

Commission Société

Atelier n° 1

Population et Habitat



Sommaire

1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT
2. Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements
3. Les projections démographiques
4. Présentation du Parc actuel de logements
5. Les dynamiques en terme d'habitat
6. Quelques réflexions



1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT

Deux notions proches parfois confondues :

Logement : Le logement = un local / un objet

« local à usage d'habitation, qui abrite un ménage »*

Les politiques de logement des pouvoirs publics visent à mettre en adéquation l'offre de logement avec les besoins et les moyens financiers des ménages. Elles fixent des objectifs de construction de logements, leur implantation.

L'habitat : un espace / un cadre de vie global

En écologie, l'habitat est « l'endroit dans lequel un organisme peut survivre, endroit qui lui fournit de quoi subvenir à ses besoins ».

La notion d'habitat renvoie à un espace, un territoire. On change donc d'une part d'échelle mais aussi de matière en abordant des données spatialisées.



1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT

« Aborder la question de l'habitat conduit à s'interroger sur la répartition des logements, mais aussi leurs modes d'accès, l'organisation et les relations entre les différents espaces habités ».



1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT

Ce que dit la loi...

Les principes d'équilibre entre toutes les formes d'habitat ainsi que « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat » sont au cœur des dispositions communes à tous les documents d'urbanisme.

**Art. L.121-1 du Code de
l'urbanisme**



1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT

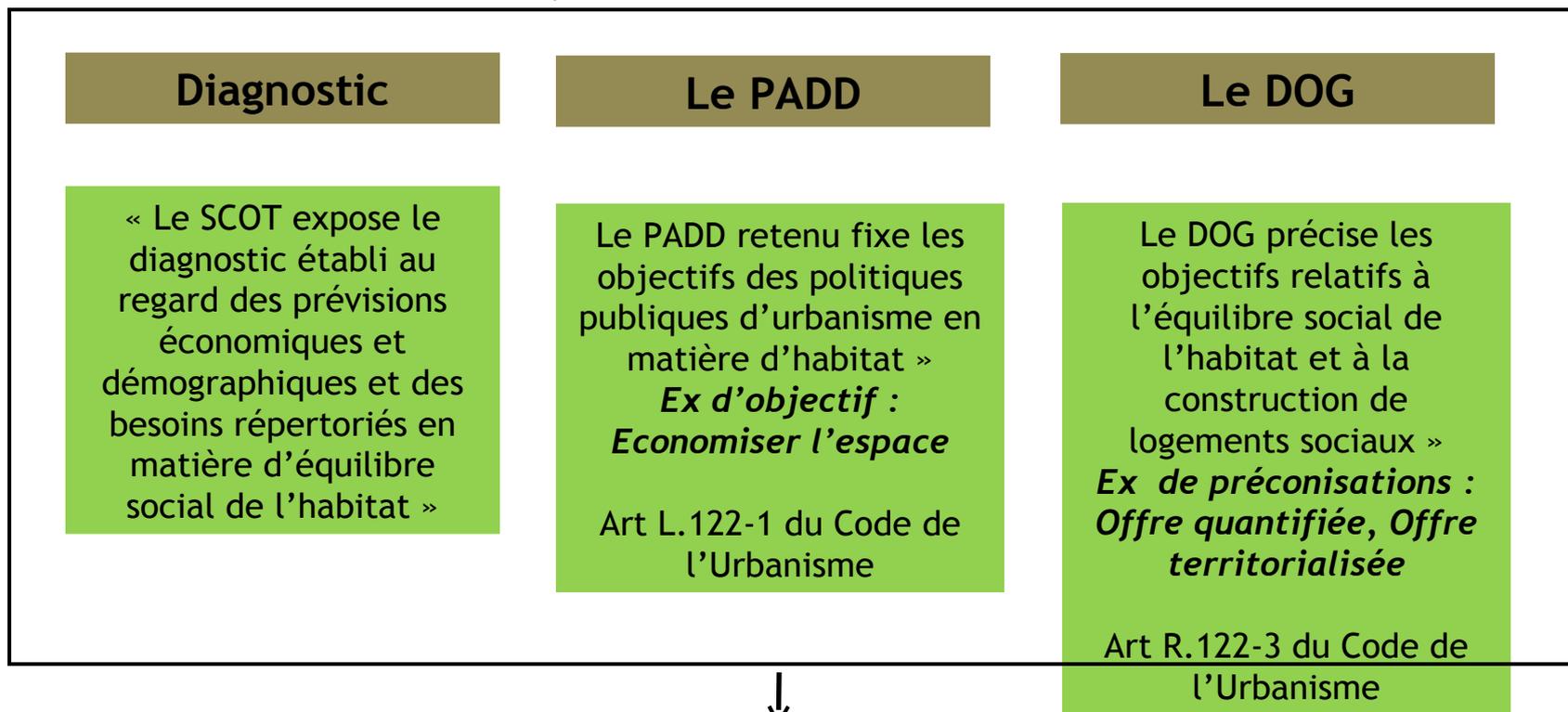
Pour le SCOT, 2 thèmes majeurs émergent :

- **La diversification et la qualité de l'offre d'habitat** : il s'agit à la fois de réduire les disparités socio-spatiales au sein de son territoire, et de répondre aux besoins , en offrant une capacité de choix résidentiels, notamment aux ménages à revenus moyens et modestes.
- **Le renouvellement urbain** : il répond à un triple souci, offrir une alternative à des extensions périphériques nécessaires, requalifier le cadre urbain, produire de la mixité de fonctions, économique et résidentielle.



1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT

Le cadrage juridique du contenu des documents composants le SCOT est fixé de la manière suivante :



**La mise en œuvre opérationnelle des orientations se fait à l'échelle de la commune, à travers le PLU
 Les PLU ainsi que le(s) PLH devront être compatibles avec le SCOT**



Sommaire

1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT
2. Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements
3. Les projections démographiques
4. Présentation du Parc actuel de logements
5. Les dynamiques en terme d'habitat
6. Quelques réflexions

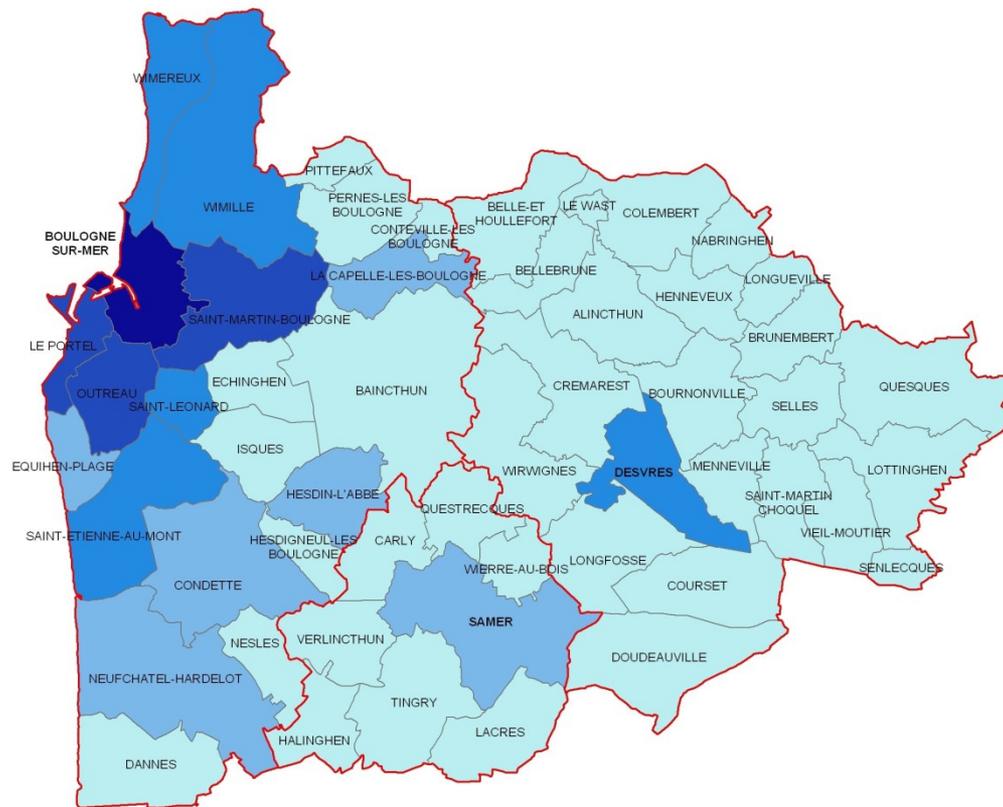


2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

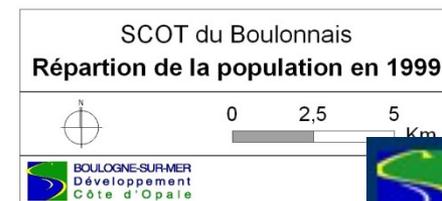
142 472 habitants
répartis en 1999 sur
53 communes

*Une population
concentrée :*

- *A Boulogne-sur-Mer et dans les communes limitrophes*
- *Sur les franges littorales*
- *A Desvres et Samer dans l'espace rural*



Nombre d'habitants dans les communes en 1999

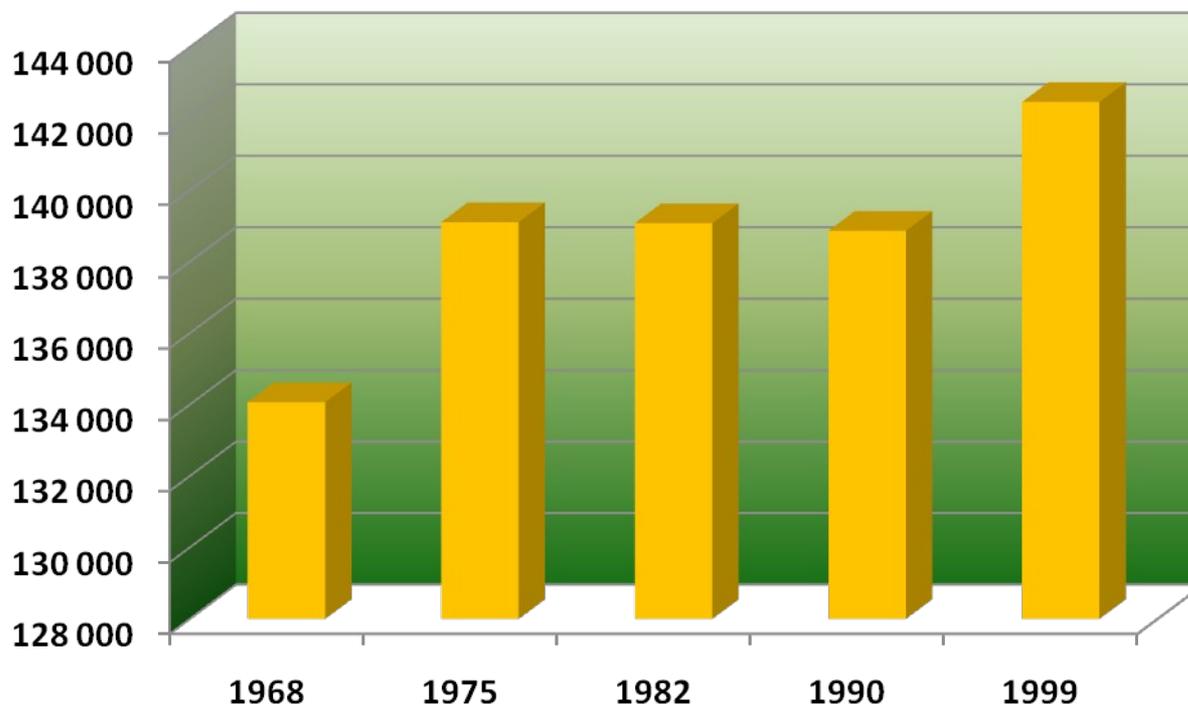


Sources : ©IGN, BD CARTO® ; INSEE

2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

Une population qui croit entre 1990 et 1999 après une stagnation du nombre d'habitants entre 1975 et 1990

Evolution du nombre d'habitants entre 1968 et 1999



+ 2,6% entre 1990 et 1999, soit 3 600 habitants

Une croissance supérieure aux moyennes départementale (0.5%) et nationale (0.7%) entre 1990 et 1999



2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

Le nouveau recensement

Les résultats provisoires présentés sont issus des enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005, 2006 et 2007. Attention ce ne sont pas des données officielles. La population légale de chaque commune ainsi que les résultats statistiques complémentaires sur les habitants et leurs logements dans les communes de plus de 10 000 habitants seront publiés par l'INSEE en fin d'année 2008. D'ici là, ce sont les populations légales issues du recensement de 1999 qui sont en vigueur.

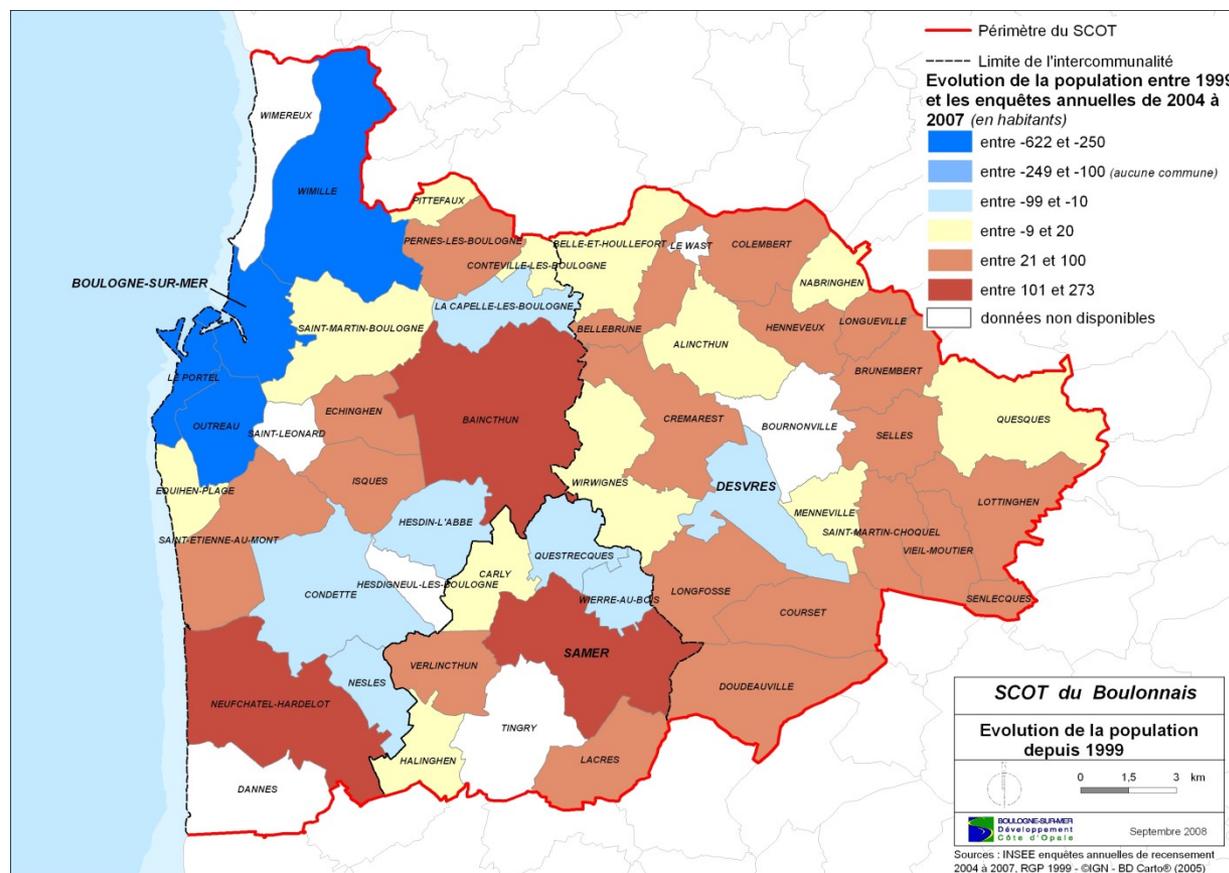
2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

Un centre d'agglomération qui se dépeuple

Perte
d'environ 1600
habitants dans
la CAB

Gain d'environ
550 habitants
dans la C.C de
Desvres

Gain d'environ
340 habitants
dans la C.C de
Samer

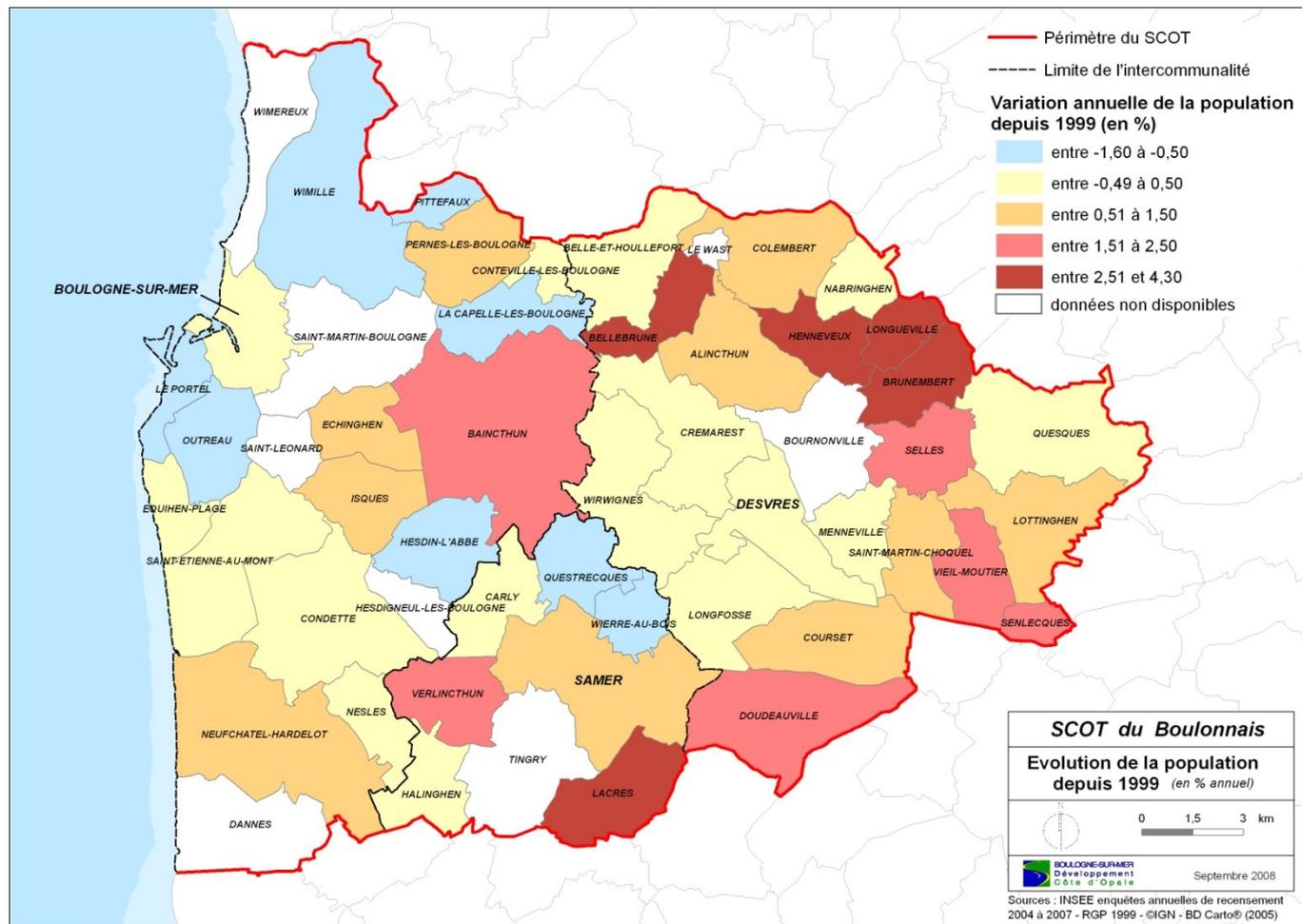


2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

Dynamisme démographique en milieu rural

Des communes, dans l'espace rural, qui ont connu de fortes évolutions de population :

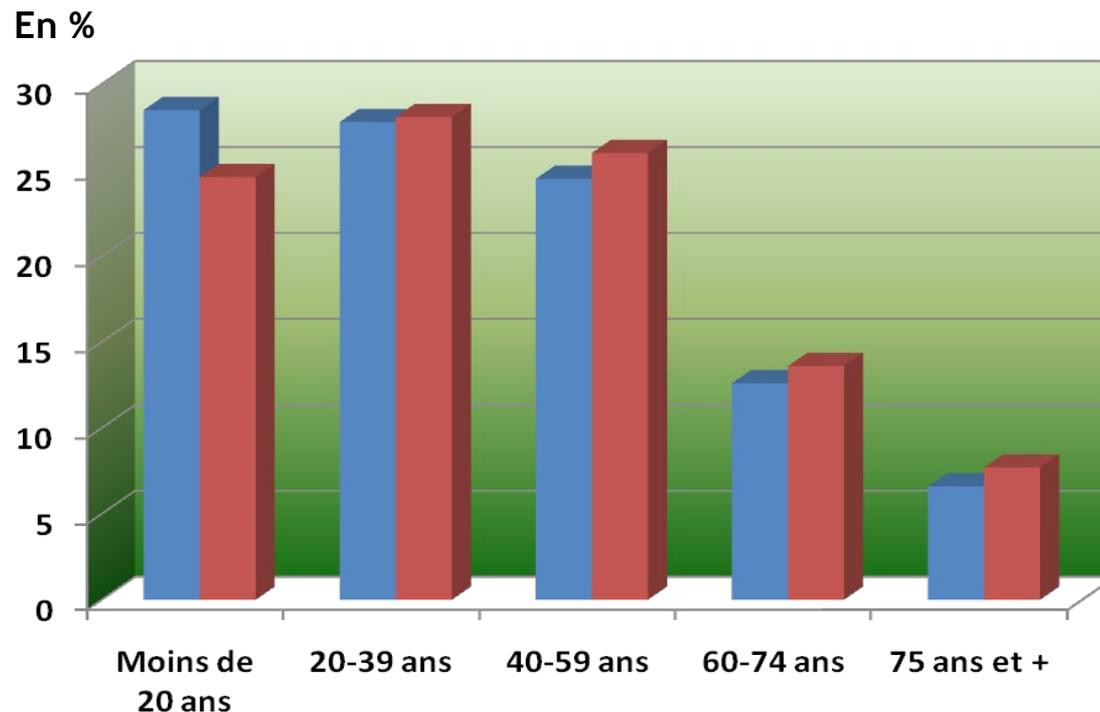
Bellebrune, Henneveux, Longueville, Brunembert, Lacres...



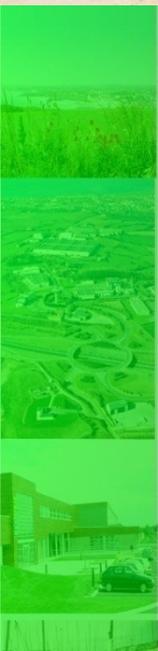
2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements



Une population encore jeune par rapport aux moyennes nationales en 1999



■ SCOT Boulonnais
■ France



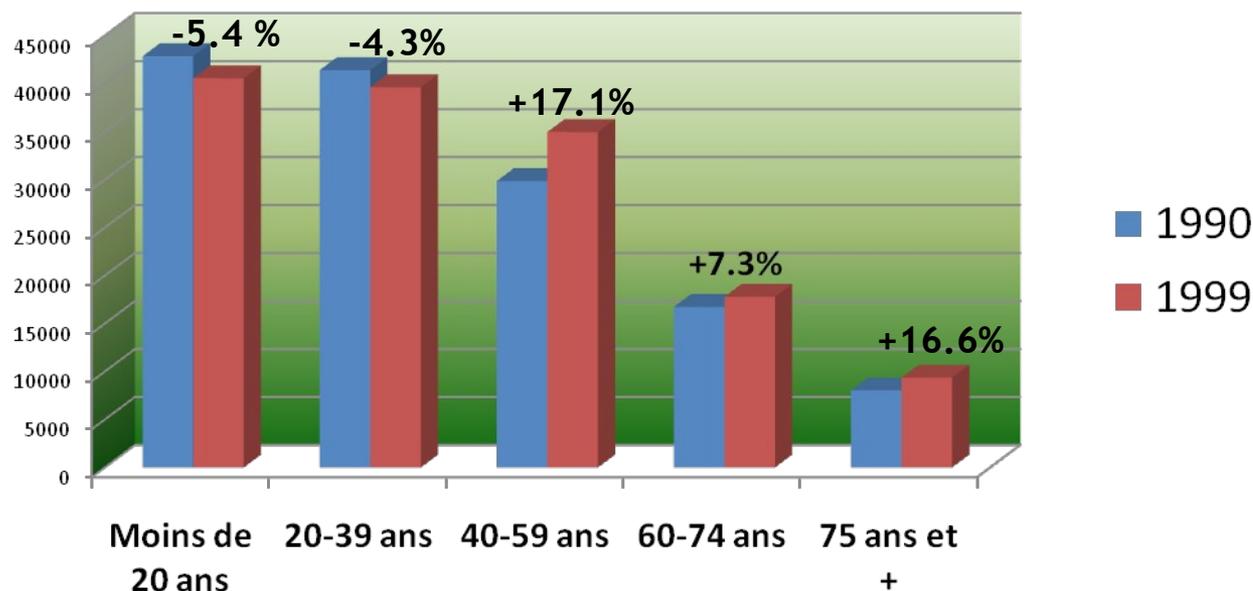
2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements



Une population qui vieillit sur tout le territoire du SCOT :

- La proportion de moins de 20 ans et de 20-39 ans diminue
- La proportion de 40-59 ans, 60-74 ans et 75 ans et + augmentent

Evolution de la population du SCOT Boulonnais par tranche d'âge :

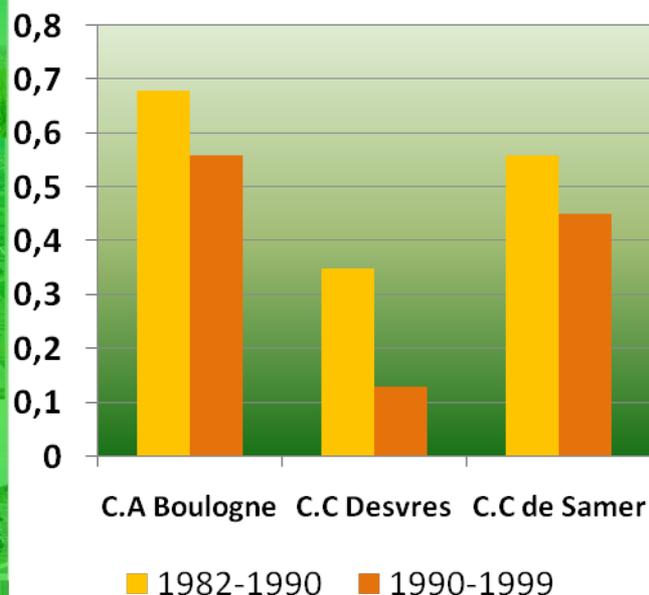


2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

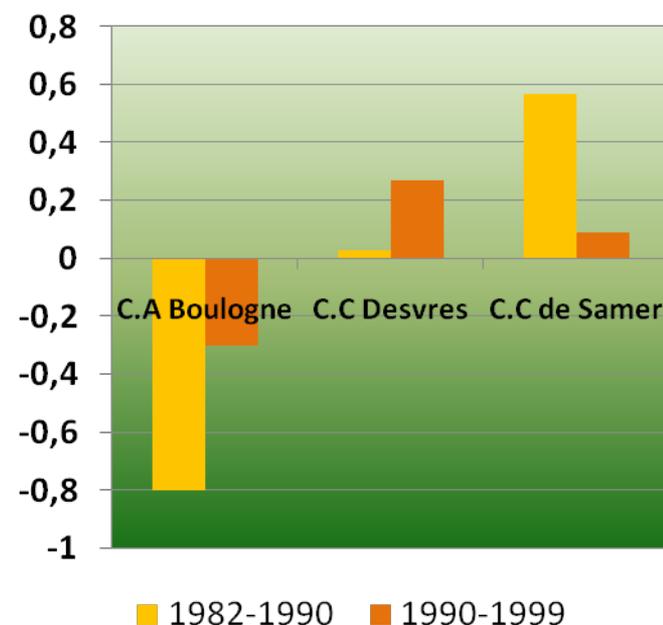
La croissance démographique du territoire est alimentée par un solde naturel positif

Mais entre 1990 et 1999 le taux de variation annuel dû au solde naturel a baissé et le taux de variation annuel dû au solde migratoire a augmenté

Taux de variation annuel dû au solde naturel (en %)



Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en%)



2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

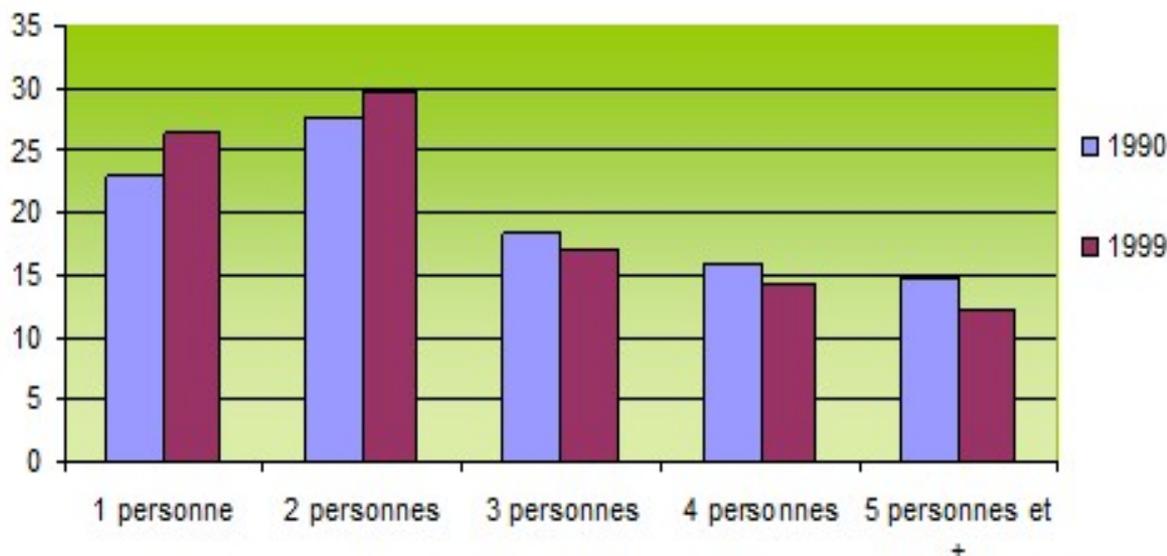
Un nombre de ménage qui augmente entre 1990 et 1999 de 9,7% sur le territoire du SCOT, cela s'inscrit entre les tendances régionale (+7.4%) et nationale (+10.4%)

La taille des ménages diminue à cause du vieillissement de la population, de la décohabitation (26.4% de ménages isolés dans le SCOT, 26.6% dans la Région, 31% en France)...

*2.65
personnes
par ménage
en moyenne
sur le SCOT
du
Boulonnais
en 1999*

*2.4
personnes
par ménage
en 1999 en*

en % Evolution de la taille des ménages dans le SCOT Boulonnais :



2 .Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements

A Retenir

Le nombre de ménages a augmenté 3.7 fois plus vite que la population entre 1990 et 1999.

Le territoire connaît un vieillissement de sa population, notamment à cause du solde naturel qui diminue

Le solde migratoire reste encore négatif même si le territoire perd moins de population qu'auparavant

Les communes qui voient leur population sensiblement augmenter ces dernières années sont les communes rurales



Sommaire

1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT
2. Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements
3. Les projections démographiques
4. Présentation du Parc actuel de logements
5. Les dynamiques en terme d'habitat
6. Quelques réflexions



3 .Les projections démographiques

Qu'est ce qu'une projection démographique?

Réaliser une projection démographique consiste à choisir un point de départ précis et à prolonger à partir de ce point les tendances du passé en variant ou non certaines variables (migration, naissance...).

UNE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE N'EST PAS UNE PRÉVISION.



3 .Les projections démographiques

La projection démographique INSEE OMPHALE réalisée à partir du recensement de 1999

Le scénario choisit dit tendanciel :

- *Prise en compte des hypothèses nationales de mortalité et de fécondité*
- *Prolongation des tendances migratoires observées entre 1990 et 1999 pour les jeunes de moins de 20 ans*



3 .Les projections démographiques

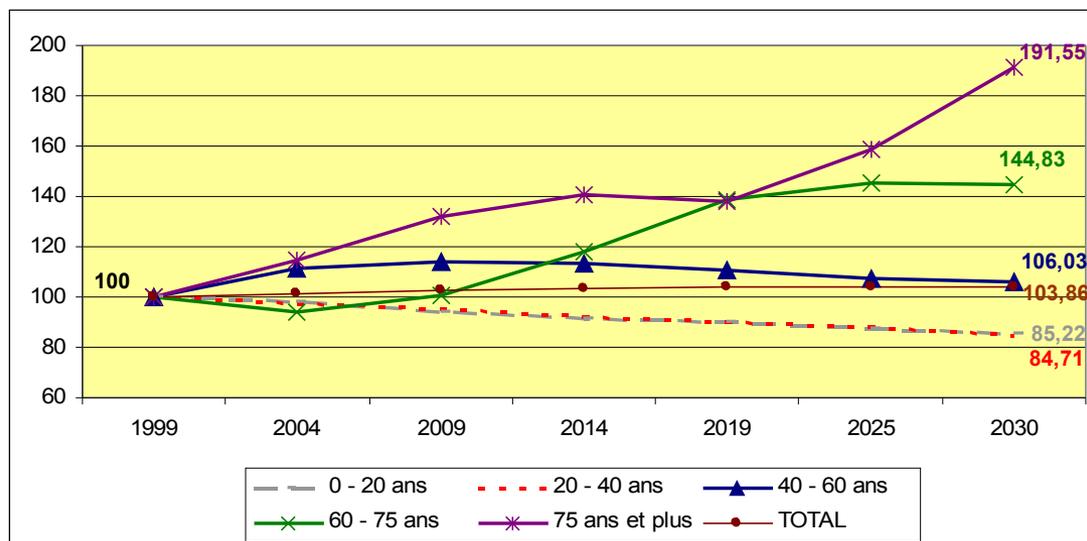
La projection démographique INSEE OMPHALE réalisée à partir du recensement de 1999

Les résultats de cette projection :

La population augmenterait entre 1999 et 2030 de 3.8% soit environ 5 400 habitants

On assisterait à une baisse progressive des moins de 40 ans et une progression des personnes de 60 ans et plus

Projection de population entre 1999 et 2030 (base 100 pour 1999)



3 .Les projections démographiques

D'autres scénarii possibles...

L'exemple du SCOT de Lorient et de ses 2 scénarii dits « volontaristes »

Le scénario jeune... « Ralentir le départ des jeunes »

Le scénario dit « jeune » propose de ralentir de 1%, par rapport au scénario tendanciel, le départ des jeunes de 16 à 26 ans.

Il s'agit d'envisager une situation où des mesures sont prises en matière d'emploi, de formation, de logement, etc., pour retenir davantage la population jeune sur le territoire.

Le scénario dit senior... « Accroître l'attractivité des + de 49 ans »

Le scénario dit « senior », envisage le cas d'un accroissement de 1% du solde migratoire (positif) des personnes de plus de 49 ans par rapport au scénario tendanciel. Ce scénario illustre une situation où l'attractivité littorale auprès des seniors est renforcée.



3 .Les projections démographiques

Les projections démographiques ont pour objectif :

- **D'évaluer quantitativement le nombre de logements à réaliser**
- **D'adapter les nouveaux logements à la composition de la population**

(Ex : logements adaptés aux petits ménages, logements adaptés aux personnes âgées...)

Afin de prévoir le nombre de nouveaux logements à réaliser il s'agit aussi de bien connaître le parc existant afin de l'adapter aux nouveaux besoins de la population



Sommaire

1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT
2. Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements
3. Les projections démographiques
4. Présentation du Parc actuel de logements
5. Les dynamiques en terme d'habitat
6. Quelques réflexions

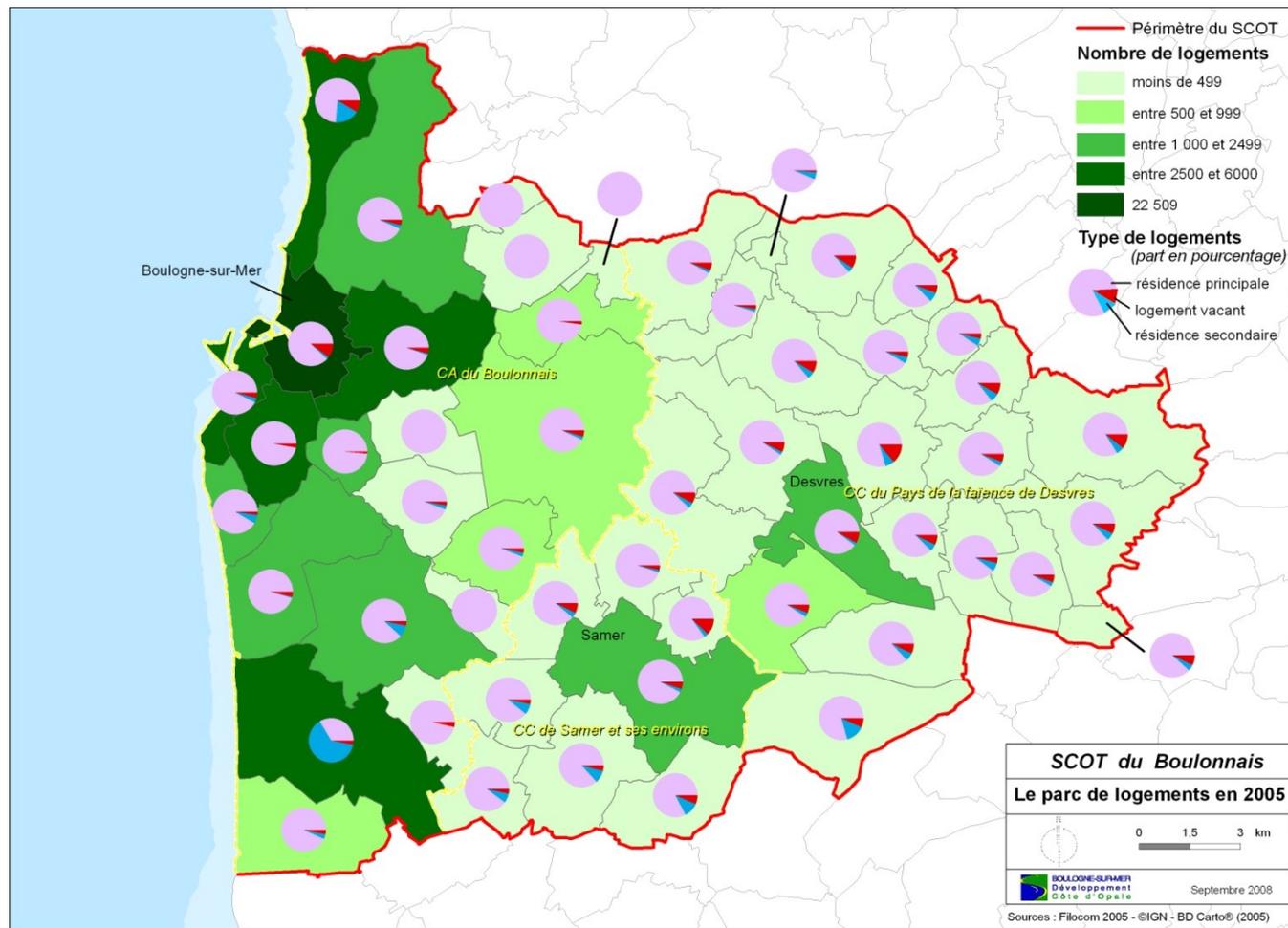


4 . Présentation du Parc actuel de logements

**66 145 logements
en 2005**

**Les logements
sont logiquement
les plus
nombreux :**

- **A Boulogne-sur-Mer
et dans les
communes
limitrophes**
- **Sur les franges
littorales**
- **A Desvres et Samer
dans l'espace rural
Là où se
concentrent les
populations**



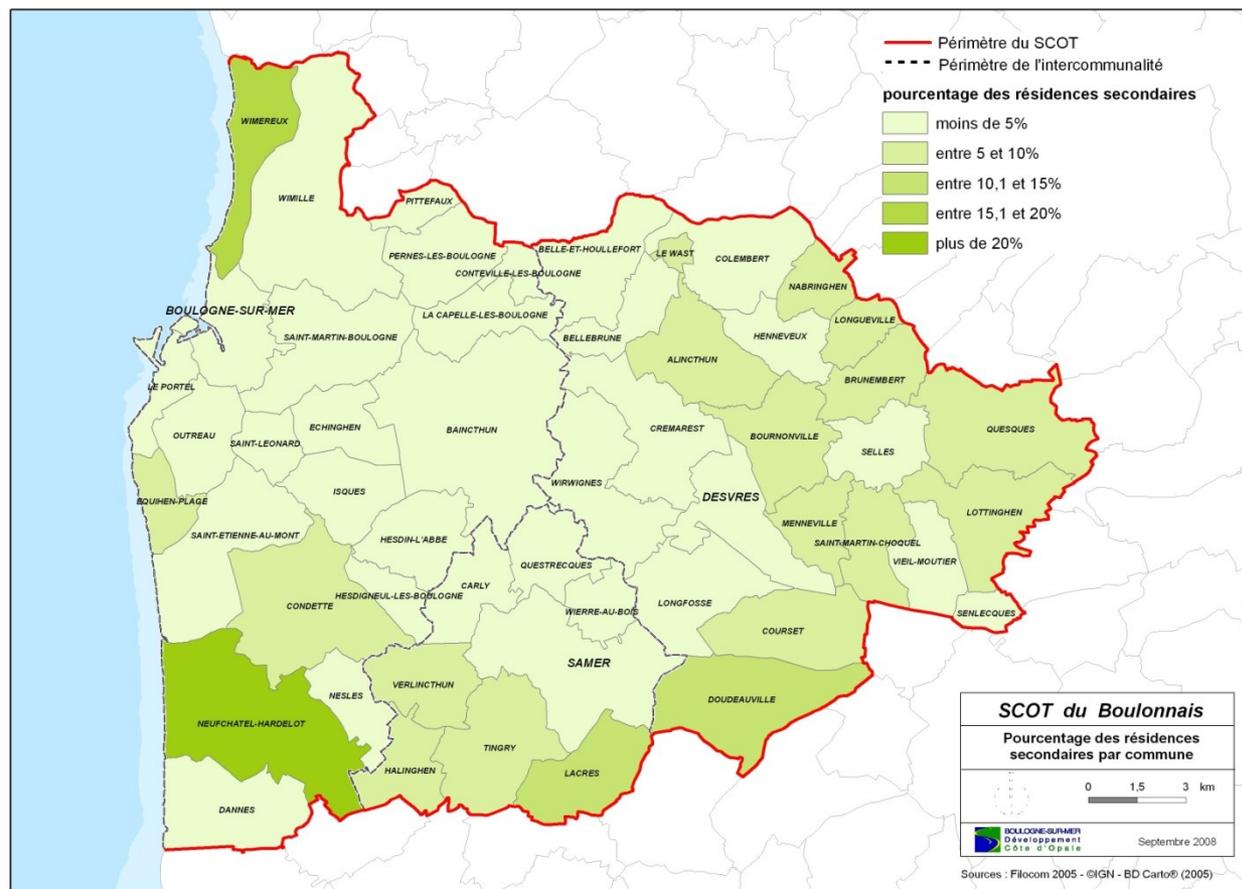
➤ **86 % de résidences principales dans le parc total**



4 . Présentation du Parc actuel de logements

8 % de logements secondaires sur le territoire du SCOT (3% au niveau régional)

Des logements secondaires concentrés à Neufchâtel-Hardelot et Wimereux et dans une moindre mesure dans l'espace rural

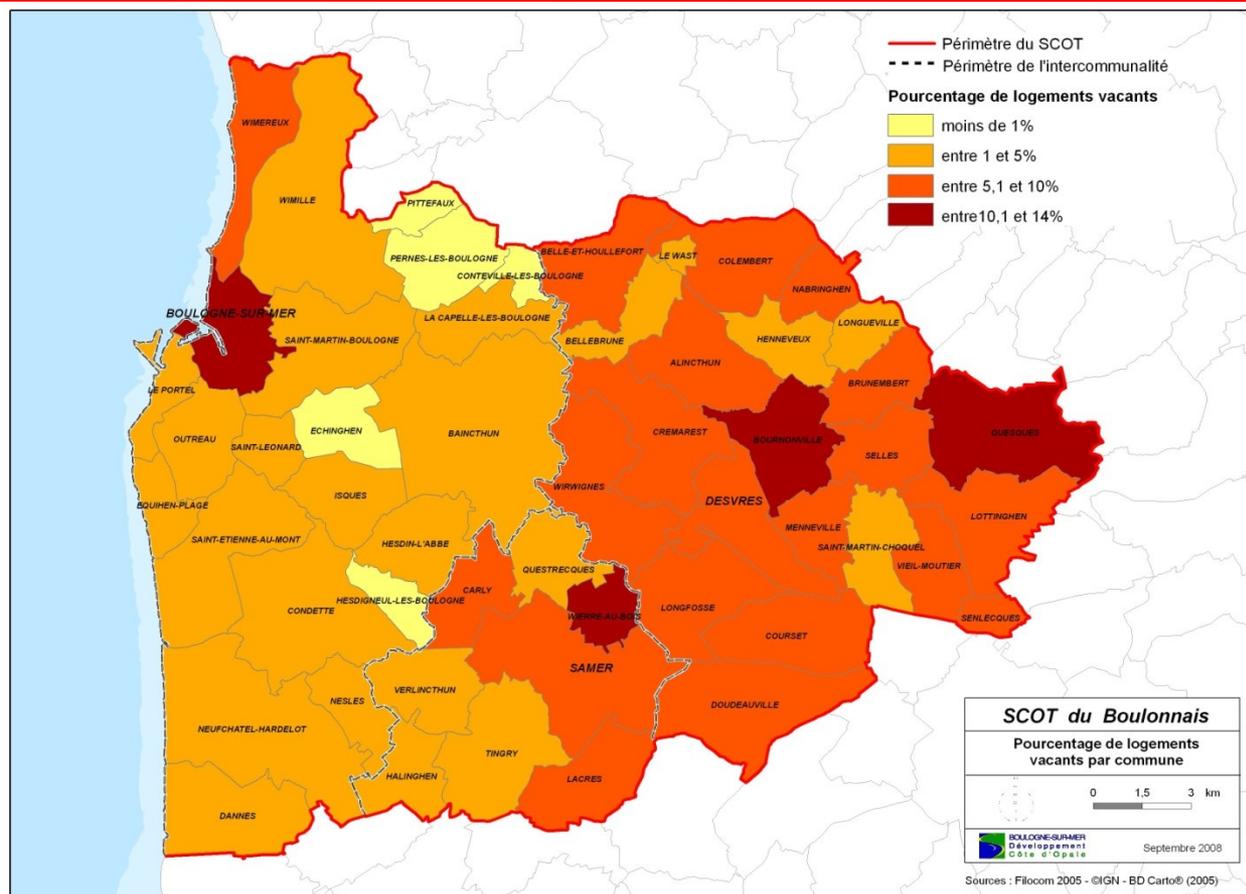


4 . Présentation du Parc actuel de logements

6% de logements vacants, soit 4 300 logements (5.6% en Région et 6.9% en France)

Un pourcentage de logements vacants important à Boulogne-sur-Mer et dans les communes rurales

17 % des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans



Répartition des logements selon la durée de la vacance

Moins d'un an	1 à 2 ans	en 2005:		5 à 9 ans	10 ans ou +
		2 à 3 ans	3 à 5 ans		
50 %	18 %	7 %	8 %	10 %	7 %

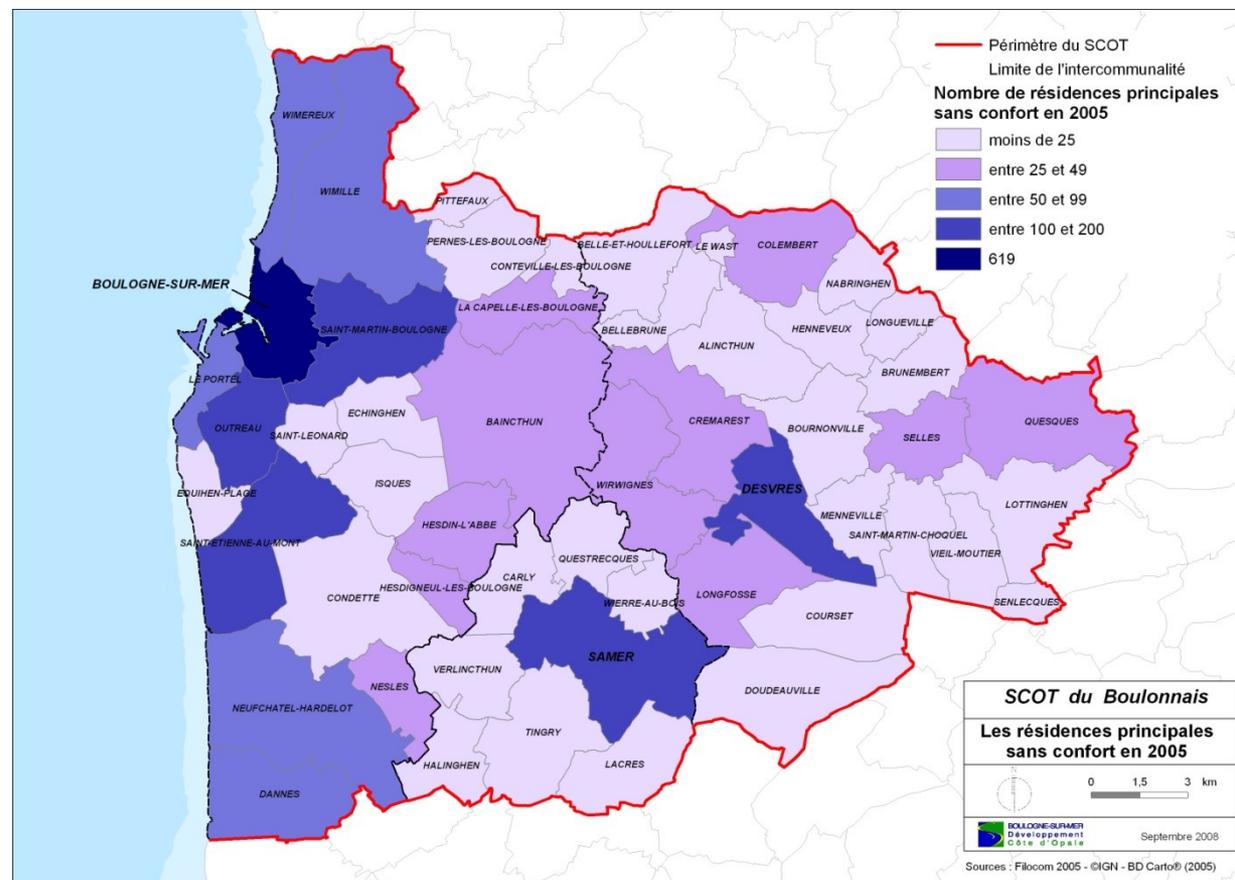


4 . Présentation du Parc actuel de logements

2 446 logements sans confort, soit 4% des résidences principales (6% au niveau régional)

Dont 600 logements sans confort sur la C.C du Pays de la Faïence de Desvres

Et 249 logements sans confort sur la C.C de Samer et des environs

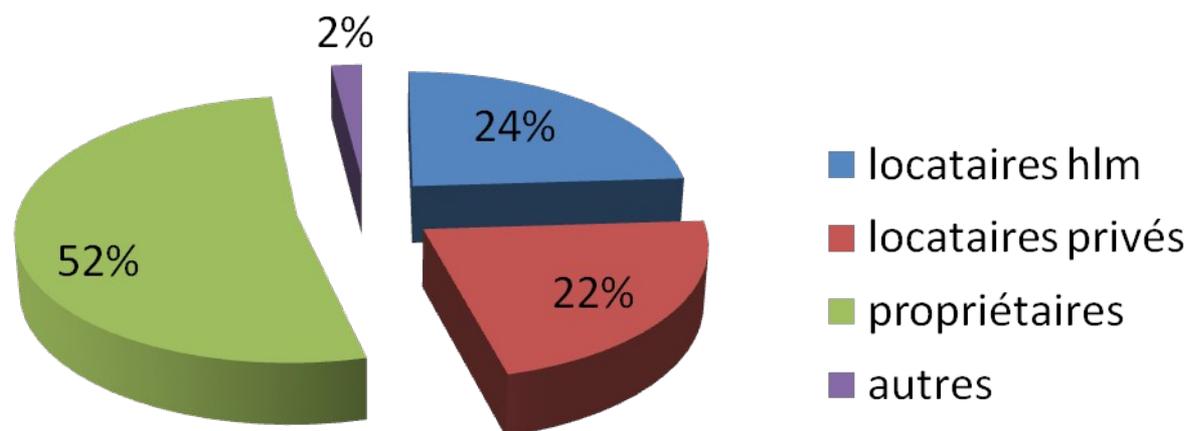


4 . Présentation du Parc actuel de logements

Un pourcentage de propriétaires (52%) moins important qu'au niveau départemental (57%) et régional (56%)

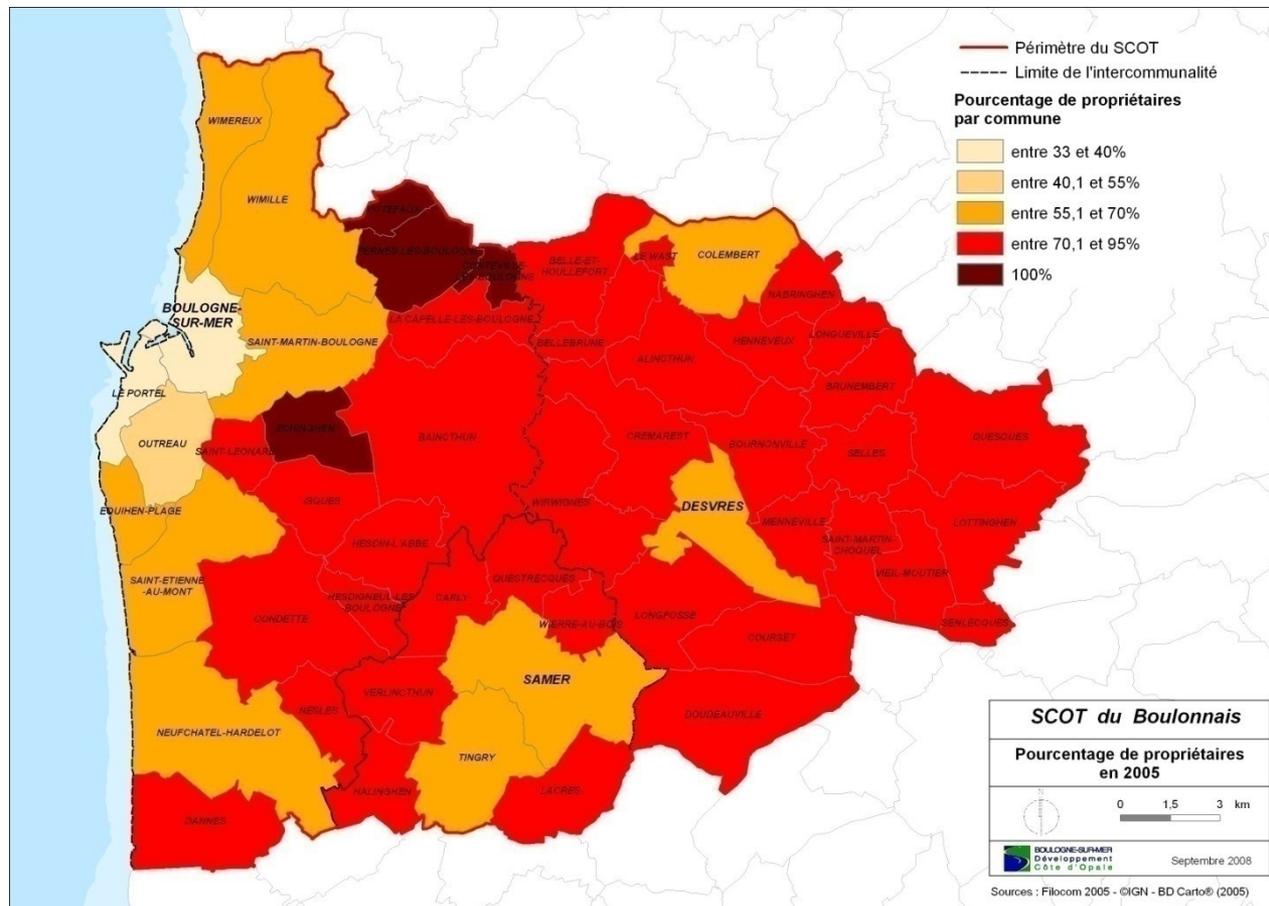
Un pourcentage de locataires HLM (24%) plus important qu'au niveau régional (20%)

Statut d'occupation des résidences principales en 2005 :



4 . Présentation du Parc actuel de logements

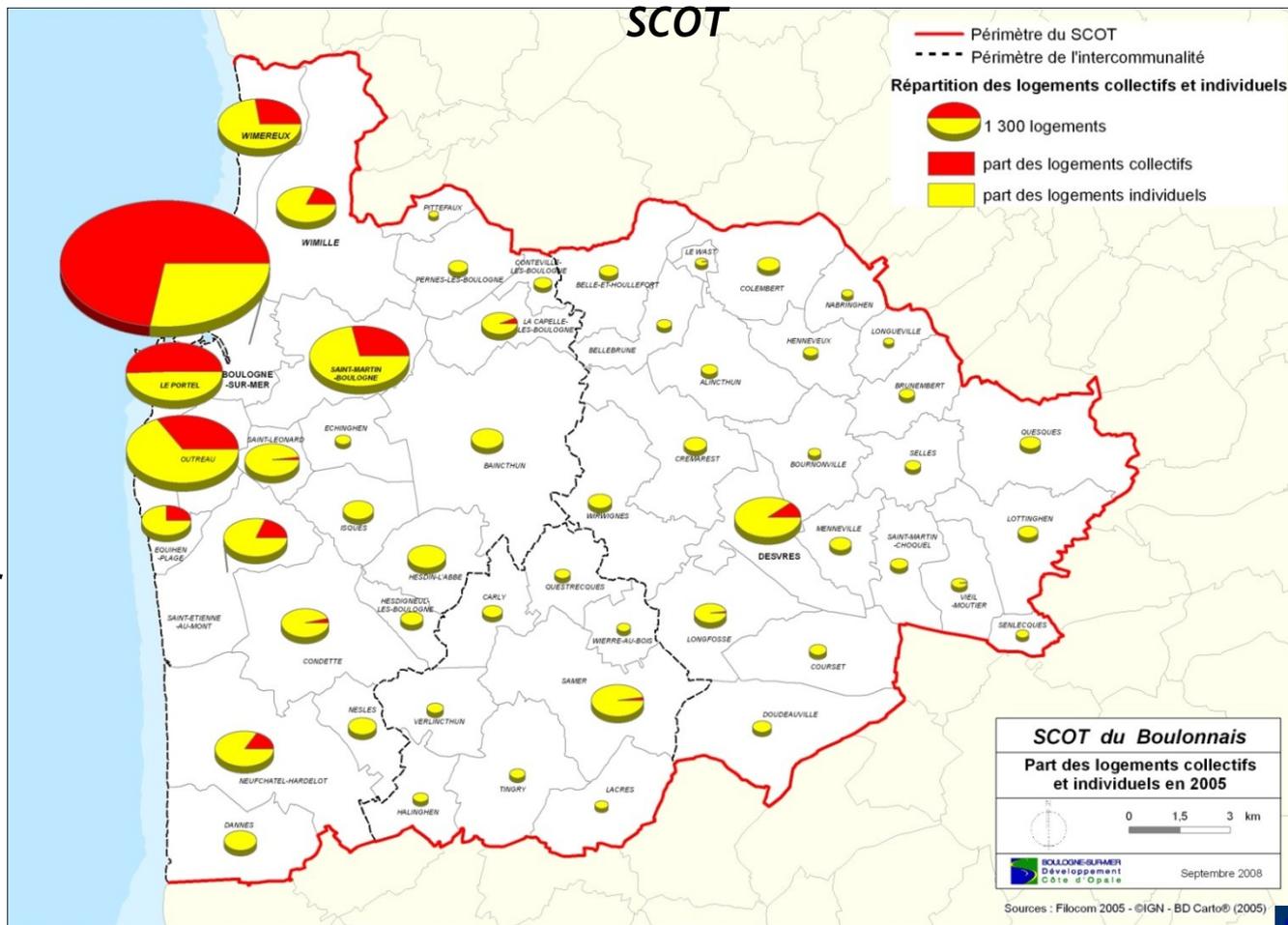
Les communes rurales regroupent les proportions de propriétaires les plus importantes



4 . Présentation du Parc actuel de logements

6 logements sur 10 sont des logements individuels dans le

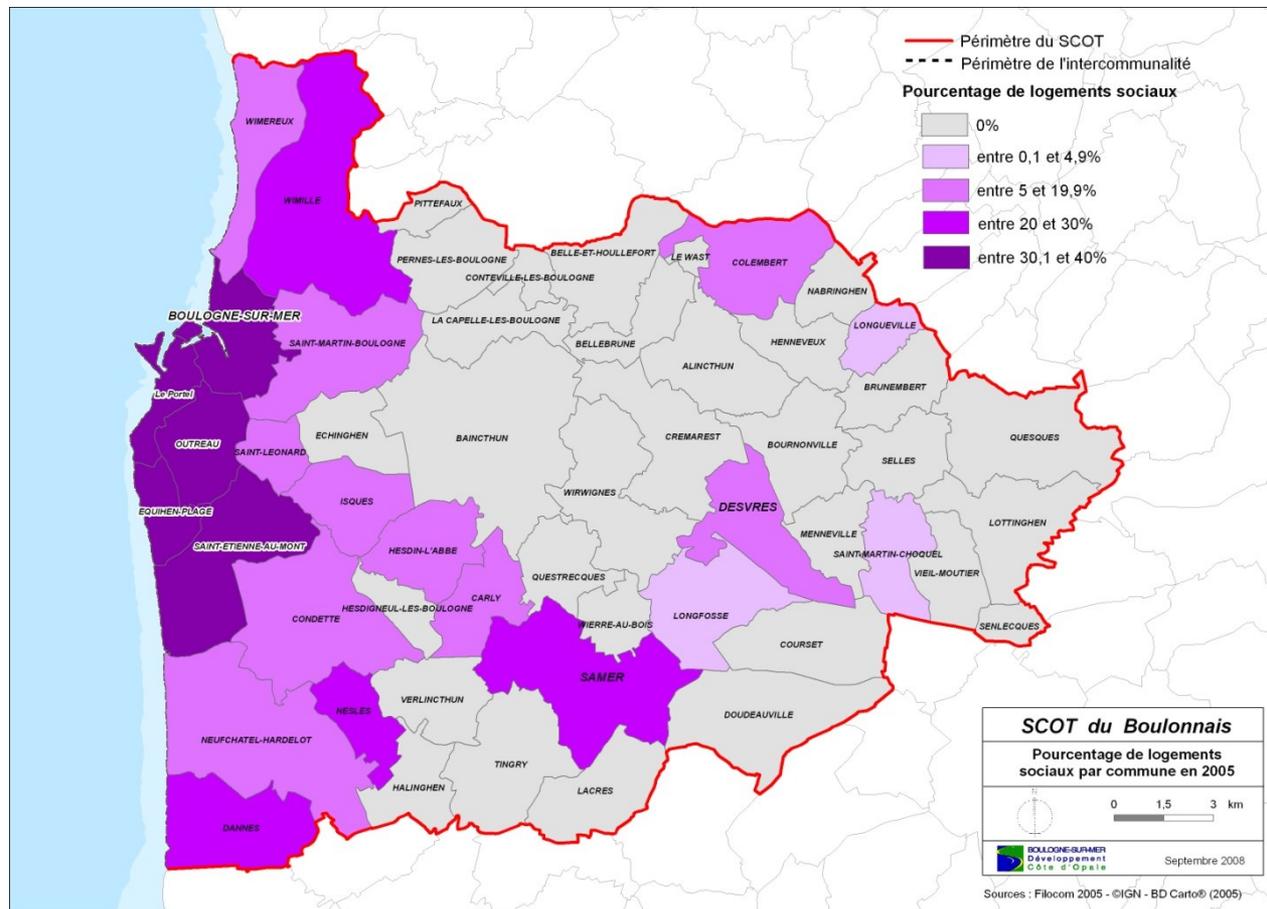
C'est aussi dans ces communes rurales que l'on trouve la majorité de logements individuels (+ 95% de logements individuels à Samer et Desvres) Alors qu'à Boulogne-sur-Mer et dans les communes limitrophes on trouve l'essentiel du parc de logements collectifs



4 . Présentation du Parc actuel de logements

13 789 logements sociaux en 2005

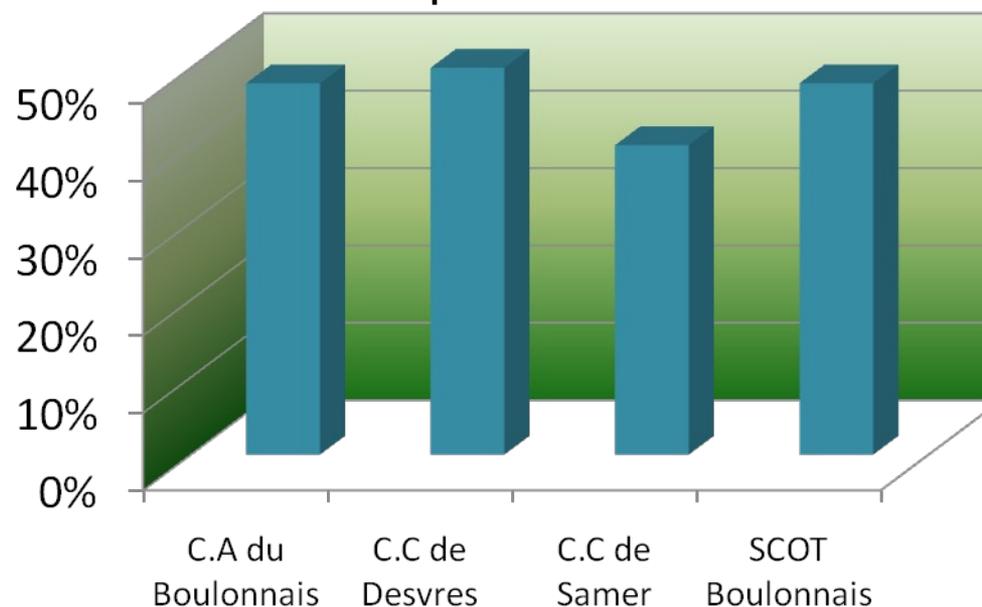
96% de logements HLM sont concentrés dans l'agglomération boulonnaise



4 . Présentation du Parc actuel de logements

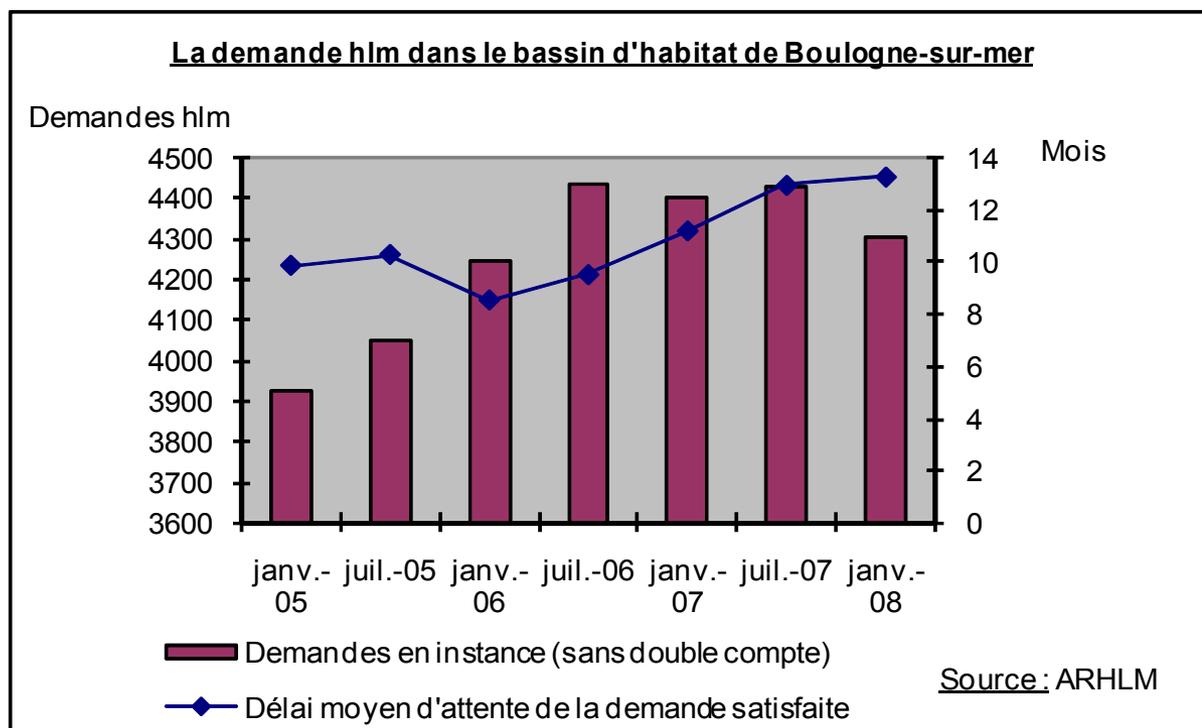
Près de la moitié des locataires HLM du SCOT Boulonnais vivent sous le seuil de pauvreté

Pourcentage de ménages vivant en HLM sous le seuil de pauvreté en 2005 :



4 . Présentation du Parc actuel de logements

4 300 demandeurs d'HLM en 2008
Un délai d'attente de plus de 13 mois



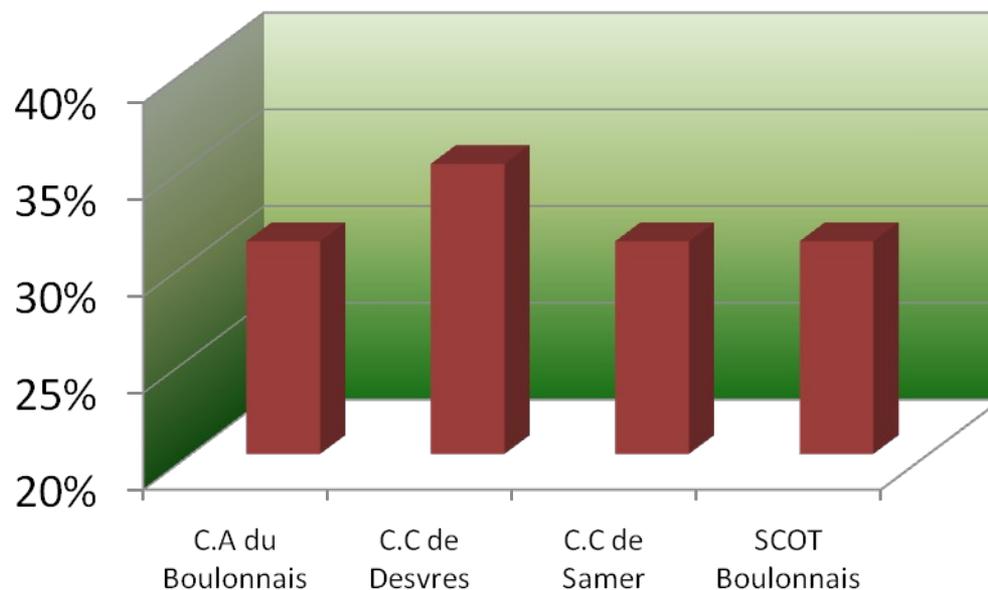
*Le bassin d'habitat de Boulogne-sur-Mer exclut :
 Alincthun, Bellebrune, Bournonville, Brunembert, Colembert, Henneveux, Le West, Longueville,
 Lottinghen, Nabringhen, Quesques, St-Martin-Choquel, Selles, Senlecques, Vieil Moutier et Lacres*



4 . Présentation du Parc actuel de logements

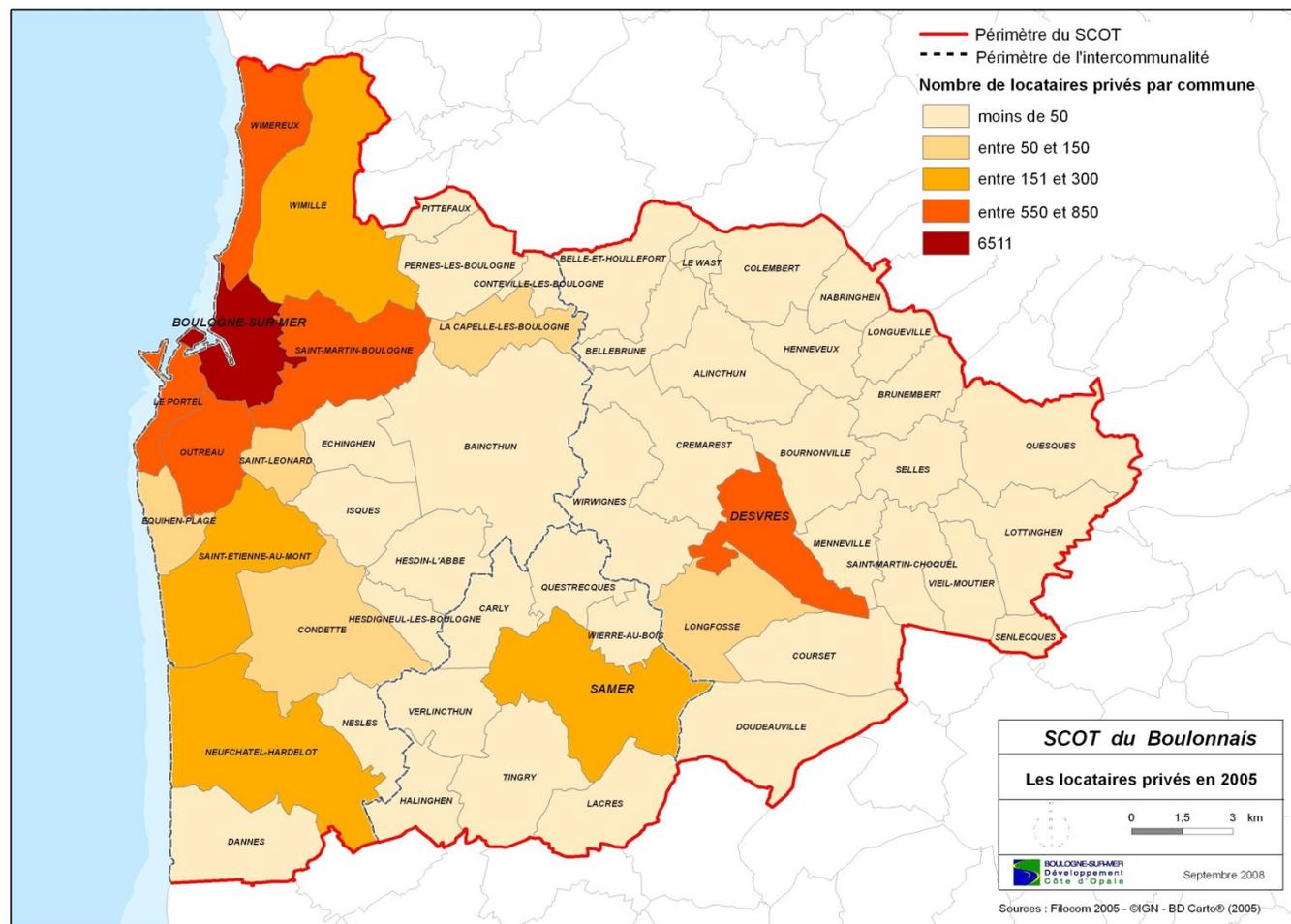
*Un parc locatif privé qui joue un rôle social
Surtout dans la Communauté de Communes du Pays de la
Faïence de Desvres*

Pourcentage de ménages vivant dans le parc locatif privé sous le seuil de pauvreté en 2005 :



4 . Présentation du Parc actuel de logements

88% des logements locatifs privés se situent dans la C.A.B, soit 10 500 logements



4 . Présentation du Parc actuel de logements

Le PLH de l'agglomération est en cours de révision

« L'enjeu principal et obligatoire de ce PLH consiste en la territorialisation des objectifs de construction des logements aidés »

180 logements HLM par an devront être réalisés et répartis en fonction des différents groupes de communes aux caractéristiques similaires.

ZONE A : communes comprenant 25 % de logements sociaux	Zone B : communes comprenant entre 15 et 25 % de logements sociaux	Zone C : communes comprenant entre 5 et 15 % de logements sociaux	Zone D : communes comprenant moins de 5% de logements sociaux
Boulogne-sur-Mer Equihen-Plage Outreau Le Portel St-Etienne-au-Mont	Dannes Nesles Saint-Martin- Boulogne Wimereux Wimille	Condette Hesdin l'Abbé Isques Neufchâtel- Hardelot Saint-Léonard	Baincthun Conteville Echinghen Hesdigneul La Capelle Pernes Pittefaux
80 logements/an	43 logements/an	37 logements/an	20 logements/an



4 . Présentation du Parc actuel de logements

Zoom sur des logements spécifiques :

- *Logements étudiants (70% des étudiants vivent chez leurs parents, 20% ont un logement indépendant, 10% autres (internat, foyers...))**
- *Logements personnes âgées (béguinage à Condette, Wimereux), (25 structures pour personnes âgées : maisons de retraite, foyers de logements, unité de soin longue durée)*
- *Hébergement d'urgence (207 places sur le SCOT mais toutes situées dans la CAB, aucune place pour les femmes en difficulté)*
- *Le dispositif d'accueil pour les gens du voyage est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil des gens du voyage (2 catégories d'aires : les aires d'accueil proprement dites et les aires de grand passage)*

Communes	Capacité /Catégorie	Compétences	Etat d'avancement
Outreau	17 places courts/moyens séjours	Communauté d' Agglomération du Boulonnais	Ouverte depuis juin 2007
St Martin-les-Boulogne	34 places longs séjours		Ouverte depuis février 2008
St Martin-les-Boulogne	200 places grand passage		Ouverture prévue en juin 2008
Wimereux	17 places courts/moyens séjours		Ouverture prévue en juin 2008
Le Portel	17 places longs séjours		Exonérée en vertu de l'art.15 de la loi 2003-710 du 1er août 2003
Desvres	17 places longs séjours	Commune	Non réalisée

* Résultats de l'enquête menée auprès des étudiants par l'Observatoire social et territorial du Boulonnais, 2008



4 . Présentation du Parc actuel de logements

*Des besoins en logements à prendre en compte...
Une possible estimation :*

Desserrement des ménages :

L'hypothèse retenue est la moyenne de la taille des ménages en France (2.4 personnes contre 2.65 actuellement)



**Environ 5370
nouveaux logements
entre 1999 et 2 030**

Projection démographique

(gain de 5 400 nouveaux habitants d'ici 2 030, selon l'estimation INSEE OMPHALE)



**Environ 2250
nouveaux logements
entre 1999 et 2 030**



4 . Présentation du Parc actuel de logements

A Retenir

Une part importante des logements est concentrée à Boulogne-sur-Mer ainsi que sur les communes limitrophes, sur les franges littorales et à Desvres et Samer dans l'espace rural

Les résidences secondaires sont situées essentiellement à Neufchâtel-Hardelot et Wimereux

L'espace rural est essentiellement composé de logements individuels occupés par leur propriétaire

Boulogne-sur-Mer et les communes limitrophes concentrent l'essentiel des locataires, de l'offre en logements sociaux et de l'offre de logements collectifs

Il existe un manque de logements sociaux sur le territoire ce qui explique que le logement locatif privé est un rôle social

Le PLH met en œuvre un programme d'action pour combler ce manque



Sommaire

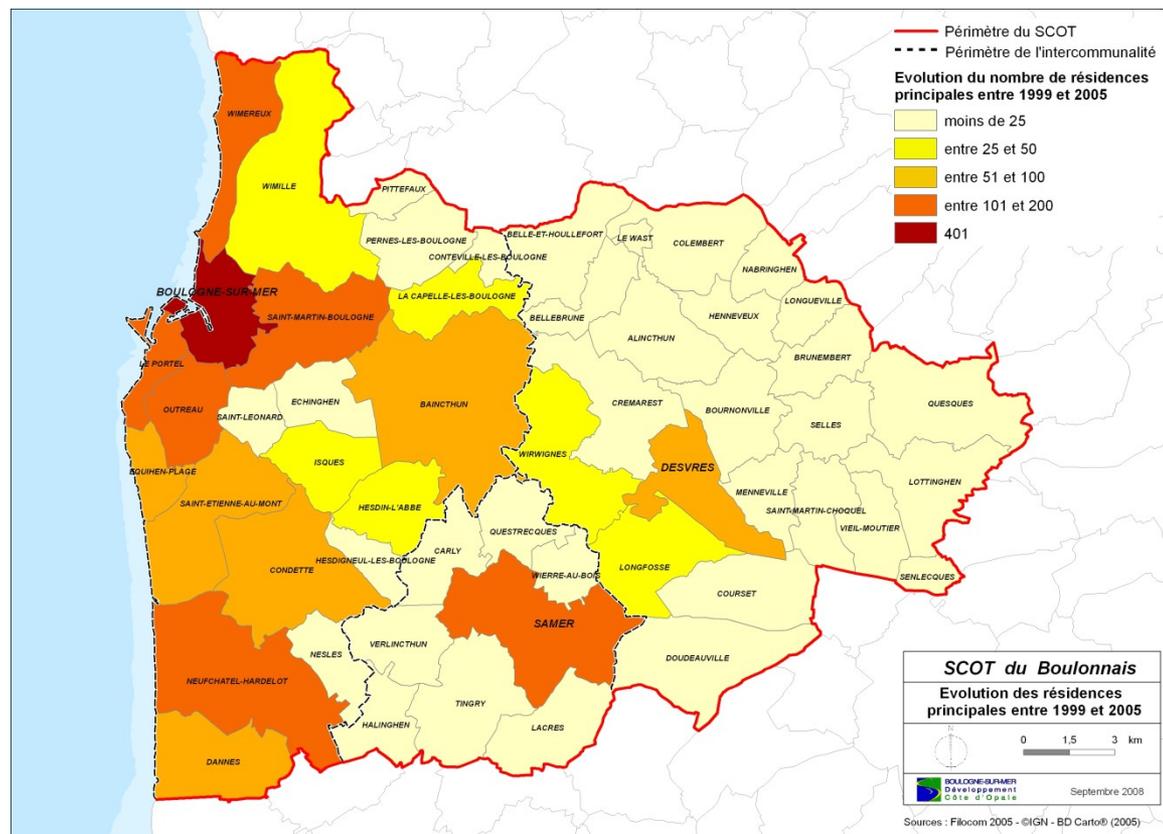
1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT
2. Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements
3. Les projections démographiques
4. Présentation du Parc actuel de logements
5. Les dynamiques en terme d'habitat
6. Quelques réflexions



5. Les dynamiques en terme d'habitat

Les nouveaux logements :
Ils comprennent le renouvellement urbain + les nouvelles constructions

2 344 nouvelles résidences principales entre 1999 et 2005



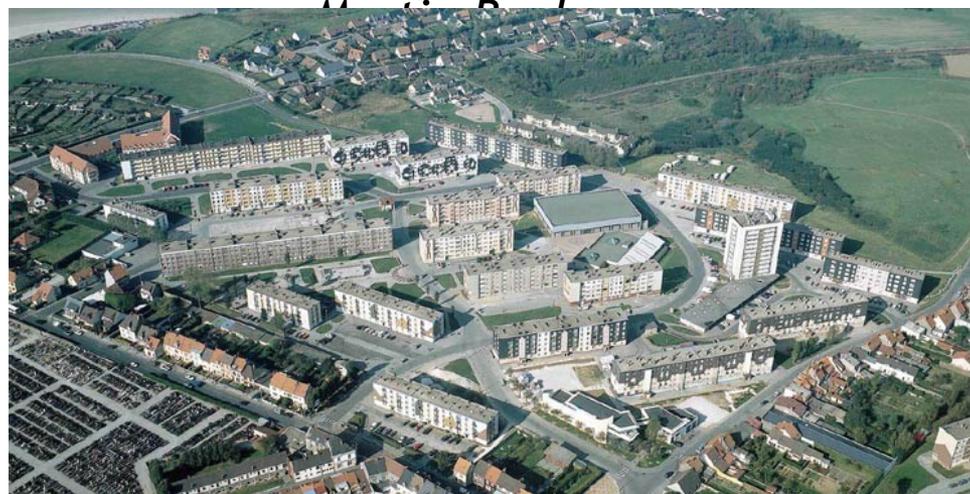
5. Les dynamiques en terme d'habitat

Le Renouvellement urbain

Ex : le Projet de Rénovation Urbaine de Transition dans le quartier Chemin Vert de Boulogne-sur-Mer

Projet Carnot au Portel

Reconquête des friches à Saint-

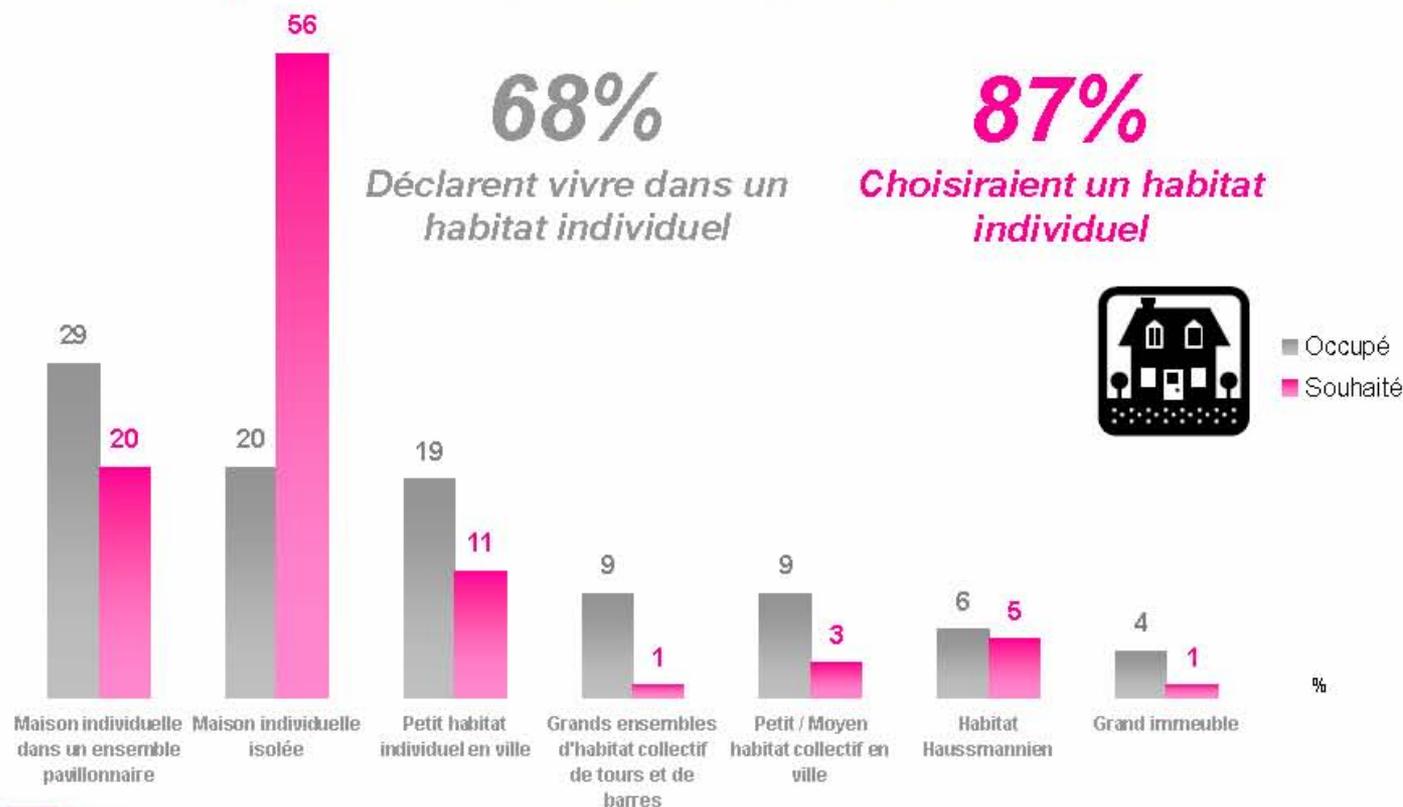


5. Les dynamiques en terme d'habitat

Près de neuf Français sur dix séduits par l'habitat individuel

Je vais vous montrer différents types d'habitation. Parmi ceux-ci, pouvez-vous me dire lequel ressemble le plus à celui dans lequel vous habitez ?

Parmi les différents types d'habitations suivants, si vous pouviez choisir, dans lequel habiteriez-vous ?



5. Les dynamiques en terme d'habitat

Les nouvelles constructions...

*A partir de l'interprétation de l'évolution du MOS entre 1998 et 2005, on estime qu'environ **240 hectares** ont été urbanisés pour accueillir de nouveaux logements sur le territoire du SCOT pendant cette période.*

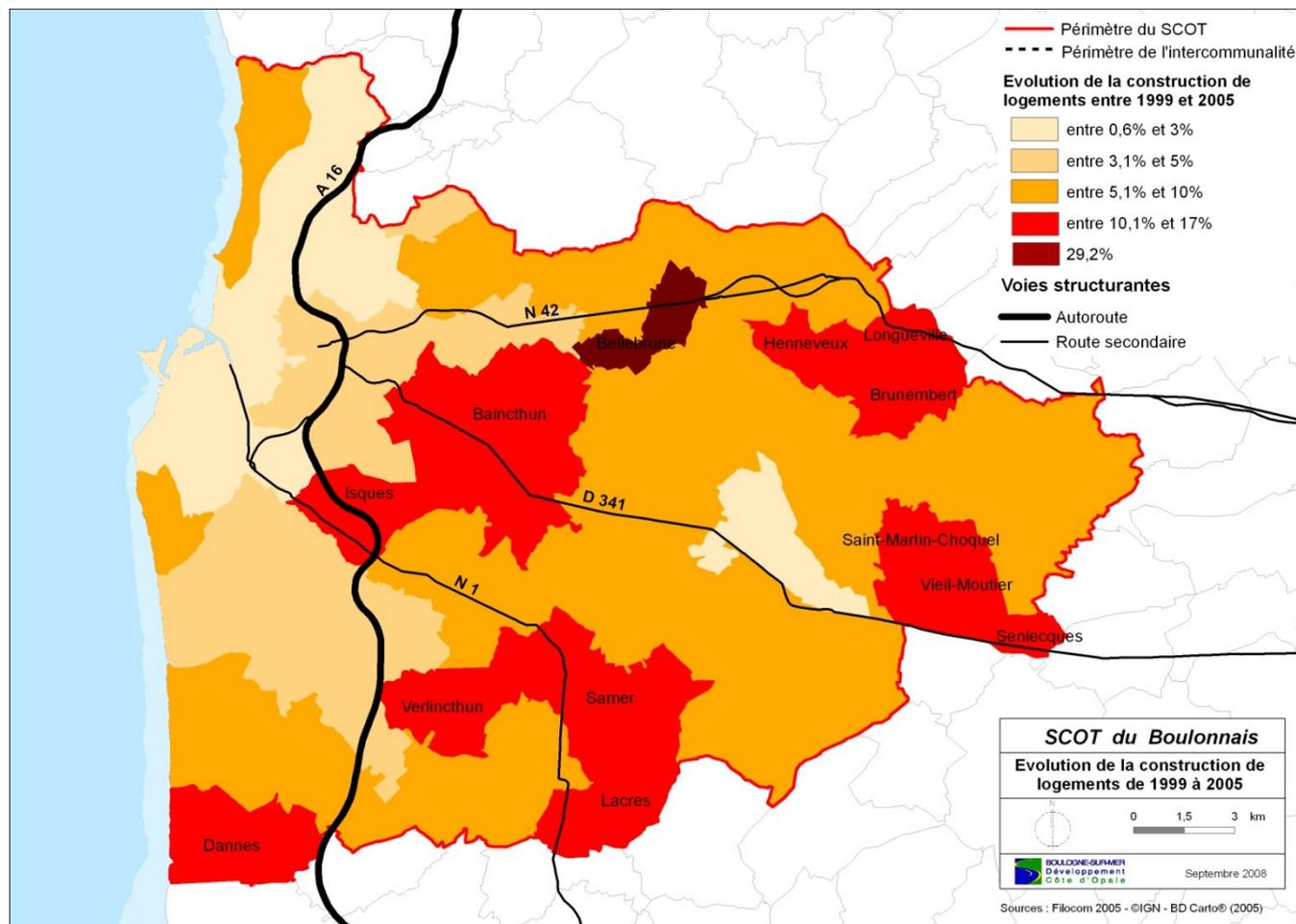


La part des espaces urbanisés dévolus à l'habitat est passée d'environ 4 230 ha en 1998 à 4 470 ha en 2005.

*En l'espace de 7 ans, les espaces urbanisés à dominante habitat ont augmenté d'environ **5.6 %***

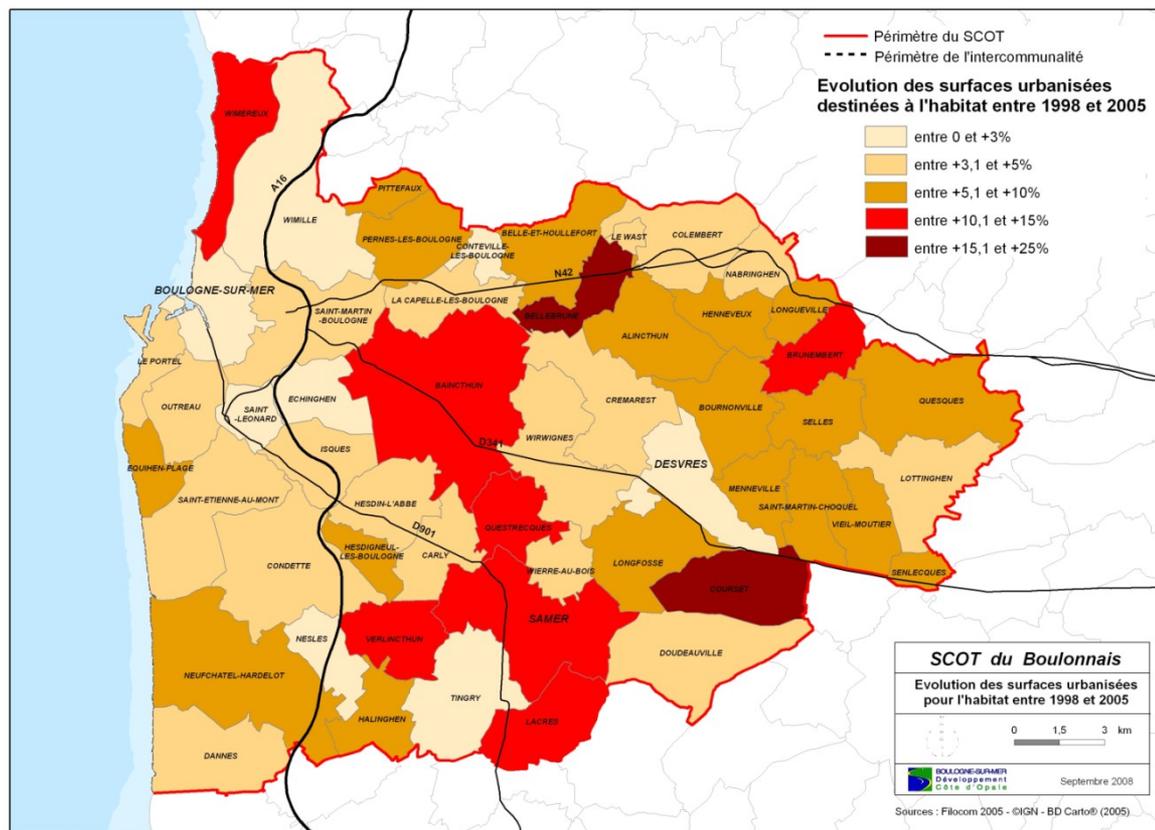
5. Les dynamiques en terme d'habitat

Un des facteurs de localisation de la construction neuve : la proximité d'une voie routière



5. Les dynamiques en terme d'habitat

Des communes qui ont vu leur surface urbanisée augmenter de plus de 10 % en 7 ans : Bellebrune, Courset, Wimereux, Baincthun, Samer, Lacres, Brunembert, Verlincthun



5. Les dynamiques en terme d'habitat

A Retenir

Les nouvelles constructions se partagent entre le renouvellement urbain et les créations pures de logements

Le renouvellement urbain s'effectue essentiellement à Boulogne-sur-Mer et le Portel

Les créations pures se réalisent dans le périurbain et dans l'espace rural en extension du bâti déjà existant. La présence d'une voie routière d'importance oriente le choix des acquéreurs

Les densités des constructions sont différentes lorsqu'il s'agit soit de renouvellement urbain soit de créations pures de nouveaux logements



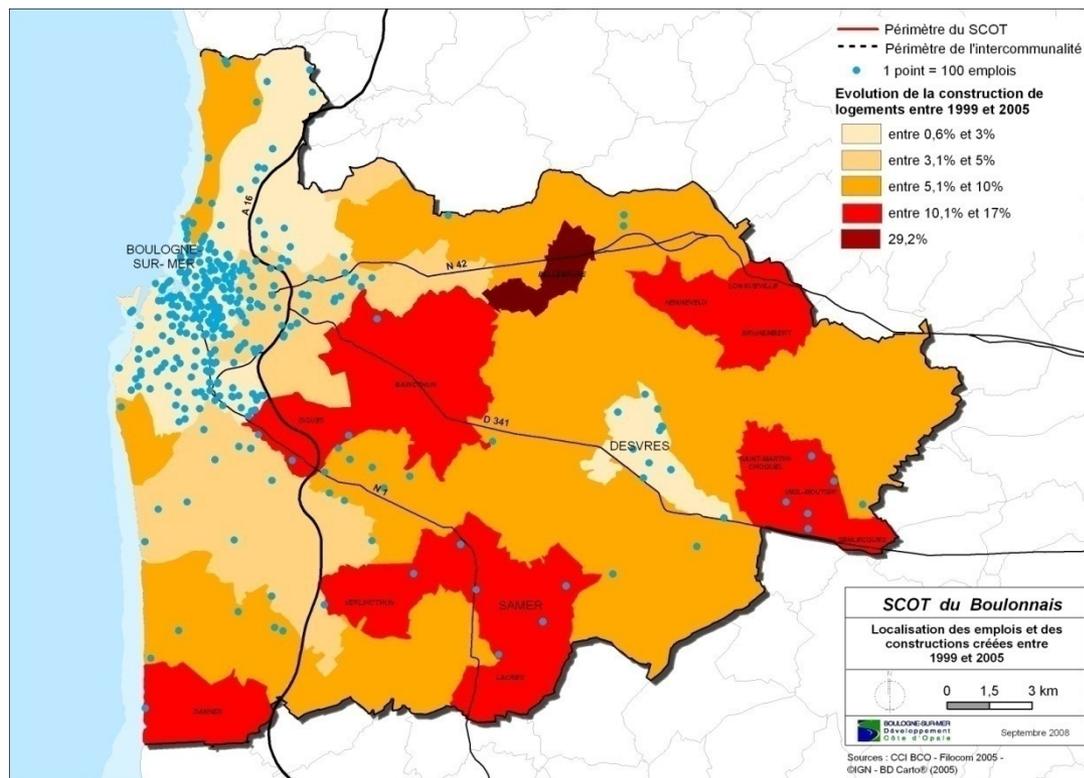
Sommaire

1. La prise en compte de l'habitat dans le SCOT
2. Identifier les évolutions démographiques pour anticiper les besoins en logements
3. Les projections démographiques
4. Présentation du Parc actuel de logements
5. Les dynamiques en terme d'habitat
6. Quelques réflexions



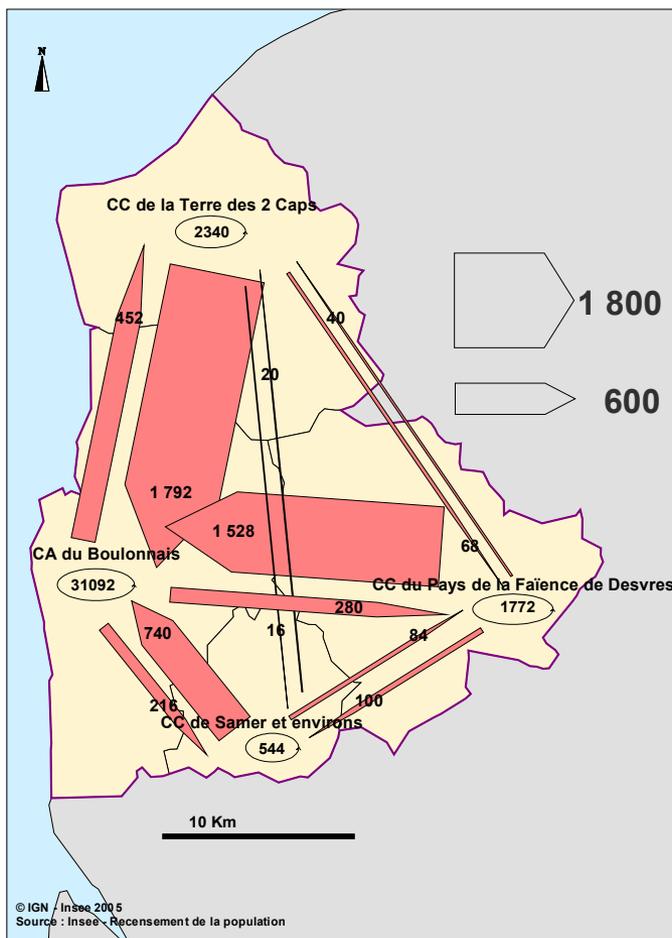
6. Quelques réflexions

Les communes qui sont les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements sont situées loin des lieux d'emplois



6. Quelques réflexions

Multiplication des déplacements domicile-travail



Quelles conséquences en matière de gaz à effet de serre?

Le secteur des transports est désormais le secteur en France le plus émetteur de gaz à effet de serre, en particulier le CO2. A lui seul, le secteur des transports (regroupant la circulation automobile et le transport routier) représente environ 26% des émissions de gaz à effet de serre (GES).

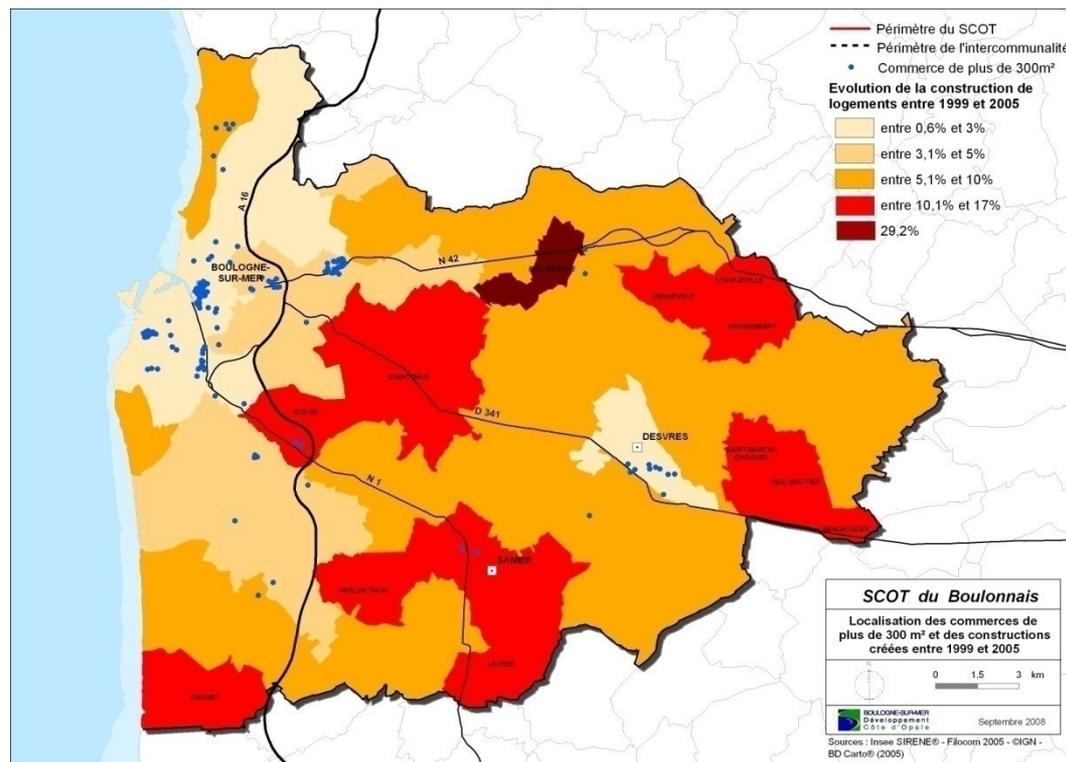
Source : Extrait de l'étude INSEE « Migrations domicile-Travail dans le Pays Boulonnais »



6. Quelques réflexions

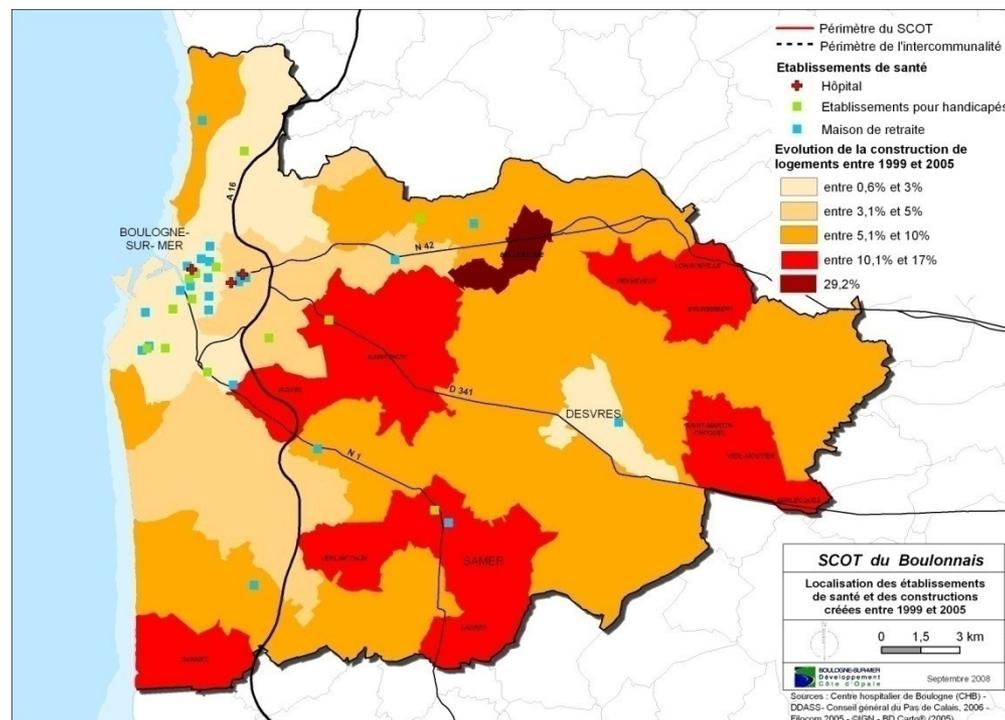
Multiplication des déplacements domicile-loisirs...

Les communes qui sont les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements ne sont pas situées à proximité des grands espaces commerciaux



6. Quelques réflexions

Les communes qui sont les plus dynamiques en matière d'accueil de nouveaux logements sont situées loin des principaux équipements sanitaires



6. Quelques réflexions

L'essentiel à portée de main

Imaginons que vous avez le choix d'installer et d'organiser un certain nombre de services et de structures autour de chez vous. Pour chacun des éléments suivants, pouvez-vous me dire si vous les placeriez :



6. Quelques réflexions

A Retenir

Une contradiction entre le désir du lieu d'habitation et la localisation des services et équipements

En effet, les nouvelles constructions (hors renouvellement urbain) se situent loin des pôles d'emplois et de services

On assiste donc à une multiplication des déplacements qui ont un impact direct sur les gaz à effet de serre et sur les transformations paysagères



Débat

