

# POPULATION & AVENIR

La revue des populations et des territoires

---

## **Le besoin de logements en France métropolitaine à l'horizon 2030 : nul ou important ?**

Sous la direction du

recteur

**Gérard-François Dumont**

Professeur à la Sorbonne

Directeur de la rédaction de deux revues des populations et des territoires :

*Population & Avenir* et *Les analyses de Population & Avenir*

Auteur notamment du livre *Populations, peuplement et territoires en France* (Éditions Armand Colin)

Décembre 2022

# Le besoin de logements en France métropolitaine à l'horizon 2030 : nul ou en important ?

## Sommaire

<i>Introduction</i> .....	3
1. ÉVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES DU BESOIN DE LOGEMENTS EN FRANCE METROPOLITAINE .....	3
<i>Perspectives des quatre paramètres déterminant le nombre de logements à construire</i> .....	3
Un nombre d'habitants projeté en augmentation .....	5
Une part des résidences principales probablement en baisse en raison d'effets géographiques .....	5
La poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages .....	7
La proportion de personnes vivant au sein des ménages.....	10
<i>Bilan des perspectives : un incontestable besoin de logements</i> .....	10
Le besoin de logements selon un scénario « bas » .....	10
Le besoin de logements selon un scénario « moyen » .....	12
2. UNE GEOGRAPHIE TRES DIVERSIFIEE DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	14
Des régions projetées en décroissance démographique mais en besoin accru de logements .....	15
Des besoins en logement supérieur à la croissance de la population.....	15
Les régions au plus fort besoin en logements .....	16
<i>Conclusion</i> .....	19

## Introduction

La question du logement fait l'objet de nombreux débats. Certains portent sur des aspects qualitatifs et ont donné lieu à nombre de lois, y compris de récentes susceptibles de faire perdre toute valeur à des logements ne respectant pas les normes arrêtées au nom de la transition écologique. D'autres se centrent sur la nature des logements afin de se demander si l'État doit favoriser le logement collectif ou le logement individuel préféré par les Français. D'autres portent sur des aspects quantitatifs. L'on entend alors un discours selon lequel « la France ne manque pas vraiment de logements »<sup>1</sup>. *A priori*, ce type d'affirmation semble ignorer ou mal prendre en compte les paramètres démographiques et donc « les causes démographiques de la crise du logement »<sup>2</sup>. Il est donc possible de s'étonner de l'affirmation ci-dessus. Mais peut-être n'est-elle qu'une anticipation, auquel cas elle signifierait qu'il n'est plus nécessaire de construire de logements en France métropolitaine<sup>3</sup> à l'horizon 2030.

Pour préciser ce qu'il en est réellement, nous nous proposons d'examiner les perspectives des paramètres déterminant le nombre de logements à construire afin de cerner la réalité du besoin ou du non-besoin. Dans ce dessein, nous nous limiterons volontairement à des hypothèses basses puisque, s'il y a des besoins de logements à construire selon des hypothèses basses, c'est évidemment que leur nombre serait plus élevé en cas d'hypothèses hautes.

Puis nous examinerons la dimension géographique des besoins de logements en considérant l'échelle régionale.

## 1. ÉVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES DU BESOIN DE LOGEMENTS EN FRANCE METROPOLITAINE

Pour projeter le besoin de logements, il faut considérer les évolutions possibles des quatre paramètres déterminant le nombre de logements à construire.

### **Perspectives des quatre paramètres déterminant le nombre de logements à construire**

---

<sup>1</sup> *Le Figaro*, 24 juin 2022.

<sup>2</sup> Dumont, Gérard-François, « Les causes démographiques de la crise du logement », *Informations sociales*, n° 183, mai-juin 2014. <https://doi.org/10.3917/inso.183.0026>

<sup>3</sup> Des projections seraient également possibles pour les outre-mer, mais leurs caractéristiques sont fondamentalement différentes de la métropole et entre eux ; cf. Dumont, Gérard-François, « Populations et peuplement des départements français d'outre-mer (DOM). Une extraordinaire diversité », *Les analyses de Population & Avenir*, n° 34, juillet 2021. <https://doi.org/10.3917/lap.034.0001>

### Encadré 1. Quelle est l'équation imparable permettant de comprendre le besoin de logements sur un territoire donné ?

À l'échelle locale, par exemple d'une commune ou d'un quartier, le nombre d'habitants à un moment donné  $t$  dépend quasiment exclusivement du nombre de logements susceptibles d'accueillir la population. La population des ménages<sup>4</sup> correspond en effet au nombre de résidences principales multiplié par la taille moyenne des ménages (TMM). Le nombre de résidences principales correspond aussi au produit du nombre de logements ( $L$ ) par la proportion de résidences principales (%RP).

Pour passer de la population des ménages à la population totale, il suffit de diviser la population des ménages par la proportion de la population totale qui réside au sein des ménages, ce qui revient à multiplier la population des ménages par l'inverse de la part de la population des ménages dans la population totale ( $1/\%PM$ ).

La population totale correspond donc au produit de quatre facteurs :

$$\begin{aligned} & \text{Population}_t \\ &= \text{Logements}_t \times \% \text{ de résidences principales}_t \times \text{Taille moyenne des ménages}_t \\ & \times \text{inverse de la proportion de la population des ménages dans la population totale}_t \end{aligned}$$

De façon abrégée, cette relation, connue sous le nom de « simulateur immobilier », s'écrit :

$$P_t = L_t \times \% RP_t \times TMM_t \times 1/\%PM$$

Le nombre de logements nécessaires à l'accueil d'une population peut donc se déduire de la relation précédente :

$$L_t = \frac{P_t}{\% RP_t \times TMM_t \times 1/\%PM}$$

Le besoin en matière de logements dépend donc de quatre paramètres : le nombre d'habitants, la part de résidences principales, la taille moyenne des ménages et la proportion de personnes résidant au sein des ménages.

La population tend à augmenter quand :

- le nombre d'habitants augmente ;
- la part de résidences principales diminue. Dans ce cas, en effet, il faut tenir compte d'une proportion croissante de logements qui ne sont pas destinés à accueillir les habitants. Il faut donc construire plus de logements pour avoir un même nombre de résidences principales ;
- la taille moyenne des ménages diminue. Dans ce cas, il faut en effet un nombre croissant de logements pour accueillir un même nombre d'habitants, puisque ces derniers se répartissent en un nombre plus élevé de ménages ;
- la part de la population qui réside au sein d'un ménage et donc d'une résidence principale augmente.

---

<sup>4</sup> Un ménage se définit comme l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

### *Un nombre d'habitants projeté en augmentation*

Selon le recensement daté 2019<sup>5</sup>, la France métropolitaine compte 65,1 millions d'habitants, soit 400 000 de plus que selon celui daté 2013<sup>6</sup>. La croissance de la population de la métropole a donc été en moyenne de + 0,4 % par an pendant la période quinquennale considérée, soit la dernière période quinquennale pour laquelle des données censitaires sont disponibles.

Les dernières projections de l'Insee envisagent un tassement de cette croissance en dépit d'hypothèses plutôt favorables, tant sur le plan de la mortalité (poursuite de la croissance de l'espérance de vie à la naissance à un rythme comparable à celui des dernières années<sup>7</sup> ; stabilité de la fécondité à 1,8 enfant/femme<sup>8</sup> ; un solde migratoire de + 70 000 tous les ans). Dans ce cas, en 2030, le nombre d'habitants s'élèverait à 66,3 millions de personnes en France métropolitaine, soit 1,2 million de plus qu'en 2019. Cela signifie qu'en moyenne l'Hexagone compterait chaque année environ 110 000 habitants de plus, soit une croissance légèrement inférieure à celle des années 2010, à + 0,2 % par an.

En dépit de ce ralentissement démographique projeté, le nombre de personnes à loger à l'horizon 2030 sera bien supérieur à celui de 2019. **Le paramètre population va donc jouer en faveur d'une augmentation du besoin de logements.**

### *Une part des résidences principales probablement en baisse en raison d'effets géographiques*

Depuis le recensement daté 2008, la proportion de résidences principales diminue : elle était de 83,6 % selon ce recensement de 2008, de 82,8 % en 2013 et de 82,1 % en 2019. La proportion de logements consacrés précisément à loger les habitants diminuant, cela accroît le besoin en matière de logements. Cette tendance s'explique avant tout par l'augmentation quasi-symétrique de la proportion de logements vacants qui est passée en onze années de 6,6 % à 8,1 % ; dans le même temps, la part de résidences secondaires<sup>9</sup> et de logements occasionnels est restée stable à l'échelle de l'Hexagone.

---

<sup>5</sup> Fondé sur les enquêtes de recensement de 2017 à 2021, sauf que celles de 2021 ayant été annulées à cause de la pandémie Covid-19, c'est une estimation complémentaire qui a été effectuée.

<sup>6</sup> Fondé sur les enquêtes de recensement de 2011 à 2015.

<sup>7</sup> La pandémie Covid-19 considérée comme une parenthèse.

<sup>8</sup> Alors que la fécondité en France métropolitaine est inférieure à ce chiffre depuis 2020 ; cf. Dumont, Gérard-François, « Population en France : une évolution faite de ruptures et de constantes face à la Covid-19 », *Population & Avenir*, n° 757, mars-avril 2022. <https://doi.org/10.3917/popav.757.0017>.

<sup>9</sup> Dont la géographie est spécifique : Léger, Jean-François, « La géographie des résidences secondaires : une autre lecture des disparités territoriales », *Population & Avenir*, n° 732, mars-avril 2017. <https://doi.org/10.3917/popav.732.0004>

## Encadré 2. Pourquoi y a-t-il des logements vacants ?

La notion de logement vacant, dont l'inventaire quantitatif est effectué à la date des recensements, recouvre des situations très différentes. D'abord, nombre de logements vacants sont des logements proposés à la vente ou à la location et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Parfois, la négociation de vente ou de location est en cours. Plus fréquemment, ces logements sont vacants en raison de leur **vétusté** ou de leur **localisation peu attractive** (par exemple un territoire offrant peu d'opportunités ou jugé insuffisamment sécurisé) ; ils ne répondraient d'ailleurs pas ni à la situation des mal-logés, ni à celle, plus largement, des ménages en situation d'exclusion.

Un deuxième type correspond à une « **fausse** » **vacance**, quand le logement vacant va prochainement être occupé par un locataire ou son propriétaire. Mais soit le déménagement n'a pas encore eu lieu au moment du recensement, soit cette occupation n'interviendra qu'après des travaux d'aménagement dont la durée est variable en fonction de leur importance. Une situation comparable est celle des **logements réservés** soit par un employeur pour l'un de ses salariés, soit par un propriétaire pour lui-même ou pour un membre de sa famille qui doit s'y installer à terme.

D'autres logements sont vacants **suite au décès du dernier occupant**. Le règlement de succession est en cours, des difficultés éventuelles de division entre les héritiers ne sont pas résolues, et cela ne permet pas encore leur occupation soit par un membre de la famille qui pourrait en bénéficier, soit par un futur locataire ou propriétaire. Dans ces deux derniers cas, la vacance constatée au moment du recensement est donc temporaire : elle est liée à un taux de rotation du parc de logements, ce qu'on appelle en économie la vacance frictionnelle.

Enfin, un dernier type de vacance est celle **voulue par le propriétaire** : soit ce dernier reste en attente de l'évolution du marché du logement dans son secteur géographique, attendant pour vendre ou louer que les conditions financières soient plus avantageuses ; soit le propriétaire est craintif face au risque d'impayés, notamment s'il a été échaudé par de précédents locataires peu respectueux du contrat de location au plan financier ou des équipements du logement. Le propriétaire peut aussi être découragé par l'importance de la fiscalité nationale et locale participant à un rendement très faible, voire négatif. Ce cas ne représente certes qu'une minorité des logements vacants, mais tout de même environ 15 à 20 % de la totalité, un ordre de grandeur qui peut varier selon les territoires.

En conséquence, un logement vacant est bien un logement inoccupé, mais rarement un logement utilisable pour une habitation immédiate, d'où il résulte que l'adjectif vacant n'est pas synonyme de disponible.

De plus, les logements vacants sont une condition nécessaire à une certaine fluidité de la mobilité des ménages au sein du parc immobilier. On pourrait d'ailleurs dire la même chose pour une partie des résidences secondaires. De ce fait, dans la prospective des besoins en matière de logements, il convient de garder à l'esprit que le nombre de ménages attendus ne correspond pas strictement aux nombres de logements nécessaires pour les loger. Afin d'assurer au marché une certaine fluidité et éviter les trop fortes tensions qui se concrétisent par une augmentation localisée du coût de l'immobilier, l'offre de logements devrait excéder de 15 % environ (soit le poids des résidences secondaires et des logements vacants dans le parc de logements) le nombre de ménages attendus.

La tendance est donc plutôt à la baisse de la part de résidences principales. Il n'est pas pour autant assuré que cette baisse se prolonge jusqu'en 2030. On pourrait en effet imaginer que la vacance des logements diminue, ce qui pourrait contribuer à faire remonter la part de résidences principales. Sauf que la vacance est très inégale d'une région à l'autre. Elle est en effet élevée dans les régions dont la population stagne ou diminue déjà, et faible dans les régions dont le nombre d'habitants continue de croître. Par exemple, en Bourgogne-Franche-Comté, région dont le nombre d'habitants a légèrement reculé entre 2013 et 2019, le taux de vacance est en 2019 de 10,2 %, alors qu'il n'était encore que de 7,8 % en 2008. En revanche, en Île-de-France où le nombre d'habitants a augmenté de 600 000 en onze années, de 2008 à 2019, la vacance n'est que de 6,9 %, soit à peine plus qu'en 2008 (6,1 %).

Comme le solde démographique dans plusieurs régions pourrait devenir négatif à l'horizon 2030, il est donc probable que la vacance au niveau national augmente, et contribue à faire baisser, même si ce ne sera peut-être que de façon minime, la part de résidences principales. Dans les territoires les plus attractifs, ceux qui devraient précisément continuer de voir leur population augmenter à l'horizon 2030, la part de résidences principales a très légèrement diminué dans les années 2010. Même si les variations sont de faible ampleur, la tendance reste plutôt à la baisse de la part de résidences principales. De ce fait, **le paramètre « proportion de résidences principales » dans l'ensemble des logements devrait lui aussi plutôt jouer en faveur d'une augmentation du besoin en logements.**

### *La poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages*

Selon le recensement daté 2019, la taille moyenne des ménages en France métropolitaine est de 2,18 personnes par résidence principale, 0,1 personne de moins que onze ans auparavant en 2008. La taille moyenne des ménages poursuit donc sa baisse. Celle-ci est avant tout structurée par le vieillissement démographique et la gérontocroissance, soit l'augmentation du nombre de personnes âgées<sup>10</sup> dont une part importante réside au sein de très petits ménages (une ou deux personnes). Ainsi, en 2019, 28 % des personnes âgées de 65-79 ans et près de la moitié de celles âgées de 80 ans ou plus vivent seules. Toutefois, il est à noter que la part des 80 ans ou plus qui vivent seules a légèrement baissé au cours des années 2010, passant de 49,5 % en 2008 à 48,8 % en 2019. L'augmentation de l'espérance de vie des hommes des années 2010, légèrement supérieure à celle des femmes, se traduit mécaniquement par une augmentation du nombre de couples dont les deux conjoints âgés sont encore ensemble.

---

<sup>10</sup> Sur les caractéristiques des personnes âgées en matière de logement, cf. Blanchet, Mickaël, « Les personnes âgées en France : où et dans quel logement vivent-elles ? », *Population & Avenir*, n° 747, mars-avril 2020. <https://doi.org/10.3917/popav.747.0004>



### Encadré 3. Pourquoi le nombre de personnes par ménage a diminué et pourrait encore diminuer ?

Des moteurs de la réduction de la taille moyenne des ménages sont les suivants : les gains d'espérance de vie et les modes de cohabitation.

L'augmentation projetée de l'**espérance de vie** signifie à la fois un nombre accru de personnes âgées, soit une gérontocroissance<sup>11</sup>, et une augmentation de leur proportion au sein de la population (le vieillissement<sup>12</sup>), majorée en raison d'une fécondité projetée à un niveau inférieur au seuil de remplacement des générations. Or, c'est précisément aux âges élevés que la proportion de personnes vivant seules est la plus forte. L'augmentation de l'espérance de vie, selon l'hypothèse des tendances lourdes, augmente donc le nombre de petits ménages et participe à la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages.

Un second facteur ayant des effets sur le nombre de ménages ne relève pas d'une situation seulement subie et inhérente au décès du conjoint, mais des **modes de cohabitation** : choix délibéré de vie, mise en couple différée chez les jeunes adultes, rupture d'union sans remise en couple, etc. En France, depuis les années 1980, la part de personnes vivant en couple diminue à tous les âges, tandis que la part de parents de famille monoparentale augmente régulièrement, même chez les hommes. Au total, la hausse de la part de personnes seules ou résidant au sein de très petits ménages augmente à tous les âges à un rythme régulier. Le choix de l'hypothèse des tendances lourdes, consistant à prendre en compte ces évolutions de la sociologie des ménages, est que les comportements devraient continuer d'évoluer dans le sens d'une augmentation de la part des petits ménages.

Cette baisse de la taille moyenne des ménages peut-elle se poursuivre ? Oui.

Certes, dans certaines régions, la taille moyenne des ménages atteint des valeurs déjà très faibles. C'est par exemple le cas en Bourgogne-Franche-Comté où la taille des ménages est de 2,1. Mais la population de cette région est déjà plus vieillie que la moyenne de la France métropolitaine et on peut penser que la baisse y sera modérée dans les prochaines années. C'est probablement moins le cas dans certaines des régions les plus dynamiques sur le plan démographique, dont le potentiel de vieillissement est certainement plus élevé dans les prochaines décennies. C'est par exemple le cas de l'Île-de-France où la taille moyenne des ménages est encore de 2,29 personnes. Pour l'instant, le renouvellement démographique de la population de cette région limite la baisse de la taille moyenne des ménages, qui avait même stagné entre 2008 et 2013 (2,33). Mais, avec la très probable réduction à venir de l'accroissement naturel de la population de la France<sup>13</sup>, la croissance démographique de cette région, couplée avec un taux d'accroissement négatif depuis plusieurs décennies, devrait aus-

<sup>11</sup> Dumont, Gérard-François *et alii*, *Les territoires face au vieillissement en France et en Europe*, Paris, Ellipses, 2006.

<sup>12</sup> Dumont, Gérard-François, « Vieillissement de la population de la France : les trois causes de son accentuation », *Population & Avenir*, n° 732, mars-avril 2017.

<sup>13</sup> Léger, Jean-François, « La population de la France va-t-elle diminuer ? Le rôle de l'immigration », *Population & Avenir*, n° 760, novembre-décembre 2022.

si ralentir comme l’Insee l’envisage d’ailleurs<sup>14</sup> (une croissance attendue quatre fois moins importante que celle des cinq dernières années), entraînant un vieillissement démographique de sa population et vraisemblablement une augmentation des petits ménages.

De ce fait, il faut donc s’attendre à ce que le paramètre « taille moyenne des ménages » joue aussi en faveur d’une augmentation du besoin de logements.

### *La proportion de personnes vivant au sein des ménages*

En France, le nombre de personnes résidant en dehors d’un ménage (la population hors ménage composée des étudiants majeurs en cité universitaire, des résidents des foyers, des personnes en prison etc.) est d’une remarquable stabilité : il est depuis 2008 de 1,5 million de personnes. La croissance de la population totale correspond donc à celle de la population des ménages.

De ce fait, le poids de la population des ménages dans la population totale augmente, mais de façon très faible : il était de 97,6 % en 2008 et de 97,8 % au recensement de 2019. Cette proportion pourrait augmenter au cours des prochaines décennies, mais, là encore, de manière tellement faible qu’on pourrait presque la tenir pour négligeable.

De ce fait, l’augmentation presque négligeable du poids de la population des ménages dans la population totale explique que **le paramètre « proportion de personnes vivant au sein des ménages » sera quasiment sans effet sur le besoin de logements.**

## **Bilan des perspectives : un incontestable besoin de logements**

Les évolutions les plus probables à l’horizon 2030 de trois des quatre paramètres ayant un rôle sur les besoins en matière de logements va dans le sens d’une augmentation de ces derniers. La variation faible du quatrième paramètre ne pourra pas s’opposer à cette dynamique, même en considérant un scénario « bas », puis un scénario « moyen » soit une variante considérant des paramètres légèrement plus élevés que selon le scénario « bas ».

### *Le besoin de logements selon un scénario « bas »*

Il est possible de chiffrer l’ordre de grandeur de la variation du stock de logements. Selon l’Insee, le nombre d’habitants en France métropolitaine pourrait être de 66,3 millions de personnes en 2030, soit 1,2 million de plus qu’en 2019.

En ce qui concerne la **part de résidences principales** qui est actuellement de 82 % et qui diminue très peu depuis une dizaine d’années, nous proposons dans ce

---

<sup>14</sup> « D’ici 2070, un tiers des régions perdraient des habitants », *Insee première*, n° 1930, novembre 2022.

premier scénario « bas » de ne pas la faire varier même s'il serait possible de discuter les résultats selon que l'on augmente ou diminue cette proportion.

La poursuite du vieillissement démographique de la population de France métropolitaine se traduira selon toute vraisemblance par une diminution de la **taille moyenne des ménages**. Nous allons toutefois là encore adopter dans ce scénario « bas » une hypothèse modérément favorable à l'augmentation des besoins en matière de logements en considérant qu'à l'horizon 2030, elle pourrait être de 2,1 personnes par ménage (contre 2,19 en 2019), soit le niveau actuel d'une région particulièrement vieillie comme la Bourgogne-Franche-Comté : l'âge moyen de la population y est en effet aujourd'hui de 43 ans contre 41,1 ans à l'échelle de la France métropolitaine. Seules les populations de Nouvelle-Aquitaine et de Corse ont un âge moyen plus élevé (43,7 ans).

Enfin, dans ce scénario « bas », on considère que la **part de la population des ménages** dans la population totale sera de 98 %, soit un tout petit peu plus qu'en 2019 (97,8 %). Nous faisons l'hypothèse sous-jacente que la population hors ménage restera à son niveau historique (1,5 million de personnes) et que la croissance de la population totale sera seulement assurée par celle de la population des ménages.

Avec ces hypothèses (figures 1) du scénario « bas », qui minimisent très probablement les besoins en logements, il faudrait 37,5 millions de logements en 2030, soit 1,9 million de plus qu'en 2019 (tableau 1). Le stock de logements devrait donc s'accroître chaque année de 180 000 unités environ.

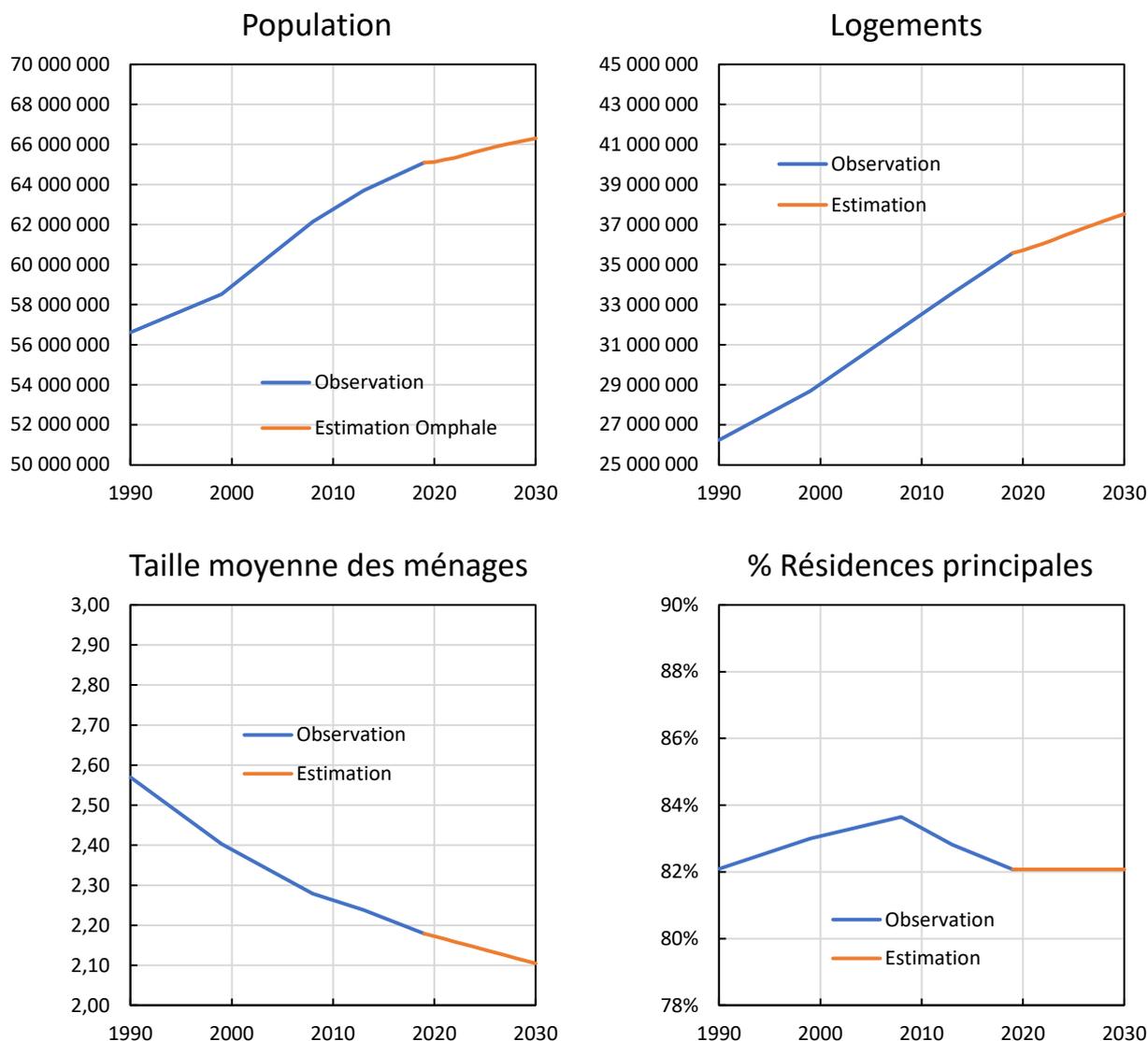
En outre, pour passer du solde annuel moyen au flux annuel moyen de logements livrés, il faut tenir compte des destructions, fusions, transformations en locaux commerciaux de logements. La valeur de ce flux annuel de nouveaux logements correspond à la somme du solde annuel moyen du stock de logements et du nombre annuel de logements détruits, fusionnés, transformés en locaux commerciaux, etc. que l'on peut fixer à 50 000 par an<sup>15</sup>. De ce fait, ce sont environ 230 000 logements neufs qu'il faudrait livrer chaque année en France métropolitaine.

---

<sup>15</sup> Jacquot, Alain, « Projection du nombre de ménages et calcul de la demande potentielle de logements : méthode et résultats », *Document de travail n° 7, Note Logement-construction*, Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques (SOeS), 2012.

## Figures 1. Scénario « bas » des projections à l'horizon 2030 en France métropolitaine.

© Population & Avenir.



### *Le besoin de logements selon un scénario « moyen »*

La démographie dit-on, est la science des décimales : la preuve. En effet, en modifiant très légèrement les hypothèses relatives à la taille moyenne des ménages et à la part des résidences principales (des modifications à peine perceptible sur les graphiques ; cf. figures 2), le nombre de logements nécessaires en 2030 augmente de manière significative. En effet, si l'on poursuit les tendances constatées entre 2008 et 2019, la taille moyenne des ménages pourrait être de 2,08 personnes en 2030 (0,1 personne de moins par ménage par rapport à 2019) et la part de résidences principales pourrait s'établir à 80,5 %, soit 1,5 point de pourcentage en moins qu'en 2019. Avec

ces hypothèses (scénario « moyen »), très peu différentes de celles correspondant au scénario « bas », le nombre de logements nécessaires en 2030 s'élèverait à 38,7 millions (1,2 million de plus qu'avec un taux de résidences principales de 82 % et une taille moyenne des ménages de 2,10), soit un solde annuel moyen de 280 000 auquel il faudrait encore ajouter 50 000 logements en raison des destructions, fusions, etc., soit 330 000 nouveaux logements par an pour satisfaire la demande (tableau 1).

Figures 2. Scénario « moyen » de projections à l'horizon 2030 en France métropolitaine © Population & Avenir.

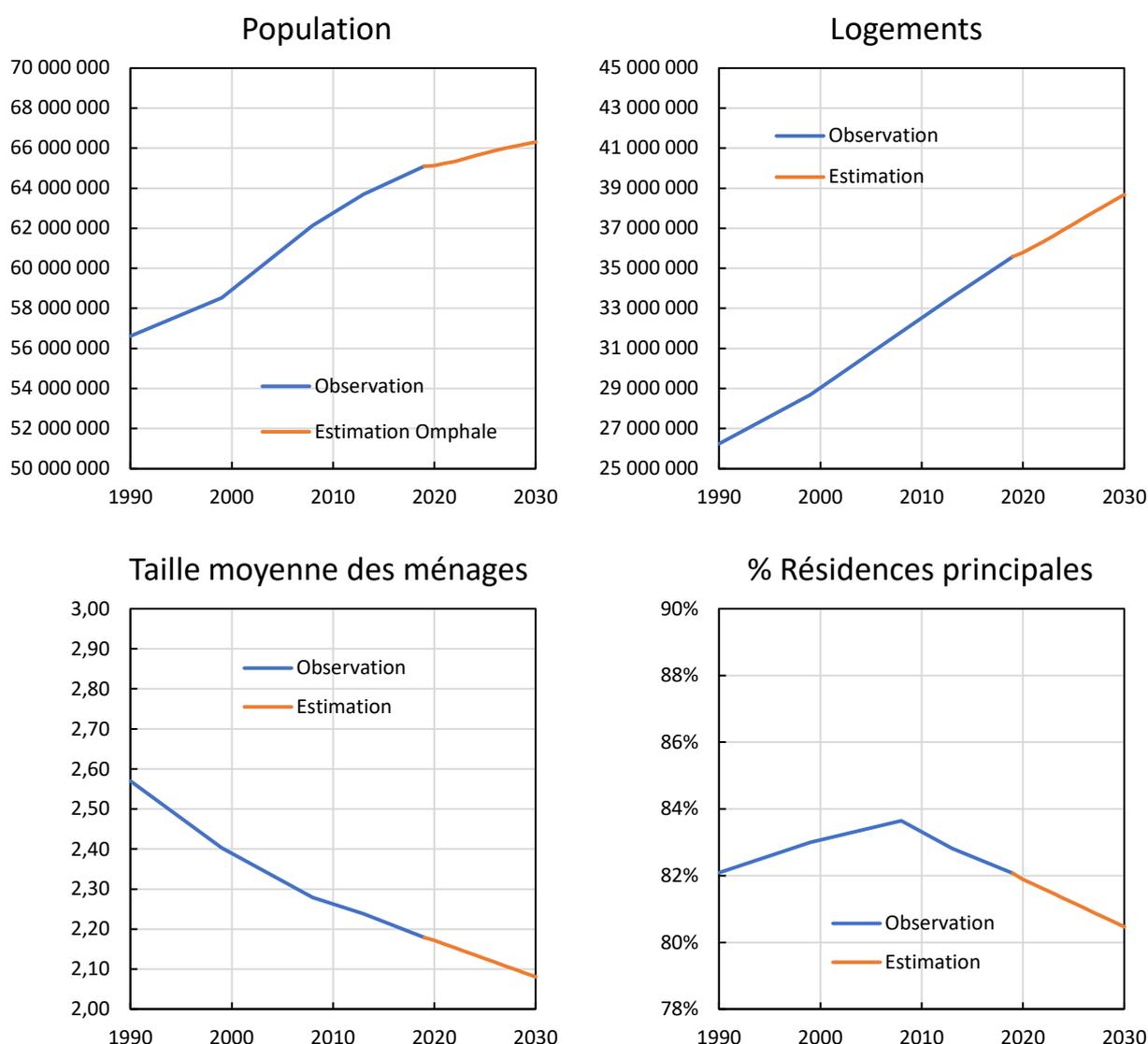


Tableau 1. Synthèse des résultats de population et de logements actuels et projetés en France métropolitaine (effectifs en milliers)

	Recensement 2019 (Insee)	Scénario « bas » 2030	Scénario « moyen » 2030
<b>Population</b> (en milliers)	<b>65 097</b>	<b>66 302</b>	<b>66 302</b>
% de résidences principales	82 %	82 %	80 %
Taille moyenne des ménages	2,18	2,10	2,08
% de la population des ménages dans le total de la population	98 %	98 %	98 %
<b>Logements</b> (en milliers)	<b>35 581</b>	<b>37 529</b>	<b>38 687</b>
Besoin total de logements pour la période 2019-2030		+1 948	+3 106
Besoin annuel moyen de nouveaux logements		+177	+282
Destructions, fusions, etc annuelles		+50	+50
Besoin annuel moyen de nouveaux logements		+227	+332

© Population & Avenir.

## 2. UNE GEOGRAPHIE TRES DIVERSIFIEE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Il serait possible de reconduire la méthode ci-dessus effectuée à l'échelle de la France métropolitaine à toutes les autres échelles géographiques, jusqu'au niveau infracommunal. Dans le cadre de cette note, considérons l'échelle des treize grandes régions résultant des fusions opérées avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>16</sup>.

Il convient de rappeler que l'agrégation des résultats infranationaux peut conduire logiquement à une différence par rapport aux résultats des simulations conduites à une échelle très agrégée comme l'est celle de la France métropolitaine. Toutefois, l'agrégation des simulations faites au niveau des grandes régions demeure très proche des résultats présentés ci-dessus, ce qui conduit à présenter ces résultats « bruts » sans les corriger.

On peut déjà noter que, quel que soit le scénario adopté pour chaque région, conformément à ce qui a été fait précédemment à l'échelle nationale, c'est-à-dire :

- stabilité de la proportion de résidences principales et réduction du rythme de la baisse de la taille moyenne des ménages (scénario « bas ») ;

<sup>16</sup> Doré, Gwénaél, « Les nouvelles régions en France. Un projet réfléchi ? Des fusions probantes ou non ? », *Les analyses de Population & Avenir*, n° 32, mai 2021. <https://doi.org/10.3917/lap.032.0001>

- poursuite des tendances récentes en ce qui concerne la baisse de la taille moyenne des ménages et de la proportion de résidences principales (scénario « moyen ») ;

le nombre de logements devrait augmenter dans toutes les régions, y compris dans celles dont le nombre d'habitants pourrait diminuer selon les dernières projections réalisées par l'Insee.

### *Des régions projetées en décroissance démographique mais en besoin accru de logements*

L'ensemble composé du Centre-Val-de-Loire, de la Bourgogne-Franche-Comté, de la Normandie, des Hauts-de-France et du Grand-Est pourrait, selon les hypothèses moyennes de l'Insee, perdre au total plus de 300 000 habitants entre 2019 et 2030. Pourtant, dans le même temps, dans l'ensemble de ces mêmes régions, le stock de logements devrait augmenter de près de 300 000 unités avec le scénario « bas ». Avec le scénario « moyen » qui prolongerait les tendances récentes (2008-2019) en matière de baisse de la taille moyenne des ménages et de baisse de la proportion de résidences principales, ce sont plus de 750 000 logements supplémentaires qu'il faudrait à l'horizon 2030 dans ces régions pourtant projetées en décline démographique.

Comment comprendre cet apparent paradoxe ? En fait, la baisse du nombre d'habitants devrait être surcompensée à l'horizon 2030 (et même au-delà) par la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages ; ce mécanisme serait accentué s'il faut construire plus de logements pour avoir une résidence principale. Par exemple, avec une proportion de résidences principales de 82 %, il faut 122 logements pour 100 résidences principales, tandis qu'avec une proportion de 85 %, il en faut 118. À l'échelle d'un ensemble de grandes régions et donc d'un ordre de grandeur de 10 millions de logements, cet écart de 4 % (122 – 118) se traduit par un différentiel de 400 000 logements.

### *Des besoins en logement supérieur à la croissance de la population*

On comprend dès lors pourquoi, dans les régions dont le nombre d'habitants est projeté en augmentation, la hausse du nombre de logements d'ici à 2030 devrait être supérieure à la croissance du nombre d'habitants. En effet, dans ces régions, il faut en effet non seulement accueillir des ménages supplémentaires, mais également tenir compte de la baisse du nombre de personnes par ménage en raison du vieillissement et des décohabitations (rupture d'union, départ des enfants du ménage).

Dans l'ensemble composé des régions Île-de-France, Pays de la Loire, Bretagne, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, la population pourrait, toujours selon les projections moyennes de l'Insee, gagner 1,5 million de personnes entre 2019 et 2030 ; pour couvrir cette croissance démographique, il faudrait livrer, selon le scénario « bas », 1,7 million de lo-

gements, soit 200 000 de plus que le nombre d'habitants supplémentaires à accueillir. Avec le scénario « moyen », il faudrait 2,4 millions de logements supplémentaires.

### *Les régions au plus fort besoin en logements*

C'est toutefois là où la croissance du nombre d'habitants est projetée la plus élevée que les besoins en logements supplémentaires seraient les plus importants. Avec le scénario « bas » qui minimise la baisse de la taille moyenne des ménages et celle de la part des résidences secondaires (ce qui réduit les besoins pour faire face au logement des stocks de population actuels), deux régions concentreraient à elles seules plus du tiers de l'augmentation du stock de logements (carte 1) : l'Occitanie (18 %, soit + 360 000 logements) et la région Auvergne-Rhône-Alpes (17 %, soit + 340 000 logements). Avec la Nouvelle-Aquitaine (14 %, soit + 290 000 logements), ces trois grandes régions concentreraient la moitié de l'augmentation du parc immobilier français à l'horizon 2030. Ce sont sans surprise les trois régions où la croissance du nombre d'habitants est projetée la plus élevée au cours des onze prochaines années :

+ 330 000 environ en Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes,

+ 240 000 en Nouvelle Aquitaine,

nettement devant les Pays de la Loire (+ 190 000) et même l'Île-de-France (+ 180 000).

Avec le scénario « moyen » qui accentue un peu la baisse de la taille moyenne des ménages et celle de la part des résidences principales (carte 2), et qui augmente donc les besoins nécessaires à l'accueil de la population déjà présente, le poids de ces trois régions dans la croissance du nombre de logements serait un peu moins important (41 %).

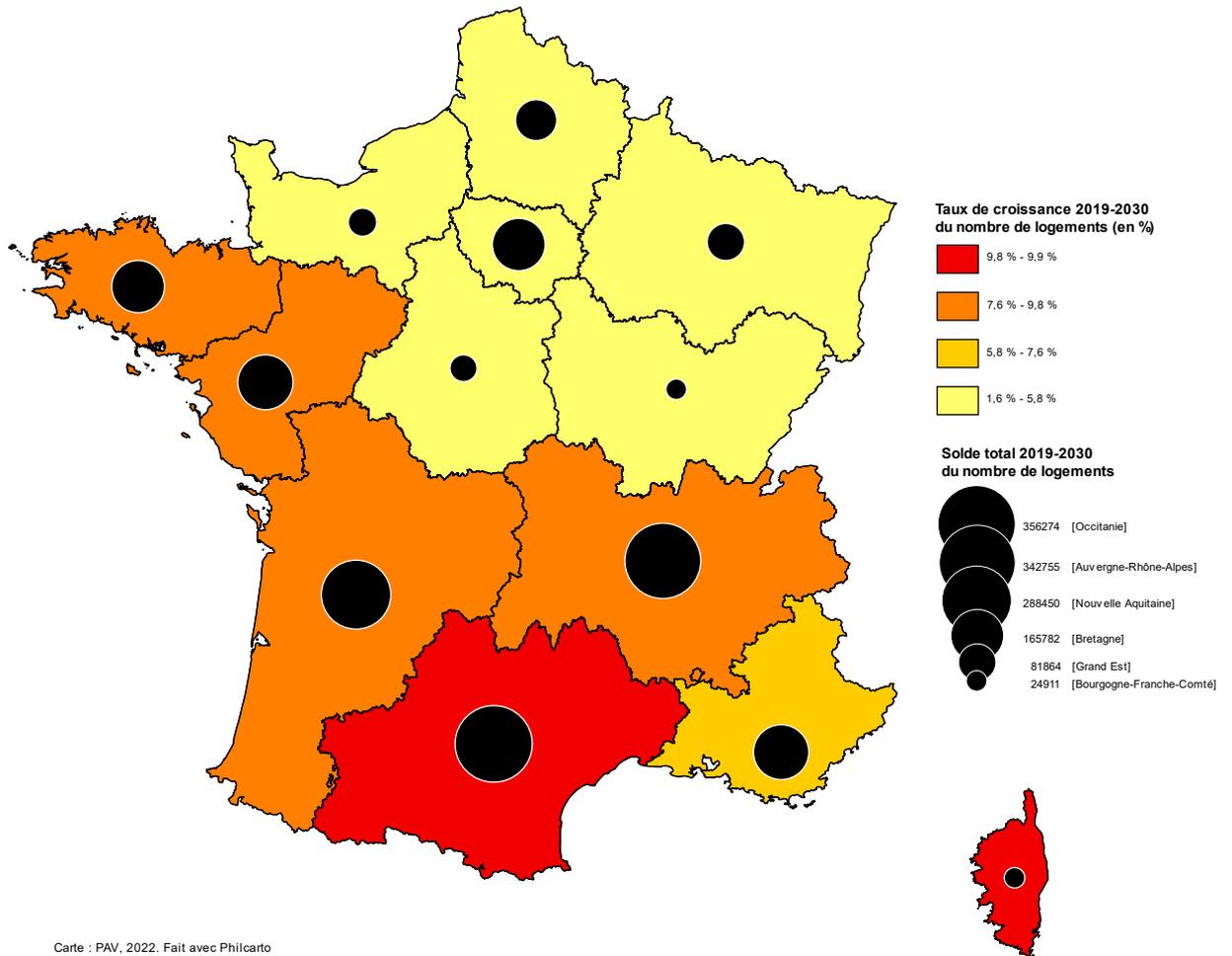
Tableau 2. Synthèse des perspectives selon les régions de France métropolitaine : population (Insee, Omphale) et logements (effectifs en milliers)

Régions	Insee	Projection Insee- méthode Omphale		Insee	Scénario "bas"		Scénario "moyen"	
	Population 2019	Population 2030	Besoin annuel moyen 2019- 2030	Logements 2019	Logements 2030	Besoin annuel moyen 2019- 2030	Logements 2030	Besoin annuel moyen 2019- 2030
ILE-DE-FRANCE	12 263	12 446	17	5 895	6 064	15	6 225	30
CENTRE-VAL DE LOIRE	2 573	2 560	-1	1 398	1 440	4	1 494	9
BOURGOGNE-FRANCHE- COMTE	2 806	2 734	-7	1 579	1 604	2	1 663	8
NORMANDIE	3 325	3 253	-7	1 835	1 882	4	1 970	12
HAUTS-DE-FRANCE	6 005	5 929	-7	2 902	3 001	9	3 130	21
GRAND EST	5 556	5 462	-9	2 875	2 956	7	3 097	20
PAYS DE LA LOIRE	3 806	3 999	18	2 047	2 226	16	2 263	20
BRETAGNE	3 355	3 500	13	1 955	2 121	15	2 182	21
NOUVELLE-AQUITAINE	6 010	6 247	22	3 554	3 843	26	3 959	37
OCCITANIE	5 933	6 266	30	3 630	3 987	32	4 055	39
AUVERGNE-RHONE-ALPES	8 043	8 368	30	4 528	4 871	31	5 006	43
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	5 081	5 179	9	3 128	3 310	17	3 433	28
CORSE	340	359	2	256	281	2	296	4
<b>Total</b>	<b>65 096</b>	<b>66 302</b>	<b>110</b>	<b>35 582</b>	<b>37 586</b>	<b>182</b>	<b>38 773</b>	<b>290</b>

© Population & Avenir.

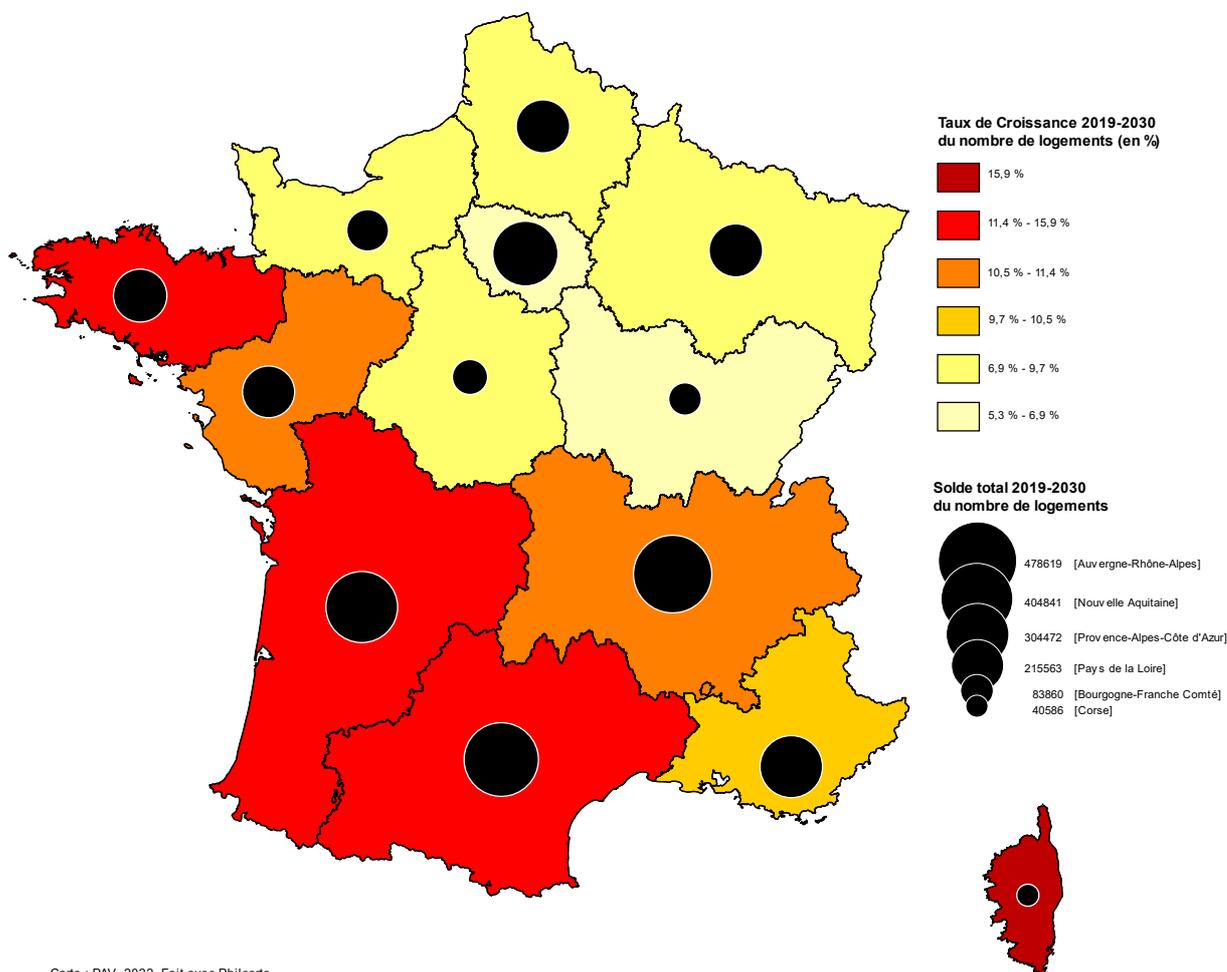
Enfin, il n'est pas impossible qu'au sein même de ces régions, et même dans toutes les régions, les besoins en logement se concentrent là où les populations sont déjà les plus jeunes, les plus nombreuses et les plus attractives en termes de migrations internationales et où les dotations financières de l'État sont les plus élevées : les métropoles et leur aire de « captivité résidentielle » plus que d'attractivité.

Carte 1. Croissances absolue (effectifs) et relative (en %) du besoin de logements entre 2019 et 2030 selon les régions de France métropolitaine. Scénario « bas » qui minimise la croissance du nombre de logements



Carte : PAV, 2022. Fait avec Philcarto

Carte 2. Croissances absolue (effectifs) et relative (en %) du besoin de logements entre 2019 et 2030 selon les régions de France métropolitaine. Scénario « moyen » qui accentue un peu la croissance du nombre de logements par rapport au scénario « bas »



Carte : PAV, 2022. Fait avec Philcarto

## Conclusion

Sauf en cas de ruptures<sup>17</sup> engendrant des baisses considérables du nombre d'habitants et de ménages, la France métropolitaine se caractérise à l'horizon 2030 par un incontestable besoin de logements nouveaux, même selon des hypothèses basses concernant les perspectives démographiques<sup>18</sup> et le nombre de ménages, comme des logements appelés à être détruits pour diverses raisons.

Ce nombre estimé à l'échelle de l'Hexagone s'avère à la fois plus élevé à celles des régions et extrêmement varié selon les régions, puisque les projections de popula-

<sup>17</sup> Au delà de ce qui précède, des ruptures sont évidemment possibles ; cf. Dumont, Gérard-François, « Les besoins en logement et leur géographie. Comment les mesurer ? Quelle prospective ? », *Les analyses de Population & Avenir*, n° 13, décembre 2019, p. 1-27. DOI <https://doi.org/10.3917/lap.013.0001>

<sup>18</sup> Notamment concernant les soldes migratoires.

tion et de ménages sont géographiquement différenciées et pourraient l'être encore plus que la projection moyenne de l'Insee en fonction de l'évolution des politiques publiques<sup>19</sup>, notamment des politiques d'aménagement du territoire<sup>20</sup>, de la révision des politiques de centralisation des services publics<sup>21</sup>, des politiques concernant les SDF<sup>22</sup>, des gouvernances territoriales<sup>23</sup>, ou des effets de la pandémie Covid-19 sur les comportements géographiques des ménages<sup>24</sup>.

En outre, il conviendrait également de s'interroger sur la méthode de projection. Cette dernière est fondée sur ce qui est appelé le modèle Omphale, un modèle qui suscite deux interrogations.

En premier lieu, ce modèle Omphale est basé sur la poursuite des tendances récentes. De ce fait, la distribution spatiale de la population de la France et des ménages à laquelle parvient cette méthode pour le futur n'est que la translation des dynamiques démographiques (et migratoires) récentes. À l'échelle infrarégionale, c'est aussi le cas. Selon ces projections, il n'y a donc rien d'étonnant à ce que ce soit dans les régions du littoral atlantique, en Corse et en Rhône-Alpes que la croissance attendue du nombre de ménages à l'horizon 2030 soit la plus forte. Et il n'est pas étonnant non plus que ce soit dans les bassins de vie des grandes métropoles, dont le développement est soutenu par les pouvoirs publics, que l'on attende également les plus fortes croissances du nombre de ménages.

En second lieu, ce modèle Omphale est construit sur un postulat fort : les logements suivent la population<sup>25</sup>. Or, à l'échelle locale, les populations s'installent aussi (et même le plus souvent) là où se trouvent les opportunités de se loger. De ce fait, en matière de projection de la demande potentielle de logements à l'échelle locale, il convient de renverser le lien population-logements pour mieux saisir la demande potentielle dans les prochaines années, ce qui suppose des études *ad hoc* tenant compte des caractéristiques locales.

---

<sup>19</sup> Dumont, Gérard-François, *Populations et territoires de France en 2030. Le scénario d'un futur choisi*, Paris, L'Harmattan, 2008.

<sup>20</sup> Dumont, Gérard-François, « Quel aménagement du territoire ? Face aux enjeux du développement durable, de la décentralisation et de la mondialisation », *Les analyses de Population & Avenir*, n° 27, mai 2020. <https://doi.org/10.3917/lap.027.0001>

<sup>21</sup> Doré, Gwénaél, « France : géographie inégalitaire des services publics et aménagement du territoire », *Population & Avenir*, n° 745, novembre-décembre 2019. <https://doi.org/10.3917/popav.745.0004>

<sup>22</sup> Damon, Julien, « Zéro SDF : est-ce possible ? », *Population & Avenir*, n° 695, novembre-décembre 2009. <https://doi.org/10.3917/popav.695.0003> ; Damon, Julien, « Sans domicile fixe (SDF) et sans-abri. Qui sont-ils ? Combien sont-ils ? », *Population & Avenir*, n° 751, janvier-février 2021. <https://doi.org/10.3917/popav.751.0017>

<sup>23</sup> Dumont, Gérard-François, *Les territoires français. Diagnostic et gouvernance*, Paris, Armand Colin, 2018. DOI : 10.3917/arco.dumon.2018.01

<sup>24</sup> Dumont, Gérard-François, « Covid-19 : l'amorce d'une révolution géographique ? », *Population & Avenir*, n° 750, novembre-décembre 2020. <https://doi.org/10.3917/popav.750.0003>

<sup>25</sup> Cf. Dumont, Gérard-François (direction), *Populations, peuplement et territoires en France*, Paris, Armand Colin, 2022. <https://doi.org/10.3917/arco.dumon.2022.01>

La question, comme nous l'avons ébauché, n'est pas seulement de projeter le besoin potentiel de logements sur l'ensemble de la France métropolitaine et des grandes régions. Il conviendrait aussi de le localiser de façon plus fine. Dans ce dessein, un travail prospectif géodémographique plus approfondi (et plus long), dépassant les insuffisances précisées ci-dessus du modèle Omphale, serait souhaitable pour préciser, à des échelles fines, jusqu'à l'échelle infracommunale, les besoins de logements.

.