Traits d'agences

L'actualité des agences d'urbanisme

Supplément au n° 160 de **traits urbains**, le magazine de l'immobilier et de la ville (ne peut être vendu séparément).



TRANSITIONS DÉMOGRAPHIQUES : L'ÂGE DU CHANGEMENT

PORTRAITS

Yann Cabrol
L'ancrage dans un vaste réel

Cathy Savourey
Les formes urbaines sont importantes pour s'adapter au changement climatique

49

AUTOMNE 2026

LA TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE, L'AUTRE GRANDE TRANSITION

Pendant des décennies, la croissance démographique a constitué l'horizon implicite des politiques publiques. Construire davantage de logements, prévoir de nouveaux équipements, accueillir toujours plus d'habitants : l'aménagement des territoires s'est largement pensé dans un contexte d'expansion continue de la population.

Cette période s'achève.

Partout en France, les signaux convergent. La baisse durable de la natalité, l'allongement de la vie, la transformation des structures familiales, les évolutions des modes d'habiter et des parcours résidentiels dessinent une nouvelle réalité démographique. Selon les territoires, elle prend des formes différentes : ralentissement de la croissance, vieillissement accéléré, stabilisation ou décroissance de la population, tension sur les actifs, montée de la monoparentalité ou recomposition des besoins des jeunes générations.

Cette transition démographique est sans doute l'une des mutations les plus profondes auxquelles nos territoires sont confrontés aujourd'hui. Elle traverse l'ensemble des politiques publiques : habitat, mobilités, santé, économie, emploi, éducation, solidarité, aménagement du territoire. Elle interroge nos modèles de développement autant que notre manière de faire territoire.

Pour les agences d'urbanisme, elle représente un champ majeur d'investigation et d'action. Car comprendre les transformations démographiques ne consiste plus seulement à produire des projections. Il s'agit d'analyser les comportements, d'anticiper les ruptures, d'identifier les vulnérabilités mais aussi les opportunités, et d'accompagner les collectivités dans la construction de réponses adaptées à des futurs plus incertains.

À travers les contributions réunies dans ce numéro, les agences montrent combien leurs travaux permettent d'éclairer les choix publics : en renouvelant les méthodes de prospective, en objectivant les effets du vieillissement, en questionnant l'avenir du logement, en accompagnant l'adaptation des services et des équipements, ou encore en observant les nouvelles réalités des jeunes générations, des familles et des séniors.

Parce que la démographie n'est jamais un simple décompte d'habitants, mais le reflet des transformations de nos sociétés, elle constitue aujourd'hui un puissant révélateur des transitions à l'œuvre. Et parce qu'elles sont des observatoires privilégiés des territoires, les agences d'urbanisme ont plus que jamais un rôle à jouer pour aider les acteurs publics à passer de la connaissance à l'action.

Sonia de La Provôté,
présidente de la Fnau,
sénatrice du Calvados

TRAITS D'AGENCES actualité des agences d'urbanisme, supplément au numéro 159 de Traits urbains, le magazine de l'immobilier et de la ville (ne peut être vendu séparément) - Editeur : Innovapresse - 88 boulevard de la Villette - 75019 Paris - Tél. : 01 48 24 81 20 - www.innovapresse.com - RCS Paris B 329 255 566 - ISSN : 1776-9604 - Commission paritaire : 0324 T 87608 - Directeur de la publication : Gaël Chervet - Traits d'agences est réalisé en partenariat avec la Fédération nationale des agences d'urbanisme : 22 rue Joubert, 75009 Paris - Tél. 33 (0)1 45 49 32 50 - www.fnau.org - Pilotage éditorial : Brigitte Bariol-Mathais (Fnau), Florence Charlier (Fnau), / (Innovapresse). Ont participé à ce numéro Klervi Anthoine (Afut), Patrick Brun (UrbaLyon), Hélène Bouteloup (AudéLor), Marie Duhayon (Aduga), Julie Eudes (OLV), Vincent Flickinger (Adeus), Laurence Jacquier (AUA), Emmanuel Jeanmaire (SCALEN), Arnaud Laure (Aurbse), Léo Lecerf (SCALEN), Stella Manning (A-urba), Christophe-Louis Mele (AUDC), Marie Molinier (AUAT), Ludovic Morand (Aurg), Maxime Petitgas (ADU), Nicolas Rochas (Agence d'urbanisme de Saint-Omer), Sébastien Rolland (UrbaLyon), Eugénie Ruckebusch (Agence d'urbanisme de Saint-Omer), Cécile Travers (Agur), Claire Marie Rouchouse (Epures), Fabien Soria (Aguram), Julie Velay (Agence d'urbanisme de Saint-Omer), Michaël Vollot (Agape), Christophe Zaepfel (audat.var). Conception graphique : Laëtitia Loas-Orsel - Directeur artistique : Maxime Buot - Maquette : Thomas Pinedjian - Abonnement annuel à Traits urbains : 139 € TTC (8 numéros) - 25 € le numéro - TVA : 2,1 % - Renseignements et abonnements : abonnement@innovapresse.com - Imprimeur : Chirat – Dépôt légal : à parution.

En couverture : © Axel Bueckert-Envato

Traits d'agences

AUTOMNE 2026
BRÈVES D'AGENCES 3
PUBLICATIONS 5

DOSSIER
DÉMOGRAPHIE : CHANGER DE REGARD POUR PRÉPARER LES TERRITOIRES DE DEMAIN 6

Enjeux de connaissance et prospective 7

- La démographie change, les agences d'urbanisme suivent et s'adaptent 8
- Grand Est : ils vivent de plus en plus longtemps, mais font de moins en moins d'enfants 9
- La démographie, guide de l'action publique d'autant plus nécessaire en période de transition 10
- Projections démographiques des territoires bretons à l'horizon 2050 11
- Dynamiques démographiques : projeter autrement dans un contexte d'incertitudes 12
- Élaborer des méthodes d'observation et un raisonnement prospectif pour anticiper le devenir du pavillonnaire 13
- La promesse de l'aube face au déclin : comment faire de la décroissance de Châlons-en-Champagne le moteur d'un renouveau qualitatif ? 14
- Révolution économique et perspectives démographiques dans le Dunkerquois 15
- Au-delà des projections : pour une démographie prospective des territoires 16

Adaptation du territoire au vieillissement de la population 17

- Anticiper les transitions démographiques : les défis du vieillissement dans le pays de Lorient-Quimperlé à l'horizon 2050 18
- Rennes : des notes pour observer les dynamiques du vieillissement 19
- L'accompagnement du vieillissement : des besoins territoriaux et des coûts publics à anticiper 20
- Grand territoire rouennais : les mutations démographiques au cœur des réflexions sur l'adaptation des politiques publiques 21
- Vieillir dans les territoires : de nouveaux enjeux pour l'action publique 22
- Discussions autour des parcours résidentiels des personnes âgées pour les élus locaux des territoires ruraux 23
- Des racines & des rides : bien vieillir en milieu rural 24
- La démographie, enjeu et ressort essentiel d'une future stratégie d'aménagement transfrontalière franco-luxembourgeoise 25

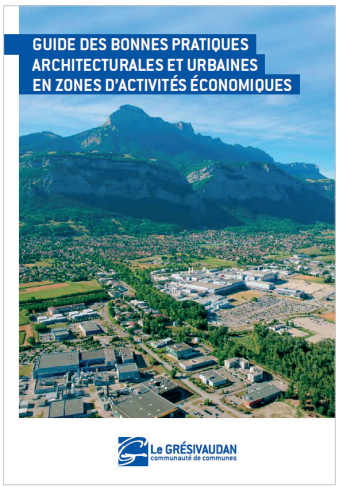
Enjeu des familles, enfants, jeunes 26

- Petite enfance : l'observation partenariale pour aider à relever les défis de demain 27
- Petite enfance, scolaire et périscolaire : une évolution des effectifs qui interroge les politiques publiques dans l'agglomération mulhousienne 28
- Familles monoparentales : un enjeu croissant pour les territoires 29
- La Région mulhousienne et le Sud Alsace face à l'évolution des familles monoparentales, révélatrices de fragilités territoriales 30
- Habitat, peuplement : une observation renouvelée 31
- Démographie scolaire : anticiper aujourd'hui les territoires de demain 32
- Le maintien des services de proximité : le cas des écoles du premier degré 33
- La démographie étudiante à Amiens : évolutions récentes et perspectives pour l'avenir 34

PORTRAITS 35
- Yann Cabrol
- Cathy Savourey

AURG

Un guide de bonnes pratiques pour produire les ZAE autrement



© CC Le Grésivaudan

Le développement économique de l'aire grenobloise est confronté à une pénurie de foncier disponible. Conjugué aux enjeux de sobriété foncière, ce constat impose la réutilisation du foncier existant et une densification des zones d'activités économiques. Ce sujet d'exploration majeur pour l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise a abouti à l'élaboration d'un guide des bonnes pratiques architecturales et urbaines en zones d'activités économiques, pour la communauté de communes Le Grésivaudan. Quels sont les acteurs à solliciter ? Les nouvelles formes urbaines à produire ? Quels sont les critères environnementaux, urbains, paysagers et architecturaux à prendre en compte pour construire des projets de qualité ? En réponse au besoin exprimé par la collectivité, le guide, à visée pédagogique et opérationnelle, propose des repères concrets pour créer de nouvelles surfaces économiques en densifiant, concevoir et optimiser les espaces externes (stationnement, pleine terre, végétalisation), imaginer des bâtiments performants, évolutifs et mutables, et anticiper la réversibilité des activités. Pour comprendre les freins, leviers et besoins réels des acteurs économiques du territoire et de la collectivité et construire un guide qui « parle » aux porteurs de projets comme aux élus et services techniques, l'Agence a conduit une dizaine d'entretiens avec des entrepreneurs et promoteurs (de Soitec à des artisans locaux) et réalisé un benchmark national d'opérations exemplaires. ■

www.aurg.fr/publication/1417/26392-guide-des-bonnes-pratiques-architecturales-et-urbaines-en-zones-d-activites-economiques.htm

AUDIAR - EN PARTENARIAT AVEC QCD, ADEUPA ET AUDELOR

Observatoire de l'économie maritime en Bretagne



© AUDIAR

La 3e édition de l'Observatoire de l'économie maritime en Bretagne, réalisé par les agences d'urbanisme et de développement (Audiar, Audelor, Adeupa, QCD et ADAC 22) et la CCI Bretagne et ses délégations, vient de paraître. Elle comporte une analyse par secteur d'activités et par territoire. Fin 2024, 70 500 emplois relèvent de l'économie maritime, soit 5 % des emplois bretons, un poids équivalent à celui du secteur de la construction. L'économie maritime bretonne a gagné 1 703 emplois depuis fin 2019, soit une croissance de 2,5 %. Cette économie repose sur quatre domaines principaux : la défense liée à la mer (29 %), les produits alimentaires de la mer (23 %), la construction et réparation navale (20 %) et le nautisme (11 %). Les emplois maritimes sont naturellement très concentrés dans les territoires littoraux, en particulier dans les Pays de Brest (30 000) et de Lorient (14 000). L'économie maritime est également bien représentée à l'est de la Bretagne, notamment dans les Pays de Saint-Malo (5 000 emplois), de Dinan (300) et de Rennes (500). En ajoutant les 38 300 emplois du tourisme « littoral » aux 70 500 emplois relevant directement des activités maritimes, le poids de l'économie liée à la mer peut être estimé à quelques 110 000 emplois. ■

www.audiar.org/publication/economie/observatoire-de-leconomie-maritime-en-bretagne

AURBSE

Un nouveau site internet pour décrypter les transformations du Grand territoire et accompagner ses mutations

L'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure s'est engagée fin 2025 dans la refonte de son site internet. En choisissant de mettre le territoire vécu au centre de la conception du site, l'Agence redéfinit son image et ses compétences. L'objectif de l'Agence était de faire coïncider la sortie du site internet et le renouvellement des exécutifs communaux et communautaires. Fort de six intercommunalités réunit autour de la Métropole Rouen Normandie, le Grand territoire s'illustre par la cohérence spatiale et fonctionnelle de son écosystème territorial. Si les singularités des différentes intercommunalités sont nombreuses, les défis auxquels les élus feront face au cours du mandat sont globalement communs. En ce sens, l'Agence s'est attachée à documenter les principales tendances territoriales et à organiser le futur site internet en lien. Les ruptures démographiques (vieillissement, baisse de la natalité, diminution des actifs…), les mutations économiques (trajectoires industrielles, décarbonation, coopération et solidarité…), l'urgence écologique et climatique (hausse des températures, érosion de la biodiversité, vulnérabilités territoriales…) ainsi que la notion de bien-être structurent le récit et guident l'expérience utilisateur en développant un environnement graphique et visuel fondé sur la datavisualisation. Au-delà de sa capacité à décrypter les tendances et à se positionner auprès des élus dans l'appréhension prospective des mutations, l'Agence s'appuie sur l'analyse des données pour nourrir la connaissance des territoires. En pariant sur la mise en récit et la datavisualisation, le nouveau site internet de l'Agence est un outil de lecture et de compréhension des enjeux du territoire. ■

www.aurbse.org

URBA 8

Région Hauts-de-France et agences d'urbanisme : pour ses dix ans d'existence, un partenariat officiellement reconduit !

« Urba8 », un nom de plus en plus familier auprès des acteurs territoriaux des Hauts-de-France. Et pour cause : cela fait maintenant plus de 10 ans que le réseau régional des agences d'urbanisme s'est constitué. AGUR (Flandre-Dunkerque), BDCO (Boulonnais), AUDP (Pays de Saint-Omer), ADULM (Lille Pévèle Carembault), AULA (Artois), ADU (Sambre, Avesnois, Hainaut, Thiérache), ADUGA (Amiénois, Ponthieu, Marquenterre) et OLV (Vallées de l'Oise) : huit agences qui ont développé une importante logique de coopération entre elles mais aussi avec l'institution régionale. Élaboration du SRADDET, partage des données, dispositif des « Résidences » au service des territoires les moins dotés en ingénierie, mobilisation autour du Canal Seine-Nord Europe : autant de sujets qui ont rythmé cette riche décennie de collaboration. Une coopération gagnant-gagnant grâce notamment à la qualité des échanges avec l'équipe de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 (service de la Région référent pour ce partenariat). Convaincus de l'apport réciproque de cette collaboration, les élus régionaux des Hauts-de-France ont décidé le 10 avril dernier de reconduire cette coopération pour 3 nouvelles années, à travers une nouvelle Convention pluriannuelle d'objectifs qui permettra de poursuivre l'accompagnement des transitions écologique, énergétique et économique des territoires des Hauts-de-France. ■

AGURAM

Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle : 1 bougie et 1 partenariat qui prend de l'ampleur



© AGURAM

Un afterwork réussi en avril 2026 pour explorer le bilan 2025 de l'Observatoire

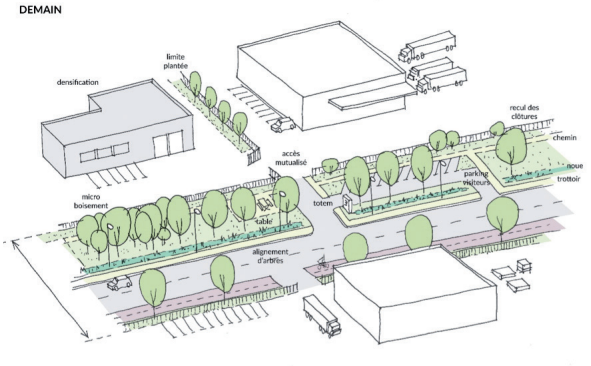
Cet Observatoire, né sous l'impulsion de l'AGURAM qui le pilote, a pour ambition de fournir une analyse des transactions et de l'offre, dans tout le département de la Moselle pour les locaux d'activités et les entrepôts, et dans le sillon mosellan pour les bureaux. Un projet rendu possible grâce à une volonté forte de partenariat émanant des principaux acteurs publics et privés du secteur. Les commercialisateurs du territoire s'y sont rapidement associés (Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier, etc.). Les intercommunalités ont été incitées à rejoindre la démarche, qui bénéficie du soutien de l'Euro-Métropole de Metz et de la CC Rives de Moselle. La Chambre de commerce et d'industrie de Moselle, Inspire Metz (agence d'attractivité de la métropole), le Club des entreprises Rives de Moselle et l'Espace entreprise de la CA Sarreguemines Confluences complètent l'assise technique de l'agence. Celle-ci joue sur les tiers de confiance pour permettre :

- une mise en commun sereine des données et des connaissances ;
- un décryptage, valorisé tous les 6 mois sous forme de publication ;
- une animation du partenariat, notamment à travers des afterworks auxquels participe la Banque de France (déjà 2 au compteur, avec plus de 80 participants à chaque édition). ■

www.aguram.org/publications/observatoire-de-limmobilier-dentreprise

AUTB

Étude sur l'optimisation et la redynamisation d'une zone industrielle (ZI)



© AUTB

Dans un contexte de sobriété foncière, Grand Belfort Communauté d'Agglomération a sollicité l'AUTB pour étudier les possibilités de revalorisation des zones économiques présentes sur son territoire. Le premier site retenu est la ZI de Bourogne-Morvillars en raison de son ancienneté (créée en 1964), de certains terrains aujourd'hui vacants et de sa situation géographique attractive. Après un diagnostic du site mettant en lumière des atouts et des faiblesses, l'Agence a proposé des scénarii d'aménagement et d'optimisation. L'étude a permis d'identifier les espaces à reconquérir pour accueillir de nouveaux projets économiques. En effet, la ZI étudiée présente une faible densité tant en matière d'occupation du sol que de bâti : elle possède donc des atouts pour mettre en place une stratégie foncière d'acquisition des terrains en sommeil et étudier leur remembrement. L'Agence, en partenariat, avec le service développement économique de l'agglomération, a proposé deux scénarii dont l'un met en avant les possibilités de créer des petits lots pour l'accueil d'activités artisanales, tandis que l'autre met l'accent sur des lots plus conséquents pouvant aller jusqu'à 5 hectares. Enfin, l'étude comporte un volet portant sur l'affirmation de l'espace public de la ZI (végétalisation, gestion alternative de l'eau pluviale, mutualisation du stationnement, ...) et sur la diversification des usages (restauration, loisirs, ...) qui participent à l'attractivité et à la qualité d'une zone économique. ■

LE CO-LIVING, UNE NOUVELLE FORME D'HABITAT PARTAGÉ DE COURTE DURÉE

AUDIAR


© AUDIAR

Le co-living est un habitat partagé « clé-en-main » qui combine espaces privatifs et communs. Il connaît un développement en France et s'implante progressivement à Rennes et dans les communes voisines. Avec 250 chambres recensées en 2025, le co-living est surtout destiné à de jeunes actifs urbains. Il reste marqué par des loyers élevés et un encadrement juridique encore flou. Cette offre soulève des enjeux pour la collectivité, notamment en matière d'accessibilité, de mixité et de concurrence avec d'autres formes de logement. Elle ouvre toutefois des perspectives pour le recyclage urbain et pour l'accueil d'autres publics comme les seniors autonomes en quête de centralité et de lien social. ■

www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/habitat/le-co-living-une-nouvelle-forme-dhabitat-partage-de-courte-duree

SANTÉ ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : DES PASSERELLES À CONSTRUIRE, DES LEVIERS À ACTIVER

AGURAM, ADEUS, AGAPE, ADURR, AUDC, AFUT, SCALEN



© AGURAM

Fruit d'une collaboration entre Agence régionale de santé Grand Est, Dreal, Région, réseau des 7 agences d'urbanisme du Grand Est (7Est) et InterSCoT, une journée Santé & Aménagement du territoire a réuni près de 150 participants à Tomblaine (54) fin 2025. Une synthèse des échanges, pilotée par les 7 agences, renforce le partage d'une culture commune de l'UFS et accompagne les projets de l'intention à la mise en œuvre opérationnelle. En plus d'être disponible sur les sites des partenaires, son partage sur Linkedin a largement boosté sa visibilité et plus de 6 000 téléchargements y ont été enregistrés en quelques semaines. ■

Publication disponible sur les sites des 7Est (ADEUS, AGAPE, ADURR, AGURAM, AUDC, AFUT, SCALEN).

LES OBSERVATOIRES DE L'ADU : #3 SUSCITER LA RECONVERSION DE FRICHES.

ADU Montbéliard



© ADU de Montbéliard

Friches et réindustrialisation : quelle compatibilité dans le Pays de Montbéliard ? Dans son 3e opus sur les espaces mutables, l'ADU analyse 24 friches industrielles (51,6 ha) au prisme du ZAN. Peuvent-elles objectivement retrouver une valeur économique ? Le cas échéant, à quelles conditions ? À quels autres besoins territoriaux pourraient-elles répondre ? Cette étude évalue leur potentiel pour de nouvelles vocations économiques, urbaines ou environnementales. Malgré les défis de la pollution et des risques naturels, le rapport souligne l'importance de la maîtrise foncière publique et du levier « Fonds Vert » pour lever les freins opérationnels. L'agence appelle à une planification stratégique pour intégrer ces gisements dans une démarche d'adaptation. ■

www.adu-montbeliard.fr/etudes/les-espaces-mutableszoom-sur-les-friches-industrielles-un-potentiel-de-developpement

DUNKERQUE PORT & VILLE - ÉDITION 2026

AGUR



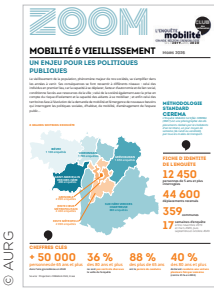
© AGUR

La Ville et le Port de Dunkerque connaissent des transformations majeures : implantations industrielles, arrivée de nouveaux habitants, bouleversements urbains d'ampleur. Une dynamique qui a conduit l'AGUR à publier une nouvelle édition du livret « Dunkerque Port & Ville », enrichie d'un chapitre sur la période 2020-2050. Un ouvrage qui éclaire les liens puissants entre l'agglomération et son port – des liens qui seront au cœur de la conférence mondiale des villes portuaires de l'AIVP, organisée en 2026 dans le Dunkerquois. ■

www.agur-dunkerque.org/publications-995/toutes-les-publications-1020/dunkerque-port-et-ville-edition-2026-billet-9823.html

MOBILITÉ ET VIEILLISSEMENT : UN ENJEU POUR LES POLITIQUES PUBLIQUES

AURG



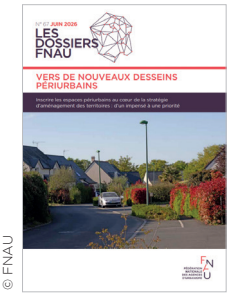
© AURG

Avec le vieillissement de la population, l'émergence de nouveaux besoins interrogent les politiques sociales, d'habitat, de mobilité, d'aménagement de l'espace public. En vieillissant on se déplace moins et la façon de se déplacer évolue. Immobilité et dépendance à la voiture sont différemment impactées selon le cadre de vie (urbain, périurbain ou rural). Ce Zoom thématique de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise livre un portrait de la mobilité des séniors, issu des résultats de l'enquête Mobilité grande région grenobloise (EMC² 2019-2020). ■

www.aurg.fr/publication/1420/2205-zoom-emc-mobilite-et-vieillissement.-un-enjeu-pour-les-politiques-publiques.htm

VERS DE NOUVEAUX DESSEINS PÉRIURBAINS

FNAU



© FNAU

Longtemps décriés, parfois réhabilités, souvent caricaturés, les territoires périurbains restent trop fréquemment appréhendés comme un problème à corriger plutôt que comme une réalité à comprendre, voire à défendre. Trop étalés pour être vertueux, trop dépendants pour être autonomes, trop banals pour être regardés : ces jugements rapides ont masqué l'essentiel. Le périurbain n'est ni une marge, ni un résidu : il est un lieu de vie choisi. La démarche menée par la Fnau et le réseau des agences, accompagnés de nombreux partenaires, et dont cette publication restitue les enseignements, repose sur une conviction forte : le périurbain ne doit pas être appréhendé comme l'héritage d'un modèle vieillissant, mais comme un laboratoire d'innovation des transitions à venir.. ■

https://fnau.org/fr/publication/vers-de-nouveaux-desseins-periurbains

DÉMOGRAPHIE : CHANGER DE REGARD POUR PRÉPARER LES TERRITOIRES DE DEMAIN

Par Florence Charlier, chargée de mission Habitat et Foncier à la Fnau

Longtemps considérée comme une donnée de contexte relativement stable, la démographie redevient un sujet central pour les territoires.



La France entre dans une nouvelle séquence démographique marquée par un ralentissement de la croissance de population, une baisse de la natalité, l'augmentation du nombre de personnes âgées et des transformations profondes des modes de vie. Ces évolutions ne constituent pas une simple tendance statistique : elles modifient déjà les besoins en logements, en équipements, en services, en mobilités ou en main-d'œuvre.

Face à ces bouleversements, les agences d'urbanisme sont en première ligne. Leur mission n'est pas seulement de mesurer les évolutions en cours mais d'en comprendre les conséquences territoriales, d'éclairer les décisions publiques et de construire, avec les collectivités, des capacités d'anticipation adaptées à un monde plus incertain.

Les contributions réunies dans ce dossier témoignent de la richesse des approches développées partout en France.

La première partie montre comment les agences renouvellent leurs outils de connaissance et de prospective. Projections démographiques, scénarios territoriaux, analyses des comportements résidentiels, réflexions sur les modèles de développement : autant de travaux qui permettent de dépasser les lectures purement quantitatives pour mieux appréhender les futurs possibles.

La deuxième partie s'intéresse aux défis soulevés par le vieillissement de la population. Habitat, mobilités, accès aux soins, maintien à domicile, emploi, lien social ou adaptation des espaces publics : les territoires sont déjà confrontés à des enjeux qui appellent des réponses transversales et territorialisées.

Enfin, la troisième partie explore les transformations qui touchent les familles, l'enfance et la jeunesse. Baisse des naissances, évolution des besoins d'accueil de la petite enfance, recomposition des structures familiales ou adaptation des équipements scolaires : autant de sujets qui invitent à repenser des politiques construites jusqu'ici dans un contexte de croissance démographique.

Au fil des pages se dessine une conviction commune : la transition démographique n'est pas seulement un défi à gérer. Elle constitue aussi une opportunité pour réinterroger nos modèles d'aménagement, adapter nos politiques publiques et inventer des territoires plus résilients, plus inclusifs et plus attentifs aux besoins de toutes les générations. Elle invite finalement à déplacer le regard, du seul nombre d'habitants vers les conditions du bien-vivre et de l'habitabilité des territoires.



▸ ENJEUX DE CONNAISSANCE ET PROSPECTIVE

Comprendre la transition démographique suppose de dépasser les seuls chiffres de population pour analyser les mutations des modes de vie, des parcours résidentiels et des dynamiques territoriales. Les agences d'urbanisme développent ainsi de nouveaux outils de connaissance et de prospective pour éclairer les choix d'aujourd'hui et anticiper les futurs possibles.



© Pexels- Bilakis

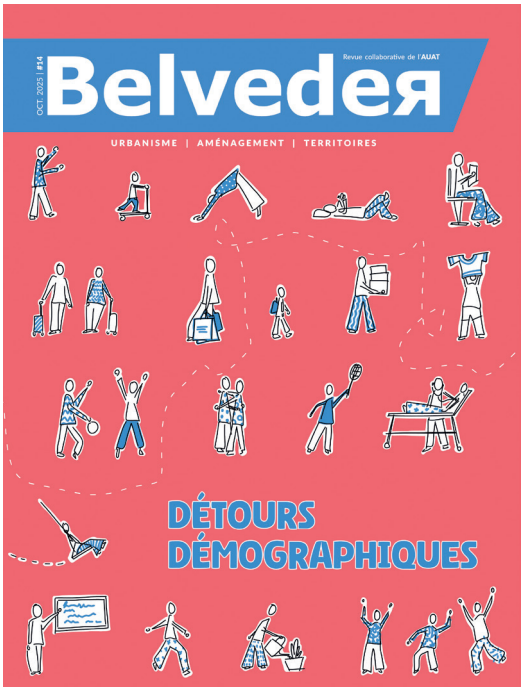
TOULOUSE

La démographie change, les agences d'urbanisme suivent et s'adaptent

[Par **Marie Molinier,** démographe, AUAT]

L'aire toulousaine reste attractive et dynamique, mais n'échappe pas aux signes annonciateurs d'un ralentissement démographique. Vieillissement, natalité en berne, tensions foncières et climatiques rebattent les cartes de l'aménagement. L'AUAT consacre le numéro 14 de sa revue BelvedeR à ces mutations et interroge le rôle des agences d'urbanisme.

Si l'aire toulousaine se caractérise toujours par son attractivité et son dynamisme, elle n'est pas épargnée par les dynamiques de ralentissement démographique. De ce point de vue, le « midi toulousain » qui s'étire le long des plaines de la Garonne, de ses affluents et jusqu'au piémont pyrénéen fait face, comme d'autres territoires à de nouveaux questionnements dans lesquels les notions d'habitabilité et de bien-être s'imposent. Les conditions d'accueil et la pression exercée sur les ressources peuvent-elles encore rester sourdes ? La dynamique d'un territoire doit-elle se mesurer qu'en gain de population ? Quelles politiques publiques pour tenir compte des séniors en tant qu'acteurs du dynamisme local et économique ? Autant de questions qui ont conduit l'AUAT à faire de la démographie le sujet fil rouge de ses travaux en 2025 et à y consacrer un numéro de sa revue collaborative BelvedeR. Intitulé « Détours démographiques », il interroge les mutations démographiques en cours et leurs conséquences pour les territoires au travers de douze contributions riches et variées (expertises scientifiques, retours d'expériences, regards prospectifs, etc.).



Parmi elles, l'entretien croisé réalisé avec trois agences d'urbanisme – AUDIAR, A'U et ADU – éclaire le rôle spécifique des agences dans la connaissance des dynamiques à l'œuvre au service, notamment, de la planification territoriale. Malgré des trajectoires démographiques différentes selon les périmètres d'intervention, les mêmes questions reviennent : comment faire des projections un outil d'aide à la décision ? Comment intégrer les incertitudes liées à l'évolution de la fécondité, des migrations, du contexte économique ou climatique ? Comment penser et raconter un demain encore inconnu? Force est de constater qu'il n'existe pas une méthode parfaite pour construire ces perspectives d'accueil. Si le recours à l'Insee et aux scénarios OMPHALE est souvent plébiscité, le maitre mot reste « s'adapter ». S'adapter aux données disponibles, aux spécificités du territoire, à la stratégie des décideurs locaux et aux évolutions du cadre législatif. Sur ce point, l'arrivée du ZAN a contraint les agences à redoubler de pédagogie car dans les exercices de planification, démographie rime encore trop souvent avec foncier. Une partie du travail des agences consiste désormais à déconstruire ce réflexe pour favoriser un accueil des nouveaux habitants en priorité dans l'existant. Mais faire évoluer les représentations n'est pas facile. Malgré des bilans montrant que les ambitions démographiques des précédents documents ont rarement été atteintes et les contextes national et parfois local peu favorables, rares sont les territoires qui acceptent d'envisager l'avenir autrement que sous le prisme de la croissance.

Pourtant, l'interview de Caroline Jamet, alors directrice régionale de l'Insee Occitanie rappelle que plusieurs tendances structurantes sont déjà à l'œuvre, tant au niveau national que local : vieillissement de la population, baisse durable de la natalité, dégradation du solde naturel au profit de celui des migrations. Au cours de la période récente, chaque année a acté un nouveau record démographique. D'après l'Insee, si les tendances actuelles se poursuivent, la population française pourrait diminuer dès 2037, une première dans son histoire contemporaine hors périodes de crises majeures. Et au-delà du seul effet quantitatif, cette évolution s'accompagnerait d'une profonde transformation de la structure par âge des habitants avec toutes les conséquences que cela implique sur notre modèle social.

Face au nouvel ordre démographique, Olivier Bouba-Olga questionne un réflexe persistant qui consiste à associer dynamisme et croissance démographique qu'il explique au regard du fonctionnement actuel des collectivités : « tant que les financements dépendront du nombre d'habitants, l'incitation à la croissance de la population restera forte ». Dans un contexte de polycrises – climatiques, économiques, politiques, sociales, etc. – il invite à déplacer le regard. La question pourrait s'éloigner du nombre d'habitants supplémentaires au profit de savoir comment assurer leur bien-être et la réponse à tous leurs besoins dans une société en transformation et dans le respect des limites planétaires.

Dans cette perspective, les agences d'urbanisme ont un rôle déterminant à jouer : produire de la connaissance, objectiver les débats et accompagner les territoires dans la construction de futurs désirables. ■

www.revue-belveder.org/index.php/belveder-n-14
www.aua-toulouse.org



RÉSEAU 7EST

Grand Est : ils vivent de plus en plus longtemps, mais font de moins en moins d'enfants

[Par **Vincent Flickinger**, chargé d'études principal, ADEUS]

Les questions démographiques s'inscrivent à nouveau à l'agenda des politiques publiques nationales et locales, notamment en matière d'aménagement du territoire. La nouvelle transition démographique bouleverse la parenthèse de 80 ans au cours de laquelle les dynamiques n'ont été envisagées que sous l'angle de la croissance continue de la population. C'est dans ce contexte que la Région Grand Est et le réseau 7Est des agences d'urbanisme sont convenus d'une analyse prospective des impacts des dynamiques démographiques.

Une région aux multiples visages

Avec un peu plus de 5,5 millions d'habitants, le Grand Est demeure l'une des régions les plus peuplées de France, mais sa dynamique est atone.

La répartition de la population illustre sa concentration dans les bassins de vie urbains (67 % des habitants sur 30 % de la superficie) et dessine les grands systèmes urbains : la plaine d'Alsace, le sillon lorrain et la façade ouest entre Reims et Troyes, qui gagnent encore de la population.

Parallèlement, une vaste écharpe reliant la pointe de Givet au plateau de Langres et remontant par les Vosges jusqu'à la frontière avec la Sarre et la Rhénanie-Palatinat se manifeste par une décroissance chronique de la population.

Des dynamiques marquées

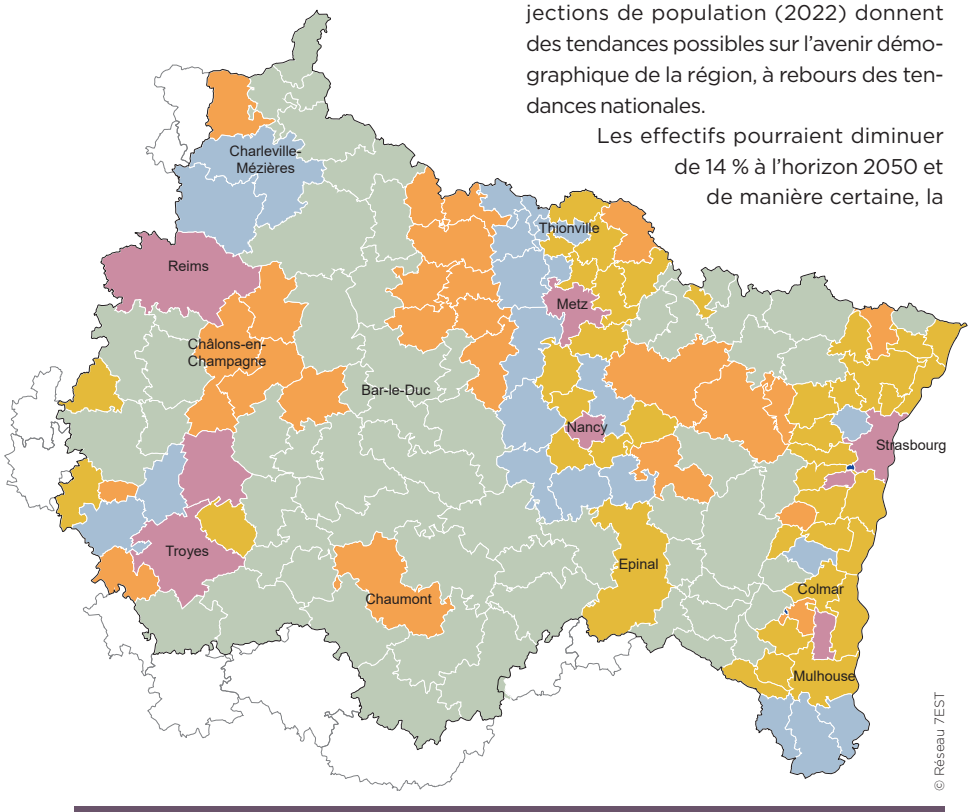
À l'instar des tendances nationales, le Grand Est se caractérise par une forte dénatalité (- 29 % entre 2008 et 2024) et une accélération du vieillissement de la population (+10 % de seniors de 65 ans et plus entre 2006 et 2022).

Ces phénomènes démographiques à l'œuvre marquent et marqueront les populations actives, dans des lieux où les emplois se rétractent encore.

Quel avenir démographique possible ?

Au-delà des dynamiques passées, les projections de population (2022) donnent des tendances possibles sur l'avenir démographique de la région, à rebours des tendances nationales.

Les effectifs pourraient diminuer de 14 % à l'horizon 2050 et de manière certaine, la gérontocroissance se poursuivra. Entre poursuite des comportements de fécondité et hausse des décès liés à l'arrivée aux grands âges des baby-boomers, le scénario de stabilisation de la population n'a que peu de chances de se réaliser.



Typologie des EPCI du Grand Est

Quelles conséquences ?

La dénatalité a déjà des impacts sur les effectifs scolaires et affectera les lycées au tournant de la décennie. L'ensemble de l'écosystème lié à l'enfance et à l'adolescence risque d'être perturbé (industrie de l'habillement, de l'ameublement, des loisirs, des services).

À l'opposé du spectre, les seniors ne forment pas un ensemble homogène, et leurs temps, compétences et actifs financiers et immobiliers constituent autant d'atouts. Pourtant, leurs effectifs croissants risquent de mettre à mal le modèle social à la française.

En matière d'emplois et de main d'œuvre, plusieurs options se dégagent : recours à l'immigration comme en Italie, Espagne ou Allemagne, robotisation comme au Japon, ou allongement de la vie professionnelle.

Des besoins d'accompagnement et de solidarité territoriale

La dynamique de décroissance de la population est une réalité déjà ancrée qui se renforcera certainement à l'avenir.

La nouvelle transition démographique doit être prise en compte, particulièrement dans une période de tensions croissantes sur les ressources, et être anticipée et accompagnée dans le but de maintenir la qualité de vie des habitants. Elle impose d'imaginer un nouveau modèle de développement, qui ne s'appuie pas sur l'illusion de la poursuite de la croissance telle que nous la connaissons depuis la seconde moitié du XX^{e} siècle, mais de favoriser davantage de liens entre territoires. ■

BORDEAUX

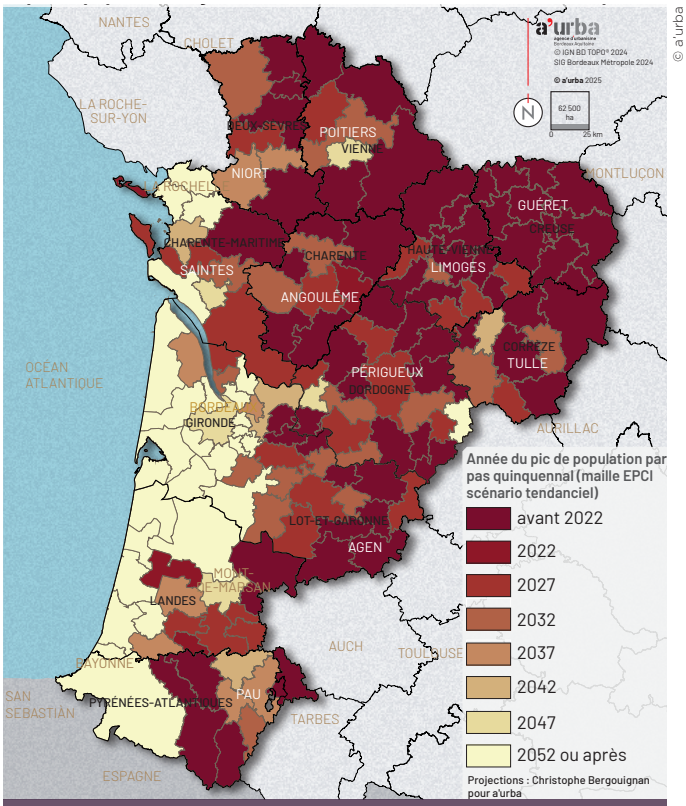
La démographie, guide de l'action publique d'autant plus nécessaire en période de transition

[Par **Stella Manning**, chargée d'études habitat et population, a-urba]

Comme dans toutes les agences d'urbanisme, nous sommes, à l'a-urba, convaincus que les questions de démographie doivent servir de guide pour comprendre les dynamiques territoriales et mener l'action publique.

À Bordeaux, nous avons la chance de travailler avec Christophe Bergouignan, chercheur démographe de l'université de Bordeaux, spécialiste des projections démographiques locales. Depuis une vingtaine d'années, nous travaillons en partenariat avec lui pour éclairer les spécificités locales en termes de démographie et réaliser régulièrement des projections de population, allant de la grande échelle régionale (la Nouvelle-Aquitaine) à la micro-échelle communale.

À chaque fois une méthode originale est développée, consistant soit à projeter une population (pour les plus grandes échelles), soit un parc de logements, à l'issue d'un travail étroit avec le territoire concerné, dans ces cas-là la commune, et d'anticiper la population future de ces logements.



© a'urba
Un pic de population déjà atteint dans de nombreux territoires néo-aquitains

Plusieurs communes de l'agglomération bordelaise, disposant d'une population allant de 8 000 à 30 000 habitants ont ainsi été des terrains de projections démographiques locales. Elles développent à chaque fois plusieurs hypothèses de production de logements, prenant en compte non seulement le nombre de logements futurs, mais leur statut, type et typologie. Pour ce faire, nous nous livrons préalablement à une analyse croisée que l'on peut résumer à la question : *« qui habite quoi ? »* et son corollaire *« quel est le comportement résidentiel (migrations et changements de résidence) et démographique (naissances, unions et désunions, décès) des personnes peuplant chaque segment d'habitat ? »*. Grâce à ces travaux, nous avons notamment pu conforter la maire d'une commune d'un peu moins de 25 000 habitants dans sa décision de retarder un projet d'école primaire supplémentaire.

Nous nous sommes également livrés à différents exercices relevant plus de la prospective, généralement à l'échelle de la Gironde. Pendant les confinements de 2020, nous avons réfléchi à quelles pourraient être les conséquences démographiques et spatiales de l'épidémie de Covid, en nous appuyant sur les supputations en cours sur le *« monde d'après »* : crise des métropoles, exode francilien, rebond après la crise…

En 2023, nous avons réfléchi à quelle serait la population future de nos territoires si la construction de logements était divisée par deux ? Continuerait-elle à croître ou amorcerait-elle une baisse, voire quelle serait l'ampleur de la baisse dans les territoires les moins dynamiques de Gironde ?

Récemment, en partenariat avec l'Audap et la Région Nouvelle-Aquitaine, au moment où la question démographique domine le débat public, et pour répondre aux questions des nouveaux exécutifs qui se mettent en place, de nouvelles projections démographiques ont été menées à l'échelle des quelques 150 intercommunalités néo-aquitaines. En plus d'une projection tendancielle, ont été retenues deux hypothèses démographiques (optimiste et pessimiste, à savoir fécondité haute et mortalité basse versus fécondité basse et mortalité haute) et deux scénarios territoriaux : une poursuite de la périurbanisation ou accentuation de la métropolisation.

C'est ainsi que, dans l'hypothèse tendancielle, nous estimons que la Nouvelle-Aquitaine pourrait commencer à décroître entre 2037 et 2042. Sept EPCI néo-aquitains sur dix verront leur population baisser, alors qu'ils ne sont que quatre sur dix actuellement. Avec des territoires majoritairement en décroissance, c'est un véritable changement de paradigme de l'action publique que les territoires vont devoir engager, d'autant plus que les équilibres par âges seront bouleversés : les personnes de 80 ans et plus augmenteront de 77 % pendant que les moins de 20 ans diminueront de 20 %. Tous nos travaux présentent une constante sur cette question du vieillissement, incontournable, y compris dans des territoires les plus dynamiques, et autour de laquelle nous ne nous lassons pas de communiquer et sensibiliser. Dès 2006, nos travaux alertaient sur cette question, qui va d'autant plus s'accentuer avec la baisse de la natalité, renforçant la part de personnes âgées dans la population. ■

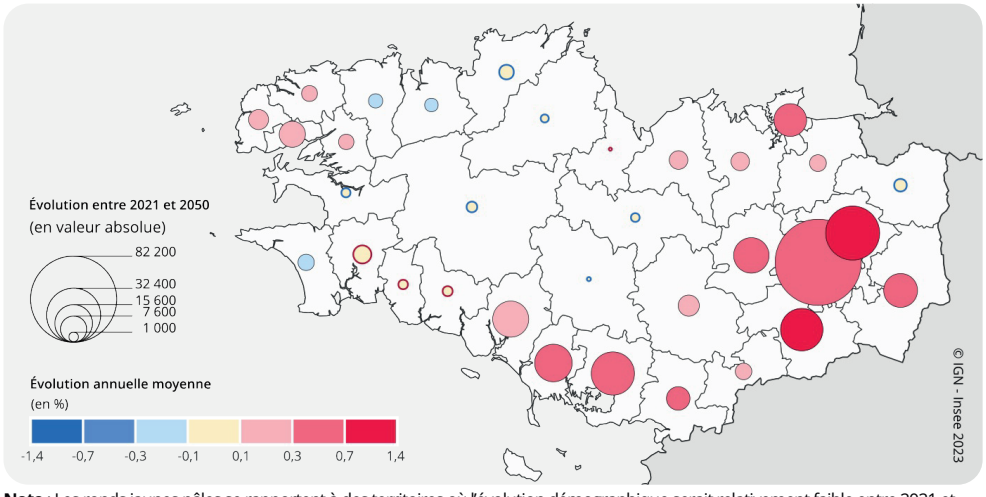


RENNES

Projections démographiques des territoires bretons à l'horizon 2050

[Par **Hélène Rasneur**, responsable du pôle économie et coopérations chez Audiar]

L'Insee et le réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne ont co-produit deux publications consacrées aux perspectives démographiques des territoires bretons à l'horizon 2050. Réalisés à l'échelle infrarégionale, ces travaux visent à alimenter les réflexions prospectives des collectivités et à accompagner l'élaboration des documents de planification.



© audiar

Note : Les ronds jaunes pâles se rapportent à des territoires où l'évolution démographique serait relativement faible entre 2021 et 2050. Le contour permet néanmoins d'identifier s'il s'agirait d'une faible hausse (contour rouge) ou d'une faible baisse (contour bleu).
Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Évolution démographiques entre 2021 et 2025

La première étude repose sur le scénario central du modèle Omphale de l'Insee, qui prolonge les tendances démographiques observées ces dernières années. Selon cette hypothèse, la Bretagne compterait 3,64 millions d'habitants en 2050, soit environ 257 000 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Cette croissance serait portée exclusivement par un solde migratoire positif, alors que le solde naturel deviendrait durablement négatif sous l'effet conjugué d'une natalité stabilisée et d'une hausse du nombre de décès.

Au-delà de l'augmentation de la population régionale, l'étude met en évidence un vieillissement généralisé de la population. Le nombre de personnes âgées de 85 ans ou plus doublerait entre 2021 et 2050, tandis que l'âge moyen des Bretons progresserait d'environ quatre ans. Ce phénomène concernerait l'ensemble des territoires, mais avec des intensités variables selon leur structure démographique et leur attractivité résidentielle. Les dynamiques territoriales apparaissent contrastées. Rennes Métropole, son périurbain, Brest Métropole ainsi qu'une partie du littoral morbihannais conserveraient une croissance soutenue. À l'inverse, plusieurs territoires ruraux ou situés à l'ouest et au centre de la Bretagne connaîtraient une stagnation, voire une diminution de leur population. Les évolutions des jeunes et des personnes en âge de travailler seraient également différenciées. Les métropoles et certains espaces périurbains continueraient d'attirer des actifs et des familles, tandis que d'autres territoires verraient diminuer leurs effectifs dans ces classes d'âge.

La seconde publication explore quatre scénarios prospectifs élaborés par les agences d'urbanisme bretonnes à partir des scénarios Transitions 2050 de l'Ademe. Ces scénarios font varier les hypothèses migratoires selon différents contextes économiques, environnementaux et sociétaux : une Bretagne *« terre d'accueil et de développement »*, un scénario de *« technologies vertes »*, un scénario de *« sobriété et repli sur soi »* et un scénario de *« décroissance subie »*. Malgré leurs différences, ces quatre scénarios convergent sur plusieurs constats. Dans tous les cas, la population bretonne continuerait d'augmenter d'ici 2050, avec une population comprise entre 3,42 et 3,90 millions d'habitants selon les hypothèses retenues. Tous les scénarios conduisent également à une forte progression du nombre de seniors et à un vieillissement marqué de la population régionale. Les personnes âgées de 65 ans ou plus représenteraient alors près d'un tiers des habitants de la Bretagne.

Les principales divergences concernent les populations en âge de travailler et les jeunes. Dans les scénarios les plus favorables à l'attractivité résidentielle et économique, le nombre d'actifs augmenterait, notamment dans les métropoles et leurs périphéries. À l'inverse, les scénarios de repli ou de décroissance accentueraient leur diminution dans une grande partie de la région. Les évolutions des moins de 25 ans suivent des tendances comparables : leur recul serait limité dans les scénarios les plus dynamiques mais plus marqué dans les scénarios les moins favorables.

Ces travaux ne constituent pas des prévisions mais des projections fondées sur des hypothèses explicites. Ils offrent néanmoins des repères utiles pour anticiper les besoins futurs en logements, équipements, services et mobilités. En mettant en lumière à la fois les tendances communes à l'ensemble de la Bretagne et les spécificités des différents territoires, ils contribuent à nourrir les démarches de planification et les stratégies d'aménagement à long terme. ■

www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/les-projections-demographiques-des-territoires-bretons-a-lhorizon-2050-insee-analyses-n121-et-122

GRENOBLE

Dynamiques démographiques : projeter autrement dans un contexte d'incertitudes

[Par **Lucas Jouny**, démographe, AURG]

Dans un contexte où les tendances ne sont plus linéaires, et afin d'éclairer son action, le Département de l'Isère a sollicité l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise pour consolider ses projections démographiques locales. En réponse, l'Agence a développé une approche mêlant dynamiques démographiques et immobilières.

Démographie iséroise

Alors que la croissance iséroise était historiquement plus dynamique que celle enregistrée par la France ou la région Auvergne-Rhône-Alpes, elle s'aligne progressivement avec celle de la France depuis les années 2000. Cette contraction démographique s'explique par un cumul de phénomènes : l'augmentation du nombre de décès ; la baisse du nombre de naissances ; la baisse du solde migratoire en Isère sur la période récente. Localement, les incertitudes autour du nombre d'habitants futurs sont fortes, avec un lien entre habitat et peuplement de moins en moins mécanique : les programmes neufs peinent à se vendre en raison de la crise immobilière et des difficultés des jeunes ménages à accéder à la propriété ; le renouvellement générationnel du parc est en tension, avec un manque croissant de places en Ehpad et résidences autonomies, doublée d'un souhait majoritaire au vieillissement à domicile ; la vacance des logements peut augmenter avec le réchauffement climatique qui rend inhabitable un parc vieillissant ; la location touristique meublée peut limiter le peuplement au sein du parc existant.



Projections démographiques et immobilières dans la région grenobloise

Deux approches de projection complémentaires

Les projections issues du modèle Omphale de l'Insee montrent leurs limites à des échelles fines (hypothèse de fécondité et mortalité alignées sur des tendances nationales, maintien des quotients migratoires observés en année 0 tout au long de la projection, pas de prise en compte des dynamiques habitat-peuplement…). En réponse, l'Agence a développé une approche qui fait varier les curseurs démographiques et prend en compte les spécificités locales en matière d'habitat :

- Une première projection s'appuie sur le modèle Omphale, qui projette les effectifs d'habitants par composantes démographiques (naissances, décès, migrations) et fournit des trajectoires démographiques pour des territoires de minimum 50 000 habitants.
- La seconde est construite à partir du lien *« habitat – peuplement »*. L'évolution des effectifs d'habitants est modélisée par la dynamique immobilière : évolution du nombre de logements (production neuve et renouvellement urbain), du taux d'occupation du parc (pour intégrer les conséquences de la vacance des logements et des résidences secondaires) et de la taille moyenne des ménages.

Plusieurs hypothèses de projection sont ainsi formulées : le scénario 1 s'appuie sur le prolongement des tendances récentes habitat-peuplement ; le scénario 2 sur le ralentissement progressif de la production de logements ; le scénario 3 illustre les projections du scénario central OMPHALE.

Des trajectoires d'évolution affinées à l'échelle locale

Pour certains territoires, les courbes issues des deux modèles de prolongement des tendances se superposent : c'est, par exemple, le cas pour un ensemble de communes situées au sud de la Métropole grenobloise (illustration *« Tag sud grenoblois »*).

Pour d'autres territoires, les courbes diffèrent significativement, indiquant que le solde migratoire local retenu par le modèle Omphale ou que les rythmes d'évolution des logements retenus sont trop conjoncturels pour constituer une hypothèse d'évolution dans le temps. Autre exemple, l'ensemble de communes situées à l'ouest de Grenoble (illustration « *Fontaine-Seyssinet* »), affiche un scénario 3 avec une trajectoire d'évolution démographique très élevée comparée aux tendances locales. D'un côté, le scénario Omphale repose sur un solde migratoire positif tout au long de la période de projection, ce qui conduit à une croissance démographique plus soutenue. De l'autre, les scénarios 1 et 2 prolongent la baisse de la taille moyenne des ménages et de la part des résidences principales, ce qui limite la croissance démographique, voire conduit à une baisse de population. Ce travail permet moins de prédire les effectifs de populations de demain que d'affiner des trajectoires d'évolution issues des hypothèses nationales, en cohérence avec les dynamiques localement observées. ■



MONTBÉLIARD

Élaborer des méthodes d'observation et un raisonnement prospectif pour anticiper le devenir du pavillonnaire

[Par **Maxime Petitgas**, urbaniste chargé d'études, ADU]

Anticiper le devenir du pavillonnaire

En lien avec les mutations démographiques à l'œuvre, le modèle pavillonnaire, pilier historique du développement urbain, semble arriver à un moment charnière. Dans l'agglomération du Pays de Montbéliard, certains lotissements attirent l'attention par leur situation, à l'instar de ceux sortis de terre d'un seul trait à partir des années 1960. Beaucoup de leurs premiers occupants sont également ceux qui, aujourd'hui, y vieillissent. On observe ainsi, dans ces quartiers, la fin d'un premier cycle résidentiel. De là se pose une question : et après ?

Élaborer une méthode de prospective

Dans l'intérêt de saisir correctement les dynamiques à l'œuvre et de considérer, à partir de celles-ci, les situations à venir, l'ADU s'est lancée dans une démarche exploratoire visant à quantifier et à qualifier le volume de logements qui se libéreront dans l'agglomération sur une période de 5 à 20 ans. L'étude cible uniquement les logements occupés par des personnes de 65 ans et plus, vivants seules ou en couple, qui sont propriétaires du bien qu'ils habitent. Les données (INSEE) permettent de caractériser le bâti selon sa typologie (maison, appartement) et sa période de construction. À partir de celles-ci, le potentiel de logements revenant à terme sur le marché est décliné selon l'armature urbaine locale.

Les premiers résultats sont marquants : sur la période 2022-2042, près de 8 000 logements devraient revenir sur le marché sur la base des seuls critères retenus, volontairement restreints. Comparé à la période 2011-2031, on constate une augmentation de 30 % du volume total. Soit, en moyenne, un gisement supplémentaire de 100 logements par an, ce qui représente un quart de l'objectif de production annuel en logements neufs affiché par le SCoT à l'horizon 2040. Gardant à l'esprit l'accélération du vieillissement de la population à venir, le rôle que joue le parc de logements anciens dans la réponse à la demande des ménages devrait s'intensifier progressivement.

Questionner les stratégies futures, transformer une contrainte en opportunité

Cette perspective pourrait avoir un impact conséquent sur les politiques publiques : besoins en rénovation, risques de vacance et de dégradation du parc, recalibrage des besoins en neuf, réflexions sur les opérations urbaines, mutation du bâti et densification, ou encore l'évolution des modes d'occupation (locatif) et ponctuellement des vocations pour répondre aux besoins à venir (mixité des fonctions). Ce gisement en puissance constitue une opportunité majeure pour les communes. Dans un contexte marqué par les exigences de la Loi Climat & Résilience et l'objectif *« Zéro Artificialisation Nette »* (ZAN), la remobilisation de l'existant permettrait l'accueil de nouveaux ménages sans consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. Par ailleurs, le renouvellement des ménages pourrait participer à une meilleure adéquation entre la taille des ménages et la taille des logements. Ces évolutions nécessiteront d'adapter les documents de planification.

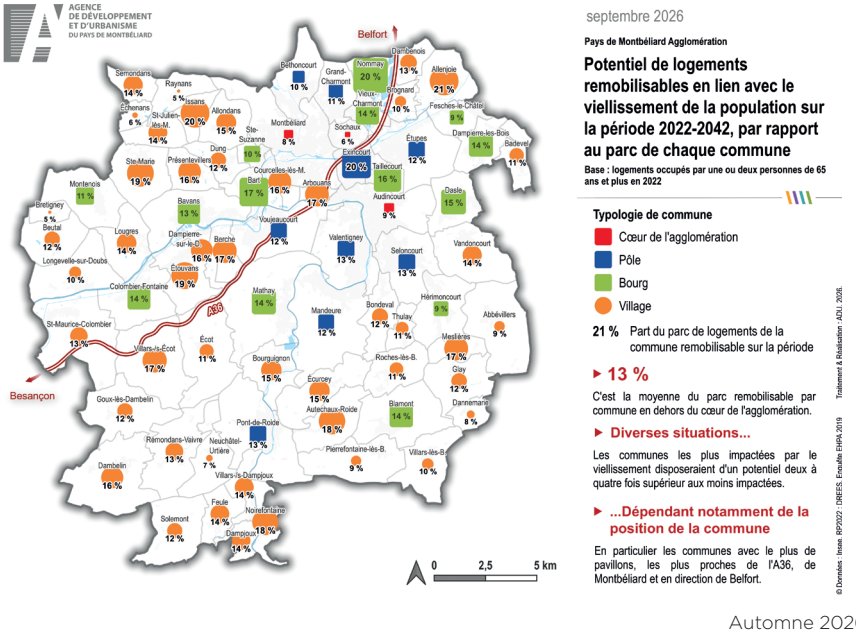
Engager une démarche partenariale et opérationnelle

Le partage de ces travaux lors d'une réunion technique partenariale fin juin 2026 a confirmé le vif intérêt de l'ensemble des acteurs territoriaux (État, Région et collectivités) pour cette thématique.

Plusieurs pistes de poursuite ont été dégagées collectivement afin de transformer l'observation en action :

- Observation : affiner la démarche et cibler les poches de logements les plus sensibles ;
- Communication : produire des documents de sensibilisation à destination des élus ;
- Planification : mieux prendre en compte ces dynamiques dans les documents de planification (SCoT, PLH et PLU) et leurs projets de territoire ;
- Stratégie(s) partenariale(s) : mobiliser l'intelligence collective au gré de l'élaboration des méthodes d'analyse et de l'identification des objectifs afin de converger vers une vision partagée.

En tant qu'initiateur, l'ADU vise à garantir la transition de nos territoires en bâtissant une culture commune et durable de l'adaptation. Le pavillonnaire et plus généralement la maison individuelle ont, semble-t-il, de belles années d'évolutions devant eux. ■



septembre 2026

Pays de Montbéliard Agglomération

Potentiel de logements remobilisables en lien avec le viellissement de la population sur la période 2022-2042, par rapport au parc de chaque commune

Base : logements occupés par une ou deux personnes de 65 ans et plus en 2022

Typologie de commune

- Cœur de l'agglomération
- Pôle
- Bourg
- Village

21 % Part du parc de logements de la commune remobilisable sur la période

▸ 13 %

C'est la moyenne du parc remobilisable par commune en dehors du cœur de l'agglomération.

▸ Diverses situations...

Les communes les plus impactées par le viellissement disposeraient d'un potentiel deux à quatre fois supérieur aux moins impactées.

▸ ...Dépendant notamment de la position de la commune

En particulier les communes avec le plus de pavillons, les plus proches de l'A36, de Montbéliard et en direction de Belfort.

© Données : Insee, RP2022 - DREES, Enquête EHPA 2019 Traitement & Réalisation : ADU, 2026.

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

La promesse de l'aube face au déclin : comment faire de la décroissance de Châlons-en-Champagne le moteur d'un renouveau qualitatif ?

[Par **Christophe-Louis Mele,** chargé d'études Observatoires, AUDC]

Alors que les métropoles de l'Ouest et de l'Occitanie poursuivent leur croissance, les villes moyennes du quart Nord-Est demeurent les oubliées de la recomposition territoriale. Fragilisées par les mutations industrielles, administratives ou militaires successives, elles peinent à retrouver une dynamique durable. Châlons-en-Champagne illustre avec acuité cette trajectoire. Traversée par la Marne, la ville de 42 971 habitants voit son déclin démographique s'accélérer. Entre 2017 et 2023, elle a perdu près de 300 habitants par an, soit l'équivalent d'une rue résidentielle entière qui s'efface silencieusement. Face à cette rupture, l'action publique refuse l'inertie. Si le retour à la croissance demeure une promesse de l'aube, horizon auquel elle ne renonce pas, l'enjeu immédiat consiste à construire une résilience territoriale adaptée au vieillissement et aux mutations des modes de vie. Dans cette perspective, la compacité urbaine apparaît comme l'un des principaux leviers d'avenir.

Vieillissement et décohabitation : l'effet ciseau des modes de vie

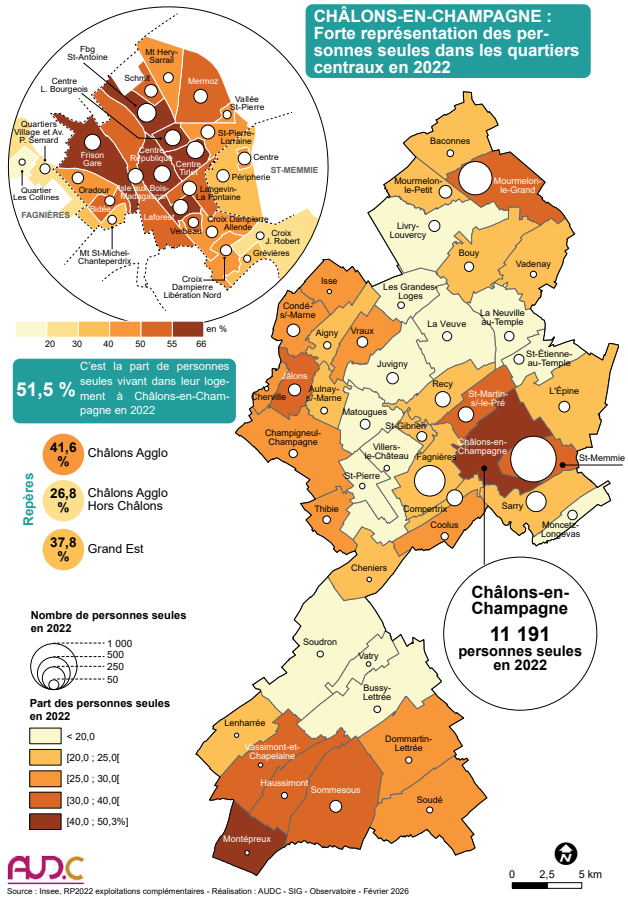
Châlons connaît une progression du *« vivre seul »*. En 2022, plus d'un ménage sur deux était composé d'une seule personne. Cette évolution résulte du vieillissement démographique et des transformations familiales. D'ici 2030, la part des habitants âgés de 70 ans ou plus devrait approcher 19 % de la population. Paradoxalement, la baisse de population ne réduit pas les besoins en logements. L'émiettement des ménages produit l'effet inverse : loger 100 habitants requiert aujourd'hui davantage de logements qu'il y a vingt-cinq ans. La question n'est plus seulement quantitative, mais qualitative.

L'affaiblissement de Châlons-en-Champagne

La ville connaît un déficit migratoire chronique et perd en moyenne 297 habitants par an entre 2017 et 2023. Ce déficit n'est plus compensé par le solde naturel, affaibli par le recul des naissances et la hausse des décès. La centralité se fragilise sous l'effet d'un parc ancien, souvent énergivore ou peu accessible, qui peine à retenir les jeunes actifs et alimente la vacance.

La fin d'un cycle périurbain

Longtemps moteur de croissance, la couronne périurbaine de Châlons Agglo marque désormais le pas. Après plusieurs décennies d'expansion, elle enregistre à son tour une légère décroissance. Cette inflexion traduit l'attraction croissante de l'agglomération rémoise, principal pôle de dynamisme du département.



Part des personnes vivant seules dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne

De la gestion du déclin à la maturité territoriale

Cette bascule invite à repenser les politiques de l'habitat autour de trois orientations majeures :

- La sobriété comme marge de manœuvre : Le temps de la conquête foncière s'achève ; vient celui du soin porté à la ville déjà construite. Dans un contexte de ralentissement de la promotion privée, la compacité urbaine devient un levier d'autonomie pour les aînés et de maîtrise des coûts collectifs.
- La réadaptation de l'existant : Rendre les logements accessibles, réveiller les étages vacants au-dessus des commerces et valoriser le patrimoine bâti renforcent l'attractivité résidentielle. L'esthétique urbaine n'est pas un supplément d'âme : elle participe durablement à la qualité de vie et au lien social.
- Des logements adaptés aux nouveaux modes de vie : Tandis que la maison individuelle demeure un horizon désiré, le vieillissement et la décohabitation dessinent d'autres besoins. Petits collectifs et maisons de ville denses proposant des logements de deux ou trois pièces deviennent les formes discrètes d'un nouvel art d'habiter. Dans une ville où la croissance n'est plus une réalité, il ne s'agit plus de construire davantage, mais de construire mieux. La résilience territoriale naît de cette capacité à faire de la décroissance non un renoncement, mais le point de départ d'un renouveau du cadre de vie. ■



DUNKERQUE

Révolution économique et perspectives démographiques dans le Dunkerquois

[Par **Cécile Travers**, socio-démographe, Agur]

Depuis les années 2000, le Dunkerquois connaît une érosion démographique progressive. Les projections démographiques Omphale de l'INSEE reproduisent ces tendances, observées dans une période de diminution des emplois et d'augmentation du taux de chômage, et conduisent à une perte de l'ordre de 30 000 habitants d'ici à 2040, avec une diminution de la population active. Mais cette trajectoire pourrait être profondément transformée par le nouveau cycle industriel engagé sur le territoire. Plus de 20 000 nouveaux emplois directs sont annoncés par l'effet combiné de la Politique nationale de réindustrialisation, de la programmation pluriannuelle de l'énergie et de l'engagement des entreprises dans des processus de décarbonation.

Ce choc économique pourrait infléchir durablement les tendances démographiques et ouvrir une nouvelle phase de développement pour le territoire.

Pour comprendre et anticiper l'impact de ces futures créations d'emplois sur l'évolution de la population, le SCoT Flandre-Dunkerque, avec l'appui de l'AGUR, a réalisé en 2023 une étude en partenariat avec l'INSEE liant l'évolution attendue du marché du travail aux projections démographiques.

Pour cela l'INSEE s'est appuyé sur le modèle de projections Omphale et a utilisé son outil d'« Equilibrage rétrospectif et prospectif du marché du travail » qui relie l'évolution de la population active à trois grandes variables : l'emploi, le chômage et les navettes domicile-travail.

Le rôle de l'Agur dans ce travail partenarial se situe à 3 niveaux :

- En amont : pour définir la problématique, et construire la méthodologie ;
- En cours d'étude : pour définir les trois variables de l'équation, en co-production avec les acteurs et partenaires du territoire réunis, permettant une validation partenariale et territoriale des hypothèses de travail.
- En aval : pour l'exploitation, l'interprétation, l'extrapolation et la diffusion des résultats.

Comment se saisir de ce travail sur le territoire ?

Tout d'abord, en coupant court aux idées préconçues d'évolution de la population.

Ensuite, en alertant sur les besoins (en volume et tendance) en population, main d'œuvre, logements, équipements…

Puis, en aidant à la définition des enjeux et actions à mettre en place pour l'atteinte des hypothèses, des objectifs :

- Ces emplois seront-ils pourvus dans un contexte de baisse tendancielle du nombre d'actifs, de tensions fortes sur les métiers industriels et d'un taux d'activité féminin encore bas ?

Cela suppose d'agir simultanément sur plusieurs leviers : mieux faire connaître les métiers de l'industrie, renforcer leur attractivité, adapter leurs conditions d'accès, développer les formations nécessaires et accompagner les parcours professionnels vers les nouveaux métiers de la transition industrielle.

- Cette dynamique bénéficiera-t-elle pleinement aux habitants du territoire, en particulier aux demandeurs d'emploi ?

Pour cela la connaissance des compétences disponibles, des attentes des publics et des besoins des entreprises permettra d'orienter les parcours de formation à construire.

- Le territoire est-il en capacité d'accueillir durablement les actifs et les familles ?

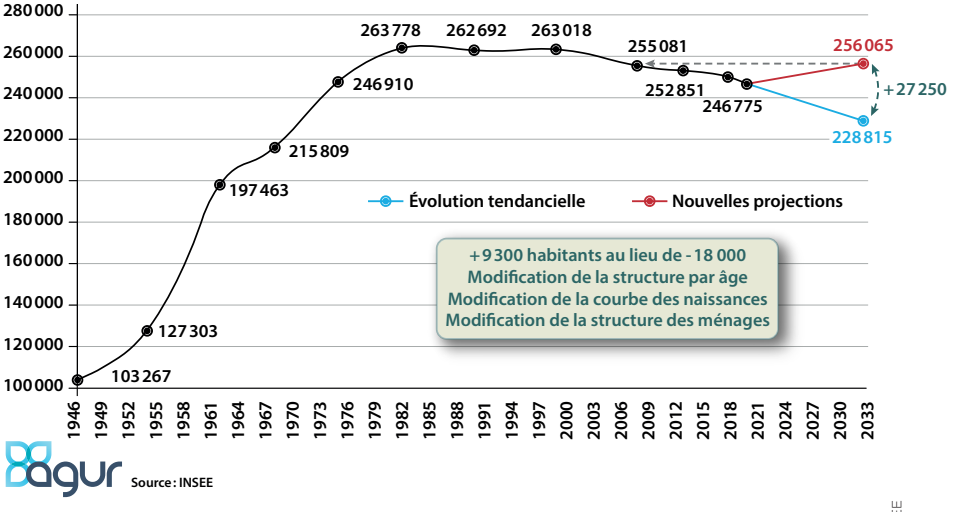
Il s'agit de renforcer l'attractivité résidentielle par le logement, les services, les équipements et la qualité du cadre de vie. Mais aussi de garantir l'accessibilité aux grands sites d'emploi.

Exemple d'études réalisées par l'Agur avec ses partenaires s'appuyant sur ces nouvelles projections de population

- Besoins en modes de gardes
- Démographie médicale
- Planification des besoins en logements pour les EPCI et les SCoT
- Perspectives scolaires, Perspectives pour les bureaux de vote, Stratégie de dessertes industrielles.

Les Outils de l'agence

- Veille spatialisée des projets
- Observatoire : de l'emploi et du suivi des projets, de la société, des commerces, de l'Habitat et du foncier, du changement climatique…
- Approches écosystémiques
- Accompagnement urbain sur les sites de renouvellement
- Concertations. ■



© INSEE

Population SCoT Flandres - Dunkerque et projections.

LYON

Au-delà des projections : pour une démographie prospective des territoires

[Par **Patrick Brun**, directeur en charge de l'observation territoriale et **Sébastien Rolland**, délégué au dialogue territorial, aux activités internationales et en charge de la prospective, UrbaLyon]

La démographie française connaît des inflexions dont la rapidité met à l'épreuve nos outils d'anticipation. Avec 661 000 naissances en 2024 – le nombre le plus bas depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale – et une fécondité tombée à 1,59 enfant par femme en France métropolitaine, la croissance de la population ne repose plus, à 90 %, que sur le solde migratoire. Le poids croissant des seniors bouscule en outre des équilibres socio-économiques hérités des dernières décennies. Ces évolutions traduisent une transformation des comportements que les modèles de projection peinent à intégrer.

Les projections démographiques, à commencer par le modèle Omphale de l'Insee, prolongent les tendances à comportements et politiques publiques constants. Cette hypothèse de continuité fait leur force autant que leur limite : elle suppose une stabilité des modes de vie qui n'est plus vérifiée. Or ce sont précisément la conjugalité, la cohabitation et la mobilité résidentielle qui déterminent aujourd'hui l'essentiel de la demande en logements, équipements et services.

L'analyse conduite par Urbalyon sur les dernières évolutions démographiques en offre une illustration documentée. Au sein de l'aire géographique où s'observe l'ensemble des phénomènes de métropolisation, que l'on nomme *« le Carré Métropolitain lyonnais »*, le nombre de ménages d'une seule personne est passé de 490 000 à 650 000 entre 2006 et 2021, une progression deux fois plus rapide que celle des ménages de deux personnes. À Lyon et Villeurbanne, plus d'un ménage sur deux compte désormais une seule personne. Ce mouvement, qui ne se réduit pas au vieillissement, résulte d'une recomposition des trajectoires de vie : unions plus tardives, absence de désir d'enfant, séparations plus fréquentes, essor des couples non-cohabitants, télétravail et plurirésidence.

Ses effets sur le parc de logements sont déjà mesurables. La décohabitation – des ménages plus petits dans des logements qui ne rétrécissent pas – explique près de la moitié de la croissance des résidences principales du Carré Métropolitain entre 2015 et 2021. En parallèle, 22 % des logements du territoire se trouvent en sous-occupation très accentuée, une proportion qui atteint 29 % hors de la Métropole de Lyon. Autant de signaux d'un décalage croissant entre l'offre et les besoins réels.

Dans ce contexte, la projection montre ses limites comme instrument de décision. Elle demeure nécessaire au cadrage, mais le chiffre unique, perçu comme définitif, entretient une illusion de maîtrise – rassurant, mais bloquant. L'enjeu est de lui adosser une réflexion prospective : produire non plus un chiffre, mais une pensée qui alimente le débat, à travers des scénarios différenciés, y compris de rupture.

De longue date, l'Agence pratique la prospective comme un mode d'intervention à part entière dans ses travaux. En 2018, la démarche Prospective 2040 a mobilisé une centaine de partenaires autour d'ateliers et d'un jeu sérieux, Prospect'Us, pour inventer neuf *« figures »* plausibles de l'agglomération lyonnaise, sous une devise revendiquée : *« il n'y a pas de futur impossible »*. Ces outils peuvent trouver des atterrissages concrets, à l'instar du travail réalisé en 2023 pour le compte du SDMIS – sapeurs-pompiers de la métropole et du Rhône –, au cours duquel l'Agence a nourri l'élaboration de son Schéma d'analyse et de couverture des risques, à travers un « *Challenge Prospective* » réunissant les acteurs de la sécurité civile. D'autres démarches, avec d'autres partenaires, ont depuis prolongé cette dynamique.

Appliquée aux transitions démographiques, cette approche change la nature du service rendu aux territoires. Croiser l'observation fine des dynamiques, la veille sur les signaux émergents et l'animation d'ateliers réunissant élus et techniciens : c'est le métier des agences d'urbanisme, spécialistes du pas de côté. Notre travail n'est pas de prédire un futur, mais d'en rendre plusieurs imaginables pour préparer les territoires à affronter les crises autant qu'à entrevoir des avenirs désirables. ■

1. Evolutions démographiques et comportements sociaux | Urbalyon

2. Prospective 2040 : imaginez les futurs possibles de l'agglomération lyonnaise | Urbalyon

3. Schéma d'Analyse et de Couverture des Risques (SACR) | SDMIS



© Métropole de Lyon - Annaïs Mercey

Programme Silver XIII Equilibre, cours collectif.



▸ ADAPTATION DU TERRITOIRE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le vieillissement de la population est l'une des transformations les plus structurantes pour les territoires. De l'habitat aux mobilités, en passant par les services, l'emploi ou l'espace public, il invite à repenser l'aménagement et les politiques publiques dans une logique de temps long.



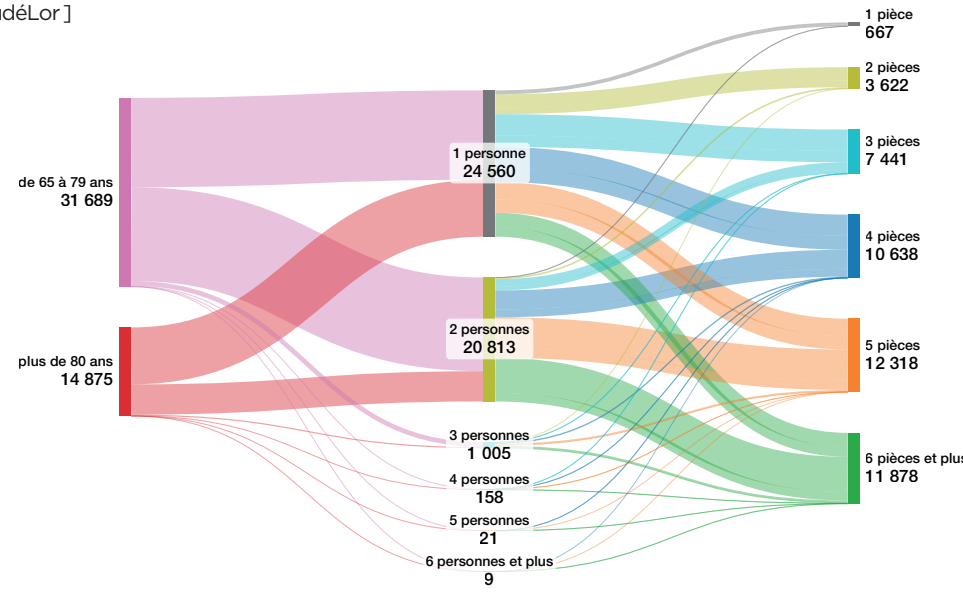
© Jordy Munoz-Unsplash

LORIENT

Anticiper les transitions démographiques : les défis du vieillissement dans le pays de Lorient-Quimperlé à l'horizon 2050

[Par **Hélène Bouteloup,** chargée d'études, AudéLor]

Comme de nombreux territoires européens, le pays de Lorient-Quimperlé voit sa population vieillir rapidement. Ce phénomène s'explique par la conjonction de l'arrivée des générations du baby-boom dans le grand âge, l'allongement de l'espérance de vie et la baisse de la natalité. D'ici 2030, les personnes âgées de 65 ans et plus seront pour la première fois plus nombreuses que les moins de 25 ans. Elles le sont déjà par rapport aux moins de 20 ans. Cette transformation démographique soulève des questions majeures sur l'habitat, la santé, l'emploi et les conditions de vie. AudéLor a mené une étude en s'appuyant sur des éléments statistiques et des focus groups avec des acteurs locaux. Elle met en lumière cinq défis pour anticiper ces mutations.



Nombre de ménages de 65 à 79 ans, et de 80 ans et plus, en fonction de la taille des ménages et de la taille des logements. Source : Insee – traitement AudéLor

Tout d'abord, l'adaptation du parc de logements. D'ici 2050, le territoire devra accueillir 31 300 personnes supplémentaires de 65 ans et plus, dont une part croissante de 75 ans et plus en situation de dépendance. Ces évolutions démographiques appellent à :

- diversifier l'offre avec des petits logements en centralité
- développer des solutions intermédiaires entre domicile et institution (résidences inclusives, résidences autonomie, habitat intergénérationnel, etc)
- adapter les logements existants

Ces actions, déjà engagées dans les Programmes Locaux de l'Habitat de Lorient Agglomération et de Quimperlé Communauté, sont à intensifier et à généraliser à l'ensemble du territoire. Le deuxième défi porte sur l'accessibilité aux soins et à l'accompagnement. Les 75 ans et plus consomment deux fois plus d'actes médicaux que le reste de la population. Le territoire est actuellement sous-équipé en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et en services de soins à domicile. Avec le doublement du nombre des 75 ans et plus d'ici 2050, la pression sur ces structures va s'accentuer, risquant d'aggraver le non-recours aux soins. Il sera essentiel de pérenniser l'offre de services et de soins à domicile. La prévention de la perte d'autonomie et la coordination entre les différents acteurs sont essentielles pour garantir un accompagnement de qualité. Les focus groups soulignent l'intérêt de l'EHPAD à domicile, un modèle hybride expérimenté sur le territoire, qui mutualise compétences et équipements. L'adaptation du cadre de vie constitue un troisième enjeu. Les 85 ans et plus se déplacent moins souvent et sur de plus courtes distances, principalement à pied. Pourtant, sur notre territoire à la fois urbain, périurbain et rural, seulement 20 % des seniors ont accès à pied à des services essentiels comme les commerces ou les centres de santé. Aménager des villes et des villages *« marchables »*, renforcer les transports adaptés et végétaliser les espaces urbains deviennent des priorités pour préserver leur autonomie. Le quatrième défi est celui de l'isolement. Aujourd'hui, 64 % des 80 ans et plus vivent seuls, ce qui accroît les risques de solitude et de perte de lien social. Les focus groups préconisent de développer des espaces de rencontres, des visites de convivialité et de valoriser la place des seniors dans la société. Enfin, le marché du travail sera profondément impacté. Le territoire va perdre 1 800 actifs d'ici 2050, accentuant la pénurie de main d'œuvre et les difficultés de recrutement. Ce sera en particulier le cas pour les secteurs du soin et de l'accompagnement alors que les besoins seront en forte hausse. Adapter les pratiques en matière de conditions de travail, de rémunération et valoriser les métiers en pénurie de main d'œuvre comme ceux du *« prendre soin »* ou de l'agroalimentaire, sont des pistes citées par les membres des focus groups. De nombreux métiers voient également leurs actifs vieillir, avec aujourd'hui 32 % des actifs âgés de 50 ans et plus. Pour les maintenir en emploi dans de bonnes conditions, les acteurs suggèrent d'aménager le temps de travail, de proposer de la formation continue et de développer la prévention. La transmission des compétences entre générations est également à organiser pour anticiper les remplacements des nombreux départs en retraite via du parrainage et du tutorat, tout en luttant contre les stéréotypes liés à l'âge. ■

www.audelor.com/publication/info/vieillissement-population-pays-lorient-quimperle-2050



RENNES

Rennes : des notes pour observer les dynamiques du vieillissement

[Par **Hélène Rasneur**, responsable du pôle économie et coopérations, Audiar]

Si Rennes Métropole demeure aujourd'hui l'un des territoires les plus jeunes de France grâce à son dynamisme démographique, elle n'échappe pas au processus de vieillissement qui touche l'ensemble du pays. Selon les projections démographiques, près d'un habitant sur cinq aura plus de 65 ans à l'horizon 2040, contre environ 16 % actuellement, tandis que le nombre de personnes âgées de 85 ans ou plus devrait doubler.

Face à cette évolution structurelle, l'Audiar a conduit dès 2023 une série de travaux prospectifs visant à analyser les conséquences du vieillissement sur les politiques publiques locales. Réalisées en lien avec la démarche « Rennes Métropole, Amie des Aînés » et mobilisées dans le cadre de la révision du Programme local de l'habitat (PLH), ces études proposent une lecture transversale des enjeux liés à l'avancée en âge de la population. La première note est consacrée aux évolutions démographiques des seniors dans la métropole rennaise. Elle met en évidence une progression continue des effectifs âgés de plus de 65 ans et souligne la nécessité d'anticiper les besoins futurs en matière de logement, de services et d'équipements. Au-delà de la croissance globale du nombre de seniors, l'augmentation attendue des personnes très âgées (plus de 85 ans) constitue l'un des principaux enjeux.[1]

Les travaux se sont également intéressés aux conditions de vie des ménages seniors. La deuxième note montre qu'un senior sur trois vit seul dans la métropole rennaise. Elle analyse les configurations familiales, les niveaux de revenus ainsi que certaines situations de fragilité socio-économique susceptibles d'influencer les besoins d'accompagnement et de solidarité. [2]

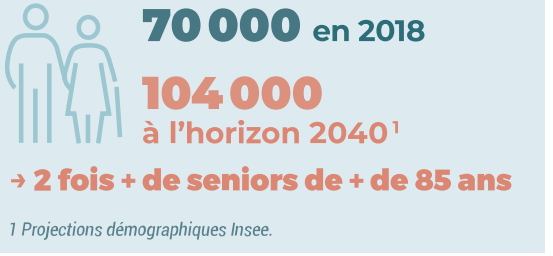
La question du logement est au cœur de la troisième publication. Celle-ci rappelle que près de 80 % des ménages seniors sont propriétaires de leur logement. Cette caractéristique constitue un élément structurant pour les politiques de l'habitat, notamment en matière d'adaptation des logements au vieillissement, de maintien à domicile ou encore de diversification de l'offre résidentielle. [3]

La quatrième note aborde les enjeux liés à la perte d'autonomie. Les projections réalisées montrent une forte augmentation du nombre de personnes concernées d'ici 2040. Cette évolution interroge directement les capacités d'accompagnement, l'organisation des services à domicile, les besoins en établissements spécialisés ainsi que l'adaptation de l'environnement urbain. [4]

Le vieillissement représente également un enjeu économique. La cinquième note s'intéresse dès lors au développement de la « silver économie », c'est-à-dire l'ensemble des activités économiques destinées à répondre aux besoins des personnes âgées. L'étude met en lumière les perspectives de développement de ce secteur, tant en matière d'innovation que d'emplois et de services. [5]

Enfin, une sixième publication analyse les pratiques de mobilité des seniors. Elle souligne que les déplacements diminuent avec l'âge, particulièrement après 75 ans, et qu'ils se concentrent davantage sur les besoins essentiels du quotidien. Ces constats invitent à réfléchir à l'accessibilité des services, à la proximité des équipements et à l'adaptation des offres de mobilité. [6]

L'ensemble de ces travaux a été synthétisé dans une publication de conclusion qui rappelle que le vieillissement démographique constitue une évolution durable et largement prévisible. Plus qu'un défi sectoriel, il concerne de nombreuses politiques publiques : habitat, mobilités, santé, action sociale, aménagement, développement économique ou encore cohésion territoriale. En apportant des éléments de connaissance objectivés et territorialisés, cette série de notes contribue à éclairer les décisions publiques et à nourrir les démarches de planification. Elle illustre également le rôle des agences d'urbanisme dans l'accompagnement des collectivités face aux grandes transitions démographiques qui façonnent les territoires. [7]





1. www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/pres-dun-metropolitain-sur-cinq-aura-plus-de-65-ans-lhorizon-2040
2. www.audiar.org/nos-publications/1-senior-sur-3-vit-seul-dans-la-metropole-rennaise
3. www.audiar.org/nos-publications/pres-de-80-des-menages-seniors-sont-proprietaires-de-leur-logement
4. www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/forte-augmentation-des-seniors-en-perte-dautonomie-dici-2040-dans-rennes-metropole
5. www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/forte-augmentation-des-seniors-en-perte-dautonomie-dici-2040-dans-rennes-metropole
6. www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/la-mobilite-decroit-avec-lage-en-particulier-apres-75-ans
7. www.audiar.org/publication/economie/evolutions-des-modes-de-vie-retrouvez-lensemble-des-publications

TOULON

L'accompagnement du vieillissement : des besoins territoriaux et des coûts publics à anticiper

[Par **Christophe Zaepfel,** démographe à l'agence d'urbanisme de l'Aire toulonnaise et du Var, audat.var]

Parmi les départements français comptant plus de 700 000 habitants, le Var est celui dont la part des personnes âgées de 65 ans ou plus dans la population est la plus élevée. En 2026, 28 % de ses résidents appartiennent à cette tranche d'âges, contre 17 % en 1986 (+11 points) ; dans le même temps, pour l'ensemble de la France métropolitaine, la proportion est passée de 13 % à 22 % (+9 points). Le Var connaît donc de longue date une surreprésentation des seniors au sein de sa population, et celle-ci a vieilli plus fortement que la moyenne. Cette évolution s'explique en partie par la forte attractivité du Var depuis les années 1960, notamment auprès des seniors : 78 % des résidents âgés de 65 ans ou plus sont nés dans un autre département. Il s'agit de la proportion la plus élevée parmi les départements hors Île-de-France. Les Varois de 80 ans ou plus sont 97 000 et comptent pour près de 9 % des habitants du département. Selon des projections de population réalisées par l'Audat.var, cet effectif devrait augmenter au rythme de 2% par an d'ici 2050 ; la proportion des 80 ans ou plus dans la population gagnerait 4 points Il constituerait le groupe d'âges qui aurait la plus forte croissance démographique au cours des décennies à venir ; à titre de comparaison, le nombre de personnes âgées de moins de 80 ans progresserait de 0,3 % par an en moyenne. Cette évolution est structurelle : elle correspond à l'arrivée progressive aux âges les plus avancés des larges générations du baby-boom. Le vieillissement de la population va donc se poursuivre, mais ses implications vont changer. Les personnes âgées de 80 ans ou plus sont en effet 24 % à connaître des limitations sévères dans les activités du quotidien (faire ses courses, se déplacer, préparer ses repas, etc.) ; entre 65 et 79 ans, la proportion est de 8 %. Le nombre de seniors ayant besoin d'un accompagnement régulier apparait donc amené à augmenter très fortement, dans un contexte budgétaire contraint.

L'audat.var a accompagné le Département du Var dans la réalisation de son schéma de l'autonomie pour la période 2026-2030. L'un des objectifs était de projeter l'évolution du nombre de bénéficiaires de certaines prestations et les dépenses afférentes pour la collectivité. Selon ces travaux, le nombre de personnes bénéficiant de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) à domicile devrait passer de 16 800 à près de 20 000 entre 2024 et 2030 dans le Var, soit un rythme de 2,9 % par an. Ce seul facteur démographique ferait augmenter la dépense consacrée à la prestation de 18 %. En intégrant un scénario d'évolution à la hausse de la dépense moyenne par bénéficiaire, en forte croissance depuis le milieu des années 2010, l'augmentation globale pourrait aller jusqu'à 66 %. Cet exercice se base sur le contexte réglementaire existant : il n'intègre pas d'éventuelles modifications qui seraient apportées et demeureraient dans tous les cas très difficiles à quantifier. Entre 2030 et 2050, avec la disparition progressive des générations du baby-boom, le rythme de croissance des effectifs de bénéficiaires de l'APA à domicile tendrait à ralentir (+1,4 % par an) ; en 2050, il y aurait 26 600 personnes bénéficiant de la prestation dans le Var.

Dans le cadre du partenariat entre les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Région, l'Audat.var a également travaillé sur la connaissance territorialisée des besoins des personnes âgées. Dans un contexte visant à privilégier leur maintien à domicile, l'attention portait particulièrement sur l'accessibilité des seniors à des équipements essentiels à la vie quotidienne. Qu'il s'agisse de biens et de services de proximité (correspondant à des besoins réguliers) ou de gamme supérieure (répondant à des besoins ponctuels), le Var présente des niveaux d'équipements assez faibles par rapport aux autres départements de PACA. Des déséquilibres territoriaux assez marqués ressortent : le littoral (qui concentre 71 % des Varois de 65 ans ou plus) bénéficie d'une offre assez large, diversifiée et accessible, tandis que le nord du département apparaît moins pourvu. ■



Pyramides des âges de la population varoise en 2025, 2030 et 2050.



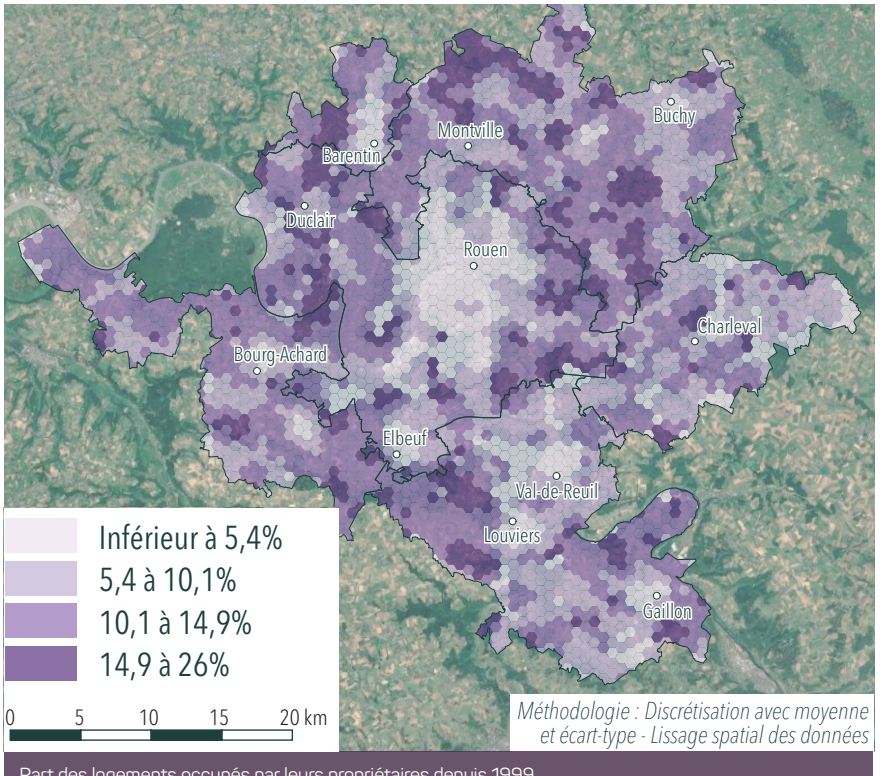
ROUEN

Grand territoire rouennais : les mutations démographiques au cœur des réflexions sur l'adaptation des politiques publiques

[Par **Arnaud Laure**, directeur d'études, AURBSE]

L'Agence d'urbanisme de Rouen investit la question des transitions territoriales pour accompagner les collectivités dans un contexte d'incertitude. Ce positionnement, fil rouge de sa Stratégie triennale 2025-2027, vise à croiser les enjeux territoriaux plutôt qu'à les juxtaposer et inscrit l'analyse systémique des transitions au cœur de ses travaux. Dans ce cadre, les mutations démographiques, et singulièrement le vieillissement, sont considérées comme l'une des clés de lecture des transformations à l'œuvre. Elles interrogent tout à la fois l'habitat, les mobilités, l'accès aux services, la cohésion sociale, mais aussi l'adaptation au changement climatique et la trajectoire de sobriété, notamment foncière, poursuivie par les territoires. La démarche Profil'Âge, conduite avec la Communauté de communes Roumois Seine de 2023 à 2024, donne à voir cette approche portée par l'Agence : croiser les enjeux territoriaux, analyser l'interdépendance des politiques publiques et accompagner les territoires dans la compréhension des évolutions à venir. Ce territoire périurbain, attractif pour les familles et marqué par la maison individuelle, voit arriver à l'âge de la retraite les générations issues des premières vagues de périurbanisation. L'enjeu n'est donc pas seulement d'accompagner les seniors, mais d'adapter un modèle territorial fondé sur l'habitat individuel, la morphologie du lotissement et l'usage quotidien de la voiture. L'Agence a construit une méthode expérimentale, duplicable dans d'autres territoires. Elle combine quatre volets complémentaires : un diagnostic participatif associant acteurs socio-économiques, élus et habitants, une analyse urbaine et foncière des principales centralités, une enquête par questionnaire auprès de la population et, enfin, la conception de pré-projets et de pistes d'action. L'enquête a permis d'objectiver les conditions de vie des seniors, mais aussi leurs attentes et aspirations. Elle permet ainsi d'alimenter une réflexion sur les conditions du bien-vieillir et l'adaptation des territoires. Alors que 42 % des 80 ans et plus vivent seuls, pour l'essentiel dans une maison, seulement 10 % des seniors ont réalisé des travaux d'adaptation de leur logement. Les pratiques quotidiennes confirment la dimension systémique du sujet : 84 % des déplacements des seniors sont réalisés en voiture, alors même que la perte d'autonomie rend cette dépendance fragile. L'enquête montre aussi que 56 % des bénéficiaires de l'aide à domicile se sentent seuls et que la majorité d'entre eux n'utilisent pas internet parce qu'ils ne savent pas s'en servir. Habitat, mobilités, lien social, accès aux services, fracture numérique et santé s'envisagent ainsi de manière transversale et interconnectée. L'intérêt de Profil'Âge réside également dans les pistes pré-opérationnelles qu'il permet d'étudier : identification et analyse des centralités favorables au vieillissement, analyse de la marchabilité et de l'espace public, repérage des gisements fonciers adaptés à la production de logements *« seniors »* et proposition d'orientations intégrables aux outils de planification, notamment le PLUi. Cette matière constitue une boîte à outils pour l'EPCI, acteur clé par ses compétences en urbanisme, habitat, aménagement numérique, par les services de maintien à domicile qu'il gère mais aussi par sa capacité à coordonner des politiques publiques autour d'une dynamique territoriale.

Cette démarche locale s'inscrit dans une réflexion prospective plus large. Avec des portraits produits à l'échelle de chaque territoire adhérent, l'Agence met en partage une connaissance commune des grands défis (ruptures démographiques, mutations économiques, urgences écologiques et bien-être territorial) afin de mettre en regard les interrelations entre politiques publiques et territoires. Dans la continuité, l'Itinéraire Grand territoire, démarche d'animation territoriale prospective, en reliant les territoires et les acteurs, contribuera à construire une culture commune de l'anticipation. ■



© Aurbse

Part des logements occupés par leurs propriétaires depuis 1999

NICE

Vieillir dans les territoires : de nouveaux enjeux pour l'action publique

[Par **Laurence Jacquier**, directeur des études, Agence d'urbanisme azuréenne]



© Pexels

Vieillir n'est plus une projection mais bien, déjà, une réalité territoriale…

Avec 23 % de personnes âgées de plus de 65 ans, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur figure parmi les régions françaises les plus âgées. À l'horizon 2070, cette part pourrait atteindre 31 %, avec un doublement des plus de 85 ans. Derrière ces chiffres se dessine une mutation profonde des territoires, particulièrement visible sur le littoral azuréen où se concentrent attractivité résidentielle, tensions foncières et fragilités sociales. Mais le vieillissement n'est pas uniforme : selon les territoires, il se conjugue différemment avec les questions de pauvreté, d'accès aux soins, de mobilité ou d'isolement.

Longtemps abordé sous un angle sanitaire ou social, le vieillissement devient désormais un enjeu d'aménagement et d'organisation territoriale. Car bien vieillir dépend autant du logement, des mobilités ou de l'accès aux commerces et services de proximité que de l'offre médicale. Pour les agences d'urbanisme, cette transition démographique appelle ainsi de nouvelles approches : croiser les données démographiques, sociales et spatiales, territorialiser les besoins, objectiver les inégalités d'accès et anticiper les vulnérabilités. Les travaux conduits par les agences d'urbanisme de la région Sud montrent combien les situations territoriales sont contrastées : les métropoles littorales disposent d'une offre importante de services et d'équipements, mais connaissent aussi de fortes tensions sur le logement, avec des phénomènes d'isolement dans certains quartiers populaires ou dans les copropriétés vieillissantes. Les espaces ruraux et montagnards, eux, cumulent éloignement des soins, dépendance automobile et difficultés d'accès aux commerces ou aux services d'aide à domicile.

Le « virage domiciliaire », désormais au cœur des politiques publiques, illustre cette évolution des besoins liés au vieillissement. Permettre aux personnes âgées de rester chez elles plus longtemps suppose bien davantage qu'une adaptation technique des logements : cela implique une réflexion globale sur la proximité des services, l'accessibilité des espaces publics, les mobilités du quotidien ou encore la présence d'une offre d'aide et de soins à domicile. Dans les Alpes-Maritimes, plusieurs dispositifs expérimentent déjà des réponses territorialisées : relogement dans le parc social adapté lorsque le maintien à domicile devient impossible, habitat intergénérationnel, résidences avec veille bienveillante ou nouvelles coopérations entre bailleurs, acteurs médico-sociaux et collectivités. Ces démarches traduisent une évolution progressive des politiques du vieillissement, davantage centrées sur les parcours résidentiels, l'autonomie et la prévention des ruptures de vie.

Cette transition pose également une question économique et sociale majeure. Le vieillissement génère des besoins croissants en emplois du soin, de l'accompagnement et des services à la personne, dans un contexte de fortes difficultés de recrutement. Il interroge aussi le modèle résidentiel et de développement des territoires : comment adapter un parc de logements souvent ancien, cher et peu accessible ? Comment maintenir des actifs indispensables au fonctionnement des services dans des territoires où le coût du logement devient dissuasif ? Comment garantir l'accès aux soins et aux mobilités dans les espaces les moins denses ?

Face à ces mutations, les agences d'urbanisme jouent un rôle d'éclaireur. Leur valeur ajoutée réside dans leur capacité à articuler observation, prospective et action publique, afin de dépasser une lecture strictement sectorielle du vieillissement. Car la transition démographique n'est pas seulement une question d'âge : elle révèle notre capacité collective à produire des territoires accessibles, solidaires et habitables à toutes les étapes de la vie. ■



NANCY

Discussions autour des parcours résidentiels des personnes âgées pour les élus locaux des territoires ruraux

[Par **Emmanuel Jeanmaire**, chargé d'études habitat et cohésion sociale et **Léo Lecerf,** chargé d'études santé, SCALEN]

Intercommunalité rurale de 18 955 habitants située dans le bassin de proximité de la Métropole du Grand Nancy, la Communauté de communes Seille et Grand Couronné (CCSGC) s'est engagée dès 2019 dans une réflexion interne sur l'habitat des seniors, formalisée par un guide des solutions d'habitat, prolongée en 2023 par la démarche *« Territoire innovant seniors »*. L'agence SCALEN a accompagné les élus pour transformer cette réflexion en stratégie opérationnelle.



© SCALEN

Parcours résidentiel personnes âgées

Une démarche partenariale

La démarche s'est appuyée sur un diagnostic statistique, une enquête auprès des seniors et des ateliers réunissant élus, professionnels et associations. Menés par l'agence en partenariat avec le bureau d'études Généracio, ces travaux ont permis de croiser données et retours de terrain afin d'identifier les enjeux du vieillissement et de construire une vision partagée. Au-delà du diagnostic, cette méthode a favorisé l'émergence d'une vision partagée du vieillissement et la construction d'une feuille de route portée par l'intercommunalité et relayée par un réseau de référents communaux. L'objectif est de coordonner l'action des communes et des partenaires pour mieux accompagner les habitants vieillissants.

Un vieillissement qui transforme les besoins du territoire

En 2022, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent près de 19 % de la population, contre 11 % en 1990. Cette progression devrait se poursuivre avec une hausse importante de personnes âgées de 75 ans et plus, dont les besoins diffèrent fortement de ceux des jeunes retraités. Le vieillissement ne constitue pas uniquement un enjeu démographique. Il modifie les besoins en matière d'habitat, de mobilité, d'accès aux soins, de services et de lien social. Dans ce contexte, le maintien à domicile, souhaité par la majorité des seniors, devient ainsi un enjeu majeur et suppose d'anticiper les adaptations nécessaires avant l'apparition des situations de fragilité.

Un parc résidentiel à faire évoluer

Plus de 90 % des seniors sont propriétaires de leur logement, le plus souvent une maison individuelle devenue parfois inadaptée avec l'âge. Le diagnostic met en évidence une sous-occupation du parc, des adaptations souvent tardives et une offre résidentielle peu diversifiée. Le manque de solutions intermédiaires, telles que les résidences autonomie ou l'habitat inclusif, limite les possibilités d'évolution des parcours résidentiels et conduit certains habitants à se tourner vers les territoires voisins.

Une stratégie globale du bien vieillir

Face à ces constats, la CCSGC a choisi d'intégrer le vieillissement à l'ensemble des politiques locales. La stratégie repose sur trois priorités : préserver l'autonomie et la santé, adapter le cadre de vie et les mobilités, et maintenir le lien social. Elle privilégie l'anticipation afin de prévenir les ruptures de parcours.

Les enseignements de la démarche

- **Faire du vieillissement un enjeu transversal.**

L'étude montre que le vieillissement ne peut plus être abordé comme une politique spécifique. Il doit être intégré aux réflexions sur l'habitat, les mobilités, les services et, plus largement, sur l'aménagement du territoire.

- **Anticiper les fragilités**

Les ruptures de parcours surviennent souvent à la suite d'événements tels qu'une chute, un veuvage ou une perte de mobilité. Une action préventive permet de limiter leurs conséquences et de favoriser le maintien de l'autonomie.

- **Faire du maintien à domicile un fil conducteur des politiques locales**

Le maintien à domicile, largement souhaité par les seniors, doit être envisagé de manière globale : adaptation du logement, accessibilité des services, organisation des soins, soutien aux aidants et mobilités adaptées. Il constitue un point central des politiques publiques locales.

- **Adapter le parc existant et structurer l'offre résidentielle**

Dans des territoires peu tendus, l'adaptation des logements existants constitue un levier important. Elle doit être complétée par le développement de solutions intermédiaires entre le domicile et l'établissement médicalisé, afin de diversifier l'offre et de fluidifier les parcours résidentiels.

- **Renforcer la coordination territoriale**

Enfin, la réussite de cette stratégie repose sur une meilleure coordination entre les acteurs de la santé, du social, de l'habitat et des collectivités. Une organisation plus lisible permet de limiter le non-recours aux dispositifs existants et d'améliorer l'efficacité des politiques publiques. ■

SAINT-ÉTIENNE

Des racines & des rides : bien vieillir en milieu rural

[Par **Claire Marie Rouchouse**, pôle aménagement et cadre de vie durable, évolutions sociales, santé et vie étudiante, Epures]

Dans les communes rurales de la Loire, la population âgée est de 29%, soit le même taux que dans les communes urbaines ; en revanche ce vieillissement est deux fois plus rapide dans les territoires ruraux. Ce simple chiffre nous place au cœur des défis à venir pour ces territoires, avec un enjeu d'anticipation pour proposer des conditions de vie adaptées aux publics du grand âge ou du très grand âge.

Le sujet central est celui de la réponse à l'isolement qui peut grandir avec l'avancée en âge : isolement géographique dans des territoires de faible densité, éloignement aux commerces et aux services, notamment de santé, isolement social, isolement face aux difficultés d'habitat… Pour mieux comprendre ces réalités, Epures, l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens, a réalisé une publication à partir de données statistiques et cartographiques, d'une revue de littérature et de témoignages d'acteurs.

S'intéresser au vieillissement en milieu rural, c'est considérer à la fois le phénomène du vieillissement de la population et la réalité des territoires ruraux.

Si le vieillissement est un phénomène massif, les personnes âgées ne constituent pas un bloc homogène. La vieillesse est subjective : son appréhension est différente selon l'âge des personnes, le milieu social et elle évolue avec les transformations sociétales. La spécificité du vieillissement en milieu rural se perçoit non pas en termes de volume, mais de dynamique d'évolution et de conditions de vie. D'une manière globale, le niveau de vie est plus élevé pour la tranche des 60 à 74 ans (23 250 € de revenu médian en 2021 contre 21 970 € pour l'ensemble de la population). Il baisse néanmoins pour les plus de 75 ans (21 300 €), dont une partie vit davantage seule suite au décès du conjoint. Derrière ces chiffres, se cachent des réalités évidemment plus complexes. L'isolement s'illustre à travers la donnée suivante : dans les communes rurales de la Loire, plus de 9 personnes âgées sur 10 habitent à plus de 10 minutes à pied d'une majorité des équipements du panier sénior. De même, 109 communes (sur 320) accueillant 17 000 habitants âgés ne bénéficient d'aucune ligne régulière de transports collectifs, ce qui renforce ce sentiment d'isolement et de dépendance à la voiture. Enfin, l'accès aux soins médicaux est inégal. En 2023, sur les 232 000 habitants des communes rurales de la Loire, la moitié ont accès à un médecin généraliste en moins de 5 minutes en voiture, mais ce taux passe à un peu plus de 40% pour les plus de 80 ans . D'autres difficultés peuvent surgir, notamment en matière d'habitat. Les personnes âgées vieillissent dans des logements qui deviennent sous-occupés : près de 8 personnes de plus de 65 ans sur 10 vivent seules ou à deux dans un logement de 4 pièces ou plus. A ceci se croise le fait que plus de la moitié de cette même tranche d'âge vit dans un logement construit avant la mise en place des normes thermiques. Des enjeux forts existent donc, dans une période de dérèglement climatique, afin d'assurer un confort pour ce public : rénovation, relocalisation des ménages… A travers ces quelques éléments, on peut voir des sujets que les pouvoirs publics ruraux connaissent déjà. Des initiatives existent dans le champ de l'habitat, de la santé, de la mobilité, de l'action sociale, de l'aménagement d'espaces publics… Ces sujets seront encore plus prégnants demain pour répondre aux besoins d'un public de plus en plus nombreux. ■



© epures

La Pacaudière



METZ - LORRAINE NORD

La démographie, enjeu et ressort essentiel d'une future stratégie d'aménagement transfrontalière franco-luxembourgeoise

[Par **Fabien Soria**, chef de projet Mobilités - stratégies métropolitaines, AGURAM, **Michaël Vollot**, chargé d'études principal Conditions de vie et observation transfrontalière, AGAPE]

En mars 2026, les États français et luxembourgeois ont engagé, avec l'appui de l'AGAPE, de l'AGURAM et du Liser, la définition d'une stratégie d'aménagement transfrontalier. L'objectif était de répondre aux défis posés par le très fort développement économique du Luxembourg depuis les années 1980.

Si les économies nord-lorraine et luxembourgeoise ont longtemps convergé, structurées par la sidérurgie, la reconversion a été puissante et rapide au Luxembourg. Le pays affiche aujourd'hui l'un des PIB par habitant les plus élevés au monde. La manifestation la plus directe de cette dynamique réside dans l'importance du travail frontalier et ses conséquences sur des infrastructures et services de mobilité saturés : en 2025, le Luxembourg compte 127 000 frontaliers résidant en France et ceux-ci occupent 1 emploi luxembourgeois sur 4. Si la question de la mobilité fait déjà l'objet de travaux transfrontaliers (Serm, Schéma de mobilité transfrontalière, etc.), le développement luxembourgeois pose d'autres défis à la Lorraine nord… et au Luxembourg.

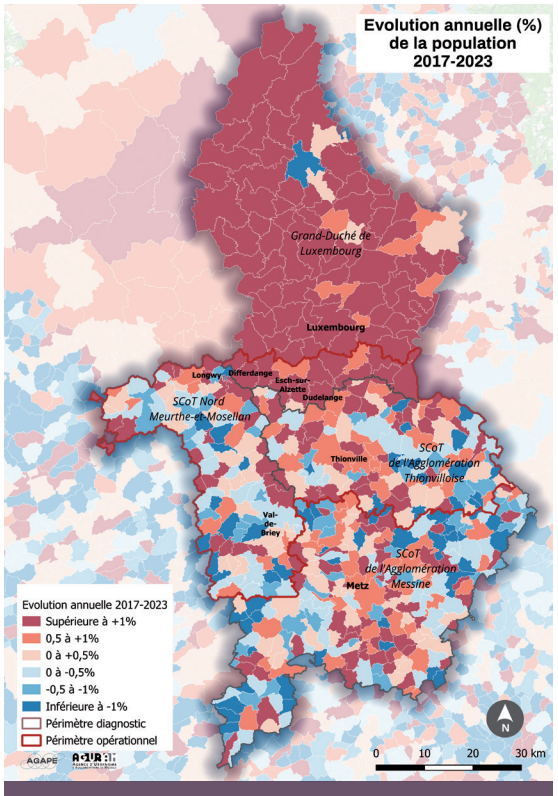
C'est le cas de la dynamique luxembourgeoise, vectrice d'une croissance démographique inattendue :

- Le Luxembourg connait la croissance démographique la plus rapide d'Europe.
- En France, l'attractivité des salaires luxembourgeois et l'arrivée d'actifs depuis l'étranger – singulièrement depuis le Luxembourg – positionne le nord lorrain sur une trajectoire démographique très positive, à rebours du contexte régional.

Des 2 côtés de la frontière, cette croissance est, d'une part, insuffisante pour répondre aux besoins de l'économie. Au Luxembourg, 1 nouvel emploi sur 2 est occupé par un frontalier français, tandis qu'en Lorraine, la population active ne permettra pas de répondre à la demande frontalière ainsi qu'aux besoins de l'économie locale, notamment le renouvellement des actifs, d'autre part trop rapide pour être géré. L'accès au logement est ardu au Luxembourg et des tensions apparaissent en Lorraine, peu préparée au rebond démographique ; des deux côtés de la frontière, des tensions apparaissent sur les services, ressources (foncier, eau), équilibres socio-économiques, etc.

Comment gérer une croissance à la fois trop faible au regard des besoins de l'économie luxembourgeoise et trop rapide pour sa bonne gestion par les territoires frontaliers lorrains ?

La question constitue un enjeu central et partagé d'une future stratégie d'aménagement franco-luxembourgeoise.



Carte de la croissance de la population des 2 côtés de la frontière.

© AGAPE-AGURAM

Les 1ers échanges menés dans le cadre de la démarche, avec l'Insee et son homologue luxembourgeois (Statec), ont mis en lumière un écueil : les 2 instituts, s'ils appliquent la méthodologie Eurostat, proposent des projections de population qui ne convergent pas. Statec pondère en fonction de perspectives économiques, qui ont un impact majeur sur les migrations dans un petit pays ouvert à l'international. Dans ce modèle, les frontaliers constituent une variable d'ajustement du marché du travail, sans consultation des pays frontaliers sur leur capacité à fournir cette main-d'œuvre. Le modèle Omphale 2022 de l'Insee, de son côté, n'envisage pas les dynamiques exogènes à une échelle locale : l'attractivité du voisin n'est pas prise en compte. Omphale sous-estime donc la croissance nord-lorraine et, à l'opposé, Statec prête à ce territoire des capacités à fournir des frontaliers non garanties, faute d'une population active suffisante et, dans une *« perspective ZAN »*, du foncier nécessaire à les accueillir.

L'enjeu transfrontalier est primordial à deux titres :

- **Comment, tout d'abord, planifier (Sraddet, SCoT, etc.) et évaluer les besoins – notamment de consommation foncière – dans le nord lorrain lorsque les projections sont en deçà de la réalité sans prendre, qui plus est, le risque d'une insécurité juridique des documents ?**
- **Comment, par ailleurs, maintenir la croissance d'une économie luxembourgeoise qui compte sur une future population active *« fantôme »* ?**

Dès lors, la démographie est le ressort **essentiel d'une future stratégie d'aménagement transfrontalière franco-luxembourgeois. En particulier, le travail de projection de l'Insee et du Statec nécessiterait sans doute de s'inscrire dans un cadre coopératif** pour être pleinement opérant dans un contexte transfrontalier. ■

▶ LES FAMILLES, ENFANTS ET JEUNES : L'AUTRE VERSANT DE LA PYRAMIDE DES ÂGES

La baisse de la natalité et l'évolution des structures familiales reconfigurent les besoins des enfants, des jeunes et de leurs familles. Pour les territoires, l'enjeu est d'adapter les équipements, les services et les espaces de vie à des réalités démographiques en profonde mutation.



© CDC-Unsplash



SAINT-OMER

Petite enfance : l'observation partenariale pour aider à relever les défis de demain

[Par **Julie Velay**, chargée d'études Participation et Politiques sociales, AUDP]

Depuis 2019, L'Agence d'urbanisme, de développement et du patrimoine du Pays de Saint-Omer accompagne la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) dans le déploiement de sa compétence décidée 2 ans plus tôt sur la petite enfance. Cela se traduit notamment par la structuration d'un portrait de l'offre et des besoins, co-construit de manière étroite avec les partenaires institutionnels clés : la collectivité, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et le Département au travers de la Protection Maternelle et Infantile (PMI). Cet outil d'aide à la décision s'avère indispensable pour piloter efficacement l'action publique dans un contexte démographique et social en profonde mutation. Conçu dès le départ dans une version numérique, il a fait l'objet en 2025-2026 d'un nouveau format au sein de la collection *« Portraits Interactifs »* de L'Agence, à destination des élus et professionnels de la thématique sur le territoire.



© Service communication de la CAPSO

Le principal défi réside dans la baisse continue de la natalité. Entre 2011 et 2023, le nombre de naissances domiciliées au sein de l'agglomération est passé de 1 421 à 911, soit une diminution de 36 %, tandis qu'au niveau régional cette baisse a été de 26 % sur la même période. Les projections à l'horizon 2040 prévoient une poursuite de ce repli, avec une baisse attendue de 4 % des enfants de 0 à 2 ans. Plusieurs facteurs structurels expliquent cette tendance : l'allongement de la durée des études (25 % de femmes de plus de 30 ans non scolarisées ont un diplôme de l'enseignement supérieur en 2021 contre 18 % en 2010), l'augmentation du taux d'emploi des femmes (passé de 56,8 % en 2010 à 61,6 % en 2021) et la diminution du nombre de femmes en âge de procréer liée au vieillissement de la population (-7 % en 11 ans).

Dans ce contexte de dénatalité, l'enjeu d'adapter l'offre aux besoins réels reste majeur et devient plus qualitatif. Ce territoire, extrêmement diversifié, mêle des espaces urbains, périurbains et ruraux, exigeant des réponses sur mesure. Les structures familiales évoluent avec l'émergence de nouvelles formes de foyers, à l'instar des familles monoparentales. De plus, les modalités d'emploi se transforment : le travail posté et les horaires atypiques (tôt le matin, tard le soir, week-ends), liés au caractère industriel du territoire, créent des besoins de garde complexes, souvent décalés par rapport aux structures traditionnelles. Parallèlement, les aspirations des parents évoluent vers l'accueil collectif ou individuel regroupé au détriment des assistantes maternelles, alors même que cette profession souffre d'un manque d'attractivité et que leur nombre diminue fortement ces dernières années.

Face à ces mutations, l'offre s'est réorganisée. Le secteur privé s'est fortement développé via la création de Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM) et de micro-crèches privées. Cependant, ce dynamisme privé soulève des questions de mixité sociale. Soumises à la tarification « PAJE » (Prestation d'Accueil du Jeune Enfant), ces structures imposent un reste à charge mensuel plus élevé pour les parents que les crèches publiques ou associatives régies par la PSU (Prestation de Service Unique), limitant leur accessibilité pour les ménages les plus modestes. De même, l'offre d'accueil de loisirs périscolaire pour les plus de 3 ans demeure inégalement répartie, pénalisant notamment le milieu rural.

Pour calibrer au mieux l'offre de demain et favoriser l'équité de l'offre d'accueil, d'un point de vue territorial et social, la connaissance statistique et partenariale va désormais être complétée par des enquêtes quantitatives menées directement auprès des familles et futurs parents. Ce diagnostic permettra à la collectivité de structurer sa propre offre publique, et de réguler les initiatives privées. Forte de son statut d'autorité organisatrice de l'accueil du jeune enfant, l'intercommunalité doit en effet émettre un avis obligatoire sur chaque projet d'implantation. Grâce aux données consolidées par L'Agence et ses partenaires, la CAPSO dispose d'un levier d'action stratégique pour orchestrer un maillage territorial équilibré, éviter la mise en concurrence des modes d'accueil et préserver la mixité sociale au bénéfice de toutes les familles. ■

Pour plus d'informations, publication sur les 5 ans d'observation partenariale de la petite enfance, disponible au lien suivant :
www.aud-stomer.fr/ressource/portrait-5-ans-dobservation-partenariale-de-la-petite-enfance

MULHOUSE

Petite enfance, scolaire et périscolaire : une évolution des effectifs qui interroge les politiques publiques dans l'agglomération mulhousienne

[Par **Jennifer Keith**, chargée d'études principale Habitat- Socio démographie, AFUT]

L'agglomération mulhousienne (m2A) a souhaité objectiver les évolutions démographiques sur son territoire afin de pouvoir anticiper les besoins en équipements petite enfance, scolaires et périscolaires, d'autant que les services observent une diminution des listes d'attente. La création de nouvelles structures est-elle encore justifiée au regard des perspectives démographiques ? Ainsi démarre une réflexion sur la démographie et la démographie scolaire à venir et leurs impacts sur les besoins territoriaux en matière, notamment, d'accueil collectif.

L'AFUT Sud Alsace accompagne l'intercommunalité dans la définition de ses besoins. La question a été approchée à partir de l'analyse de la démographie, l'évolution des effectifs scolaires et périscolaires, la projection des effectifs scolaires ainsi que la projection des effectifs périscolaires à partir du taux de prise en charge et d'hypothèse sur le pourcentage d'élèves inscrits dans les structures.

Le volume des naissances diminue, devrait continuer de diminuer et la création de lotissements n'y changeront rien !

L'agglomération mulhousienne est passée de 3582 naissances en 2008 à 2805 naissances en 2023, soit une diminution de 22 %. La diminution tendancielle des naissances touche 65% des communes de l'agglomération et cette tendance devrait se poursuivre. Le solde naturel pourrait être déficitaire pour la première fois à compter de 2033 dans le scenario central OMPHALE de l'INSEE, et s'intensifierait jusqu'en 2064. On enregistrerait annuellement, 254 enfants de moins de 10 ans à l'horizon 2070.

Pendant longtemps, les édiles ont misé sur les lotissements pour assurer l'arrivée de familles avec enfants. Aujourd'hui, ce n'est de loin plus aussi automatique. La croissance des prix de l'immobilier retarde l'accession à la propriété ou ne la permet qu'à des couples plus âgés ayant des enfants plus grands, modifiant le profil des acquéreurs en maisons individuelles. L'analyse du peuplement d'un lotissement récent situé dans une commune périurbaine est assez révélatrice. Sur un programme de 24 maisons individuelles, l'âge moyen du chef de famille est de 42 ans. Treize ménages sont des familles avec enfants, mais sept ménages sont des couples sans enfants (dont 2 de plus de 65 ans) et trois ménages sont des personnes seules (dont 2 ont plus de 50 ans). Au final, on y dénombrait 22 enfants dont sept de moins de 6 ans. Près d'un tiers des enfants du lotissement n'avaient plus besoin d'un mode de garde étant soit collégien, soit lycéen.

Une baisse des effectifs scolaire qui devrait perdurer

La chute de la natalité constitue le principal facteur de la baisse des effectifs scolaires. À partir d'hypothèses sur le nombre de naissances annuelles, du ratio moyen d'enfants de moins de 12 ans dans les programmes immobiliers neufs et du calcul des TAP moyens sur les trois dernières années (% d'élèves passant dans le niveau supérieur à chaque rentrée), il apparait que la baisse des effectifs scolaires à horizon 2032 serait plutôt faible en maternelle, mais plus significative en élémentaire (-8 %). La raison : les enfants entrant en école élémentaire entre 2022 et 2034 sont issus de générations moins nombreuses. Aussi chaque année, les nouvelles cohortes arrivant en CP sont ainsi plus petites que celles qui quittent le CM2.

La demande pour le périscolaire toujours en hausse mais de plus en plus menacée

Au niveau local, on observe une tendance globale à la hausse des effectifs inscrits en périscolaire, avec un petit recul en 2020 dû à la pandémie de COVID-19. Après 2020, les effectifs ont repris leur tendance croissante, atteignant des niveaux supérieurs à ceux d'avant la pandémie. L'érosion des modes de garde individuels, l'attrait d'une structure collective offrant sociabilisation et des activités diversifiées expliquent cet engouement. Mais après une hausse du nombre d'inscrits continue jusqu'en 2022, la tendance baissière s'affirme ces trois dernières années. En conservant un taux moyen d'inscrits en périscolaire de 52 % (dans la ville centre et 30 % dans la périphérie) et compte tenu de la baisse des effectifs scolaires, l'agglomération mulhousienne enregistrerait une baisse limitée à 3 %, ce qui ramènerait les effectifs à leur valeur en 2021.

Les trois défis pour l'agglomération

- Maintenir un service public de qualité tout en maitrisant les coûts de fonctionnement, les dépenses fixes restent souvent élevées même lorsque les effectifs diminuent (bâtiments à chauffer et à entretenir, personnel d'encadrement, restauration collective). Le coût par enfant tend alors à augmenter. La collectivité doit ainsi réinterroger la polyvalence des équipements et mutualiser les usages
- Rationnaliser et préserver l'attractivité résidentielle : réduire trop fortement l'offre en équipements peut décourager l'installation de nouveaux ménages.
- Renforcer le pilotage par la donnée par des analyses démographiques régulières et de suivi des inscriptions pour passer d'une logique de gestion des équipements à une logique d'anticipation des besoins.

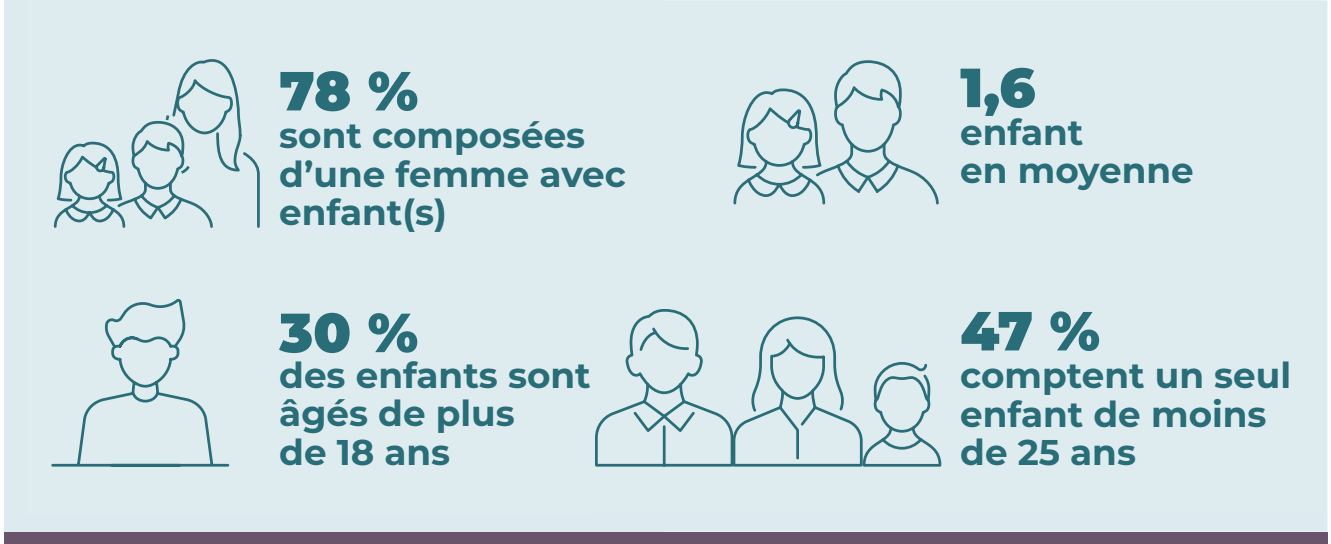
Le principal défi pour la collectivité est d'éviter de sur-investir dans des équipements qui resteront durablement sous-utilisés. La question devient alors moins *« combien d'équipements construire ? »* que *« comment rendre les équipements suffisamment flexibles pour s'adapter à des effectifs plus incertains dans les 10 à 20 prochaines années ? »* ■



RENNES

Familles monoparentales : un enjeu croissant pour les territoires

[Par **Hélène Rasneur**, responsable du pôle économie et coopérations, AUDIAR]



© Audiar

Portraits socio-démographiques des familles mono-parentales

L'Audiar a consacré en 2025 une étude approfondie aux familles monoparentales de l'aire d'attraction rennaise, afin de mieux comprendre leurs caractéristiques et leurs conditions de vie.

L'analyse met en évidence l'ampleur d'un phénomène en forte progression. En 2022, l'aire d'attraction rennaise compte environ 30 000 familles monoparentales, dont les deux tiers résident au sein de Rennes Métropole. Leur nombre a presque doublé en vingt ans et concerne désormais plus d'un enfant sur cinq. Selon les projections de l'Insee, elles pourraient être près de 47 000 à l'horizon 2050. Si le parent est une femme dans près de huit cas sur dix, la part des hommes monoparents progresse.

L'étude met en lumière les inégalités socio-économiques auxquelles ces familles sont davantage exposées. Leur insertion sur le marché du travail est souvent plus fragile que celle des couples avec enfants, tandis que la présence d'un seul adulte actif limite mécaniquement les ressources du ménage. Malgré l'effet des mécanismes de redistribution, plus d'une famille monoparentale sur quatre vit sous le seuil de pauvreté dans l'aire d'attraction rennaise.

Toutefois les familles monoparentales ne constituent pas un groupe homogène. Les niveaux de vie diffèrent fortement selon le sexe du parent, l'âge et le nombre des enfants, mais aussi selon la durée ou les modalités de la monoparentalité. Ces écarts soulignent la nécessité d'aller au-delà d'une approche uniforme pour appréhender leurs besoins.

Les conditions de logement constituent également un enseignement majeur. Les familles monoparentales connaissent une mobilité résidentielle importante et demeurent fortement représentées dans le parc social : près de quatre sur dix occupent un logement locatif HLM, tandis que l'accès à la propriété reste plus difficile que pour les couples avec enfants.

En croisant dimensions démographiques, sociales et résidentielles, cette étude apporte un éclairage précieux sur une composante croissante des ménages du territoire. Elle confirme l'intérêt d'une observation fine des évolutions familiales pour accompagner les politiques publiques en matière d'habitat, d'éducation, de mobilités, de cohésion sociale et d'aménagement. ■



© PVproductions

MULHOUSE

La Région mulhousienne et le Sud Alsace face à l'évolution des familles monoparentales, révélatrices de fragilités territoriales

[Par **Klervi Anthoine**, assistante d'études Statistiques-Data-Démographie, AFUT]

Face à l'évolution des modèles familiaux, l'Afut Sud Alsace a étudié la progression de la monoparentalité afin de mieux comprendre ses dynamiques et d'accompagner les acteurs locaux dans leurs politiques publiques. Longtemps marginale, la monoparentalité concerne aujourd'hui près d'un quart des familles avec enfants en France, contre moins de 10% au début des années 1980. Elle résulte de situations diverses (séparation, divorce, décès ou choix personnel) et touche désormais tous les milieux sociaux et territoires, tout en restant associée à des difficultés récurrentes en matière de revenus, de logement et d'accès à l'emploi.

Dans le Sud Alsace, les agglomérations de Mulhouse et de Colmar ainsi que le Val d'Argent sont les territoires les plus concernés. Dans l'agglomération mulhousienne, 29 communes sur 39 ont enregistré une hausse entre 2010 et 2021, confirmant la diffusion progressive du phénomène.

Une réalité majoritairement féminine

La monoparentalité reste fortement marquée par une dimension genrée. Dans le Haut-Rhin, environ 80 % des familles monoparentales sont dirigées par une femme, 87 % à Mulhouse. Cette situation a des effets directs sur l'accès à l'emploi et les conditions de travail. Dans le Haut-Rhin, 59 % des femmes en situation de monoparentalité exercent une activité professionnelle, contre 70 % pour l'ensemble des familles. À Mulhouse, ce taux tombe à 43 %, tandis que la part des femmes au foyer atteint 15 %, soit plus du double de la moyenne départementale (7 %). Les difficultés liées à la garde des enfants, aux horaires de travail ou au manque de solutions adaptées peuvent limiter le maintien dans l'emploi et renforcer la précarité.

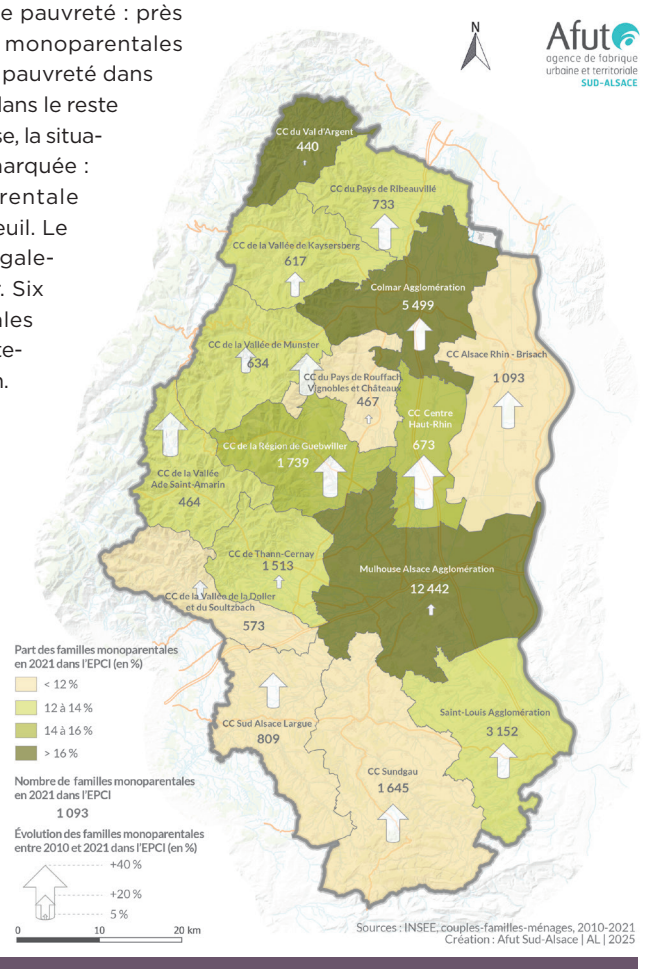
Ces écarts d'emploi se retrouvent aussi dans la structure socioprofessionnelle des familles monoparentales. La part des employés y est plus élevée que dans l'ensemble des familles (41 % contre 28 % dans le Haut-Rhin), ce qui s'explique notamment par la surreprésentation des femmes, plus souvent présentes dans les métiers des services. Ces inégalités se traduisent par des écarts de niveau de vie importants. Dans le Haut-Rhin, le revenu médian des familles monoparentales est inférieur de 28 % à celui de l'ensemble des familles. Dans l'agglomération mulhousienne, il atteint 16 400 € par an, contre 18 170 € pour l'ensemble du département. À Mulhouse, il s'élève à 13 790 €.

Des familles davantage exposées à la précarité

Les difficultés économiques se reflètent dans les indicateurs de pauvreté : près de 30 % des familles monoparentales vivent sous le seuil de pauvreté dans le Haut-Rhin, comme dans le reste de la France. À Mulhouse, la situation est encore plus marquée : une famille monoparentale sur deux vit sous ce seuil. Le logement constitue également un enjeu majeur. Six familles monoparentales sur dix vivent en appartement dans le Haut-Rhin. Dans les agglomérations de Mulhouse et de Colmar, 39 % des familles monoparentales résident dans le logement social, contre 28 % dans le département. Dans les territoires ruraux, le manque de logements adaptés complique en revanche l'accès au logement pour ces familles, notamment en raison de leur budget contraint.

Un enjeu pour les politiques publiques

La monoparentalité s'inscrit désormais dans les évolutions de la société et appelle des réponses adaptées : accès au logement, modes de garde, accompagnement vers l'emploi et lutte contre la précarité. Le rôle des acteurs locaux est ainsi essentiel pour mieux prendre en compte ces nouvelles réalités familiales. ■



Part et évolution des familles monoparentales 2010-2021 dans le Haut-Rhin



GRENOBLE

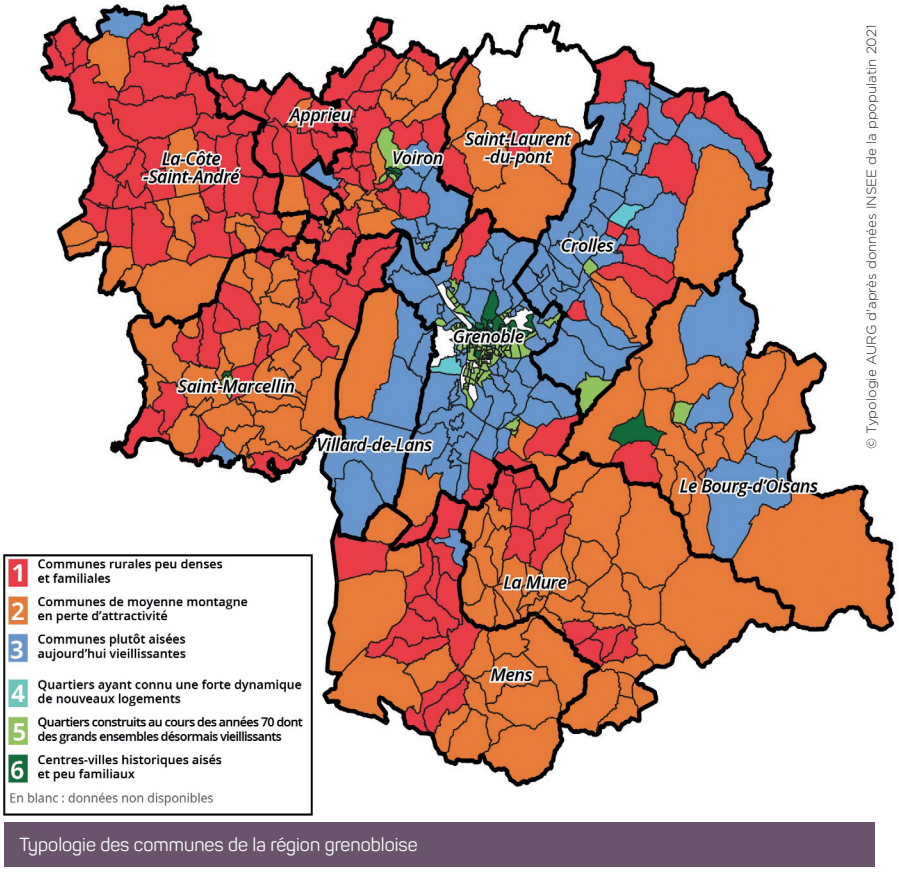
Habitat, peuplement : une observation renouvelée

[Par **Lucas Jouny**, démographe et **Ludovic Morand**, sociologue, AURG]

Avec des logiques de peuplement moins prévisibles et un vieillissement de la population bousculant le renouvellement générationnel des territoires, l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise renouvelle les méthodes d'observation des dynamiques de peuplement. Depuis 2024, elle mène des explorations combinant quantitatif et qualitatif : une approche statistique des caractéristiques du parc de logements et de l'environnement résidentiel pour analyser et projeter autrement les dynamiques démographiques ; une enquête pour questionner, à l'échelle très locale du quartier, les ressorts de l'attractivité résidentielle et de l'ancrage des habitants.

Une analyse locale des dynamiques de peuplement, l'exemple des familles avec enfants

Dans un contexte où la croissance de la population s'érode, les migrations deviennent désormais le principal moteur démographique. Afin de comprendre les motivations des familles, l'Agence a étudié les corrélations entre différents paramètres du cadre de vie à l'échelle des communes et des IRIS avec la présence et l'évolution du nombre d'enfants. Cette exploration statistique, basée sur une analyse multivariée, a mis en évidence une typologie territoriale en six groupes de communes/IRIS à l'échelle de l'ensemble du territoire d'intervention de l'Agence (voir carte de la typologie)



Typologie des communes de la région grenobloise

Une enquête sur les choix résidentiels à l'échelle du quartier

Les arbitrages des ménages sont devenus plus dynamiques et évolutifs, avec une diversification et une complexification des parcours résidentiels qui rendent moins mécaniques les logiques de peuplement et plus complexe la programmation des équipements publics. Conçue comme un outil au service des collectivités et mobilisable à toute échelle, cette approche qualitative vise à éclairer les politiques locales de l'habitat et d'aménagement. Associant questionnaire, entretiens en face à face, observations de terrain, elle a été déployée auprès d'habitants de trois quartiers aux profils contrastés de la métropole grenobloise : quartier en cours de développement et de recomposition ; secteur dense à dominante d'habitat des années 1970, en cours de renouvellement générationnel ; projet urbain d'envergure des années 2010 (écoquartier) encore en cours de développement. L'articulation entre des données structurées (questionnaire) et des matériaux qualitatifs (échanges, observations) permet de comprendre les arbitrages résidentiels, ainsi que les facteurs qui fragilisent ou consolident l'ancrage des habitants dans leur quartier.

À l'échelle d'un quartier, les choix résidentiels ne relèvent jamais d'un seul facteur. Ils résultent d'arbitrages entre contraintes financières, trajectoires familiales, attachement au lieu de vie, image du quartier, accessibilité aux services ou encore perspectives d'évolution du logement. L'enquête montre également que, derrière des profils socio-démographiques parfois proches, les logiques d'ancrage peuvent être très différentes. Dans les trois quartiers étudiés, les résultats convergent vers des facteurs de choix résidentiels prépondérants : l'accessibilité financière, l'adaptation du logement aux besoins du ménage, la proximité ou l'accès facilité au lieu de travail et la qualité du cadre de vie. Ces éléments constituent le socle des choix résidentiels et expliquent en partie l'installation de familles avec enfants ou de jeunes ménages. Ils rejoignent les constats issus des analyses statistiques menées à l'échelle de l'aire grenobloise : certains quartiers apparaissent plus favorables à l'accueil des familles. Ils ne suffisent toutefois pas à expliquer la durée de présence ni le niveau d'attachement des habitants à leur quartier. L'enquête met ainsi en évidence le rôle de facteurs plus subjectifs et sensibles qui influencent la manière dont les habitants se projettent dans le quartier, en venant renforcer ou fragiliser leur ancrage résidentiel : l'image et la réputation du quartier, le sentiment de sécurité, la qualité de l'espace résidentiel et des logements, les relations de voisinage. ■

SAINT-OMER

Démographie scolaire : anticiper aujourd'hui les territoires de demain

[Par **Nicolas Rochas**, directeur d'études Connaissance, Prospective & Partenariats, **Eugénie Ruckebusch**, directrice générale adjointe, AUDP]

La transition démographique que vit la France aujourd'hui se traduit à la fois par le vieillissement de la population et par une baisse durable de la natalité. Si les enjeux liés à l'avancée en âge sont largement identifiés, les conséquences de la diminution des naissances sur l'organisation des territoires restent encore peu développées. Pourtant, cette évolution modifie progressivement les besoins en équipements, les équilibres territoriaux et les logiques d'aménagement.

Un diagnostic partagé dans les documents de planification

Le Pays de Saint-Omer illustre pleinement cette évolution. En dix ans, le nombre de naissances y a diminué de près de 30 %. Les projections démographiques annoncent une baisse d'environ 15 % des moins de 20 ans d'ici 2040, soit plusieurs milliers d'élèves en moins à l'échelle du territoire. Ces trajectoires ne sont pas une découverte récente : elles sont documentées et partagées depuis plusieurs années par L'Agence dans le cadre des diagnostics socio-démographiques qui alimentent l'élaboration et le suivi des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). Ces dernières années, le vieillissement de la population a été regardé davantage par les collectivités sous l'angle de l'augmentation des personnes âgées, avec notamment la production de logements adaptés. Aujourd'hui, les regards commencent à se porter sur le bas de la pyramide des âges.

Derrière ces chiffres se dessine une question majeure pour les collectivités : comment adapter l'offre scolaire à une diminution durable des effectifs ? La réponse ne peut se limiter à une approche comptable, comparant élèves et capacités d'accueil. Les établissements scolaires sont des équipements structurants, qui participent à l'attractivité résidentielle, à la vitalité des centralités et aux mobilités quotidiennes. Dans ce contexte, l'Agence d'urbanisme, de développement et du patrimoine du Pays de Saint-Omer accompagne plusieurs collectivités dans leurs réflexions sur l'avenir de leur carte scolaire. Son rôle consiste à objectiver les débats en croisant dynamiques démographiques, projets de logements, accessibilité, risques naturels et enjeux de mixité sociale. Cette posture de tiers de confiance favorise un dialogue partagé entre collectivités, services de l'État et acteurs de l'éducation.

Du diagnostic aux scénarios : deux échelles d'intervention

Cette approche a été mobilisée à l'échelle intercommunale, avec le Département du Pas-de-Calais, sur l'avenir des collèges du pôle urbain audomarois. La problématique initiale portait sur le devenir de plusieurs établissements confrontés à des enjeux techniques, fonctionnels ou environnementaux. L'Agence a construit un diagnostic croisant taux d'occupation, sectorisation, indice de position sociale et projections d'effectifs à 2032, 2040 et 2050. Cela a permis de formaliser trois scénarios, du maintien des cinq collèges à une réorganisation sur trois établissements, chacun analysé au regard des effectifs prévisibles, de l'accessibilité, des mobilités scolaires, du risque d'inondation et de la mixité sociale.

L'Agence conduit une démarche comparable à l'échelle communale, notamment auprès de la ville de Saint-Omer sur son réseau d'écoles élémentaires et maternelles, où la baisse des effectifs publics (-25 % en dix ans) et les écarts d'indice de position sociale entre écoles publiques et privées appellent une lecture fine, établissement par établissement, de la sectorisation et du bâti.

De l'analyse bâtimentaire au projet architectural

Au-delà du diagnostic, L'Agence accompagne depuis plusieurs années les collectivités sur le volet bâtimentaire des projets scolaires : elle intervient dans le pilotage des concours d'architecture liés aux regroupements pédagogiques, à l'image du regroupement pédagogique concentré de Thérouanne / Saint-Augustin, et travaille à la recherche de nouvelles programmations pour les bâtiments libérés de leur usage scolaire, l'une des anciennes écoles de ce secteur faisant aujourd'hui l'objet d'un accompagnement pour sa reconversion en mairie. Les projets portant sur la végétalisation et la désimperméabilisation des cours d'école posent également systématiquement les enjeux de projections démographiques afin d'aider à la priorisation des interventions.

Une approche intégrée de l'aménagement scolaire

La baisse des effectifs scolaires constitue un révélateur des recompositions démographiques en cours. La force de L'Agence réside dans sa capacité à articuler trois registres complémentaires : l'analyse des dynamiques démographiques et de leurs projections, l'expertise bâtimentaire et architecturale des équipements scolaires, et une approche globale de l'aménagement du territoire, mobilité, renforcement des centralités et projets d'habitat compris. En croisant ces échelles, L'Agence contribue à objectiver les choix et à éclairer la décision publique.■



© L'Agence Pays de Saint-Omer

Faire en sorte que la position des sources soit homogénéisée dans tout le document



OISE-LES-VALLÉES

Le maintien des services de proximité : le cas des écoles du premier degré

[Par **Julie Eudes**, chargée d'études-démographe, OLV]

Selon les projections dérivées du modèle Omphale 2022 de l'Insee, le département de l'Oise subirait le moins la diminution des effectifs scolaires au sein de la région Hauts-de-France. Cette baisse s'accentuerait après 2027 et se répercuterait sur les collèges, mais au niveau local, les situations sont très contrastées. Pour les petites villes, l'ouverture ou la fermeture de classe peut conduire à une redéfinition de la sectorisation. Quant aux villages, confrontés à des moyens financiers et fonciers souvent plus limités, ils sont souvent contraints d'adopter le modèle du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) et doivent faire face à la rénovation des bâtiments voire le changement de destination nécessitant souvent des investissements importants.

La disparition des écoles constitue désormais un enjeu majeur pour les élus, qui privilégient des études prospectives locales. Les fermetures peuvent entraîner des conséquences sur l'attractivité résidentielle de la commune, l'installation de jeunes ménages, la vie associative et plus largement, le maintien des services de proximité.

Les projections à l'épreuve du terrain

À Longueil-Sainte-Marie, commune de 1 700 habitants située au sud de Compiègne, la menace d'une fermeture de classe a plané lors de la rentrée 2025-2026 à la suite des projections de l'Académie, à l'instar de 49 autres classes du département. Ces résultats en tête, Oise-les-Vallées a proposé de réaliser des projections avec une méthode s'appuyant sur des données locales pour confirmer ces baisses. Même si les projections à l'échelle des petites communes se heurtent à différentes difficultés (disponibilité de la donnée, marges d'erreur…), elles reposent avant tout sur des scénarios élaborés au travers d'échanges avec les élus et les techniciens. Une nouvelle opération d'urbanisme va-t-elle amener des jeunes enfants à l'école ? L'école est-elle attractive, ou au contraire sujette à un contournement de la carte scolaire ?
Depuis plusieurs années, Oise-les-Vallées mène ce travail de co-construction des projections avec les communes, aussi bien urbaines que périurbaines ou rurales.

Une imbrication nécessaire avec les politiques de l'habitat

Les exercices de projections gagnent à croiser les données scolaires avec les dynamiques du logement. L'arrivée de quelques familles avec enfants peut compenser plusieurs années d'une baisse des naissances. Un parc de logements occupé par des ménages vieillissants tend à réduire peu à peu les effectifs, mais leur départ peut apporter un renouvellement des générations… Au-delà des tendances démographiques, l'analyse du parc résidentiel, de son renouvellement et des projets de construction permet de mieux appréhender les effectifs futurs et d'éclairer les décisions relatives aux équipements scolaires.



© Jérémie Fullerringer

Des dynamiques locales difficiles à saisir par les projections

Cependant, les projections scolaires peuvent parfois passer à côté de phénomènes locaux. Dans le cas de Longueil-Sainte-Marie, la sédentarisation récente de familles issues des gens du voyage avait été difficile à intégrer dans les projections. Les enfants concernés représentaient pourtant une part significative des effectifs scolaires.
Les projections démographiques restent des outils d'aide à la décision. Les agences ont pour rôle de les confronter aux réalités locales afin d'éclairer les choix des décideurs locaux. Dans un contexte de transition démographique et de baisse inévitable de la natalité, les interrogations sur le devenir des écoles de proximité se multiplieront. Pour les territoires périurbains et ruraux mais aussi urbains, l'enjeu ne sera plus seulement d'anticiper les effectifs scolaires, mais d'articuler politiques éducatives, habitat et services de proximité pour espérer préserver l'attractivité des communes et des quartiers existants où la population va inévitablement vieillir. ■

AMIENS

La démographie étudiante à Amiens : évolutions récentes et perspectives pour l'avenir

[Par **Marie Duhayon**, chargée d'études responsable de l'observation socio-économique, Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois]

Amiens est une des agglomérations françaises qui accueille le plus d'étudiants rapportés à sa population résidente (170 étudiants inscrits pour 1 000 habitants en 2021). Elle constitue le principal pôle d'enseignement supérieur picard et le deuxième de la région Hauts-de-France, derrière Lille, et accueille pour 75% des étudiants originaires des départements picards.

Une augmentation des effectifs marquée, surtout après 2010

Comme au niveau national, l'augmentation des effectifs a été soutenue ces dernières années, dans un contexte de poursuite de la massification de l'accès à l'enseignement supérieur. En effet, des réformes du baccalauréat ont permis, au niveau national, que 80 % d'une génération soit bachelière en 2016. Le *baby-boom* des années 2000 a également contribué à l'augmentation des effectifs. Depuis 2010, à Amiens, le nombre d'étudiants a ainsi augmenté de près de 20 % pour atteindre, à la rentrée 2024, 31 000 étudiants inscrits dans un établissement de l'agglomération.

L'accès à l'enseignement supérieur des jeunes picards peut encore s'améliorer

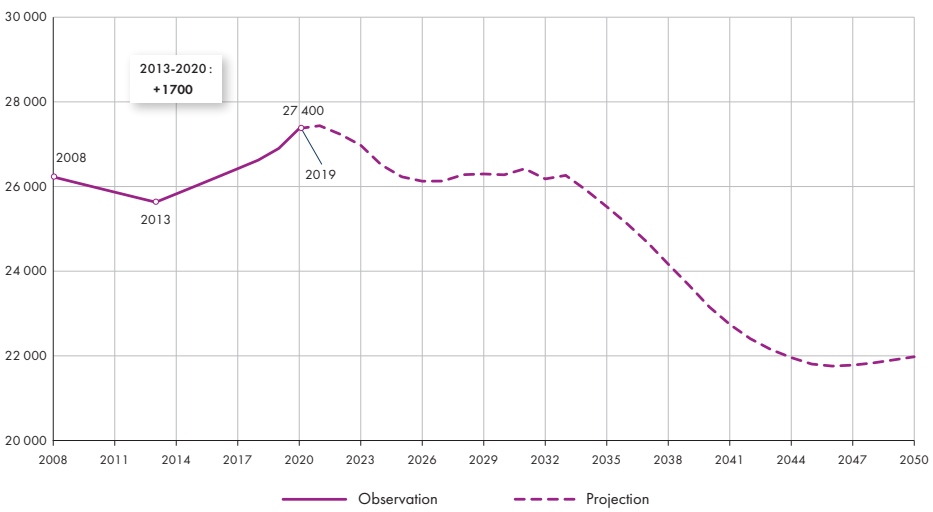
Malgré cette progression, l'accès au baccalauréat et à l'enseignement supérieur des jeunes picards pourrait encore être amélioré. En effet, en 2021, l'académie d'Amiens se classe en 22ème position avec une espérance d'obtenir le baccalauréat pour un élève de sixième de 72,3 %, loin derrière les académies franciliennes (83,7 % pour l'académie de Paris, soit 11,4 points d'écart). Le taux de poursuite dans l'enseignement supérieur des élèves de l'académie reste également inférieur au taux national (77,4 % contre 78,6 % en 2021), même si l'écart tend à se réduire.

La chute importante des naissances laisse entrevoir une baisse des effectifs à partir de 2033

Au regard de la chute des naissances de ces dernières années, on peut s'interroger sur les perspectives d'évolution de cette population étudiante dont l'importance et la spécificité sont structurantes pour l'agglomération. Suivant une tendance générale de diminution de la fécondité, le nombre de naissances en Picardie est passé d'environ 25 000 en 2010 à 18 200 en 2024, soit une baisse de 27 %. Ainsi, selon le scénario central du modèle de projections démographiques de l'Insee (Omphale 2022), le nombre de 18-24 ans vivant sur le territoire amiénois devrait connaître une baisse durable à partir de 2033. En 2045, ils pourraient être environ 5 000 de moins qu'en 2020 (-19 %). Si l'on applique cette évolution aux 31 000 étudiants actuels, ils ne seraient plus que 25 000 à cet horizon.

Quels peuvent être les leviers pour enrayer cette baisse ?

Cette baisse est-elle inéluctable ? Ou peut-elle être compensée par la poursuite d'un meilleur accès à l'enseignement supé-rieur ou par une attractivité renforcée du territoire ? Le pôle amiénois pourrait tirer profit d'une amélioration de l'accès à l'en-seignement supérieur des jeunes picards. Toutefois, la mobilité des élèves vers Amiens est variable d'un département à l'autre. En particulier, la majorité des bache-liers de l'Aisne poursuit ses études supérieures sur place ou opte pour les pôles estudiantins lillois, parisiens ou rémois. Un rattrapage de la moyenne nationale d'accès au baccalauréat et à l'enseigne-ment supérieur induirait de nouveaux étu-diants dont certains s'orienteraient dans le pôle d'Amiens. Mais leur nombre serait relativement restreint et insuffisant pour influencer les tendances démographiques du pôle amiénois, sauf à ce qu'il parvienne à renforcer son attractivité au détriment de Paris, Lille, Saint-Quentin ou Reims, notamment au travers d'un élargissement significatif des formations proposées. Un autre levier pourrait être d'améliorer la poursuite d'études en master car les effectifs ont exclusivement augmenté en premier cycle ces dernières années, et sont restés stables pour le second. Même en conduisant des mesures ambitieuses, il parait ainsi peu probable que le territoire puisse échapper à une baisse importante du nombre d'étudiants après 2033. L'enjeu pour l'agglomération est donc d'anticiper cette situation pour adapter ses politiques, notamment en matière d'habitat. ■



Note : le pôle amiénois regroupe les 11 communes de l'unité urbaine d'Amiens ainsi que Glisy et Poulainville.

Évolutions observées et projetées des 18-24 ans sur le pôle amiénois


© AUAT

YANN CABROL

Directeur général de l'Agence d'urbanisme de l'aire toulousaine (AUAT)

L'ancrage dans un vaste réel

De son expérience personnelle et de son long parcours déjà au sein de l'Agence d'urbanisme de l'aire toulousaine, Yann Cabrol tire l'enseignement du nécessaire et continu retour aux principes de réalité pour l'avancée commune d'un territoire hétérogène.

« *L'exigence du réel* » guide Yann Cabrol depuis sa formation initiale au croisement de la géographie et des sciences humaines, jusqu'à la direction générale de l'Agence d'urbanisme de l'aire toulousaine (AUAT) exercée à partir de 2019, après un parcours qui était déjà long de 17 ans presque sans interruption dans cette AU. Auparavant, il y a occupé des fonctions de chargé d'études commerce, de chargé de projets puis de responsable planification et enfin de directeur des coopérations grands territoires.

Il l'assure sans le cacher, cette posture doit beaucoup au scoutisme, école de vie longtemps pratiquée, dont il retient *« la prédisposition à prendre ses responsabilités et à préparer les échéances bien à l'avance »*. En somme, des graines de prospective ont poussé très vite dans son jardin personnel, générant comme une forme de prédisposition à embrasser une carrière professionnelle au sein d'une agence urbanisme. Une structure dont il se fait l'ardent défenseur, en particulier pour *« son caractère protéiforme et son fonctionnement transverse »*.

Celle de l'agglomération toulousaine voit loin devant elle. Le projet *« NotreDemain »* qu'elle anime à l'attention des élus leur propose une vision à l'horizon de 2070 : une ambition élevée, mais destinée à diffuser un état d'esprit, *« celui de la prise de conscience que les décisions jugées bonnes à cinq ans ne le sont pas forcément à l'échelle de trente ans, dans une époque de transitions multiples, à commencer par le changement climatique »*, observe le directeur général.

L'enracinement dans la réalité s'impose d'autant plus de par le périmètre exceptionnellement étendu de l'AUAT, sur pas moins de sept départements, jusqu'aux portes des Pyrénées. Elle fait ainsi cohabiter deux mondes, l'urbain et le rural. Le risque d'un fonctionnement à deux vitesses voire en mode d'opposition entre deux blocs pourrait en résulter, le directeur de l'AU assure que tel n'est pas le cas. Au contraire selon lui, cette diversité *« nous apprend chaque jour à aborder les enjeux, de mobilité, de planification, d'habitat, etc. sous un double prisme »*. Elle amène à cultiver des notions chères au cœur de Yann Cabrol : la solidarité – « *la métropole est un moteur, mais elle a aussi besoin des territoires ruraux éloignés pour ses enjeux de foncier, de ressource en eau, de gestion des espaces naturels* » – et la subsidiarité, visant à privilégier l'échelon local pour la prise de décision. Apporter le ciment à cet ensemble, Yann Cabrol y a significativement contribué par l'élaboration de l'interSCoT du Grand bassin toulousain, qui fut l'un des premiers de France, en 2006. Réunissant 10 schémas de cohérence territoriale couvrant une bonne partie périmètre de l'AUAT, il façonne le liant « *par la force du dialogue informel* » que Yann Cabrol confie apprécier.

Ce *« réel »* doit aussi prévenir d'une conception en chambre, qui serait déconnectée des publics pouvant échapper aux radars du centre des grandes villes. Le directeur général de l'AUAT tire une *« fierté »* des partenariats instaurés avec la Caisse d'allocations familiale et d'autres organismes pour plancher sur les situations de fragilité de jeunes, la précarité énergétique, plus généralement les *« publics fragiles, qui ne se concentrent pas que dans les GPV »*. Yann Cabrol compte poursuivre sur ce chemin, en dépit des baisses de dotations financières qui ont ramené en deux ans les effectifs de l'AUAT de 80 à 65 personnes. Une exigence du réel dont on se passerait davantage… ■

Mathieu Noyer


© whoisreno-GermainPhoto

CATHY SAVOUREY

Adjointe au maire de Tours déléguée à l'Urbanisme

Les formes urbaines sont importantes pour s'adapter au changement climatique

Spécialiste de l'aménagement élue sur la liste de l'écologiste Emmanuel Denis, Cathy Savourey revendique et prolonge le « Référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire » qui fait autorité à Tours depuis sa publication en 2023.

Au sortir du confinement du printemps 2020, comment les acteurs tourangeaux de de la construction ont-ils réagi à la lecture de votre référentiel ?

En 2020, L'arrivée d'une équipe écologiste faisait un peu peur. Pendant le confinement, nous avons rédigé non pas une charte, mais un référentiel qui explicite notre vision de la ville et nos principes de mixité sociale et fonctionnelle. Nous nous sommes ensuite adressés aux promoteurs et aux architectes pour leur fixer un cap. Nous leur avons indiqué que s'ils ne partageaient pas cette manière de travailler, ils pourraient toujours aller construire sur d'autres territoires. Globalement, les acteurs de la construction ont joué le jeu, car ils avaient besoin d'un cadre clair.

Comment le référentiel s'appliquera-t-il au cours du deuxième mandat ?

Dans chaque quartier, chaque habitant doit pouvoir se loger, consommer, étudier, travailler, se soigner, s'oxygéner. Cette vision ne s'applique pas seulement au centre-ville, mais à tous les pôles de centralité de la ville.

Nous avons posé la règle des trois trois : trois arbres visibles depuis sa fenêtre, 30 % de pleine terre dans les projets immobiliers contre 15 % auparavant et 1 000 m² de jardin à moins de 300 mètres. Nous avons commencé à tracer des cercles pour identifier les zones blanches où nous voulons créer espaces verts. Les formes urbaines sont importantes pour s'adapter et atténuer les conséquences du changement climatique. Nous voulons une ville qui respire. La nature en ville, la biodiversité, les cheminements jouent un rôle fondamental dans la santé.

Nous préparons un label Architecture et santé qui comportera des critères peu nombreux, mais mesurables et mesurés dans les bâtiments publics ou privés. Nous l'intégrerons dans la version 2 de notre référentiel.

Les habitants s'approprient-ils ces principes ?

Au début de notre premier mandat, lorsque nous indiquons qu'en 2070, le climat de Tours serait celui de Séville, cela faisait sourire. Au fil des ans, on a commencé à nous prendre au sérieux. La canicule 2026 a accéléré la prise de conscience, d'autant qu'elle s'est produite en de mai et juin, quand les gens n'étaient pas encore partis en vacances . Depuis, le marché a repris ses droits en intégrant de nouvelles priorités. Les bailleurs sociaux qui ont acheté en Véfa à 2 200 ou 2 300 euros du mètre carré ne veulent pas se retrouver avec des pétitions et des travaux à prévoir lors des fortes chaleurs. Les investisseurs individuels qui achètent dans le cadre de la loi Pinel n'ont plus les mêmes exigences. Avant, on accordait plus d'importance à un parking en sous-sol qu'à des dispositifs de protection solaire ou à des matériaux biosourcés aujourd'hui, ce n'est plus le cas.

Votre référentiel a-t-il fait école dans d'autres villes ?

Nous avons beaucoup discuté de ville à ville. Lors des rencontres entre élus et des visites de territoires, notre référentiel apparaissait un peu comme un ovni. Plusieurs villes écologistes ont adopté des chartes. Pour notre part, nous avons tenu avons tenu à dire à quoi notre ville s'engageait. Cette vision globale, politique et spécifique reste une singularité de la ville. ■

Pascale Braun



LES AGENCES D'URBANISME, MODE D'ACTION

Découvrez leurs rôles, leurs missions et leur fonctionnement sur www.fnau.org

FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME