



d'Questions HABITAT

**Évolution des modes
de vie et besoins en
logement :**

**Quelles implications du
desserrement des ménages ?**

Préambule

Un ménage regroupe l'ensemble des occupants d'un même logement, au titre de la résidence principale. La population des ménages se réfère aux personnes qui habitent ces résidences principales.

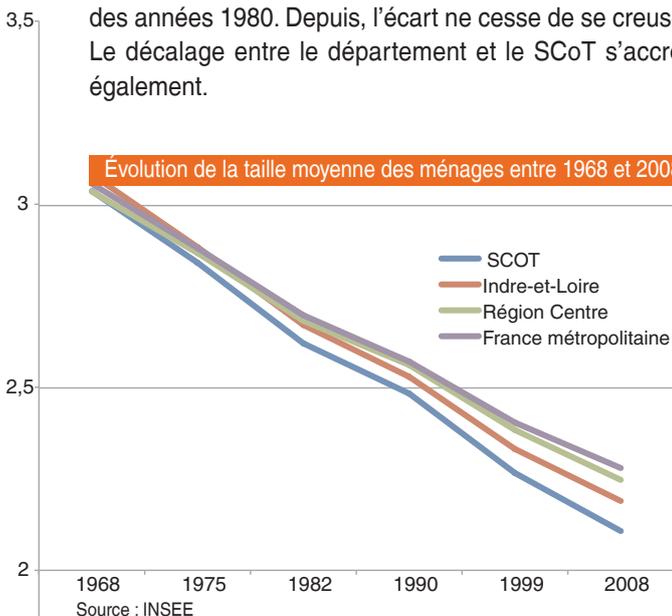
Afin d'appréhender les besoins quantitatifs et qualitatifs en matière d'habitat, il est essentiel de définir l'évolution du nombre de ménages et de leurs caractéristiques. Ainsi, le territoire dispose des connaissances nécessaires pour mettre en place les politiques publiques susceptibles de satisfaire les besoins de sa population.

Baisse de la taille des ménages : un phénomène d'ampleur variable selon les secteurs du territoire

1968-2008 : un tiers de personnes en moins par ménage sur le SCoT

À l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages s'est réduite de 25% sur les quarante dernières années, passant d'environ **3 personnes en 1968 à 2 personnes en 2008**. Ce phénomène est appelé desserrement des ménages. Cette tendance se retrouve aux niveaux régional, départemental et du SCoT de l'agglomération tourangelle. La baisse la plus significative concerne ce dernier territoire : la taille des ménages y a diminué de près d'un tiers.

L'évolution régionale s'approche de la situation française, alors que celle du département est semblable à celle du SCoT. Aussi, l'Indre-et-Loire, au-dessus des moyennes régionale et nationale en 1968, passe en-dessous à partir des années 1980. Depuis, l'écart ne cesse de se creuser. Le décalage entre le département et le SCoT s'accroît également.



L'agglomération tourangelle : dualité cœur métropolitain / communes périurbaines

En 2008, les ménages du SCoT comprennent en moyenne 2,11 personnes, soit 7% de moins que la moyenne française. Au sein de ce territoire, la taille des ménages n'est pas homogène. Elle est d'autant **plus faible qu'on se rapproche du cœur urbain de l'agglomération**.

En matière d'évolution, le nombre de personnes par ménage diminue de façon constante sur l'ensemble de la période 1968-2008. Toutefois, on note des différences selon les secteurs géographiques. Le cœur métropolitain se caractérise par une baisse significative dès les années 1970, particulièrement marquée pour les communes de Tours et de Saint-Cyr-sur-Loire (réduction de plus de 1% par an sur 1968-1999). Dans le périurbain, on constate un maintien de la taille des ménages autour de 3 personnes jusqu'en 1990. Le desserrement s'observe essentiellement sur les vingt dernières années. La taille des ménages y décroît d'environ 0,1% par an, pour atteindre 2,6 personnes en 2008.

Taille des ménages selon l'armature urbaine du SCoT		
	2008	Évolution 1968-2008
Tours	1,80	- 37 %
Reste cœur métropolitain	2,16	- 36 %
Pôles relais*	2,53	- 24 %
Périurbain	2,57	- 19 %
SCoT	2,11	- 31 %

Source : INSEE

Les ménages implantés dans les pôles relais ne diffèrent réellement de ceux du périurbain que sur la dernière décennie : la taille des ménages y devient inférieure et le taux de décroissance semblable à celui du cœur métropolitain (soit près du double de celui du périurbain). Ainsi, **les pôles relais, qui présentaient des caractéristiques de communes périurbaines, évoluent vers un statut urbain**.

* Les communes identifiées comme pôles relais dans le cadre du SCoT de l'agglomération tourangelle sont Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire.

Population et nombre de ménages : une baisse du poids de la ville centre

La taille des ménages est déterminée à partir de deux éléments : la population et le nombre de ménages. À l'échelle du SCoT de l'agglomération tourangelle, ces deux variables suivent la même tendance d'évolution sur la période 1968-2008 : une croissance, puis un rythme qui se ralentit.

Avec près de 163.500 ménages en 2008, le SCoT de l'agglomération tourangelle en compte 87.200 de plus qu'en 1968. Le taux d'évolution annuel passe de + 3,4% sur 1968-1975 à + 1,3% sur 1999-2008. Les communes périurbaines sont les seules à connaître une situation favorable : leur rythme de croissance double entre les deux premières périodes intercensitaires. Il décroît ensuite, mais leur évolution entre 1990 et 2008 est semblable à celle connue sur 1968-1975.

En matière de population, l'accroissement démographique annuel se réduit de + 2,4% à + 0,5% entre 1968 et 2008. Sur la dernière décennie, il est faible pour le cœur métropolitain (+ 0,2% soit + 350 habitants par an). La commune de Tours se distingue des autres par une évolution négative de 1975 à 1990 et par une croissance sur les 20 dernières années. Les pôles relais et le périurbain connaissent une croissance élevée, supérieure à 1% par an.

L'évolution des deux variables précédentes diffère suivant les secteurs de l'armature urbaine du SCoT. Elle bouscule la répartition de la population et du nombre de ménages. Le poids de Tours chute, essentiellement au profit des communes périurbaines. Toutefois, on note une augmentation de la représentativité du cœur métropolitain hors Tours, notamment pour ce qui concerne le nombre de ménages. À souligner également, le quasi doublement de la part des pôles relais.

Poids du nombre et de la population des ménages selon l'armature urbaine

	Nombre de ménages		Population des ménages	
	1968	2008	1968	2008
Tours	57%	44%	53%	38%
Reste cœur métropolitain	23%	28%	26%	29%
Pôles relais	4%	7%	4%	8%
Périurbain	16%	21%	17%	25%

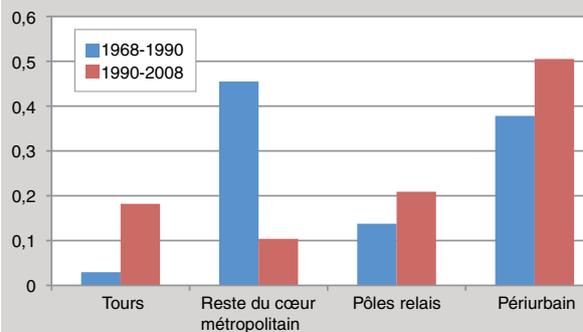
Source : INSEE

Une croissance désormais principalement portée par le périurbain

Sur les quarante dernières années, les moteurs du dynamisme démographique du SCoT de l'agglomération tourangelle ont évolué. Si le cœur métropolitain accueillait près de 50% des habitants supplémentaires entre 1968 et 1990, **la période de 1990 à 2008 se caractérise par la prépondérance du périurbain dont la proportion dans la croissance de l'agglomération augmente de plus de dix points.**

La baisse de la part du cœur métropolitain (passage de 48% à 29% de la croissance du SCoT entre les deux périodes) s'explique par un plus fort tassement dans l'évolution de la population, plus particulièrement marqué pour les communes de Joué lès Tours et de Saint-Pierres-des-Corps (perte d'habitants). Seules les villes de Tours et de La Riche voient leur part dans la croissance démographique augmenter.

Part des territoires dans la croissance démographique du SCoT



Source : INSEE

Principaux facteurs explicatifs du desserrement des ménages

Un vieillissement de la population

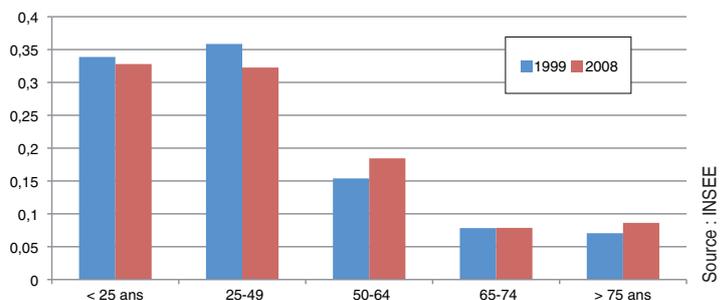
À l'échelle nationale, on observe un vieillissement de la population, phénomène résultant à la fois d'une baisse de la natalité et d'un allongement de la durée de la vie. En Indre-et-Loire, l'espérance de vie à la naissance est de 78,3 ans pour les hommes et de 85,2 ans pour les femmes. Il s'agit des moyennes départementales les plus élevées de la région Centre ; elles dépassent les chiffres nationaux (respectivement 77,6 ans et 84,2 ans). En France, l'espérance de vie a augmenté de 5% pour les hommes et de 3% pour les femmes depuis 1994. L'écart entre ces deux populations se resserre. D'un peu plus de 8 ans au milieu des années 1990, il passe à moins de 7 ans à partir de 2007.

Ainsi, **un glissement s'opère vers les classes d'âge supérieures à 50 ans**. Sur le SCoT de l'agglomération tourangelle, leur proportion passe de 30% en 1999 à 35% en 2008. Cette hausse est particulièrement marquée chez les plus de 75 ans : leur part augmente en moyenne de 22%, de 41% pour le cœur métropolitain hors ville de Tours. Les 50-64 ans connaissent, quant à eux, une croissance de l'ordre de 20%, plus marquée dans le périurbain (+ 24%).

La répartition de la population en classes d'âge sur le SCoT de l'agglomération tourangelle (voir graphique ci-dessous) est semblable à celle de l'Indre-et-Loire et de la France. Toutefois, ces deux territoires sont légèrement plus âgés. Sur la période 1999-2008, l'Indre-et-Loire connaît une progression des plus de 50 ans moins forte que celle de l'agglomération tourangelle.

La part des plus de 80 ans chez les personnes vivant seules est en nette progression entre 1999 et 2008 : elle passe de 12% à 15%.

Part des évolutions de la structure par âge de la population du SCoT



Source : INSEE

Le territoire du SCoT se distingue des moyennes régionale et nationale par une **forte proportion de moins de 25 ans au sein des ménages d'une personne (20%)**. Ceci s'explique notamment par son caractère plus urbain et la présence importante de formations supérieures.

Des familles moins nombreuses et plus petites

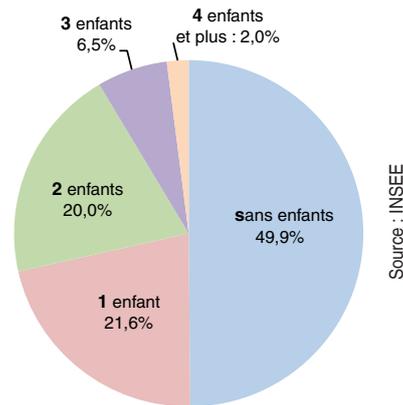
En 2008, l'indice conjoncturel de fécondité¹ est de 1,88 enfant par femme en Indre-et-Loire. Il s'agit de la situation départementale la moins favorable de la région Centre. De plus, ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale (2 enfants par femme).

Au final, **en 2008, la moitié des familles² du SCoT n'ont pas d'enfants** de moins de 25 ans. Les familles avec trois enfants et plus sont nettement minoritaires (8,5% des ménages concernés).

La période 1999-2008 est marquée par une **baisse importante de la part des familles avec enfants**, de l'ordre de 4% pour les petites structures familiales (1 et 2 enfants), de l'ordre de 12% pour les familles dites "nombreuses" (3 enfants et plus). Spatialement, cette baisse est **davantage marquée dans les pôles relais et le périurbain**. On peut supposer que ces territoires connaissent sur la période récente les phénomènes observés antérieurement dans le cœur métropolitain : vieillissement sur place de familles dont les enfants quittent le foyer, moindre installation voire départ de familles, modes de vie urbains conduisant à une plus forte proportion de personnes vivant seules et de couples sans enfants, ...

En 2008, la répartition des familles du SCoT en fonction du nombre d'enfants est semblable à celles observées pour le département et la région. En revanche, en comparaison avec la moyenne nationale (9,5%), les familles avec trois enfants et plus sont sous représentées, au profit des couples sans enfants.

Répartition du nombre d'enfants par famille du SCoT en 2008



Une forte progression des personnes vivant seules

En plus de l'allongement de la durée de la vie, **l'évolution des modes de vie concourt à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules**. Selon une étude de l'INSEE relative au phénomène de décohabitation³, les couples se forment plus tardivement, les ruptures de couples sont de plus en plus fréquentes et les personnes séparées mettent davantage de temps à former un nouveau couple. La part des célibataires augmentent donc.

Parmi ceux-ci, les femmes sont nettement surreprésentées (61% des ménages d'une personne). De plus, elles sont majoritaires parmi les chefs de famille⁴ monoparentale. Le fait que dans près de 80% des divorces, la garde soit exclusivement confiée à la mère explique en grande partie ce phénomène.

1 - Nombre d'enfants théorique qu'aurait une femme tout au long de sa vie.

2 - Famille : couple avec ou sans enfants, famille monoparentale.

3- Projection de ménages en Bretagne à l'horizon 2015, l'effet de la décohabitation. INSEE, dossier Web n°3, juin 2005.

4- Pour les ménages d'au moins deux personnes, la personne de référence du ménage est l'homme dans le cadre d'un couple hétérosexuel, la personne active la plus âgée (couple homosexuel ou colocation), la personne la plus âgée s'il n'y a pas d'actif.

Répartition des ménages en fonction de leur structure familiale en 2008

	Ménages d'une personne	Familles		
		Couples sans enfants	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
SCoT	41%	27%	24%	8%
Indre-et-Loire	36%	30%	27%	7%
Région Centre	34%	31%	28%	7%
France métropolitaine	34%	28%	29%	9%

Comme le montre le tableau ci-dessus, le SCoT se distingue des autres territoires par un plus faible pourcentage de familles : 59%, contre des moyennes allant de 64% pour le département à 66% pour la région Centre.

Entre 1999 et 2008, la proportion des familles a fortement diminué, au profit des ménages d'une personne : la part de ces derniers a progressé de 4 points. Sur cette période, en comparaison des évolutions départementales, régionales et nationales, **le SCoT se caractérise par une baisse plus marquée de la part des couples avec enfants (- 20%) et, a contrario, par une hausse plus forte de la proportion des personnes seules (+ 13%)**. En parallèle, de cette croissance des ménages d'une personne, on assiste à une multiplication du nombre de familles monoparentales. Toutefois, si leur proportion progresse sur le territoire du SCoT (+ 3%), cette hausse est moins élevée que sur les autres territoires d'études (+ 4% en Indre-et-Loire ; + 7% en région Centre).

Un allongement de la durée des études

On s'intéresse ici aux personnes âgées de plus de quinze ans et non scolarisées. En 2008, sur le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle, elles sont 27% à détenir au minimum un diplôme de niveau bac + 2. Cette proportion est plus forte que les moyennes départementale (23%), régionale (19%) et nationale (24%).

Sur la période 1999-2008, la part des personnes disposant au moins d'un bac +2 a progressé de près de 40% sur le SCoT de l'agglomération tourangelle. La proportion des personnes dont le diplôme le plus élevé est de niveau baccalauréat ou brevet professionnel a, quant à elle, augmenté de 25%.

Cet allongement de la durée des études participe à la multiplication des ménages d'une personne, les enfants étudiant généralement dans des villes éloignées de la résidence de leurs parents. Toutefois, selon l'INSEE, cette décohabitation participe nettement moins au desserrement des ménages que le vieillissement de la population.

Plus de la moitié des logements produits entre 1999 et 2008 maintiennent la population résidente

+ 92.000 logements sur 1968-2008

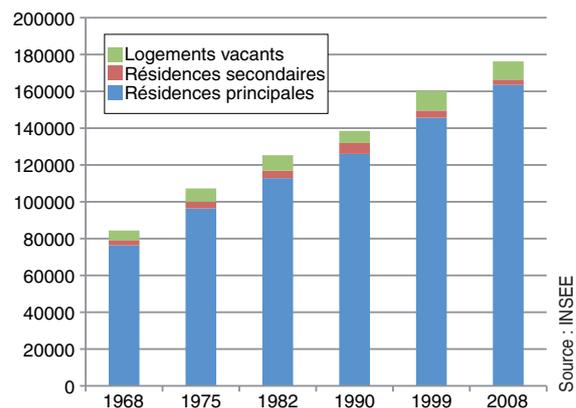
Durant les quarante dernières années, le parc de logements du SCoT de l'agglomération tourangelle a augmenté au rythme de **2.300 logements par an**. Cette croissance n'a pas été homogène sur l'ensemble de la période. Il s'est construit plus de logements sur les quinze premières années (de 1968 à 1982) que sur les deux dernières décennies (respectivement 45% et 42% des logements supplémentaires). La décennie 1980 constitue une rupture. Le parc s'y accroît de 1.875 logements par an contre un rythme de 3.250 logements par an dans les années 1970. À partir de 1990, la dynamique d'évolution s'accélère (2.100 logements par an), mais demeure inférieure à celle de la période 1968-1975 (2.920 logements par an).

La croissance est portée par les résidences principales qui représentent plus de neuf logements supplémentaires sur dix.

Entre 1990 et 2008, on assiste à une **transformation notable de résidences secondaires en résidences principales**, avec ou sans passage par une phase de vacance (- 3.010 résidences secondaires). Certains avancent qu'il s'agirait d'un des effets de la crise apparue ces dernières années. Ce phénomène concerne toutes les communes, mais de façon prépondérante Tours (- 60% de résidences secondaires) et, en second lieu, le noyau urbain (- 43%) et les pôles relais (- 30%).

Une réduction importante de la vacance s'est effectuée sur la dernière décennie. Une partie de l'offre nouvelle est donc issue de la **remise sur le marché de logements vacants**.

Évolution du parc de logement du SCoT



Un décrochage entre croissance démographique et évolution du parc de logement

Depuis 1968, le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle a accueilli près de 92.000 logements supplémentaires. Ceux-ci n'ont pas tous été à l'origine de l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, une partie de la construction neuve a servi à compenser les évolutions du parc (exemple : démolition) et une autre à recevoir le desserrement de la population ; le reste des logements supplémentaires correspond à l'implantation de nouveaux résidents.

Le phénomène de desserrement des ménages implique qu'à **population égale il y a davantage de foyers à loger**. Aussi, si le parc de logements ne cesse de croître pour chacune des communes du SCoT, il n'apporte pas de facto de nouveaux habitants.

À l'échelle de l'agglomération tourangelle, **la croissance démographique entre 1999 et 2008 s'élève à 4% alors que l'évolution du parc de résidences principales atteint 12%**. La moitié des communes du territoire présente un **décrochage entre le taux d'évolution des résidences principales et celui de la population** supérieur à cette moyenne de 8 points. **L'écart est particulièrement important pour les communes limitrophes de Tours, les pôles relais et les communes de l'Est Tourangeau voisines de Tour(s)plus** (La Ville-aux-dames et Larçay). Ce constat englobe deux situations distinctes : d'une part des villes en décroissance démographique (Joué lès Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin et Saint-Pierre-des-Corps), d'autre part des communes caractérisées par une forte évolution du nombre de ménages (supérieure à 15%).

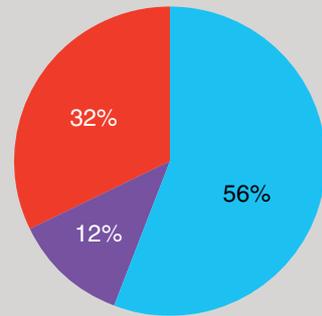
À l'inverse, les écarts les plus faibles sont observés aux extrémités de l'agglomération, notamment à l'ouest. Les taux d'évolution sont les plus proches à Villandry (écart de 0,15 point). Par ailleurs, cette commune constitue un cas particulier : elle est le seul territoire où la population croît plus vite que le nombre de résidences principales.

Seul 1/3 des constructions neuves a permis l'arrivée de nouveaux habitants

À l'échelle du SCoT de l'agglomération tourangelle, sur la période 1999-2008, pour 100 logements construits :

- 56 ont permis d'accueillir le desserrement des ménages,
- 12 ont servi à compenser l'évolution du parc (remplacement de logements disparus),
- seuls 32 ont apporté de la population nouvelle.

Répartition des logements supplémentaires entre 1999 et 2008



■ Desserrement des ménages
 ■ Evolution du parc
 ■ Population nouvelle

Source : INSEE, Sit@del2.

Évolution démographique comparée à la croissance du parc de logements

Pour un logement supplémentaire

- Perte d'habitants
- Moins d'un nouveau habitant
- 1 à 1,4 nouveau habitant
- 1,5 à 1,9 nouveau habitant
- Au moins 2 nouveaux habitants



Adéquation entre la taille des ménages et celle des logements ?

Indépendamment du nombre global de logements, il est important de savoir si leurs caractéristiques correspondent aux besoins des ménages pour évaluer l'articulation entre l'offre et la demande. Ici, on s'intéresse plus particulièrement à la question de la taille des habitations.

Comme le montre le graphique ci-contre, la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces du logement croît, de façon quasi linéaire. Les logements de plus de quatre pièces représentent près de 56% du parc.

Les petits ménages (une et deux personnes) occupent près de 72% des logements. Cette proportion décroît avec le nombre de personnes par ménage.

La construction neuve de la dernière décennie change un peu cette structure. La SHON médiane par type de logement commencé est globalement stable entre 2000 et 2008. Par contre, ces deux dernières années, on constate une réduction notable de cette surface : la SHON médiane baisse de 6% pour atteindre 131 m² en 2010. Si, en 2010, la SHON se stabilise pour l'individuel, la surface des logements collectifs continue de diminuer (66 m² en 2010).

SHON médiane sur 2000-2010

Individuel pur	143
Individuel groupé	107
Collectif	79
Ensemble	138

Moyenne annuelle de logements commencés

	1999-2002	2003-2006	2007-2009
Individuel pur	791	676	523
Individuel groupé	211	437	245
Collectif	841	1 156	1 427
Ensemble	1 843	2 269	2 195

5 - Le logement individuel pur correspond à la construction d'un logement unique par un particulier. Dans le cadre d'un permis de construire destiné à la réalisation de plusieurs habitations, on parle de logements individuels groupés.

6 - Insee Centre Info n°173, Les aires urbaines de la région centre s'étendent mais se densifient peu. Octobre 2011.

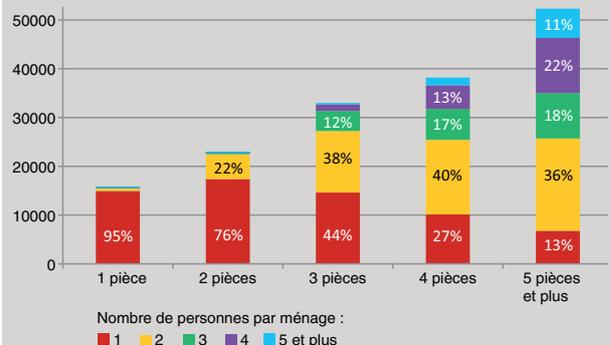
Beaucoup de grands logements sous-occupés

Les ménages d'une personne occupent tous les segments du parc de logement, de une à plus de cinq pièces. Ainsi, une part significative de grands logements présente une occupation faible.

Les ménages de deux personnes sont concentrés dans les trois pièces et plus. Ils représentent environ 40% de ces logements.

Les ménages de quatre personnes et plus habitent essentiellement des logements d'au moins quatre pièces (pour 93% d'entre eux). Aussi, la sur-occupation ne semble pas être un enjeu majeur.

Nombre de ménages en 2008, pour d'une part la taille des ménages et d'autre part le nombre de pièces des résidences principales



Source : INSEE

À l'échelle du SCoT, la part de l'individuel pur⁵ dans les logements commencés est en forte baisse entre 1999 et 2009. Elle passe de 43% sur 1999-2002 à 24% sur 2007-2009. En contrepartie, on assiste à une progression de la production de logements collectifs. À partir de 2003, il représente plus de la moitié des logements commencés, plus de 60% à compter de 2007.

Ainsi, les politiques publiques, dont les programmes locaux de l'habitat, ont produit leurs effets en favorisant la diversification du parc de logement. De plus, elles ont concouru à une densification du tissu urbain.

Conséquences pour les futurs besoins en logement

Tendances prospectives : une baisse de la taille des ménages et de leur niveau de vie

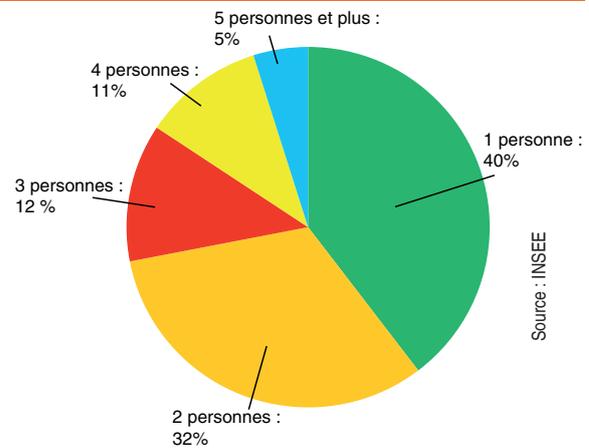
La réduction de la taille des ménages devrait se poursuivre. Cette tendance est estimée sur la base des projections Omphale établies en décembre 2010 par l'INSEE. **En 2030, le territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle devrait accueillir des ménages comptant en moyenne 1,9 personne** (contre 2,11 personnes aujourd'hui).

Ce phénomène serait en partie alimenté par le vieillissement de la population : sur le SCoT de l'agglomération tourangelle, la part des plus de 60 ans passerait de 21% en 2007 à 29% en 2030.

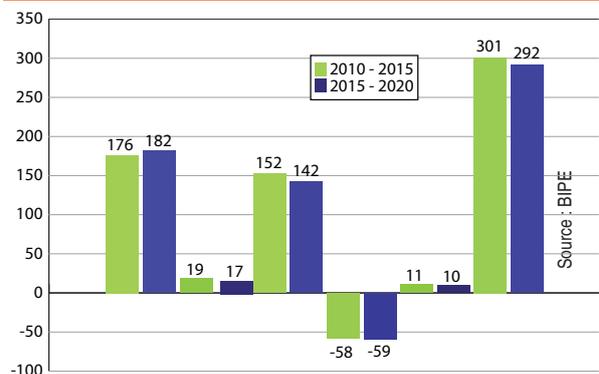
Ce desserrement des ménages suppose qu'il faudra **produire un nombre de logements important pour simplement maintenir la population existante. Les projections INSEE amènent à estimer à 38.000 habitants la population supplémentaire d'ici 2030 et à 44.000 le besoin en logement, pour le territoire de l'agglomération tourangelle. Plus de 40% de ces nouveaux logements serviraient à accueillir le desserrement des ménages.** Sur la période 1999-2008, c'est plus de la moitié des nouveaux logements qui avait absorbé la réduction de la taille des ménages. La baisse de cette proportion s'explique par un ralentissement du phénomène, le nombre de personnes par ménage ne pouvant descendre en dessous d'un certain seuil.

Une enquête réalisée par le BIPE⁷ en 2010 (prévisions sur 2010-2020, pour la France métropolitaine) complète ces éléments prospectifs. Le nombre de ménages augmenterait suivant un rythme de 1,04% par an. Cette évolution serait variable suivant la structure familiale. La part des petits ménages augmenterait, aux dépens de celle des couples avec enfant(s). La proportion des personnes seules passerait de 34% à 37% ; celles des couples sans enfants de 28% à 30%. Le pourcentage de familles monoparentales resterait stable autour de 10%.

Répartition du nombre de ménages du SCoT en fonction de leur taille en 2008



Variation annuelle du nombre des ménages entre 2010 et 2020



7 - Les migrations résidentielles 2010-2015-2020 en France et leurs conséquences sur la localisation des marchés liés aux ménages, BIPE (société d'études économiques et de conseil en stratégie), février 2011.

En parallèle, l'enquête fait apparaître une **faible hausse des revenus** (+ 2% par an⁸), encore moins favorable pour les plus de 65 ans (+ 0,9% par an). Or, le niveau de vie des ménages conditionne leurs choix résidentiels. À défaut de moyens financiers, les familles s'orienteraient vers des produits de type T3-T4 de 50 m² à 70 m², plutôt que vers des T5 et plus de plus de 100 m² qui conviendraient davantage à leurs aspirations. Le cas des personnes seules interpelle également ; leur moindre capacité d'emprunt et de paiement de loyer, en comparaison d'un couple qui mutualise ses ressources, pourrait rendre plus difficile l'accès au logement.

Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2008

	1999	2008	1999-2008	1999-2008
Nombre de résidences principales (RP)	145 682	163 475	17 793	12,2%
Nombre de RP pour une personne seule	51 093	63 880	12 787	25,0%
Part des RP occupées par une personnes seule	35,1%	39,1%		11,4%

Si l'on raisonne à partir des seules statistiques, on pourrait penser que, la taille des ménages diminuant et cette tendance étant vouée à se poursuivre, il conviendrait de produire des logements plus petits pour satisfaire les besoins de la population. C'est oublier les modes de vie des ménages et les usages qu'ils font de leur logement.

La prise en compte des évolutions sociologiques implique des adaptations dans la production de logements. La multiplication des séquences de vie pour un même ménage (jeunesse, famille, divorce, départ des enfants, vieillesse, ...) suppose une diversification de l'offre pour répondre à leurs besoins à chacun de ces temps. Le parcours résidentiel compte plus d'étapes ; la typologie des logements devrait varier en conséquence.

Par ailleurs, la multiplication des divorces (environ un tiers des mariages) et des familles recomposées (une famille sur dix) conduit à une variation périodique de la taille des ménages. Cette situation génère un besoin de surface habitable destinée à l'accueil des enfants, de l'un et/ou l'autre membre du couple, suivant une temporalité plus ou moins régulière. À population égale, il y a un doublement de la demande en chambre. Les sociologues Monique Eleb et Jean-Michel Léger soulignent l'importance pour les parents de maintenir le confort matériel de leur(s) enfant(s), notamment l'espace du logement qui leur est dédié. La demande s'oriente donc vers des habitations relativement grandes. Mais durant un temps qui peut être long, une part plus ou moins importante du logement est inoccupée. Dans un souci d'économie des ressources et de satisfaction des besoins en logement, la mutualisation, par exemple dans le cadre de programmes d'habitat partagé, pourrait être une piste à explorer pour produire des logements adaptés.



8 - En euro constant.

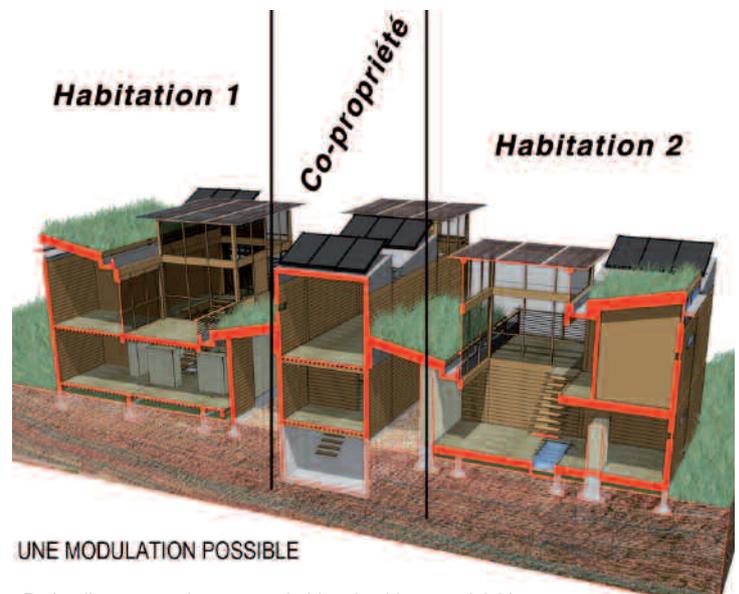
Dans le même état d'esprit, **les personnes âgées, même celles vivant seules, souhaitent conserver un logement d'une taille importante pour permettre l'accueil des regroupements familiaux.** Selon l'enquête BIPE, 58% des personnes de plus de 65 ans occupent aujourd'hui un logement de plus de 80 m². Seules les personnes les plus âgées, et donc se rapprochant de la dépendance, sont attirées par des petits logements.

Le développement de la pluri-résidentialité pose la question des modes d'habiter à différentes périodes de l'année. On pense principalement aux membres d'un couple travaillant dans deux communes éloignées. Selon une étude menée par l'Agence d'urbanisme de Bordeaux, cela concerne 100.000 personnes en 2008 sur le territoire national, soit 0,5% de la population active. C'est ainsi que chacun habite séparément, à proximité de son lieu de travail, durant la semaine ; le couple se reforme le week-end dans la résidence familiale. Les attentes concernant le logement occupé en semaine ne sont pas les mêmes que pour la résidence familiale. Dans le premier cas, on se rapproche de la problématique des apprentis et des jeunes en parcours d'insertion (qui ont parfois besoin de trois lieux de résidence : domicile, lieu de formation, implantation de l'entreprise d'accueil). Le développement des appart'hôtel apporte partiellement une réponse en proposant des appartements meublés accompagnés des services d'un hôtel, sous forme de location à la journée, à la semaine ou au mois.



All suites Apart Hôtel de Dunkerque

Enfin, la crise économique pousse de plus en plus de personnes à se loger sous forme de colocations, pour certaines intergénérationnelles. Les grands logements sont donc demandés puisqu'au prorata de la surface disponible ils coûtent moins chers. Indépendamment de la raison financière, ce mode d'habiter est recherché pour les échanges, la convivialité, l'entraide, ... Il est probablement voué à se développer. Dans ce cas, il faudrait veiller à ce que la demande n'influe pas trop sur le niveau des loyers. De plus, un soin particulier devrait être apporté à l'organisation intérieure de ces logements. Les sociologues **Monique Eleb et Jean-Michel Léger⁹ font état d'une plus forte demande en modularité et en surface disponible dans le cadre de cohabitations.** La présence au même endroit de personnes n'ayant pas forcément les mêmes rythmes de vie et les mêmes centres d'intérêt suppose de dédier une plus grande place aux espaces privés (actuellement le standard de la chambre à coucher est trop petit pour être un réel lieu de vie) et une segmentation plus forte de ceux-ci avec les espaces collectifs (organisation des pièces les unes par rapport aux autres, isolation phonique, ...). À titre d'exemple, dans un contexte où les enfants demeurent plus longtemps au domicile parental, le système de studio annexé à la maison tend à se développer.



UNE MODULATION POSSIBLE

Projet d'autopromotion pour un habitat durable et modulable,
à Villaines-les-Rochers.
Source : Gougeon architecture

9 - Les évolutions sociologiques dans l'habitat, séminaire Habitat et modes de vie, Association Nationale de Valorisation Interdisciplinaire de la recherche en sciences humaines et sociales auprès des Entreprises (ANVIE), novembre 2008.

Au niveau national, la crise du logement (en tant que difficultés des ménages à se loger) n'a jamais été aussi forte, alors que la construction neuve se porte plutôt bien. Ce paradoxe interpelle notre capacité à produire une offre adaptée à la demande. L'importance des enjeux pour la société et les intérêts économiques en présence rendent souhaitable une intervention, du moins un positionnement, de la puissance publique.

Il est vraisemblable que la construction neuve de ces dernières années n'ait pas suffisamment tenu compte de l'évolution de la structure familiale et des modes de vie. Selon une enquête TNS-SOFRES¹⁰, seul un Français sur deux est pleinement satisfait de son logement et plus d'un quart de la population nationale souhaiterait quitter son logement prochainement. L'insonorisation et la taille des habitations sont parmi les principaux motifs d'insatisfaction évoqués.

Les projets de territoire (SCoT, PLH, ...) formalisent les ambitions et intentions des collectivités. Il s'agit ensuite de déployer les outils, incitatifs et réglementaires, pour atteindre les objectifs fixés.

À titre d'exemple, la commune de Lille, désireuse de proposer une offre adaptée à l'accueil des familles, a institué une servitude de taille de logement : tout programme comprend une part minimum de logements de type T3 et plus.



La plaine Méo, Perspective générale (quartier Wazemmes) - Lille.
Source : Atelier architectes Eric Bouillaud et Thierry Donnadieu.

La servitude de taille de logement : un outil pour favoriser l'accueil de familles

Afin de favoriser la construction de logements familiaux, les communes de Lille, Hellemmes et Lomme ont mis en place la servitude de Taille de Logements Minimum. Il s'agit de produire une proportion plancher de T3 et plus, en fonction du secteur géographique et du nombre de logements de l'opération.

Dans les quartiers présentant déjà une offre en logement familial, il convient de maintenir la diversité typologique. Aussi, dans les projets comprenant plus de 4 habitations, les T3 et plus devront constituer au minimum 25% de la programmation. Par ailleurs, dans les opérations de plus de 25 logements, 15% de la production devra comporter au moins quatre pièces.

Dans les secteurs accueillant surtout des petits logements, il s'agit d'infléchir la tendance à la spécialisation. Dans les opérations comprenant 3 à 14 habitations, il devra y avoir au minimum 33% de T3 et plus. Pour tout projet de plus de 15 logements, la programmation devra comprendre au moins 30% de T3 et plus ainsi que 20% de logements de quatre pièces et plus.

10- Enquête réalisée dans le cadre des Etats Généraux du Logement, juin 2011.

