



DEMANDE DE LOGEMENT

FICHE VARIABLE

COLLÈGE DE PROSPECTIVE
CHANTIER CENTRE-VILLE



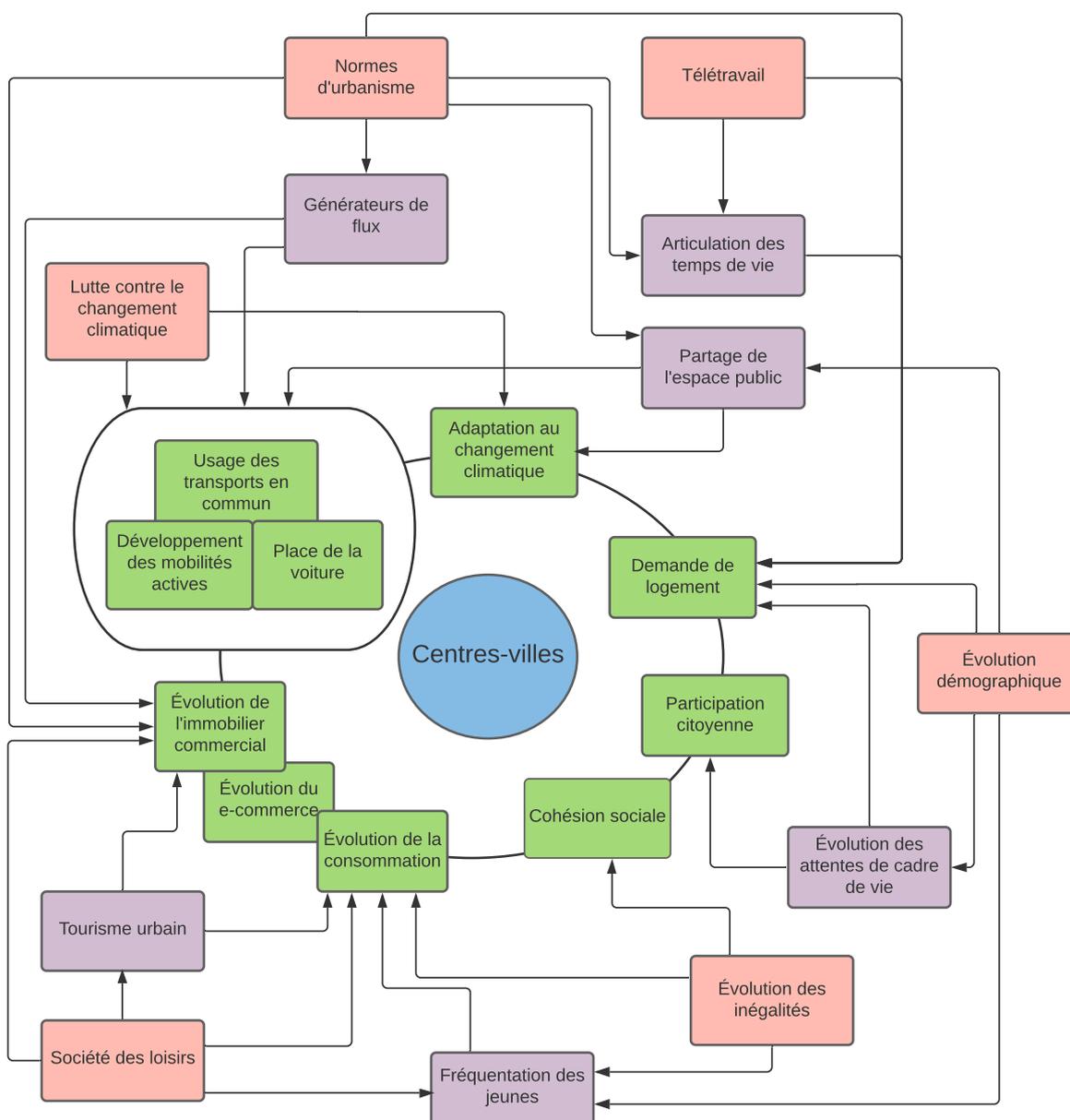
SYSTÈME DE VARIABLES

Cette fiche s'inscrit dans un système global de variables.

Les variables faisant l'objet d'une fiche sont celles identifiées lors des ateliers prospectifs s'étant tenus au premier trimestre 2020. Elles sont porteuses d'évolutions majeures ayant un impact direct ou indirect sur les centres-villes. Les relations mises en évidence dans le système présenté ci-dessous correspondent aux influences principales identifiées dans les fiches ; **elles ne prétendent pas à l'exhaustivité**. Ces relations d'influence peuvent évoluer dans le temps et dans l'espace.

Centré sur les centres-villes, ce système ne cherche pas à mettre en évidence les autres relations qui peuvent exister entre les variables présentées quand le centre-ville n'en est pas l'objet final.

Note de lecture : les variables roses sont des variables externes faiblement influençables par les acteurs régionaux. Les variables vertes sont des variables qui ont une influence directe sur les centres-villes, elles sont aussi susceptibles de s'influencer entre elles (par exemple, le sous-système transports a des influences réciproques avec la variable demande de logement). Les variables violettes sont des variables intermédiaires, qui influencent et sont influencées.





TRAJECTOIRE DE LA VARIABLE

DÉFINITION ET ENJEUX

La demande de logement au sein des centres-villes répond à plusieurs enjeux.

- Un enjeu numéraire : le nombre de logements disponibles doit être en adéquation avec l'évolution des ménages et notamment son augmentation dans un contexte de vieillissement.

- Un enjeu d'adéquation : les logements doivent être adaptés aux différents publics susceptibles d'habiter les centres-villes : jeunes, familles, seniors. Les logements doivent ainsi être adaptés en termes de taille mais aussi d'usage et d'accessibilité.

- Un enjeu financier : l'offre de logement doit être

en adéquation avec les ressources des différents publics et favoriser la mixité.

- Un enjeu qualitatif : le logement doit garantir une qualité de vie agréable qui implique différents critères de confort tels que la non-vétusté, l'isolation phonique, la qualité énergétique.

D'un point de vue prospectif la vision du besoin de logements peut évoluer vers l'usage « habiter » renouvelant le regard et favorisant la réflexion autour de nouvelles formes et concepts : habitat intergénérationnel, modularité des logements...

PASSÉ > PRÉSENT > FUTURS POSSIBLES

QUELLE A ÉTÉ L'ÉVOLUTION PASSÉE DE LA VARIABLE ?

Entre 1975 et 2017, le parc de logement des Hauts-de-France a augmenté de près 46 % tandis que la population augmentait de 7 %. Cette évolution a globalement suivi l'évolution du nombre de ménages dont le nombre s'est élevé de 44 % au cours de la même période.

Ces évolutions globales traduisent un important besoin en logements sur l'ensemble des territoires, y compris au sein de territoires peu attractifs. Face à ce problème, la construction de logements a été la plus dynamique dans les espaces périurbains que dans les espaces urbains et les communes-centres dont l'attractivité résidentielle a été limitée.

Depuis 2007, le besoin en nouveaux logements a été accentué par une croissance importante de la vacance. Le nombre de logements vacants a augmenté de 58 % en 10 ans au sein des Hauts-de-France tandis que le parc de logements augmentait de 10 %. Cette vacance est encore plus importante dans les villes centres où elle a augmenté de 64 % en 10 ans et où les logements vacants représentent aujourd'hui 10 % du parc. Les centres-villes sont également touchés par ce phénomène des logements. En plus des fac-

teurs traditionnels de la vacance, une situation particulière se pose dans de nombreux centres-villes en raison de la difficulté à mettre en location des logements à l'étage de bâtiments commerciaux qui pouvaient être occupés à l'origine par le commerçant et qui ne disposent pas d'accès indépendants.

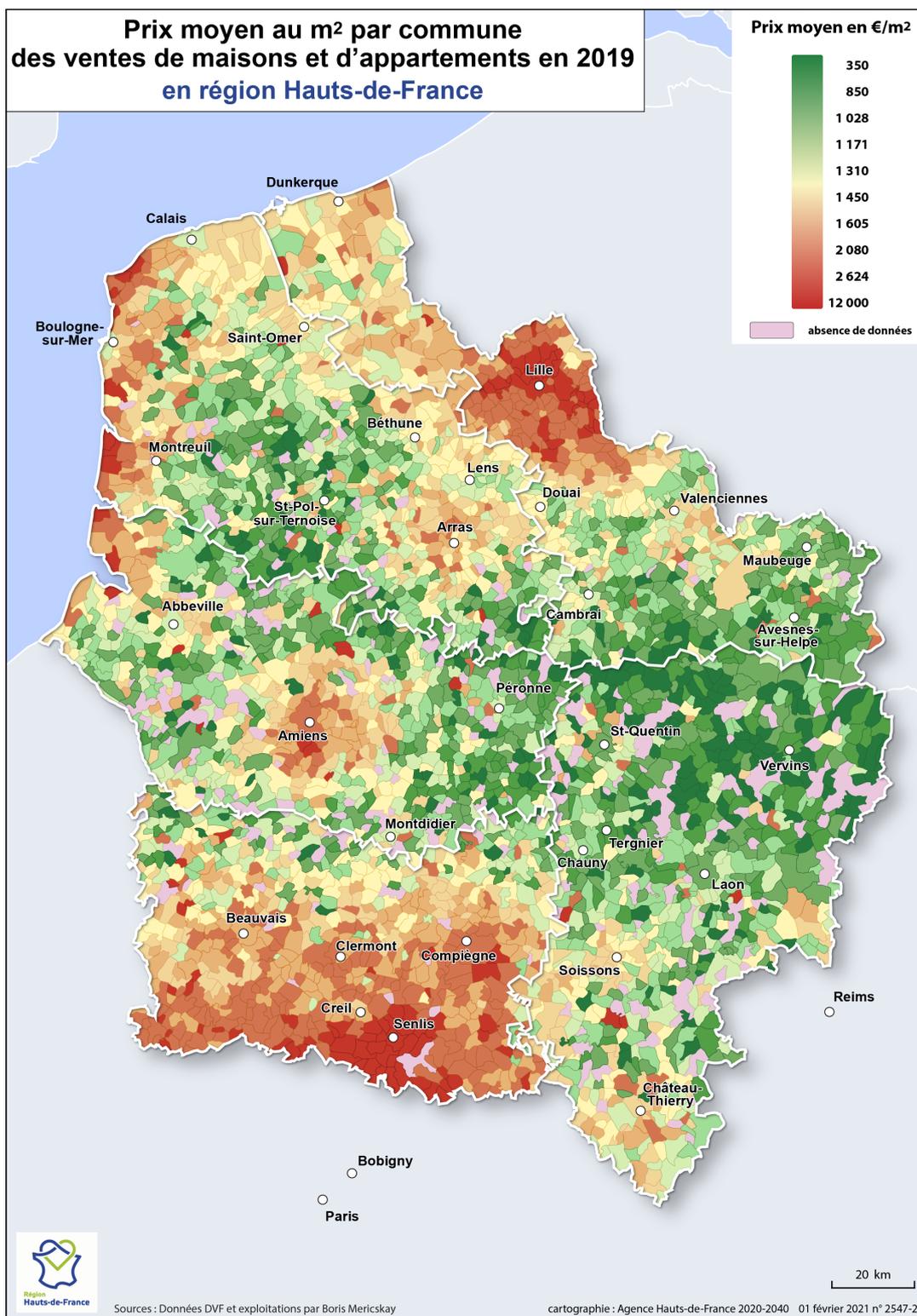
En France métropolitaine, alors que le nombre moyen de personnes par ménage diminue de façon continue, la taille moyenne des logements ne fait qu'augmenter. Ainsi, entre 1984 et 2013, la taille moyenne des logements a augmenté de 11 % tandis que la taille des ménages passait de 2,7 à 2,3 personnes. La surface moyenne disponible par personne est ainsi passée de 30,7 m² à 40,3 m² en 30 ans. Cette croissance de la taille des logements est le fait des maisons individuelles passées de 96 m² à 112 m² en moyenne tandis que la taille moyenne des appartements est restée stable autour de 66 m² jusqu'en 2006 et a même diminué entre 2006 et 2013 pour atteindre une moyenne de 63 m².

Le désir d'espace et d'habitat individuel exprimé par une partie des ménages renforce le manque d'attractivité des villes et des centres aux logements plus petits et plus sou-

vent collectifs. Même si la part des logements individuels est plus importante au sein des villes centres de la région (45 % contre 32 % en France), elle reste nettement inférieure aux territoires périurbains et ruraux où plus de 9 logements sur 10 sont des maisons individuelles. En dehors des familles monoparentales, la part des familles avec enfants diminue dans les villes centres tandis que la part des ménages d'une personne augmentent.

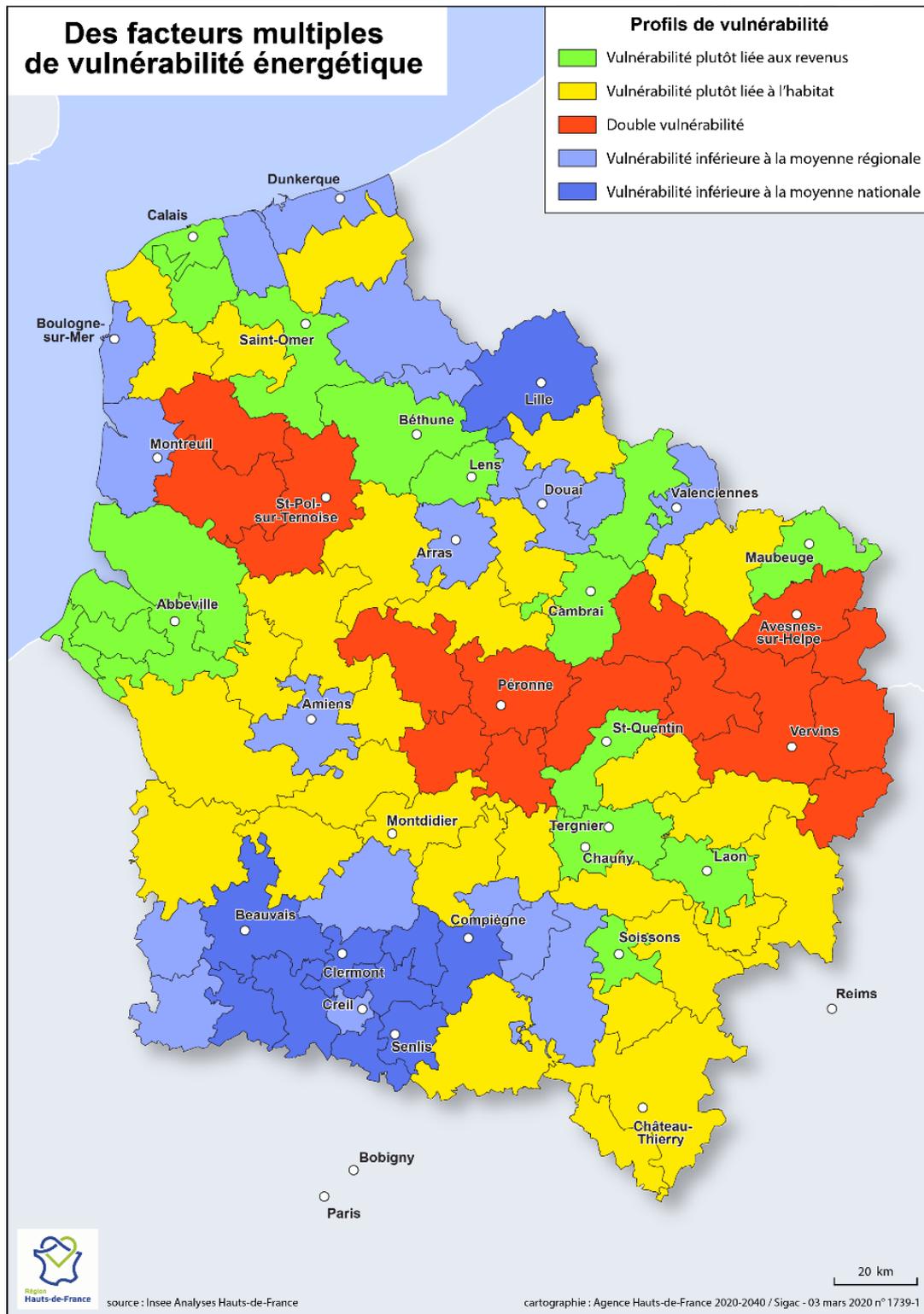
Le coût du logement est également un critère déterminant pour expliquer les choix résidentiels des ménages.

Au sein de la région, les prix sont globalement moins élevés dans la ville centre que dans les autres communes des pôles urbains traduisant des choix résidentiels en périphérie proche de la ville. Le coût du logement dans les villes centres est toutefois plus élevé que dans les zones hors des pôles urbains, rendant l'accès plus difficile aux populations fragiles en dehors du parc social. Au coût d'achat ou locatif s'ajoutent également les coûts fiscaux souvent plus élevés dans les villes centres dont les fonctions de centralité sont en partie assumées par le budget de la commune alors qu'elles bénéficient à un public plus large.



Près de 80 % des logements des villes centres étant construits avant 1990, la qualité de ceux-ci apparaît également comme un enjeu important. Les attentes réglementaires comme sociétales vis-à-vis des logements sont aujourd'hui plus importantes : accessibilité, isolation phonique, bilan énergétique...

Il convient toutefois de noter que la vulnérabilité énergétique des ménages se concentre davantage dans les espaces ruraux de la région plutôt que dans les espaces urbains et les villes centres.



PASSÉ > PRÉSENT > FUTURS POSSIBLES

QUELLES SONT LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE ?

Selon les projections réalisées par l'Insee, la croissance du nombre de ménages devrait se poursuivre en lien avec le vieillissement et la décohabitation. Dans les Hauts-de-France, selon le scénario réalisé dans le cadre du SRADDET, 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. Les choix résidentiels influencés par les coûts de l'immobilier et la recherche de critères favorisant la qualité de vie souhaitée se traduisent aujourd'hui par

une attractivité des territoires en périphérie des villes au détriment des centres urbains.

Toutefois, le nombre de ménages augmente également dans les villes même si ceux-ci sont de plus petite taille. Les centres attirent plus souvent des ménages d'une personne qu'ils s'agissent d'étudiants, de jeunes actifs ou encore de seniors.

L'accès des familles aux logements est également pénalisé par une faible mobilité résidentielle des résidents. De nombreux ménages conservent de grands logements au moment du départ des enfants empêchant de nouvelles familles de s'y installer et contribuant ainsi à la perte de population. A titre d'illustration, Villeneuve-d'Ascq, ville nouvelle qui s'est peuplée au début des années 1980 a vu sa population diminuer au début des années 2000 avec une baisse importante de la taille des ménages.

La construction ou la rénovation de logements en milieu urbain se heurte à plusieurs difficultés la rendant plus complexe et plus onéreuse qu'en zones moins denses : coût et disponibilité des terrains, contraintes architecturales, copropriétés...

PASSÉ > PRÉSENT > FUTURS POSSIBLES

QUELLES SONT LES INFLEXIONS ET RUPTURES QUI POURRAIENT MODIFIER LES DYNAMIQUES EN COURS ?

Le confinement imposé par la crise sanitaire a renforcé les attentes des personnes vis-à-vis de leur logement avec un besoin d'espaces de vie plus importants aussi bien pour l'intérieur que pour les extérieurs. Le développement du télétravail renforce également le besoin de pièces supplémentaires, la pratique du télétravail à domicile étant

facilitée par l'existence d'une pièce complètement ou partiellement dédiée à cet usage. Ces désirs peuvent ainsi renforcer la désaffection des habitants de la région pour les villes et leur centre.

A l'inverse, une réflexion sur l'usage et l'accessibilité peut favoriser la demande de logements en centre-ville. La concentration d'activités, de services et de lieux de rencontre peuvent à la fois renforcer l'attractivité des villes pour les personnes seules déjà plus présentes dans ces espaces mais aussi pour les familles dont le besoin de services et d'activité de loisirs sont importants. Cette attractivité sera d'autant plus importante si les centres sont vécus comme des lieux de vie agréables et sûrs.

Dans un contexte de densité, l'optimisation de l'usage des logements existants constitue également un enjeu pour favoriser l'accès aux nouveaux ménages. La mobilité résidentielle peut être favorisée afin d'adapter la taille et les caractéristiques du logement à l'évolution de la taille d'un

ménage. En lien avec le vieillissement, le déménagement dans un logement plus petit peut être compensé par l'accès à des services adaptés. Le développement d'habitats intergénérationnels peut également favoriser l'accessibilité des différentes générations à la ville.

Les stratégies nationales en matière de consommation d'espace et le renforcement des centralités induit par le SRADDET favorisent également la construction de nouveaux logements dans les villes et au sein des espaces denses déjà urbanisés. En parallèle, les politiques en faveur de la redynamisation des centres-villes peuvent réduire la vacance par la réhabilitation ou un travail sur l'accessibilité résidentielle d'étages d'immeubles commerciaux.



© Région Hauts-de-France

MICRO-SCÉNARIOS

Élaborés en atelier, ces scénarios proposent des avenir **possibles** de la variable étudiée, articulés à partir de trois hypothèses :

- **L'hypothèse tendancielle** s'inscrit dans la continuité des dynamiques en cours
- **Deux hypothèses alternatives** transformatrices du centre-ville ont été élaborées autour de ce pivot central.

UN DÉSIR DE NATURE RENFORCÉ AU DÉTRIMENT DES CENTRES-VILLES

La crise sanitaire et les confinements successifs renforcent le désir de nature des ménages. Les demandes de logements s'éloignent de plus en plus des centralités vers des parcelles plus isolées permettant un espace extérieur plus grand et un accès à des espaces de nature vécus comme plus agréables et plus sûrs. L'attractivité des villes diminuant encore, la valeur des biens en centre-ville chute et la vacance des logements s'accroît. La qualité des logements du centre-ville se dégrade. Il est abandonné par les ménages ayant des moyens financiers suffisants pour vivre ailleurs. Seuls des ménages à faible revenu restent.

UN RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-VILLES

L'attractivité des centres-villes est accrue par une prise en compte renforcée autour des usages. Le centre-ville est perçu comme un espace concentrant l'activité et les services et favorisant les rencontres et le lien social. La construction et la rénovation des logements sont également davantage orientées autour de la fonctionnalité en favorisant leur accessibilité, leur adaptabilité voire leur modularité. De nouvelles résidences en centre-ville se développent avec la mise à disposition de services adaptés aux différents publics qu'ils accueillent. La vacance est résorbée par des investissements publics dans l'adaptation des logements et la construction est favorisée par des politiques compensant les surcoûts liés à la construction en zone dense ou en renouvellement urbain.

UN DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS LIMITÉ PAR UNE FAIBLE ATTRACTIVITÉ

Malgré les investissements publics et les réglementations visant à limiter l'étalement urbain, l'attractivité des centres-villes des Hauts-de-France reste limitée notamment en raison des coûts immobiliers plus élevés et la population baisse au sein de cet espace. En particulier, les familles continuent à privilégier des espaces en périphérie plus ou moins éloignée du centre en fonction de leur moyen financier. Toutefois, les centres restent attractifs pour les ménages de petites tailles à la recherche de service et de lien. Les jeunes qu'ils soient étudiants ou entrant dans la vie active restent présents dans les centres ou les quartiers proches où ils cohabitent avec une population âgée se rapprochant du centre-ville. La construction et l'adaptation des logements aux besoins restent modérées même si la vacance diminue grâce aux politiques d'aménagement favorisant notamment l'accès aux étages des immeubles commerciaux.

RÉFÉRENCES DOCUMENTAIRES

- Insee Analyse – Hauts-de-France : D’ici 2035, un besoin de 426 000 logements supplémentaires dont deux tiers liés à l’augmentation du nombre de ménages
- Les conditions de logement en France, édition 2017 - Insee Références
- Insee Analyse – Hauts-de-France : Un logement occupé sur cinq est un logement social
- Insee Analyse – Hauts-de-France : Les dépenses énergétiques du logement fragilisent près d’un ménage sur cinq
- Base de données Demande de valeurs foncières
- Flash info HDF n°3 – Une manière de vivre le confinement très dépendante des conditions de vie et de logement
- Repères HDF n°17 – Caractériser les centres villes régionaux – focus sur les villes moyennes



Date de publication : février 2021

Rédaction : Aurore Sorin - Benoît Guinamard
Coralie Peyrot-Bégard - Stéphane Humbert

Contact : collegedeprospective@hautsdefrance.fr

Retrouvez l’actualité et les publications du collège sur le site de l’Agence Hauts-de-France 2020-2040
<https://2040.hautsdefrance.fr>

Photo page de couverture : © Région Hauts-de-France