

Publié le 16 avril 2024

Besoin en logement : quel est l'état des lieux ?

Dans le cadre de son activité de veille et d'accompagnement des Epl, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales publie une série d'articles destinée à mieux comprendre la conjoncture économique dans l'aménagement, la construction et le logement ainsi que ses implications. Comme nous l'avons vu dans l'article précédent, la régulation du marché du logement est nécessaire. Pour évaluer la demande de logements, il faut tout d'abord faire le constat de l'état du parc et de ses besoins en renouvellement et prendre en compte les données démographiques, économiques et géographiques du secteur.



La question de l'estimation des besoins en logement constitue une problématique récurrente posée aux politiques publiques du logement, et ce dans tous les pays européens. Les définitions et concepts utilisés, font appel à des **jeux d'hypothèses** combinant des projections démographiques et d'évolution du parc de logements afin de déterminer le volume de logements nécessaires pour accueillir les ménages supplémentaires.

Comme vu précédemment, le marché du logement nécessite une régulation pour corriger un fonctionnement imparfait. Le mal logement est sans conteste l'indicateur de l'intensité du dysfonctionnement entre l'offre et la demande.

Le débat est encore plus intense aujourd'hui compte tenu de **la question de la trajectoire bas carbone** : « Limiter la construction neuve est l'un des leviers à explorer dans le cadre d'une transition bas carbone », souligne le rapport du [Conseil national de l'Habitat](#) de 2023. Cela permet également de contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Lire aussi

Crise du logement : de quoi parle-t-on ?

Conjoncture économique dégradée

On peut y ajouter la question des **tensions accrues sur les dépenses publiques** dans une conjoncture économique dégradée due à la hausse des taux d'intérêt décidée par les banques centrales pour lutter contre l'inflation.

En outre, le confort des logements est fondamentalement un choix, un même nombre de personnes pouvant se répartir dans un nombre différent de logements, avec des surfaces tout aussi variables.

Le niveau de qualité d'occupation du logement, dont l'arbitrage entre maison et immeuble collectif, assigné à la politique du logement, est donc une donnée qualitative essentielle en termes de définition d'une trajectoire de réponse aux besoins pour tous les segments (privés, publics), et selon les différentes catégories de ménages (jeunes ménages, seniors, etc.).

Données démographiques du logement selon l'Insee

- Selon l'Insee, la France compte au 1er janvier 2023, **68 millions d'habitants** : 65,8 millions résident en France métropolitaine et 2,2 millions dans les cinq départements d'outre-mer.
- La population augmente globalement **de 0,3 % en 2022**, avec de très fortes disparités territoriales (+0,4 % annuel moyen sur la période 2013-2019).
- Le solde migratoire contribue pour près des trois quarts, à la hausse globale de la population avec + 161 000 personnes pour la France entière,
- En 2022, le solde naturel, différence entre les nombres de naissances et de décès, atteint son plus bas niveau depuis 1945, à + 56 000.
- Au 1er janvier 2023, la population de l'Île-de-France est estimée à 12 360 000 habitants. C'est un exemple éclairant de la **différenciation territoriale** à l'œuvre, à intégrer dans toute analyse sur les besoins. La population francilienne augmente ainsi uniquement sous l'effet de l'excédent naturel de +80 700 en 2022.
- En 2022, **l'espérance de vie poursuit sa progression**, et à la naissance elle est de 85,2 ans pour les femmes et de 79,3 ans pour les hommes. Les hommes gagnent 0,1 an d'espérance de vie par rapport à 2021 (+ 0,2 an par rapport à 2020), alors que l'espérance de vie des femmes reste identique à celle de 2021 (+ 0,1 an par rapport à 2020).

Données du stock de logements en 2023 selon l'Insee

- **Les chiffres du logement** : au 1er janvier 2023, la France hors Mayotte compte **37,8 millions de logements**.
- **82,1 % des logements sont des résidences principales** (contre 84% en 2008) **et 55,1 % des logements individuels**.
- Sur la période récente 2014-2020 , le nombre de résidences principales augmente à un rythme

- d'environ 250 000 par an, les résidences secondaires à un rythme de 50 000 par an.
- Dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), le nombre de logements augmente plus vite qu'en France métropolitaine : +2,4 % en moyenne par an depuis 1983, contre +1,1 % dans l'Hexagone.
 - En 2023, 32,2 % des résidences principales se situent dans une commune urbaine de moins de 100 000 habitants et 31,8 % dans une commune urbaine de plus de 100 000 habitants hors Paris, données traduisant l'hétérogénéité du parc selon l'Insee.
 - En 2023, 77 % des résidences secondaires et des logements occasionnels sont situés dans une commune hors unité urbaine ou dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants. Cette proportion a globalement diminué par rapport à 1983, où elle atteignait 83,4 %.
 - Par ailleurs, en 2023, seules 52,3 % des résidences principales se situent dans une commune hors unité urbaine ou dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants.
 - **Les deux tiers des logements vacants** se situent dans une commune hors unité urbaine ou dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants. La proportion des logements vacants hors unité urbaine s'est réduite par rapport au début des années 1980, passant de 29,9 % en 1983 à 23,9 % en 2023, tout comme au sein de l'unité urbaine de Paris, passant de 16,3 % à 13,3 %. Au contraire, la part des logements vacants dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants a augmenté, passant de 28,9 % en 1983 à 34,8 % en 2023.

Dans l'article suivant, nous examinerons comment en cumulant la croissance annuelle du nombre de ménages, celle des résidences secondaires et le besoin annuel en renouvellement du parc, on arrive à une estimation annuelle plancher des besoins annuels en logement de l'ordre de **370 000** comme l'a confirmé la Cour des comptes en 2022.

Retrouver le premier article de notre série [ici](#).

Par Philippe CLEMANDOT