

D'ici 2035, un besoin de 426 000 logements supplémentaires dont deux tiers liés à l'augmentation du nombre de ménages

Dans les Hauts-de-France, il faudrait produire 426 000 nouveaux logements d'ici 2035 pour répondre aux besoins de la population en poursuivant les tendances actuelles. Ce besoin résulte pour deux tiers de l'évolution du nombre de ménages à venir. En effet, si les tendances démographiques actuelles se poursuivaient, il faudrait créer 293 000 logements supplémentaires entre 2015 et 2035 pour loger les nouveaux ménages. Cela représente en moyenne 14 650 logements par an. Cette demande potentielle serait principalement portée par le vieillissement de la population. La croissance démographique et la décohabitation auraient des effets plus limités, tout comme l'évolution du parc de logements. Le besoin futur serait accentué dans les territoires à forte croissance démographique principalement situés sur l'axe nord-sud de la région. En revanche, il serait plus modéré dans les territoires en repli démographique comme l'est de la région et le littoral où la baisse de la population compenserait la hausse du nombre de ménages liée au vieillissement.

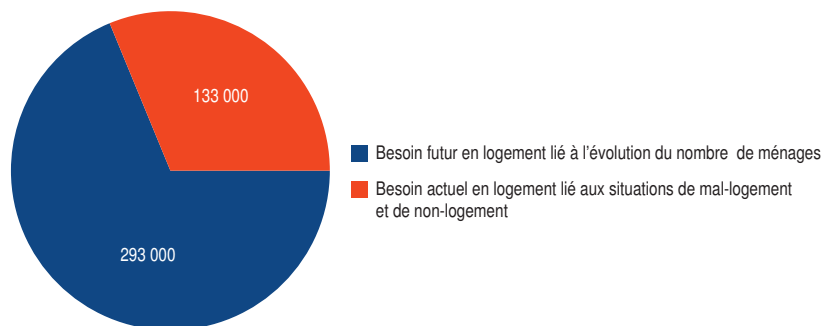
Benjamin Bour, Guillaume Braun, Véronique Bruniaux, Insee

Anticiper et territorialiser les besoins en logements est primordial pour orienter les politiques publiques. D'ici 2035, 426 000 nouveaux logements seraient en effet à produire (*figure 1*) pour tenir compte des besoins futurs liés à l'évolution du nombre de ménages et des besoins actuels liés aux situations de mal-logement et de non-logement (*encadré 1*).

Parmi eux, 293 000 permettraient de loger les 254 400 nouveaux ménages attendus dans la région, soit un peu plus de 10 % du parc de logements de 2015. D'ici 2035, il faudrait ainsi mettre sur le marché chaque année 14 650 logements supplémentaires, via la construction de logements neufs ou la transformation de locaux existants. Ce besoin est supérieur au nombre de ménages supplémentaires car les logements ne sont pas tous destinés

1 Deux tiers des besoins portés par la hausse du nombre de ménages

Besoins en logement en Hauts-de-France, d'ici 2035



Sources : Insee, modèle Omphale – Dreal, Filocom.

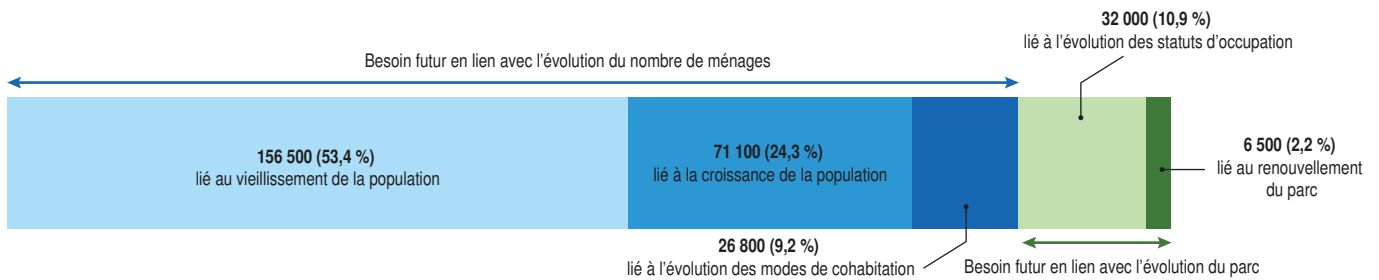
à servir de résidences principales. En effet, certains resteront ou deviendront vacants ; d'autres seront employés comme résidences secondaires. Enfin, le parc de logements continuera à se renouveler (*définitions*), engendrant également de nouveaux besoins.

Le vieillissement de la population : principale source du besoin futur en logement

Des trois effets, le vieillissement de la population aurait l'impact le plus significatif d'ici 2035. Il engendrerait plus

2 Le vieillissement de la population contribue pour moitié au besoin futur en logement

Répartition des 293 000 logements supplémentaires à créer entre 2015 et 2035, selon l'origine du besoin



Note de lecture : de 2015 à 2035, 32 000 logements seront à construire en raison du nombre croissant de logements vacants et de résidences principales, soit 10,9 % du besoin total. Ce besoin est lié à l'évolution du statut d'occupation des logements.

Sources : Insee, modèle Omphale – Dreal, Filocom.

de la moitié des besoins futurs (figure 2) dans la région, soit 156 500 logements. Dans 20 ans, avec l'arrivée progressive des générations du « baby-boom », le poids des plus de 65 ans dans la population régionale passerait ainsi de 16 % à 23 %, soit 1,4 million d'habitants (975 000 en 2015).

La croissance démographique et la décohabitation ont un effet plus modéré

La hausse de la population contribuerait pour un quart aux besoins futurs dans la région, soit 71 100 logements. Ainsi, la population dans les Hauts-de-France augmenterait de 0,3 % par an entre 2015 et 2035, soit une croissance inférieure de 1 point à celle observée entre 1990 et 2015. L'excédent naturel continuerait d'alimenter cette croissance, compensant le déficit migratoire. En France métropolitaine, la hausse demeurerait plus soutenue (8 %).

La décohabitation (définitions) conduirait également à un besoin de 26 800 logements supplémentaires d'ici 2035, soit 9 % des besoins futurs dans la région. Malgré un nombre de séparations en hausse et des mises en couple de plus en plus tardives, la décohabitation aurait un effet plus faible que le vieillissement et la croissance de la population. La taille des ménages ayant déjà considérablement diminué lors des dernières décennies, les effets de la décohabitation devraient être moins marqués à l'avenir. C'est pourquoi, même sous l'hypothèse d'une accélération de la décohabitation, le besoin en logement dans la région n'augmenterait que de 3 %. Un tel scénario pèserait toutefois davantage dans les territoires les plus densément peuplés de la région comme les zones d'emploi de Lille, Amiens et Roubaix-Tourcoing.

13 % des besoins futurs liés à l'évolution du parc

En dehors de l'augmentation du nombre de ménages, l'évolution du statut d'occupation des logements et le renouvellement du

parc contribuerait à 13 % des besoins futurs, soit 38 500 logements au total (figure 2).

Dans un parc de logements, le caractère d'occupation des logements peut évoluer engendrant un besoin supplémentaire. Certains logements sont ainsi occupés après avoir été vacants, d'autres au contraire le deviennent. D'autres encore sont des résidences secondaires qui ne constituent pas le logement principal d'un ménage. En 2015, dans la région, 8,6 % des logements sont vacants et 2,8 % sont des résidences secondaires (contre 9,1 % pour les deux types de résidence en France métropolitaine). Si ces parts se maintenaient en 2035, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires augmenterait respectivement

de 23 900 (0,8 % du parc de logements actuel) et 8 100 par rapport à 2015 (0,3 %) du fait de la croissance attendue du nombre de ménages (encadré 2).

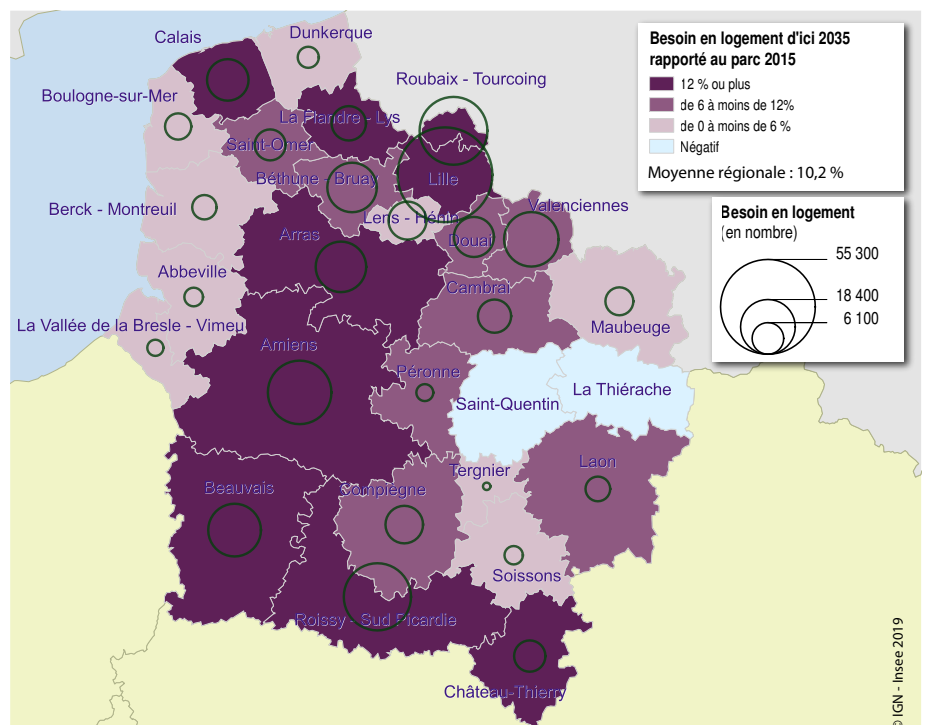
À ces évolutions s'ajoute le renouvellement du parc de logements (changement d'usage, démolitions, fusions, scissions) qui pourrait engendrer un besoin de 6 500 logements sur la période 2015-2035, soit 2 % des besoins futurs.

Un besoin futur en logement important dans les grandes agglomérations à la population croissante

De 2015 à 2035, les grandes agglomérations de la région, situées sur un axe nord-sud, concentreraient l'essentiel des besoins futurs en logement en Hauts-de-France. Dans les

3 Des besoins futurs en logement moindres sur le littoral et à l'est des Hauts-de-France

Besoins futurs en logement 2015-2035, en nombre et rapporté au parc de logements en 2015



Note de lecture : dans la zone d'emploi de Saint-Omer, le besoin futur en logement est relativement faible (6 100) mais rapporté au parc de logement de 2015, il se situe dans la moyenne régionale.

Source : Insee, modèle Omphale – Dreal, Filocom.

zones d'emploi de Lille, Roubaix-Tourcoing, Arras, Amiens, Beauvais et Roissy-Sud Picardie (figure 3), la population augmenterait significativement (+ 0,7 % par an), portée par l'excès des naissances sur les décès. Cette croissance démographique contribuerait pour moitié aux besoins contre un quart en moyenne dans la région. Rapporté au parc de logements de 2015, le besoin de logements supplémentaires à horizon 2035 serait important : de 13 % à 16 % selon la zone d'emploi, contre 10 % en région.

Dans six autres zones d'emploi (Château-Thierry, Flandre-Lys, Calais, Saint-Omer, Béthune-Bruay et Valenciennes), le besoin futur en logement serait également prononcé, notamment à Château-Thierry avec 18 %. Plus que la hausse de la population, c'est son vieillissement qui motiverait le besoin dans ces territoires.

Le repli démographique limite le besoin futur en logement à l'est et à l'ouest de la région

En lien avec un repli ou une faible progression de la population, le besoin futur en logement serait plus modéré dans cinq zones d'emploi de l'est de la région : Compiègne, Douai, Laon, Cambrai et Péronne. Néanmoins, du fait d'un vieillissement prononcé de leur population, la part de logements à créer resterait proche de la moyenne régionale (entre 6,4 % et 9,1 %).

Pour huit autres zones d'emploi (La Vallée de la Bresle-Vimeu, Berck-Montreuil, Abbeville, Boulogne-sur-Mer et Dunkerque sur le littoral ainsi que Lens-Liévin, Maubeuge et Soissons), le besoin futur en logement serait modeste. Dans ces territoires, le moindre vieillissement de la population s'ajouterait à la faible croissance démographique (+ 0,2 % par an). Rapporté au parc de logements de 2015, le besoin en logements supplémentaires s'y situerait entre 2 % et 5 %.

Enfin, dans trois zones d'emploi à l'est de la région, la baisse de la population et le vieillissement de la population se traduiraient par des besoins en logement quasi nul. Ce besoin serait faible dans la zone d'emploi de Tergnier (+ 1 %), nul sur Saint-Quentin et même négatif dans la Thiérache (- 3 %). Dans cette dernière zone, la baisse de la population contrebalancerait même les besoins liés au vieillissement de la population. Cependant, si ces territoires – ou la région de manière plus générale – gagnaient en attractivité, les besoins en logement augmenteraient (encadré 3). ■

Encadré 1 : 133 000 ménages en situation de non-logement et de mal-logement

Outre les besoins futurs en logement engendrés par l'évolution des ménages et du parc immobilier, il existe des besoins liés aux situations de non-logement et de mal-logement. Ceux-ci sont estimés selon des hypothèses relevant de la compétence de la DREAL (méthode).

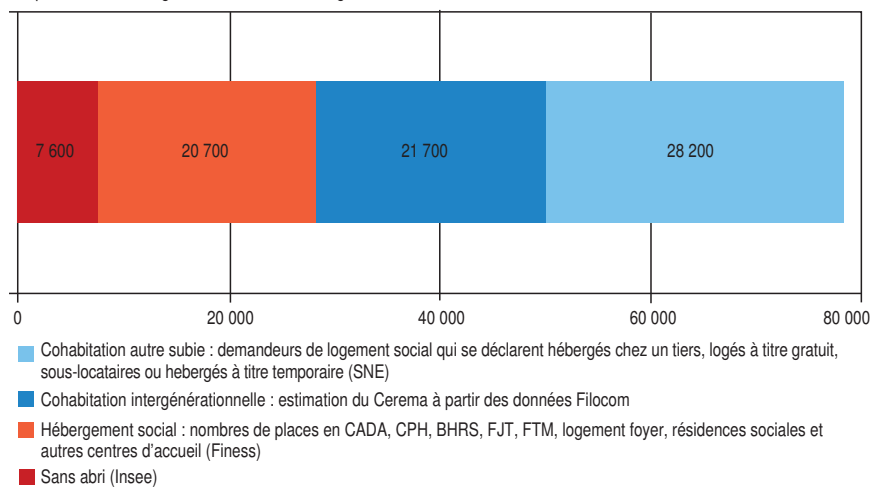
Le paramétrage de ces hypothèses varie selon les territoires. Cette option étant nouvelle dans l'estimation des besoins en logement, la DREAL mène actuellement, avec les différents partenaires locaux, des échanges afin d'ajuster localement les hypothèses. Dans l'attente de l'aboutissement de ces échanges, à l'échelle régionale, des paramètres par défaut ont cependant été retenus.

La méthodologie employée pour l'estimation de ces besoins peut être consultée à l'adresse : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/territorialisation-de-la-production-de-logements-methodologie-et-outil-destination>

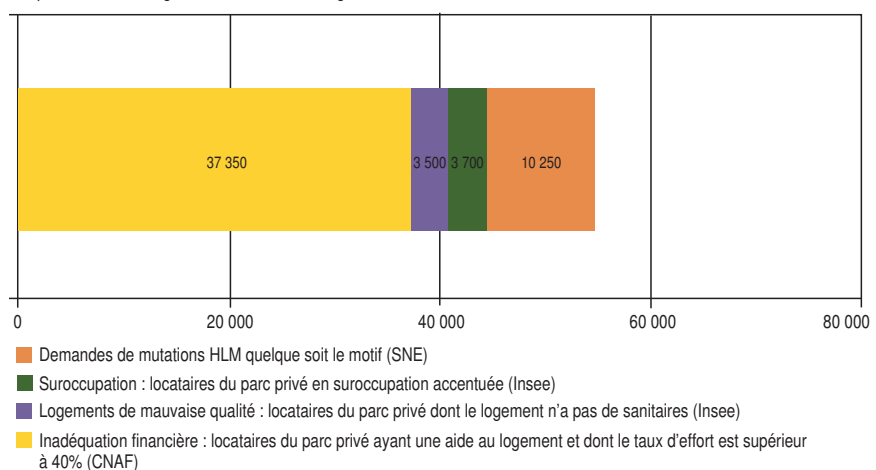
Dans la région, il y aurait aujourd'hui 78 200 ménages (figure 4) ne disposant pas de logement (personnes sans abri, logées à l'hôtel, en situation d'hébergement, logées chez un tiers...) ainsi que 54 800 ménages en situation de mal-logement (logement de mauvaise qualité, trop petits ou trop chers). Ces 133 000 ménages viendraient ainsi se rajouter aux 293 000 besoins en nouveaux logements estimés dans les Hauts-de-France d'ici 2035, portant le besoin total à 426 000 logements.

4 78 200 ménages en situation non-logement et 54 800 en situation de mal-logement

Répartition des ménages en situation de non-logement



Répartition des ménages en situation de mal logement



Sources : Insee, modèle Omphale – Dreal, Filocom.

Encadré 2 : un besoin en logement sensible à l'évolution de la vacance

La vacance concerne 8,6 % du parc de logements de la région et jusqu'à 13 % dans la Thiérache. Si l'on diminue cette part, l'impact est important sur le besoin en logement. Dans l'hypothèse d'une réduction de 10 % de la part de logements vacants dans chacune des zones d'emploi en 2035, le besoin total en logement de la région diminuerait de 12 %, soit - 35 600 logements.

Encadré 3 : un effet mesuré du renforcement de l'attractivité de la région sur les besoins en logement

Les réflexions menées dans le cadre du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) ont amené à construire un scénario alternatif au scénario central de projection de population utilisé dans l'étude. Ce scénario vise à rendre compte d'un regain d'attractivité de la région auprès de certaines populations. Il repose sur une hypothèse de réduction de moitié du déficit migratoire des trois populations suivantes : les jeunes (21 à 27 ans) aujourd'hui nombreux à quitter la région lors de leurs études universitaires ; les personnes de 30 à 45 ans à la recherche de meilleures opportunités professionnelles ; et les seniors (55 ans ou plus).

La réduction du déficit migratoire peut s'opérer de deux façons : une augmentation des arrivées ou une baisse des départs. Ces deux facteurs servent de levier afin de résorber de moitié le déficit migratoire, sauf chez les seniors, où seule la baisse des départs permet d'atteindre l'objectif. Le déficit migratoire des populations des trois classes d'âge diminue de manière progressive jusqu'en 2030 où le seuil fixé est atteint. Ces taux sont ensuite prolongés jusqu'en 2035.

En cumulant ces hypothèses de hausse d'attractivité pour chacune de ces trois tranches d'âge de la population, la région compterait 34 500 ménages de plus en 2035 qu'avec le scénario central des projections de population. Cela se traduirait par une augmentation du besoin total en logement de 44 000 unités dans la région.

Définitions

Un **ménage** est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence ; cette cohabitation ne suppose pas de liens de parenté particuliers.

La **décohabitation** est le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Le parc de logements possède une dynamique propre : certains locaux changent d'usage, des logements disparaissent suite à des démolitions ou des fusions tandis que d'autres sont créés suite à des scissions. L'ensemble de ces mouvements constitue le renouvellement du parc.

Le **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet)** est un document de planification territoriale élaboré par le Conseil régional en lien avec de nombreux acteurs régionaux. Il fixe des orientations et des objectifs à moyen et long terme pour l'aménagement, le développement durable du territoire régional et l'équilibre des territoires. Il est doté d'un caractère prescriptif, c'est-à-dire que des documents tels que les SCOT (schémas de cohérence territoriale), les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ou encore les chartes de parc naturel régional doivent le prendre en compte.

Sources et méthodes

L'estimation des besoins en logement proposée dans cette étude est issue d'une collaboration entre la Direction régionale Insee et la Dreal des Hauts-de-France. Elle est mesurée à l'aide d'Otelo, un outil paramétrable d'estimation des besoins territorialisés en logements, coconstruit par la DHUP, le SDES et le Cérema. Otelo intègre des dimensions prospectives (besoins futurs ou besoins en flux) et statiques (besoins liés à une demande actuellement non satisfaite ou besoins en stock).

Cette étude traite essentiellement des besoins futurs en logement liés à la hausse du nombre de ménages prévue d'ici 2035. Ces besoins s'appuient donc sur des projections de ménages dont la méthodologie et la robustesse sont assurées par l'Insee. S'ajoutent des hypothèses sur les résidences secondaires, vacantes et sur le renouvellement du parc de logements dont l'expertise repose sur la Dreal. Cet exercice ne peut être associé à une prévision : les projections de ménages postulent une prolongation des tendances démographiques passées, prolongation qui ne s'observe en réalité que ponctuellement. Une projection est donc un exercice simulateur théorique.

Les projections de population à horizon 2035 sont réalisées à partir du modèle **Omphale** de l'Insee. Différents scénarios de projection sont possibles, notamment le scénario central qui décline localement les évolutions nationales basées sur l'observation du passé récent. Les projections de ménages s'en déduisent en prolongeant les évolutions des modes de cohabitations. Cette étude propose une décomposition de l'évolution du nombre de ménages en **trois** effets :

- l'effet dû à la **croissance démographique** détermine l'évolution du nombre de ménages si seule la population évolue, sans que sa structure par âge ou les comportements de cohabitation ne changent. Sous cette hypothèse, la taille des ménages ne varie pas et le nombre de ménages augmente au même rythme que la population ;
- l'effet lié au **vieillissement de la population** détermine, à niveau de population constant (celui de fin de période), l'évolution du nombre de ménages si seule la structure par âge avait évolué, les comportements de cohabitation restant inchangés. Dans cet effet, l'évolution de la structure par âge de la population entraîne une modification de la taille des ménages, par exemple lorsque les enfants quittent le foyer familial et vont s'installer ailleurs ou lorsqu'un des conjoints décède, nécessitant fréquemment pour les personnes restantes une recherche d'un logement plus petit. Ainsi, le vieillissement conduit à une diminution de la taille moyenne des ménages et donc, à population constante, à une hausse du nombre de ménages ;
- l'effet imputable à l'**évolution des comportements de cohabitation** détermine, à pyramide des âges donnée (celle observée en fin de la période), l'évolution du nombre de ménages si seuls les comportements de cohabitation avaient évolué. Les tendances observées vont vers une décohabitation qui conduit à une baisse de la taille moyenne des ménages et donc à une augmentation du nombre de ménages, à population constante.

Insee Hauts-de-France
130 avenue du Président J.F. Kennedy
CS 70769
59034 Lille Cedex
Directeur de la publication :
Jean-Christophe Fanouillet
Rédacteur en chef :
Hugues Lermehin
Référent étude qualité :
Emilie Pawlowski
ISSN 2493-1292
ISSN en ligne 2492-4253
© Insee 2019
Crédits photos :
© Laurent Ghesquière
© Anaïs Gadeau
© Laurent Rousselin

Pour en savoir plus

- « 377 000 ménages supplémentaires à l'horizon 2050 », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 87, décembre 2018
- « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2018 – 36,3 millions de logements en France hors Mayotte », *Insee Focus* n° 126, octobre 2018
- « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 – La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018
- « Les territoires en repli démographique plus exposés à la vacance résidentielle », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 102, novembre 2019
- « Le parc de logements », Observatoire des territoires, 2018

