HAL
open science

ÉVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT

Gérard-François Dumont

To cite this version:

Gérard-François Dumont. ÉVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT. Les conférences-débats de Polylogis, pp.106-121, 2015, 10.13140/RG.2.1.1971.0883 . halshs-01161863

HAL Id: halshs-01161863

https://shs.hal.science/halshs-01161863

Submitted on 9 Jun 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Gérard-François
DUMONT

CONFÉRENCE
23 juin 2014

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT

INTRODUCTION

Daniel Biard
Président du Comex Groupe Polylogis

Les questions démographiques sont fondamentales pour le logement social car, en effet, les besoins de la population et leurs évolutions au plan territorial déterminent les besoins de logement. Aussi, le groupe Polylogis est très heureux d'entendre le recteur Gérard-François Dumont, professeur à l'institut de géographie et d'aménagement.

Il est tout d'abord dirigeant d'entreprises consacrant son temps libre aux questions de population dont il avait découvert l'intérêt en publiant, en 1968, un premier papier sur le Limousin. Sa rencontre avec Alfred Sauvy, avec qui il noue des liens d'amitié, l'encourage dans cette voie. Fort de diverses publications, dont cinq livres avec le grand démographe français et deux livres préfacés par ce dernier, il présente en 1988 sa candidature au concours de recrutement des professeurs d'université. Ses fonctions universitaires le conduisent à diverses responsabilités dont celle éminente de recteur d'académie.

Sa carrière s'exprime dans de multiples fonctions : président de l'association Population & Avenir, directeur de séminaire au collège interarmées de défense, président de l'observatoire international de prospective territoriale, administrateur de la société de géographie, président du conseil scientifique de la société de stratégie, vice-président de l'académie de géopolitique de Paris, expert auprès du comité économique et social européen. Il est conseiller scientifique du centre géopolitique. Il est également membre de nombreuses instances : conseil scientifique de la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (Diact, ex-Datar), conseil national de l'information statistique, commission nationale d'évaluation du recensement de la population, comité de rédaction de la revue française de géopolitique *Outre-Terre*, comité des experts de l'observatoire des retraites. Il est conseil scientifique de la revue Géostratégique, de la *Revue française de géopolitique*, de l'*Advisory Council* de la revue *Bulletin of Geography* de l'université Nicolas-Copernic de Torun (Pologne). Il est membre du comité de rédaction de *Geopolitical Affairs* (Londres), du comité académique de la revue *Estudios sociales contemporáneos* (universidad nacional de Cuyo, Argentine), du conseil de la chancellerie de l'ordre national du mérite, du comité d'orientation de la cité nationale d'histoire de l'immigration. Il est membre de section du conseil économique et social (1994-1996).

Gérard-François Dumont est chevalier de l'ordre de la Légion d'Honneur, commandeur de l'ordre national du mérite. Il a reçu la médaille du mérite européen, la grande médaille de vermeil de la ville de Paris, le prix de la Société de géographie.

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT

Gérard-François Dumont
Recteur, professeur des universités

Face aux nombreux textes législatifs et réglementaires sur le logement et à leurs évolutions, il est intéressant de faire appel à l'analyse démographique qui apporte des bases objectives pour approfondir la question des besoins de logement. Il ne serait d'ailleurs, pas inutile d'étudier ces bases de plus près pour mieux inspirer les lois.

Hausse démographique, migration, ménage

Pour évoquer les liens entre démographie et logement, trois points méritent d'être soulignés. D'abord convenir que la population à loger en France est en augmentation et apporter quelques explications sur cette hausse spécifiquement française, alors que la population diminue dans la moitié des pays d'Europe, et, plus loin, au Japon. Ce sera le cas, en Corée du Sud et même en Chine, à compter des années 2030.

Pour comprendre les besoins en logement, il faut aussi se pencher sur les phénomènes migratoires, principal moteur des différences de population sur les territoires.

Enfin, troisième point, il convient de s'intéresser à la question des ménages, si tant est qu'on se réfère à l'équation : un ménage = un logement. Car, si le nombre de ménages augmente, il faut plus de logements.

Une dynamique démographique remarquable

La France est dans une situation de dynamique démographique originale, qui représente les 4/5 du solde naturel de l'Union européenne. Sa croissance de population, et ses besoins de logement, sont portés par cet excédent des naissances sur les décès et par son solde migratoire. Si cette observation paraît simple, dans la réalité, il faut convenir que solde naturel et solde migratoire sont en interaction. Un immigrant qui arrive sur le territoire français, y fait des enfants : c'est un fait que l'immigration ne rend pas stérile, même si elle ne rend pas non plus immortel ! Chaque année, en raison de ce solde naturel, la France accueille 250 000 habitants de plus et il faut les loger !

L'accroissement migratoire, c'est à dire l'excédent entre les personnes qui viennent habiter en métropole et celles qui la quittent, est une donnée relative en l'absence de registre des populations. Ce registre existe dans la plupart des autres pays européens : en Belgique, par exemple, l'immigrant s'inscrit à son arrivée sur le registre de la mairie.

Chaque année, la France compte 300 000 habitants de plus qu'il faut loger (addition des soldes naturel et migratoire). Cette augmentation de population est liée à l'importance de sa natalité : avec 15 millions de moins d'habitants, la France a 200 000 naissances de plus que l'Allemagne dont la population baisse depuis 1993 !

Immigration et fécondité

La France se trouve ainsi dans une situation relativement atypique, l'augmentation des naissances étant liée à l'importance de sa fécondité, la plus élevée d'Europe. L'immigration tient d'ailleurs son rôle dans cette courbe très positive de la fécondité, dans la mesure où la France attire davantage d'immigrants issus de pays à haute fécondité que les autres pays européens.

Les Français de nationalité ont une fécondité d'1,9 par femme, comparable aux européens présents sur le territoire français, et très supérieur aux autres pays (à noter : il faudrait 2,1 pour le simple remplacement des générations). Les personnes d'une nationalité hors Union européenne ont, eux, un taux approchant 4 enfants

par femme ! Ce taux s'explique par leur comportement de fécondité et par les implications du droit de la nationalité.

Indéniablement, l'immigration joue un rôle sur la fécondité. Ce n'est pas le seul facteur. L'autre raison de la croissance de la population, est la santé et plus précisément le taux de survie, plutôt favorable à de nombreux Français et de Françaises. L'espérance de vie a augmenté de façon continue pendant tout le XXe siècle. Ce sont autant de citoyens qu'il faut loger en plus : en 1901, l'espérance de vie n'allait pas au-delà de 47 ans. Seule l'année 2003 a connu une baisse de l'espérance de vie du fait de la canicule ! Mais côté logement, le « bénéfice » de cette année noire a été annihilé par le taux bondissant de l'année 2004 qui s'est maintenu depuis, l'État et les collectivités locales ayant mis en place des dispositifs anti-canicule.

Une autre évolution est à noter quant à cet indice d'espérance de vie : l'écart entre les hommes et les femmes a tendance à se réduire ! Ce resserrement peut s'expliquer par le tabagisme des femmes.

Vers la France à 70 millions d'habitants

À partir de ces données, peut-on considérer que la population va encore augmenter ? Les projections démographiques à l'année 2030 sont déjà connues et ne peuvent varier que par rapport à trois données : nombre de naissances en 2030, de décès et de migrations… Il est vraisemblable que l'espérance de vie se poursuivra à la hausse avec encore un resserrement entre les femmes et les hommes, que la fécondité se maintiendra au seuil actuel tout comme le flux d'immigration.

À partir de ces trois hypothèses (elles sont considérées par les démographes comme plutôt hautes), il est possible d'évaluer la population de la France à 70 millions d'habitants à l'horizon 2040, avec un besoin de logements en proportion.

Des besoins en logement disparates selon les régions

À travers ces projections se révèle un besoin de logements pour plusieurs millions d'habitants. Mais inégalement selon les territoires. L'ouest de la France (Bretagne, Aquitaine et les Pays-de-la-Loire), sera plus concernée, tout comme les régions Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon. Tandis que la Champagne-Ardenne, le Nord-Pas-de-Calais, la Lorraine et la Bourgogne connaîtront des croissances extrêmement faibles. D'ici à 2040, Rhône-Alpes est la région championne du nombre d'habitants supplémentaires, suivi par l'Île-de-France, les Pays-de-la-Loire, puis le Languedoc-Roussillon. Ces évolutions révèlent des contrastes territoriaux si forts qu'il n'est pas significatif de les observer au niveau national. Par contre, il est nécessaire de s'intéresser au taux de fécondité par département : la Seine-Saint-Denis est le premier département en naissances sur le territoire, suivi par la… Mayenne ! Ces disparités sont liées à des situations locales, ici ou là plus malthusiennes qu'ailleurs, qui expliquent les résultats de certains départements ruraux. Elles ont des effets sur la dynamique démographique et, du même coup, sur les besoins en logement.

Migration, le véritable moteur démographique

Mais cette donnée n'influe pas autant que les migrations, véritable moteur des évolutions démographiques et qui mérite une analyse précise, qu'elle soit internationale ou nationale.

La migration internationale s'exerce avec force principalement en l'Île-de-France, soit 20% de la France métropolitaine mais 40% de l'arrivée de l'immigration internationale, qui pèse sur la demande de logements. Par contre le jeu des migrations internes est différent, les statistiques de la Seine-Saint Denis en sont la preuve. Ce département, qui reçoit le plus de migrants de l'international et présente le taux de départ le plus important, présente un solde migratoire relativement faible. On en conclura, que les résultats de la Seine-Saint-Denis additionnés aux sept autres départements, font de l'Île-de-France un territoire répulsif, avec un solde migratoire très négatif chaque année. Si l'Île-de-France voit arriver des immigrants, elle voit partir des émigrants !

Quand l'âge survient

Le phénomène migratoire, en Île-de-France comme ailleurs, est corrélé avec l'âge. À certaines périodes de la vie, les taux de migration sont plus importants et les destinations différentes. On constate

deux pics de migration. L'un vers 18-30 ans pour faire ses études avec déménagement, qui peut ensuite susciter des déménagements en zones périurbaines. L'autre à la retraite lorsque la contrainte de la proximité du lieu de travail disparaît et que de nouveaux choix s'opèrent, parfois avec la transformation d'une résidence secondaire en principale. En Bretagne, par exemple, la moitié des retraités qui partent s'installer, sont d'origine bretonne. Même si la majorité des retraités se maintient à son domicile principal, cette migration-là provoque un effet de levier important sur des territoires dépeuplés. Une troisième étape de la vie, à l'âge de 85 ans, suscite une nouvelle phase de migration, vers un foyer logement, un Ehpad, ou à proximité de la famille, suivant le degré de dépendance des personnes.

Résidences principales : hausse généralisée

Si elle est variée, la croissance du nombre de résidences principales a concerné tous les arrondissements français, même dans les arrondissements où la population a diminué. Parmi les arrondissements au taux de croissance particulièrement significatif, on citera les Sables d'Olonne (Vendée), La-Roche-sur-Yon (Vendée), Arcachon (Gironde), Dax (Landes), Toulouse et Muret (Haute-Garonne), Narbonne (Aude), Brignoles (Var), Castellane (Alpes de-Haute-Provence), etc.

La plupart des arrondissements où cette croissance a été faible ne sont pas littoraux, sauf en Picardie, en Haute-Normandie et dans le Cotentin. À l'inverse, les arrondissements à forte croissance sont essentiellement littoraux ou sublittoraux, auxquels s'ajoutent l'ère toulousaine avec le développement de l'industrie aéronautique, l'ère lyonnaise, et quelques territoires frontaliers avec l'ère genevoise, Bâle ou le Luxembourg.

L'éventail d'évolution de la croissance du nombre de logements principaux s'étend de 1,54 pour le taux minimum à 21,82 pour la croissance maximum.

Plus de ménages, moins de personnes

Pour apprécier les conséquences de cette évolution, il faut étudier l'évolution des ménages, et convenir que si le nombre de personnes par ménage augmentait, le besoin de logement lui n'augmenterait pas systématiquement… On constate en France, au contraire, une diminution du nombre de personnes par ménage : 2,88 personnes composaient un ménage en 1975, 2,40 en 1999 et 2,26 actuellement. Cette diminution entraîne une augmentation du nombre de ménages, passant de 17,7 millions en 1975 à 27 millions aujourd'hui.

Cette diminution du nombre de personnes par ménage doit être analysée avec soin et à travers plusieurs facteurs : elle se lit d'abord dans l'augmentation forte (1,8 million) dans les dix dernières années, de ménage d'une personne. Cette croissance est principalement due à trois raisons : les jeunes étudiants qui quittent leur famille, un phénomène spécifique à la France. Deuxième raison, les ruptures dans la vie de couple. Le veuvage est la troisième explication.

Cette diminution du nombre de personnes par ménage se traduit aussi par l'augmentation du nombre de couples sans enfants (+ 1,2 million sur les dix dernières années). Il faut surtout y voir l'évolution du nombre de personnes âgées, du fait de l'augmentation de l'espérance de vie et de la gérontocroissance.

Autre facteur encore pour expliquer la diminution du nombre de personnes par ménage, l'augmentation des foyers monoparentaux qui recoupe les chiffres indiqués plus haut (+ 400 000 sur les dix dernières années). À cela s'ajoute l'augmentation des autres ménages sans famille (228 000) : colocations d'étudiants… Enfin, comme dernier facteur, citons la diminution du nombre des familles, c'est à dire du nombre de couples avec enfants (- 340 000 couples avec enfants).

Une demande de logements

Le nombre de logements doit augmenter en parallèle à cette augmentation du nombre de ménages, sans négliger les variations d'évolution du nombre de personnes par ménage selon les territoires : certains vont connaître une forte baisse du nombre de personnes par ménage, d'autres vont stagner, certains autres auront un nombre de personnes par ménage augmentant, selon la nature des flux démographiques.

Ces différences aident à identifier les territoires où le nombre de personnes par ménage va augmenter ou diminuer. Les raisons de

ces évolutions sont multiples. Les territoires dont le nombre de personnes par ménage a augmenté sont relativement peu nombreux : Redon (Ille-et-Vilaine), Lodève liée à la dynamique de Montpellier (Hérault), Marseille (Bouches-du-Rhône), Nice (Alpes-Maritimes), Castellanne (Alpes-de-Haute-Provence) et Ajaccio (Corse du Sud). Sur ces territoires où le nombre de personnes par ménage était plutôt faible, le système migratoire a amené des ménages dont le nombre de personnes moyen est plus important.

En dehors de ces quelques territoires, la plupart ont un nombre de personnes par ménage qui a plutôt diminué, avec des intensités très variables, en fonction de la fécondité, du système migratoire… Certains territoires (Île-de-France, Les Sables d'Olonne, Arcachon, Toulouse, la région Provence Côte-d'Azur, le Languedoc-Roussillon) ont un nombre de personnes par ménage qui a diminué faiblement. D'autres, au contraire, ont vu cette diminution s'accélérer parce que la fécondité y est relativement faible ou s'est affaiblie, que la population était relativement âgée avec une poussée du veuvage et de l'habitat isolé (Nord-Est, Massif Central, Sud-Ouest et sud de la Corse).

Ces contrastes montrent une fois de plus que la moyenne en démographie n'existe pas et souligne l'importance des diversités territoriales.

L'avenir ? Des ménages de plus en plus seuls…

L'hypothèse pour l'avenir est que le nombre de personnes par ménage va continuer de diminuer. Deux raisons peuvent justifier cette tendance : la première, structurelle s'explique par l'effet mécanique de la pyramide des âges, avec la gérontocroissance, l'écart d'espérance de vie entre les hommes et les femmes renforcé par la politique de maintien à domicile des personnes âgées. La seconde est liée au comportement : certains de nos contemporains souhaitent éviter des « coûts de promiscuité », considérant que cela revient plus cher de vivre à plusieurs sous le même toit ! Si vivre à quatre implique plutôt des économies d'échelle, on ne peut, pour autant, nier ces coûts externes négatifs ressentis. Ils incitent certaines personnes à payer plus pour vivre seul.

2030 : une demande supplémentaires de 10%

Face aux difficultés économiques de notre pays, ces coûts de promiscuité peuvent s'effacer ou devenir secondaires par rapport à la nécessité de faire des économies d'échelle. Ce qui impliquerait un ralentissement de la diminution du nombre de personnes par ménage. Mais la tendance lourde actuelle reste plutôt une diminution persistante de nombre de personnes par ménage : de 2,6 aujourd'hui à 2,1 en 2030. Dans cette hypothèse, le nombre de logements devrait augmenter de plus de 10%.

À ces projections, il faut opposer de nombreuses ruptures possibles.

La fécondité peut baisser au niveau de l'Allemagne ce qui modifierait profondément la situation démographique française. Mais elle peut aussi à l'inverse remonter à des seuils qu'elle a connus il y a trente ans et poserait alors très différemment la question du logement, notamment celle de la taille des logements.

Si la mortalité ne devrait pas connaître, à l'horizon 2030, de changements considérables, sauf si surviennent des épidémies entraînant une diminution de l'espérance de vie, par contre à l'horizon 2050, il se pourrait que l'espérance de vie cesse d'augmenter. Les générations qui atteindront alors 60 ou 70 ans auront eu des comportements de vie moins précautionneux que les générations octogénaires d'aujourd'hui qui ont vécu de façon relativement sobre. Quel sera le style de vie de telles générations dans plusieurs décennies, avec la drogue, l'alcool, la cigarette ? Personne ne sait si l'abus du téléphone portable ne déclenchera pas, après trente ans d'usage intensif, des maladies neuronales qui diminueront l'espérance de vie.

Immigration : une certitude, des incertitudes

Concernant l'immigration internationale, il est difficile de tracer des prévisions, tant de changements pouvant intervenir en fonction des événements géopolitiques. Quel sera l'attractivité de la France ? Il faut rappeler que, dans les années 60 et 70, le Royaume-Uni avait un solde migratoire… négatif ! Personne n'imaginait alors un renversement de tendance. De répulsif, ce pays est devenu attractif ! Les migrations en interne pourraient, elles aussi, connaître

des changements significatifs en fonction de modifications réglementaires ou de l'environnement. Le taux de migration des retraités, par exemple, a été élevé du fait d'un âge de la retraite ou de la préretraite relativement bas, mais il peut évoluer avec l'augmentation de l'âge de la retraite à 65, voire 70 ans ! Les retraités de demain, plus âgés, auront peut-être moins envie de changer de cadre de vie.

Il faut aussi faire avec les changements climatiques et le réchauffement majeur annoncé par le Giec pour certains territoires, comme la grande plaine de l'Aquitaine ou Arcachon. Depuis quarante ans, la France a connu un héliotropisme positif, la vie semblant plus agréable dans le sud, et le climat plus ensoleillé qu'en Bretagne ou en Normandie. Mais demain, en cas d'accélération de ces changements, des épisodes caniculaires qui se multiplieraient dans le sud de la France peuvent changer cette donne. Une migration vers des régions septentrionale n'est pas à exclure, laissant la place à un héliotropisme négatif.

On voit par là que de nombreuses ruptures peuvent se produire, auxquelles il faut ajouter l'effet de stratégie de développement de certains territoires qui peuvent leur profiter ou au contraire les rendre répulsifs. Pour s'en convaincre, il suffit de comparer l'évolution des unités urbaines de Montpellier et de Nîmes au cours des récentes décennies. Ces deux villes auraient dû bénéficier à la même allure de l'héliotropisme positif. Nîmes aurait même pu en profiter davantage du fait de sa position géographique privilégiée. Pourtant ces deux villes ont connu des évolutions très dissemblables. Aujourd'hui, la population de Montpellier est le double de celle de Nîmes. Cet écart s'explique, en partie, par la décision de faire de Montpellier une capitale politique régionale. Avec les atouts qu'elle a pu en tirer. Mais ce n'est pas suffisant. Une stratégie a été menée par Georges Frèche au fil de ses mandats, pour attirer des activités et des populations.

L'avenir ne se prévoit pas, il se construit

En conclusion, il faut d'abord convenir que la démographie fournit une connaissance plus précise des territoires et de leur évolution, à travers des tableaux de bord nourris grâce à de nombreux indicateurs. Ensuite, on peut avoir la quasi-certitude que la population de la France continuera d'augmenter, tout comme le nombre de ménages, ne serait-ce que par un effet de vitesse acquise. Du fait de cette hausse structurelle du nombre de ménages, indépendante de l'évolution des comportements et liée à l'effet mécanique de la gérontocroissance, il faudra nécessairement augmenter le nombre de logements. Cette offre quantitative de logements évolue et évoluera de façon circonstanciée, selon les territoires.

Parmi les créations de l'auteur

Gérard-François Dumont est l'auteur de formules ou néologismes, largement repris, pour définir des réalités sociales ou géographiques nouvelles. Parmi ceux-ci :

« **L'Europe ridée** » illustre le vieillissement contemporain de la population de l'Europe.

« **L'hiver démographique** » définit la situation d'un territoire ayant « une fécondité nettement et durablement en dessous du seuil de remplacement des générations ».

« **La para urbanisation** » décrit le « processus conduisant au peuplement d'espaces de morphologie rurale situés au-delà des agglomérations et dont une proportion importante de la population active occupée vient quotidiennement effectuer ses activités professionnelles dans l'agglomération ». Elle se distingue de la « périurbanisation » : « urbanisation qui s'étale sans discontinuité à partir de la ville-centre et qui forme une agglomération morphologique ».

« **La gérontocroissance** » est « l'augmentation du nombre de personnes âgées dans une population », à distinguer du vieillissement qui définit « l'augmentation de la proportion des personnes les plus âgées dans une population considérée ».

« **La gérontodécroissance** » est « la diminution du nombre de personnes âgées dans une population ».

« **La juvénocroissance** » décrit « l'augmentation du nombre de jeunes dans une population ».

« **La juvénodécroissance** » définit « la baisse du nombre de jeunes dans une population ».

Gérard-François DUMONT
Recteur, professeur des universités

Expert engagé auprès de nombreux centres de décision (voir l'introduction ci-avant), il est professeur à l'institut de géographie et d'aménagement de l'université de Paris-IV, recteur d'académie. Spécialiste en matière de démographie et de vieillissement des populations et des migrations humaines, il a publié des ouvrages avec Alfred Sauvy. Parmi ses travaux de recherche les plus récents : *Diagnostic et gouvernance des territoires*, Armand Colin, 2012 ; *Dictionnaire de géopolitique et de géoéconomie* (dir. P. Gauchon), Coll. Major, PUF, avril 2011 ; *Géographie urbaine de l'exclusion*, L'Harmattan, 2011 ; *La France en villes*, Sedes, 2010 ; *Doit-on contrôler l'immigration ?* avec Hervé Le Bras, Prométhée, coll. Pour ou contre ?, 2009 ; *Géopolitique de l'Europe*, (avec Pierre Verluise), Sedes, juin 2009 ; *Atlas de l'Union européenne élargie*, (avec Pierre Verluise), IRIS-diploweb.com, 2008 ; *Population et territoires de France en 2030. Le scénario d'un futur choisi*, L'Harmattan, 2008 ; *Démographie politique. Les lois de la géopolitique des populations*, Ellipses, 2007 ; *Les métropoles régionales intermédiaires en France : quelle attractivité ?* La Documentation Française, 2007, avec Laurent Chalard et Population et Avenir ; *Les Territoires face au vieillissement en France et en Europe*, Paris, Ellipses, 2006.