

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## PIÈCE 1 – DIAGNOSTIC

---

### PARTIE 3

---

## LES PRÉVISIONS

*économiques et démographiques,  
et les besoins en logements*



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES À LA BASE DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Des indicateurs particulièrement positifs permettant d'être optimiste .....	4
1.1.1.	<i>Une dynamique au long court.....</i>	<i>4</i>
1.1.2.	<i>Des tendances fortes.....</i>	<i>6</i>
1.1.3.	<i>Le fort soutien des pouvoirs publics .....</i>	<i>9</i>
1.2.	Des incertitudes possibles liées au contexte actuel mais une reprise rapide .....	10
1.3.	Vers des prévisions économiques à horizon de 20 ans .....	11
<b>2.</b>	<b>Les prévisions démographique et les besoins en logements nouveaux.....</b>	<b>13</b>
2.1.	Un scénario tendanciel de l'INSEE pour le moins fragile, notamment au regard de certains signaux positifs 13	
2.2.	Les prévisions démographiques à horizon 2045.....	14
2.3.	Un impact du vieillissement sur les besoins en logements futurs à ne pas ignorer .....	15
2.4.	Des besoins en logements globaux vers une production de logements nouveaux estimée par le SCOT .....	16
2.4.1	<i>Une approche didactique permettant d'estimer le besoin en logements nouveaux et de nourrir les orientations du DOO.....</i>	<i>16</i>
2.4.2	<i>L'esprit de la méthode de calcul des besoins en logements.....</i>	<i>16</i>
2.4.3	<i>Le calcul des besoins en logements globaux .....</i>	<i>17</i>
2.4.4	<i>L'estimation de logements nouveaux retenue et répartie géographiquement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.....</i>	<i>20</i>

# 1. LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES À LA BASE DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

Le scénario de développement économique exposé ci-après est construit à partir d'éléments d'observation issus de la partie 2 du diagnostic sur « l'économie et les besoins identifiés en matière de commerce et de services, d'artisanat, de logistique, de tourisme et d'agriculture », que ce soit à travers « la photographie actuelle du territoire », ou « la situation économique qui s'améliore ».

Autant d'indicateurs et d'analyses extraites du diagnostic et exposés ci-après qui permettent de construire une base de prévisions théoriques, complétées ensuite de l'ambition politique et stratégique portée par les élus du SCoT, souhaitant renouer avec une croissance économique suffisamment forte pour retrouver une attractivité démographique significative sur l'ensemble du territoire.

## 1.1. Des indicateurs particulièrement positifs permettant d'être optimiste

### 1.1.1. Une dynamique au long court

#### *Un stock d'établissements en croissance continue, soutenue par la bonne dynamique de la création d'entreprises et le développement des micro-entreprises*

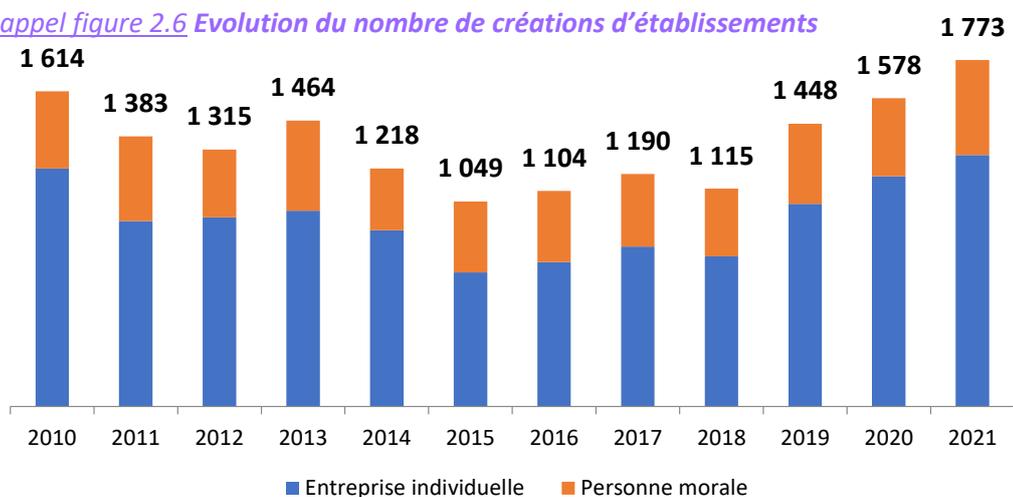
Le levier de la création d'entreprises s'avère, jusqu'ici, nettement plus profitable au territoire que celui de l'attractivité vis-à-vis d'entreprises extérieures.

**De fait, depuis 2010, 1 350 établissements sont créés en moyenne par an dans le SCoT Nord Ardennes, apportant un gain d'environ 1 200 emplois pérennes à 3 ans au territoire\*.**

Cependant, une part de plus en plus significative de ces emplois demeure plutôt précaire, compte tenu de la forte hausse de la création d'entreprises individuelles, et plus particulièrement des micro-entreprises.

\*estimation d'emploi réalisée en prenant en compte la taille des établissements créés dans le SCOT Nord Ardennes depuis 2010 et le taux de survie de ces établissements à 3 ans

#### *Rappel figure 2.6 Evolution du nombre de créations d'établissements*

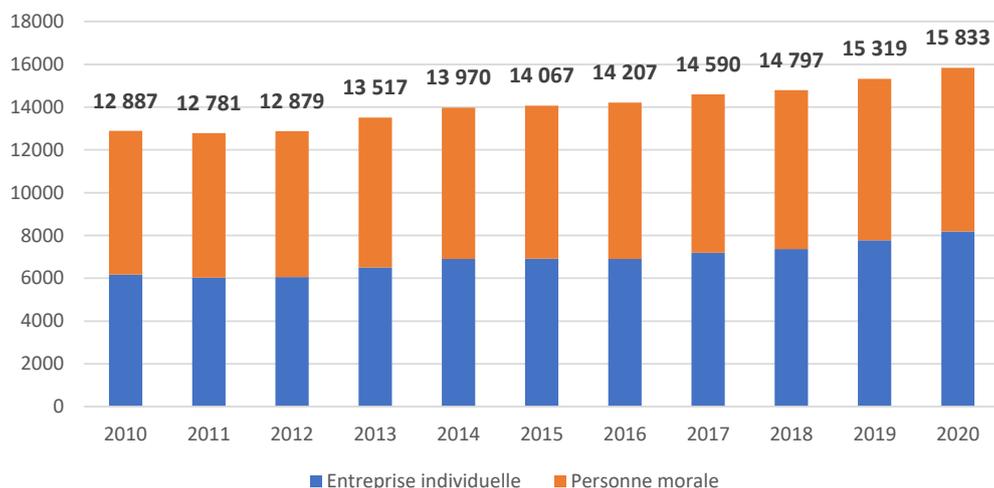


Source INSEE – Champ marchand hors agriculture

**Soutenu par la dynamique de la création d'entreprises, le stock d'établissements du Nord Ardennes s'est nettement accru en dix ans, passant de moins de 12 900 unités à plus de 15 800.**

Si cette progression est commune aux entreprises individuelles (2 000 établissements supplémentaires entre 2010 et 2020) et aux personnes morales (900 établissements supplémentaires), la forte hausse des premières nommées souligne la mutation progressive du tissu économique local liée au développement du statut de micro-entrepreneur.

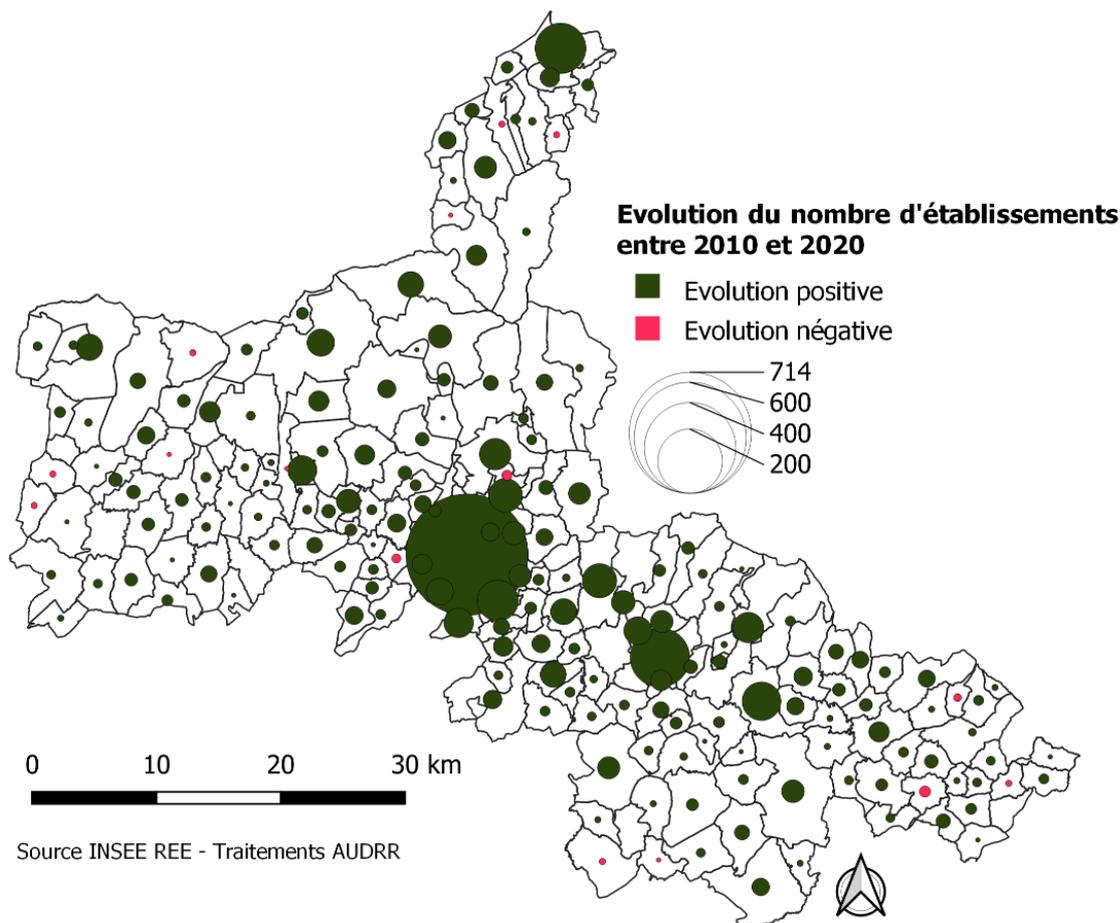
Rappel figure 2.11 Evolution du nombre d'établissements sur le territoire



Source INSEE

Bien que logiquement centrée en premier lieu sur Charleville-Mézières (+ 700 établissements entre 2010 et 2020, soit une augmentation du stock de 20,5%), **cette progression du nombre d'établissements concerne la quasi-totalité du territoire**. Givet a ainsi vu son stock progresser de façon très significative (+ 120 unités, soit +28%), de même que Villers Semeuse (+80 unités, +41%) ou Douzy (+70 unités, +67%). En revanche, Sedan a connu une hausse nettement plus modérée : +170 établissements, soit une hausse de « seulement » 14,5%.

Rappel figure 2.12 Evolution du stock d'établissements entre 2010 et 2020



### 1.1.2. Des tendances fortes

#### Un niveau d'emplois qui se redresse ...

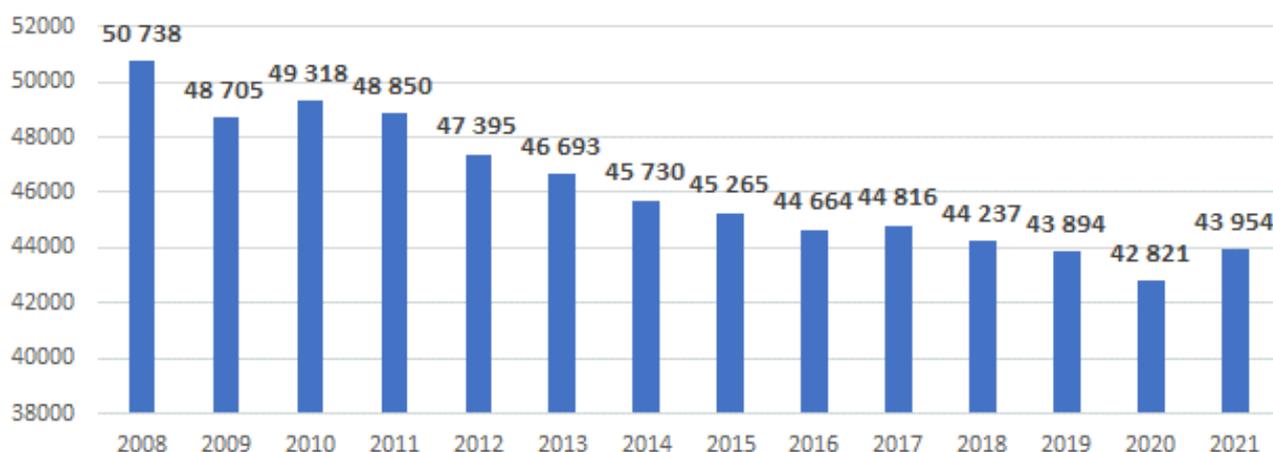
Alors que le territoire a connu une forte décreue de l'emploi au cours de la dernière décennie en raison notamment de la désindustrialisation (-8,8% entre 2010 et 2019, contre -7,7% pour le département et -3,4% pour le Grand Est), le recul a eu tendance à ralentir au cours des dernières années. De fait, les évolutions de l'emploi salarié du secteur privé observées depuis 2017 s'avèrent sensiblement moins dégradées que celles des années précédentes. L'année 2021 s'est ainsi soldée par une (très) légère hausse de l'emploi salarié dans le secteur privé par rapport à la période ante crise sanitaire (année 2019), à hauteur de +0,1% (soit une cinquantaine de postes créés).

#### Rappel figure 2.69 Evolution de l'emploi total entre 2010 et 2019

	Nombre d'emplois		Evolution 2010 - 2019	
	2010	2019		
<b>SCoT Nord Ardennes</b>	<b>79 467</b>	<b>72 490</b>	<b>-6 976</b>	<b>-8,8%</b>
Ardennes	98 878	91 217	-7 661	-7,7%
Grand Est	2 147 234	2 073 968	-73 266	-3,4%
France entière	26 332 642	26 715 053	382 411	+1,5%

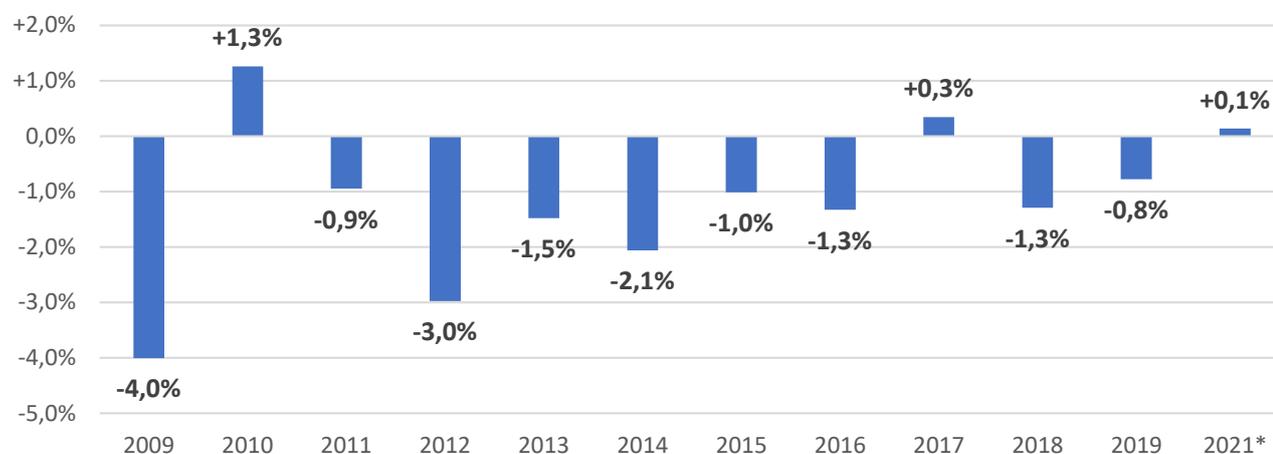
Source INSEE

#### Rappel figure 2.70 Evolution de l'emploi salarié privé



Source ACOSS

#### Rappel figure 2.71 Evolution annuelle de l'emploi salarié privé



Source ACOSS

\*compte tenu du caractère exceptionnel de l'année 2020 (crise sanitaire avec confinements), l'évolution 2021 est calculée par rapport à l'année 2019

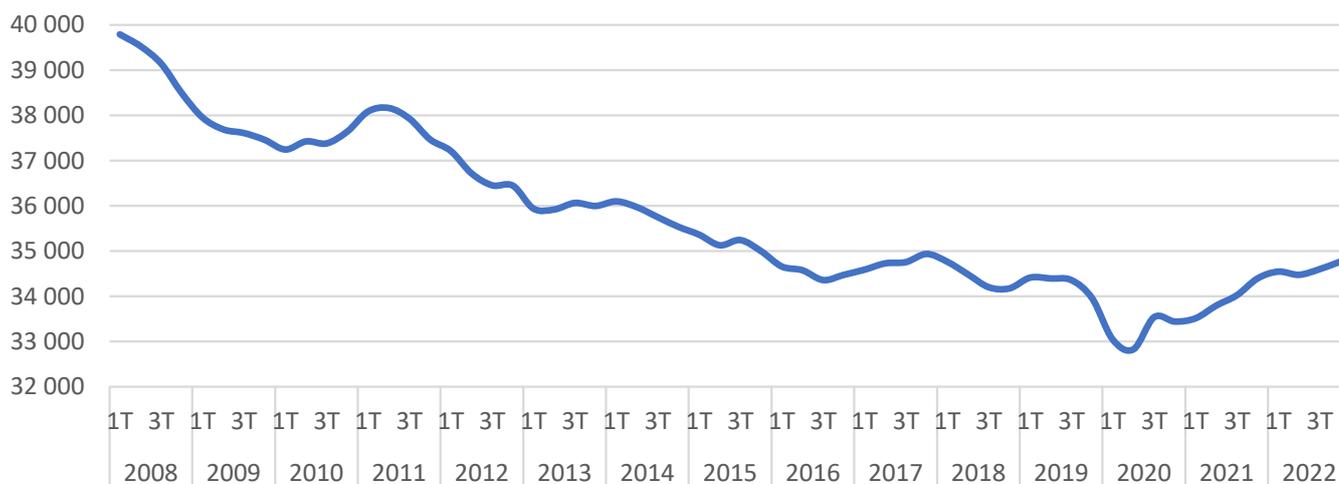
Par ailleurs, **des données plus récentes sont disponibles à l'échelle des zones d'emploi de Charleville-Mézières et de Sedan.**

*Les périmètres géographiques sont plus larges que celui du SCoT Nord (voir cartographie ci-après), cependant ces deux zones d'emploi permettent d'approcher de façon assez fine les dernières évolutions du SCoT en ce qui concerne l'emploi salarié du secteur privé, le SCoT représentant 88,6% des emplois salariés du secteur privé de ces deux zones d'emploi (95,8% des emplois de la zone d'emploi de Charleville-Mézières et 73,5% de la zone d'emploi de Sedan)*

**Ces données révèlent que l'amélioration observée en 2021 sur le front de l'emploi s'est confirmée en 2022.** Ce constat prévaut toutefois essentiellement pour la zone d'emploi de Charleville-Mézières, laquelle s'inscrit en hausse de +1,1% en 2022 par rapport à 2021, contre une stabilité pour la zone d'emploi de Sedan.

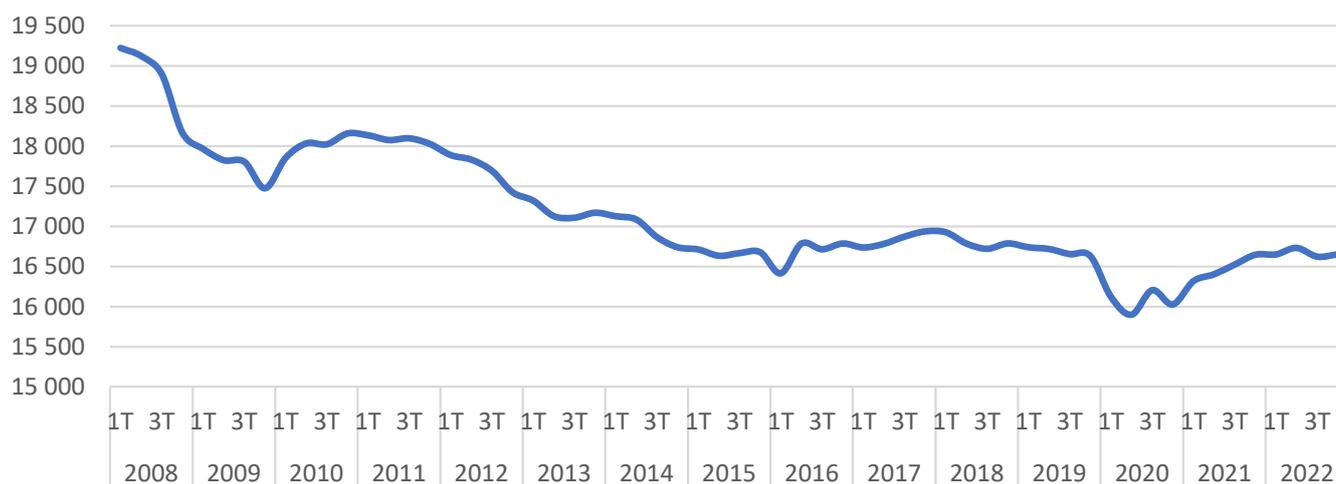
Globalement, les deux zones d'emploi cumulées affichent une progression de +0,7% en 2022 par rapport à l'année précédente.

*Rappel figure 2.72 Evolution de l'emploi salarié privé dans la zone d'emploi de Charleville-Mézières*



Source ACOSS – données CVS

*Rappel figure 2.73 Evolution de l'emploi salarié privé dans la zone d'emploi de Sedan*



Source ACOSS – données CVS

Rappel figure 2.74 Périmètre des zones d'emploi de Charleville-Mézières et de Sedan (INSEE)



**... et un taux de chômage au plus bas.**

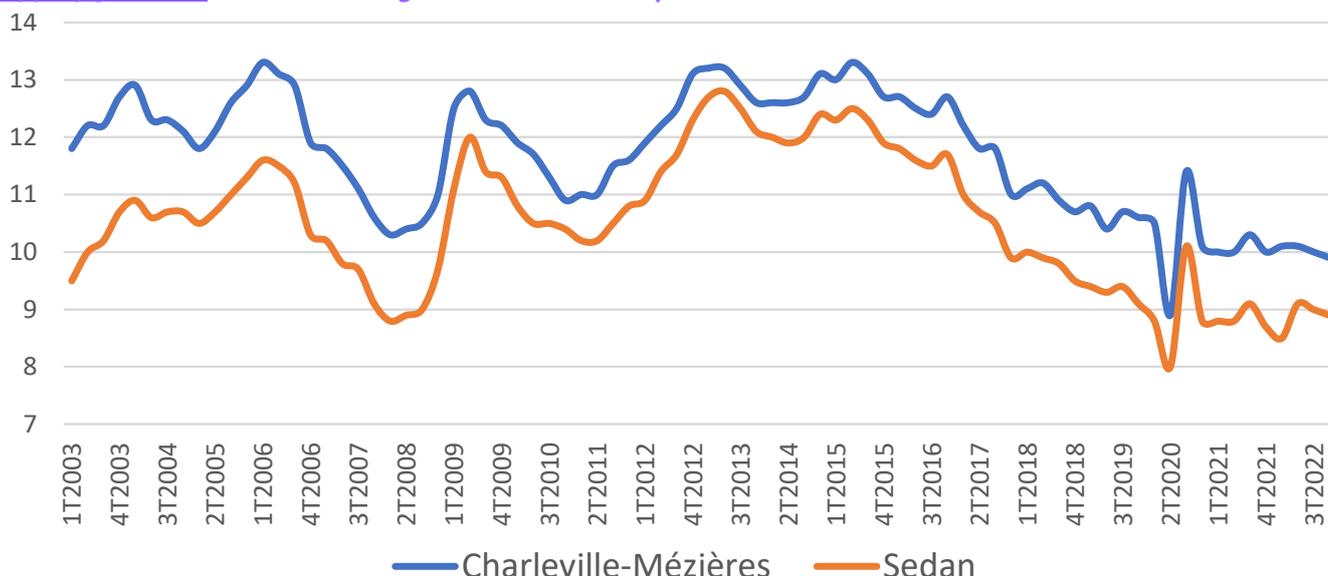
Les données les plus récentes en matière de taux de chômage sont disponibles à l'échelle des zones d'emploi de Charleville-Mézières et Sedan.

*Les périmètres géographiques sont plus larges que celui du SCoT Nord (voir cartographie ci-avant), cependant ces deux zones d'emploi permettent d'approcher de façon assez fine les évolutions du SCoT en ce qui concerne le taux de chômage, celui-ci représentant 80,1% des actifs âgés de 15 à 64 ans de ces deux zones d'emploi (90,1% des actifs de la zone d'emploi de Charleville-Mézières et 63,3% de la zone d'emploi de Sedan)*

**La réduction continue du taux de chômage depuis 2015 sur l'ensemble des deux zones d'emploi vient conforter l'hypothèse d'une amélioration progressive des conditions d'emploi dans le SCoT Nord, même si l'écart reste important avec la moyenne nationale (taux de chômage national : 7,2% au 4ème trimestre 2022).**

La réduction est telle que le taux de chômage observé sur la zone d'emploi de Charleville-Mézières en fin d'année 2022 (8,9%) est le plus faible enregistré au cours des 20 dernières années (hors cas particulier du 2ème trimestre 2020 marqué par les mesures gouvernementales exceptionnelles).

Rappel figure 2.75 Taux de chômage sur les zones d'emploi de Charleville-Mézières et de Sedan



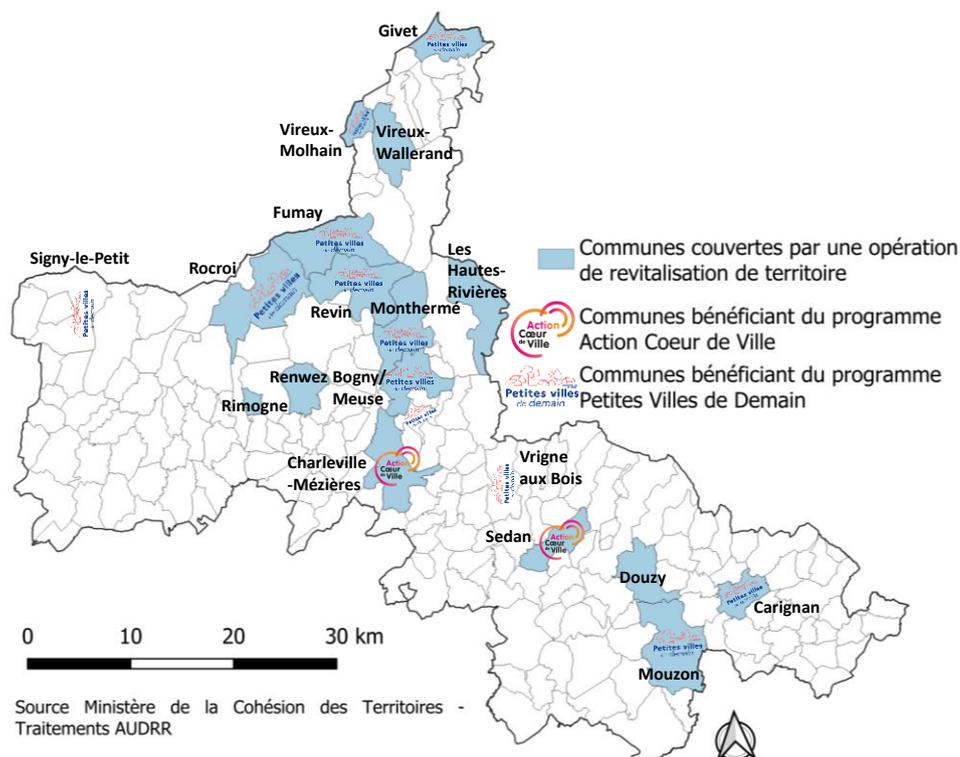
Source INSEE – données CVS – catégories ABC

### 1.1.3. Le fort soutien des pouvoirs publics

#### Des centres-villes en pleine redynamisation.

Avec pour objectifs de faciliter la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire, 16 des principaux centres-villes du territoire du SCoT Nord Ardennes ont signé une Opération de Redynamisation des Territoires en 2022, à savoir Bogy-sur-Meuse, Les Hautes-Rivières, Monthermé, Renwez, Rimogne, Rocroi, Carignan, Douzy, Mouzon, Charleville-Mézières, Sedan, Fumay, Givet, Revin, Vireux-Molhain et Vireux-Wallerand. Inscrites dans une dynamique volontariste et transversale de requalification d'ensemble, ces 16 communes, moteurs de développement du territoire, participent au développement localisé des principaux lieux de vie du territoire et notamment à l'accueil d'activités tertiaires

Rappel figure 2.33 Communes couvertes par une opération de revitalisation de territoire, bénéficiant du programme Action Cœur de Ville ou du programme Petites Villes de Demain



Source Ministère de la Cohésion des Territoires - Traitements AUDRR

### Un campus Sup Ardenne en pleine expansion

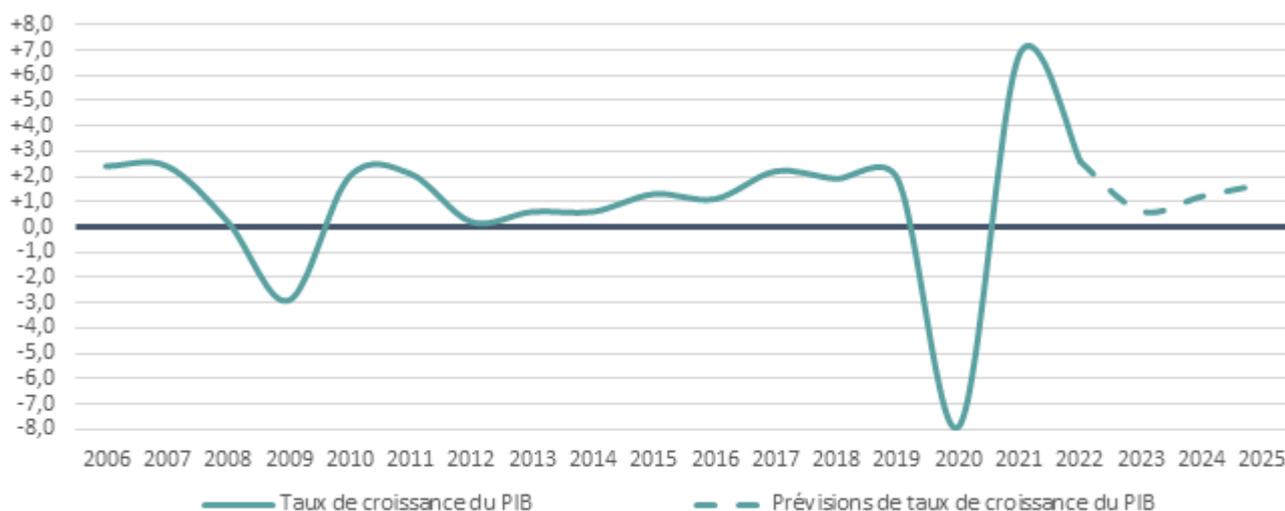
Le développement de l'offre de formation, notamment dans le supérieur, est à même de contribuer à la « rétention » d'une partie de la population des moins de 25 ans, régulièrement contrainte au départ pour accéder à des formations non disponibles localement. L'objectif est d'atteindre 4 000 étudiants dans l'enseignement supérieur à horizon 2026, soit 1 100 étudiants de plus qu'actuellement (2 900 en 2023).

## 1.2. Des incertitudes possibles liées au contexte actuel mais une reprise rapide

**Le contexte actuel reste marqué par des incertitudes** : guerre en Ukraine, tensions sur les marchés des matières premières et l'énergie, ...

Dans ce cadre, les prévisions de la Banque de France (datant de mars 2023) pour le PIB de la France sont les suivantes: ralentissement marqué en 2023 (+0,6), reprise en 2024 (+1,2) et 2025 (+1,7).

Figure 3.1 Evolution annuelle du PIB en France



Source INSEE 2006-2022 & Prévisions banque de France 2023-2025 – Traitements AUDRR

L'impact sur l'emploi serait, comme habituellement, décalé dans le temps : après le rebond en 2022 soutenu par la levée des contraintes sanitaires, l'emploi salarié marchand commencerait à fléchir en 2023, avant une reprise courant 2025. En parallèle, le taux de chômage suivrait donc un profil en cloche.

Figure 3.2 Evolution des emplois salariés marchands en France

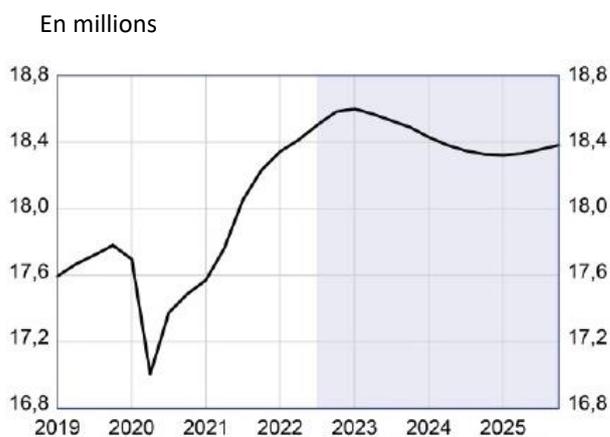


Figure 3.3 Taux de chômage en France



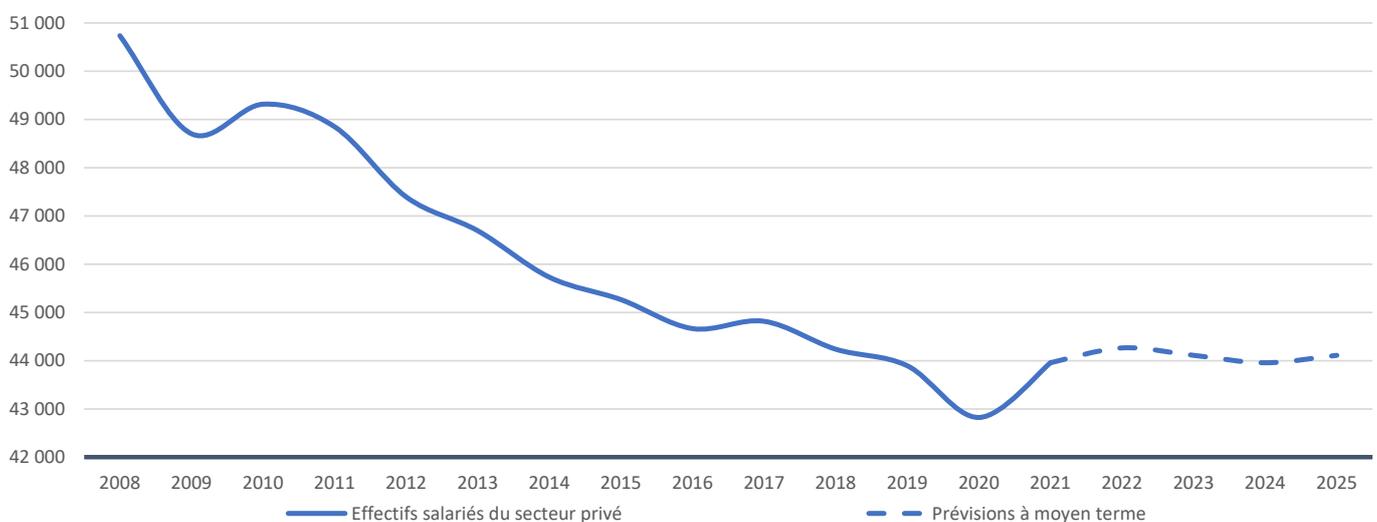
Source INSEE jusqu'au 2ème trimestre 2022 pour les emplois salariés et 4ème trimestre 2022 pour le taux de chômage, projections Banque de France au-delà

### Une reprise attendue

A l'échelle du SCoT Nord Ardennes aucune prévision économique n'est disponible ; cependant les dernières données de l'emploi salarié du secteur privé sur la zone d'emploi de Reims et les projections nationales de la Banque de France permettent de donner un cadre assez précis quant à l'évolution de l'emploi salarié privé à moyen terme (horizon 2025) sur le territoire. Ainsi, les hypothèses retenues pour les prévisions à moyen terme dans le SCoT Nord Ardennes sont les suivantes :

- Pour 2022 : taux de croissance de +0,7% (soit le taux de croissance à un an au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 des zones d'emploi cumulées de Charleville-Mézières et Sedan, source ACOSS)
- Pour 2023-2025 : évolutions similaires aux prévisions nationales de la Banque de France (datant de mars 2023), à savoir :
  - 2023 : recul jusqu'au niveau d'emploi de mi 2022
  - Fin 2024 : recul jusqu'au niveau d'emploi de fin 2021
  - Fin 2025 : rebond jusqu'au niveau d'emploi de fin 2023

Figure 3.4 Evolution des effectifs salariés du secteur privé dans le SCoT Nord – Prévisions à moyen terme



Source ACOSS 2006-2021 & Prévisions AUDRR au-delà

### 1.3. Vers des prévisions économiques à horizon de 20 ans

Compte tenu des nombreux éléments encourageants évoqués ci-avant, parmi les 3 scénarios de développement économique imaginés et exposés ci-après, **l'hypothèse la plus haute a été retenue.**

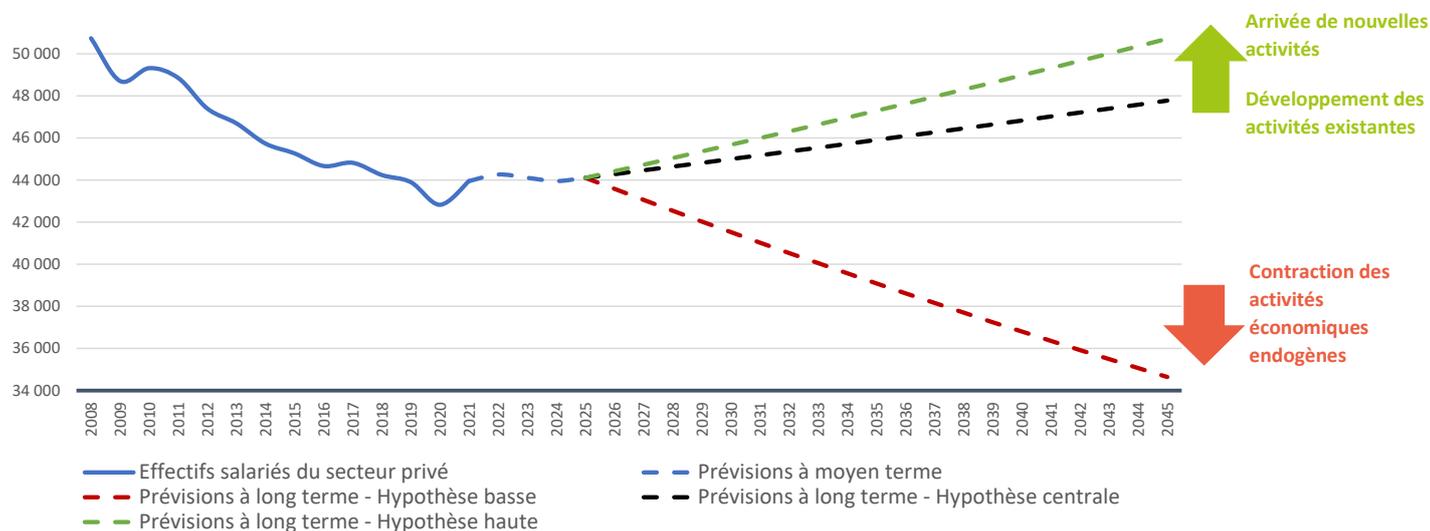
#### Les trois scénarios initiaux, pour information :

- **L'hypothèse basse** : dans ce scénario, le redémarrage de l'activité observé sur le territoire, et notamment le retour à une croissance de l'emploi en 2021 et 2022 ne perdure pas et le SCoT nord connaît de nouveau une phase de décroissance similaire à celle enregistrée entre 2008 et 2019 (soit une évolution annuelle de l'emploi salarié du secteur privé de -1,2%).  
*Il apparaît toutefois hautement improbable que le territoire enregistre de nouveau un tel niveau de décroissance, d'autant plus sur une période aussi longue, les activités les plus « fragiles » ont déjà perdu un grand nombre d'emplois.*
- **L'hypothèse centrale** : dans ce scénario, le redémarrage de l'activité observé sur le territoire en 2021 et 2022 ne se maintient pas tous les ans mais demeure une tendance de long terme, avec un taux de croissance annuel moyen de l'emploi salarié du secteur privé de l'ordre de +0,4%.
- **L'hypothèse haute** : dans ce scénario, le redémarrage de l'activité observé en 2021 et 2022 se confirme et s'inscrit comme une tendance de long terme, soit un taux de croissance annuel moyen de l'emploi salarié de +0,7%.

### Leur traduction en évolution du nombre d'emplois d'ici 2045 :

- **L'hypothèse basse** : perte de 9 300 emplois salariés du secteur privé par rapport à 2021 (- 9 940 par rapport à 2025).
- **L'hypothèse centrale** : gain de 3 800 emplois salariés du secteur privé par rapport à 2021 (+ 3 650 par rapport à 2025).
- **L'hypothèse haute** : gain de plus de 6 700 emplois salariés du secteur privé par rapport à 2021 selon l'hypothèse haute (+ 6 600 par rapport à 2025).

Figure 3.5 Les 3 hypothèses de retour à la croissance économique



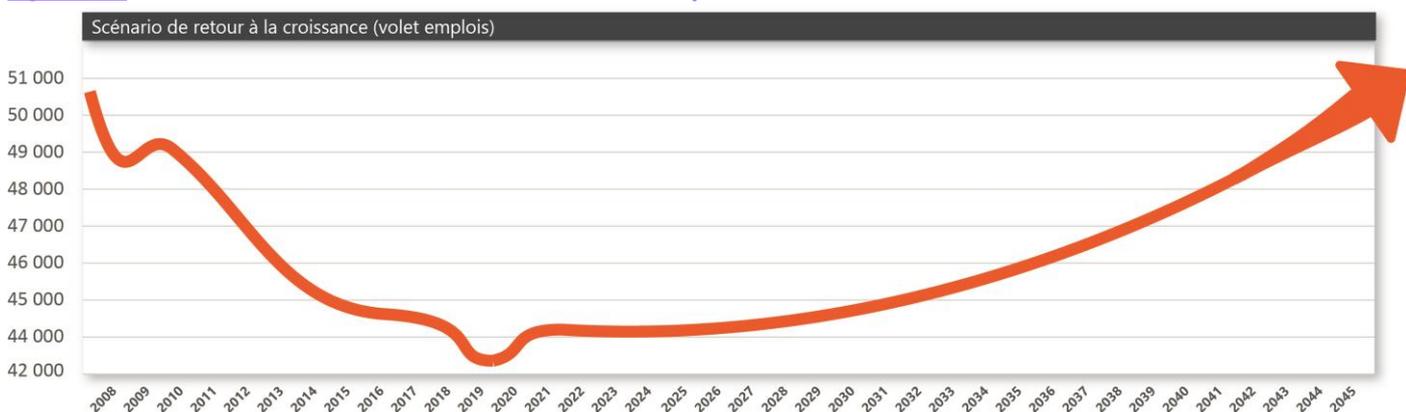
Source ACOSS 2006-2021 & Prévisions AUDRR au-delà

### Une hypothèse haute envisagée par le diagnostic, supplantée par une ambition politique portée par les élus du SCoT de retour volontariste à la croissance économique

Prenant pour hypothèse qu'un emploi est au minimum nécessaire pour attirer un nouveau ménage sur le territoire, le scénario optimiste proposé par les prévisions économiques exposées ci-avant permettrait d'en attirer au maximum **6 600** entre 2025 et 2045. À noter que ce nombre constitue un maximum, une part de ces emplois pouvant être occupée par des demandeurs d'emploi déjà installés sur le territoire.

**L'activation d'un certain nombre de leviers jouant de façon positive sur l'emploi** (attirer de nouvelles entreprises, développer les activités existantes), **et la limitation des leviers jouant de façon négative** (pertes d'emplois au sein des activités déjà présentes), eux-mêmes **soutenus par l'action des pouvoirs publics** et les objectifs de développement concrétisés par les élus du territoire, **peuvent également permettre de dépasser la dynamique « naturelle » la plus optimiste**. L'ambition portée par les élus du territoire est ainsi d'atteindre **la croissance de 7 814 ménages supplémentaires entre 2025 et 2045** (soit 1 214 de plus que l'hypothèse haute). Cet objectif politique et stratégique permettrait notamment de retrouver un nombre d'habitants se rapprochant du niveau du recensement de la population de 2019, date du millésime précédant la procédure d'élaboration du SCoT et de son diagnostic.

Figure 3.6 Le scénario de retour à la croissance économique



## 2. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS NOUVEAUX

L'attractivité démographique du territoire étant avant tout conditionnée à son attractivité économique, les prévisions démographiques et les besoins en logements qui en découlent ont été construits à partir du scénario de développement économique exposé précédemment.

### 2.1. Un scénario tendanciel de l'INSEE pour le moins fragile, notamment au regard de certains signaux positifs

#### *Un scénario tendanciel, avec ses limites*

Avoir une vision prospective qui soit réaliste en matière de population nécessite de prendre en compte les dynamiques les plus récentes.

Régulièrement, l'Insee établit des projections de populations et de ménages qui correspondent à un prolongement des dynamiques observées sur une période révolue en matière de natalité, de mortalité et de migration. Si ces projections ont l'avantage d'indiquer les dynamiques actuelles, **elles présentent l'inconvénient d'ignorer tous les éléments pouvant potentiellement impacter les évolutions de population et notamment les dynamiques économiques en cours.**

Le modèle Omphale 2017 de l'Insee fournit ainsi des projections à l'horizon 2045 de 174 994 habitants sur le SCoT Nord, soit une baisse de 19 863 habitants par rapport à la population estimée en 2025, dont trois quart seraient causés par un solde migratoire défavorable. Ce scénario se traduirait de fait par **une baisse du nombre de ménages d'environ 3 170**, qui s'établirait à 85 049 en 2045. Cela signifiant que la logique, habituellement bénéfique, de l'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages, ne compenserait pas la trop forte baisse du nombre d'habitants.

#### *Des signaux positifs sur le plan démographique ...*

En effet, les derniers chiffres de populations légales connus, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, confirment **un ralentissement du recul démographique**. Avec une population estimée à 200 972 en 2020, **le territoire du Scot Nord Ardennes semble s'engager sur la voie de la stabilisation de ses habitants** puisque cette décroissance annuelle de 0,35% s'avère inférieure à la moyenne annuelle observée sur les 10 années précédentes (0,56%).

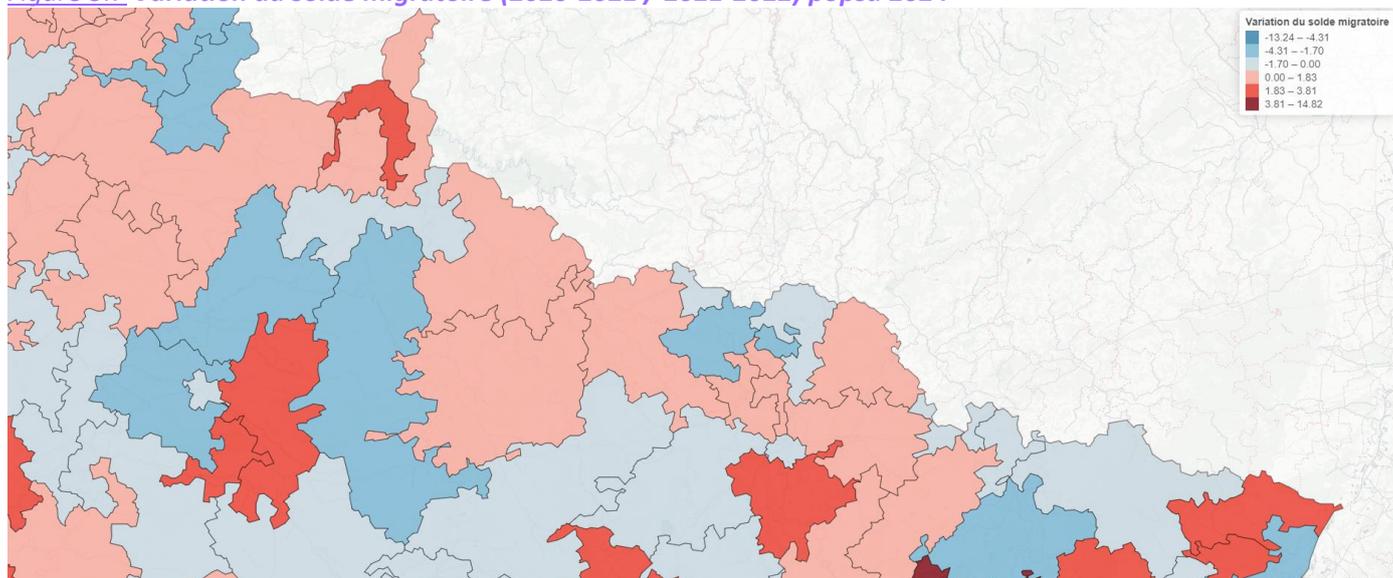
Portes drapeaux de ce regain général et symboles de l'effet positif déjà palpable des nombreuses politiques publiques développées et des actions portées par les acteurs et élus locaux, les 2 communes majeures et emblématiques du territoire du SCoT qui éprouvaient des difficultés sur le plan démographique jusqu'alors, entrevoient une amélioration de leur attractivité.

**En effet, Charleville-Mézières, ville majeur et véritable locomotive pour le territoire, voit sa population se stabiliser depuis 2016** avec environ 46 400 habitants à chaque diffusion de population légale de l'INSEE. **Sedan, 2<sup>ème</sup> ville la plus peuplée du SCoT dont la déprise démographique était constatée au long cours, a quant à elle observé une croissance de près de 300 habitants entre chaque diffusion de populations légales depuis maintenant 3 ans.** Avec une population municipale de 16 092 habitants en 2019, de 16 376 habitants en 2020, et de 16 608 habitants en 2021, sa croissance démographique atteint ainsi 3,2% en 3 ans.

Si ces observations récentes méritent de fait d'être confirmées, elle permettent néanmoins **d'entrevoir un optimisme légitime** que les collectivités locales ne s'autorisaient pas jusqu'ici à partager. De surcroît, elles **viennent objectiver la reprise économique attendue**, soutenue par les nombreuses politiques publiques déployées par les élus du territoire, décrite précédemment dans le volet économique des prévisions.

Enfin, d'autres analyses récentes confirment un réel **inversement de dynamique en cours sur le plan démographique**. D'après la plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU 2024), le territoire du SCoT fait partie des secteurs les plus attractifs du Grand Est en cette dernière période récente qui a suivi la crise sanitaire. En effet, comme le démontre la carte suivante, les variations du solde migratoire observées entre 2020-2021 et 2021-2022 s'avèrent dorénavant positives et dépassent même les 1,81% sur certains secteurs. Ainsi, toujours selon cette même plateforme, **le solde migratoire devient positif sur la plupart des secteurs qui composent le territoire du SCoT à partir de 2020**, une dynamique qui se poursuit jusqu'en 2022, dernière date de référence disponible.

Figure 3.7 Variation du solde migratoire (2020-2021 / 2021-2022) popsu 2024



... qui se traduisent notamment par une augmentation de la pression sur le marché immobilier

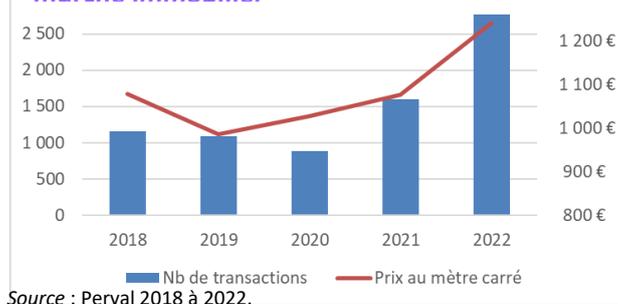
Malgré les faiblesses du parc de logements actuel, la demande de logement s'est très nettement accrue à la suite de la crise sanitaire de 2020.

En effet, les dynamiques récentes du marché immobilier local observée partiellement par les notaires (base PERVAL) indiquent une hausse très sensible du nombre de transactions sur le territoire, avec 2 772 ventes en 2022, malgré une inquiétante inflation du prix des biens (+26% entre 2019 et 2022) qui s'établit à présent à 1 241€/m<sup>2</sup>.

Restant encore minoritaire, le nombre de ventes dans le neuf a été multiplié par 7 en 3 ans, avec 88 transactions en 2022 contre 12 en 2019, traduisant une attente croissante des ménages pour ce type de produit.

De plus, les prix ont accompagné cette évolution. La valeur général des biens semble avoir augmenté entre 2019 et 2022, passant de 1 000€/m<sup>2</sup> en moyenne à plus de 1 241€ comme évoqué plus tôt, soit 26% d'évolution. Le maintien du niveau de prix actuel est inhérent à la dynamique de marché globale. Aussi, sans un niveau suffisant de construction neuve pour réguler l'offre, les prix ont vocation à croître encore et pourraient rapidement atteindre des niveaux insoutenables pour la population locale.

Rappel Figure 1.13 Dynamique récente du marché immobilier



## 2.2. Les prévisions démographiques à horizon 2045

Une hypothèse de retour à la croissance démographique envisagée par le diagnostic, devenue stratégie politique portée par les élus du SCoT

En complément de la reproduction des tendances passées portées par le scénario tendanciel de l'Insee, les projections de population doivent donc être appréciées au regard des potentiels économiques évoqués précédemment qui émergent actuellement sur le territoire du SCoT, mais surtout à partir de l'ambition et de l'objectif politique porté par ses élus, incarné au quotidien par les nombreuses actions qu'ils portent (pour n'en citer que quelques-unes : Pacte Ardennes, Opérations de Revitalisation de Territoire, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'intérêt Général etc.) visant à retrouver une dynamique globale positive et vertueuse.

L'ambition politique d'un retour à la croissance démographique en 2 phases et son impact sur l'évolution des ménages

Partant du principe qu'un ménage occupe une résidence principale, l'hypothèse de retour à la croissance démographique se traduit par un nombre de ménages supplémentaires projetés en 2045.

Figure 3.8 Les ménages projetés en 2045 immobilier

Population visée en 2045	Nombre de ménages estimés en 2045	Nombre de ménages supplémentaires entre 2025 et 2045
201 400	98 145	7 814

Figure 3.9 Le scénario de retour à la croissance démographique (en population et en ménages)



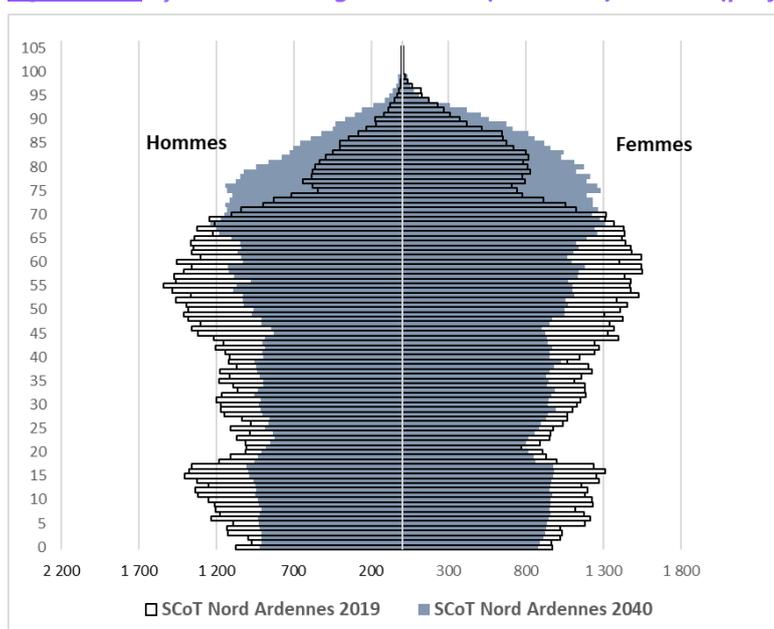
Composé d'une 1<sup>ère</sup> phase de stabilisation puis de maintien de la population sur les 10 premières années d'application du SCoT, suivie d'un développement démographique sur les 10 années suivantes, l'ambition de retour à la croissance démographique vise à retrouver un nombre d'habitants se rapprochant du niveau du recensement de la population de 2019, date du millésime précédent la procédure d'élaboration du SCoT et de son diagnostic. Ainsi, la croissance de plus de 7 800 ménages devra permettre d'atteindre les 201 400 habitants d'ici 20 ans et de compléter la réponse qu'apporte le SCoT aux besoins des ménages présents et futurs, qu'il s'agisse du desserrement comme l'accueil de nouvelles populations.

### 2.3. Un impact du vieillissement sur les besoins en logements futurs à ne pas ignorer

D'ici 2040, ce sont **environ 9 000 ménages** de personnes âgées de 75 ans ou plus de plus qu'en 2019 qui vont vivre sur le territoire du SCoT nord. Ces âges sont ceux auxquels des besoins spécifiquement liés au vieillissement deviennent prégnants. Pour parvenir à continuer à vivre à domicile sans engager la sécurité et le bien-être des personnes, la présence d'une offre de service et d'accompagnement adaptée, voire des **aménagements du logement**, devient nécessaire.

L'avènement de ce choc démographique lié au vieillissement va également nécessiter le développement de solutions d'habiter innovantes, pour créer les conditions de développement d'un territoire favorable au vieillissement. Cela implique de **favoriser la fluidité des parcours résidentiels**, par exemple par le développement de formes d'**habitat « intermédiaire »**<sup>1</sup>.

Figure 3.10 Pyramide des âges en 2019 (observée) et 2040 (projetée)



Source : Insee, RP 2019 et Omphale 2017.

<sup>1</sup> Terme qui désigne l'ensemble des formes nouvelles qui tentent de dépasser l'opposition entre le maintien à domicile et l'hébergement institutionnel (le plus souvent un EHPAD). Pour une large revue de ces nouvelles formules d'habitat pour personnes âgées, Cf. AUDIAR. Habitat et vieillissement : les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel. Octobre 2015.

## 2.4. Des besoins en logements globaux vers une production de logements nouveaux estimée par le SCoT

### **2.4.1 Une approche didactique permettant d'estimer le besoin en logements nouveaux et de nourrir les orientations du DOO**

À population stable, l'effectif de logements augmente perpétuellement. De nombreux phénomènes sociologiques et urbains contribuent à cette évolution. Il peut d'abord s'agir d'accidents de la vie (*décès, divorce, handicap, etc.*), d'évènements ou d'étapes de vie (*départ d'un enfant pour ses études, regroupement familiale, agrandissement de la famille, etc.*). Ils peuvent aussi provenir de l'apparition de nouveaux besoins ou de l'évolution des modes de vie, comme le rapprochement vers la nature, le souhait de revenir vers le centre-ville et ses aménités, ou encore d'aménager une pièce dédiée au télétravail... Autant de situations de vie que l'on regroupe sous le concept de « parcours résidentiel ». Ces évolutions sociologiques ont nécessairement des répercussions sur le parc de logement qui les absorbe en répondant plus ou moins efficacement aux besoins de la population locale comme aux enjeux fixés par les pouvoirs publics.

C'est pourquoi à travers le SCoT, une estimation des besoins globaux en logements est nécessaire afin notamment de nourrir les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre, portés par le Document d'Orientation et d'Objectif.

Percevoir les changements à l'œuvre spécifiques au territoire concerné pour mieux les accompagner, les orienter ou les réguler, sont autant d'enjeux auxquelles l'estimation des besoins en logements tente ainsi d'apporter une réponse chiffrée. L'objectif étant in fine de permettre aux ménages actuels et futurs de trouver le logement qui correspond à chaque étape de la vie et ainsi de maintenir une dynamique démographique positive.

C'est donc dans cet esprit qu'a été construit la méthode de calcul ayant permis d'estimer les besoins en logements du territoire du SCoT Nord Ardennes.

Elle permet de proposer une réponse chiffrée à l'ensemble des besoins spécifiques à son territoire que le diagnostic a permis d'extraire, que ce soit à travers la production de « logements nouveaux » au sens du code de l'urbanisme, comme à travers la mobilisation du parc existant, l'amélioration du parc de logements existant relevant de son côté d'objectifs inscrits au Document d'Orientation et des politiques publiques menées par chaque EPCI.

**Dans la perspective d'une approche didactique et transparente, la réponse globale aux besoins en logements des habitants est représentée ci-après (schéma ci-dessous), comme étant le fondement d'une méthode à partir de laquelle a ensuite été extraite un effectif de logements nouveaux à produire.** C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du SCoT, et conformément au code de l'urbanisme, seule l'estimation des logements nouveaux figure dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, afin que son effectif total puisse ensuite être réparti par secteurs géographiques.

*Les paragraphes suivants auront donc pour vocation à expliciter l'ensemble des composantes de la méthode qui a permis d'estimer les besoins détaillés en logements, mais également le chemin qui permet de passer de l'effectif correspondant aux besoins en logements vers le volume final de logements nouveaux à produire dans le cadre de la mise en œuvre du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche ici utilisée n'a pas vocation à se substituer aux approches ou estimations locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leurs politiques locales d'urbanisme.*

### **2.4.2 L'esprit de la méthode de calcul des besoins en logements**

L'estimation des besoins en logements sur le territoire du SCoT Nord Ardennes et leur ventilation selon le modèle proposé dans le tableau ci-dessous s'appuient sur trois principaux éléments :

- Les enjeux et besoins identifiés à la suite du diagnostic territorial, notamment sur les questions de développement de l'offre en petits logements ou même de lutte contre la vacance ;
- Une estimation des besoins totaux obtenue *via* l'outil OTELO, qui correspond à la somme des besoins estimés pour chacun des 5 EPCI du territoire. Cette estimation globale correspond aux besoins qui seraient à couvrir (à horizon 20 ans dans le cas d'un SCoT) sur un territoire donné si les évolutions récentes du parc de logements et des dynamiques démographiques se reproduisaient.

En effet, l'outil ne propose pas de résultats détaillés (ventilés par type de besoin) à l'échelle des EPCI, mais uniquement à celle des zones d'emplois, zonage non satisfaisant pour le territoire d'étude. La ventilation proposée des besoins en stock et leurs sous-catégories (Bloc 1 et composantes A et B dans le schéma) et des besoins en flux et leurs sous-catégories (Bloc 2 et composantes C et E) est opérée selon le poids respectif des différentes composantes obtenu à partir des résultats détaillés sur les zones d'emploi qui couvrent le territoire ardennais (Charleville-Mézières et Reims). Ces poids relatifs pouvant être pondérés pour s'adapter au territoire d'étude, selon les besoins identifiés ;

- « L'évolution du nombre de ménage » (Composante D) est une donnée issue des ambitions démographiques que les élus du SCoT ont décidé collectivement de se donner dans le cadre de leur projet stratégique, décrite plus tôt dans ce chapitre.  
Comme précisé, l'objectif étant de renouer avec la croissance démographique pour atteindre un niveau de population supérieur à 200 000 habitants (201 400), ce besoin a donc été estimé à environ 7 800 logements sur 20 ans.

### **2.4.3 Le calcul des besoins en logements globaux**

Comme expliqué plus tôt, le tableau ci-après détaille l'ensemble des éléments qui composent la réponse aux besoins en logements des habitants du territoire du SCoT exprimés à travers cet effectif global de 16 600 logements.

La méthode développée étant le prolongement des enjeux et des besoins dégagés à partir du diagnostic territorial, les termes de ces composantes correspondent avec ceux-ci (développement de l'offre en petits logements, lutte contre la vacance, etc.).

Comme évoqué plus tôt, dans la perspective d'une approche didactique et transparente, ce tableau permet :

- Dans un 1<sup>er</sup> temps, une meilleure compréhension des éléments qui ont permis d'arriver à ce volume total de logements nécessaire pour répondre aux besoins en logements des habitants.
- Dans un 2<sup>ème</sup> temps, d'identifier parmi les composantes de ces besoins, les éléments qui se traduiront dans le Document d'Orientation et d'Objectifs par la production concrète de logements nouveaux.

#### **a. Les besoins en « stock »**

Ils visent à absorber le desserrement des ménages et l'apport de nouvelles populations en permettant de corriger les disfonctionnements du parc dans son état actuel (au moment de l'élaboration du diagnostic) et l'inadéquation entre l'offre et la demande.

Ces besoins peuvent être satisfaits :

#### **À travers la construction de logements nouveaux, pour :**

- **Fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre en petits logements (A sur le schéma)**  
*Le volume de 740 logements indiqué ici ne permet pas à lui seul de réduire significativement les écarts observés dans le diagnostic (environ 15 700 logements manquent pour accueillir tous les petits ménages), il invite cependant à considérer cette importante problématique locale, qui trouve également à être résolue via le renouvellement du parc (cf. infra dans les besoins en flux). Le poids attribué à ce besoin est le complément du besoin traité ci-après, soit 26%.*
- **Soutenir la mixité sociale et proposer une réponse adaptée aux publics défavorisés (B sur le schéma)**  
*Cet enjeu correspond globalement aux besoins identifiés par OTELO comme ceux des personnes vivant hors logement (source Recensement Insee et SNE) et ceux des ménages du parc libre en inadéquation financière avec leur logement (source CNAF, établi sur la base d'un taux d'effort net maximal de 30%). Le poids attribué à ce besoin est celui proposé par OTELO sur les territoires de référence (74%).*

Figure 3.11 Les besoins détaillés en logements nouveaux



### b. Les besoins en « flux »

Ils visent à absorber le desserrement des ménages et couvrir les besoins issus de l'évolution du parc de logements et de l'apport de nouvelles populations.

Ces besoins peuvent être satisfaits :

#### À travers la construction de logements nouveaux, pour :

- **Assurer le renouvellement du parc de logements actuel et disposer d'un parc plus attractif et fonctionnel (C sur le schéma)**

Cet enjeu « classique » et commun à tous les territoires correspond à l'évolution tendancielle du parc de logements. À partir des données du fichier Filocom, l'outil OTELO propose une estimation, avec comme référence un taux de restructuration de l'ordre de 0,29%/an sur la période 2011-2017 et d'un taux de disparition de 0,55%/an sur la même période. De ce fait, sur la base d'un parc de 109 266 logements en 2017, l'outil OTELO établit que :

- $109\,266 \times 0,29\% = 319$  logements ont été créés par restructuration chaque année,
- $109\,266 \times 0,55\% = 599$  logements ont disparu chaque année,
- Ce qui porte le déficit à 285 logements chaque année, soit 0,26% du parc total.

Ainsi, au cours de la période de référence 2011-2017, environ 2 000 logements (285x7 années) nouvellement construits ont notamment servi à remplacer l'excès de logements disparus par rapport aux logements créés par restructuration. Une tendance récente que le modèle se propose à minima de poursuivre compte tenu du fort enjeu de renouvellement du parc de logements décrit dans le diagnostic, portant le besoin total à 5 700 logements sur 20 ans, sur la même base d'une moyenne annuelle de 285 logements.

Afin de répondre au fort enjeu de la lutte contre la vacance structurelle issu du diagnostic du SCoT, dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Net prescrits par la loi climat et résilience comme le fascicule du SRADDET, un ordre de grandeur d'opérations de démolition/reconstruction est proposé :

- en complément du renouvellement naturel du parc de logement ici estimé,
- en complément des objectifs présentés ci-après en matière de lutte contre la vacance conjoncturelle (E sur le schéma).

En effet, contrairement à la mobilisation du parc vacant issu de la vacance conjoncturelle permettant de répondre à une partie de la demande des ménages sans avoir à construire de nouveaux logements, il s'agit bien là de remplacer les logements vacants de longue durée démolis par la construction de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine.

Ces opérations visent à contenir l'augmentation continue du nombre de logements vacants de longue durée (dite vacance structurelle, de plus de 5 ans), qui s'avèrent inadaptés à la demande actuelle des ménages, car majoritairement beaucoup plus vétustes et qui nuisent à l'attractivité des centralités urbaines du territoire.

Face à une croissance de la vacance structurelle constatée entre 2015 et 2022 d'environ 150 logements par an (cf. chapitre 2.2 : « une vacance préoccupante »), il est proposé d'ajouter aux 285 logements nouveaux annuels destinés à renouveler le parc, 35 logements par an en moyenne sur ce volet spécifique de la vacance structurelle (700 logements sur 20 ans), de manière à contenir à minima près d'1/4 de la croissance de cette partie du parc.

Qu'il s'agisse des objectifs ici présentés de renouvellement du parc de logements ou de la lutte contre la vacance structurelle, ils résultent de choix politiques opérés lors d'ateliers techniques, à partir de différents scénarios possibles, plus ou moins volontaristes.

- **Atteindre le maintien de la population locale puis renouer avec la croissance démographique, sous les effets conjugués de l'apport de nouveaux ménages et de l'évolution des modes de cohabitation (D sur le schéma)**

Comme indiqué précédemment, le nombre de 7 800 ménages supplémentaires à horizon 2045 correspond aux objectifs politiques permettant de mettre en œuvre le scénario de retour à la croissance démographique et de maintenir la population à l'issue du SCoT.

**À travers la mobilisation du parc existant (à retirer des besoins en construction neuve), pour :**

- **Modérer l'évolution de la vacance conjoncturelle et répondre à une partie de la demande en mobilisant les logements existants au lieu de construire du neuf (E sur le schéma)**

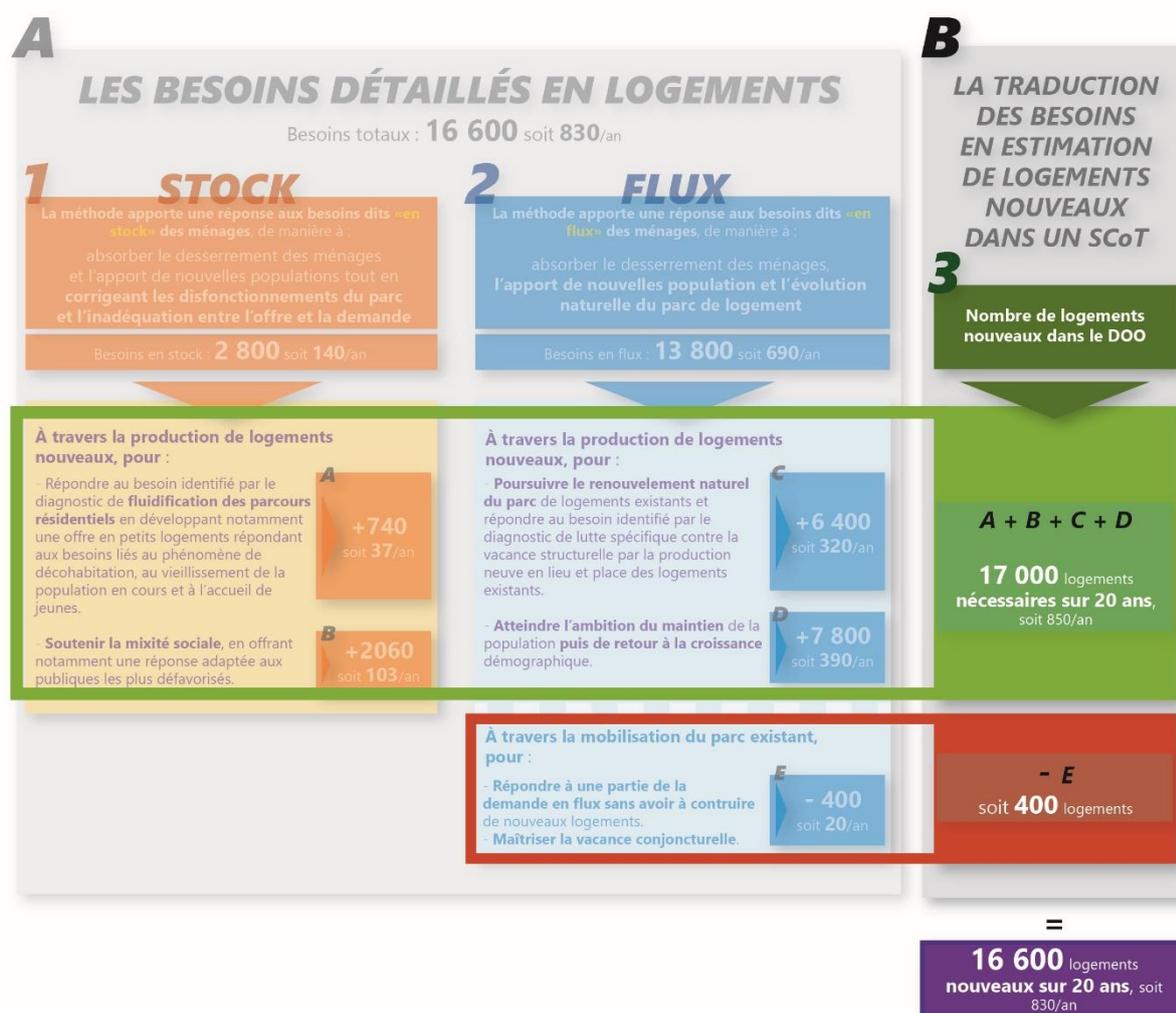
Le SCoT est également tenu de répondre à une partie de la demande en logements des ménages par la mobilisation du parc vacant afin de maîtriser l'évolution du taux de vacance, maintenir l'attractivité du parc de logements et promouvoir un développement économe en foncier. Cette réponse passe par la mobilisation de la partie conjoncturelle de la vacance (vacance de courte durée), à savoir celle qui reste encore adaptée aux besoins des ménages et mobilisable.

Pour le territoire Nord Ardenne, l'effort proposé est de 400 logements à sortir de la vacance. Si le phénomène de vacance conjoncturelle est certes « nécessaire » pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels, avec une référence communément admise de l'ordre de 6%, elle atteint cependant 8,2% (8 736 logements) sur le territoire et augmente progressivement. Ainsi, l'objectif raisonnable de 400 logements à sortir de la vacance permettrait d'établir un taux autour de 7,9% de vacance conjoncturelle, mais à la seule condition de maintenir l'évolution croissante du nombre de logements vacants au même rythme que celui observé ces dernières années, soit environ 225 logements par an, la vacance ne s'appliquant dès lors qu'à la seule partie du parc non problématique.

En complément des 700 logements reconstruits après démolition de l'existant (Cf. composante C supra), cela porte les efforts de lutte contre la vacance à 1 100, soit un volume ambitieux qui à terme permettrait de connaître un taux de vacance global d'environ 9% (7,9% de vacance conjoncturelle + 1,1% de vacance structurelle).

## 2.4.4 L'estimation de logements nouveaux retenue et répartie géographiquement dans le Document d'Orientation et d'Objectifs

Figure 3.12 Les besoins en logements nouveaux



Parmi l'ensemble des phénomènes qui permettent de répondre aux besoins en logements des habitants présents et à venir du SCoT Nord, certains d'entre eux nécessitent la production de logements nouveaux, au regard du code de l'urbanisme.

- a. **Dans les besoins en « stock »** permettant d'absorber le desserrement des ménages et l'apport de nouvelles populations en corrigeant les disfonctionnements du parc dans son état actuel (au moment de l'élaboration du diagnostic) et l'inadéquation entre l'offre et la demande, **seront retenus comme logements nouveaux :**
- **L'objectif de production de petits logements (A)** répondant aux besoins liés à la fluidification des parcours résidentiels, soit 740 logements sur 20 ans, ou 37/an en moyenne.
  - **Le soutien à apporter au maintien de la mixité sociale (B)**, à travers la production de 2 060 logements locatifs sociaux sur 20 ans, soit 103/an en moyenne.
- b. **Dans les besoins en « flux »** permettant d'absorber le desserrement des ménages et couvrir les besoins issus de l'évolution du parc de logements et de l'apport de nouvelles populations, **seront retenus** comme logements nouveaux :
- **La poursuite du renouvellement naturel du parc par des logements neufs et le besoin de lutte spécifique contre la vacance structurelle (C)**, soit 6 400 logements sur 20 ans, ou 320/an en moyenne.

- **L'objectif politique de production de logements permettant de répondre aux ambitions stratégiques de maintien de la population puis de retour à la croissance démographique (D), soit 7 800 logements sur 20 ans, ou 390/an en moyenne.**

**Ne sera pas retenue dans l'objectif de production de logements nouveaux la mobilisation du parc vacant conjoncturel.** La méthode proposée considère qu'une partie du parc vacant le plus attractif et correspondant aux besoins des ménages (*parmi la vacance conjoncturelle de moins de 5 ans*), répond à une partie de la demande en logements.

Ainsi, parmi les 17 000 logements nouveaux à construire, environ 400 logements peuvent répondre à la demande sans construction nouvelle, par la mobilisation de la vacance dans le parc de logements anciens.

**De ce fait, ces 400 logements vacants viennent en soustraction des 17 700 logements nouveaux.**

**C'est ainsi que l'objectif de production de logements nouveaux décliné dans le Document d'Orientations et d'Objectifs atteint 16 600 logements sur 20 ans, soit 830/an en moyenne.**

**Celui-ci a ensuite été réparti entre secteurs géographiques**, comme prévu par le code de l'urbanisme, à partir d'une méthode statistique mobilisant 2 indicateurs, ainsi qu'après arbitrages politiques des élus du SCoT. Les 2 indicateurs étant :

- le nombre de logements de chaque commune, autrement dit le poids des communes dans le parc de logements total (source INSEE),
- et les dynamiques récentes symbolisées par la construction moyenne annuelle de logements neufs entre 2008 et 2017 (source SITADEL).

Et comme exposé plus tôt, la démonstration de l'estimation détaillée des besoins en logements ici présentée a vocation à expliciter la méthode employée en toute transparence, mais également le chemin qui permet de passer de l'effectif correspondant aux besoins en logements vers le volume final de logements nouveaux à produire dans le cadre de la mise en œuvre du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Aussi d'une part, **l'approche ici utilisée n'a donc pas vocation à se substituer aux approches locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leurs politiques locales d'urbanisme.**

Et d'autre part, **le détail des différents besoins estimés qui composent la méthode de calcul ici présentée n'a en aucun cas vocation à se substituer ou à compléter le volume global de logements nouveaux exposé dans le Document d'Orientations et d'Objectifs**, réparti ensuite par niveaux d'armature territoriale et par EPCI ; le Document d'Orientations et d'Objectifs ayant pour cela prévu des orientations non chiffrées sur chaque sujet évoqué, comme le code de l'urbanisme l'y autorise.

**AGENCE  
D'URBANISME**  
Région  
de Reims  
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Place de droits de l'homme | 51084 Reims cedex  
6 Place de la gare, immeuble Rimbaud Tech | 08000 Charleville-Mézières  
Tél: 03 26 77 42 80 | Fax: 03 26 82 52 21 | [www.audrr.fr](http://www.audrr.fr)

