



AULAB  
CONCEPTEUR D'AVENIRS

L'

# BSERVATOIRE

DES ÉVOLUTIONS SOCIALES  
ET URBAINES

AVRIL 2008

NUMÉRO

1

## Populations et constructions

Comment évolue la population ? Quels types de logements construit-on aujourd'hui ? Quelles sont les évolutions sociologiques à prendre en compte pour que l'offre de logements soit en adéquation avec les besoins présents et à venir ? C'est à toutes ces questions essentielles que, dans ce premier numéro de l'Observatoire, l'Agence d'Urbanisme a tenté de répondre. Pour cela, elle a mis en relation les évolutions socio-démographiques constatées et celles des constructions.

Nombre d'enseignements ont pu être tirés de cette analyse dont chacun devra tenir compte pour que le territoire de l'arrondissement de Béthune se développe de façon harmonieuse et durable.



### ◦ REPÈRES

- **1 220 logements/an** : c'est le nombre de logements construits en moyenne sur le territoire depuis 1999. Entre 1999 et 2006, ce sont près de 10 000 logements neufs qui sont sortis de terre.
- **0,9 % soit près de 2 400 personnes** : c'est l'augmentation de la population calculée à partir des recensements effectués depuis 1999 sur l'ensemble du territoire. Attention, ce chiffre global cache de fortes disparités entre les différents secteurs du territoire.
- **57,3 % des ménages du territoire comportent 1 à 2 personnes en 2005** : c'est 3 points de plus qu'en 1999, soit près de 6 000 ménages en plus dans cette catégorie.



### ◦ LE SAVIEZ-VOUS ?

#### • Le nouveau recensement de l'INSEE

Depuis 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par une enquête annuelle. Chaque commune de moins de 10 000 habitants est recensée de manière exhaustive tous les 5 ans, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Dans les communes de 10 000 habitants ou plus, une enquête est réalisée chaque année sur un échantillon de 8 % des logements. En 2008, tous les habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de ceux des communes de 10 000 habitants ou plus auront été recensés. En 2009, l'INSEE communiquera les chiffres de la population légale par commune.

#### • Le territoire de l'Agence d'Urbanisme

Par commodité, on parle de l'Agence d'Urbanisme de l'Arrondissement de Béthune. Or le territoire d'intervention de l'Agence correspond au périmètre de l'arrondissement, auquel se sont ajoutées Hersin-Coupigny, Diéval, La Comté, Bajus et se sont retirées Lestrem, Laventie, Fleurbaix et Sailly-sur-la-Lys. C'est sur ce périmètre que repose le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Artois.

# Des évolutions démographiques contrastées

Globalement, le territoire connaît une augmentation de population estimée à + 0,9 % depuis 1999 au vu des recensements réalisés. Cette évolution positive fait suite à une baisse de - 1,3 % sur la dernière décennie (1990-1999).

Cette hausse légère ne doit cependant pas masquer de fortes disparités territoriales. En effet, l'augmentation de la population est le fruit d'un dynamisme démographique notable concentré sur la partie nord du territoire, directement sous influence

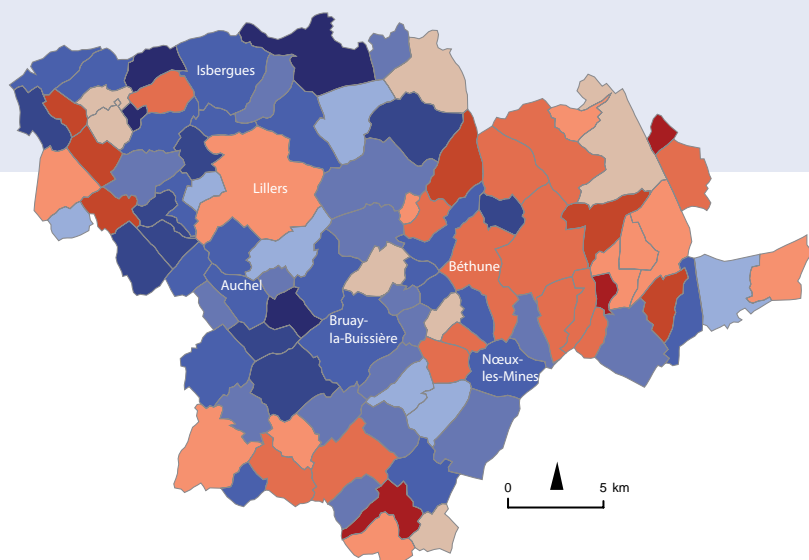
de la métropole lilloise. Dans des proportions plus faibles, la frange ouest du territoire, des collines de l'Artois au Sud jusqu'aux communes rurales d'Artois Flandres au Nord, contribue à cet équilibre démographique.

A contrario, les communes de l'ancien bassin minier et les communes ceinturant Béthune poursuivent leur déclin démographique.

Comparativement aux évolutions démographiques constatées sur les autres territoires, cette augmentation reste faible : sur la même période, la France annonce une hausse de population de 4,56 % et la région Nord-Pas-de-Calais, une hausse de 1,15 % (quasi équivalente à celle du département du Pas-de-Calais).

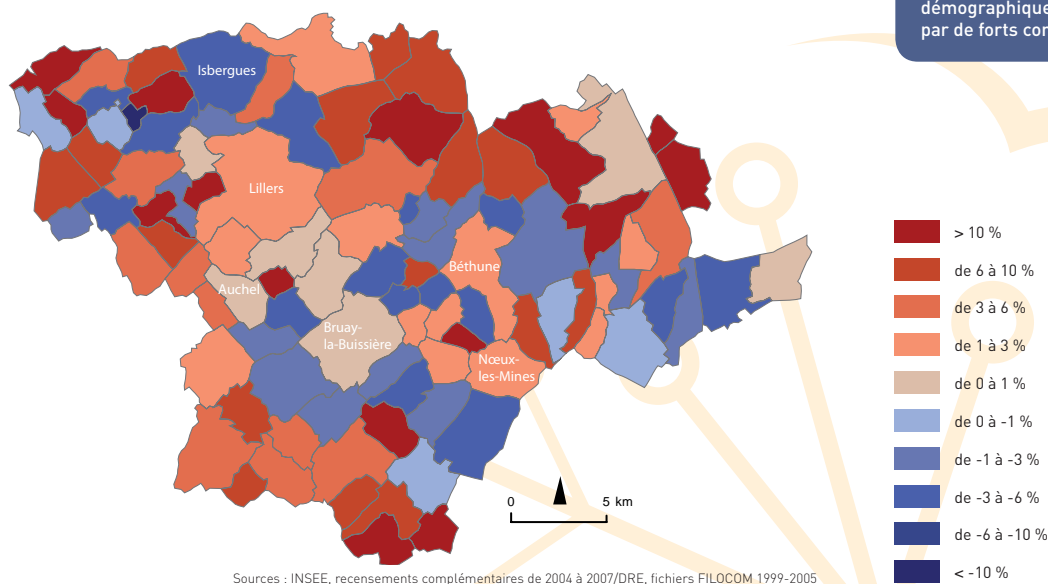
Notre population augmente donc moins vite que celle de la région, confirmant les hypothèses de l'INSEE sur une perspective de baisse démographique à moyen terme.

## • ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999



Source : INSEE, RGP 1990-1999

## • ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2004, 2005, 2006, 2007



Sources : INSEE, recensements complémentaires de 2004 à 2007/DRE, fichiers FILOCOM 1999-2005

## o Rappel méthodologique

Dans la mesure où les recensements complémentaires de l'INSEE ne donnent qu'une vue partielle de l'évolution de la population, nous avons choisi de compléter leurs données avec celles du fichier FILOCOM pour les communes non recensées. Pour ces dernières, l'estimation de la population s'est faite sur la base du nombre de personnes associées au logement, du point de vue fiscal, en 2005.

Dans la mesure où la méthode de calcul de la population est différente de celle de l'INSEE, les chiffres bruts ne peuvent être comparés mais il nous est apparu pertinent de les retenir en terme d'évolution entre 2 dates.

Par ailleurs, les deux cartes présentent des évolutions sur des temps différents : pour la première, il s'agit d'évolutions sur 9 ans (1990-1999), pour la seconde, d'évolutions sur 5, 6, 7 ou 8 ans selon la date de recensement des communes.

# ◦ ZOOMS PAR SECTEUR POUR MIEUX CERNER LES DISPARITÉS TERRITORIALES

## • Secteur ouest

Le secteur ouest du territoire, composé majoritairement de communes rurales, se structure autour de 2 pôles urbains : Lillers qui poursuit sa croissance, et Isbergues, sa décroissance démographique. Globalement, ce secteur connaît une légère augmentation de sa population mais avec de fortes disparités. Un élément caractéristique se dégage, la forte évolution de la frange ouest/nord-ouest du territoire, portée pour partie par la dynamique du territoire voisin de l'Audomarois.



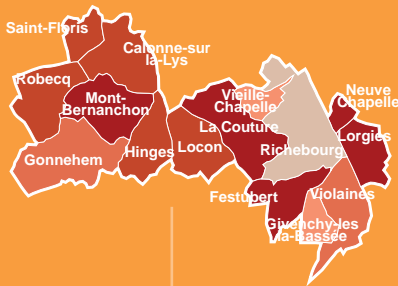
## • Secteur du Bruaysis

Le secteur de l'ancien bassin minier autour de Bruay-la-Buissière, a vu se poursuivre le mouvement de baisse démographique amorcé depuis les années 60. Toutefois la chute démographique semble progressivement se stabiliser puisqu'entre 1999 et les derniers recensements, la baisse s'est réduite (-1,3%). Cependant, en valeur réelle, ce secteur fortement urbanisé et peuplé qui regroupe une quinzaine de communes d'Auchel à Hersin-Coupigny, a perdu près de 9 000 personnes depuis 1982, dont près de 5 000 depuis 1990.



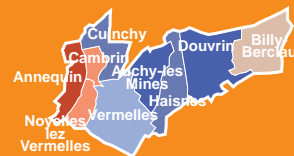
## • Secteur sud

Une augmentation forte et récente de la population s'est opérée sur le Sud du territoire, au sein d'un tissu rural marqué par les collines de l'Artois. D'après les derniers recensements effectués depuis 1999, la hausse est de +6%, avec un gain de près de 350 nouveaux habitants en provenance essentiellement des centres urbains anciens du territoire, attirés par le cadre de vie privilégié qu'offre ce secteur encore préservé. Aujourd'hui, près de 6 000 habitants y vivent.



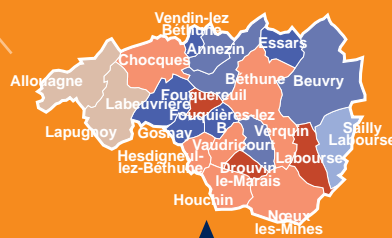
## • Secteur nord

Ce secteur, directement sous influence de la métropole lilloise, connaît une nouvelle vague d'accroissement démographique depuis le dernier recensement de 1999. À la différence des années 80 où la forte évolution de population de ces communes était due à une migration d'habitants issus de l'arrondissement (mouvement qui s'est fortement ralenti entre 1990 et 1999), la période récente marque une nouvelle progression liée, désormais, essentiellement, à l'arrivée d'habitants en provenance de la métropole lilloise. Sur cette période, la hausse de population avoisine déjà les +9%. Les communes de ce secteur ne représentent aujourd'hui que 10% de la population du territoire mais, avec près de 7 000 habitants de plus depuis 1982 (dont plus de 2 000 depuis 1999), la progression démographique de ce secteur a permis, en grande partie, de stabiliser la population globale de l'arrondissement.



## • Secteur centre-est

Au sein du territoire centre-est, qui comprend d'anciennes communes minières, situées entre les bassins de Lens, Lille et Béthune, on note une légère baisse de la population (-0,8%) après une période de forte hausse dans les années 80 qui s'est nettement réduite entre 1990 et 1999 (+1,7%). Cette évolution est due au même phénomène de vieillissement de la population auquel on peut ajouter un trop faible renouvellement du parc de logement.

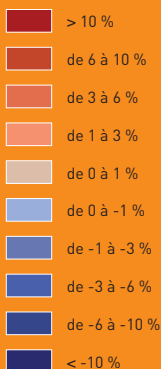


## • Secteur centre

La partie centrale du territoire, autour de Béthune, connaît une légère diminution de sa population. Cette baisse incombe principalement aux communes limitrophes de la ville centre. Le renouvellement démographique y est faible dans la mesure où ces communes qui accueillent de nouveaux accédants à la propriété dans les années 80, ont vu leur population vieillir et donc diminuer. Ce mouvement, amorcé dans les années 90, se poursuit aujourd'hui. Toutefois, Béthune et les communes de la deuxième couronne continuent d'accueillir de la population, limitant ainsi la baisse sur ce secteur central.



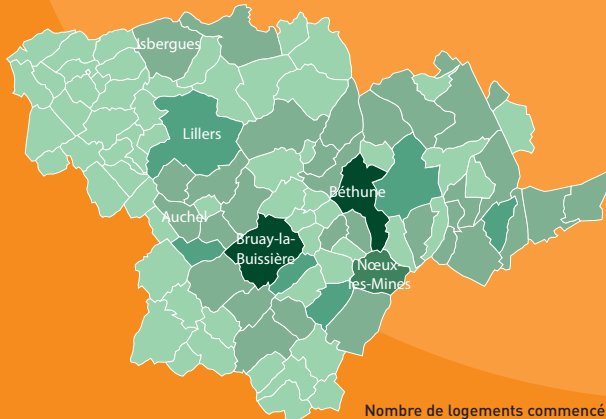
0 5 km



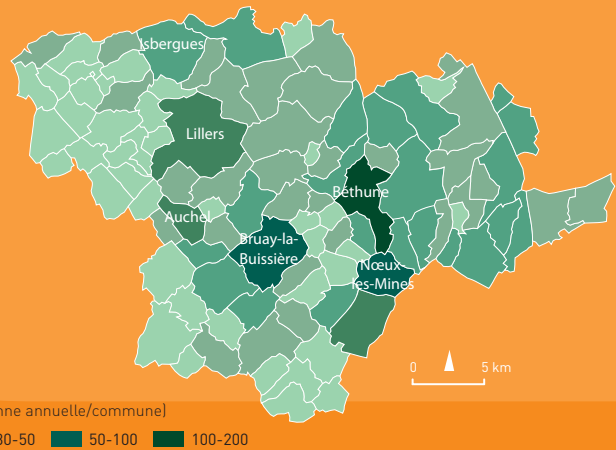
# Évolution de la construction neuve

## ○ UN DOUBLEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE AU NORD ET À L'OUEST DEPUIS 1999

• PÉRIODE 1990 À 1998



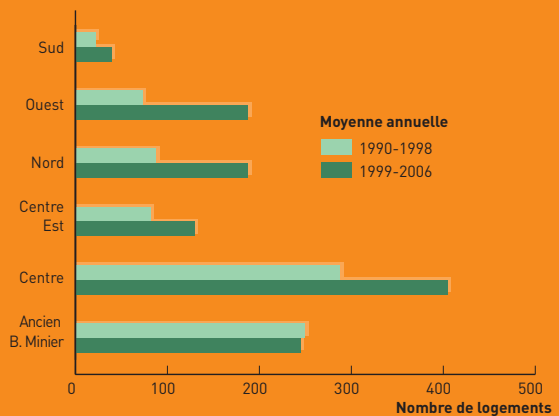
• PÉRIODE 1999 À 2006



La construction neuve a doublé depuis 1999 dans les secteurs nord et ouest mais reste largement portée par les pôles urbains, notamment Béthune.



• NOMBRE DE LOGEMENTS



Source : MÉDAD, fichiers SITADEL, base nationale consolidée logements commencés de 1990 à 2006

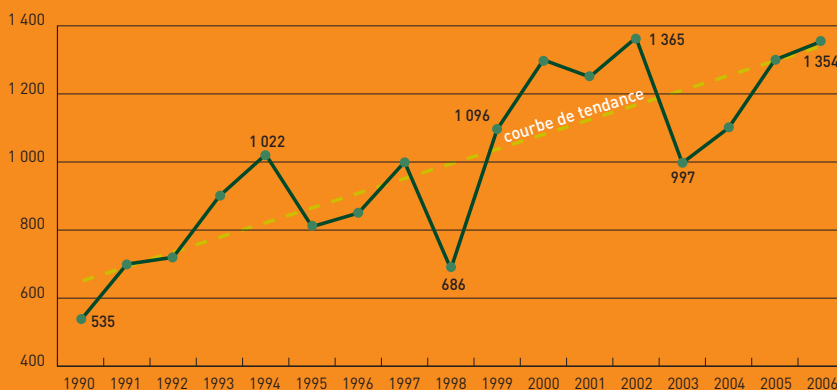
## ○ UN RYTHME MOYEN DE 1 220 LOGEMENTS PAR AN

La production de logements neufs a été multipliée par 2,5 depuis 1990. Le rythme de la construction se maintient autour de 1 220 logements par an depuis 1999.

Entre 1990-1998 et 1999-2006, la progression de la construction neuve s'opère principalement au bénéfice des secteurs nord et ouest (près de 200 constructions par an). Ce développement est fortement

lié au phénomène de périurbanisation, expliquant l'arrivée progressive de ménages en périphérie des pôles urbains (ici surtout de la métropole lilloise) pour accéder à un logement "à la campagne" et à des prix accessibles. Dans le territoire central (sous influence de Béthune et de Lens dans sa partie Est), la construction neuve s'accroît de moindre façon.

Les villes centres restent fortement pourvoyeuses de logements neufs : pour la période 1999-2006, plus de 1 300 logements ont été construits dans la seule ville de Béthune.



Source : MÉDAD, fichiers SITADEL, base nationale consolidée logements commencés de 1990 à 2006

## ○ UNE DOMINATION DE LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE

Au sein des **logements individuels**, on peut distinguer :

- "l'individuel pur", fruit d'initiatives individuelles et correspondant à une urbanisation diffuse donc consommatrice

La préférence pour le logement individuel perdure sur le territoire. Ce type de construction est d'autant plus important dans les secteurs où la maîtrise d'ouvrage individuelle et privée est surreprésentée : secteurs nord, sud et ouest.

### Ensemble des logements construits Période de référence 1999-2004

#### Les 6 pôles urbains

(Auchel, Béthune, Lillers, Isbergues, Nœux-les-Mines, Bruay-la-Buissière)

- 1/3 des nouvelles constructions
- 64 % de logements individuels
- Taille moyenne des logts : 91 m<sup>2</sup>
- Surface moyenne consommée/logt : 508 m<sup>2</sup>
- 2/3 des nouvelles constructions
- 93 % de logements individuels
- Taille moyenne des logts : 118 m<sup>2</sup>
- Surface moyenne consommée/logt : 1 259 m<sup>2</sup>

#### Le reste du territoire 93 communes

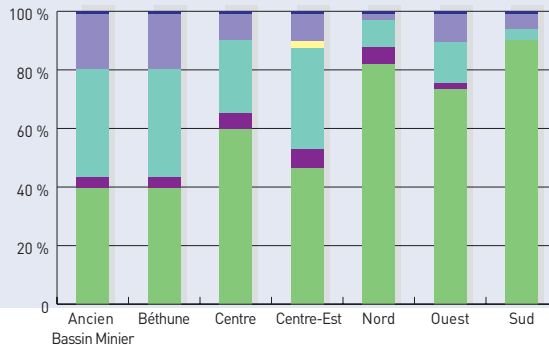
d'espace ; il se retrouve majoritairement dans les secteurs nord et sud.

- "l'individuel groupé", faisant référence à un permis groupé, souvent déposé par un promoteur, implique une urbanisation plus maîtrisée. Ces permis concernent la moitié des constructions neuves sur les pôles urbains de Bruay-la-Buissière et Béthune et tend à se développer

fortement au sein du secteur central, notamment à l'Est.

- Les **logements collectifs** dont 40 % de la construction se concentrent dans les pôles urbains (notamment Béthune et Bruay), constitue une part non négligeable des constructions dans l'Ouest du territoire et l'ancien Bassin Minier (20 %).

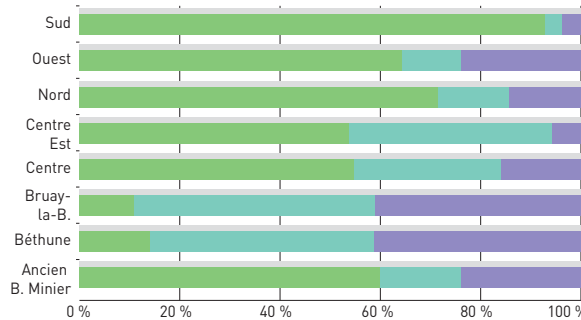
### • LES MAÎTRISES D'OUVRAGE



Collectivités  
Entr/Étab. comm.  
SEM  
Sociétés HLM  
OP HLM  
Particuliers

Source : MÉDAD, fichiers SITADEL, base nationale consolidée logements commencés de 1999 à 2004

### • LES TYPES DE LOGEMENT



Logt individuel  
Logt individuel groupé  
Logt collectif

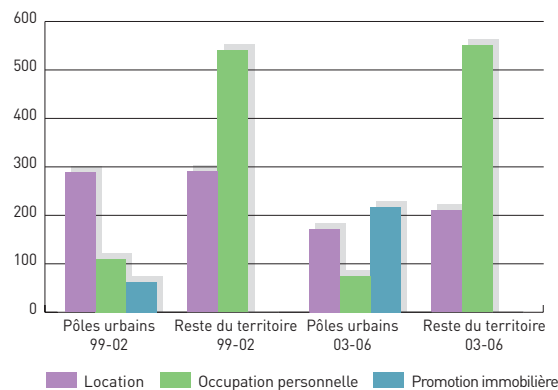
Source : MÉDAD, fichiers SITADEL, base nationale consolidée logements commencés de 2003 à 2005

## ○ UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE CENTRÉE SUR LES PÔLES URBAINS

Les produits logement destinés à la vente ou à la location sont majoritaires dans les pôles urbains et les "petits logements" y sont mieux représentés. Le reste du territoire tend à produire du logement locatif mais la construction individuelle privée pour un usage en propre reste prépondérante : la diversification de l'offre résidentielle reste faible.

Le cas de la maison construite par un particulier pour son occupation personnelle est très largement répandu en dehors des pôles urbains, notamment dans le Nord et dans le Sud du territoire. Les logements à destination de la location restent toutefois

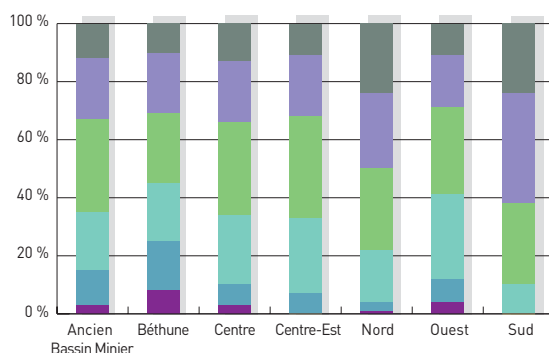
### • LA DESTINATION DES LOGEMENTS



représentés, notamment sur le secteur central et le bassin minier, même si on constate une baisse depuis 2003.

Les opérations en faveur de la location sont majoritaires dans les pôles urbains jusqu'en 2002 puis cèdent leur première place aux opérations de promotion immobilière : signe d'un regain d'intérêt des promoteurs et investisseurs sur le territoire.

### • LA TAILLE DES LOGEMENTS



6 pièces et +  
5 pièces  
4 pièces  
3 pièces  
2 pièces  
1 pièce

Source : DRE, fichiers SITADEL, base nationale consolidée logements commencés de 1999 à 2006

Dans les pôles urbains, la taille des nouveaux logements est de 30 m<sup>2</sup> inférieure au reste du territoire. Dans le Nord du territoire, les communes accueillent pour moitié des nouveaux logements de type 5 et 6, en vue de l'installation de ménages avec enfants. Attention, si le profil des ménages conditionne la taille des logements, le revenu également dans la mesure où un grand logement pourra être choisi par un ménage disposant de revenus suffisants.

# Les évolutions sociologiques à l'œuvre

Une tendance lourde se poursuit : la baisse de la taille des ménages. Mais les profils de population divergent selon les secteurs.

En 2005, sur le territoire, le nombre moyen d'occupants d'un logement s'élève à 2,6. Pour la France métropolitaine, ce chiffre est de 2,3 selon une récente enquête INSEE.

Même si la moyenne d'occupants par logement reste plus forte qu'en France, la diminution de la taille des ménages se poursuit. Au regard des évolutions récentes entre 1999 et 2005, près de 6 000 ménages supplémentaires de moins de deux personnes sont recensés sur le territoire.

Cependant, les écarts notables sont révélateurs du fait que les profils des populations varient en fonction des secteurs.

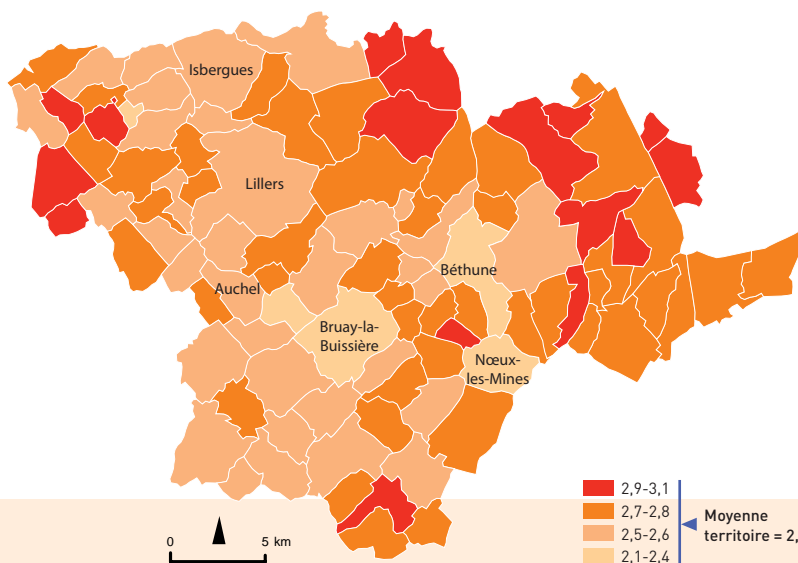
Là où les ménages sont les plus grands (principalement dans le Nord) il s'agit de communes dont la population est composée majoritairement de familles avec enfants, donc avec une démographie plutôt jeune.

Le cas des pôles urbains où le nombre de personnes par ménage est faible s'explique à la fois par la forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans (retour vers la ville) et des jeunes étudiants ou jeunes actifs (cas de la ville de Béthune).

Le vieillissement du bassin minier est perceptible. Il explique principalement le fait que 30 % des ménages soient composés d'une seule personne.

Source : DRE, fichiers FILCOM de 1999 à 2005

## • NOMBRE MOYEN DE PERSONNES/MÉNAGE EN 2005



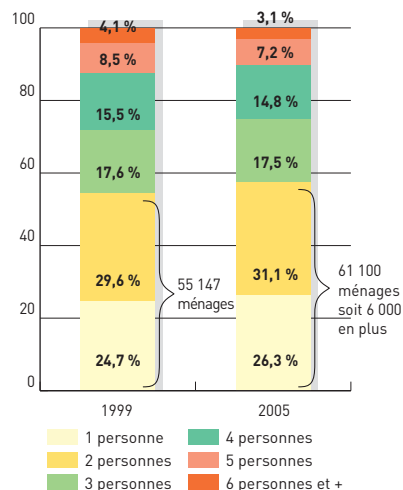
## • LA TAILLE DES MÉNAGES-VISION PAR SECTEUR EN 2005

	Ancien B. Minier	Béthune	Centre	Centre-Est	Nord	Ouest	Sud
1 personne	30 %	37 %	24 %	20 %	15 %	24 %	21 %
2 personnes	31 %	29 %	32 %	30 %	31 %	33 %	33 %
3 personnes	16 %	14 %	18 %	19 %	20 %	18 %	19 %
4 personnes	13 %	11 %	16 %	17 %	21 %	15 %	18 %
5 personnes	7 %	5 %	7 %	9 %	9 %	7 %	7 %
6 personnes et +	4 %	3 %	3 %	4 %	3 %	3 %	2 %

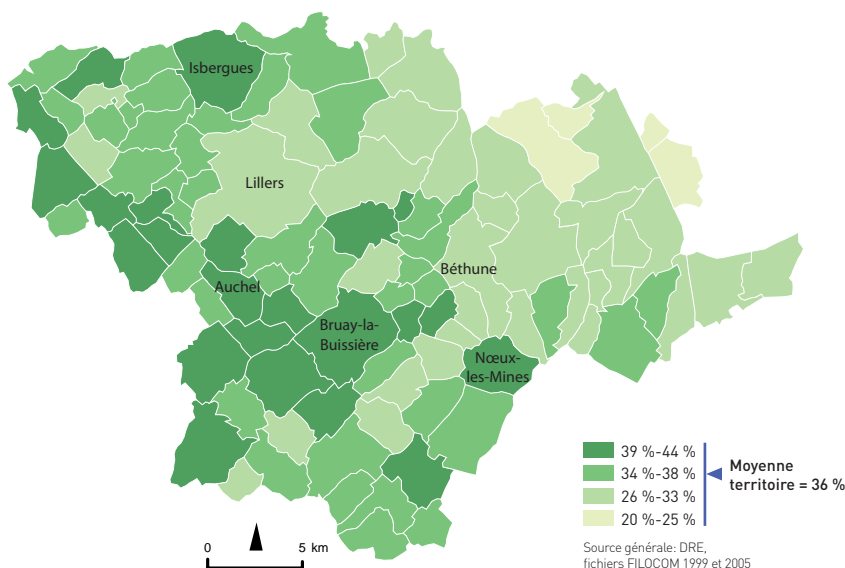
## CHIFFRES RÉFÉRENCES

Nord	32 %
Pas-de-Calais	35 %
Région	33 %
France métropolitaine	35 %

## • VISION D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE EN 2005

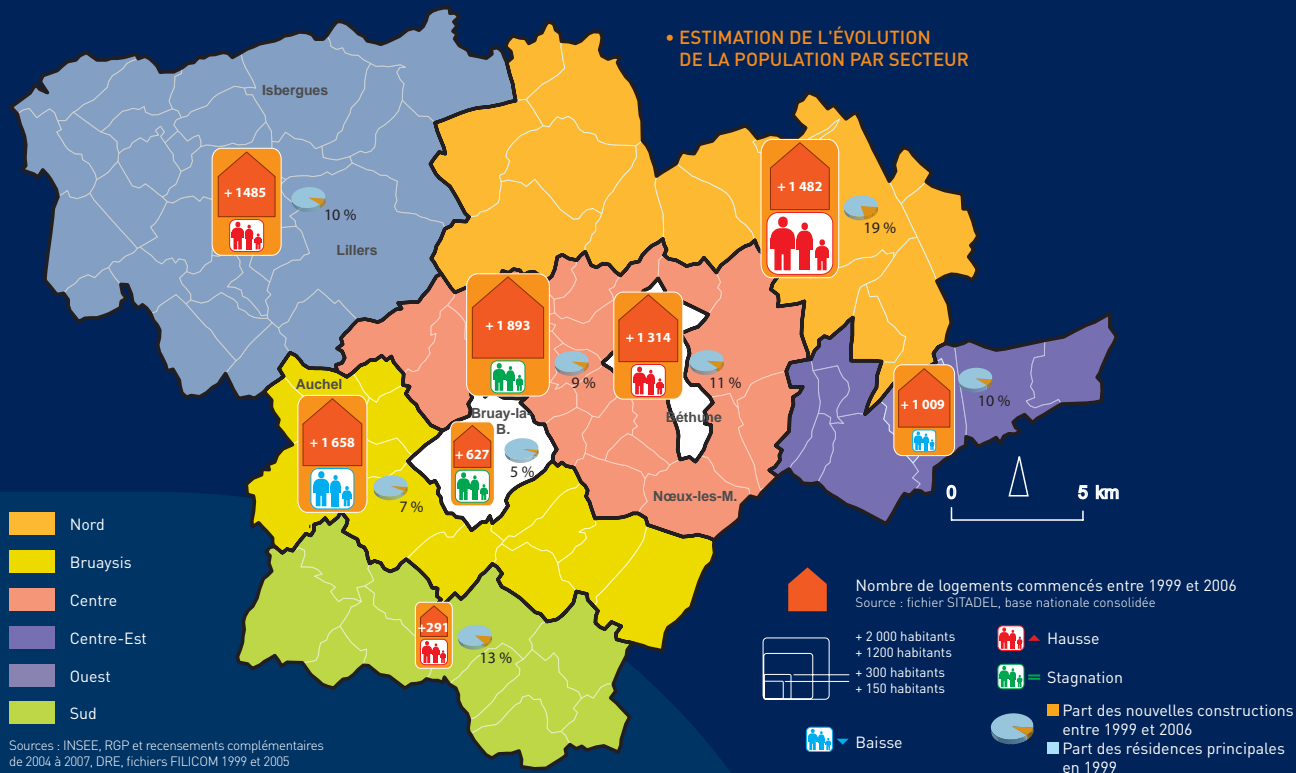


## • PART DES MÉNAGES DE 60 ANS ET PLUS EN 2005



# Constructions et populations

## 2 VARIABLES (PRESQUE) INDÉPENDANTES ?



En fonction du profil de ses habitants et de la qualité de son parc, les besoins en logement pour maintenir la population seront différents selon les communes. En fonction des secteurs, ces 2 paramètres diffèrent et expliquent pour partie que la construction de logements neufs ne soit pas venue augmenter systématiquement le nombre d'habitants. D'autres paramètres, comme l'attractivité de la commune, la typologie des logements construits et bien d'autres encore vont aussi interférer...

## ○ RELATION ENTRE CONSTRUCTIONS ET POPULATIONS

### ○ VRAI OU FAUX ?

**"Une commune qui construit augmentera de fait sa population"**

**FAUX.** L'équation n'est pas si simple car l'évolution démographique est conditionnée par plusieurs paramètres que l'effort de construction de logement ne peut expliquer à lui seul.

Ne serait-ce que pour maintenir le même nombre d'habitants entre deux recensements, la commune devra construire des logements. Pourquoi ?

- Pour prendre en compte la réduction de la taille des ménages engendrée par le vieillissement de la population et par les évolutions sociologiques (monoparentalité, personnes seules...)
- Pour assurer les besoins en renouvellement du parc de logement.

Les nouvelles constructions viendront compenser les démolitions dans le cadre des projets ANRU, les abandons, les logements insalubres...

- Pour compenser "la vacance", même si, sur ce territoire, elle est faible.

**La construction augmente et la population aussi dans des proportions similaires : ++ / ++**

Cas du secteur nord et du secteur sud. Ces deux sous-territoires voient s'installer depuis quelques années principalement des familles qui accèdent à la propriété. La construction profite donc à des ménages plutôt importants (de 3 à 5 personnes). Si, pour le secteur nord, on se trouve plutôt dans des cas de primo accession, dans le secteur sud, on aura plutôt des ménages plus aisés ayant déjà acquis un bien.

**La construction augmente sur un rythme plus important que la population : ++ / +**

Le cas de Béthune est typique des villes centres. Les 2/3 de ses ménages sont de moins de 2 personnes. Retour des personnes âgées vers la ville, facilité d'accès à un logement après une décohabitation, besoin important en renouvellement du parc de logement, autant d'éléments qui expliquent que la ville ne gagne pas de population au prorata de son effort de construction puisqu'elle accueille majoritairement des petits ménages. Sur le secteur ouest, le vieillissement relativement important de la population n'est pas compensé par

l'arrivée de nouveaux ménages et explique le gain de population moindre.

**La construction augmente et la population stagne ou diminue légèrement ++ / =**

C'est le cas du secteur central dont la ville centre de Bruay-la-Buissière. À l'Est, un des facteurs majeurs de la baisse de population réside dans le vieillissement du parc qu'il a fallu renouveler : les nouvelles constructions sont pourvues par ceux dont le logement est devenu obsolète. C'est également le cas sur la commune de Bruay-la-Buissière. Plus au centre, la stagnation s'explique par un difficile renouvellement de la population de certaines communes impactées par la baisse de la taille des ménages (liée aux départs des jeunes du foyer familial souvent à l'extérieur de la commune d'origine).

**La construction augmente et la population chute ++ / --**

Cas du Bruaysis. L'effort de construction n'est pas suffisant pour compenser l'effet du vieillissement de la population conjugué à un besoin en renouvellement du parc de logement très important : le patrimoine minier fait l'objet, dans certains quartiers, d'opérations de démolitions lourdes à compenser.

# Et en pratique...

Le territoire d'intervention de l'AULAB se caractérise par des logiques de sous secteurs qui se révèlent sous le prisme de la construction et de la population.

Ces différentes logiques doivent nous questionner pour orienter au mieux l'intervention publique au regard de la production de l'offre résidentielle.

## ○ L'EFFORT DE CONSTRUCTION DOIT DONC ÊTRE APPRÉHENDÉ AU REGARD :

- **de la situation socio-démographique des communes** : attractivité plus ou moins importante (situation vis à vis des pôles d'emploi, accessibilité...), structure de la population (certaines communes ont amorcé un cycle de vieillissement, d'autres connaissent une arrivée de jeunes couples...),
- **des évolutions sociologiques à l'œuvre** : augmentation du nombre de petits ménages, vieillissement de la population, augmentation des divorces, du nombre de familles monoparentales...

## ○ UN MOT D'ORDRE : "CONSTRUIRE OUI, MAIS À CONDITION DE..."

- **diversifier** l'offre de logement (taille, forme, statut d'occupation...) afin d'être en capacité d'accueillir et de maintenir une population dont les besoins évoluent au cours du temps,
- **localiser** au mieux l'offre c'est-à-dire en pensant "accessibilité aux équipements, services, transports en commun...",
- **limiter** la consommation d'espace,
- **réfléchir** conjointement aux besoins en équipements et services qui augmentent et évoluent avec la population.

## ○ VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS CHOIX

*Il appartient aux élus locaux de mettre en œuvre ces recommandations Comment ?*

- lors de la révision des documents d'urbanisme,
- dans le cadre de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.

*Des outils juridiques comme le Schéma de COhérence Territoriale de l'Artois et le Programme Local de l'Habitat sur le territoire d'Artois Comm. doivent servir de cadre à la réflexion.*

*L'Agence d'urbanisme se pose comme un appui technique pour accompagner les élus dans ce sens.*



## ○ PUBLICATIONS À VENIR

- L'évolution de la tache urbaine
- Les marchés immobiliers et fonciers : quelles tendances ?
- Les évolutions socio-démographiques du territoire : les résultats du recensement de 2008