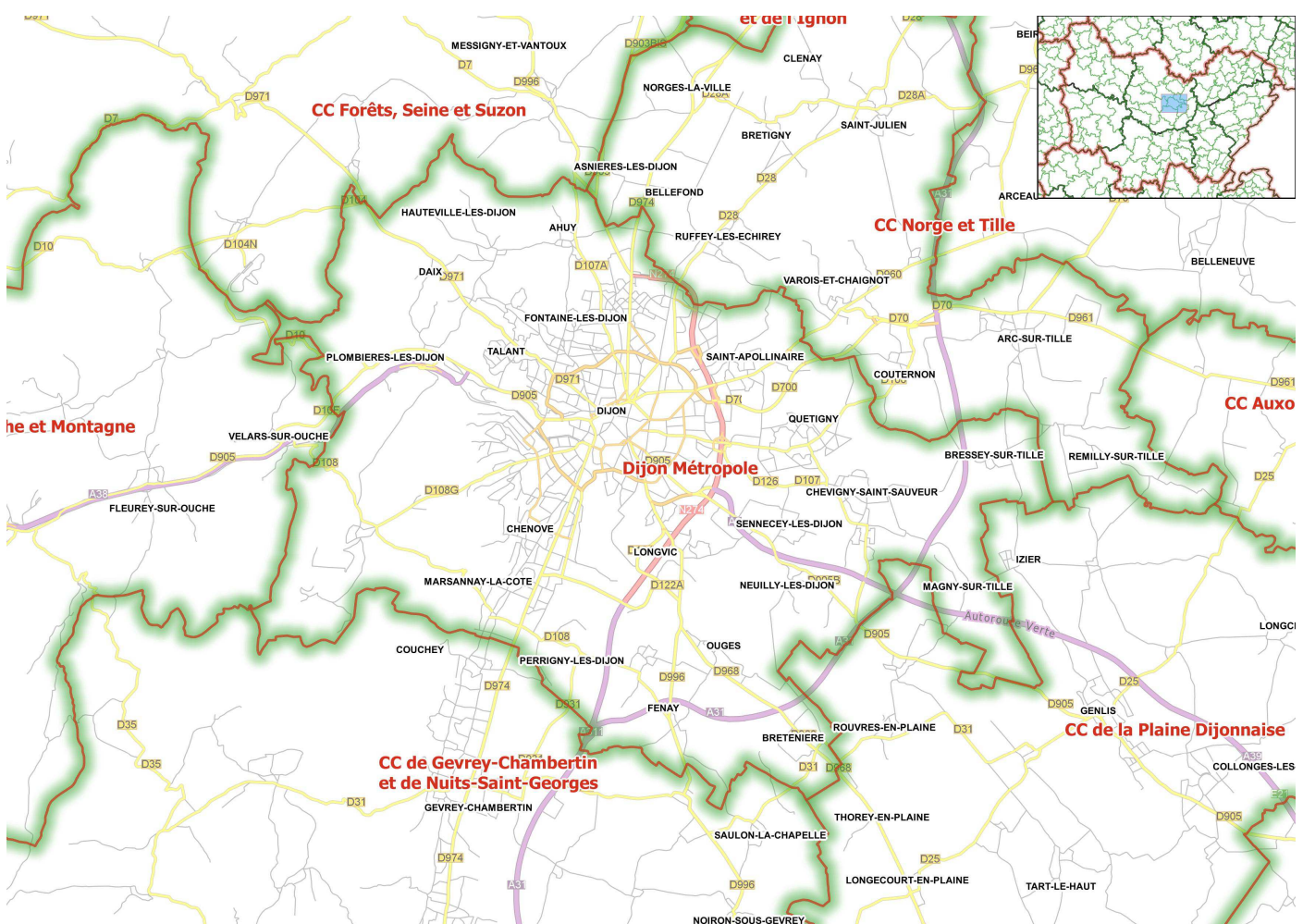
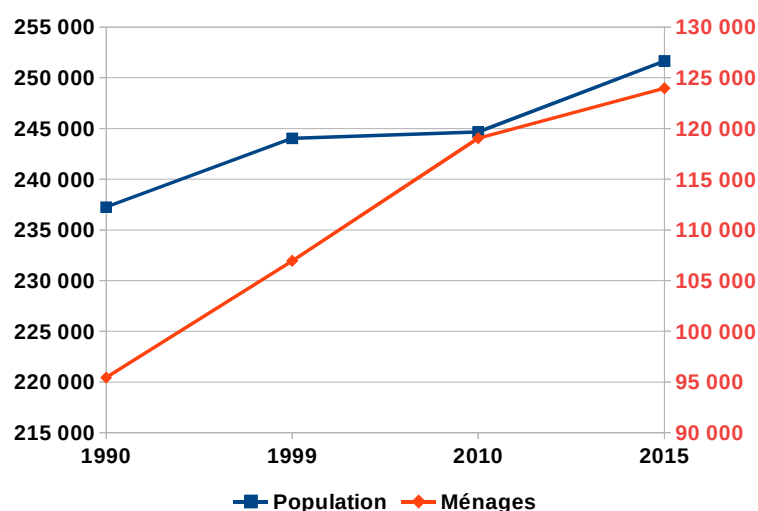


# *Dijon Métropole*



## 1 Évolution de la population et des ménages de 1990 à 2015



Sources : Insee, RP1990 et RP 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

## 2 Évolution de la structure par taille des ménages

Structure (en %)	1990	1999	2010	2015
Part ménage 1 personne	32,1	38,1	44,6	45,8
Part ménage 2 personnes	29,6	30,3	30,9	30,7
Part ménage 3 personnes	17,0	14,2	11,9	11,2
Part ménage 4 personnes	14,0	11,4	8,4	8,1
Part ménage 5 personnes et +	7,4	6,0	4,1	4,1
Taille moyenne des ménages (en nb de personnes)	2,37	2,19	1,98	1,96

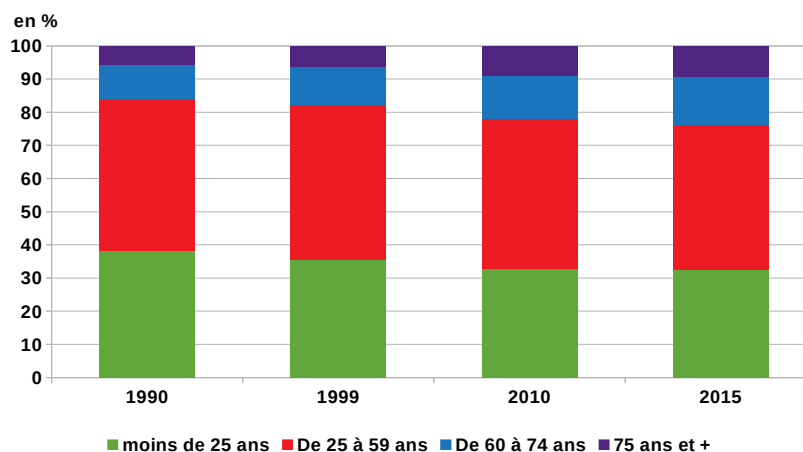
Sources : Insee, RP1990 et RP 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

## 3 Décomposition de l'évolution annuelle de la population

	Évolution annuelle	due au SN	due au SM
2010-2015	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,2
1999-2010	+ 0,0	+ 0,5	- 0,5
1990-1999	+ 0,3	+ 0,6	- 0,3

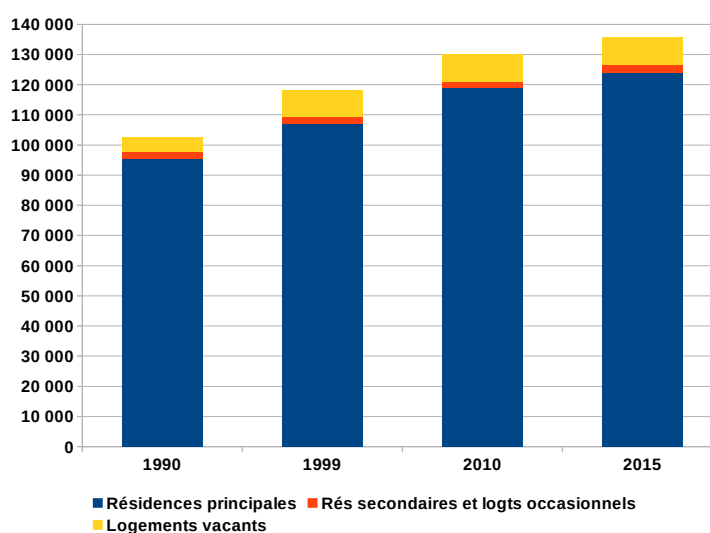
Sources : Insee, RP1990 et RP 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

#### 4 Évolution de la structure de la population par âge



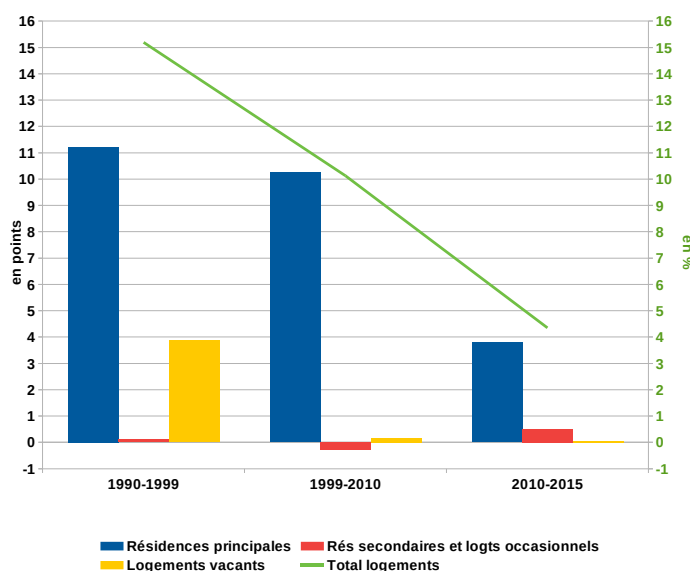
Sources : Insee, RP1990, RP 1999, RP2010 et RP2015 exploitations complémentaires.

#### 5 Évolution du parc de logements selon le mode d'occupation



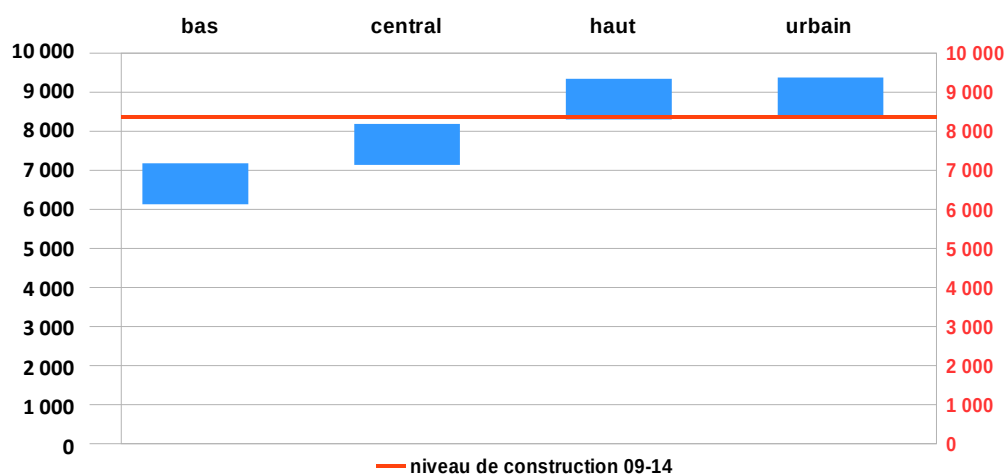
Sources : Insee, RP1990 et RP 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

#### 6 Contributions à l'évolution du parc de logements



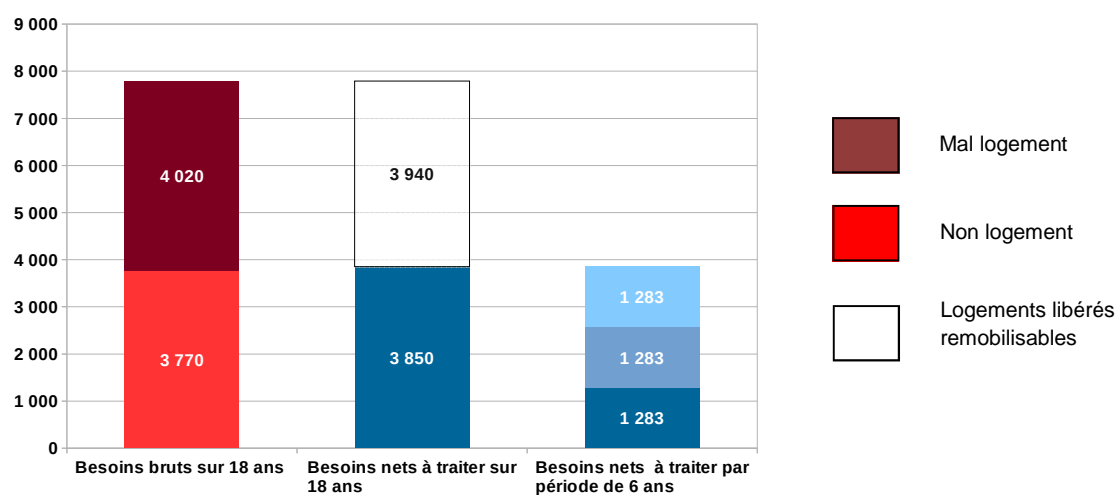
Sources : Insee, RP1990 et RP 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

## 1 Besoins en logements entre 2020 et 2026 selon les scénarii



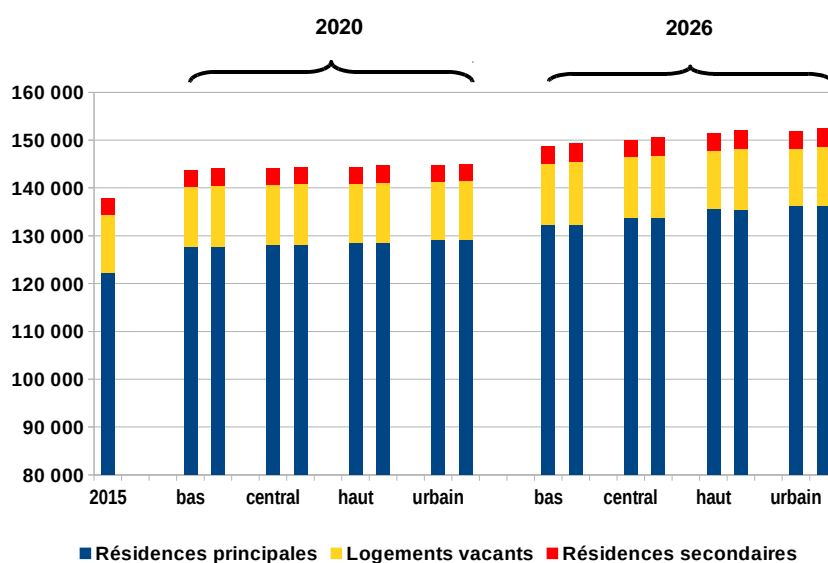
Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015 – SDES, Sitadel

## 2 Détails des besoins actuels non satisfaits



Sources : Insee, RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

## 3 Évolution de la structure du parc de logements par mode d'occupation selon les scénarii



Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

#### 4 Taux cible par mode d'occupation du parc de logements en 2026

	2015	scénario bas		scénario central		scénario haut		scénario urbain	
		Fourchette		Fourchette		Fourchette		Fourchette	
		basse	haute	basse	haute	basse	haute	basse	haute
Résidences principales	88,7	88,9	88,5	89,1	88,8	89,4	89,0	89,6	89,2
Logements vacants	8,9	8,6	8,9	8,5	8,7	8,2	8,4	8,0	8,3
Résidences secondaires	2,5	2,5	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,4	2,5

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

#### 5 Cibles de renouvellement du parc de logements

2020-2026	scénario bas		scénario central		scénario haut		scénario urbain	
	Fourchette		Fourchette		Fourchette		Fourchette	
	basse	haute	basse	haute	basse	haute	basse	haute
Restructurations								
Taux 2026 (en %)	1,94	1,94	1,94	1,94	1,94	1,94	1,94	1,94
Nombre par an	466	467	467	468	468	469	469	470
Disparitions								
Taux 2026 (en %)	2,83	3,30	2,83	3,30	2,83	3,30	2,83	3,30
Nombre par an	678	792	678	794	678	796	678	798

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

#### 6 Evolution annuelle en volume de logements par mode d'occupation selon les scénarii

2020 – 2026	scénario bas		scénario central		scénario haut		scénario urbain	
	Fourchette		Fourchette		Fourchette		Fourchette	
	basse	haute	basse	haute	basse	haute	basse	haute
Résidences principales	+ 785	+ 785	+ 952	+ 952	+ 1 154	+ 1 154	+ 1 166	+ 1 166
Logements vacants	+ 11	+ 58	+ 9	+ 41	– 3	+ 37	– 9	+ 32
Résidences secondaires	+ 14	+ 29	+ 15	+ 44	+ 19	+ 39	+ 20	+ 37
Total Logements	+ 810	+ 872	+ 976	+ 1 038	+ 1 171	+ 1 230	+ 1 177	+ 1 235

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

Avertissement : Dans les illustrations, en raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.



## Encadré méthodologique

La fiche comporte une carte de situation de l'EPCI, est ensuite subdivisée en deux parties. Les pages 2 et 3 donnent un aperçu de l'évolution de la démographie et de celle du parc de logements entre 1990 et 2015. Ces tendances passées permettent d'éclairer les perspectives de besoins en logement sur la période 2020-2026 présentées en pages 4 et 5.

### 1- Tendances passées 1990-1999-2010-2015

Le **graphique 1** montre l'évolution de la population (échelle de gauche) et de celle du nombre de ménages (échelle de droite). Certains concepts ont évolué entre les recensements généraux (1990, 1999) et les enquêtes annuelles réalisées depuis 2004, pouvant être la cause d'évolutions marquées (à la hausse ou à la baisse) entre 1999 et 2010. On peut citer la prise en compte des étudiants, la présence de casernes, de camps militaires ou de prisons.

Le **tableau 2** donne l'évolution de la structure des ménages selon le nombre de personnes qui le compose, ainsi que de la taille moyenne des ménages.

Le **tableau 3** indique la décomposition de l'évolution de la population entre solde naturel (naissances-décès) et solde migratoire apparent (entrées-sorties) au cours des 3 périodes inter-censitaires.

Le **graphique 4** décompose la population en 4 tranches d'âge. Les âges sont calculés en différence de millésime jusqu'en 1999. Depuis 2004, c'est l'âge en années révolues (âge réel à la date du recensement) qui est utilisé.

Le **graphique 5** ventile le parc de logements selon le mode d'occupation. Les logements occasionnels (logements utilisés à des fins professionnelles par un des deux conjoints d'une famille ayant son logement dans une autre commune) ont été regroupés avec les résidences secondaires.

La courbe du **graphique 6** présente l'évolution du nombre de logements entre deux recensements, tandis que les barres indiquent la contribution des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants à cette évolution.

### 2 – Méthodologie

#### **a) Projections du nombre de ménages Omphale**

Trois scénarios de projections de population, basés sur les évolutions passées, ont été déclinés à l'horizon 2050 par l'Insee au niveau départemental, zones d'emploi et EPCI de plus de 50 000 habitants à partir de la date de référence de 2013.

- Le scénario de tendance centrale prévoit un léger tassement de la fécondité à 1,9 enfant par femme en 2050, une croissance de l'espérance de vie de 8 ans pour les hommes et de 5 ans pour les femmes. Il évalue les entrées en provenance de l'étranger à 70 000 habitants par an.
- Le scénario bas prévoit une baisse de la fécondité qui atteindrait 1,75 enfant par femme en 2050, une moindre la croissance de l'espérance de vie (+ 6 ans pour les hommes et + 3 ans pour les femmes) et 20 000 habitants arrivant depuis l'étranger.
- Enfin, dans le scénario haut, la fécondité augmente (2,04 enfants par femme), l'espérance de vie progresse respectivement de 11 et 8 ans pour les hommes et les femmes et les entrées en provenance de l'étranger atteignent 120 000 personnes.

Les autres flux de migrations résidentielles ne sont pas modifiés entre les scénarios. Les projections de ménages sont ensuite déduites à partir d'un scénario de décohabitation du Ministère en charge du Logement. Seul le scénario central a été utilisé dans ce travail.

Contrairement à ce que l'on rencontre trop souvent, **les différences entre projections sont indépendants des politiques de l'habitat menées localement**, qui sont sans effet sur la fécondité, la mortalité ou les arrivées en provenance de l'étranger. Il s'agit de possibilités d'évolutions démographiques, sans que l'on puisse préjuger d'un scénario à privilégier. Certains éléments peuvent guider les EPCI, telle que la comparaison en moyenne annuelle du nombre de ménages supplémentaires au recensement et selon les projections. Il faut néanmoins tenir compte du ralentissement démographique observé dans la région et son corollaire, celui de l'évolution du nombre de ménages.

Pour les EPCI d'au moins 50 000 habitants, on retient la projection sur la période de 6 ans (2020-2026). Pour les autres, la ventilation de l'évolution du nombre de ménages au niveau départemental (hors EPCI de 50 000 habitants et plus) a été réalisée en utilisant la contribution de l'EPCI aux tendances passées et en se calant au niveau départemental. Une vérification de la cohérence à la zone d'emploi a été effectuée mais sans chercher un calage à ce niveau.

Pour les grandes collectivités et les EPCI proches, un scénario théorique supplémentaire (scénario urbain) a été élaboré afin de répondre aux enjeux de limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles (objectif zéro artificialisation à l'horizon 2050), de minimiser les déplacements en rapprochant les ménages de leur emploi et ainsi les phénomènes de précarité énergétique et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Ce scénario est fortement dépendant des choix de politiques de l'habitat dans l'EPCI principal, mais aussi dans ceux qui lui sont liés. Ce scénario suppose des actions coordonnées, qui sont néanmoins difficiles à mettre en place.

Les grandes agglomérations ont été sélectionnées par les DDT. Les EPCI proches avec lesquelles des migrations résidentielles importantes sont relevées au recensement de la population ont été sélectionnés. Une évolution du nombre de ménages de chacun de ces EPCI a été recalculée en considérant que l'EPCI « centre », en lien avec les autres collectivités, mettait en place les conditions pour retenir un sixième des ménages en partance vers les autres collectivités. Cela revient à diminuer l'évolution du nombre de ménages dans les EPCI « périphériques » et à augmenter celle du principal pôle d'emploi de la zone. Aucun travail sur la vraisemblance d'un tel scénario n'a été élaboré. Il a vocation à permettre aux collectivités de réfléchir aux enjeux à un niveau qui dépasse leur propre territoire dans un but commun autour du changement climatique.

### **b) Estimation des besoins liés au non et au mal logement**

#### **- Absence de logement propre :**

Les ménages vivant dans des structures d'hébergement social représentent la plus grande part de ces ménages. Des travaux de la Direction régionale et départementale de la Jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS) ont permis de déterminer le nombre de ménages vivant dans ces structures. Ont été retenus les ménages vivant en résidence sociale, en Centre d'Hébergement et Résidence sociale (CHRS), en Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA), en Centre Provisoire d'Hébergement (CPH). En ce qui concerne les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT), leur vocation est le plus souvent de fournir un logement à des personnes de passage pour lesquelles un logement ordinaire répondrait peu au besoin. Seules une très faible partie de ces ménages ont été retenus pour certaines structures. En ce qui concerne les Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), les résidences d'accueil et les pensions de famille, peu de sorties sont enregistrées vers le logement. Elles ont donc été exclues du champ. Pour les demandeurs d'asile, leur nombre a été augmenté de 50 % pour tenir compte d'une accélération du nombre de demandes d'asile qui ne sont pas prises en compte dans les projections de population de 2013. Les taux de délivrance du statut de réfugié ont été ensuite appliqués.

La source du recensement a été utilisée pour les sans-abris, les ménages vivants à l'hôtel et ceux vivants dans des habitations de fortune. Enfin, certains ménages restent hébergés chez un tiers (source : demande de logement social) ou chez leurs parents, faute de moyens financiers pour être autonome (source : Fichiers fiscaux).

#### **- Mal logement :**

Plusieurs situations de mal logement ont été prises en compte. Le logement de mauvaise qualité a été abordé par la comptabilisation des ménages sous le seuil de pauvreté vivant dans un logement locatif qualifié de mauvaise qualité par la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFiP). Ces logements en zone détendue (comme l'est la Bourgogne-Franche-Comté), ont vocation à disparaître du parc de logements, occasionnant un besoin de nouveaux logements. Pour les propriétaires occupants, la réhabilitation avec les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) a été privilégiée.

Entrent également dans ce champ, les ménages qui auraient besoin d'un nouveau logement plus adapté à leurs moyens. Ainsi, ont été retenus les ménages en situation de sur-occupation (logement trop petit) et les allocataires CAF (locataires ou accédants à la propriété) pour lesquels le taux d'effort pour le logement est supérieur à 40 % (logement trop cher). Les logements libérés par ces ménages peuvent a priori permettre de loger d'autres ménages, plus petits ou à moyens plus importants. Ils pourront également rester vacants, être transformés en résidences secondaires ou entreront en jeu dans le renouvellement du parc.

Les besoins liés au non ou mal logement représentent la somme des besoins. Ils nécessitent des logements à prix modéré, souvent du logement social, pour répondre aux besoins. Les possibilités financières des collectivités et surtout des bailleurs, ne permettent pas de traiter sur six ans ces besoins. Un horizon de traitement de 18 ans a ainsi été retenu.

### **c) Estimation des besoins liés à l'évolution du parc**

Outre l'évolution du nombre de ménages (projections plus non et mal logement) et donc de résidences principales, plusieurs paramètres influent sur le nombre total de logements six ans après. Il s'agit du taux de résidences secondaires, du taux de vacance et du renouvellement du parc.

Pour l'évolution du nombre de résidences secondaires, des taux cibles ont été définis en tenant compte des tendances passées. En ce qui concerne la vacance, il a été tenu compte de l'évolution du nombre de ménages sur la période et du renouvellement du parc pour tenir compte des possibilités de mobilisation ou non de la vacance. Dans les territoires en déprise démographique, la hausse due la vacance est souvent inéluctable, la disparition potentielle de logements étant plus que compensée par la baisse du nombre de ménages. Pour les territoires où la vacance est inférieure à ce qui est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels (5 à 7 % selon le type de ménages présents sur le territoire), le taux de vacance cible a été fixé pour tendre progressivement ce taux cible.

Le parc se renouvelle. Des logements disparaissent (transformation en locaux, démolitions, fusion de logements) ou apparaissent par restructuration du parc (transformation de locaux en logements, transformation de grands logements en plus petits).



Des taux cibles ont été fixés en tenant compte, en ce qui concerne le logement social, de ce qui a été fait dans le passé (ANRU notamment), mais aussi des projets de démolition existants.

Pour chacune des cibles (taux de vacance, taux de résidence secondaire, renouvellement du parc), des niveaux hauts et bas ont été déterminés. Des politiques locales peuvent en effet, générer des scénarios différents (possibilité pour un bailleur social de démolir ou non, construction sur bâtiment existant favorisée, financement de rénovations des centres-bourgs et centre-ville...). En fonction des cibles, une fourchette basse et une fourchette haute a été calculée pour chaque scénario à partir d'un parc estimé au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ce parc est élaboré suite à une première itération 2015-2020, puis interpolé linéairement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.



Pour chaque scénario, les besoins en logement futurs (hors non et mal logement) sont égaux à :

$$\text{Besoins en logements} = \Delta \text{ménages}_{20-26} + \Delta \text{LV}_{20-26} + \Delta \text{RS}_{20-26} + \text{disparitions}_{20-26} - \text{restructurations}_{20-26}$$

### 3) Tendances futures entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2026

Le **graphique 1** montre les fourchettes de besoins en logement selon le scénario. La droite rouge représente le nombre de constructions neuves observées entre 2009 et 2014 inclus (soit sur 6 ans également).

Le **graphique 2** porte sur le non et mal logement. La première barre donne la ventilation entre non et mal logement sans tenir compte des logements réutilisables par la suite. Il s'agit des besoins globaux en logements abordables. La deuxième barre représente ces besoins hors logements potentiellement réutilisables. Enfin, ces derniers sont ventilés sur trois périodes de six ans. Il s'agit des besoins par période de six ans à ajouter aux besoins en flux. Si ces logements abordables n'existent pas ou ne sont pas produits, ces besoins ne doivent pas être intégrés dans l'estimation globale.

Le **graphique 3** montre l'évolution du parc par mode d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 2020 et 2026.

Le **tableau 4** fournit les cibles de taux de vacance, résidences secondaires et donc de résidences principales par scénario et fourchette (haute ou basse). Il s'agit de taux Filocom, plus élevés que ceux observés au recensement de la population.

Le **tableau 5** indique les taux de restructuration et de disparition par scénario et fourchette (haute ou basse) pour l'ensemble de la période 2020-2026 et le volume de logements concernés ramenés en moyenne annuelle sur la période des six ans.

Le **tableau 6** donne l'évolution du nombre de résidences principales (y compris non et mal logement), de logements vacants et de résidences secondaires sur la période 2020-2026 en moyenne annuelle par scénario et fourchette (haute ou basse).

À partir de ces deux tableaux (5 et 6), on peut obtenir une estimation des besoins en logements par scénario et fourchette (haute ou basse).

Chaque brique des besoins en logements (non et mal logement, projections, cibles de taux de vacance, résidences secondaires ou renouvellement urbain) reflète les paramètres choisis. Les écarts entre scénarios sont néanmoins conséquents et peuvent permettre aux collectivités de sélectionner une hypothèse de travail. Un écart conséquent entre des besoins en logement élaborés par la collectivité et ceux présentés ici, devrait pouvoir être justifié (arrivée d'un grand établissement avec de l'emploi à la clé, renouvellement urbain plus conséquent,...). Le danger d'une surestimation des besoins est double. L'ouverture trop forte de terrains à l'urbanisation conduit souvent à maximiser la périurbanisation au détriment de la ville centre, qui généralement n'atteint pas ses objectifs. Elle pousse aussi à construire plus que de besoin, entraînant un développement de la vacance.