évolution des comportements de cohabitation (vie en couple plus tardive des jeunes ou séparations plus nombreuses par exemple) font qu'aujourd'hui, pour se loger, une population a besoin globalement de plus de logements qu'hier et probablement moins que demain. La baisse de la taille des ménages, appelée desserrement, serait à l'horizon 2030 légèrement plus soutenue en Languedoc-Roussillon qu'à l'échelle nationale en raison de l'attractivité résidentielle actuelle du territoire pour des ménages familiaux, donc de taille plus importante en moyenne. Parmi eux, certains



# 1 La moitié des besoins potentiels portée par l'arrivée de nouveaux résidents

Décomposition des besoins annuels moyens de logements pour le Languedoc-Roussillon aux horizons 2020 et 2030

Unités : nombre de logements

		1999-2011	2010-2020	2020-2030	2010-2030
<b>Variation du nombre de logements</b>		+ 23 500	+ 19 700	+ 18 250	+ 18 975
<b>Besoins endogènes : liés à la population actuelle (point-mort)</b>	<b>Desserrement des ménages</b> Nombre de logements supplémentaires à produire pour loger le même nombre d'habitants qu'au recensement précédent, en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages (vieillesse de la population, décohabitation ou augmentation du nombre de familles monoparentales)	+ 4 700	+ 4 700	+ 5 400	+ 5 050
	<b>Variation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels</b> Besoins liés à l'occupation à titre non principal	+ 3 000	+ 2 600	+ 2 000	+ 2 300
	<b>Variation du nombre de logements vacants</b> Besoins liés à la fluidité des marchés	+ 1 900	+ 1 000	+ 500	+ 750
	<b>Renouvellement du parc</b> Nombre de logements supplémentaires à produire pour remplacer le nombre de logements retirés du marché	- 1 100	+ 1 900	+ 2 500	+ 2 200
<b>Besoins exogènes</b>	<b>Effet démographique</b> Nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux résidents	+ 13 900	+ 11 400	+ 10 300	+ 10 850
<b>Besoins potentiels de logements</b>	<b>Nombre de logements à construire</b>	+ 22 400	+ 21 600	+ 20 700	+ 21 150

Note : les données entre 1999 et 2011 sont calculées à partir de la situation observée.

Sources : Insee, Recensement de population, modèle Omphale - DREAL Languedoc-Roussillon

vont décohabiter dans les années à venir, tout en demeurant sur place. Les ménages verront leur taille diminuer en moyenne de - 0,40 % à l'horizon 2020 et de - 0,38 % à l'horizon 2030. C'est de loin le facteur le plus impactant sur le besoin endogène en logements avec en moyenne + 5 050 logements supplémentaires par an d'ici 2030.

## Plus de 2 000 résidences secondaires supplémentaires par an

Avec 350 000 unités en 2011, les résidences secondaires occupent une place importante dans la région : 21 % du parc contre moins de 10 % en France métropolitaine. Le nombre de résidences secondaires a progressé de près de + 3 000 logements par an entre 1999 et 2011 mais leur part est en baisse depuis 1990 (23 %). Les capacités à construire sur les sites touristiques, principalement littoraux, diminuent fortement, en raison du peu d'espaces disponibles, des contraintes liées aux risques naturels, et des enjeux environnementaux. Ainsi, le volume de résidences secondaires devrait continuer de progresser mais à un rythme moins soutenu que par le passé. Les résidences secondaires devraient ainsi par hypothèse représenter 20,4 % du parc d'ici 2020 et 19,5 % en 2030. Cela se traduit par un besoin de près de 2 600 logements par an d'ici 2020 et de près de 2 000 par an entre 2020 et 2030.

## Une moindre vacance des logements à l'horizon 2030

Le taux de logements vacants est plus élevé en Languedoc-Roussillon qu'au niveau national, 7,8 % du parc en 2011. Après une tendance à la baisse entre 1990 et 1999, il se stabilise depuis. Dans une certaine mesure, la vacance des logements est nécessaire pour permettre l'emménagement de nouveaux ha-

bitants et favoriser la fluidité du marché, notamment dans une région à forte mobilité résidentielle. Entre 1999 et 2011, au regard de la croissance du parc de + 23 500 logements par an, le nombre de logements vacants a augmenté de + 1 900 logements. Indicateur d'adéquation entre l'offre et la demande de logements, la vacance représente un enjeu spécifique pour les acteurs de l'aménagement du territoire, notamment celui de lutter contre la vacance de longue durée pouvant résulter de logements inadaptés aux besoins de la population (confort, taille, proximité des services, etc.), ou de la faiblesse de la demande dans des zones géographiques peu attractives. Ces logements se situent principalement dans le parc ancien de certaines grandes villes ou en milieu rural.

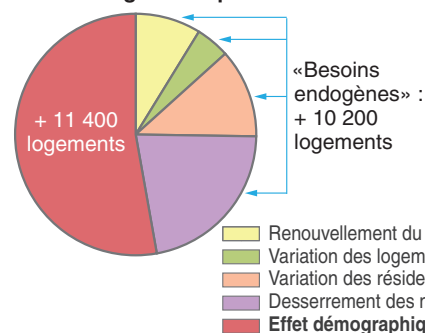
Tendre vers une baisse de la vacance est un objectif des politiques publiques pour atteindre un taux de 7 % du parc en 2030, soit la moyenne nationale. Ainsi, il faudrait construire environ 1 000 logements par an d'ici 2020 et près de 500 par an entre 2020 et 2030 pour favoriser la fluidité des parcours résidentiels au regard des besoins globaux en logements.

## Renouvellement du parc : remplacement d'un logement ancien sur 800

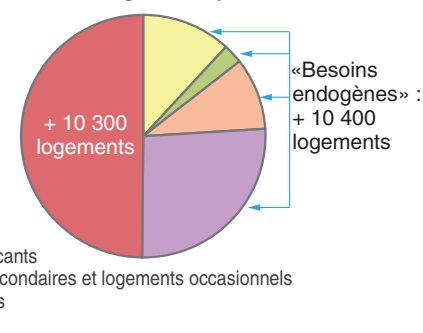
Avoir une augmentation du parc total supérieure au nombre de logements construits est un signe de tension des marchés, comme cela est le cas dans la région entre 1999 et 2011 : la création globale de logements est de + 23 500 en moyenne annuelle, et + 22 400 dans le neuf (*encadré : logements commencés et besoins de logements*). Plus de 1 100 logements ont ainsi été créés chaque année à partir du bâti existant (transformations de logements à partir de locaux commerciaux, division de logements...). Dans le futur, il serait nécessaire de construire de nouveaux logements pour compenser non seulement les démolitions mais aussi accompagner les politiques de rénovation urbaine. Ainsi, pour 2020, l'hypothèse retenue d'un renouvellement du parc de + 0,12 % par an générerait un besoin de 1 900 logements. Pour 2030, un renouvellement de + 0,13 % par an représenterait 2 500 logements par an.

## 2 Dans le futur, l'effet de l'arrivée de nouveaux résidents serait moindre, compensé par le desserrement des ménages

Unité : %  
**Évolution de 2010 à 2020 :**  
**+ 21 600 logements par an**



**Évolution de 2020 à 2030 :**  
**+ 20 700 logements par an**



Sources : Insee, Recensement de population, modèle Omphale - DREAL Languedoc-Roussillon

## Construire 10 850 logements pour accueillir les nouveaux arrivants

L'arrivée dans la région de nouvelles populations engendre également des besoins en logements, dits « exogènes ». Pour accueillir ces nouveaux habitants, il serait nécessaire de produire + 10 850 logements par an d'ici 2030, + 11 400 logements entre 2010 et 2020 puis + 10 300 jusqu'en 2030. En effet, le Languedoc-Roussillon est une des régions françaises où la croissance démographique est la plus forte. Entre 1999 et 2011, la région compte en moyenne 31 000 habitants supplémentaires chaque année, soit + 1,3 %, principalement porté par l'excédent migratoire. Si les comportements démographiques se prolongeaient (*méthodologie*), la région compterait + 23 000 habitants par an d'ici 2030. La croissance démographique resterait forte mais se tasserait avec un rythme annuel de l'ordre de + 0,8 % par an, en raison de la baisse prévisible des flux migratoires et du vieillissement de la population. Si l'effet démographique contribue pour moitié aux besoins en logements supplémentaires entre 2010 et 2020, son effet sera moindre entre 2020 et 2030, mais compensé par le desserrement des ménages (*figure 2*).

## Poursuite de l'étalement urbain si les tendances en matière d'habitat continuent

Entre 1999 et 2010, la croissance démographique s'est accompagnée d'un étalement urbain important avec une concentration de la population dans les aires urbaines, mais également par une dynamique démographique sur des territoires hors des aires urbaines (*Gidrol et Canonéro, 2013*). L'installation de ménages de plus en plus loin des pôles urbains résulte en partie du niveau relativement bas des revenus des ménages languedociens, avec un revenu fiscal médian de 17 300 € en 2011, inférieur de 10 % au niveau national. Si les tendances actuelles venaient à se poursuivre jusqu'en 2030, indépendamment des effets de politiques locales, dans les aires urbaines de Montpellier, de Perpignan et de Nîmes, le nombre de résidences principales supplémentaires s'élèverait chaque année à

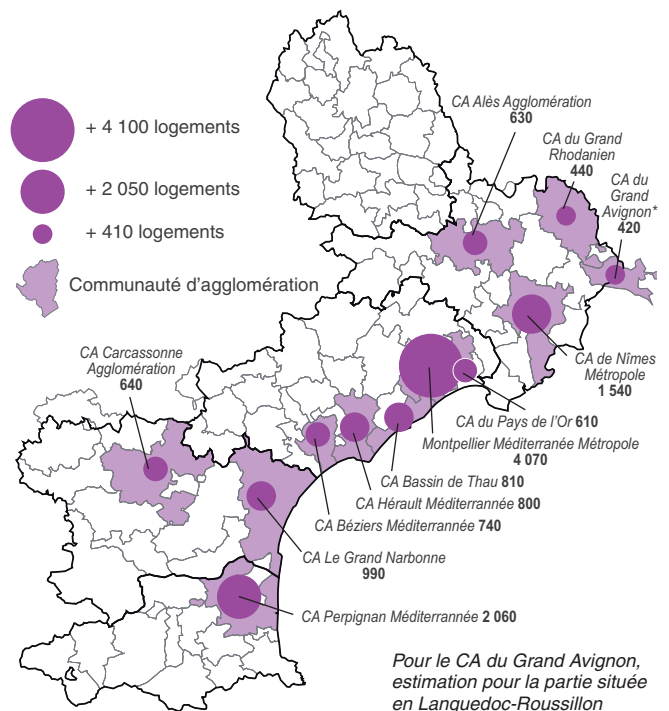
respectivement, + 3 100 logements, + 1 800 logements et + 1 300 logements entre 2010 et 2030. La demande serait également forte pour les territoires situés entre les aires urbaines de la région. L'étalement urbain se poursuivrait ainsi le long de la frange littorale et à la périphérie, entre les aires urbaines et le long de l'autoroute A9. Il induirait une intensification des déplacements domicile-travail essentiellement en voiture individuelle.

## Vers une maîtrise de l'étalement urbain

Portant une vision de l'aménagement du territoire régional, un scénario alternatif propose une territorialisation des besoins en logements. En tenant compte des dynamiques territoriales ainsi que des politiques d'aménagement du territoire actuellement ou ultérieurement mises en œuvre, les hypothèses pour chacune des composantes des besoins en logements sont différenciées en fonction des profils de territoires. Tout en s'adaptant aux évolutions démographiques, tels que le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages, les politiques publiques visent à maîtriser l'étalement urbain et à réduire les déplacements afin de répondre aux défis énergétiques et climatiques, et à répondre aux enjeux environnementaux et financiers. L'orientation retenue tend à rechercher des modèles de développement urbain plus denses et compacts et à optimiser des espaces urbains bien équipés et desservis par des réseaux de transports collectifs (*encadré : Construire un scénario alternatif...*).

Ainsi, le scénario alternatif affiche un net renforcement de la production de logements sur

## 3 Besoins potentiels en logements par an à l'horizon 2020



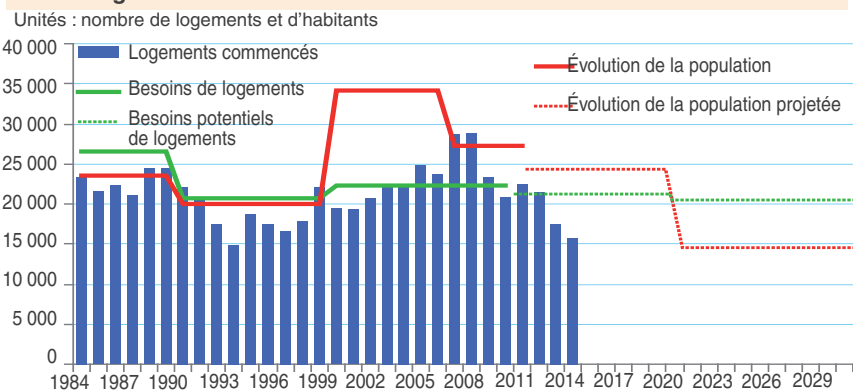
Sources : Insee - Dreal - © Ign 2015

les communes urbaines (*figure 3*). Avec près de 45 % des besoins, l'Hérault est le département du Languedoc-Roussillon qui restera le plus dynamique en matière de construction. Par exemple, pour Montpellier et les grandes villes centres, alors que le besoin lié aux populations ralentirait, le rythme de construction resterait par hypothèse dans ce scénario globalement stable, avec un effort de renouvellement important (destruction de logements pour trouver du foncier) et une diminution de la vacance. La métropole montpelliéraine devrait connaître une production d'environ 4 000 logements neufs par an. Avec la Communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée (2 000 logements par an) et celle de Nîmes Métropole (1 600 logements par an), ces trois agglomérations représentent 37 % du besoin régional en logements neufs. En revanche, ce scénario volontariste ralentirait le développement du parc de logements dans les secteurs périurbains et les communes rurales. ■

## Construction neuve et évolution de population

De 1984 à 1998, le rythme de constructions neuves suit l'évolution de population tout en renouvelant une partie du parc. Le ratio entre le nombre de nouveaux habitants et celui des logements mis en chantier est de 1, taux proche de la moyenne nationale. Entre 1999 et 2010, la forte croissance démographique n'est pas immédiatement accompagnée d'une augmentation des logements mis en chantier, le ratio est de 1,35 nouvel habitant par logement commencé. Le déficit de constructions neuves est compensé par la transformation du bâti existant en résidences principales. Avec une augmentation de population moins importante, ce ratio devrait se stabiliser sur la décennie 2010-2020 en raison de la forte baisse du nombre de logements commencés depuis 2011. Du fait de la réduction prévisible des flux migratoires d'ici 2030, il serait proche de 1 si la construction neuve retrouve un rythme annuel moyen autour de 21 000 logements.

## 4 Logements commencés, besoins de logements et évolution de population en Languedoc-Roussillon entre 1984 et 2030



Sources : Insee - DREAL Languedoc-Roussillon

## Construire un scénario alternatif dans le contexte réglementaire

Dreal Languedoc-Roussillon

La production de logements doit être réfléchi aux différentes échelles de territoire (région, métropole, agglomération, aire urbaine...) en s'appuyant fortement sur **une armature urbaine** définie à ces différentes échelles et capable de construire une offre globale combinant habitat, activités, équipements et services, cadre de vie.

Cette notion d'armature urbaine est essentielle. Elle est directement liée à deux notions :

- celle d'un **réseau urbain** caractérisé par des relations entre les villes et les pôles, pour exemple, illustré en Languedoc-Roussillon par le cas de Sète-Montpellier-Lunel-Nîmes,
- celle d'une **hiérarchie urbaine** qui implique une structuration en différents niveaux de centralité et des rapports de complémentarité et de partage des fonctions entre villes voisines, par exemple, à l'échelle d'une aire urbaine.

Ainsi, la production durable de logements ne sera pas uniquement guidée par une volonté de densification, mais sera pensée dans **une logique d'intensification urbaine** conjuguant :

- densité à la fois lors de la production de logements neufs mais aussi par la réhabilitation ou remise sur le marché de logements vacants existants
- accessibilité en transports collectifs,
- formes urbaines attractives en relation avec le contexte paysager local,
- qualité des espaces publics,
- mixité sociale et générationnelle pour traduire les besoins en logements sociaux des plus modestes et l'adaptation des logements au vieillissement prévisible de la population,
- articulation et diversité des fonctions urbaines, notamment en intégrant l'équilibre entre accueil des populations résidentes et vocation touristique,
- trame verte et bleue (continuités écologiques terrestres et aquatiques), la région disposant de grandes richesses naturelles et paysagères.

### Les leviers opérationnels pour un aménagement durable des territoires

Pour mettre en œuvre cet aménagement durable des territoires, l'État et les collectivités territoriales disposent de leviers opérationnels :

- les nouvelles règles d'urbanisme édictées par la loi ALUR visant à limiter l'étalement urbain, (suppression du coefficient d'occupation des sols et des superficies minimales des terrains constructibles...) et incitant à une vision du territoire plus globale au travers des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) intercommunaux ; les ordonnances du plan d'investissement pour le logement dont celles du 3 octobre 2013, l'une relative au développement de la construction de logements permet désormais, dans les zones répondant à certains critères démographiques, de déroger aux règles des PLU (dépassement de la hauteur maximale des bâtiments, nombre réduit de places de stationnement, changement de destination facilité pour faire des logements) qui concerne 31 communes dans l'Hérault et une dans le Gard et celle instituant la procédure intégrée pour le logement, et dont celle du 20 février 2014 sur le logement intermédiaire ;
- le relèvement des objectifs de production de logement social et l'accélération du rythme de rattrapage des communes « SRU » (Solidarité et Renouvellement Urbains), au travers de la loi du 18 janvier 2013 relatif à la mobilisation du foncier ;
- les 50 mesures tendant à simplifier les normes de construction visant à augmenter le nombre de logements et à en diminuer le coût ;
- le plan de relance, avec la révision du zonage d'investissement locatif effectif depuis le 1/10/2014 et plusieurs mesures, notamment fiscales ;
- les financements de l'Anah et de l'Anru pour la réhabilitation et la rénovation des centres anciens, l'adaptation des logements aux handicaps et la lutte contre la précarité énergétique ;
- une politique de l'Établissement Public Foncier (EPF) favorisant la mixité sociale en milieu urbain.

## Méthodologie

### Projections de populations, projections de ménages, évaluation du besoin en logements à l'horizon 2030 ?

Les hypothèses retenues pour les projections de population par l'INSEE sont celles du scénario central du Modèle OMPHALE :

L'espérance de vie à la naissance augmenterait au même rythme qu'en France métropolitaine où elle atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040 ;

Fécondité : Les taux de fécondité de la région sont maintenus à leur niveau de 2007 ;

Migrations : Les quotients migratoires avec les autres régions de France, calculés entre 2000 et 2008, sont supposés constants ;

Pour les échanges avec l'étranger (y compris hors Europe), l'hypothèse métropolitaine (+ 100 000 personnes par an) est ventilée au prorata du nombre d'immigrants par département ;

À partir des projections de population en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des ménages, du vieillissement de la population, des phénomènes de décohabitation et de séparation, on projette un nombre de ménages, équivalant au nombre des résidences principales. Pour évaluer le besoin global en logements, des hypothèses ont été faites par la Dreal sur chaque composante du parc de logements et sur son renouvellement. Ces hypothèses ont été différenciées pour la période allant de 2010 à 2020 puis pour la période 2020-2030. Les chiffres fournis dans cette étude sont une moyenne des 2 périodes.

L'estimation du besoin potentiel en logements doit être interprétée avec prudence. Il ne s'agit pas d'une prévision, mais d'une projection basée sur des objectifs et hypothèses reposant sur l'analyse des tendances passées.

## Définitions

Le **besoin potentiel de logements** représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance projetée du nombre de ménages, sans tenir compte des situations de mal-logement ou de non-logement. Son estimation s'appuie sur des hypothèses d'évolution du parc des résidences secondaires et de logements vacants réalisées par la Dreal. Elle doit en outre prendre en considération l'ensemble des opérations affectant les logements existants : destructions, fusions, éclatement, transformations de logements en locaux non commerciaux et inversement.

**Ménage** : ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

**Logement neuf** ou logement construit : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire.

### Insee Languedoc-Roussillon

274, allée Henri II  
de Montmorency  
34964 Montpellier Cedex 2

Directeur de la publication :  
Francis Vennat

Rédaction en chef :  
Magalie Dinaucourt

ISSN 2416-9625  
© insee 2015

## Pour en savoir plus

- Canonéro B. et Gidrol JC. (2014), « Perspectives démographiques et de résidences principales en Languedoc-Roussillon à l'horizon 2030 », *Insee Languedoc-Roussillon - Repères Synthèse n°2 - février 2014*
- « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages », *commissariat général au développement durable, Le point Sur n°135, août 2012.*
- « L'évaluation des besoins en logements », *Dreal Languedoc-Roussillon, novembre 2013*
- Gidrol JC. (2015), « Une baisse continue du nombre de personnes par logement depuis 20 ans » *Insee Flash du Languedoc-Roussillon n°7, janvier 2015*

