

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2030 pour la région Normandie et ses principales agglomérations ?

Samuel DEPRAZ, Directeur de la recherche / laboratoire ESPI2R

10 octobre 2024



Une préoccupation politique croissante (USH / Coulondre & Juillard, 2024) :



Impératif de réduction de l'artificialisation des sols par la loi Climat & Résilience

Permanence du désir de maison individuelle + jardin (>80-85% de la population)

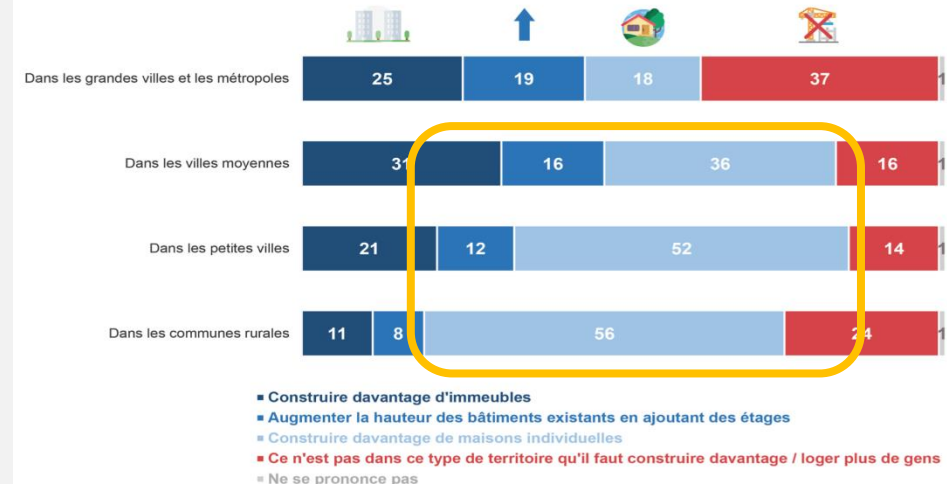


Les concessions envisageables en matière de logement pour limiter l'étalement urbain

	TOTAL OUI	TOTAL NON
Avoir une maison individuelle sur un terrain plus petit	71%	29%
Vivre dans une maison individuelle mitoyenne (c'est-à-dire une maison partageant un ou plusieurs mur(s) avec les maisons voisines)	50%	50%
Renoncer à votre souhait de vivre en maison individuelle	30%	70%

Source : sondage IFOP/FFC, 2022

Quelle solution privilégier pour loger plus de gens ?



Source : Procivis / Harris Interactive, 2022

Une préoccupation politique croissante (USH / Coulondre & Juillard, 2024) :



Impératif de réduction de l'artificialisation des sols par la loi Climat & Résilience

Permanence du désir de maison individuelle + jardin (>80-85% de la population)



Un autre impératif : répondre au besoin en logements de la population nouvelle

... mais un flou persistant dans les chiffres, peu d'études affinées et localisées



Moyenne de la construction neuve (2000-2023) : 387 000 logts/an (INSEE/SDES, 2023)

Dauphine
2006
+469 000
logts/an

USH
2023
+518 000
logts/an

ADEME*
+111 000 à
+282 000
logts/an

* En construction de logements neufs. le reste en récupération de résidences secondaires, divisions, etc.

Données : publiques et en *open access*

Année de référence : 2019

- INSEE : démographie, données sur les ménages et les logements
- Sitadel2 : données sur la construction
- Filocom : données sur la vacance du logement
- CEREMA : Portail national de l'artificialisation

Choix méthodologiques:

- Un **horizon court** (2030) en lien avec l'objectif ZAN, pour limiter le risque temporel de divergence des tendances
- Un **prolongement des tendances** précédentes, en postulant un faible pouvoir d'inflexion des politiques en cours
- Une approche **à la commune**, avec une marge d'erreur importante sur les petits effectifs, mais une spatialisation fine
- Parmi les scénarios retenus, hypothèse centrale en faveur des volumes **les plus sobres**, donc un socle minimal de besoins



FACT SHEET :

Un besoin national moyen d'environ **400 000 logements par an** d'ici 2030 : une confirmation des dernières tendances, qui oscillent entre 350 et 430 000 logements par an. Avec :



Une baisse de la contribution de la croissance démographique (+50 à +70 000 logements par an), surtout du fait de la **baisse du bilan naturel**, mais pas des migrations.



Des besoins en logement qui sont désormais massivement alimentés (+133 à +144 000, soit plus de 36% du total des besoins) par le **desserrement des ménages** : divorces, décohabitations, personnes âgées seules. On arrivera à 2,08 personnes par ménage en 2030, contre 2,21 actuellement.



Toujours de la vacance (+40 à +75 000). Ce besoin ne se réduira pas d'ici 2030, car il existe un seuil minimal de vacance « rotationnelle » (les logements libres à la vente ou à la location), et parce que les logements durablement vacants le resteront, faute de demande (éloignés, de petite taille, insalubres ou mal isolés, etc.)



Des **résidences secondaires** et des logements occasionnels encore en hausse (+40 000), vu l'importance des flux touristiques en France, surtout dans la moitié sud-ouest du pays.



Enfin, des variables incompressibles :
+30 000 logements par an du fait des **démolitions**,
+ 10 000 pour les **étudiants et seniors** en logements communautaires,
+60 000 pour espérer résorber la **privation de logement***

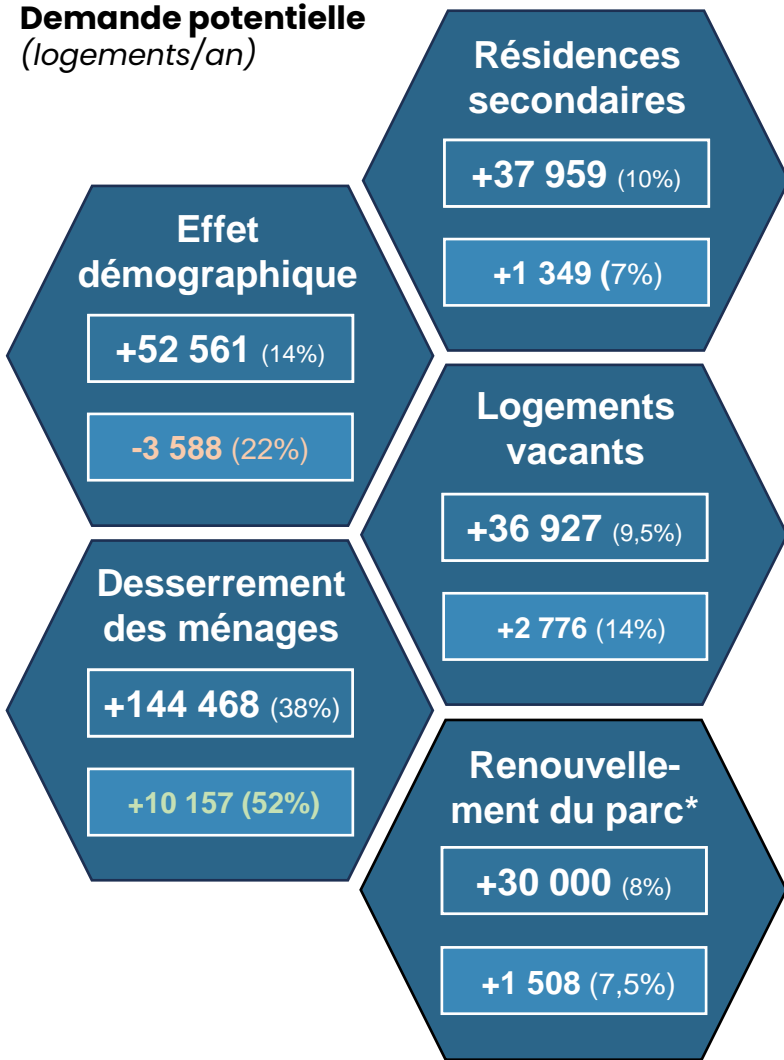
* le mal-logement, au sens large (inconfort/insalubrité, surpeuplement), n'est pas ici pris en compte.

Comparaison entre études

	Dauphine 2006		ESCP Conseil (FPI) 2023		HTC (USH) 2023		Scénario B (min.) 2023		Scénario D (max.) 2023	
Période de référence	2010-2020		nd		2024-2040		2019-2030			
Effet démographique (solde naturel + migratoire)	+ 204,000	43,5%	+ 96,715	21,6%	+ 97,000	18,7%	+ 52,561	13,9%	+ 73,937	17,3%
Desserrement des ménages	+ 110,000	23,4%	+ 152,283	34%	+ 116,000	22,4%	+ 144,468	38,1%	+ 133,294	31,2%
Variation des résidences secondaires	+ 65,000	13,9%	+ 83,750	18,7%	+ 100,000	19,3%	+ 37,959	10%	+ 37,959	8,9%
Variation des logements vacants	+ 45,000	9,6%			+ 50,000	9,7%	+ 36,927	9,7%	+ 74,333	17,4%
Renouvellement	+ 45,000	9,6%	+ 50,000	11,2%	+ 33,000	6,4%	+ 30,000	7,9%	+ 30,000	7%
Demande potentielle	+ 469,000		+ 382,748		+ 396,000		+ 301,915		+ 349,523	
Report de la demande (mal-logement)			+ 64,550	14,5%	+ 122,000	23,5%	+ 67,401	17,8%	+ 67,401	15,8%
Population hors-ménage							+ 9,972	2,6%	+ 9,972	2,3%
Besoin annuel de logements	+ 469,000		+ 447,298		+ 518,000		+ 379,288		+ 426,896	



Demande potentielle (logements/an)



* Péréquation nationale

Déclin démographique mais desserrement

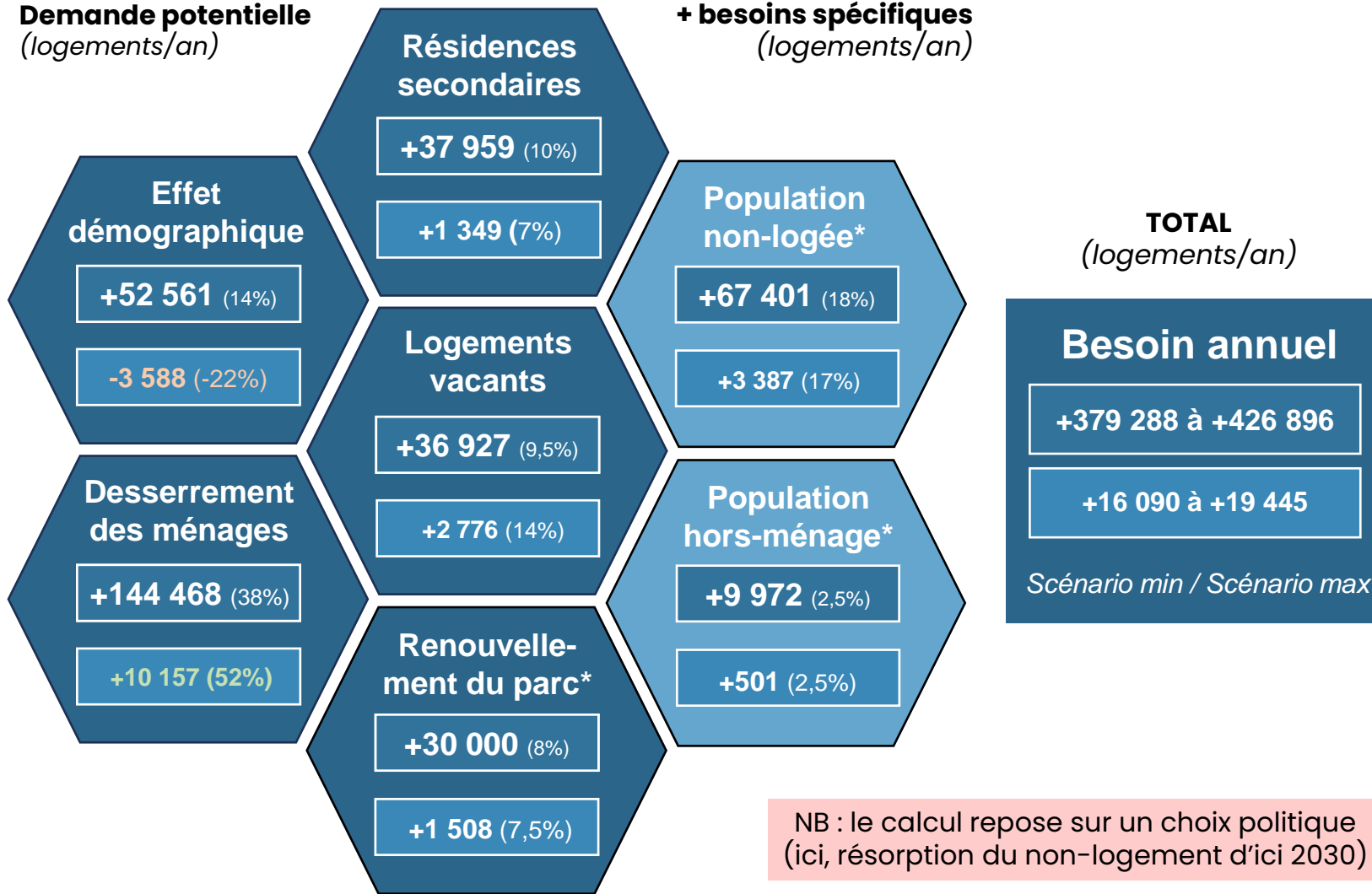
- En France, le besoin en logements était autrefois principalement induit par la croissance démographique. **Cet effet démographique est devenu inexistant** en Normandie : le solde migratoire, encore positif, ne compense plus le déficit naturel, en particulier en Basse Normandie.
- Dorénavant, le besoin en logements résulte principalement de la **réduction de la taille des ménages** (desserrement). **En Normandie**, ce phénomène représente un besoin important de 10 157 logements par an (**52% des besoins**).
- La croissance du parc des résidences secondaires se poursuit, portée par le tourisme (poids de **7%**).
- De même, la vacance du logement croît encore, notamment la **vacance dite structurelle** (de plus longue durée) et impacte **14% du besoin régional**.
- Renouvellement : **7,5%** (taux national).





Demande potentielle (logements/an)

+ besoins spécifiques (logements/an)



* Péréquation nationale

NB : le calcul repose sur un choix politique (ici, résorption du non-logement d'ici 2030)

Deux autres paramètres

- Le "mal logement" est souvent ignoré dans les études.
- Il existe pourtant **902 000 personnes privées de logement personnel**, en France (source: Fondation Abbé Pierre, 2019), soit plus de 620 000 ménages, qu'il faut intégrer sur un pas de temps choisi si l'on veut résorber ce besoin en « stock ».
- S'y ajoutent les **personnes « hors-ménages »**, vivant en communauté (ex: EHPAD, résidences étudiantes) représentent aussi un besoin à intégrer, même moindre que d'autres paramètres.
- **En Normandie**, tout cela représente environ 20% de besoins en plus.



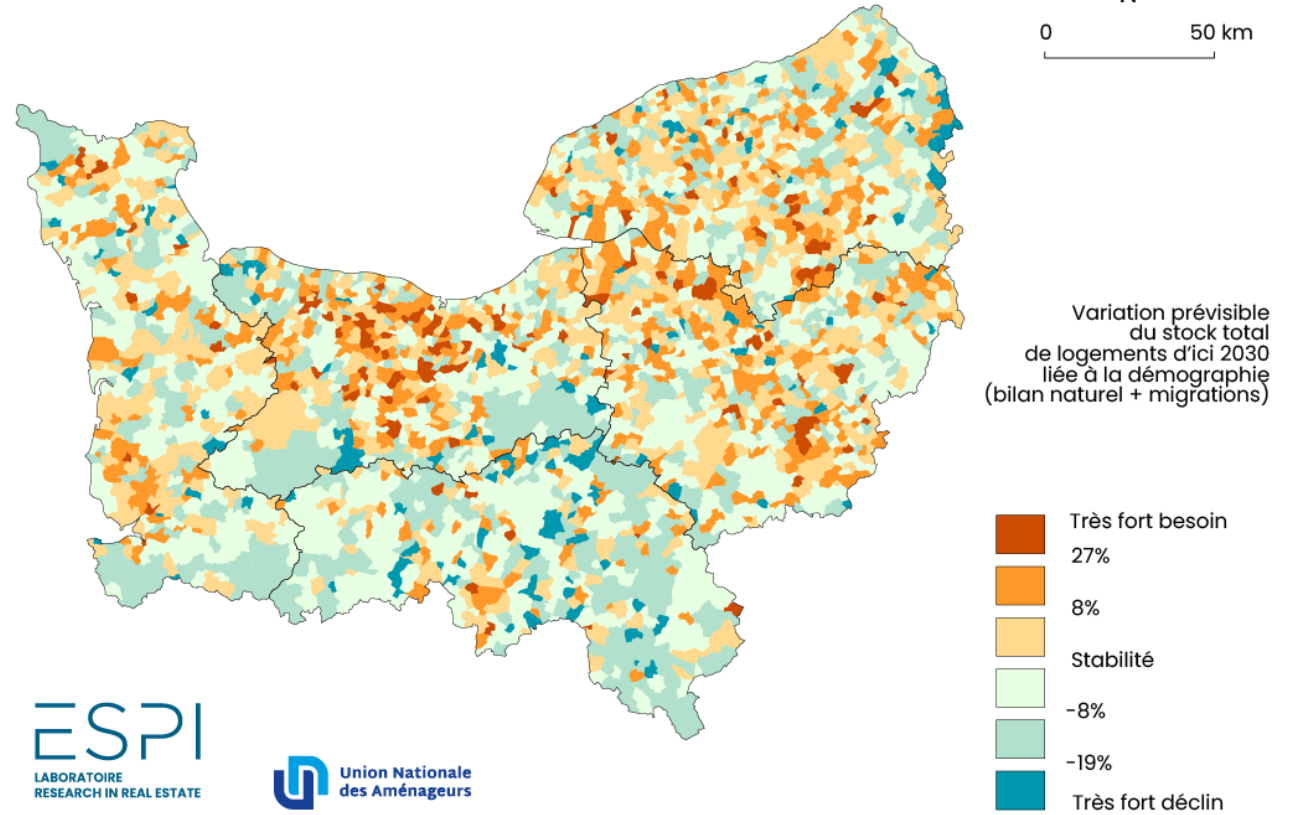
Un déclin démographique

- Les **besoins liés à l'effet démographique**, très faibles dans la région, sont essentiellement concentrés aux abords de la ville de Caen et dans la vallée de la Seine, dans une moindre mesure.

Besoins en logement - effet démographique

Scenario B (faible croît démographique, tendance 2013-2019)

Carte : (c) ESPI 2024 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)



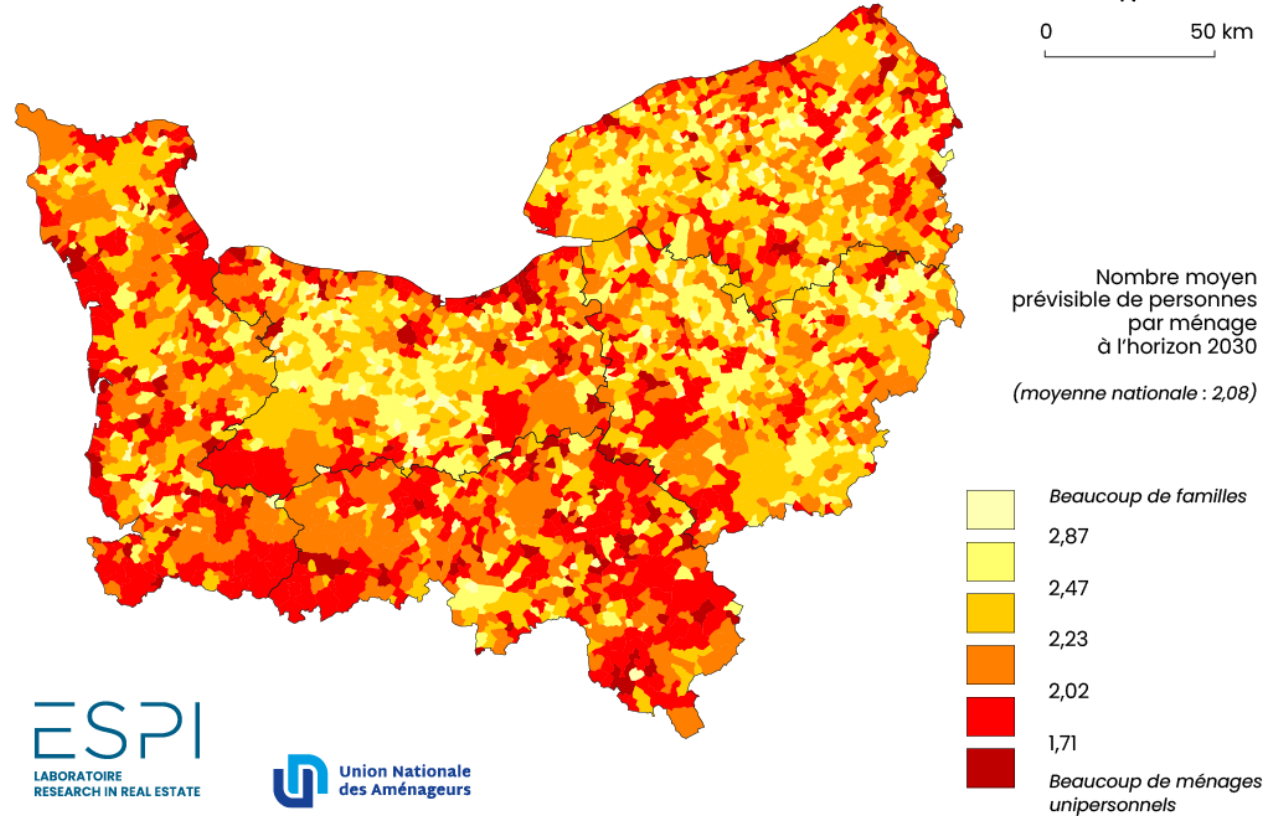
Un fort desserrement des ménages

- Les **besoins liés à l'effet démographique**, très faibles dans la région, sont essentiellement concentrés aux abords de la ville de Caen et dans la vallée de la Seine, dans une moindre mesure.
- Néanmoins, il existe un **desserrement des ménages fort** au sein des **espaces ruraux et des littoraux** (vieillesse de la population) **mais aussi au cœur des grandes villes** (jeunes étudiants, taux important de divorces), nécessitant beaucoup de logements supplémentaires indépendamment de la croissance de la population.
- Le phénomène est moins marqué au sein des **couronnes périurbaines**, telles que celles de Caen ou du Havre, où résident les familles avec enfants, en maison individuelle surtout.

Taille moyenne des ménages à l'horizon 2030

Scenario B (faible croît démographique, tendance 2013-2019)

Carte : (c) ESPI 2024 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)



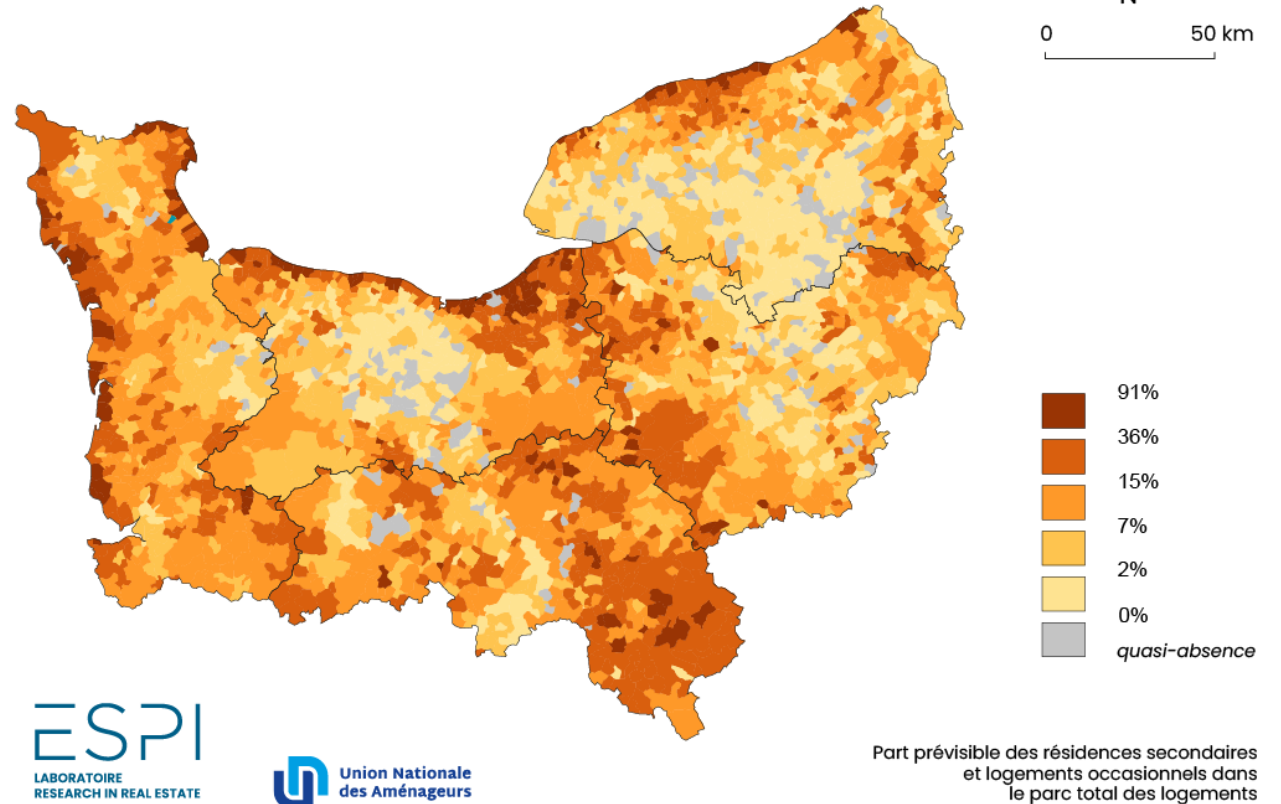
Résidences secondaires et vacance

- Les **besoins liés à l'effet démographique**, très faibles dans la région, sont essentiellement concentrés aux abords de la ville de Caen et dans la vallée de la Seine, dans une moindre mesure.
- Néanmoins, il existe un **deserrement des ménages fort** au sein des **espaces ruraux et des littoraux** (vieillesse de la population) **mais aussi au cœur des grandes villes** (jeunes étudiants, taux important de divorces), nécessitant beaucoup de logements supplémentaires indépendamment de la croissance de la population.
- Le phénomène est moins marqué au sein des **couronnes périurbaines**, telles que celles de Caen ou du Havre, où résident les familles avec enfants, en maison individuelle surtout.
- Les besoins liés aux résidences secondaires accentuent la **tension du marché en zone côtière**. De leur côté, les **zones rurales éloignées** voient leur parc de résidences principales affecté par des **logements durablement vacants**, principalement en raison de l'obsolescence du parc de logements et de la faible demande locale.

Part des résidences secondaires en 2030

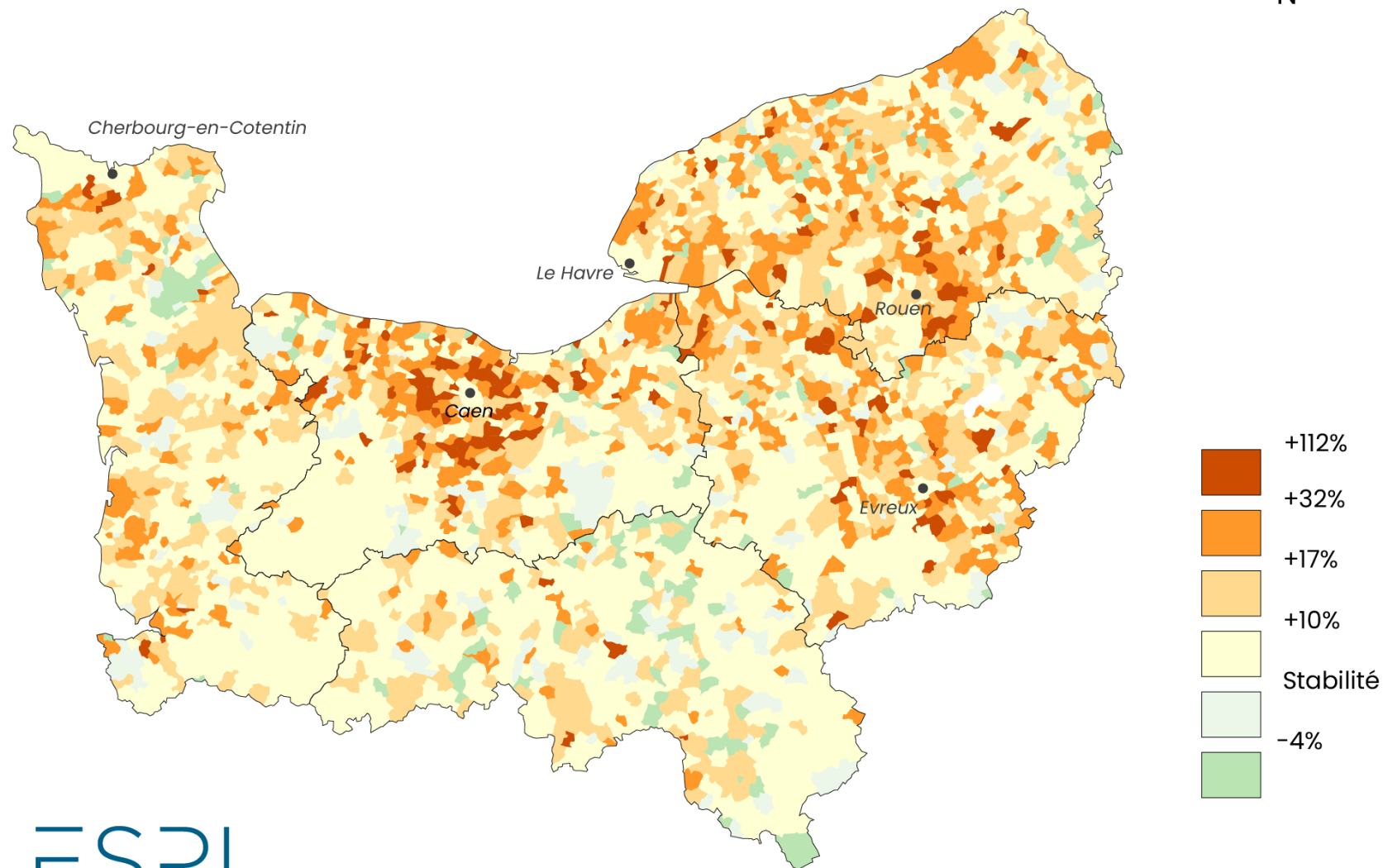
Scenario B (faible croît démographique / croissance limitée de la vacance)

Carte : (c) ESPI 2024 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)



Besoins en logements - évolution 2019-2030

Scenario B (faible croît démographique / croissance limitée de la vacance)



Carte : (c) ESPI 2024 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

Les calculs montrent que les besoins en logement sont **partout présents, même en cas de déclin démographique, du fait du desserrement des ménages.**

Les **couronnes périurbaines restent les territoires les plus dynamiques**, du fait de la persistance d'une croissance démographique dans ces territoires-là, en demande de logements familiaux (jeunes ménages avec enfants) : Caen, nord-est de Rouen et débordement de l'influence parisienne vers Evreux.

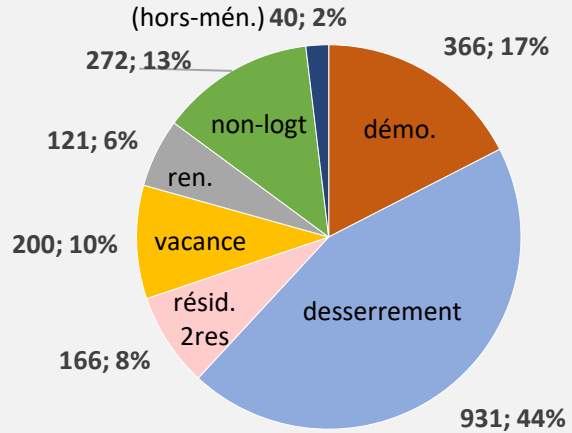
Mais la demande se maintient aussi ailleurs : on ne peut donc pas verrouiller des territoires à la construction, mais il faut adapter l'offre immobilière à **des types de besoins qui varient en fonction des localisations.**

Besoins en logements - évolution 2019-2030

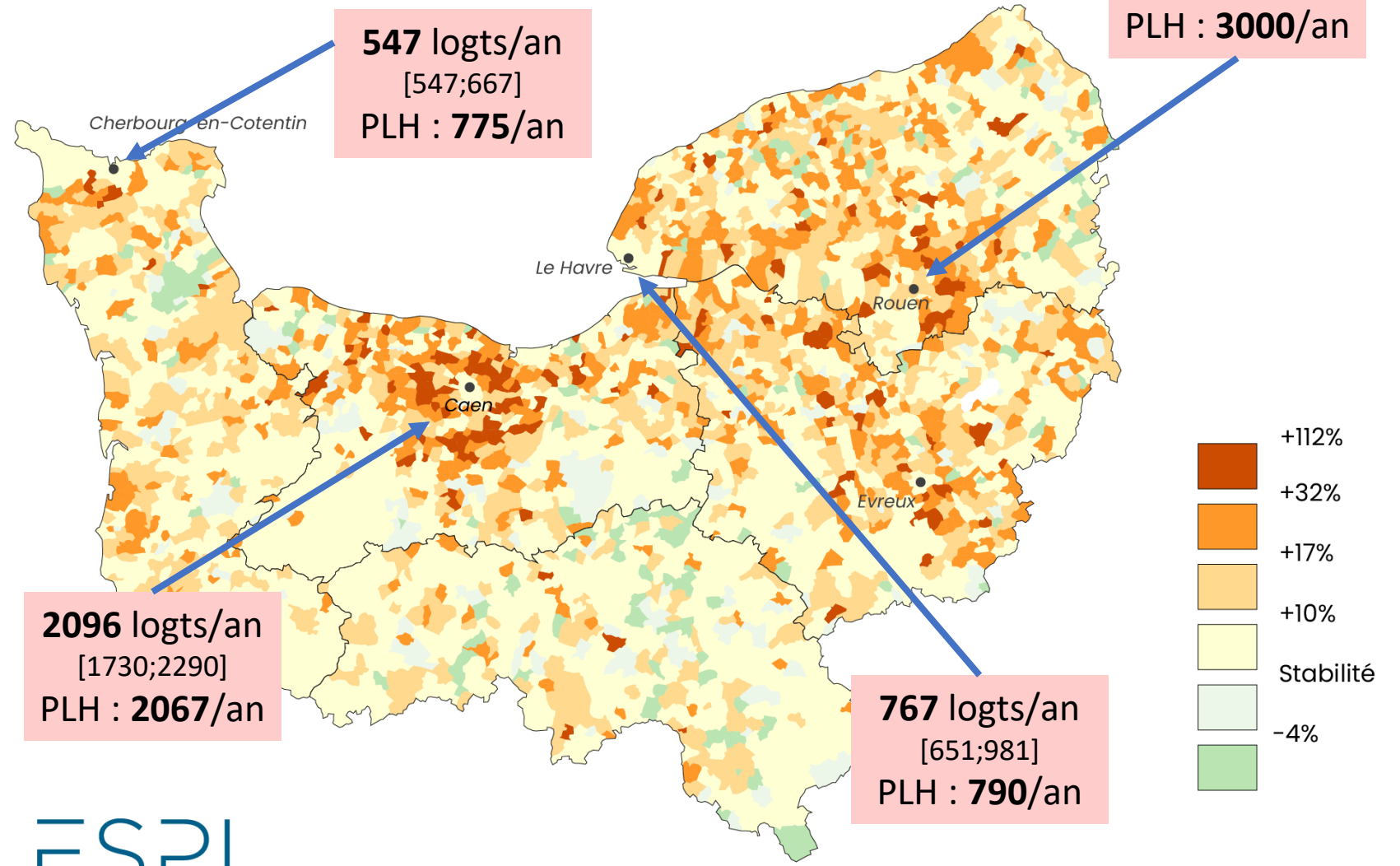
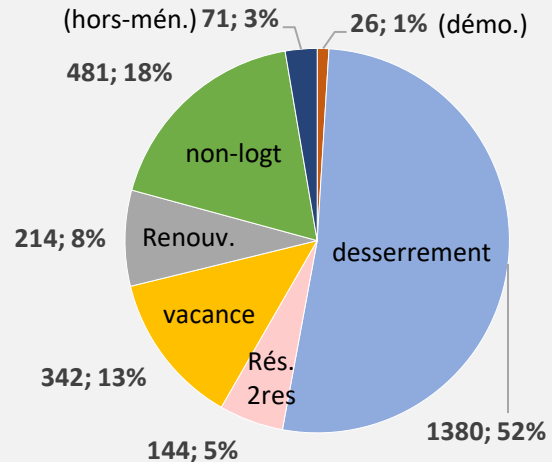
Scenario B (faible croît démographique / croissance limitée de la vacance)

Carte : (c) ESPI 2024 - Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

Caen - besoins/an (d'ici 2030)



Rouen - besoins/an (d'ici 2030)

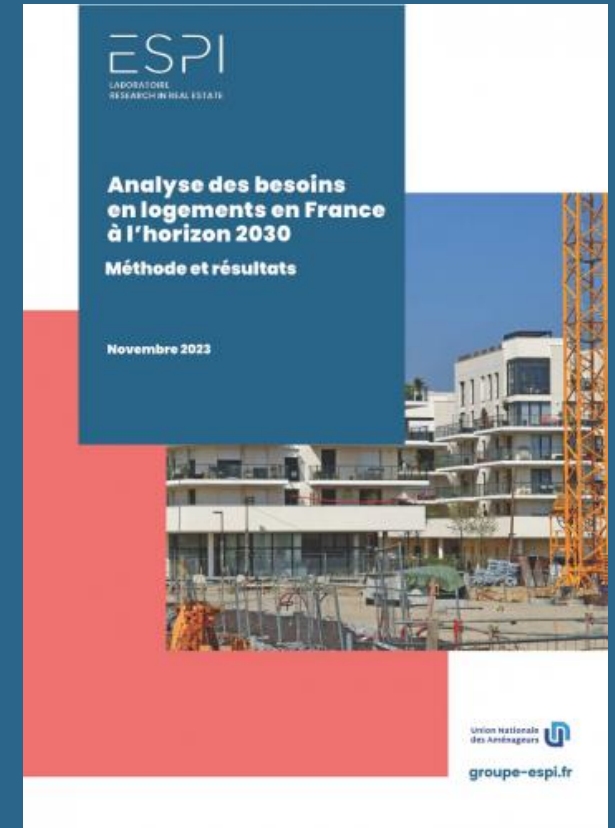


Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030

L'EQUIPE DE RECHERCHE

- Direction scientifique : Samuel DEPRAZ, Géographe, Directeur de la recherche (ESPI), Directeur du laboratoire ESPI2R
- Rédaction : Ismaël N'DAW, Economètre, Ingénieur de recherche à l'ESPI
- Contributions et relecture scientifique : Carmen CANTUARIAS VILLESSUZANNE, Benjamin FRAGNY, Laura DUTHILLEUL, économistes, laboratoire ESPI2R
- Composition : Lolita GILLET, éditrice scientifique

Un site éditorial : les Cahiers ESPI2R



Le laboratoire ESPI2R : unité de recherche de l'Ecole supérieure des Professions immobilières
40 enseignants-chercheurs, docteurs d'université ou HDR, spécialisés en immobilier et aménagement
Une structure en 4 départements : DROIT, ECONOMIE, GESTION-FINANCE et URBANISME



www.groupe-espi.fr



ESPI | FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN