



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

SDES

Statistique publique
de l'énergie, des transports,
du logement et de l'environnement

BESOINS EN LOGEMENTS ET EN CONSTRUCTION NEUVE À HORIZON 2030, 2040 ET 2050

Séminaire du lundi 29 septembre – Besoins en logements à l'heure de la sobriété foncière

- **Principes structurants du chiffrage**
- **Besoin en logements et sobriété foncière**
- **Evaluation brique par brique**



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Principes structurants du chiffrage

Principes structurants du chiffrage (1)

Les **projections du nombre de ménages** : un élément central de l'évaluation

- Garantit l'absence de « double compte » des ménages attendus entre territoires

Scénarios démographiques de l'Insee + hypothèses de décohabitation Insee-SDES

- Projections du nombre de ménages -> document de travail SDES (décembre 2023) et Insee focus (janvier 2024)
- Déclinaison par taille de ménages -> étude SDES (juillet 2024)

+ Les projections démographiques irriguent d'autres briques du besoin en logement (vacance courte, résidences secondaires...)

Principes structurants du chiffrage (2)

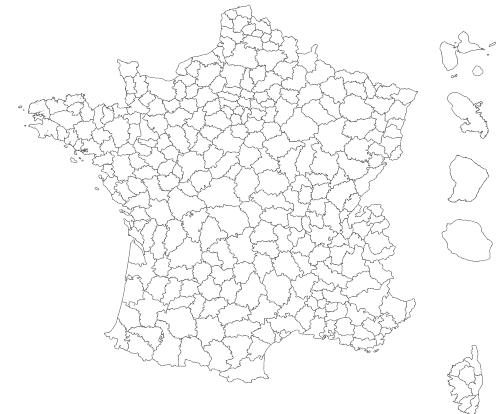
Nombreux travaux territoriaux depuis la publication de 2012 : co-publications régionales DR Insee-DREAL, Otelo

Le nouvel exercice part d'une **évaluation territorialisée**

- Forte hétérogénéité, qui a des implications à l'échelle nationale

Maille géographique = zones d'emploi (ZE)

- Principaux résultats diffusés à l'échelle de la ZE
- N'a pas vocation à remplacer les évaluations locales



Principes structurants du chiffrage (3)

Projections des tendances passées mais aussi potentielles **ruptures de tendances**

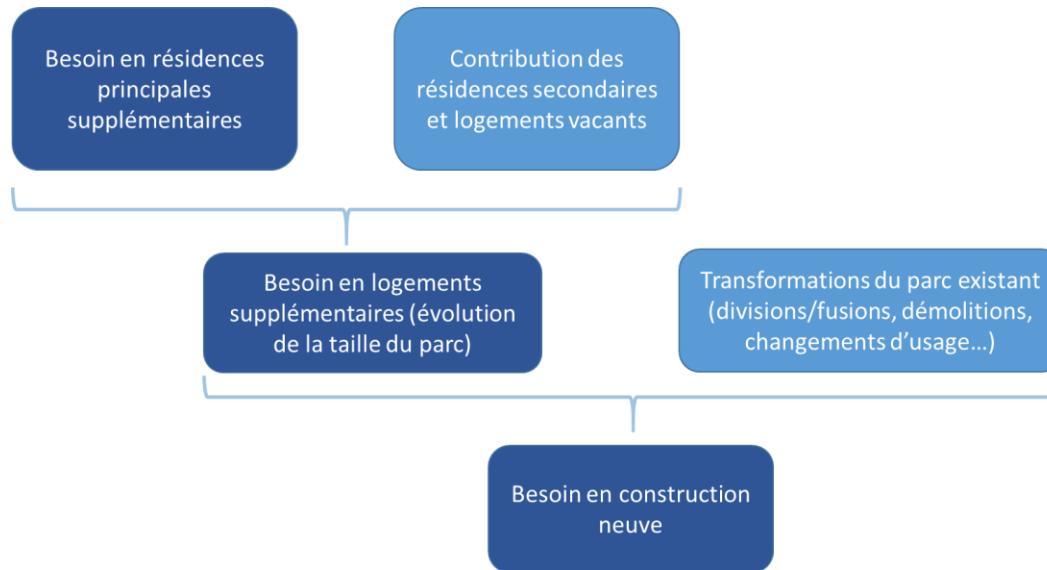
- Evaluation du besoin lié au non/mal-logement
- Possibilités de mobilisation du parc existant (logements vacants, trop grands, résidences secondaires)

Dans un cas comme dans l'autre, ruptures de tendances dépendantes de la mise en œuvre de politiques publiques

- Pas d'estimation globale consolidée du besoin en logement (**une évaluation brique par brique**)
- Point d'attention notamment sur l'horizon de résorption du mal-logement

Besoin en logements et sobriété foncière

Du besoin en résidences principales au besoin en construction neuve



Besoin en construction neuve et sobriété foncière

Potentiels effets d'une recherche de sobriété foncière accrue sur le besoin en construction neuve :

- Mobilisation accrue du parc existant pour répondre aux besoins en résidences principales -> **minore** le besoin en construction neuve
 - Logements vacants
 - Résidences secondaires
 - Logements trop grands (-> divisions, restructurations, cohabitations)
 - Transformation locaux-logements
- En sens inverse : renouvellement urbain accru, en lien avec la nécessaire densification de l'existant -> **majore** le besoin en construction neuve (plus de démolitions à compenser)

Du besoin en construction neuve à la consommation foncière associée

Question qui va au-delà de l'exercice mené dans la publication.

La consommation foncière associée au besoin en construction neuve dépendra *in fine* :

- Du type d'opération considéré :
 - En extension urbaine
 - En démolition-reconstruction (démolition de logements ou autres locaux)
 - En densification de l'existant sans démolition (dents creuses, surélévations...)
- De la densité/densification permise par ces différentes opérations

Evaluation brique par brique

Projections du nombre de ménages



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

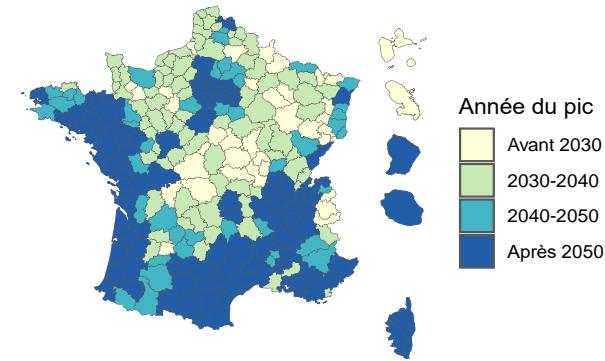
Forte hétérogénéité des projections de ménages selon les décennies et les territoires

Concentration territoriale accrue du nombre de ménages à horizon 2050

- 16 ZE les plus dynamiques de France métro : 30% des ménages 2020 et 49 % du surcroît

Des projections de ménages aux projections de résidences principales :

- Pic du nombre de ménages atteint avant 2050 dans un grand nombre de territoires
- ⇒ Majoration du besoin en résidences principales, pour une évolution donnée à l'échelle nationale
- ⇒ Vacance supplémentaire dans les territoires en déprise



Besoin en résidences principales « en flux »

	Scénario de population		
	Bas	Central	Haut
2020-2030	177 000 / an	208 000 / an	242 000 / an
2030-2040	92 000 / an	139 000 / an	193 000 / an
2040-2050	16 000 / an	55 000 / an	121 000 / an
Total 2020-2050	2,8 millions	4,0 millions	5,6 millions

Résorption du mal-logement

Mal-logement et besoin en résidences principales

Le chiffrage intègre les situations de mal-logement donnant lieu à un besoin en résidences principales supplémentaires :

		« Stock »
Absence de logement	Sans-abris	0,03
	Hébergés à l'hôtel ¹⁾	0,02
	En hébergement social et adapté ²⁾	0,07
	Total	0,12
Habitat de fortune		0,05
Cohabitation subie	Chez un tiers	0,2
	Chez de la famille	0,4
	Total	0,6
Résidences principales trop petites et ne pouvant être réallouées		0,3
Résidences principales très dégradées		0,4

Besoin en résidences principales associé aux différentes situations (millions de logements)

Total = environ 1,5 million

Scénario de résorption à définir

Note : La résorption des situations d'inadéquation induit des logements vacants supplémentaires

Logements vacants

Evolution de la vacance courte durée

Vacance < 1 an nécessaire à la fluidité des mobilités résidentielles

- Évolution à proportion du parc des résidences principales
- Ratio vacance courte/résidences principales constant à la zone d'emploi (ratio national : 5,4 % en 2021)

Besoin lié à la vacance de courte durée des logements

	Scénario de population		
	Bas	Central	Haut
2020-2030	10 000 / an	11 500 / an	13 000 / an
2030-2040	5 000 / an	8 000 / an	11 000 / an
2040-2050	1 000 / an	3 000 / an	7 000 / an
Total 2020-2050	0,2 million	0,2 million	0,3 million

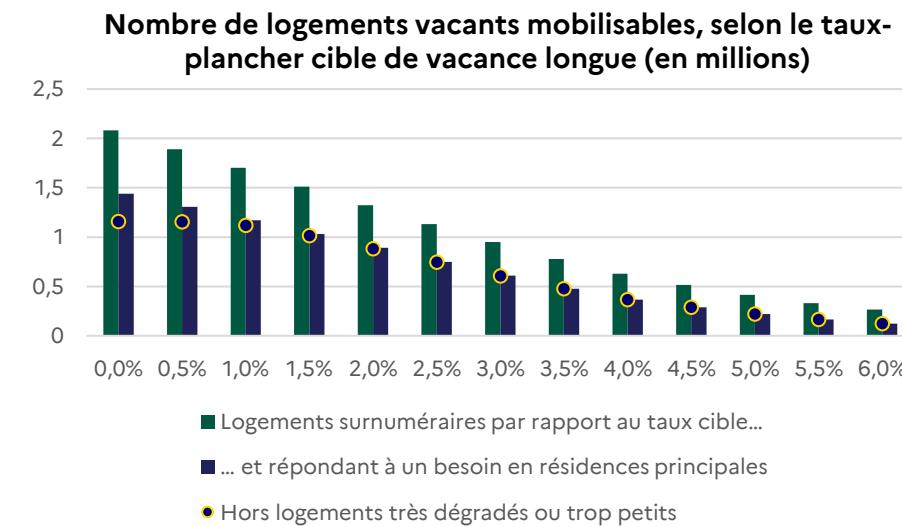
Logements vacants longue durée : progression vs. mobilisation

Une création de vacance supplémentaire liée à l'inadéquation des logements...

- Inadéquation territoriale, logements trop petits/trop dégradés : 3 facteurs pris en compte dans l'estimation des besoins en résidences principales (projections ménages + mal logement))
- Total de 0,85 à 1,8 million de LV supplémentaires déjà comptabilisés

... qui pourrait s'accompagner d'une **mobilisation accrue du parc vacant** afin de répondre au besoin en résidences principales

- Hypothèses en fonction d'un taux-plancher à la zone d'emploi, atteignable dans la limite du besoin en résidences principales

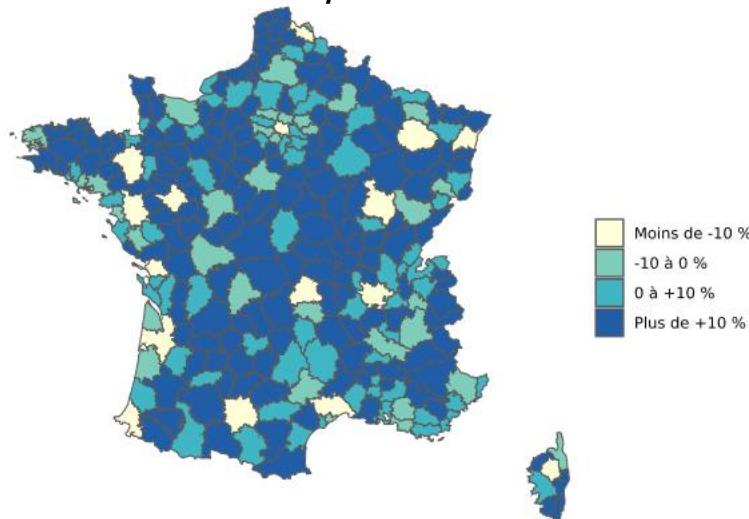




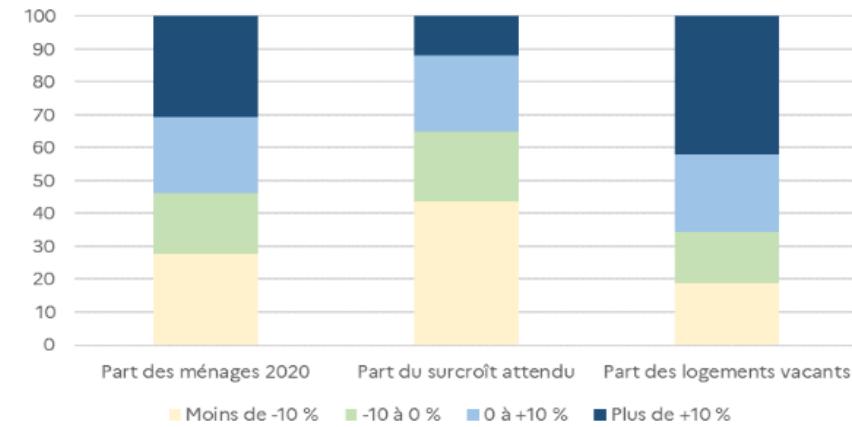
Polarisation spatiale vs. rééquilibrage territorial

Quels effets d'un scénario de rééquilibrage vers les territoires en déprise ?

Evolution des flux résidentiels entre 2018 et 2021 (ratio normalisé des flux entrants/sortants entre les deux dates)



Poids des groupes de zones d'emploi parmi les ménages 2020 / le surcroît de vacance attendu / le stock de logements vacants

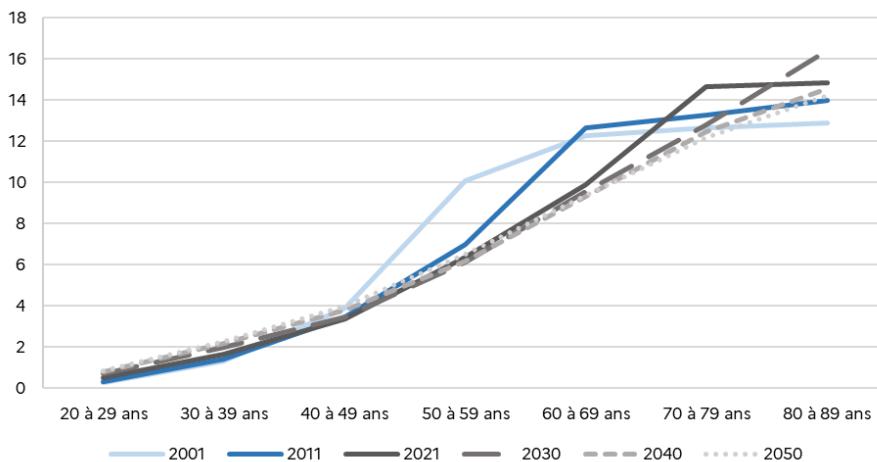


Résidences secondaires



Evolution tendancielle des résidences secondaires

Taux de détention de résidences secondaires par tranche d'âge des résidents (en %)



- La détention des RS s'inscrit dans le cycle de vie
- A l'âge donné, les jeunes générations en détiennent de moins en moins
- Fin progressive de l'effet génération du baby boom



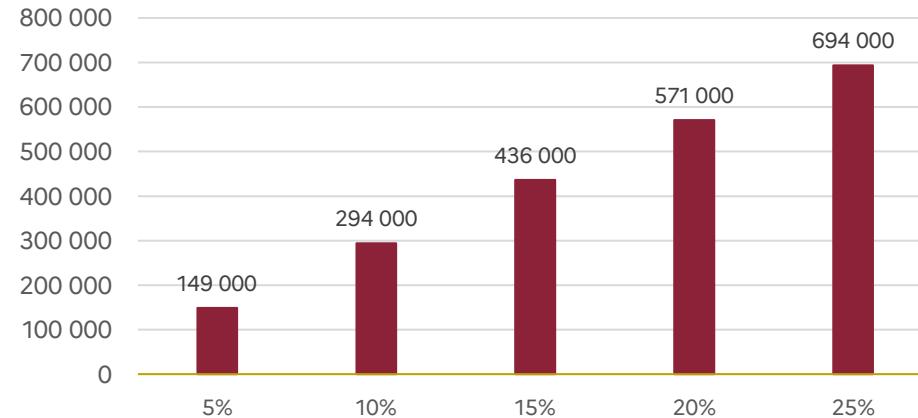
Projection du besoin en résidences secondaires

	Scénario de population			Scénario « pied-à-terre »
	Bas	Central	Haut	
2020-2030	22 000 / an	26 000 / an	32 000 / an	35 000 / an
2030-2040	12 000 / an	20 000 / an	29 000 / an	29 000 / an
2040-2050	1 000 / an	10 000 / an	21 000 / an	20 000 / an
Total 2020-2050	0,4 million	0,6 million	0,8 million	0,8 million

Mobilisation des résidences secondaires (RS)

- La localisation de ces logements est comparée à celle du besoin en résidences principales
- Hypothèses du parc potentiellement mobilisable en fonction de différentes cibles

**Volume global de résidences secondaires mobilisables,
selon le % maximum de RS mobilisées à la zone d'emploi**

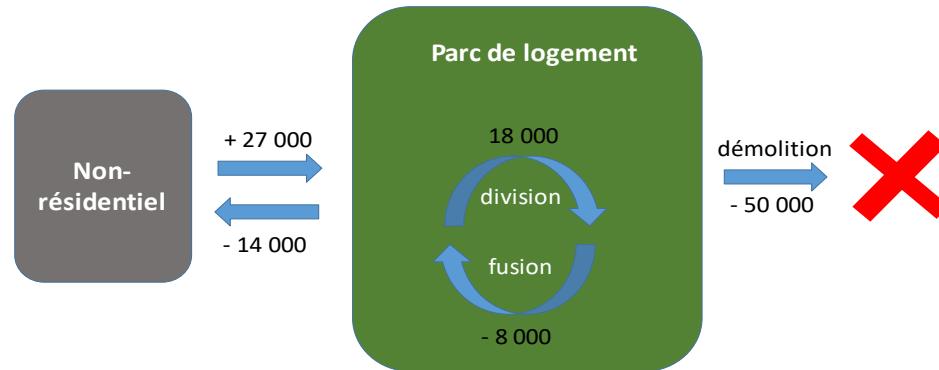


Renouvellement et transformation du parc de logements

Flux de transformations du parc (Divisions/fusions, changements d'usage, démolitions)

Permet de déterminer le volume de construction neuve supplémentaire, à besoin en logements donné

- Entre 2018 et 2023, réduction moyenne du parc de logements **de 27 000 logements / an** suite aux transformations



Projection des flux de transformations

Deux principes de projection distincts

- Divisions/fusions, changements d'usage, démolitions sans densification : projection à l'identique
- Démolitions donnant lieu à densification : projection liée au besoin en résidences principales

+ Scénario de sobriété foncière : déclin de la construction en extension urbaine

→ report notamment sur la démolition-reconstruction

→ effet quantitatif relativement limité

**Besoin supplémentaire en constructions neuves
lié aux transformations du parc de logements**

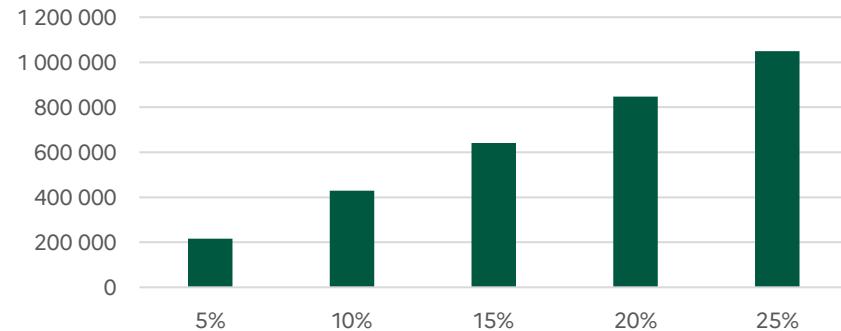
	Scénario tendanciel			Scénario ZAN
	Scénario de population	Bas	Central	
2020-2030	21 000 / an	23 000 / an	26 000 / an	26 000 / an
2030-2040	15 000 / an	18 000 / an	22 000 / an	23 000 / an
2040-2050	10 000 / an	12 000 / an	17 000 / an	16 000 / an
Total 2020-2050	0,5 million	0,5 million	0,6 million	0,65 million

Mobilisation des logements « trop grands »

4 millions de logements environ considérés comme trop grands par les ménages qui les occupent

- Une partie pourrait donner lieu à des divisions (ou cohabitations intergénérationnelles, ...)
- « Stock » potentiellement mobilisable mis en regard du besoin en résidences principales pour des ménages d'une seule personne

**Nombre de logements trop grands mobilisables,
selon l'objectif de mobilisation à la zone d'emploi**



Conclusion

De nombreuses questions qui demeurent ouvertes, notamment :

Quelles évolutions du rythme d'obsolescence du parc ?

Quels effets potentiels des risques climatiques ?

Scénarios de rééquilibrage territorial

Quel potentiel de mobilisation des locaux non-résidentiels ?

Quelle typologie des besoins (accessibilité financière, tailles de logements ...) ?

Besoins liés à la résorption du mal-logement : comment s'assurer que l'offre réponde aux besoins ?



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Merci de votre attention