

ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS EN FRANCE À L'HORIZON 2030 : SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Novembre 2023

L'EQUIPE DE RECHERCHE

- Direction scientifique : Samuel DEPRAZ, Géographe, Directeur de la recherche (ESPI), Directeur du laboratoire ESPI2R
- Rédaction : Ismaël N'DAW, Economètre, Ingénieur de recherche à l'ESPI
- Contributions et relecture scientifique : Carmen CANTUARIAS VILLESSUZANNE, Benjamin FRAGNY, Laura DUTHILLEUL, économistes, laboratoire ESPI2R
- Composition : Lolita GILLET, éditrice scientifique

Un site éditorial : les Cahiers ESPI2R



Le laboratoire ESPI2R : unité de recherche de l'Ecole supérieure des Professions immobilières
40 enseignants-chercheurs, docteurs d'université ou HDR, spécialisés en immobilier et aménagement
Une structure en 4 départements : DROIT, ECONOMIE, GESTION-FINANCE et URBANISME

DEMANDE POTENTIELLE

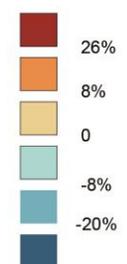
L'effet démographique sur la période 2019-2030

Une croissance démographique atténuée

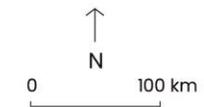
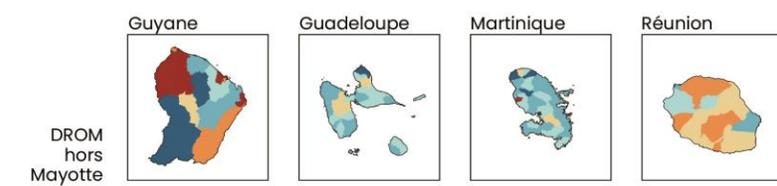
- L'effet démographique mesure le besoin en logements résultant exclusivement de l'évolution du nombre de ménages entre 2019 et 2030
- 2 scénarios de projection sont construits :
 - Scénario A : Prolongement de tendance à partir de la période 2008 / 2019
 - Scénario B : Prolongement de tendance à partir de la période 2013 / 2019

	Scénario A	Scénario B
Projection population en 2030	68 685 352	68 190 128
Effet démographique	+ 813 311	+ 578 166
Effet démographique / an	+ 73 937	+ 52 561

ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



Evolution du parc total de logements entre 2019 et 2030, en % du parc de logements existants, du fait de l'effet démographique (bilan naturel + solde migratoire).



Carte : (c) ESPI 2023 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

DEMANDE POTENTIELLE

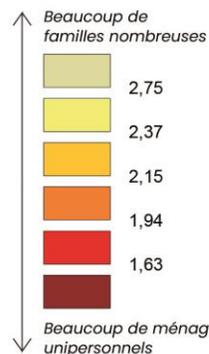
Le desserrement des ménages 2019-2030

... mais un effet structurel de plus en plus fort

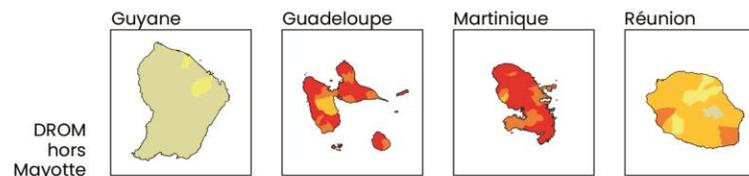
- Des besoins en logement dus à l'évolution des différents modes de vie tels que la multiplication des familles monoparentales, la diminution du nombre moyen d'enfants par femme, etc.
- Un desserrement fort au sein des espaces ruraux centraux et des littoraux (vieillesse), mais aussi des grandes métropoles (forte présence de jeunes étudiants, taux important de divorces)
- Un phénomène moins marqué au sein des couronnes périurbaines où résident les familles avec enfants

	Scénario A	Scénario B
Projection de la taille moyenne des ménages en 2030	2.086469	2.078511
Desserrement	+ 1,466,230	+ 1,589,150
Desserrement / an	+ 133,294	+ 144,468

ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



Taille moyenne prévisible des ménages en 2030, en nombre de personnes par ménage (moyenne nationale : 2,08)



DEMANDE POTENTIELLE

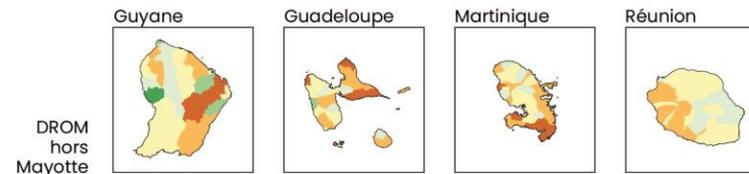
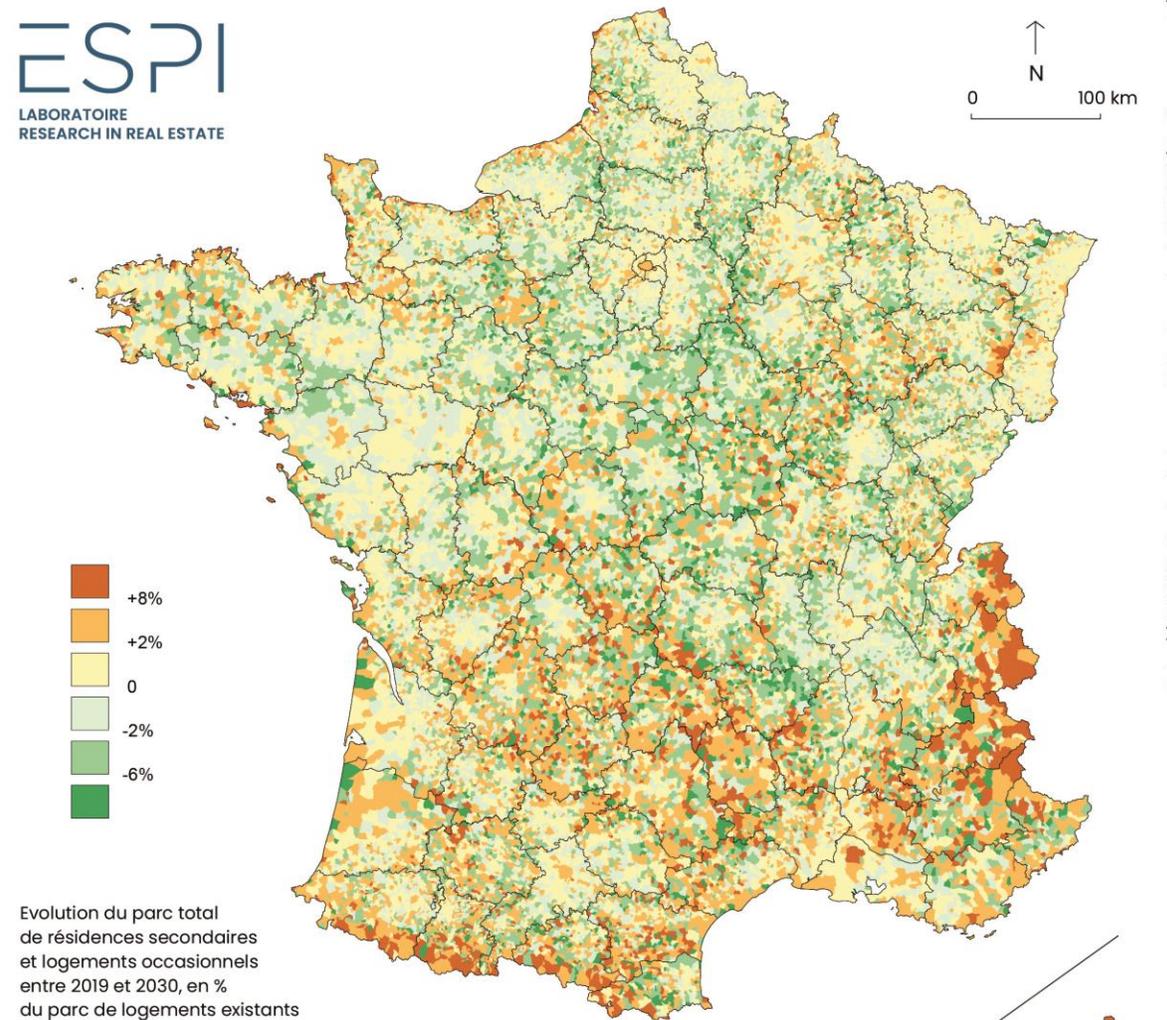
L'évolution des résidences secondaires

Des besoins toujours concentrés dans le sud

- Tout comme les logements vacants, les résidences secondaires peuvent être transformées en résidences principales et inversement. Ainsi, la variation impacte les besoins en logements. Cette mesure permet d'évaluer la production nécessaire afin d'assurer la fluidité du marché immobilier
- Concentration dans le sud : Corse, chaîne des Pyrénées, Alpes et Massif central.

Projection du parc des résidences secondaires et occasionnelles en 2030	3,961,642
Parc des résidences secondaires et occasionnelles en 2019	3,544,091
Variation des résidences secondaires et occasionnelles	+ 417,551
Variation des résidences secondaires et occasionnelles / an	+ 37,959

ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



Carte : (c) ESPI 2023 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

FOCUS COMPOSANTES

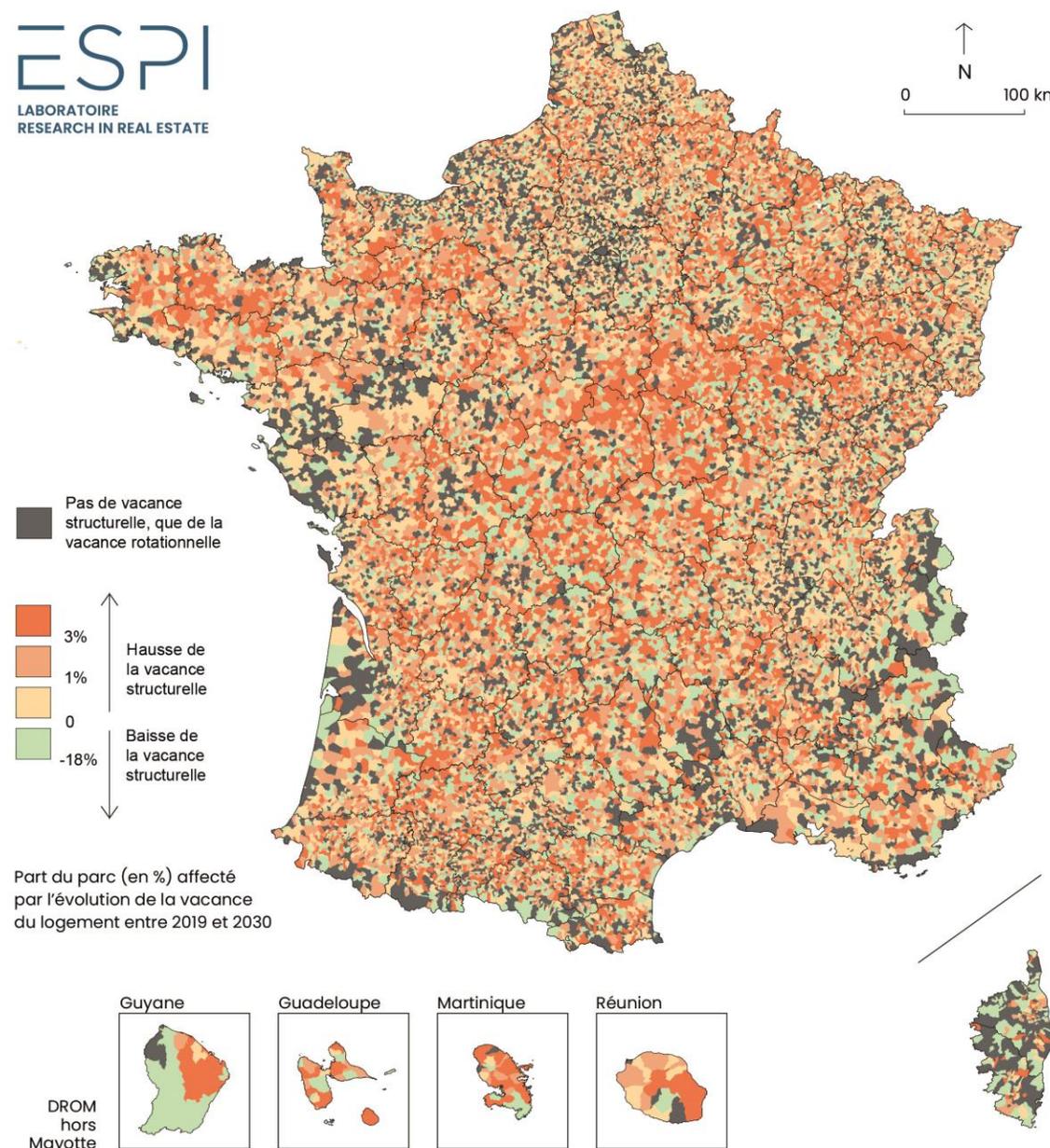
La variation des logements vacants

Toute vacance n'est pas disponible

- 2 types de vacance :
 - Vacance rotationnelle (une vacance de courte durée, nécessaire pour la fluidité du marché des transactions): ne varie pas, un socle stable (au moins 4%)
 - Vacance structurelle (de plus longue durée, pour des logements inadaptés à la demande)
- Hypothèse : on retranche la vacance rotationnelle du total, et on ne fait évoluer que l'excédent (=vacance structurelle).
- Scénarios A/B : les deux hypothèses démographiques de départ, avec décomposition de la vacance
- Scénarios C/D (pour comparaison) : les deux mêmes hypothèses démographiques, sans la décomposition de la vacance

	Scénario A & B	Scénario C & D
Variation des logements vacants	+ 406,198	+ 817,666
Variation des logements vacants / an	+ 36,927	+ 74,333

ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



COMPLEMENTS A LA DEMANDE POTENTIELLE

Renouvellement, Résorption du mal logement, Hors-ménage sur la période 2019-2030

Renouvellement naturel du parc

- Le renouvellement « naturel » du parc des logements peut se traduire par la disparition d'une partie du parc existant (démolitions), par la suppression de logements par réunion de lots ou encore du fait d'un changement d'usage du bâti (ex: transformation de locaux en bureaux)
- Ce besoin est estimé, en moyenne nationale et hors opérations spécifiques de démolition de l'ANRU, désormais achevées, à environ **30 000 par an**

Population vivant en logements "atypiques"

- 1 606 189 personnes vivaient hors-ménages en 2019, dans des logements en commun : EHPAD, internat, couvent, cité universitaire, centre pénitentiaire...
- Le besoin spécifique lié à la variation de cette partie de la population est estimé à 109 688 places en communauté entre 2019 et 2030, soit **9 972 par an**
- Ce besoin découle surtout de l'évolution des résidents en EHPAD, le vieillissement de la population française

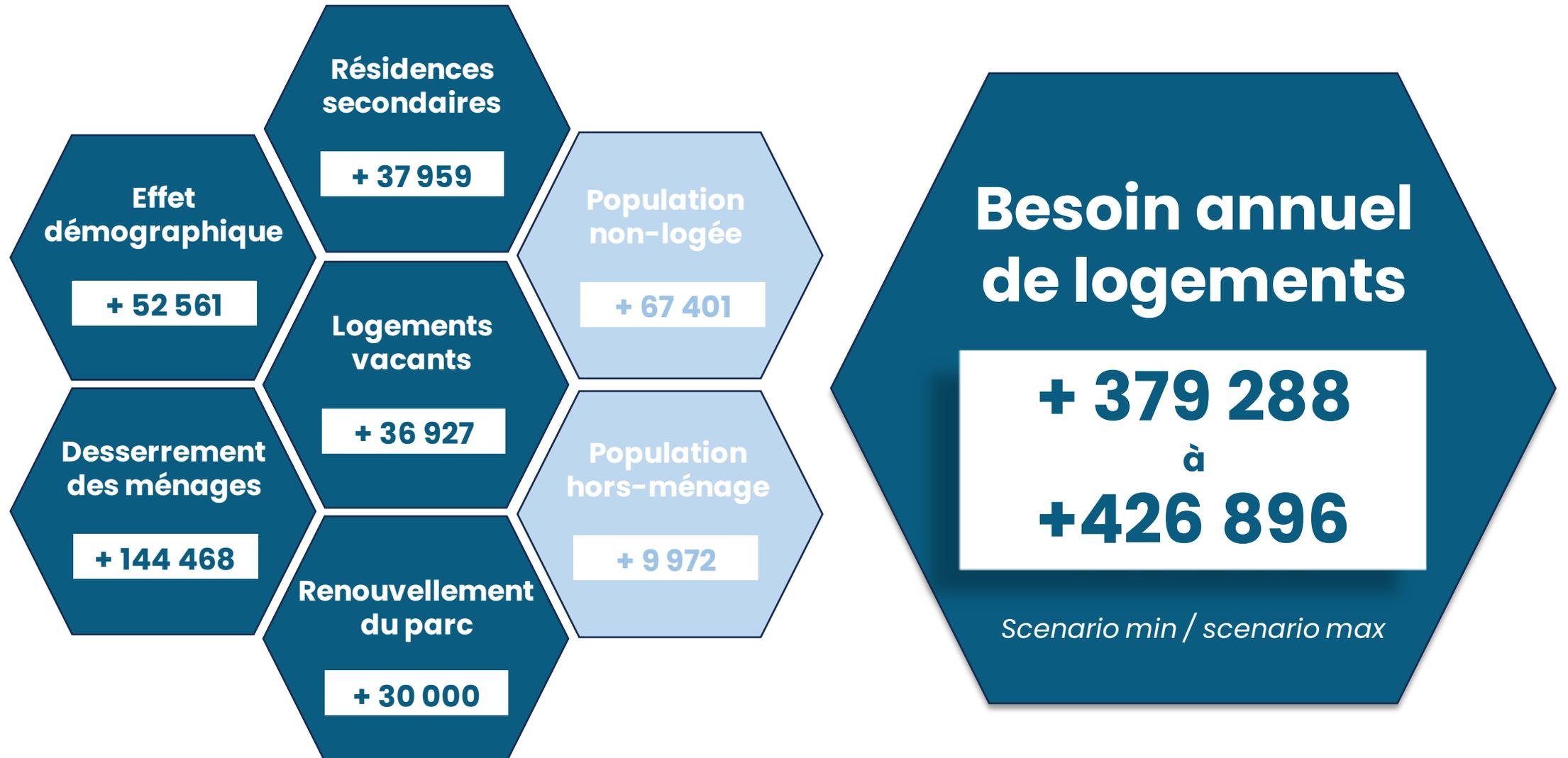
3 paramètres supplémentaires souvent oubliés dans les modélisations du besoin en logements

Résorption de la privation de logement

- 687 030 ménages privés de logement personnel estimés en 2019 : personnes sans domicile, résidents en hôtel, habitations de fortune et en hébergement contraint chez des tiers
- Les besoins non satisfaits à résorber liés à ces ménages sont estimés en moyenne à 741 412 logements entre 2019 et 2030, soit **67 401 par an**

BESOINS ANNUELS DE LOGEMENTS EN FRANCE SUR LA PÉRIODE 2019-2030

Chiffres-clés



COMPARAISON ENTRE ÉTUDES

	Dauphine 2006		UNAM 2021		ESCP Junior Conseil 2023		HTC (USH) 2023		Scénario B (min.) 2023		Scénario D (max.) 2023	
Période de référence	2010-2020		2017-2030		nd		2024-2040		2019-2030			
Effet démographique (solde naturel + migratoire)	+ 225,000	46%	+ 183,629	40,8%	+ 96,715	21,6%	+ 97,000	18,7%	+ 52,561	13,9%	+ 73,937	17,3%
Desserrement des ménages	+ 110,000	22,4%	+ 171,607	38,1%	+ 152,283	34%	+ 116,000	22,4%	+ 144,468	38,1%	+ 133,294	31,2%
Variation des résidences secondaires	+ 65,000	13,2%	+ 26,028	5,8%	+ 83,750	18,7%	+ 100,000	19,3%	+ 37,959	10%	+ 37,959	8,9%
Variation des logements vacants	+ 45,000	9,2%	+ 39,837	8,8%			+ 50,000	9,7%	+ 36,927	9,7%	+ 74,333	17,4%
Renouvellement	+ 45,000	9,2%	+ 29,466	6,5%	+ 50,000	11,2%	+ 33,000	6,4%	+ 30,000	7,9%	+ 30,000	7%
Demande potentielle	+ 490,000		+ 450,567		+ 382,748		+ 396,000		+ 301,915		+ 349,523	
Report de la demande (mal-logement)					+ 64,550	14,5%	+ 122,000	23,5%	+ 67,401	17,8%	+ 67,401	15,8%
Population hors-ménage									+ 9,972	2,6%	+ 9,972	2,3%
Besoin annuel de logements	+ 490,000		+ 450,567		+ 447,298		+ 518,000		+ 379,288		+ 426,896	

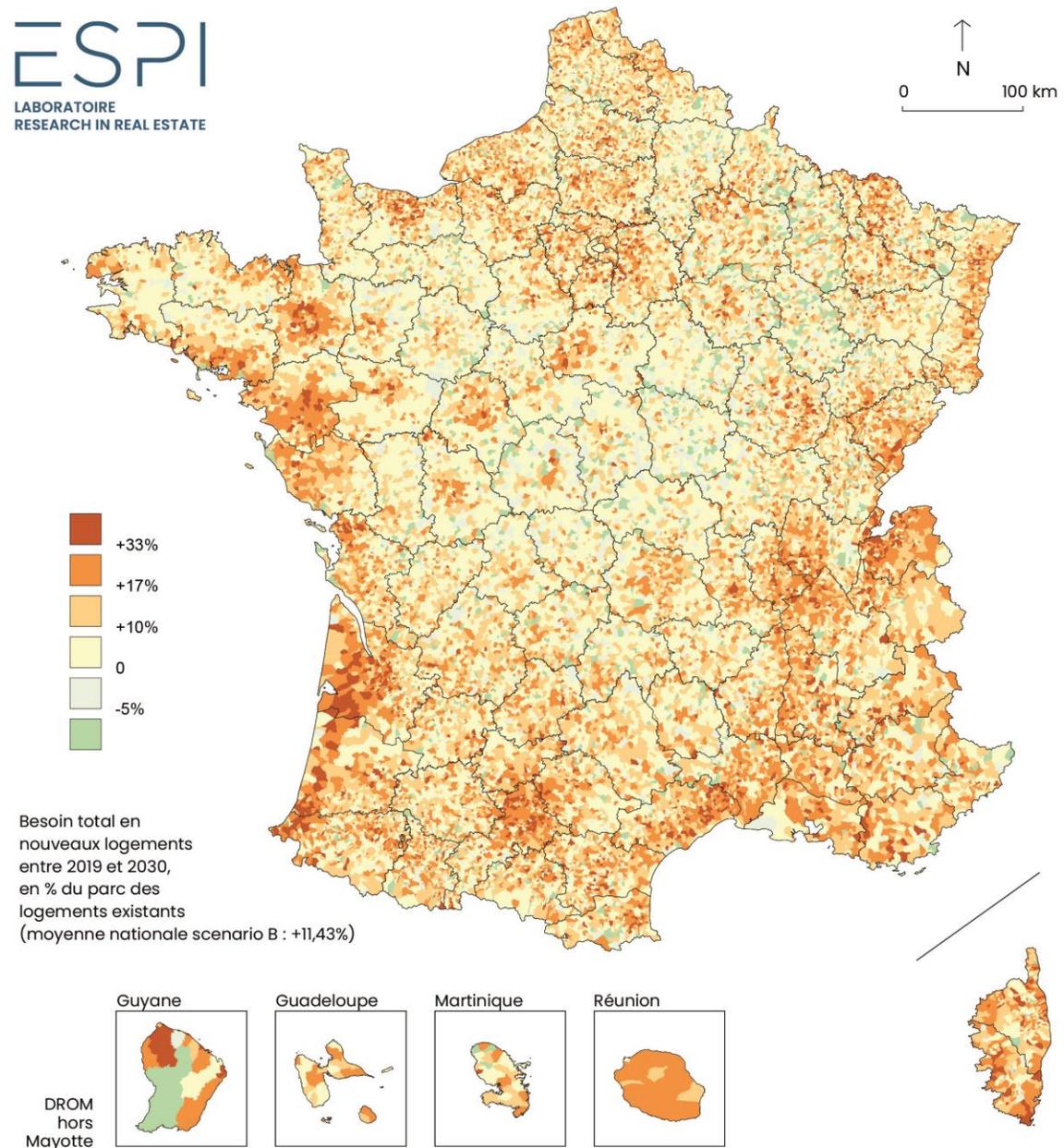
BESOINS ANNUELS DE LOGEMENTS

Horizon 2030 – lecture localisée

Des besoins territorialisés

- Il existe une forte concentration autour des grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Rennes, etc... Cela reflète **l'attractivité et le desserrement** que connaissent ces grandes villes
- Par ailleurs, les besoins seront également concentrés dans les agglomérations moyennes ainsi que les littoraux, en particulier à l'ouest et au sud-est, en raison de la **croissance de la population** au sein de ces zones
- Pour d'autres régions telle que la Corse, mais aussi la vallée du Rhône, le besoin est principalement induit par l'évolution des **résidences secondaires**
- Ainsi, ces dynamiques territoriales soulignent la nécessité d'adapter l'offre immobilière pour répondre à ces différents types de besoins, qui varient en fonction des localisations.

ESPI
LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE



Conclusions :

Une restructuration des besoins : Autrefois principalement induit par la croissance démographique, environ 40% de la demande résulte actuellement de la réduction de la taille des ménages. Face à la « crise du logement », une solution pourrait être de mettre l'accent sur l'étude des nouveaux modes de vie des français.

Une pénurie de logements ? : Au regard du rythme de construction des dernières années qui est relativement proche du besoin identifié, le scénario principal (B) suggère que la « crise du logement » réside davantage dans le manque d'adéquation entre l'offre et la demande, en particulier en ce qui concerne la localisation et le type / coût des logements, plutôt que dans un déficit quantitatif.

Une base de près de 400 000 logements supplémentaires par an reste cependant nécessaire, à concilier avec les impératifs d'aménagement sur le terrain

www.groupe-espi.fr



https://unam-territoires.fr/