



Cent pour cent Basse-Normandie

Projections de ménages et besoins en logements

5 000 logements par an pour les nouveaux ménages bas-normands d'ici à 2017

En 2017, la Basse-Normandie devrait compter près de 680 000 ménages, soit 51 000 ménages de plus que dix ans plus tôt. La quasi totalité de ce surcroît de ménages sera composée de personnes seules, le plus souvent âgées. La région devrait perdre dans le même temps 26 000 familles d'actifs, mais gagner presque autant de couples de plus de 60 ans. Ce vieillissement de la population et l'accroissement du nombre de personnes seules toucheront toutes les zones de la région. Il devrait se traduire en dynamisme démographique sur les bassins côtiers du Calvados et de l'Ouest de la Manche. Ce sera beaucoup moins le cas dans le sud de la région, notamment dans tout le département de l'Orne. Au total, il faudrait construire 7 350 logements neufs chaque année dont 5 050 liés à la seule croissance du nombre de ménages.

En 2017, la Basse-Normandie aura gagné 47 000 habitants par rapport à 2007. C'est une population vieillissante mais surtout une population dont le nombre de personnes seules devrait croître de près d'un quart. L'accroissement des séparations et des divorces, les enfants retardant leur installation en couple, expliquent que le nombre de ménages augmentera plus que la population. Au total, la région devrait s'accroître de 51 000 ménages (+ 8,2 %). Parmi eux, 50 000 seront des ménages d'une seule personne.

En termes de logement, ce nouvel apport de ménages d'une personne ne signifie pas pour autant qu'il faudra prévoir 50 000 petits logements supplémentaires (F1 ou F2). En effet, les deux tiers de cet accroissement de personnes seules seront le fait de personnes âgées. Or, la majorité d'entre elles restent souvent, tant qu'elles le peuvent, dans le logement qu'elles occupaient auparavant avec leur conjoint, voire avec leurs enfants.

La décohabitation due aux divorces ou aux départs des enfants ainsi que l'allongement de la durée de vie en solo sera aussi à l'origine d'un accroissement de plus de 16 000 personnes seules, plus jeunes,

n° 227 - mars 2012



ASSOCIATION RÉGIONALE POUR L'HABITAT SOCIAL
BASSE-NORMANDIE



Projeter pour prévoir, un partenariat entre l'Insee et la Dreal

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal), en partenariat avec l'Association Régionale pour l'Habitat Social (ARHS) et la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations de Basse-Normandie (CDC), souhaitait remettre à jour le document visant à étudier les marchés locaux d'habitat. Celui-ci présente un ensemble de données caractérisant les marchés des zones d'emploi en termes de patrimoine, de contexte, d'offre et de demande ou encore de prix du logement. Initié en 2002, ce document est mis à jour périodiquement (en 2006 et en 2012) en fonction de la disponibilité des données. En effet, pour la DREAL, il est essentiel de suivre régulièrement les marchés du logement et d'en tirer les principaux enjeux localement pour orienter les politiques publiques (maîtrise de la consommation d'espace, programmation des constructions de logements sociaux, renouvellement urbain notamment).

Pour mettre à jour ce document, la Dreal a besoin de s'appuyer sur les projections de population et de ménages par zone d'emploi à l'horizon 2017 réalisées par l'Insee. Certaines zones d'emploi n'atteignant pas le seuil minimum de 50 000 habitants, l'Insee et la DREAL se sont accordées pour effectuer les regroupements de zones d'emploi suivants : Flers et Vire, Alençon et Argentan et enfin, l'Aigle et la partie bas-normande de la zone d'emploi de Nogent-le-Rotrou.

pour lesquelles les demandes de logements seront davantage systématiques.

Le nombre de couples avec ou sans enfants ne devrait pas beaucoup varier d'ici 2017. En revanche, si leur nombre reste quasi stable, leur profil évolue.

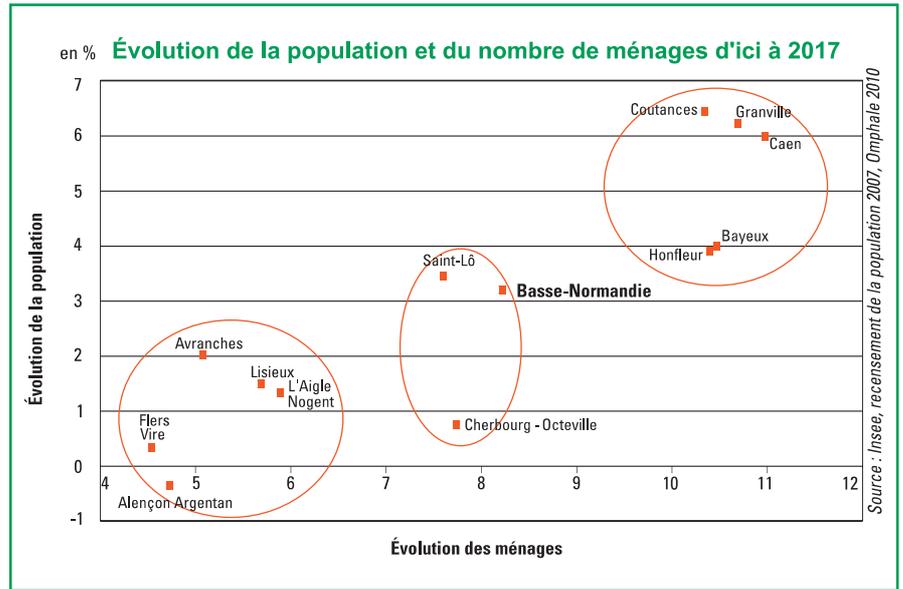
D'une part, la région devrait gagner près de 25 000 couples de plus de 60 ans. Ces ménages, souvent sans enfant, pourraient se composer pour moitié de ménages bas-normands restant dans leur logement, et pour moitié de jeunes retraités venant s'installer en Basse-Normandie. Même si certains d'entre eux pourraient occuper leur résidence secondaire, l'arrivée des autres devrait engendrer une demande en logement.

D'autre part, la Basse-Normandie pourrait perdre 26 000 couples de 30 à 59 ans, essentiellement des familles avec enfants. Ces pertes toucheront surtout les 35 - 45 ans, dont les parents appartiennent aux classes creuses de la seconde guerre mondiale.

Un besoin de 7 350 nouveaux logements chaque année

Au regard de ces éléments démographiques, la Dreal estime pour la période 2012-2017 que les besoins de construction nécessaires pour absorber la croissance du nombre de ménages bas-normands s'élèvent à 5 050 logements par an.

Mais la situation du parc évolue également. Il faut en effet anticiper les destructions de



logements ou les changements de destination et prévoir des constructions pour les remplacer. De plus, pour prendre en compte la tension déjà à l'œuvre sur le marché, la Dreal confronte, selon une méthode identique, les besoins théoriques et l'évolution réelle du parc sur la période précédente. Elle estime ainsi les besoins qui n'ont pas pu être satisfaits et qui, par la raréfaction de l'offre et le renchérissement des prix, ont contraint les ménages à s'orienter vers un logement insatisfaisant voire à trouver des solutions alternatives de type colocation, report de décohabitation ou retour chez les parents après un divorce. Au total, la Dreal évalue ces besoins de renouvellement et d'ajustement à 2 300 logements par an, soit des besoins théori-

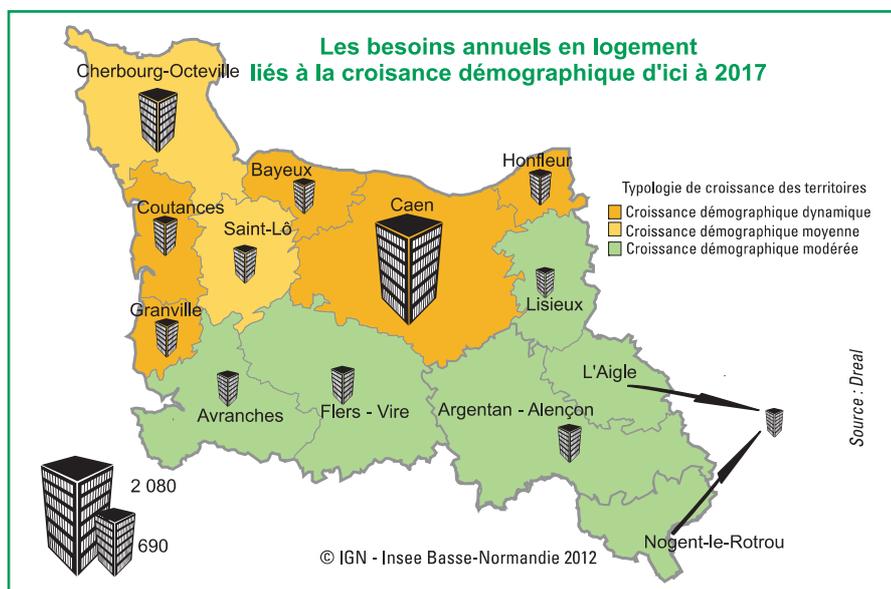
ques en nouveaux logements totaux d'environ 7 350 logements par an pour l'ensemble de la région.

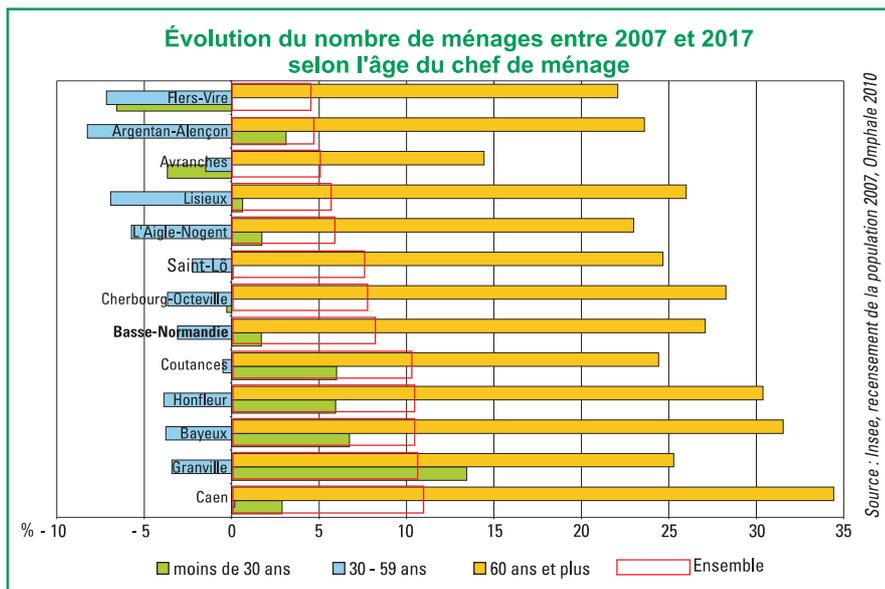
Des ménages vieillissants et moins nombreux : ce constat se vérifie partout, même dans les zones les plus urbaines. Toutefois, les enjeux varient au sein de la région, entre les zones à forte croissance démographique et les autres.

Cinq territoires côtiers dynamiques

Cinq zones d'emploi se distinguent par un accroissement du nombre de ménages supérieur à 10 % : **Caen, Granville, Bayeux, Honfleur et Coutances**. Si les tendances démographiques se poursuivent entre 2007 et 2017, les trois zones d'emploi de Caen, Granville et Coutances devraient connaître la plus forte progression démographique.

Le territoire d'influence de **Caen** resterait le plus dynamique de la région. Il gagnerait un tiers de personnes âgées supplémentaires, soit la plus forte augmentation de la région. Corollaire de ce vieillissement, la zone caennaise abriterait 16 700 personnes seules de plus, record régional, tant en taux de croissance qu'en effectifs. Dans la capitale régionale, le marché de l'immobilier est particulièrement tendu. Selon la Dreal, les seuls besoins démographiques à venir devraient nécessiter la construction de 2 100 logements neufs par an entre 2012 et 2017. La prise en compte des besoins antérieurs, du renouvellement des logements les plus vétustes ou des changements de destination pourrait porter, toujours selon la Dreal,





population limité, le besoin en logements devrait atteindre 260 constructions par an avec une demande en logements collectifs importante. A Honfleur, où le marché est particulièrement cher et tendu, les besoins sont estimés à 370 logements par an. De plus, la baisse de la part des résidences secondaires indique que certains nouveaux arrivants retraités s'y installent à titre permanent.

Cinq zones en croissance modérée au sud et à l'est

A l'opposé de ces cinq zones dynamiques, cinq autres territoires affichent un essor démographique bien plus mesuré, avec une hausse du nombre de ménages inférieure à 6 %. Elles composent tout le sud et l'est de la région : **Flers-Vire, Argentan-Alençon, Avranches, Lisieux** ainsi que le territoire composé de la zone d'emploi de **L'Aigle** et de la partie bas-normande de celle de **Nogent-le-Rotrou**. Dans ces territoires, la faible croissance démographique et les taux de vacance de logements plus élevés devraient rendre moins dynamique le marché de la construction. De plus, le vieillissement du parc, notamment dans l'Orne, pourrait orienter l'activité du bâtiment vers la rénovation.

Le plus touché par cette croissance démographique atone devraient être le territoire formé des zones d'emploi d'Alençon et d'Argentan. Il pourrait même perdre des habitants. Le nombre de ménages adultes reculerait de 17 %, plus forte baisse régionale. Le besoin est estimé à 340 logements soit 4,6 % des besoins de la région alors que le territoire représente près de 9 % de la population bas-normande. Dans le territoire de **Flers-Argentan**, caractérisé par un net recul de la population des jeunes, les besoins sont estimés à 390 logements. Un effort particulier d'adaptation à la demande devra sans doute être réalisé sur le parc social, car malgré un niveau de revenu des plus faibles de la région, le taux de vacance dans le parc HLM est aujourd'hui particulièrement élevé.

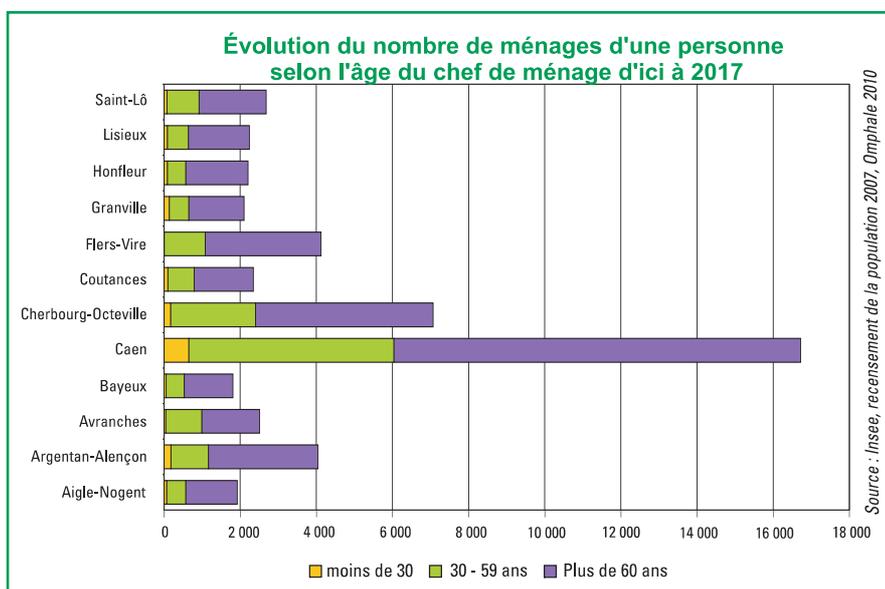
Plus à l'est, dans les territoires de **L'Aigle** et du **Perche Ornais**, la proximité parisienne permet de compenser un déficit naturel par un excédent migratoire de personnes âgées venues s'installer pour leur retraite, surtout dans le Perche. Cette partie de la Basse-Normandie regroupe la part la plus importante de logements d'avant guerre et, malgré un enjeu important de réhabilitation, le besoin est estimé à 260 logements neufs par an.

ce chiffre à 3 550 logements neufs par an pour la zone d'emploi caennaise d'ici 2017.

Galvanisées par l'afflux des retraités, les zones de Granville et de Coutances devraient poursuivre leur essor et accueilleraient même des jeunes actifs. En effet, la présence croissante de retraités devrait induire des créations d'emplois dans le commerce ou les services à la personne attirant ainsi des ménages plus jeunes. Mais à **Granville**, le renchérissement des logements et des terrains côtiers pourrait inciter ces jeunes actifs à s'installer dans les terres. L'offre de solutions plus économiques à proximité du centre granvillais pourrait être un enjeu de cette zone d'emploi. **Coutances** est la zone où la part des propriétaires occupants est la

plus élevée. La construction neuve y a été assez active ces dernières années, largement dominée par la maison individuelle. La Dreal table sur un taux de construction annuel de 310 logements à Granville et de 300 à Coutances.

Les zones d'emploi de Bayeux et de Honfleur présentent un profil d'évolution démographique assez semblable. La population y progresse moins que dans les zones de Caen, Granville ou Coutances mais l'accroissement du nombre de ménages est assez voisin. Il traduit donc une diminution plus forte de la taille des ménages, signe d'un vieillissement plus marqué que dans les trois autres zones. De ce fait, dans la zone d'emploi de Bayeux, malgré un accroissement de



Taille moyenne des ménages en 2017

	Population	Nombre de ménages	Taille moyenne des ménages	
	2017		2007	
Granville	52 900	25 000	2,12	2,20
Honfleur	54 000	25 500	2,12	2,25
Argentan-Alençon	132 100	60 400	2,19	2,30
Cherbourg-Octeville	209 800	95 200	2,20	2,36
Flers-Vire	141 900	64 000	2,22	2,31
Avranches	92 400	41 500	2,23	2,29
L'Aigle-Nogent	61 000	27 300	2,23	2,33
Bayeux	52 600	23 600	2,23	2,37
Saint-Lô	86 700	38 800	2,23	2,32
Coutances	62 400	27 900	2,24	2,32
Caen	490 600	217 900	2,25	2,36
Lisieux	71 800	31 500	2,28	2,37
Basse-Normandie	1 508 200	678 600	2,22	2,33

Source : Insee, recensement de la population 2007, Omphale 2010

Dans la zone d'emploi de **Lisieux**, la structure des ménages pourrait changer de manière sensible. Les couples avec enfants devraient être beaucoup moins nombreux, tandis que les couples de retraités et les personnes seules devraient occuper une place importante. La demande s'en trouvera donc modifiée, mais grâce à une avance prise dans le nombre de logements neufs construits entre 2005 et 2009, le besoin en nouveaux logements devrait se limiter à 100 par an d'ici 2017. Enfin, la zone d'emploi de **Avranches** est celle qui devrait rester la plus stable. La population devrait toutefois y vieillir deux fois moins rapidement qu'en moyenne régionale. Ces faibles mouvements de population maintiendraient la vacance des logements à un niveau élevé et le besoin de construction devrait plafonner à 160 logements neufs par an.

Cherbourg et Saint-Lô, voisins et différents

Reste, au Nord du département de la Manche, deux zones présentant une croissance du nombre des ménages proche de la moyenne régionale : **Cherbourg** et **Saint-Lô**. Elles se distinguent toutefois par leurs perspectives démographiques, moins optimistes à Cherbourg qu'à Saint-Lô. A **Cherbourg**, le vieillissement de la popula-

tion risque d'être le plus marqué de la région même s'il semble davantage le fait d'un départ des jeunes que d'une arrivée de personnes âgées. En termes de ménages, le nombre de personnes seules devrait malgré tout croître de manière sensible. Le nombre de logements neufs nécessaires pour absorber l'accroissement des ménages et les besoins antérieurs est estimé à 960 par an. Le renchérissement des terrains, lié à un espace qui se restreint, pourrait contraindre à privilégier l'habitat collectif en l'orientant vers des logements plus petits. La zone d'emploi de **Saint-Lô** présente le profil d'évolution le plus proche de la moyenne régionale. Même si les ménages jeunes devraient se maintenir, le vieillissement de la population sera alimenté par une progression de 25 % des ménages âgés. Très marqué par la reconstruction, le parc de logements s'éloigne des attentes actuelles des ménages. Les besoins sont estimés à 330 logements neufs par an mais les réhabilitations devraient être assez nombreuses.

Pascal CAPITAINE (Insee)

Dominique TACON (Insee)

Jean-Pierre BELVEZET (Dreal)

Définitions et sources

- Parc de logements et leurs caractéristiques : Dreal - Filocom, d'après DGFIP
- Parc social : Dreal - Enquête sur le parc locatif social (EPLS)
- Construction neuve : Dreal - Sitaldel
- Prix des logements collectifs : Dreal - Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)
- Prix des terrains : Dreal - Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB). Terrains correspondant à une autorisation de construire une seule maison individuelle et dont le permis a été déposé par un particulier (hors lotissement donc, pour la très grande majorité)
- Marché de l'accession à la propriété : Dreal - Prêt à taux zéro (PTZ), d'après SGFGAS. Entre 2005 et 2010, les prêts à taux zéro sont octroyés, sous conditions de ressources, pour les logements neufs et anciens, individuels ou collectifs
- Vacance : afin d'évacuer les distorsions liées à la vacance de rotation, l'analyse de la vacance structurelle a été privilégiée pour aborder la tension des marchés. Elle est approchée par la vacance de plus d'un an dans le parc privé (Filocom) et par la vacance de plus de trois mois dans le parc social (EPLS). Les concepts étant différents, les niveaux ne sont pas comparables, mais ils permettent de situer les zones d'emplois les unes par rapport aux autres.

Projections de ménages , mode d'emploi

Une projection est une simulation permettant de mesurer précisément ce qui se passerait si les tendances se prolongeaient, en se fixant certaines hypothèses de départ. Les projections de ménages sont établies à partir des projections de population 2007-2017 réalisées par l'Insee.

Pour chacun des deux sexes et à chaque âge, les tendances observées aux précédents recensements sont prolongées sur la période de projection. La répartition de la population entre les différents modes de cohabitation est projetée : couples (avec ou sans enfants), familles monoparentales (avec ou sans enfants), personnes vivant seules, et enfin personnes hors famille (colocataires, par exemple). Les personnes hors ménages (personnes vivant en collectivité) sont par définition exclues du champ d'étude.

Les facteurs exogènes à des critères purement démographiques ne sont pas explicitement pris en compte. Ainsi le renchérissement des crédits, la pénurie éventuelle de surface constructible, le développement de modes alternatifs de logement (colocation courte durée, etc.) sont totalement exclus de l'analyse.

Les projections de population sont réalisées en appliquant des tendances de fécondité, de mortalité, et de migrations propres aux territoires observés (ici les zones d'emploi). On élabore des hypothèses et, grâce à un outil appelé Omphale, on construit des scénarios. Cet outil fonctionne à partir des données issues du recensement de la population 2007 et de l'état-civil. Le recensement fournit les populations de base. Ensuite, elles évoluent jusqu'en 2017 en fonction de trois facteurs : les naissances, les décès, les arrivées et départs.

- Les naissances et les décès sont estimés à partir des données d'état-civil.

- Les tendances migratoires entre les régions sont calculées à partir du recensement 2007. Elles sont maintenues sur toute la période de projection. Elles sont composées d'une part des échanges avec les autres régions françaises, d'autre part des échanges avec le reste du monde.

Méthodologie d'estimation des besoins en logements

Les estimations des besoins en logements à l'horizon 2017 sur les zones d'emploi étudiées résultent de l'observation des structures et des évolutions locales, en matière de population et de logements. Ces structures et ces évolutions sont prolongées et les résultats sont affinés selon des hypothèses théoriques présentées ci-dessous, qui ne tiennent pas compte des opérations locales des acteurs vouées à infléchir les phénomènes tendanciels. Il s'agit d'estimations et non de préconisations, qui peuvent servir de base à la réflexion et peuvent être affinées selon les problématiques économiques ou sociales et les actions en cours ou prévues localement.

Ces estimations reposent sur les observations et les hypothèses suivantes :

- évaluation des besoins démographiques par des projections de population et de ménages selon l'hypothèse de poursuite de la tendance observée jusqu'en 2007. Elle tient compte des migrations et de la diminution de la taille des ménages. Les projections sont réalisées par l'Insee ;
- estimation par la Dreal des constructions supplémentaires nécessaires au renouvellement du parc (destructions de logements, changements de destination des résidences principales en résidences secondaires ou en locaux commerciaux...) par comparaison entre les dernières évolutions du parc et les volumes de constructions neuves d'une part et la destruction des logements les plus anciens d'autre part ;
- évaluation par la Dreal des besoins sur la période quinquennale antérieure selon la même méthode et comparaison avec la situation actuelle pour estimer les besoins non couverts par les constructions récentes. Cette évaluation, théorique, vise à prendre en compte la tension du marché et à estimer les volumes qui auraient permis de satisfaire la demande sur cette période au lieu de contraindre les ménages à habiter des logements inadaptés ou à trouver des solutions alternatives comme la colocation ou l'hébergement temporaire chez des parents notamment.

Besoins en logements à l'horizon 2017

Estimation annuelle	Basse-Normandie	Calvados	Manche	Orne
Besoins liés aux évolutions démographiques	5 050	2 800	1 650	600
Besoins liés au renouvellement du parc existant	1 150	650	350	150
Besoins liés aux ajustements de construction sur la période antérieure	1 150	1 000	50	100
Besoins totaux	7 350	4 450	2 050	850

Source : Dreal

**DIRECTION RÉGIONALE
DE L'INSEE
DE BASSE-NORMANDIE**



5 rue Claude Bloch
BP 95137
14024 CAEN cedex
Tél. : 02 31 45 73 33

www.insee.fr/basse-normandie

Directrice de la publication :
Maryse CHODORGE

Service études et diffusion :
Julien BECHTEL

Rédacteur en chef :
Didier BERTHELOT

Composition PAO :
Françoise LEROND
Marie-Isabelle LARDET

Attaché de presse :
Philippe LEMARCHAND
02 31 15 11 14

© Insee 2012