



HAL
open science

Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030. Méthode et résultats.

Ismaël N'daw, Samuel Depraz

► To cite this version:

Ismaël N'daw, Samuel Depraz. Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030. Méthode et résultats.. 11/2023, ESPI2R. 2023, <https://www.cahiers-espi2r.fr/1245>. <halshs-04428251>

HAL Id: halshs-04428251

<https://shs.hal.science/halshs-04428251v1>

Submitted on 23 Apr 2024

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.



Distributed under a Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0 - Attribution - Non-commercial use - No Derivative Works - International License

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030

Méthode et résultats

Novembre 2023



Union Nationale
des Aménageurs



groupe-espi.fr

Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030. Méthode et résultats.
Rapport auprès de l'Union nationale des aménageurs (UNAM), laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R), Paris, novembre 2023.

Étude et rédaction : Ismaël N'DAW, ingénieur de recherche, laboratoire ESPI2R, Paris.

Direction scientifique : Samuel DEPRAZ, directeur de la recherche de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI), directeur du laboratoire ESPI2R, Paris.

Relecture et accompagnement scientifique : Carmen CANTUARIAS-VILLESSUZANNE, Laura DUTHILLEUL, Benjamin FRAGNY, économistes, laboratoire ESPI2R, Paris.

Composition et édition scientifique : Lolita GILLET, éditrice à la recherche, laboratoire ESPI2R, Paris.

État de référence des données : année 2019 (Insee/RGP et logement), données Filocom (vacance de plus d'un an) et données Sital2 (construction).

Les propos de ce rapport ne sauraient engager l'UNAM ni aucune des entreprises qu'elle représente.

Pour citer cette étude : N'DAW, I., & DEPRAZ, S. (2023). *Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030. Méthode et résultats*. Rapport auprès de l'Union nationale des aménageurs (UNAM). Laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R). En ligne : www.cahiers-espi2r.fr > rubrique Études et rapports scientifiques

Crédit photo : PackShot, Adobe Stock.

© ESPI, 2023

Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030

Méthode et résultats

Novembre 2023



Résumé. Ce rapport a pour objectif d'évaluer les besoins en logements des Français entre 2019 et 2030. La méthodologie employée repose sur le principe de « demande potentielle » qui se divise en cinq composantes : l'effet démographique, le desserrement des ménages, l'évolution du nombre des résidences secondaires et occasionnelles ainsi que celle des logements vacants, et le renouvellement du parc des logements. Ces éléments sont calculés par des prolongements de tendance à partir des données de l'Insee relatives à la démographie et au logement en France.

Quatre scénarios ont été élaborés sur la base de doubles hypothèses concernant la projection de la population pour 2030 et l'évolution des logements vacants. En outre, des données de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement ont permis d'ajouter à cette demande potentielle un objectif de résorption des situations de privation de logement. Enfin, en prenant en compte les besoins de la population vivant en communauté (population hors ménage), les résultats suggèrent un besoin, principalement dû au desserrement des ménages, compris entre 379 490 et 426 896 logements par an d'ici 2030 selon le scénario retenu.

Mots-clés. Besoins, logements, demande potentielle, desserrement des ménages



Sommaire

06	Introduction
09	Demande potentielle
31	Besoins non satisfaits
37	Population hors ménage
40	Résultats
44	Limites
47	Conclusion
50	Bibliographie
54	Annexes
57	Table des matières
58	Table des figures

Introduction

Un sujet historique mais toujours d'actualité

La problématique du **besoin en logements** est apparue en France, au plus tard, durant la période d'après-guerre. À cette époque, les premières études quantitatives de Sauvy (1946) et Henry (1949) analysaient déjà cette demande ainsi que la relation complexe qu'elle entretient avec la croissance démographique, complexité notamment due aux nombreuses caractéristiques à prendre en compte telles que la natalité, la mortalité, la nuptialité, la fréquence des divorces ou encore la migration interne. D'autres facteurs comme le renouvellement des immeubles et l'adaptation des logements à la dimension des familles ou encore le déficit accumulé au fil des années sont aussi évoqués (HENRY, 1950).

Quelques décennies plus tard, le besoin en logements reste un enjeu majeur en France. De nombreux efforts continuent d'être déployés dans l'objectif de trouver des solutions adaptées à cette question paraissant pourtant simple aux premiers abords, mais qui est en réalité beaucoup plus compliquée. Pour cela, différentes méthodes ont été élaborées et développées.

Le principe de « demande potentielle »

Dans cette étude, la méthodologie employée repose sur l'évaluation de la demande potentielle. Celle-ci s'appuie sur des projections fondées sur l'observation du passé afin d'estimer la demande de logements à un horizon donné. Elle est composée de deux éléments : le « **point mort** » et l'« **effet démographique** ».

[1] Demande potentielle $_t$ = Effet démographique $_t$ + Point mort $_t$

Le calcul du point mort permet d'estimer un rythme de construction nécessaire en prenant en compte les différents besoins en logements liés au desserrement des ménages, à la fluidité ainsi qu'au renouvellement du parc tel que :

$$\begin{aligned} [2] \text{ Point mort } &_t \\ &= \text{Desserrement des ménages } &_t \\ &+ \text{Variation des résidences secondaires et occasionnelles } &_t \\ &+ \text{Variation des logements vacants } &_t + \text{Renouvellement du parc } &_t \end{aligned}$$

En d'autres termes, il permet d'évaluer, à population constante en volume, la production nécessaire de logements afin de répondre aux besoins liés aux mutations structurelles du parc. Néanmoins, l'évolution des besoins en logements est également fortement corrélée à celle de la population. Ce phénomène est appelé l'« **effet démographique** ». La demande potentielle peut alors être estimée *via* la formule ci-dessous :

$$\begin{aligned} [3] \text{ Demande potentielle } &_t \\ &= \text{Effet démographique } &_t + \text{Desserrement des ménages } &_t \\ &+ \text{Variation des résidences secondaires et occasionnelles } &_t \\ &+ \text{Variation des logements vacants } &_t + \text{Renouvellement du parc } &_t \end{aligned}$$

L'objectif de cette étude est de projeter de la manière la plus précise possible chacun de ces éléments afin d'estimer le besoin en logements des Français à l'horizon 2030. Pour cela, le recensement de la population en 2019 de l'Insee (2022), contenant des données sur la démographie et les logements, est utilisé comme base de données principale. La méthodologie employée pour évaluer chacune des composantes, ainsi que les résultats, sont détaillés pas à pas.



DEMANDE POTENTIELLE





Effet démographique

L'effet démographique mesure le besoin en logements résultant exclusivement de l'évolution du nombre de ménages entre 2019 et 2030 tel que :

$$[4] \text{ Effet démographique}_{2019-2030} = \frac{(\text{Population}_{2030} - \text{Population}_{2019})}{\text{Taille moyenne des ménages}_{2030}}$$

Disposant des données concernant la population des ménages à l'échelle communale en 2019, il reste à projeter la population et la taille moyenne des ménages pour 2030.

Projection de la population pour 2030

Afin de réaliser des projections de la population, la plupart des études utilisent la méthode de projection fondée sur **le modèle Omphale** conçu par l'Insee. Omphale, pour « outil méthodologique de projections d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves », permet de produire des projections de la population, des bases de données démographiques, des analyses démographiques ainsi que des scénarios pour le futur (INSEE, 2011). Ce modèle est réalisé à l'aide de **la méthode des composantes**. De par cette approche, les projections estiment, année après année, pour les hommes et les femmes séparément, le nombre de naissances, de décès ainsi que le solde migratoire à chaque âge (ALGAVA & BLANPAIN, 2021b). Cependant, il est important de noter que cette étude s'appuie sur des prévisions à l'échelle communale, et les données générées par la méthode Omphale ne sont pas disponibles à ce niveau.

Dans cette analyse, la projection de la population pour 2030 se fera par une extrapolation de tendance. L'idée initiale (scénario A) est de choisir comme période de base les onze dernières années (2008-2019) afin de projeter les onze années à venir (2019-2030) :

$$[5] \text{ Population}_{2030} = \text{Population}_{2019} \times (1 + t_{08-19})^{11}$$

où 11 = 2030-2019

Avec le taux géométrique de variation annuelle moyenne :

$$[6] t_{08-19} = \left[\left(\frac{\text{Population}_{2019}}{\text{Population}_{2008}} \right)^{\frac{1}{11}} \right] - 1$$

où 11 = 2019-2008

La projection de la population des ménages s'élève à 68 685 352 en 2030. À défaut de reprendre les données de l'Insee concernant les projections de la population, elles sont utilisées comme contrôle. À titre de comparaison, avec la méthode des composantes, l'Insee (ALGAVA & BLANPAIN, 2021a) projette une population de 69 075 397 en 2030 selon son scénario « migrations hautes ». C'est celui-ci, parmi les 27 scénarios de projection, qui est pris comme référence au vu du solde migratoire sur les dernières années en France (TANNEAU, 2023). En faisant l'hypothèse que la population hors ménage se maintient à 2,4 % (BRUTEL, 2022), la population des ménages serait d'environ 67,4 millions en 2030. Ainsi, la projection calculée ici surestime celle de l'Insee d'environ 1,3 million. Ceci peut être expliqué par le manque de précision et de rigueur dont la méthode de projection fait preuve comparée à celle employée par l'Insee, qui prend en compte la structure par âge et par sexe lors des projections (ALGAVA & BLANPAIN, 2021b).

Cependant, lorsque la période 2013-2019, moins dynamique en croissance, est considérée comme période de référence pour la projection de la population des ménages, au lieu de 2008-2019, **la population s'élève à 68 190 128 en 2030**. Cette nouvelle estimation est plus proche de celle de l'Insee. On peut donc avancer que des projections basées sur cette période sont plus crédibles. C'est la raison pour laquelle cette étude choisit **ce scénario B comme scénario « central »**.

Le scénario A, basé sur les projections à partir de la période 2008-2019, est conservé à titre de comparaison.

Projection de la taille moyenne des ménages pour 2030

La même méthode d'extrapolation de tendance est appliquée afin de projeter la taille moyenne des ménages pour 2030 :

$$[7] \text{ Taille moyenne des ménages}_{2030} = \text{Taille moyenne des ménages}_{2019} \times (1 + t_{13-19})^{11}$$

où 11 = 2030-2019

Avec :

$$\bullet [8] \text{ Taille moyenne des ménages}_{2019} = \frac{\text{Population}_{2019}}{\text{Résidences principales}_{2019}}$$

$$\bullet [9] t_{13-19} = \left(\frac{\text{Taille moyenne des ménages}_{2019}}{\text{Taille moyenne des ménages}_{2013}} \right)^{\frac{1}{6}} - 1$$

où 6 = 2019-2013

On obtient une taille moyenne des ménages pour 2030 de 2,078511. Ce résultat est en accord avec les conclusions de Jacquot (2012) et de Dumont (2022), qui avaient respectivement projeté une taille moyenne des ménages pour l'année 2030 de 2,10 et 2,08. Les chiffres calculés pour 2008 et 2013 sont quant à eux très proches de ceux dévoilés par l'Insee (2023) (cf. Annexe 1 p. 54).

Effet démographique

Ainsi, les projections de tendance basées sur la période 2013-2019 permettent d'estimer **un besoin lié à l'effet démographique de 578 166 logements entre 2019 et 2030, soit 52 561 logements par an.**

Ces chiffres sont plus élevés lorsque les projections de tendance sont construites à partir de la période 2008-2019 (cf. Tableau 1 ci-contre). Ce besoin est principalement concentré au sein des agglomérations ainsi que sur les littoraux, en particulier de l'ouest et du sud-est de la France (cf. Carte 1 ci-contre).

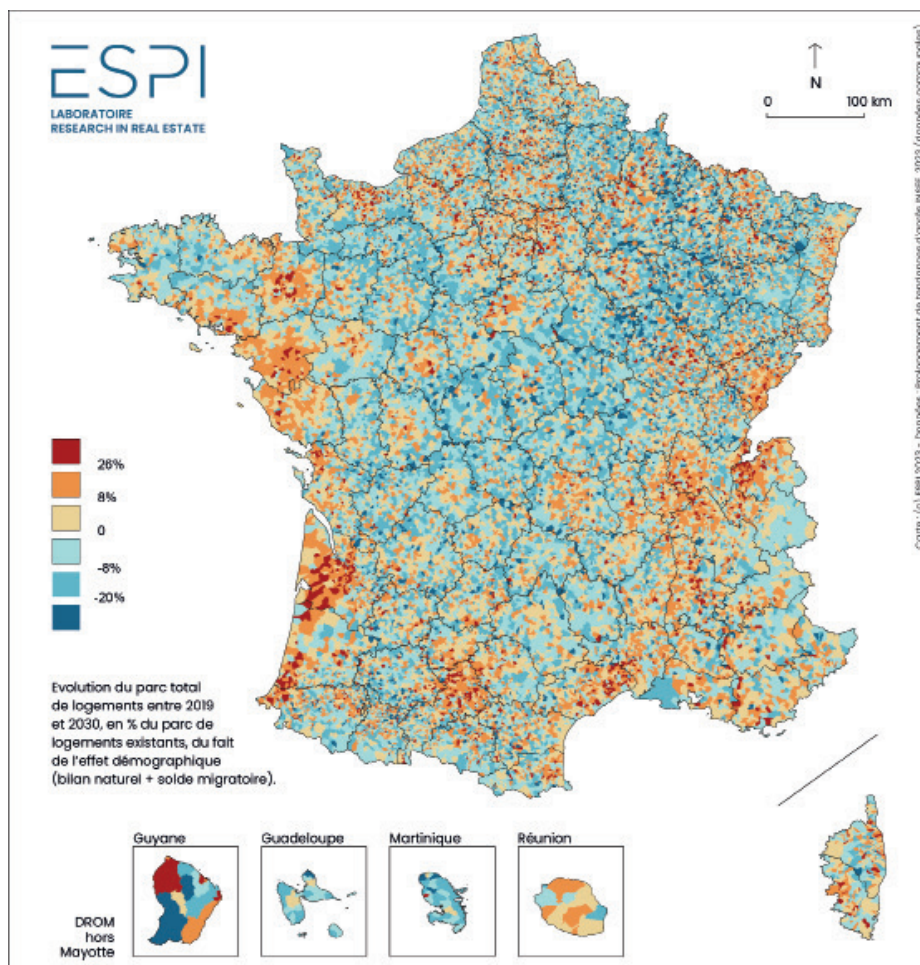
Tableau 1. Besoins en logements liés à l'effet démographique sur la période 2019-2030

	Scénario A	Scénario B
Projection de la population pour 2030	68 685 352	68 190 128
Projection de la taille moyenne des ménages pour 2030	2,086469	2,078511
Effet démographique	+ 813 311	+ 578 166
Effet démographique/an	+ 73 937	+ 52 561

Scénario A : croissance démographique à partir de la période 2008-2019.

Scénario B : croissance démographique à partir de la période 2013-2019.

Carte 1. Besoins en logements liés à l'effet démographique sur la période 2019-2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2019)

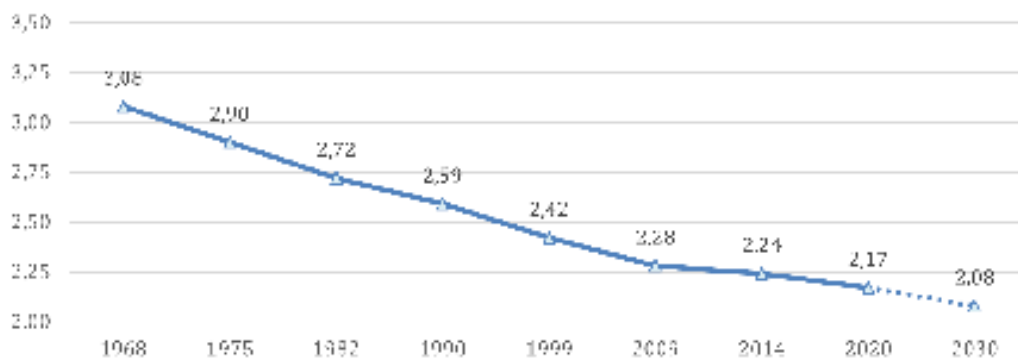


2

Desserrement des ménages

Comme démontré dans le graphique 1 ci-dessous, la taille moyenne des ménages ne cesse de baisser sur les six dernières décennies.

Graphique 1. Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2030



Sources : Insee. Taille des ménages : données annuelles de 1968 à 2020/chiffres-clés, 2023. Calculs ESPI2R.

L'évaluation des besoins liés à ce « **desserrement des ménages** » vise à prendre en compte l'évolution des différents modes de vie tels que la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, la hausse des divorces, la multiplication des familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution du nombre moyen d'enfants par femme... L'ensemble de ces facteurs fait baisser le taux d'occupation des résidences principales en France et tend à créer un besoin supplémentaire en logements. Celui-ci peut être estimé par la formule suivante :

[10] Desserrement₂₀₁₉₋₂₀₃₀

$$= \left(\frac{\text{Population}_{2019}}{\text{Taille moyenne des ménages}_{2030}} \right) - \left(\frac{\text{Population}_{2019}}{\text{Taille moyenne des ménages}_{2019}} \right)$$

Grâce aux projections de tendance basées sur la période 2013-2019, **le besoin lié au desserrement des ménages est estimé à 1 589 150 logements entre 2019 et 2030, soit 144 468 logements par an**. Ces chiffres diminuent lorsque les projections basées sur les tendances sont établies à partir de la période 2008-2019 (cf. Tableau 2 ci-dessous). Cette variation s'explique par une projection de la taille moyenne des ménages pour 2030 plus grande sur cette période, qui se traduit par un desserrement plus faible.

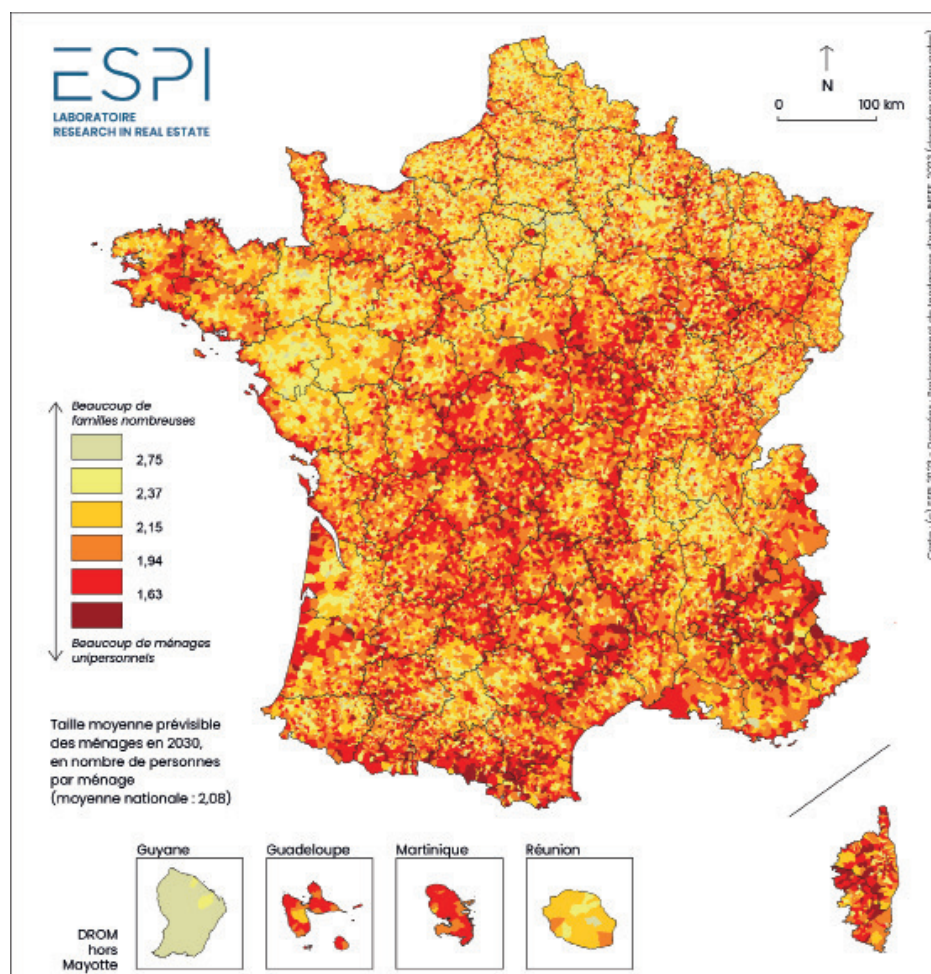
Tableau 2. Besoins en logements liés au desserrement des ménages sur la période 2019-2030

	Scénario A	Scénario B
Projection de la taille moyenne des ménages pour 2030	2,086469	2,078511
Desserrement des ménages	+ 1 466 230	+ 1 589 150
Desserrement des ménages/an	+ 133 294	+ 144 468

Scénario A : croissance démographique à partir de la période 2008-2019.

Scénario B : croissance démographique à partir de la période 2013-2019.

Carte 2. Projection de la taille moyenne des ménages pour 2030 (selon le scénario B)



Un desserrement significatif des ménages est observé, en particulier dans les espaces ruraux du centre-est et le long des littoraux. Ce phénomène peut s'expliquer par l'augmentation des ménages unipersonnels en partie due au vieillissement de la population. Il n'est pas étonnant de constater que cette réduction de la taille des ménages est également marquée au sein des grandes métropoles, en raison d'une décohabitation précoce des jeunes adultes et d'une augmentation des divorces, par exemple (familles monoparentales). En revanche, ce phénomène est réduit dans les couronnes périurbaines où résident les familles avec enfants.

3

Variation des résidences secondaires et occasionnelles

Tout comme les logements vacants, les résidences secondaires peuvent être transformées en résidences principales et inversement. Ainsi, la variation de leur nombre impacte les besoins en logements. Cette mesure permet d'évaluer la production nécessaire afin d'assurer la fluidité du marché immobilier :

$$\begin{aligned} [11] \text{ Variation des résidences secondaires et occasionnelles}_{2019-2030} \\ = \text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2030} \\ - \text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2019} \end{aligned}$$

Pour estimer le nombre de résidences secondaires et occasionnelles en 2030, l'idée initiale consistait à utiliser une extrapolation de tendance basée sur une croissance géométrique. Par ailleurs, au regard de leur évolution sur les périodes précédentes (*cf.* Annexe 2 p. 54), la démarche vise à projeter les onze prochaines années (2019-2030) à partir des onze précédentes (2008-2019) :

$$\begin{aligned} [12] \text{ Résidences secondaires et occasionnelles}_{2030} \\ = \text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2019} \times (1 + t)^{11} \end{aligned}$$

où 11 = 2030-2019

Avec le taux géométrique de variation annuelle moyenne :

$$[13] t = \left[\left(\frac{\text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2019}}{\text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2008}} \right)^{\frac{1}{11}} \right] - 1$$

où 11 = 2019-2008

Cependant, 864 communes présentent des valeurs manquantes car le nombre de résidences secondaires et occasionnelles était de zéro en 2008, ce qui rend impossible le calcul du taux de variation. Dans ces cas, remplacer le taux par zéro serait trompeur puisqu'il ne refléterait pas la véritable évolution du nombre de résidences secondaires et occasionnelles de ces communes. Par exemple, la commune de Bischwiller (67046) ne comptait aucune résidence secondaire et occasionnelle en 2008. Cependant, ce chiffre est passé à 12 en 2013 et à 40 en 2019. Appliquer un taux de variation de 0 % ne tiendrait pas compte de cette augmentation progressive et serait donc inexact.

Cette problématique concerne spécifiquement 542 des 864 communes mentionnées. Étant donné l'importance de ce nombre, il est préférable d'opter pour une extrapolation de tendance basée sur une croissance linéaire :

$$[14] \text{ Résidences secondaires et occasionnelles}_{2030} = \text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2019} + (v_{08-19} \times 11)$$

où 11 = 2030-2019

Avec la variation annuelle moyenne :

$$[15] v_{08-19} = \frac{\text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2019} - \text{Résidences secondaires et occasionnelles}_{2008}}{11}$$

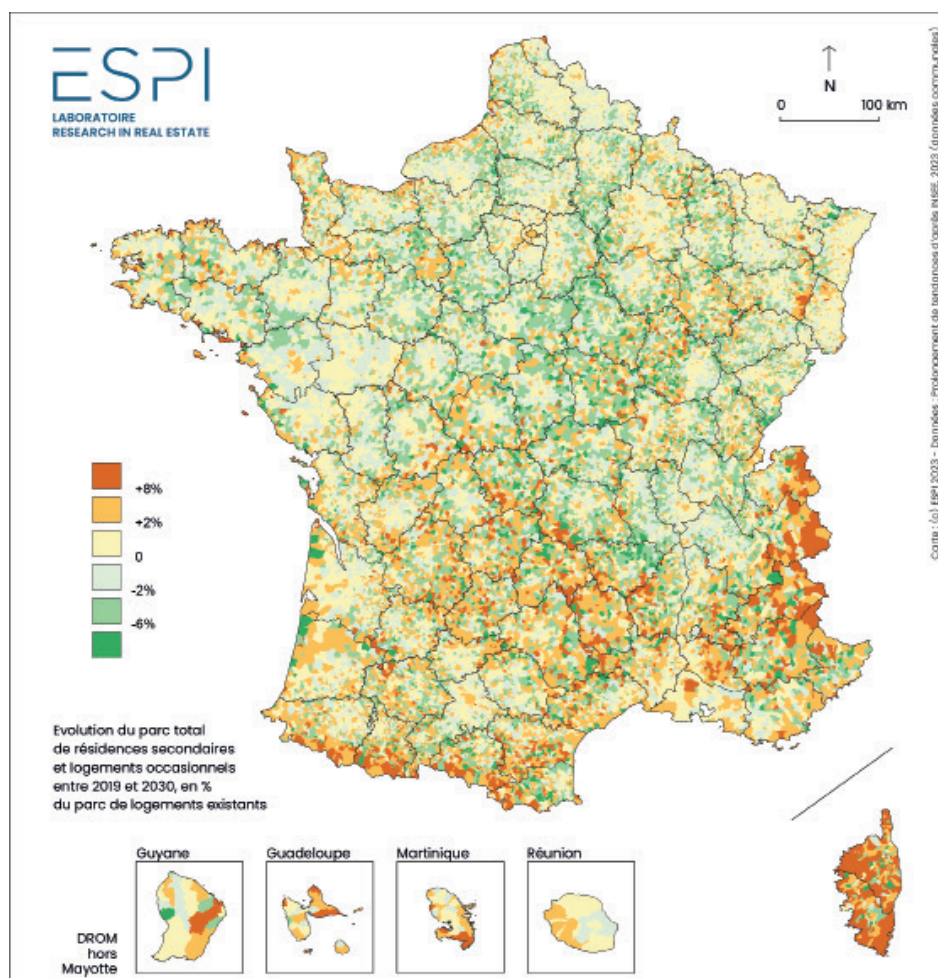
où 11 = 2019-2008

Comme indiqué dans le tableau 3 ci-contre, le besoin lié à la variation des résidences secondaires et occasionnelles s'élève à 417 551 résidences entre 2019 et 2030, soit 37 959 par an. Il est notamment concentré dans le Sud de la France, en particulier dans les Alpes, la Corse, la chaîne des Pyrénées ainsi que dans le Massif central (cf. Carte 3 ci-contre).

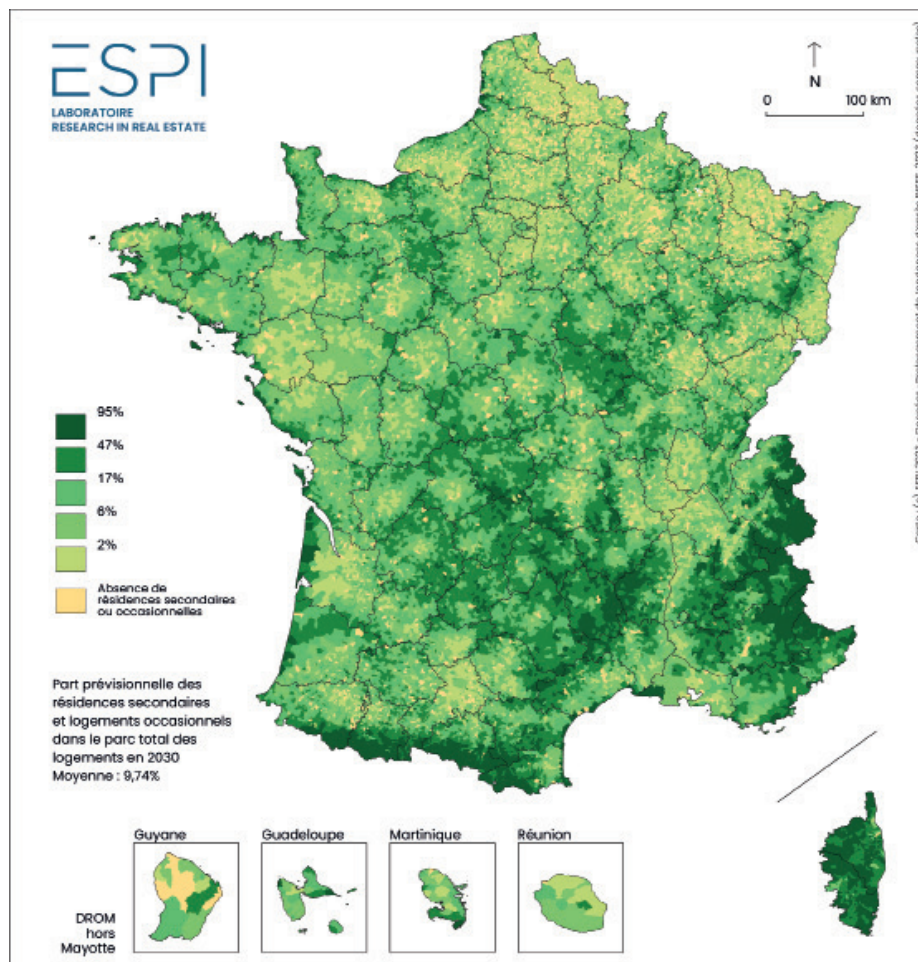
Tableau 3. Besoins en logements liés à la variation des résidences secondaires et occasionnelles sur la période 2019-2030

Projection du parc des résidences secondaires et occasionnelles pour 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

Carte 3. Besoins en logements liés à la variation des résidences secondaires et occasionnelles sur la période 2019-2030 (en % du parc de logements de 2019)



Carte 4. Projection du stock de résidences secondaires et occasionnelles pour 2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2030)



4

Variation des logements vacants

Le même principe est employé afin d'estimer **le besoin résultant du pré-lèvement de logements lié à l'évolution de la vacance entre 2019 et 2030** :

$$\begin{aligned} [16] \text{ Variation des logements vacants}_{2019-2030} \\ = \text{Logements vacants}_{2030} - \text{Logements vacants}_{2019} \end{aligned}$$

L'extrapolation de tendance par croissance linéaire est à nouveau utilisée afin de projeter le nombre de logements vacants pour 2030 :

$$\begin{aligned} [17] \text{ Logements vacants}_{2030} \\ = \text{Logements vacants}_{2019} + (v_{08-19} \times 11) \end{aligned}$$

où 11 = 2030-2019

Avec la variation annuelle moyenne :

$$[18] v_{08-19} = \frac{(\text{Logements vacants}_{2019} - \text{Logements vacants}_{2008})}{11}$$

où 11 = 2019-2008

Cependant, le prolongement de tendance n'est pas appliqué à tous les logements vacants. En effet, il est important de préciser qu'un logement vacant n'est pas synonyme de logement disponible (cf. Encadré page suivante).



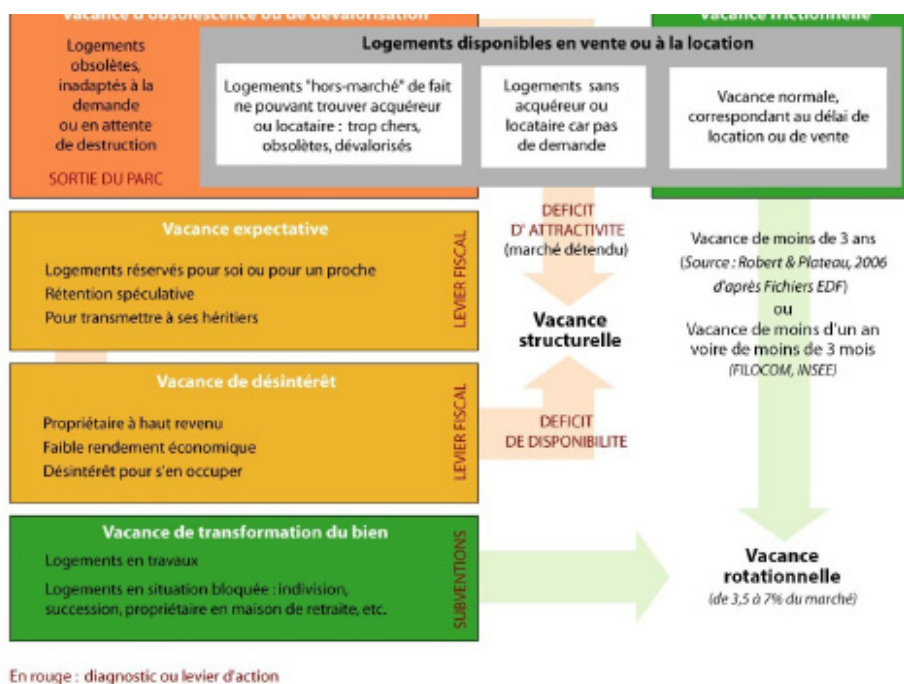
La vacance des logements, une réalité plurielle

Dumont (2019, 2022) identifie **quatre explications principales à la vacance des logements**. Premièrement, des logements peuvent être vacants en raison de leur vétusté ou de leur localisation peu attractive. L'Observatoire des territoires (COMMISSARIAT GÉNÉRAL À L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES, 2015) explique notamment que moins de 5 % des résidences principales se situent dans un immeuble de qualité médiocre ou très médiocre contrairement à environ un logement vacant sur cinq. Ensuite, un logement peut être vacant sur le moment mais va prochainement être occupé par un locataire ou son propriétaire. Cela se traduit par de la « fausse » vacance. De plus, des logements peuvent être vacants à la suite du décès du dernier occupant, ce qui nécessite un temps de « transition » lié aux procédures de succession ou d'héritage. Enfin, un logement peut être vacant par décision du propriétaire. Par exemple, il peut attendre de le vendre ou de le louer à une période plus lucrative (notion de **vacance « expectative »**).

C'est la raison pour laquelle il est important de faire à tout le moins la distinction entre la « **vacance structurelle** » et la « **vacance rotationnelle** ». La vacance rotationnelle est temporaire. Principalement liée à la conjoncture du marché, elle se traduit par une période de transition du logement. Elle est indispensable pour maintenir la fluidité du marché immobilier, ce qui la rend incompressible.

La vacance structurelle, pour sa part, concerne les logements qui ne correspondent pas à la demande et demeurent inoccupés pendant une période prolongée, révélant ainsi un dysfonctionnement. Afin de bien isoler cette seule variable, il est donc nécessaire de décomposer la vacance en déterminant un « taux de vacance rotationnelle » dans un premier temps. Ce taux constitue un seuil « plancher » de vacance normalement admissible, le temps d'une réoccupation.

Schéma I. Typologie des situations de vacance



S'il n'existe pas de consensus sur la durée maximale pour laquelle la vacance peut être considérée comme normale, en cas de mutation d'un bien, et si la durée moyenne constatée d'une mutation est d'environ trois mois, une hypothèse pratique et de sécurité, selon laquelle la vacance rotationnelle concerne les logements vacants depuis moins d'un an, est ici émise :

[19] Taux de vacance rotationnelle₂₀₁₇

= Taux de vacance d'un an ou moins₂₀₁₇

$$\Leftrightarrow = \frac{\text{Nombre de logements vacants depuis un an ou moins}_{2017}}{\text{Nombre de logements}_{2017}}$$

Avec :

[20] Nombre de logements vacants depuis un an ou moins₂₀₁₇

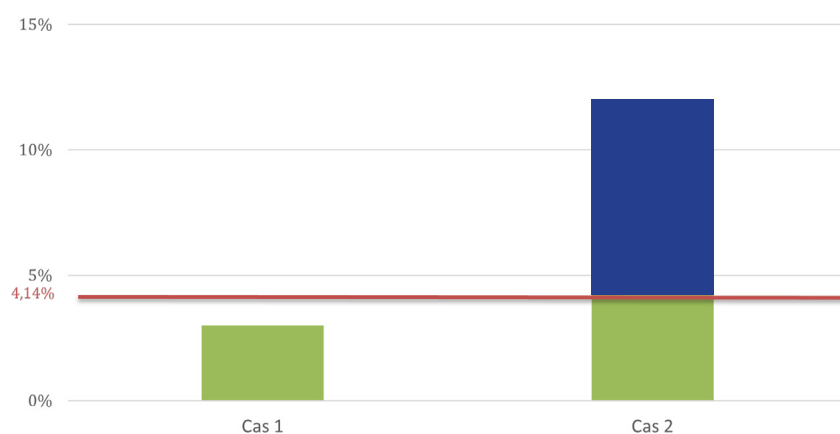
= Nombre de logements vacants₂₀₁₇

- Nombre de logements vacants depuis plus d'un an₂₀₁₇

Ces éléments sont calculés en utilisant les données sur la vacance de plus d'un an provenant du fichier Filocom (2017). Parmi celles disponibles pour le grand public, ce sont les plus récentes. Pour des raisons de cohérence, les données de l'Insee de 2017 relatives au parc de logements (ARNOLD, 2017) sont employées pour le calcul du taux de vacance rotationnelle, au lieu de celles de 2019. **Il est estimé approximativement à 4,14 % du parc** (cf. Annexe 3 p. 55).

Enfin, deux autres hypothèses sont émises afin de décomposer la vacance. Tout d'abord, lorsque la part des logements vacants de 2019 au sein de l'ensemble du parc est en dessous du taux de vacance rotationnelle, la vacance est considérée comme rotationnelle et l'hypothèse de stabilité est adoptée (cas 1) : cette approche repose sur l'hypothèse du maintien d'un volume minimal nécessaire de transactions sur le marché de l'immobilier. Ainsi, la variation annuelle moyenne de cette proportion de logements vacants est nulle. Au contraire, au-dessus de ce taux, la vacance est considérée comme structurelle et répond au contexte local (cas 2), du fait de situations de vacances d'obsolescence ou expectatives, par exemple. Dans ce cas, le stock dépassant le seuil est projeté pour 2030 *via* une extrapolation de tendance par croissance linéaire, comme expliqué précédemment. Le graphique 2 ci-dessous illustre ce raisonnement. Le stock de logements vacants qui est en dessous du taux de vacance rotationnelle (en vert) est supposé stable car il reste nécessaire au marché, même en situation de ralentissement des transactions. Ce n'est que le stock de logements vacants qui dépasse ce taux qui aura vocation à évoluer (en bleu).

Graphique 2. Illustration de la décomposition de la vacance



$$[21] \text{ Part des logements vacants}_{2019} = \frac{\text{Logements vacants}_{2019}}{\text{Parc des logements}_{2019}}$$

Cas 1 – vacance rotationnelle :

$$[22] \text{ Logements vacants}_{2030} = \text{Logements vacants}_{2019} + (v_{08-19} \times \text{II} \times \text{Part de la vacance structurelle}_{2019})$$

$$\Leftrightarrow \text{Logements vacants}_{2030} = \text{Logements vacants}_{2019}$$

où $v_{08-19} = 0$ (hypothèse de stabilité de la vacance retenue car vacance rotationnelle)

où II = 2030-2019

Cas 2 – vacance structurelle :

$$[22] \text{ Logements vacants}_{2030} = \text{Logements vacants}_{2019} + (v_{08-19} \times \text{II} \times \text{Part de la vacance structurelle}_{2019})$$

où II = 2030-2019

Sur les 34 939¹ observations, il y en a 4 839 dont la vacance est purement rotationnelle et 30 100 dont la vacance est composée en partie de vacance structurelle. Par ailleurs, toujours sur le même principe et au regard de l'évolution des logements vacants sur les périodes précédentes (cf. Annexe 4 p. 55), la démarche vise à projeter les onze prochaines années (2019-2030) à partir des onze précédentes (2008-2019).

$$\bullet [23] v_{08-19} = \frac{(\text{Logements vacants}_{2019} - \text{Logements vacants}_{2008})}{\text{II}}$$

où II = 2019-2008

$$\bullet [24] \text{ Part de la vacance structurelle}_{2019} = \frac{\text{Logements vacants structurels}_{2019}}{\text{Logements vacants}_{2019}}$$

¹ Cet échantillon est composé des 34 938 communes françaises et de la France entière.

- [25] Logements vacants structurels ₂₀₁₉
 = Taux de vacance structurelle ₂₀₁₉ x Logements ₂₀₁₉
 = (Part des logements vacants ₂₀₁₉ - Taux de vacance rotationnelle ₂₀₁₇) x Logements ₂₀₁₉

Par conséquent, le besoin résultant du prélèvement du stock de logements lié à l'évolution de la vacance s'élève à 406 198 logements entre 2019 et 2030, soit 36 927 par an (cf. Tableau 4 ci-dessous).

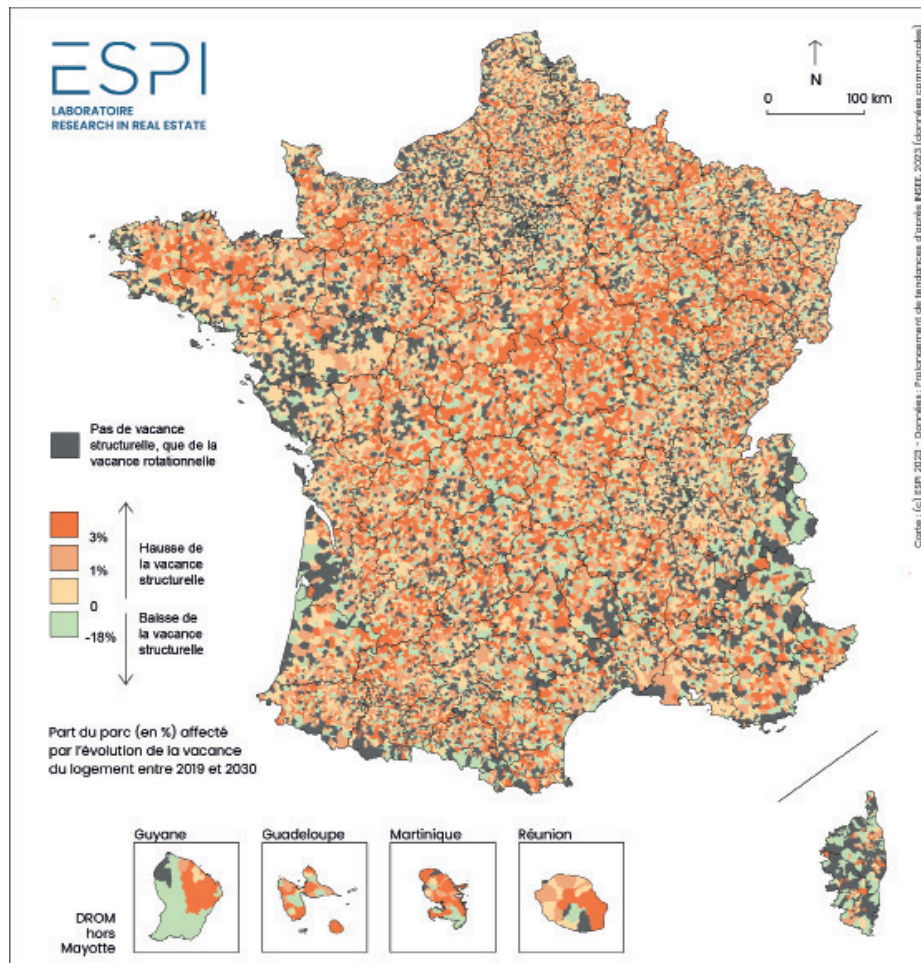
À titre de comparaison, nous avons tout de même maintenu une situation de projection de l'ensemble du stock de logements vacants d'ici 2030, sans distinction entre vacance rotationnelle et vacance structurelle, ce qui produit donc **deux nouveaux scénarios (C et D)**. Dans ce cas, le besoin est nettement plus élevé et s'élève à 74 333 logements par an – mais ce calcul ignore donc la part du stock de logements vacants qui peut être affectée par la conjoncture actuelle des transactions immobilières, en net repli. Le risque d'exagération de la tendance est donc réel.

Tableau 4. Besoin dû au stock de logements lié à la variation de la vacance sur la période 2019-2030

	Scénarios A & B	Scénarios C & D
Projection des logements vacants pour 2030	3 406 082	3 817 550
Parc des logements vacants en 2019	2 999 884	2 999 884
Variation des logements vacants	+ 406 198	+ 817 666
Variation des logements vacants/an	+ 36 927	+ 74 333

Scénario A : croissance démographique à partir de la période 2008-2019, avec la décomposition de la vacance.
 Scénario B : croissance démographique à partir de la période 2013-2019, avec la décomposition de la vacance.
 Scénario C : croissance démographique à partir de la période 2013-2019, sans la décomposition de la vacance.
 Scénario D : croissance démographique à partir de période 2008-2019, sans la décomposition de la vacance.

Carte 5. Besoins dus au prélèvement du stock de logements lié à la variation des logements vacants sur la période 2019-2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2019)

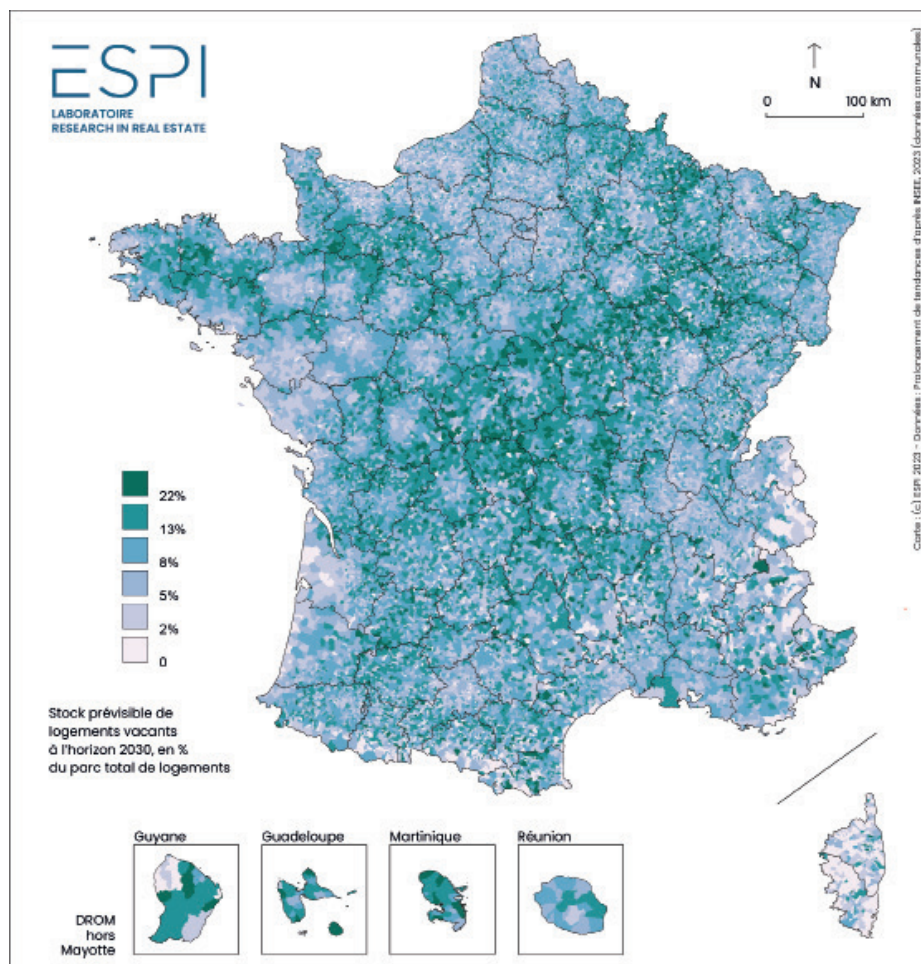


La répartition géographique de la vacance du logement, comme le montre la carte 5 ci-dessus, révèle surtout la tension du marché en zones littorales, touristiques (montagnes) et dans les agglomérations. Dans ces localisations, les logements vacants disponibles sur le marché sont rares car le taux de vacance rotationnelle est à peine atteint. En revanche, en zones rurales éloignées, la plupart des logements vacants sont hors marché, principalement en raison de l'obsolescence du parc de logements et de la faible demande locale, voire régionale. Par conséquent, les besoins marginaux en logements de ces régions, notamment face au desserrement des ménages ou bien à l'arrivée de quelques néo-ruraux et résidents secondaires, ne peuvent actuellement être satisfaits que par la construction neuve, du fait de l'inadaptation de l'offre à la demande

résiduelle. C'est pour cette raison que la vacance continuera probablement d'y augmenter, même en cas de repli du volume des transactions.

Néanmoins, certaines régions telles que les zones situées en arrière-pays des zones rurales en croissance présentent des opportunités de remobilisation de la vacance. Ces régions se trouvent généralement en marge des zones côtières et des couronnes périurbaines où la croissance démographique est plus forte.

Carte 6. Projection du stock de logements vacants pour 2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2030)





Renouvellement du parc

Le renouvellement « naturel » du parc des logements peut se traduire par la disparition d'une partie du parc existant (démolitions) ou la création de logements par division de grands logements ou lors de changements d'usage (transformation de bureaux en logements). Malheureusement, les données sur la construction et la démolition à l'échelle communale sont indisponibles ou alors peu fiables. Face à cette limite, la mise en place d'une méthode robuste est restreinte. Afin de surmonter cette contrainte, l'idée est de s'appuyer sur les travaux de Jacquot (2012), qui demeurent parmi les plus fiables à ce jour en ce qui concerne le renouvellement du parc immobilier. Selon ce dernier, « le renouvellement du parc pourrait quant à lui contribuer chaque année à l'évolution du stock de logements à hauteur de - 30 000 unités, si l'on se fonde sur les niveaux moyens observés depuis trente ans, ou de - 50 000 si l'on table en outre sur la poursuite de l'effort de renouvellement urbain dans les quartiers de grands ensembles tel qu'il est mené depuis 2004 ». Contrairement à la plupart des études récentes sur les besoins en logements en France, ici le scénario des 30 000 est préféré à celui des 50 000 car l'effort de renouvellement urbain dans les quartiers de grands ensembles cité par Jacquot (2012) n'est plus d'actualité. En effet, ce dernier faisait référence au Programme national de rénovation urbaine (PNRU ; ANRU, s. d.), dont la mise en œuvre avait été confiée à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ce programme visait un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en zones urbaines sensibles (ZUS), concernant plus particulièrement les logements, les équipements publics et les aménagements urbains (ANRU). Lancé par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003, il avait été clôturé en 2021 (ANRU, 2023).

En 2014, un second programme a été piloté par l'ANRU : le Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Cependant, celui-ci propose une

nouvelle approche de l'aménagement des territoires. Si le précédent programme était concentré sur des opérations massives de réaménagement des quartiers, se traduisant notamment par des destructions d'immeubles dégradés et une reconstruction de nouveaux logements, le NPNRU se focalise sur tous les outils nécessaires au développement économique et social des quartiers tout en accordant une place centrale aux habitants (MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES & MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, 2022). C'est la raison pour laquelle **le scénario d'un besoin lié au renouvellement du parc de 30 000 logements par an sera conservé** et projeté de manière uniforme, par défaut, sur l'ensemble des communes observées.

BESOINS NON SATISFAITS



La partie précédente a fait état de volumes reposant sur une approche qui estime la demande potentielle de logements. Celle-ci diffère pourtant encore du nombre de logements à construire car elle ne tient pas compte des besoins liés au mal-logement ou au non-logement. Or, selon la Fondation Abbé Pierre (2019), 3 953 000 personnes sont en situation de mal-logement, dont 902 000 privées de logement personnel. Ici, l'objectif sera de prioriser et de se concentrer sur cette catégorie, considérée comme la plus urgente, lorsque les autres situations n'impliquent pas toutes un besoin en logements supplémentaires mais peuvent relever d'une politique de rénovation et d'accompagnement social.



Le calcul de la privation de logement

Si l'intégration de la notion de privation de logement dans les calculs des besoins semble une évidence morale, elle reste cependant sujette à **un débat méthodologique de fond** car la manière de la prendre en compte ne repose pas que sur des faits mesurables (le nombre de ménages mal logés), mais aussi et surtout sur une décision politique : à quel horizon temporel décide-t-on de fixer la résorption théorique du nombre de ménages mal ou non logés ? Prend-on en compte toutes les situations, ou bien seulement la privation de logement ? Quel est le niveau d'effort que consent à demander la puissance publique dans ce domaine ?

Puisque la présente étude porte sur une temporalité de onze années, c'est ce délai qui est ici retenu, mais tout autre choix politique, qui choisirait un horizon plus éloigné, orienterait nécessairement le résultat à la baisse. La prise en compte du mal-logement est donc nécessaire dans tout calcul des besoins, mais elle doit être considérée indépendamment de l'estimation précédente de la demande potentielle dans la mesure où la méthode d'estimation du besoin est ici fondamentalement différente.

Par souci de cohérence, le nombre de ménages privés de logement est estimé à partir des chiffres de 2019 et non des plus récents (2023). Tout comme pour le renouvellement du parc, ces données étant estimées à une échelle nationale, elles ne peuvent plus faire l'objet d'une décomposition à l'échelon local : les chiffres obtenus ne sont donc à retenir qu'au niveau national.

Le nombre de ménages a déjà été estimé pour les résidents en chambres d'hôtel, ce qui n'est pas le cas pour les trois autres sous-catégories de la privation de logement personnel : les personnes sans domicile, en habitation de fortune et en hébergement chez des tiers, qui restent comptabilisées à la personne. Afin de convertir ce nombre de personnes en ménages, différentes sources sont utilisées. L'objectif ici est de réduire au maximum la surestimation du nombre de ménages privés de logement personnel en prenant en compte le fait qu'une personne ne correspond pas nécessairement à un ménage. Cela permettra d'incorporer ce type de besoin à la demande potentielle tel que :

$$[26] \text{ Besoins en logements}_{2019-2030} \\ = \text{Demande potentielle}_{2019-2030} + \text{Résorption de la privation de logement}_{2019-2030}$$

Tout d'abord, selon l'étude réalisée par l'Insee en 2013 (YAOUANCQ, LEBRÈRE, MARPSAT, RÉGNIER, LEGLEYE & QUAGLIA, 2013) sur l'hébergement des sans-domicile, il ressort que 103 000 adultes ont eu au moins une fois recours, au début de l'année 2012, aux services d'hébergement ou de restauration dans les agglomérations de 20 000 habitants ou plus en France. Parmi ces personnes, 81 000 adultes étaient sans domicile, dont 65 % vivant seuls. À partir de ce chiffre, on peut approximativement estimer que 35 % des 143 000 personnes sans domicile recensées par la Fondation Abbé Pierre constituent un ménage d'au moins deux personnes. Ainsi, l'hypothèse selon laquelle ces 143 000 personnes représenteraient au maximum 117 975 ménages est retenue. Dans un second temps, selon le document de travail de l'Insee concernant les difficultés de logement (ROUGERIE, 2020), 45 000 habitations de fortune étaient occupées par 100 000 personnes en 2016. En appliquant ce même ratio aux personnes recensées par la Fondation Abbé Pierre, on peut esti-

mer que les 91 000 personnes concernées sont approximativement réparties dans 40 950 habitations de fortune. Enfin, selon une étude sur la cohabitation intergénérationnelle menée par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement – Cerema (DUPRÉ & MERTINY, 2017), 384 086 foyers fiscaux étaient en situation de cohabitation présumée subie en 2013. Un chiffre correspondant selon eux à 302 911 ménages étant donné que certains ménages peuvent abriter deux situations de cohabitation présumée subie. Selon ce ratio, les 643 000 personnes en hébergement « contraint » chez des tiers correspondraient à 507 105 ménages. Ainsi, le nombre de ménages privés de logement personnel est alors estimé à 687 030 en 2019 (cf. Tableau 5 ci-dessous).

Tableau 5. Estimation du nombre de ménages privés de logement personnel en 2019

	Nombre de ménages (Fondation Abbé Pierre)	Nombre de personnes (Fondation Abbé Pierre)	Estimation du nombre de ménages (calcul, différentes sources)	Taille moyenne des ménages (calcul, différentes sources)
Sans domicile	-	143 000	117 975	1,21
Résidence principale en chambre d'hôtel	21 000	25 000	21 000	1,19
Habitation de fortune	-	91 000	40 950	2,22
Hébergement « contraint » chez des tiers	-	643 000	507 105	1,27
TOTAL	-	902 000	687 030	-

Une première approche consisterait à résorber ces besoins issus de la privation de logement sur les onze prochaines années (2019-2030). Cependant, il est plus probable que la création annuelle de logements n'affecte pas nécessairement le flux annuel d'entrées dans la catégorie des personnes privées de logement, qui dépend du contexte économique et social du territoire. Par conséquent, le scénario « pessimiste » qui suppose que ce stock ne reste pas stable mais continue de croître est retenu. Néanmoins, la population mal logée suit sa propre évolution et croît plus vite que la population totale. C'est la raison pour

laquelle l'évolution du nombre de ménages concernés est projetée à partir de l'extrapolation de tendance de la population mal logée entre 2013 et 2019 :

$$[27] \text{ Population privée de logement personnel}_{2030} = \text{Population privée de logement personnel}_{2019} \times (1 + t_{13-19})^{11}$$

où 11 = 2030-2019

Avec le taux géométrique de variation annuelle moyenne :

$$[28] t_{13-19} = \left[\left(\frac{\text{Population mal logée}_{2019}}{\text{Population mal logée}_{2013}} \right)^{\frac{1}{6}} \right] - 1$$

où 6 = 2019-2013

Le nombre de personnes recensées en tant que mal logées par la Fondation Abbé Pierre s'élevait à 3 642 177 en 2013, soit une variation annuelle moyenne d'environ + 1,37 % sur la période 2013-2019. À titre de comparaison, sur la même période, la variation annuelle de la population totale est de + 0,36 %. Ici, l'évolution de la population mal logée a été préférée au détriment de celle des personnes privées de logement personnel afin de prendre le phénomène dans son ampleur et de réduire le risque d'erreur à la suite de petits changements au sein des sous-catégories. Par exemple, entre 2015 et 2016, la sous-catégorie des personnes vivant dans des résidences sociales « *ex nihilo* » a été supprimée. Néanmoins, à titre d'information, la Fondation Abbé Pierre estimait à 685 142 le nombre de personnes privées de logement personnel en 2013, soit une variation annuelle moyenne d'environ + 4,69 % sur la période 2013-2019.

Tableau 6. Projection du nombre de ménages privés de logement personnel sur la période 2019-2030

Année	Nombre de ménages privés de logement personnel
2019	687 030
2020	696 471
2021	706 042

suite du tableau page suivante

2022	715 745
2023	725 581
2024	735 552
2025	745 661
2026	755 908
2027	766 296
2028	776 827
2029	787 502
2030	798 324

Besoins non satisfaits à résorber (2019-2030)	741 412
Besoins non satisfaits à résorber/an (2019-2030)	67 401

Ainsi, **les besoins non satisfaits à résorber liés aux ménages privés de logement personnel sont estimés en moyenne à 741 412 logements entre 2019 et 2030, soit 67 401 par an** (cf. Tableau 6 p. ci-dessus).

**POPULATION
HORS
MÉNAGE**



Enfin, la méthode orientée sur la demande potentielle se concentre uniquement sur la population des ménages. Cependant, selon l'Insee (BRUTEL, 2022), 1 606 189 personnes vivaient en communauté en 2019 : en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), internats, cités universitaires... Il existe alors également un besoin lié à cette population, et son identification permettrait de se rapprocher au mieux du besoin réel en logements en France, même si cette typologie de logement est bien particulière. À partir des données de l'Insee de 2009 (PIROU, POUILLAIN & ROCHELLE, 2013) et 2019 (BRUTEL, 2022) concernant la population hors ménage, il est possible de projeter celle de 2030 *via* une extrapolation de tendance par croissance linéaire :

$$[29] \text{ Population hors ménage}_{2030} = \text{Population hors ménage}_{2019} + (v_{09-19} \times 11)$$

où 11 = 2030-2019

Avec la variation annuelle moyenne :

$$[30] v_{09-19} = \frac{\text{Population hors ménage}_{2019} - \text{Population hors ménage}_{2009}}{10}$$

où 10 = 2019-2009

Les valeurs négatives sont reportées à zéro afin d'écartier l'hypothèse de récupération des places d'une catégorie pour une autre. En réalité, il est difficile de prendre en compte cette hypothèse en raison de la possibilité de transformation qui peut être plus ou moins compliquée en fonction des sous-catégories. Chaque cas doit être traité individuellement, et une généralisation de cette transformation ne serait pas plausible. De plus, même si des établissements religieux, tels que des couvents, ont déjà été convertis en Ehpad, la possibilité de réutilisation reste complexe, notamment en raison des normes qui sont de plus en plus strictes.

Tableau 7. Besoins en logements liés à l'évolution de la population hors ménage sur la période 2019-2030

Catégorie de communauté	Population hors ménage en 2009	Population hors ménage en 2019	Projection de la population hors ménage pour 2030	Besoins liés à l'évolution de la population hors ménage (2019-2030)	Besoins annuels liés à l'évolution de la population hors ménage (2019-2030)
Ehpad	485 966	577 208	677 574	100 366	9 124
Établissement sanitaire ou social de moyen ou long séjour hors Ehpad	444 802	404 453	360 069	0	0
Internat hors cité universitaire	427 064	385 642	340 078	0	0
Cité universitaire	93 746	84 023	73 328	0	0
Établissement pénitentiaire	61 545	68 399	75 938	7 539	685
Établissement militaire	61 668	51 699	40 733	0	0
Communauté religieuse	36 979	24 581	10 943	0	0
Établissement social de court séjour	7 363	8 916	10 624	1 708	155
Autre forme de communauté	1 201	1 268	1 342	74	7
Ensemble de la population en communauté	1 620 334	1 606 189	1 590 630	109 688	9 972

Même si l'effectif total des personnes vivant en communauté baisse, des besoins émergent pour certaines catégories. En effet, **un besoin lié à la variation de la population hors ménage est alors estimé à 109 688 places entre 2019 et 2030, soit 9 972 par an** (cf. Tableau 7 ci-dessus). Ces chiffres, appuyés par le besoin de 155 places par an en établissement social de court séjour, découlent principalement de l'évolution des résidents en Ehpad (93 % du besoin identifié), ce qui reflète clairement le phénomène de vieillissement de la population française. Il s'agit en tout cas d'un besoin mineur, mais existant.

RÉSULTATS



En repartant des équations 1, 26 et 29, il est possible d'obtenir les besoins annuels en logements sur la période 2019-2030 tels que :

$$\begin{aligned}
 [31] \text{ Besoins en logements}_{2019-2030} &= \text{Effet démographique}_{2019-2030} + \text{Point mort}_{2019-2030} \\
 &+ \text{Résorption mal-logement}_{2019-2030} \\
 &+ \text{Population hors ménage}_{2019-2030}
 \end{aligned}$$

Tableau 8. Besoins annuels en logements en France sur la période 2019-2030

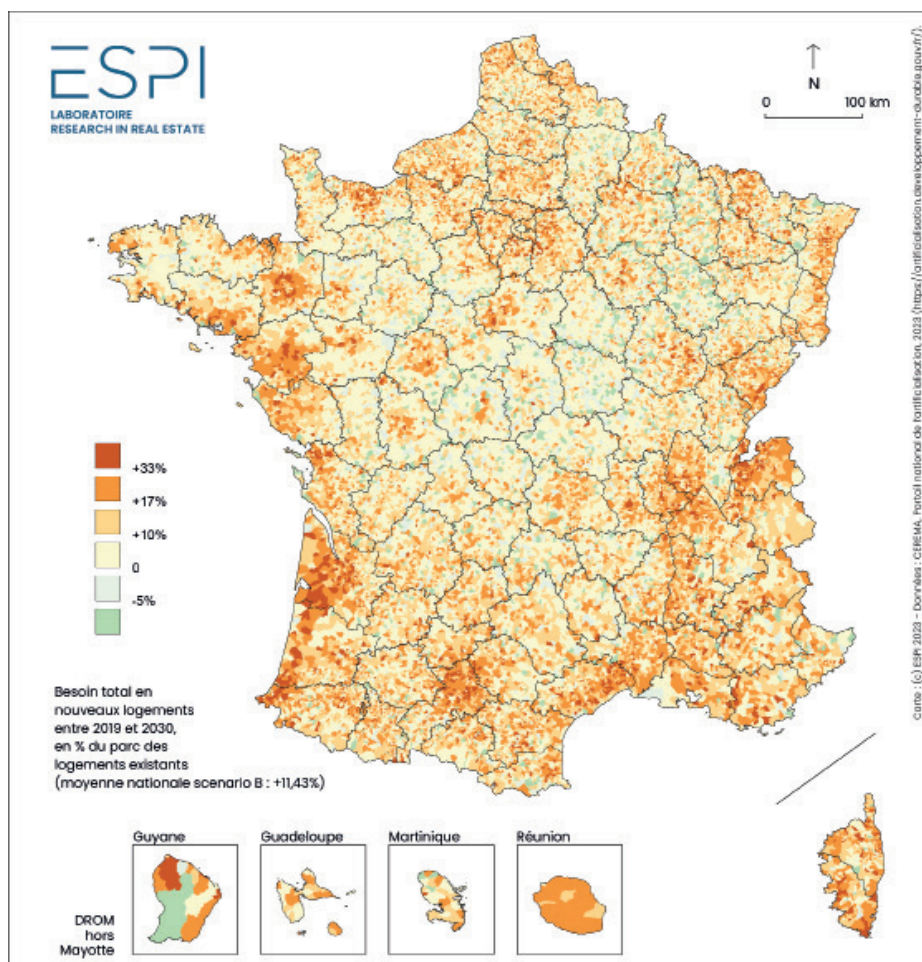
	Scénario A	Scénario B	Scénario C	Scénario D
Effet démographique	+ 73 937	+ 52 561	+ 52 561	+ 73 937
Desserrement des ménages	+ 133 294	+ 144 468	+ 144 468	+ 133 294
Variation des résidences secondaires et occasionnelles	+ 37 959			
Variation des logements vacants	+ 36 927	+ 36 927	+ 74 333	+ 74 333
Renouvellement du parc	+ 30 000			
Point mort	+ 238 180	+ 249 354	+ 286 760	+ 275 586
Demande potentielle	+ 312 117	+ 301 915	+ 339 321	+ 349 523
Résorption de la privation de logement	+ 67 401			
Évolution de la population hors ménage	+ 9 972			
Besoin annuel total en logements	+ 389 490	+ 379 288	+ 416 694	+ 426 896

Scénario A : croissance démographique à partir de la période 2008-2019, avec la décomposition de la vacance.
 Scénario B : croissance démographique à partir de la période 2013-2019, avec la décomposition de la vacance.
 Scénario C : croissance démographique à partir de la période 2013-2019, sans la décomposition de la vacance.
 Scénario D : croissance démographique à partir de période 2008-2019, sans la décomposition de la vacance.

Il serait alors nécessaire de construire entre 379 288 et 426 896 logements par an entre 2019 et 2030. Comme en témoigne la carte 7 page suivante, ces besoins sont plus ou moins importants selon les territoires. Tout d'abord, il existe une forte

concentration au sein des grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Rennes, etc. Cela reflète le desserrement des ménages que connaissent ces grandes villes, mais également l'ampleur de ce phénomène dans l'ensemble des besoins en logements pour la prochaine décennie en France (38 % des besoins selon le scénario B). Par ailleurs, les besoins seront également concentrés sur les agglomérations ainsi que sur les littoraux, en particulier à l'ouest et au sud-est, notamment en raison de la croissance de la population dans ces zones. Pour d'autres régions, telles que la Corse, 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 besoin, qui varient en fonction des localisations.

Carte 7. Besoins en logements sur la période 2019–2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2019)



Par ailleurs, il est intéressant de noter que ces chiffres sont assez proches du rythme de construction de ces dernières années. En effet, selon les données du service des données et études statistiques (SDES, 2023), **le rythme moyen de logements commencés s'élève à 383 342 par an sur la période 2008-2019** (cf. Annexe 5 p. 56). Ces chiffres varient entre 337 100 et 435 100 selon les années. **Ce résultat affirme que la réponse face à la « crise du logement » ne réside pas dans un effort quantitatif mais dans une offre plus adaptée à la demande.**

Ces observations rejoignent celles de Fournier (2023) selon lequel il n'existe pas de manque de logements en valeur absolue. En effet, il explique que la « crise du logement » actuelle n'est pas due à une pénurie de logements mais plutôt à des problèmes d'accessibilité et d'attractivité. Quelques années plus tôt, Driant (2015) évoquait déjà, au-delà de la question quantitative, le problème d'adaptation du parc de logements à la réalité de la demande. Selon lui, trois autres dimensions sont à prendre en compte : l'accessibilité économique, le type de logement et la localisation. Ainsi, les résultats de cette étude convergent vers ces conclusions et illustrent la nécessité de reconcentrer les efforts sur des solutions adaptées aux besoins territoriaux plutôt que sur une quantité de logements à construire.

LIMITES



Cette étude présente plusieurs limites, bien que la méthode employée ici vise à être la plus rigoureuse possible. Cette dernière reste tout d'abord discutable, notamment concernant la décomposition de la vacance qui reste une approche intéressante. En premier lieu, il y a un problème de conformité entre la période de base de notre étude (2019) et celle de Filocom concernant la vacance de moins d'un an (2017). Ceci n'implique probablement pas un écart majeur, mais il doit être mentionné. En second lieu, l'hypothèse de décomposition de la vacance se heurte à la période selon laquelle la vacance est considérée comme rotationnelle ou structurelle. En effet, il existe des divergences quant à la durée de la vacance retenue. Une étude d'Elioth (2023) concernant les trajectoires de logements à 2050 considère la vacance comme structurelle à plus de trois mois. Une étude de l'université Toulouse-Jean-Jaurès (2016) sur la vacance de logements qualifie de « court terme » la vacance de moins de six mois. Une autre analyse de l'Agence d'urbanisme Brest-Bretagne rejoint l'hypothèse émise ici et confirme que les logements provisoirement inoccupés le restent généralement moins d'un an (ADEUPA, 2022). Néanmoins d'autres acteurs telles l'Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord (AGAPE, 2019) et l'Agence d'urbanisme de Caen-Métropole (AUCAME, 2014) suggèrent un horizon plus large de deux et trois ans respectivement. Cette disparité pourrait potentiellement impliquer un biais de sous-estimation ou de surestimation du taux de vacance rotationnelle calculé ici, et donc du besoin résultant du prélèvement du stock de logements lié à l'évolution de la vacance.

Ensuite, tout comme le référencement de la vacance dans le temps, la disponibilité et la fiabilité des données actuelles concernant la construction et la démolition rendent difficile la proposition d'une méthode fiable pour la mesure du renouvellement naturel du parc et ce, d'autant plus à l'échelle communale. Néanmoins, la solution reposant sur la récupération des travaux de Jacquot (2012) peut être débattue. Étant donné qu'ils ont été publiés il y a plus de dix ans, il y a un risque qu'ils ne soient plus d'actualité.

Par ailleurs, des difficultés quant à une approche statistique du mal-logement subsistent. En effet, comme l'ont évoqué Méjan-Vaucher et Robert de la Fondation

Abbé Pierre (2012), d'importantes « zones d'ombre » demeurent, empêchant d'appréhender le phénomène du mal-logement dans sa globalité. En effet, certaines situations, telles que celles des personnes vivant dans des squats ou des bidonvilles, restent complexes à recenser, ce qui implique un biais de sous-estimation des besoins non satisfaits à résorber. De plus, les ratios utilisés afin de convertir le nombre de personnes privées de logement personnel en nombre de ménages permettent d'affiner ce besoin, mais ils restent approximatifs.

En outre, concernant l'estimation des besoins de la population hors ménage, le simple raisonnement quantitatif ne permet pas de prendre en compte le déficit déjà présent. En effet, dans cette étude, un besoin lié aux prisonniers est exprimé mais il est largement sous-estimé car il ne prend pas en compte le surpeuplement carcéral actuel. En 2022, l'Observatoire international des prisons (OIP) recensait un taux d'occupation de 118 % avec 71 669 prisonniers pour 60 715 places.

Enfin, les trois dernières composantes citées sont calculées à l'échelle nationale. Or, des disparités territoriales existent et peuvent avoir de forts impacts sur l'évaluation des besoins à des échelles plus petites. Il en est de même pour le taux de vacance rotationnelle calculé.

Conclusion

À partir de prolongements de tendances, cette étude prévoit un besoin compris entre 379 288 et 426 896 logements par an entre 2019 et 2030. Comme peut en témoigner l'ancienne étude de l'université Paris-Dauphine (BATSCH *et al.*, 2006) et le besoin identifié de l'ordre des 150 000 logements par an pour la croissance démographique auxquels s'ajoutent 75 000 logements par an pour les migrations, **la demande était autrefois principalement induite par la croissance démographique. Dorénavant, environ 38 %¹ de cette demande résulte de la réduction de la taille des ménages.** Ce phénomène est partagé par d'autres études récentes telles que celle de l'ESCP Junior Conseil (BEDO & ROCHET, 2023) selon laquelle la demande liée à la décohabitation représente un besoin annuel de 152 283 logements, soit environ 34 % du besoin calculé. Cette restructuration des besoins interroge notamment sur l'évolution des nouveaux modes de vie et des nouveaux usages des logements. Une solution face à la « crise du logement » pourrait être de se concentrer sur ce phénomène plutôt que d'envisager une accélération du rythme de construction. D'ailleurs, selon le scénario principal (B), les besoins annuels exprimés sont très proches du rythme de construction de ces dernières années. Ainsi, **la France ne souffrirait pas d'un déficit quantitatif de logements mais ferait plutôt face à un problème de conformité entre l'offre et la demande, qui pourrait principalement être dû à des questions liées à la localisation ainsi qu'au type et au prix des logements produits.** Il est donc important de connaître la typologie locale des besoins pour que la production soit adaptée au contexte.

Le travail effectué afin de produire cette analyse a permis de **contribuer à la littérature relative aux besoins en logements en France.** Premièrement, même si certaines études sur la vacance, ou sur les besoins en logements plus globalement, ont expliqué la distinction entre les différents types de vacance par le

¹ Selon le scénario principal (B).

passé, aucune n'avait encore affirmé l'hypothèse de la stabilité de la vacance rotationnelle en faisant évoluer uniquement le stock de logements vacants structurels. Cette hypothèse a tout de même été confortée par la récente analyse d'Elioth (2023) effectuée en parallèle.

D'autre part, des divergences existent quant à la méthode d'estimation de l'objectif de résorption des besoins non satisfaits en logements. Si certaines études, telle celle l'ESCP Junior Conseil (BEDO & ROCHET, 2023), calculent ce « report de la demande sur la base de la différence entre le nombre de logements mis en chantier chaque année entre 2012 et 2022 et un objectif de 500 000 dont ils assument la nécessité » comme l'explique Driant (2023), la présente étude a préféré se positionner sur les chiffres du mal-logement communiqués par la Fondation Abbé Pierre. Ce choix est également celui retenu par l'étude d'Habitat & Territoires Conseil pour l'Union sociale pour l'habitat (HTC/USH, 2023) sur les besoins en logements à l'horizon 2040, mais avec une temporalité de résorption du mal-logement plus longue ainsi qu'une prise en compte de toutes les situations de mal-logement, y compris d'inconfort marqué – ce qui introduit la difficulté d'estimer un besoin ou non en relogement – alors que la présente étude se restreint, par sécurité, aux seules situations de privation de logement. En outre, l'étude HTC/USH (2023) a émis l'hypothèse selon laquelle la taille moyenne des ménages privés de logement serait de 1,19, en se calant sur la seule donnée disponible des ménages hébergés en hôtels. Ici, l'analyse tente d'affiner ce chiffre et d'aller plus loin en estimant une taille moyenne des ménages spécifique à chacune des sous-catégories de la privation de logement personnel – mais en ne retenant que cette catégorie de besoin, dans la mesure où elle est indiscutable dans sa globalité.

Enfin, l'inclusion d'une partie des besoins des personnes vivant en communauté (ou population « hors ménage ») constitue une nouveauté en comparaison des autres études qui se concentrent sur la population des ménages.

Toutes ces limites à la présente étude illustrent particulièrement la marge de progression importante quant à la production et à la diffusion en *open data* de données fiables et cohérentes entre elles sur le parc des logements en France. Le manque de données traitées, enrichies et en accès libre sur la caractérisation

des permis de construire, d'aménager et de démolir à l'échelle des logements, et non des bâtiments, reste encore une forte lacune.

Par ailleurs, la méthodologie proposée afin d'évaluer les besoins en logements peut encore évoluer, en particulier concernant la décomposition de la vacance, les besoins non satisfaits ainsi que la population hors ménage où l'on a ici émis des hypothèses de travail, encore à consolider. En effet, la confrontation des idées à travers différentes études permettra de faire émerger des méthodes plus robustes sur tous ces points, méthodes pouvant être encore perçues comme fragiles à l'heure actuelle. Enfin, un complément utile à ces données reste la prise en compte d'autres facteurs tels que l'analyse de l'offre, la consommation du foncier, l'aspect financier ou les m² habitables afin de confronter les besoins en logements en France aux autres problématiques sociétales actuelles que sont la maîtrise de l'artificialisation des sols et le maintien d'un accès à un logement abordable.

Bibliographie

AGENCE D'URBANISME BREST-BRETAGNE – ADEUPA. (2022). *Les logements privés vacants en 2020 – Brest Métropole*. Observatoire de l'habitat.

AGENCE D'URBANISME DE CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE – AUCAME. (2014). La vacance des logements : un phénomène complexe difficile à interpréter. *Qu'en savons-nous ?*, 68.

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE LORRAINE NORD – AGAPE. (2019). La vacance en Lorraine Nord : état des lieux et secteurs prioritaires d'intervention. *Info Observatoire*, 41.

AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE – ANRU. (2023). *Construire ensemble les quartiers de demain. Rapport annuel 2022*.

ALGAVA, É., & BLANPAIN, N. (2021a). Projections de population 2021-2070. Résultats et pyramides des âges. *Insee Résultats*.

ALGAVA, É., & BLANPAIN, N. (2021b). *Projections de population pour la France – Méthodes et hypothèses* (volume 1). Insee, document de travail.

ANRU. (s. d.). *Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)*. Consulté le 8 novembre 2023.

ARNAULT, S., CRUSSON, L., DONZEAU, N., & ROUGERIE, C. (2016). Les conditions de logement en 2013. Premiers résultats de l'enquête Logement. *Insee Résultats*, 176.

ARNOLD, C. (2017). Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2017. *Insee Focus*, 103.

- BATSCH, L., BURCKEL, B., CUSIN, F., & JUILLARD, C. (2006). Demande de logement : la réalité du choc sociologique. *L'Observateur de l'immobilier*. Hors série.
- BEDO, A., & ROCHET, J.-B. (2023). *Le besoin de logements neufs en France*. ESCP Junior Conseil pour la Fédération des promoteurs immobiliers.
- BRUTEL, C. (2022). En 2019, 1,6 million de personnes vivent en communauté : Ehpad, internat, foyer de travailleurs... *Insee Première, 1906*.
- COMMISSARIAT GÉNÉRAL À L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES. (2015). *Qualité de vie, habitants, territoires. Rapport de l'Observatoire des territoires 2014*.
- COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE – CGDD. (2012). *Projection du nombre de ménages et calcul de la demande potentielle de logements : méthode et résultats*. Document de travail 7. Service de l'observation et des statistiques (SOeS).
- DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES – DGFIP, & CGDD. (2017). *Fichier des logements par commune (Filocom)*.
- DRIANT, J.-C. (2015). La crise du logement vient-elle d'un déficit de constructions ? *L'Économie politique, 65*, 23-33.
- DRIANT, J.-C. (2023, 06 juin). *Le besoin de construction de logements neufs. Méthodes et controverses*. Politique du logement, analyses et débats. Consulté le 8 novembre 2023.
- DUMONT, G.-F. (2019). Les besoins en logement et leur géographie. Comment les mesurer ? Quelle prospective ? *Les Analyses de Population & Avenir, 13*.
- DUMONT, G.-F. (2022). *Le besoin de logements en France métropolitaine à l'horizon 2030 : nul ou important ?* Population & Avenir.

- DUPRÉ, O., & MERTINY, P. (2017). Évaluation des besoins en logements. Comment traiter la cohabitation intergénérationnelle ? Approche territoriale à partir de la base Filocom. *La revue foncière*, 20, 19-24.
- ELIOTH. (2023). *Trajectoires Logement 2050 : analyse des modélisations*. Étude interne.
- FONDATION ABBÉ PIERRE. (2013). *L'état du mal-logement en France en 2013*. 18^e rapport.
- FONDATION ABBÉ PIERRE. (2019). *L'état du mal-logement en France en 2019*. 24^e rapport.
- FOURNIER, C. (15 mai, 2023). *Crise du logement, manque-t-on vraiment de logements en France ?* Youmatter. Consulté le 8 novembre 2023.
- HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL – HTC. (2023). *Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ?* Pour l'Union sociale pour l'habitat – USH.
- HENRY, L. (1949). Structure de la population et besoins de logements. *Population*, 4(3), 433-446.
- HENRY, L. (1950). Perspectives relatives aux besoins de logements. *Population*, 5(3), 493-512.
- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES – INSEE. (2011). Le modèle de projection démographique Omphale 2010. *Insee Méthodes*, 124.
- INSEE. (2022). *Logements et résidences principales en 2019. Recensement de la population*.
- INSEE. (2023). *Taille des ménages : données annuelles de 1968 à 2020*.
- JACQUOT, A. (2012). Combien de logements construire chaque année ? *Constructif*, 32.
- MÉJAN-VAUCHER, A.-C., & ROBERT, C. (2012). Le mal-logement, un phénomène massif. *Constructif*, 32.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES, & MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE. (2022, 12 août). *Le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires*. Ecologie.gouv.fr. Consulté le 08 novembre 2023.

OBSERVATOIRE INTERNATIONAL DES PRISONS – OIP. (s. d.). *Surpopulation carcérale*. Oip.org. Consulté le 08 novembre 2023.

PIROU, D., POUILLAIN, N., & ROCHELLE, S. (2013). La vie en communauté : 1,6 million de personnes en France. *Insee Première*, 1434.

ROUGERIE, C. (2020). *Difficultés de logement : les situations de logement appréciées selon les dimensions proposées par le Conseil national de l'information statistique*. Insee, document de travail.

SAUVY, A. (1946). Logement et population. *Population*, 1(3), 441-452.

SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES – SDES. (2023). *Nombre annuel de logements commencés en France entière (Mayotte non compris) depuis 1980*. Base Sitadel2, estimations sur données arrêtées à fin juillet 2023.

TANNEAU, P. (2023). Flux migratoires : un nombre d'entrées en France encore en retrait en 2021 par rapport à 2019. *Insee Première*, 1945.

UNIVERSITÉ TOULOUSE-JEAN-JAURÈS – MASTER 1 VILLES ET TERRITOIRES, PARCOURS VILLES, HABITAT ET POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT. (2016). *La vacance de logement : une typologie pour affiner la connaissance. Étude dans sept communes du Lot et du Gers*. Directions départementales des territoires du Gers et du Lot.

YAOUANCO, F., LEBRÈRE, A., MARPSAT, M., RÉGNIER, V., LEGLEYE, S., & QUAGLIA, M. (2013). L'hébergement des sans-domicile en 2012. Des modes d'hébergement différents selon les situations familiales. *Insee Première*, 1455.

Annexes

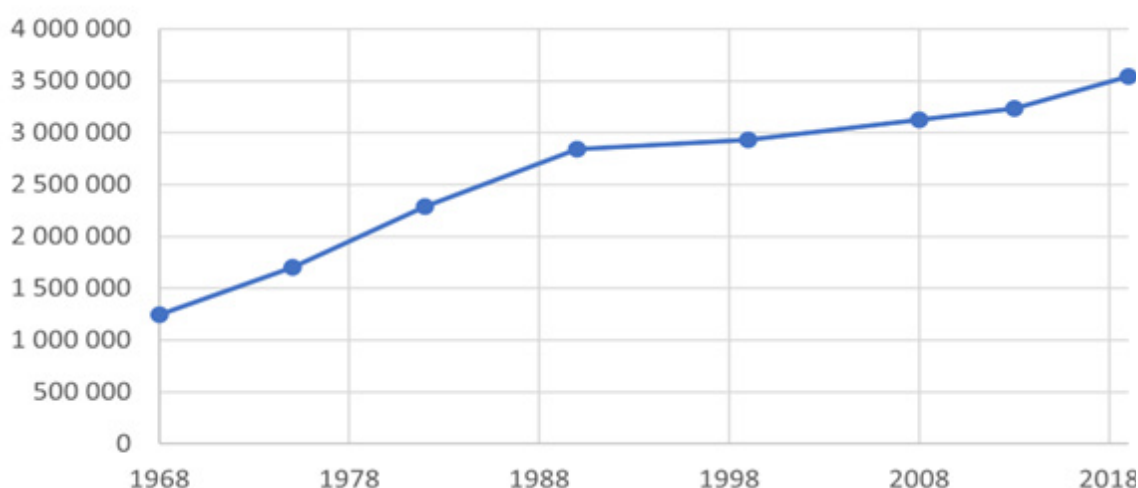
Annexe 1. Taille moyenne des ménages de 2008 à 2030

	Scénario A 2008-2019	Scénario B 2013-2019	Insee, 2023	Jacquot, 2012	Dumont, 2022
Taille moyenne des ménages en 2013	2,293859		2,24*	-	-
Taille moyenne des ménages en 2019	2,188944		2,17*	-	-
Taille moyenne des ménages en 2030	2,086469	2,078511	-	2,10	2,10 à 2,08**

* Il y a un an de décalage avec les données de l'Insee. Ici, ce sont les tailles moyennes des ménages de 2014 et 2020 qui sont affichées.

**2,08 : selon son scénario « moyen ». 2,10 : selon son scénario « bas ».

Annexe 2. Nombre de résidences secondaires et occasionnelles de 1968 à 2019



Source : Insee, 2019.

Annexe 3. Calcul du taux de vacance rotationnelle

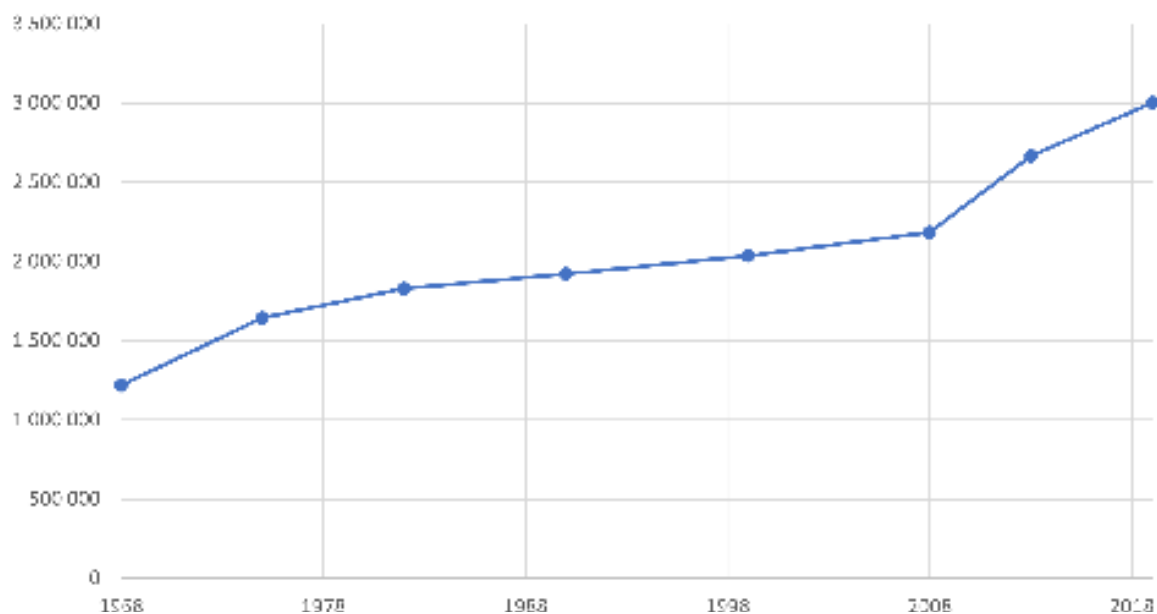
Nombre de logements vacants depuis plus d'un an 2017*	Nombre de logements 2017**	Nombre de logements vacants 2017**	Nombre de logements vacants depuis un an ou moins 2017***	Taux de vacance rotationnelle 2017***
1 517 902	35 720 000	2 995 000	1 477 098	4,14 %

* Source : DGFIP - CGDD, fichier des logements par commune (Filocom), 2017.

** Source : Insee, 2017.

*** Calculs ESPI2R.

Annexe 4. Nombre de logements vacants de 1968 à 2019



Source : Insee, 2019.

Annexe 5. Rythme de construction sur la période 2008-2019

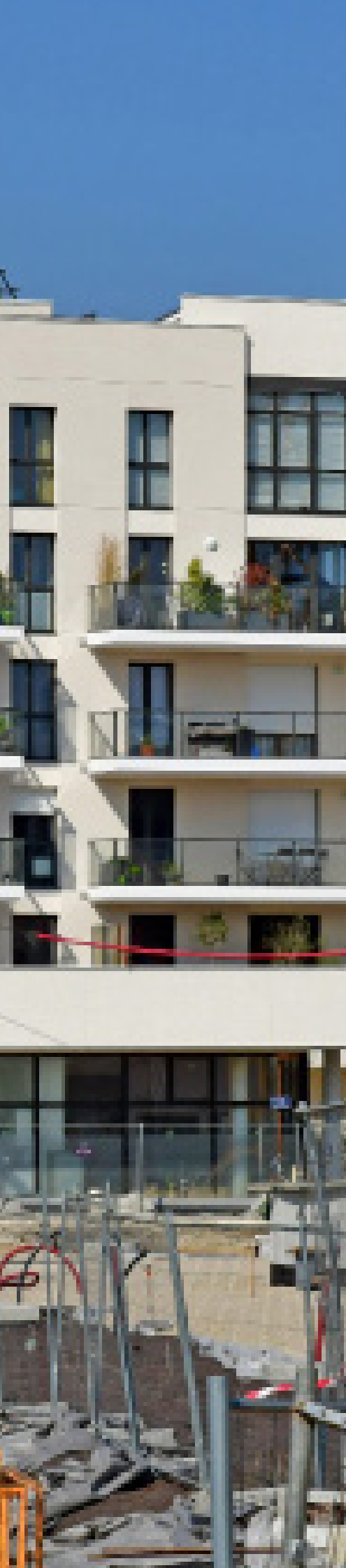
Année	Nombre total de logements commencés
2008	398 400
2009	345 600
2010	412 500
2011	430 200
2012	382 400
2013	358 000
2014	337 100
2015	341 300
2016	370 300
2017	435 100
2018	402 500
2019	386 700

Rythme moyen sur la période 2008-2019	383 342
--	----------------

Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin juillet 2023 (publication de fin août 2023).

06	Introduction
06	Un sujet historique mais toujours d'actualité
06	Le principe de « demande potentielle »
09	Demande potentielle
10	Effet démographique
10	Projection de la population pour 2030
12	Projection de la taille des ménages pour 2030
12	Effet démographique
14	Desserrement des ménages
17	Variation des résidences secondaires et occasionnelles
21	Variation des logements vacants
29	Renouvellement du parc
31	Besoins non satisfaits
37	Population hors ménage
40	Résultats
44	Limites
47	Conclusion
50	Bibliographie
54	Annexes
54	Annexe 1. Taille moyenne des ménages de 2008 à 2030
54	Annexe 2. Nombre de résidences secondaires et occasionnelles de 1968 à 2019
55	Annexe 3. Calcul du taux de vacance rotationnelle
55	Annexe 4. Nombre de logements vacants de 1968 à 2019
56	Annexe 5. Rythme de construction sur la période 2008-2019

- 13 [Tableau 1. Besoins en logements liés à l'effet démographique sur la période 2019-2030](#)
- 13 [Carte 1. Besoins en logements liés à l'effet démographique sur la période 2019-2030 selon le scénario B \(en % du parc de logements de 2019\)](#)
- 14 [Graphique 1. Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2030](#)
- 15 [Tableau 2. Besoins en logements liés au desserrement des ménages sur la période 2019-2030](#)
- 15 [Carte 2. Projection de la taille moyenne des ménages pour 2030 \(selon le scénario B\)](#)
- 19 [Tableau 3. Besoins en logements liés à la variation des résidences secondaires et occasionnelles sur la période 2019-2030](#)
- 19 [Carte 3. Besoins en logements liés à la variation des résidences secondaires et occasionnelles sur la période 2019-2030 \(en % du parc de logements de 2019\)](#)
- 20 [Carte 4. Projection du stock de résidences secondaires et occasionnelles pour 2030 selon le scénario B \(en % du parc de logements de 2030\)](#)
- 23 [Schéma 1. Typologie des situations de vacance](#)
- 24 [Graphique 2. Illustration de la décomposition de la vacance](#)
- 26 [Tableau 4. Besoin dû au stock de logements lié à la variation de la vacance sur la période 2019-2030](#)
- 27 [Carte 5. Besoins dus au prélèvement du stock de logements lié à la variation des logements vacants sur la période 2019-2030 selon le scénario B \(en % du parc de logements de 2019\)](#)



- 28 Carte 6. Projection du stock de logements vacants pour 2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2030)
- 34 Tableau 5. Estimation du nombre de ménages privés de logement personnel en 2019
- 35 Tableau 6. Projection du nombre de ménages privés de logement personnel sur la période 2019-2030
- 39 Tableau 7. Besoins en logements liés à l'évolution de la population hors ménage sur la période 2019-2030
- 41 Tableau 8. Besoins annuels en logements en France sur la période 2019-2030
- 42 Carte 7. Besoins en logements sur la période 2019-2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2019)

SIÈGE

23, rue de Cronstadt
75015 PARIS

CAMPUS PARIS

12, rue Belgrand
92300 LEVALLOIS-PERRET
01 45 67 20 82
paris@groupe-espi.fr

CAMPUS NANTES

Parc d'Affaires de la Rivière
285, rue Louis de Broglie - CS 62357
44323 NANTES Cedex 3
02 40 49 87 46
nantes@groupe-espi.fr

CAMPUS MARSEILLE

Les Docks
20, quai du Lazaret
13002 MARSEILLE
04 96 13 34 00
marseille@groupe-espi.fr

CAMPUS BORDEAUX

73, avenue Thiers
33100 BORDEAUX
05 64 31 04 90
bordeaux@groupe-espi.fr

CAMPUS LYON

95, rue Marietton
69009 LYON
04 81 13 28 00
lyon@groupe-espi.fr

CAMPUS MONTPELLIER

450, rue Baden Powell
34000 MONTPELLIER
04 67 15 88 19
montpellier@groupe-espi.fr

CAMPUS LILLE

8, avenue Charles Saint-Venant
59800 LILLE
07 72 38 73 05
lille@groupe-espi.fr

CAMPUS MONTRÉAL

507 place d'Armes, local 260
MONTRÉAL, QC H2Y 2W8, CANADA
(+33) 1 89 43 10 48
montreal@groupe-espi.fr



DÉCOUVREZ ÉGALEMENT NOTRE OFFRE
DE FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE



www.groupe-espi.fr

ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
PRIVÉ ET TECHNIQUE RECONNU PAR L'ÉTAT

