

Document de travail n° 7

Note - Logement-Construction

Projection du nombre de ménages et calcul de la demande potentielle de logements :

méthode et résultats

Résumé :

En 2006, l'Insee avait réalisé une projection du nombre de ménages pour la France métropolitaine, et dans la foulée en 2007 le SOeS en avait déduit une évaluation de la demande potentielle de logements. L'objet de cette note est de présenter une actualisation de ce travail, à partir de la nouvelle projection de population réalisée par l'Insee en 2010.

L'hypothèse de gains d'espérance de vie et celle de fécondité ont été revues légèrement à la hausse par rapport à l'exercice précédent, celle de solde migratoire est inchangée à 100 000 personnes par an. Un seul scénario de comportements de cohabitation est retenu - au lieu de deux dans l'exercice précédent, qui conduit à une baisse moins rapide du nombre de personnes par ménage. Le renouvellement du parc est supposé contribuer chaque année à hauteur de -50 000 à l'évolution du parc, et la proportion de logements vacants est supposée rester stable, ou remonter de 0,1 point chaque année jusqu'en 2015.

Au total, la demande potentielle est en général comprise entre 300 000 et 350 000 logements supplémentaires par an, parfois davantage avec certains jeux d'hypothèses, mais sans jamais excéder 400 000. Il faut la distinguer du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement.

Mots-clefs : projection, démographie, vieillissement, cohabitation, couple, ménage, logement

Abstract:

The purpose of this paper is to make publicly available the method and main results for the recent update of the household and housing units projections for mainland France, following the release by Insee – the national statistical institute - of new population projections in 2010. The former projections date back to 2006 (for the household projection) and 2007 (for the dwellings projection).

The life expectancy and fertility assumptions were revised upward, the migration hypothesis is left unchanged, with net migration amounting to + 100.000 persons per annum. As for cohabitation patterns only one scenario is taken into account - compared with two in the preceding projection – leading to a slower pace of diminishing household size. The other flows affecting the dwelling stock are assumed to contribute up to – 50.000 to its annual increase, and the proportion of vacant dwellings to remain stable or to rise annually by 0.1 percentage point up to 2015.

In all, the annual flow of newly-built dwellings compatible with the projected increase in the number of households over the next twenty years is estimated to lie between 300.000 to 350.000, sometimes a bit more with very specific assumptions, but never exceeding 400.000. These figures take no account of the dwellings that would be necessary to solve out unfavourable housing conditions or of no housing situations.

Keywords : projection, demography, ageing, cohabitation patterns, couple, household, dwelling

Sommaire

I – La nouvelle projection de population de l'Insee	4
II - Actualisation de la projection de ménages : les hypothèses	7
III - Actualisation de la projection de ménages : les résultats	10
III.1. Le scénario central	10
III.2. Variantes.....	11
IV – Du nombre de ménages à la demande potentielle	14
Références :	16
Annexe n°1 : principales définitions.....	17
Annexe n°2 : répartition de la population par modes de cohabitation	18
Annexe n°3 : la principale publication relative à la précédente projection de la demande potentielle	20

En 2010, l'Insee a procédé à une révision des projections de population et de population active pour la France métropolitaine, sur la base des résultats les plus récents du nouveau recensement. L'horizon de la nouvelle projection de population est 2060, alors que la projection précédente, qui date de 2005, s'arrêtait à 2050. Nous nous sommes livrés à un travail d'actualisation similaire pour la projection de ménages, qui datait de 2006, et avons étendu l'horizon de la nouvelle projection à 2050 alors que la précédente projection allait jusqu'en 2030. Puis, nous avons procédé au calcul de la demande potentielle qui en résulte (jusqu'en 2030 au lieu de 2020 dans la projection précédente). L'objet de cette note est de présenter les résultats de ce travail, à la fois dans l'absolu et en écart par rapport à la dernière projection.

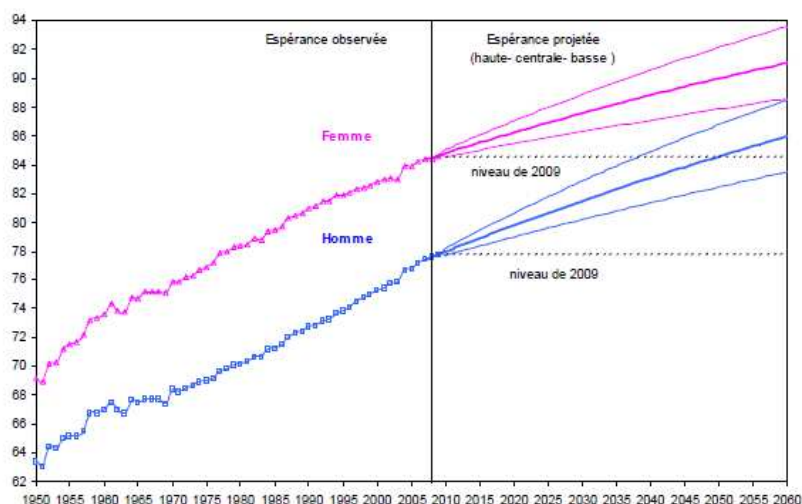
I – La nouvelle projection de population de l'Insee

Les projections de population sont traditionnellement élaborées selon la méthode des composantes : la population au 1^{er} janvier de l'année $n + 1$ est obtenue en ajoutant à la population au 1^{er} janvier n les naissances et le solde migratoire, et en retranchant les décès de l'année n . Pour projeter la population, l'Insee est donc amené à formuler des hypothèses sur la fécondité, la mortalité, et le solde migratoire, par sexe et âge détaillé.

En matière de fécondité, pour le scénario central de la projection 2010, l'Insee a retenu l'hypothèse d'une stabilité de l'indicateur conjoncturel de fécondité (ICF) à 1,95 enfant par femme, dans le prolongement des valeurs observées au cours des dernières années. La projection précédente, de 2005, tablait sur une fécondité un peu plus faible, à 1,90 enfant par femme.

En matière de mortalité, l'Insee a revu à la hausse ses hypothèses de gains d'espérance de vie, surtout aux âges les plus élevés. L'espérance de vie à la naissance atteindrait ainsi en 2050 84,6 ans pour les hommes et 90,0 ans pour les femmes (en 2060, ces valeurs seraient respectivement de 86,0 et 91,1 ans), ce qui représente un gain annuel moyen d'espérance de vie sur la période 2010-2050 de 0,17 an pour les hommes et 0,13 an pour les femmes. Ces gains seraient un peu inférieurs à ceux constatés en moyenne au cours des cinquante dernières années, qui étaient plutôt de l'ordre de 0,20 à 0,25 an par an, c'est-à-dire un gain d'espérance de vie d'un an tous les quatre à cinq ans (*graphique 1*). Dans la précédente projection (2005), les valeurs de l'espérance de vie à la naissance en 2050 étaient plus basses, de 0,8 an pour les hommes et de 1,0 an pour les femmes.

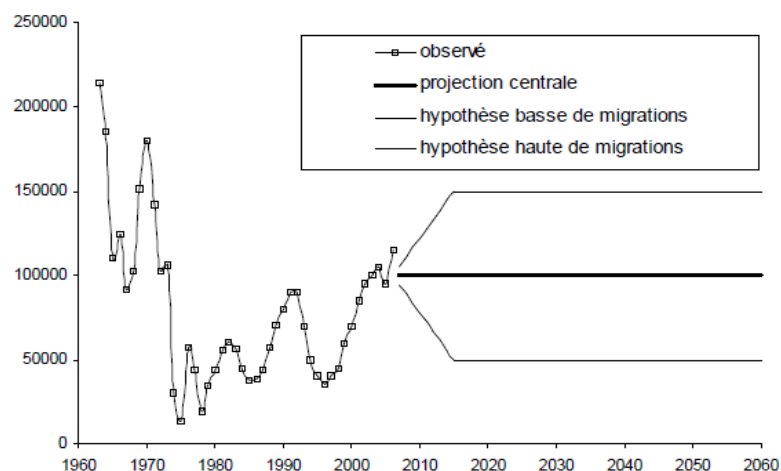
Graphique 1 - Espérance de vie à la naissance, observée et projetée



Source : Blanpain et Chardon (2010b)

En matière de migrations, l'Insee retient l'hypothèse d'un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, comme dans la projection précédente. Ce solde migratoire est dans le prolongement du chiffre estimé pour les dernières années. Ce chiffre est toutefois nettement supérieur au solde migratoire annuel moyen observé depuis les années soixante-dix, qui était plutôt de l'ordre de 50 000 en moyenne (*graphique 2*).

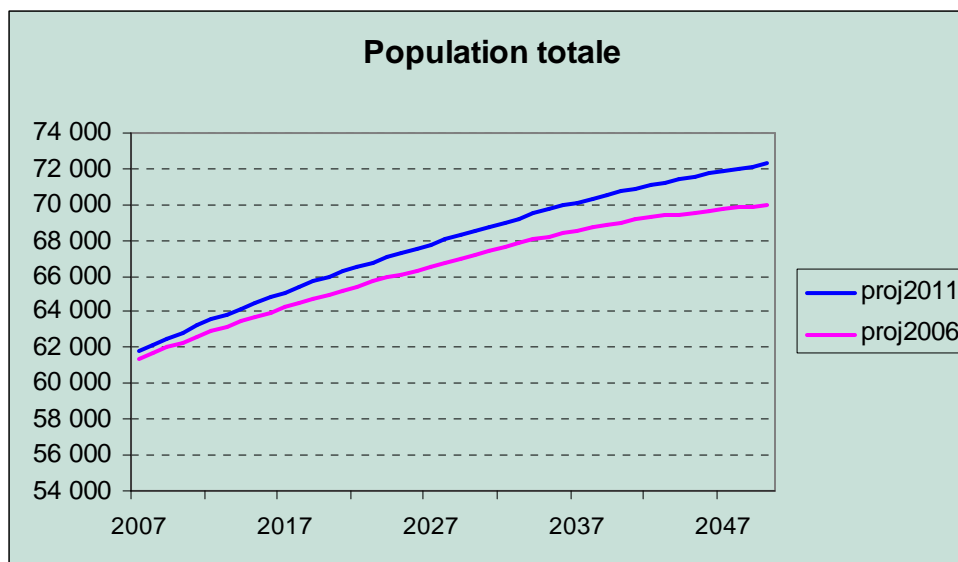
Graphique 2 - Solde migratoire annuel, observé et projeté



Source : Blanpain et Chardon (2010b)

L'Insee a par ailleurs revu à la hausse l'estimation de population au point de départ de la projection, au vu des résultats des dernières enquêtes annuelles de recensement. Au total, l'Insee table dans sa nouvelle projection sur un niveau et une croissance plus élevés que dans l'exercice précédent (2005), comme l'illustre le graphique 3 :

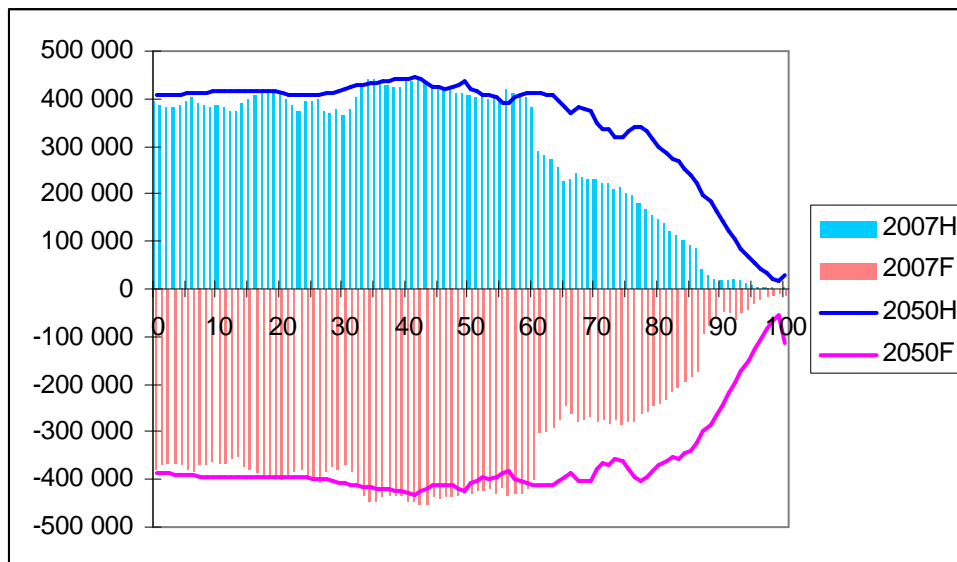
Graphique 3 - Population de la France métropolitaine en milliers



Source : Blanpain et Chardon (2010c) et Robert-Bobée (2006b)

La population de la France métropolitaine en 2050 dépasserait ainsi les 72 millions de personnes (70 millions dans la projection précédente). La révision de l'hypothèse de mortalité se traduit également par un vieillissement un peu plus marqué que dans la projection précédente, surtout aux âges les plus élevés. À l'horizon de la projection (2060), une personne sur trois aurait plus de 60 ans (*graphique 4*).

Graphique n°4 : Pyramide des âges, en 2007 et 2050 (scénario central)



Source : Insee, Projections de population 2007-2060 pour la France métropolitaine : méthode et principaux résultats, Blanpain et Chardon, 2010

Autour du scénario central, l'Insee a réalisé des variantes de fécondité, de mortalité (*graphique 1 supra*) et de migrations (*graphique 2 supra*). Les résultats sont évidemment assez sensibles aux hypothèses, comme l'illustre le tableau 1 ci-dessous.

Tableau 1 - Variantes de mortalité et de migrations

	Scénario central	Variantes		
		MigB	EVH	EVB
Hypothèses				
- de fécondité (ICF)	1,95	1,95	1,95	1,95
- de gains annuel d'espérance de vie à la naissance, en années				
Hommes	+0,17	+0,17	+0,21	+0,12
Femmes	+0,13	+0,13	+0,18	+0,08
- de solde migratoire annuel en milliers	100	50	100	100
Population en 2050 en milliers	72 275	69 587	73 719	70 878
- en écart par rapport au scénario central, en milliers		-2688	+1444	-1397

Source : calculs du SOeS

II - Actualisation de la projection de ménages : les hypothèses

Un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent un même logement à titre de résidence principale, que ces personnes soient apparentées ou non.

Pour passer d'une projection de population à une projection du nombre de ménages, il convient – pour l'essentiel - de répartir la population par mode de cohabitation, l'usage en la matière consiste à prolonger les tendances observées, à sexe et âge donnés.

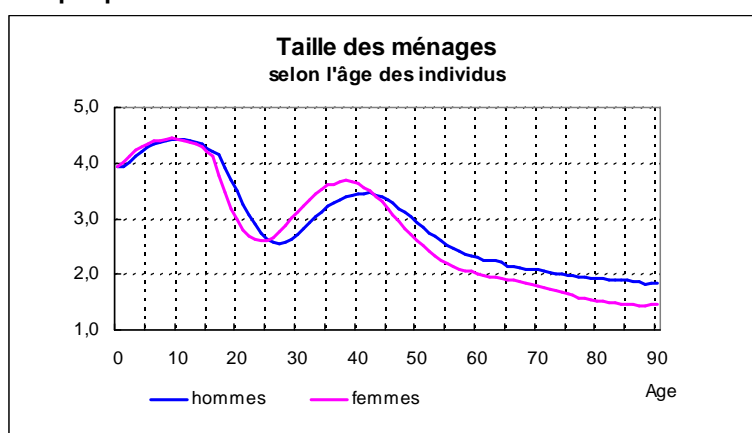
Les modes de cohabitation suivants sont habituellement distingués (les définitions sont celles des recensements – cf annexe n°1) :

- personnes vivant hors ménages ordinaires (il s'agit des personnes vivant en communautés telles que les casernes, prisons, maisons de retraite, les hospitalisés de longue durée...) ;
- personnes vivant seules ;
- personnes adultes en couple ;
- adultes à la tête d'une famille mono-parentale ;
- enfants ;
- autres personnes dans un ménage d'au moins deux personnes.

Le nombre moyen de personnes par ménage baisse de manière continue depuis le milieu des années soixante. Pour les dix ou vingt années à venir, le nombre moyen de personnes par ménage est appelé à poursuivre sa baisse (et donc le nombre de ménages est appelé à continuer de croître plus rapidement que la population), et ce pour deux raisons :

- la principale est que la population va vieillir, or les ménages de personnes âgées sont des ménages de taille inférieure à la moyenne (*graphique 5*),
- la seconde raison, quantitativement moins importante, est que – à sexe et âge donnés – les comportements traditionnels de cohabitation tendent à « s'effriter » : les mises en couple des jeunes s'opèrent à un âge de plus en plus élevé, et les couples sont de plus en plus fragiles (*graphique 6*).

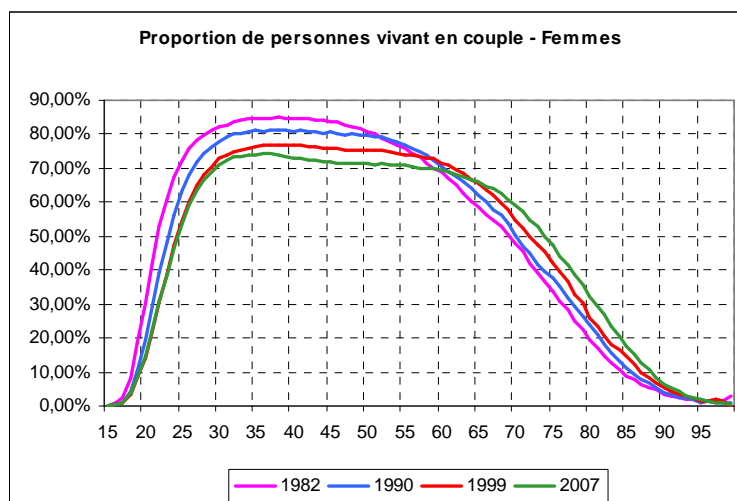
Graphique 5



Lecture : à l'âge de 20 ans, les hommes vivent dans des ménages dont la taille moyenne est de 3,5 personnes, ie ils cohabitent en moyenne avec 2,5 personnes.

Source : enquête logement 2002

Graphique 6



Source : recensements

Pour la projection réalisée en 2006, l'Insee avait retenu deux scénarios de comportements de cohabitation :

- un scénario qualifié de « bas » (en terme de nombre de ménages, donc « élevé » en termes de nombre de personnes par ménage) qui prolongeait la tendance observée entre 1990 et 1999 ;
- et un scénario dit « haut » qui tenait compte également de la période 1999-2005, au cours de laquelle la baisse du nombre moyen de personnes par ménage semblait s'être accélérée. L'Insee privilégiait toutefois très clairement le scénario bas, considérant que la mise en place de nouvelles méthodes de collecte et de nouvelles définitions et nomenclatures pour le recensement à partir de 2004 pouvait affecter la comparabilité des chiffres du nouveau recensement avec ceux des recensements traditionnels tels qu'ils ont été organisés jusqu'en 1999 ¹. La baisse du nombre de personnes par ménage observée entre 1999 et 2005 est ainsi sujette à caution (encadré 1).

¹ Cf. Jacquot (2007b) : « En toute rigueur, les deux scénarios de comportements de cohabitation ne peuvent pas être mis sur le même plan. Le scénario haut accorde une pondération élevée à la croissance du nombre de ménages observé par différence entre les résultats de la collecte 2005 du nouveau recensement et les résultats du recensement de 1999. Or des anciens recensements au nouveau, l'organisation de la collecte, le questionnaire, et les nomenclatures ont connu des évolutions significatives, ce qui fausse la comparaison entre les chiffres 1999 et les chiffres 2005. Si un recensement avait été organisé en 2005 avec les mêmes méthodes qu'en 1999, on peut raisonnablement supposer que le nombre de ménages mesuré aurait été sensiblement plus faible et le nombre de personnes par ménage plus élevé que ceux qui ont été observés à l'enquête annuelle de recensement. Des deux scénarios, c'est par conséquent plutôt le scénario bas qu'il conviendrait de qualifier de tendanciel ».

Encadré 1 : la comparabilité du nouveau recensement et des anciens²

La mise en place du nouveau recensement en 2004, par enquêtes annuelles, a été l'occasion de revoir assez substantiellement à la fois les méthodes de collecte et les définitions et nomenclatures. De manière générale, manifestement, le nouveau recensement « ratisse plus large » que les anciens, en particulier celui de 1999. D'ailleurs, l'accroissement de la population entre 1999 et 2004-2005 tel qu'il peut être mesuré en prenant la différence entre les chiffres des enquêtes annuelles de recensement et le RP99 excède très significativement l'accroissement de la population sur la même période résultant des flux de naissances et de décès connus à partir de l'État-civil et des estimations du solde migratoire, ce qui a conduit l'Insee à introduire un « ajustement statistique » (de 65 000 personnes par an de 1999 à 2004 inclus) dans les publications du bilan démographique pour réconcilier les stocks et les flux.

La comparaison des chiffres du nouveau recensement en 2004-2005 et ceux du recensement de 1999 faisait également apparaître une baisse du nombre de personnes par ménage sensiblement plus forte que ce qui était attendu. Au nouveau recensement, a été introduite une question sur la vie en couple, et c'est aussi le contour des ménages qui a évolué : les élèves majeurs en internat ainsi que les militaires qui vivent en caserne sans leur famille sont désormais comme « hors ménages ordinaires » alors qu'ils étaient auparavant rattachés au ménage de leurs parents ou de leur conjoint(e). À lui seul, le changement sur les élèves majeurs en internat explique la moitié de l'écart entre le nombre de personnes par ménage observé à l'enquête de recensement 2005 et celui qui avait été projeté sur la base du recensement de 1999.

De fait, sur les années 2006 à 2008, il semble que même le scénario bas (ie. celui des deux scénarii où le nombre moyen de personnes par ménage est le plus élevé) ait eu tendance à surestimer la baisse du nombre de personnes par ménage :

Tableau 2 - Nombre moyen de personnes par ménage, observé et projeté

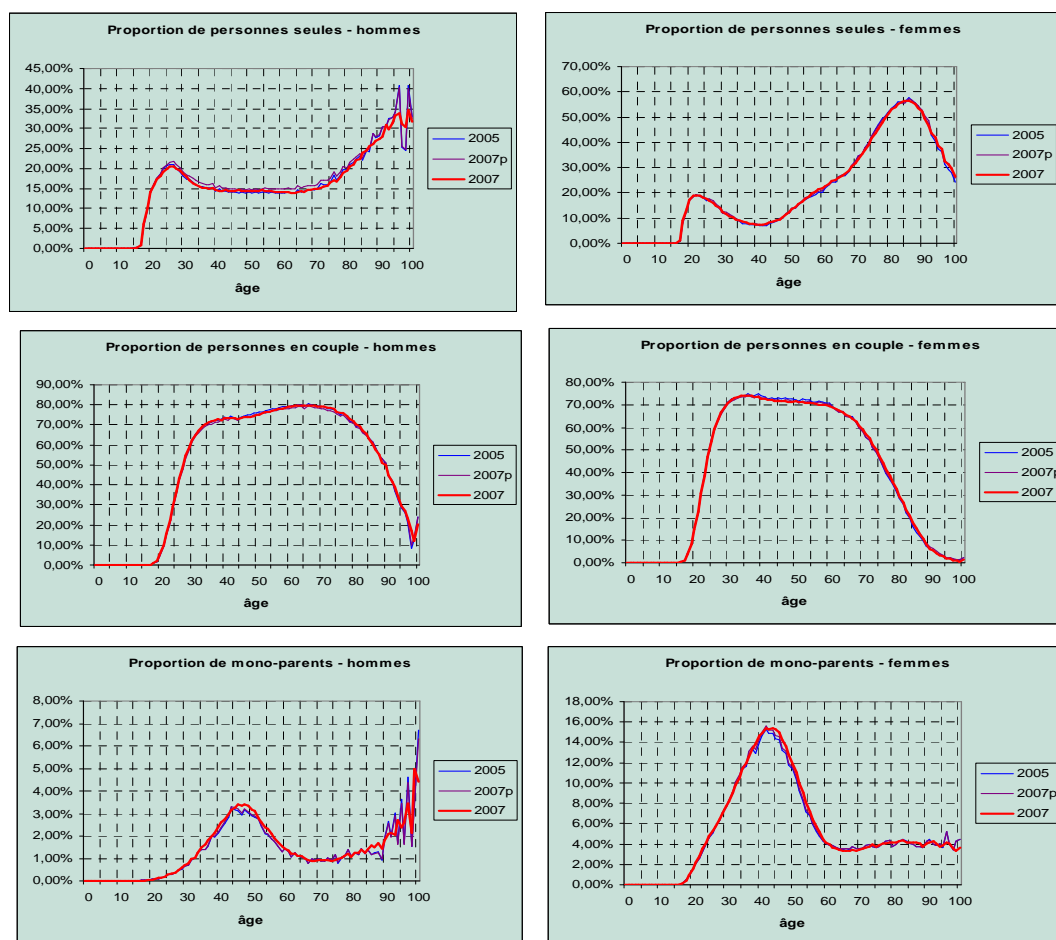
	observé	projeté en 2006	
		scénario bas	scénario haut
2006	2,299	2,296	2,294
2007	2,289	2,284	2,281
2008	2,279	2,273	2,268

Sources : Insee, nouveau recensement (observé) et projection de ménages réalisée en 2006

Lorsque sont examinés (*graphique 7*) les écarts par sexe et âge détaillés en termes de répartition de la population par mode de cohabitation, entre d'une part l'observé en 2007 (recensement) et ce qui avait été projeté (scénario bas), on note que la projection (scénario bas) a légèrement surestimé la proportion de personnes seules chez les hommes, et sous-estimé la proportion de mono-parents (pour les deux sexes).

² voir à ce sujet Jacquot (2006a, page 3) et Jacquot 2006b (pages 6 à 9).

Graphique 7 - Répartition de la population par mode de cohabitation



Sources : Insee, nouveau recensement (observé) et projection de ménages réalisée en 2006

En conséquence, pour cet exercice d'actualisation de la projection de ménages, nous avons retenu un seul scénario de comportements de cohabitation, plus proche du scénario bas de 2006 que du scénario haut tout en corrigeant les imperfections de celui-là. La répartition détaillée de la population par mode de cohabitation figure en annexe n°2.

III - Actualisation de la projection de ménages : les résultats

III.1. Le scénario central

Le scénario central de la projection de ménages est obtenu en combinant les hypothèses du scénario central de la projection de population de l'Insee (indicateur conjoncturel de fécondité stable et égal à 1,95, gains annuels d'espérance de vie à la naissance de 0,17 an pour les hommes et 0,13 an pour les femmes, solde migratoire de + 100 000 personnes par an) avec l'unique scénario de comportements de cohabitation.

Sous les hypothèses retenues, le nombre de ménages s'accroîtrait en moyenne de 235 000 par an jusqu'en 2030, et de 200 000 par an en moyenne sur l'ensemble de la période 2010-2050, ce qui représente des rythmes d'accroissement annuels moyens de + 0,80 % et + 0,65 % sur les périodes 2010-2030 et 2010-2050 respectivement (*tableau 3*). En 2050, le nombre de ménages

serait ainsi supérieur de près de 30 % à son niveau actuel. La croissance de la population et les déformations de la pyramide des âges continueraient à expliquer la majeure partie de la croissance du nombre de ménages. Le nombre moyen de personnes par ménage ne serait plus que de 2,10 en 2030 et 2,00 en 2050, et à cet horizon, la proportion de personnes seules s'élèverait à 23,0 % contre 15,0 % en 2010. En 2050, près de un ménage sur deux serait composé d'une personne seule.

Tableau 3 - Résultats (scénario central)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Effectifs au 1^{er} janvier (en milliers)								
Population totale	64 514	65 962	67 285	68 532	69 705	70 734	71 572	72 275
Population hors ménages	1 532	1 577	1 592	1 615	1 647	1 694	1 740	1 755
Nombre de ménages	28 439	29 613	30 736	31 901	33 020	33 924	34 612	35 177
Nombre de personnes par ménage	2,21	2,17	2,14	2,10	2,06	2,04	2,02	2,00
Répartition de la population en %								
Enfants	27,7	27,3	26,9	26,4	26	25,7	25,6	25,5
Adultes en couple	46,2	45,2	44,4	43,5	42,6	41,8	41,2	40,7
Parents famille monoparentale	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3
Personnes seules	16,2	17,4	18,6	19,8	21	21,9	22,5	23
Hors famille dans un ménage de plus de 2 personnes	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Hors ménage ordinaire	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ménages par type en %								
Personne seule	36,8	38,9	40,7	42,5	44,3	45,6	46,6	47,3
En couple	52,1	50,1	48,3	46,5	44,7	43,4	42,3	41,5
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040-2044	2045-2049
Due à la croissance de la population	142	129	120	115	110	98	81	68
Due à la déformation de la structure	52	47	59	72	63	38	19	13
Due à l'évolution des comportements de cohabitation	54	59	46	46	51	44	38	32
Total	248	235	225	233	224	181	138	113

Source : calculs du SOeS

III.2. Variantes

Les résultats de trois variantes sont présentés ici :

- V1 : solde migratoire annuel redescendant progressivement pour atteindre + 50 000 personnes en 2015 et se stabilisant à ce niveau, les autres hypothèses étant inchangées par rapport au scénario central ;
- V2 : gains d'espérance de vie plus importants, égaux à 0,21 an par an pour les hommes et 0,18 an pour les femmes, les autres hypothèses étant celles du scénario central ;
- V3 : gains d'espérance de vie plus faibles, égaux à 0,12 an par an pour les hommes et 0,08 an pour les femmes, les autres hypothèses étant celles du scénario central.

Un solde migratoire plus faible que celui du scénario central, égal à 50 000 par an, réduit ainsi de 30 000 la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages sur la période 2010-2050 et de 22 000 en moyenne sur la période 2010-2030 (*tableaux 4 et 5*). Une croissance plus forte de l'espérance de vie, telle que celle de la variante V2, élève de 22 000 environ la croissance annuelle du nombre de ménages de 2010 à 2050 et de 17 000 en moyenne de 2010 à 2030. Une espérance de vie plus élevée que dans le scénario central se traduit par une proportion plus importante des personnes âgées dans la population (le surcroît d'espérance de vie étant supposé se produire principalement aux âges élevés), ce qui tend à abaisser légèrement le nombre moyen de personnes par ménage (*tableaux 4 et 6*). De manière symétrique, si la croissance annuelle de l'espérance de vie ne devait être que de 0,11 an pour les hommes et

0,08 an pour les femmes, la croissance annuelle du nombre de ménages s'en trouverait amoindrie de 22 000 environ entre 2010 et 2050 et 17 000 en moyenne entre 2010 et 2030 (tableaux 4 et 7).

Tableau 4 - résultats des variantes

Scénario	Central	V1	V2	V3
Solde migratoire annuel (en milliers)	100	50	100	100
Hypothèse de gains annuels d'espérance de vie à la naissance (en années)				
- Hommes	0,17	0,17	0,22	0,11
- Femmes	0,13	0,13	0,18	0,08
Variation annuelle du nb. de ménages				
- 2010-2014	248	235	260	238
- 2015-2019	235	211	246	219
- 2020-2024	225	203	249	211
- 2025-2029	233	205	253	207
- 2030-2034	224	190	247	193
- 2035-2039	181	148	214	152
- 2040-2044	138	97	166	106
- 2045-2049	113	77	146	90
Nombre de personnes par ménage en 2050	2,00	2,00	1,99	2,02

Source : calculs du SOeS

Tableau 5 - Résultats de la variante V1 (solde migratoire annuel + 50 000)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Effectifs au 1^{er} janvier (en milliers)								
Population totale	64 300	65 457	66 461	67 368	68 185	68 843	69 293	69 587
Population hors ménages	1 528	1 568	1 578	1 596	1 621	1 660	1 698	1 706
Nombre de ménages	28 362	29 417	30 431	31 458	32 410	33 148	33 635	34 020
Nombre de personnes par ménage	2,21	2,17	2,13	2,09	2,05	2,03	2,01	2,00
Répartition de la population en %								
Enfants	27,6	27,2	26,7	26,2	25,7	25,4	25,3	25,2
Adultes en couple	46,2	45,2	44,4	43,6	42,7	41,9	41,3	40,8
Parents famille monoparentale	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3
Personnes seules	16,2	17,5	18,7	19,9	21,1	22,0	22,6	23,2
Hors famille dans un ménage de plus de 2 personnes	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Hors ménage ordinaire	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ménages par type en %								
Personne seule	36,8	38,9	40,8	42,6	44,3	45,7	46,6	47,5
En couple	52,1	50,1	48,2	46,4	44,7	43,3	42,3	41,5
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6	8,6
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040-2044	2045-2049
Due à la croissance de la population	127	103	91	84	77	63	43	29
Due à la déformation de la structure	68	73	88	103	96	73	56	52
Due à l'évolution des comportements de cohabitation	41	36	24	18	17	11	-2	-4
Total	235	211	203	205	190	148	97	77

Source : calculs du SOeS

Tableau 6 - Résultats de la variante V2 (mortalité basse)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Effectifs au 1^{er} janvier (en milliers)								
Population totale	64 597	66 172	67 651	69 075	70 450	71 712	72 795	73 719
Population hors ménages	1 541	1 602	1 634	1 673	1 723	1 794	1 875	1 922
Nombre de ménages	28 496	29 728	30 974	32 239	33 472	34 542	35 372	36 102
Nombre de personnes par ménage	2,21	2,17	2,13	2,09	2,05	2,02	2,01	1,99
Répartition de la population en %								
Enfants	27,6	27,2	26,8	26,2	25,7	25,4	25,2	25,1
Adultes en couple	46,2	45,2	44,3	43,5	42,6	41,8	41,2	40,6
Parents famille monoparentale	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,2	4,3
Personnes seules	16,3	17,5	18,7	19,9	21,1	22,1	22,8	23,4
Hors famille dans un ménage de plus de 2 personnes	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,1
Hors ménage ordinaire	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,6	2,6
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ménages par type en %								
Personne seule	36,8	38,9	40,9	42,7	44,4	45,9	46,8	47,7
En couple	52,1	50,1	48,1	46,3	44,6	43,2	42,2	41,2
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040-2044	2045-2049
Due à la croissance de la population	150	140	134	131	129	121	105	90
Due à la déformation de la structure	45	36	45	56	44	16	-5	-9
Par âge de la population								
Due à l'évolution des comportements de cohabitation	65	71	71	66	73	78	66	65
Total	260	246	249	253	247	214	166	146

Source : calculs du SOeS

Tableau 7 - Résultats de la variante V3 (mortalité haute)

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Effectifs au 1^{er} janvier (en milliers)								
Population totale	64 436	65 761	66 932	68 001	68 965	69 764	70 378	70 878
Population hors ménages	1 524	1 557	1 560	1 570	1 589	1 617	1 640	1 637
Nombre de ménages	28 385	29 482	30 535	31 571	32 535	33 296	33 824	34 272
Nombre de personnes par ménage	2,22	2,18	2,14	2,10	2,07	2,05	2,03	2,02
Répartition de la population en %								
Enfants	27,7	27,4	27,0	26,6	26,2	26,0	26,0	26,0
Adultes en couple	46,2	45,2	44,3	43,5	42,6	41,8	41,2	40,6
Parents famille monoparentale	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4
Personnes seules	16,2	17,4	18,5	19,7	20,8	21,6	22,2	22,7
Hors famille dans un ménage de plus de 2 personnes	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Hors ménage ordinaire	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ménages par type en %								
Personne seule	36,7	38,8	40,6	42,4	44,0	45,3	46,2	46,9
En couple	52,2	50,2	48,3	46,6	44,9	43,5	42,6	41,8
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7	8,8
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variation annuelle moyenne du nombre de ménages	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040-2044	2045-2049
Due à la croissance de la population	136	118	106	98	90	76	59	48
Due à la déformation de la structure	59	58	73	89	83	61	41	33
Par âge de la population								
Due à l'évolution des comportements de cohabitation	43	44	32	20	19	16	6	9
Total	238	219	211	207	193	152	106	90

Source : calculs du SOeS

IV – Du nombre de ménages à la demande potentielle

Le nombre de logements à construire chaque année n'est pas égal à la croissance projetée du nombre de ménages car :

- des résidences secondaires ou des logements vacants sont susceptibles d'être transformés en résidences principales (on observe un tel phénomène en périodes de tensions sur les marchés du logement) et inversement ;
- des logements existant peuvent être détruits, éclatés en plusieurs logements ou fusionnés avec d'autres ;
- des logements peuvent être transformés en locaux à usage non résidentiel, et inversement.

Pour passer du nombre de ménages à la demande potentielle il est donc nécessaire de formuler des hypothèses sur le renouvellement du parc et sur la part des résidences principales au sein du parc de logements.

Encadré 2 - « Demande potentielle » et « besoins en logements »

Chiffrer la demande potentielle consiste à se demander quel nombre de logements il est nécessaire de construire compte tenu des évolutions démographiques attendues. Il s'agit d'une approche dynamique, en flux, qui par construction ignore un éventuel « déficit » initial en logements. Une autre approche est possible, en stock, qui consiste à l'inverse à se placer à un instant donné et à dénombrer à cet instant le nombre de personnes qui ne sont pas ou sont mal logées (par exemple, à partir de sources statistiques telles que les enquêtes logement) et à en inférer des « besoins en logements ». Cette seconde approche est tout-à-fait licite, à condition d'en assumer le caractère normatif, car l'appréciation de ce que devraient être des conditions de logement minimales est inévitablement empreinte d'une certaine subjectivité (cf. par exemple Minodier, 2006, sur la question du surpeuplement). Comme ces deux approches sont de nature très différentes, il ne nous semble pas souhaitable de les mixer dans un même exercice, compte tenu du risque de confusion qui pourrait en résulter.

Pour ce qui est du renouvellement du parc, nous privilégierons l'hypothèse d'une contribution nette de - 50 000 unités par an des flux autres que la construction à l'évolution du parc. Ces flux sont : les destructions de logements, les fusions et éclatements de logements, les transformations de logements en locaux non résidentiels et inversement. Leur contribution à l'évolution du parc est plutôt en règle générale de - 30 000 par an³, mais le Plan national de rénovation urbaine a sans doute (depuis cinq ans) et devrait continuer d'avoir pour effet d'accroître les démolitions. Nous étudions toutefois également l'hypothèse alternative d'une contribution de - 30 000.

Nous retenons, comme dans l'exercice de projection précédent, l'hypothèse d'une stabilité de la proportion de résidences secondaires. Pour ce qui est des logements vacants, nous étudions à la fois le scénario d'une stabilité de leur proportion (6,7 % en 2007) et celui d'une remontée de cet indicateur de 0,1 point par an jusqu'en 2015. La proportion de logements vacants est actuellement très basse, quoiqu'en légère remontée au cours des dernières années. Le minimum a été atteint en 2005 avec 6,1 % : il faut remonter environ quarante ans plus tôt pour observer une proportion aussi faible de logements vacants.

Nous étudions enfin également les effets d'un solde migratoire de + 50 000 par an, chiffre davantage conforme à la moyenne des quarante dernières années, et ceux d'une mortalité plus faible ou plus élevée.

Au total, suivant les scénarios retenus, la demande potentielle est en général comprise entre 300 000 et 350 000 logements à construire par an. Avec l'hypothèse centrale de mortalité, un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, une stabilité de la proportion de logements vacants et un renouvellement de 50 000 par an (tableau 8, scénario A), elle atteint 348 000 logements sur la période 2010-2014 et 332 000 sur la période 2015-2019. Sous les

³ Les estimations en la matière souffrent toutefois d'une certaine fragilité.

mêmes hypothèses mais avec une croissance un peu plus rapide de l'espérance de vie (scénario C) elle s'élève à 362 000 pour la présente période quinquennale. Elle ne dépasse significativement le seuil des 350 000 qu'en supposant une remontée de la proportion de logements vacants (scénario F), sans toutefois excéder 400 000 (*tableau 8*).

Tableau n°8 - Demande potentielle

Scénario	A	B	C	D	E	F	G
Solde migratoire annuel en milliers	100	50	100	100	100	100	50
Hypothèse de gains annuels d'espérance de vie à la naissance, en années							
- Hommes	0,17	0,17	0,22	0,11	0,17	0,17	0,17
- Femmes	0,13	0,13	0,18	0,08	0,13	0,13	0,13
Hypothèse de renouvellement en milliers	-50	-50	-50	-50	-30	-50	-30
Evolution annuelle de la proportion de logements vacants jusqu'en 2015, en points de %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	+0,1	0,0
Variation annuelle du nb de ménages							
- 2010-2014	248	235	260	238	248	248	235
- 2015-2019	235	211	246	219	235	235	211
- 2020-2024	225	203	249	211	225	225	203
- 2025-2029	233	205	253	207	233	233	205
Demande potentielle en milliers							
- 2010-2014	348	333	362	335	328	391	313
- 2015-2019	332	303	346	313	312	335	283
- 2020-2024	320	293	349	303	300	322	273
- 2025-2029	330	297	354	299	310	332	277

Source : calculs du SOeS

Les chiffres doivent toutefois être utilisés avec prudence. Tout d'abord, la demande potentielle de logements diffère du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement (*encadré 2*). Ensuite, il s'agit de projections et non de prévisions. Enfin, les divers scénarii, basés sur des hypothèses sur lesquelles l'incertitude reste importante, inscrivent les chiffres dans une fourchette assez large.

Références :

[BLANPAIN Nathalie et Olivier CHARDON \(2010a\) : « Projections de population à l'horizon 2060 -Un tiers de la population âgé de plus de 60 ans », Insee-Première, n°1320 ;](#)

[BLANPAIN Nathalie et Olivier CHARDON \(2010b\) : «Projections de population 2007-2060 pour la France métropolitaine : méthode et principaux résultats », Insee, document de travail n°F1008 ;](#)

[BLANPAIN Nathalie et Olivier CHARDON \(2010c\) : « Projections de population 2007-2060 pour la France métropolitaine », Insee Résultats, collection Société, n°117 ;](#)

[JACQUOT Alain \(2006a\) : « Des ménages toujours plus petits – projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 », Insee-Première, n°1106 ;](#)

[JACQUOT Alain \(2006b\) : « Projections de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 : méthode et résultats », Insee, document de travail n°F0605 ;](#)

[JACQUOT Alain \(2007a\) : « Projections de ménages pour la France métropolitaine, à l'horizon 2030 », Insee-Résultats, collection Société, n°60 ;](#)

[JACQUOT Alain \(2007b\) : « La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020 », Notes de synthèse du SESP, n°165 ; Cette publication est reprise en annexe 3 infra.](#)

[JACQUOT Alain \(2012\) : « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages », Le point sur n°135 ;](#)

[MINODIER Christelle \(2006\) : « Vers une nouvelle mesure de l'intensité de peuplement des logements », Insee, Document de travail n°F0607 ;](#)

[ROBERT-BOBEE Isabelle \(2006a\) : « Projections de population pour la France métropolitaine à l'horizon 2050 - La population continue de croître et le vieillissement se poursuit », Insee-Première, n°1089 ;](#)

[ROBERT-BOBEE Isabelle \(2006b\) : « Projections de population 2005-2050 pour la France métropolitaine : méthode et résultats », Insee, document de travail n°F0603 .](#)

Annexe n°1 : principales définitions

Les définitions sont celles des recensements, qui fournissent les données de base à l'exercice. Les définitions utilisées dans le cadre des enquêtes auprès des ménages diffèrent sur certains points.

Ménage et famille : un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Par définition, le nombre de ménages et le nombre de résidences principales sont donc égaux. La notion de ménage est plus large que celle de famille, qui suppose l'existence d'un lien de couple ou d'un lien de filiation. Sont ici considérées comme formant une famille les personnes suivantes d'un même ménage : un couple et ses enfants (cf. infra.) éventuels ainsi que les enfants éventuels de l'un des deux partenaires, ou un ou des enfants et l'un de leurs deux parents, si celui-ci ne vit pas en couple.

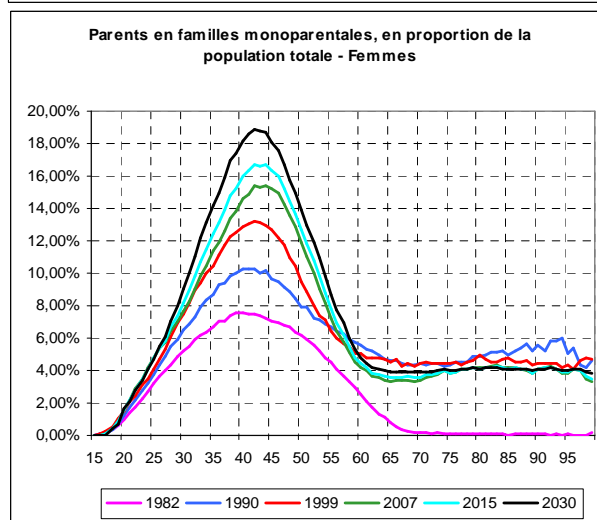
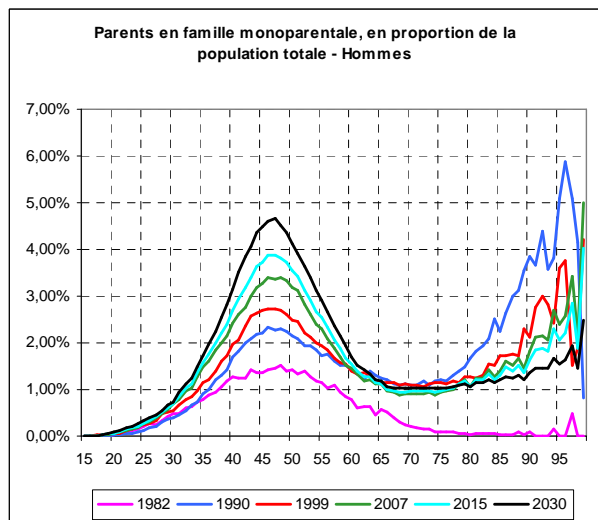
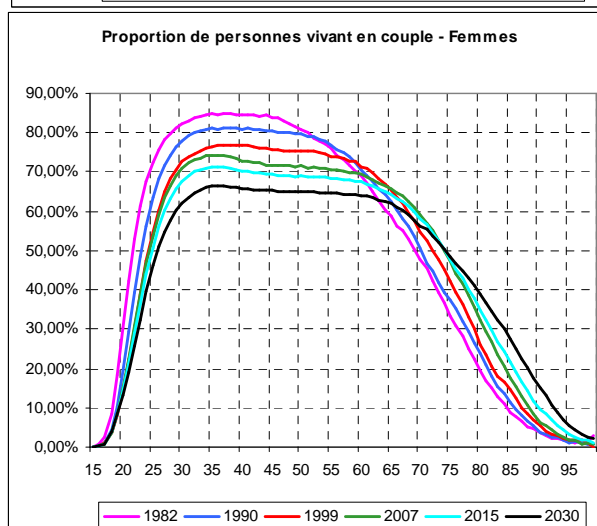
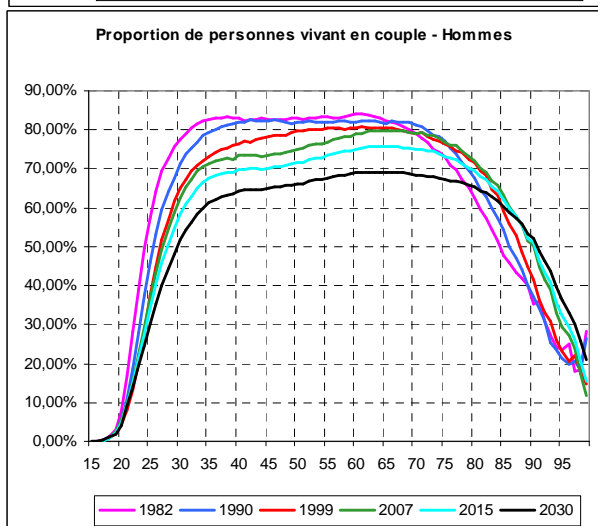
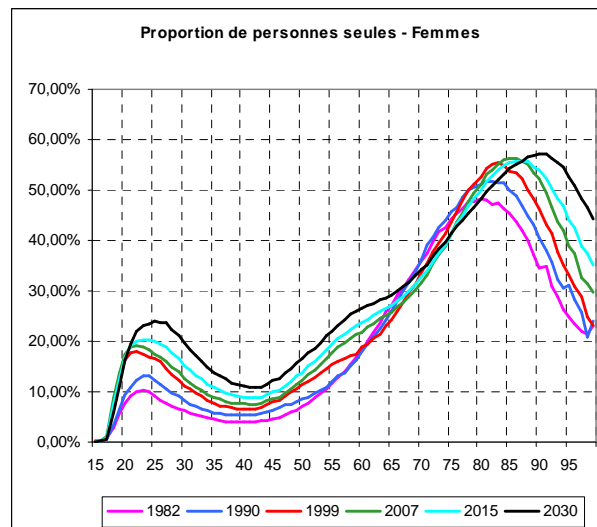
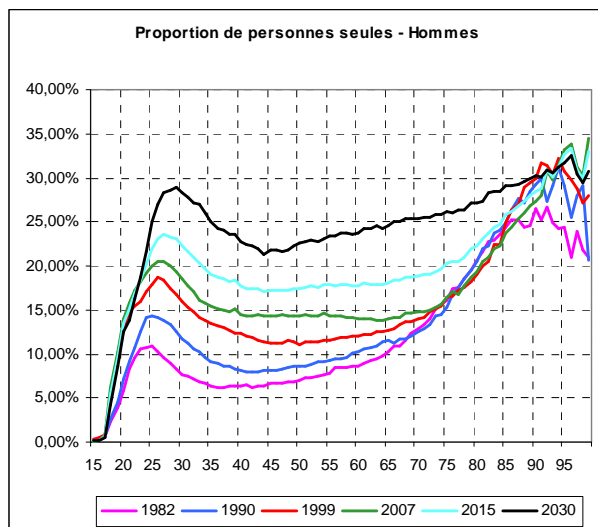
Les personnes résidant en collectivité sont considérées comme vivant « hors ménages ordinaires » ; c'est le cas notamment des étudiants en résidence universitaire, des personnes résidant en maison de retraite ou en foyers de travailleurs. Au nouveau recensement, c'est aussi le cas des élèves majeurs vivant en internat, ainsi que des militaires vivant en caserne sans leur famille, alors qu'ils étaient rattachés au ménage ordinaire de leur famille dans les anciens recensements.

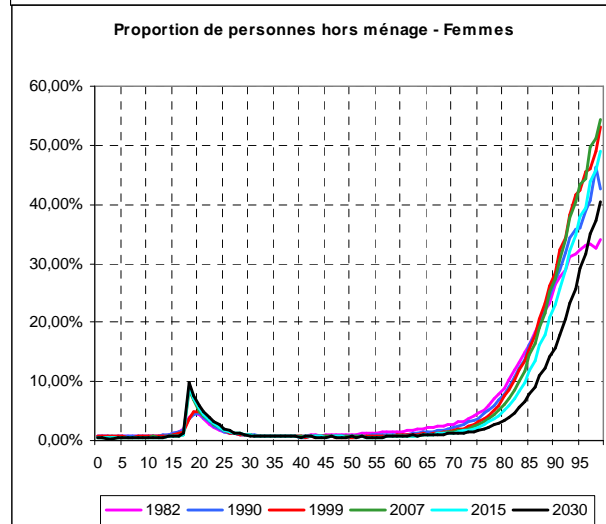
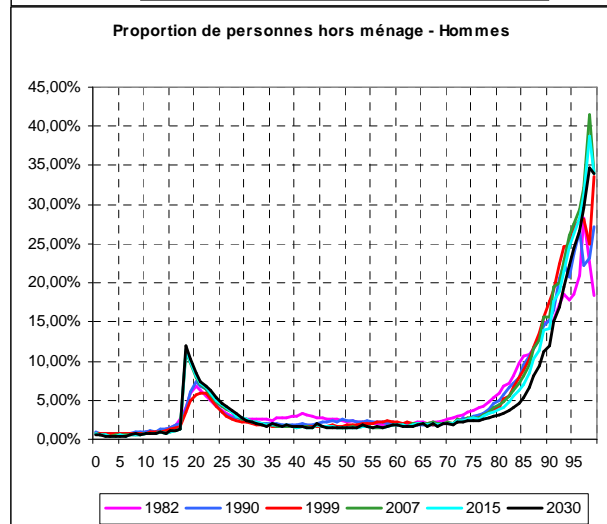
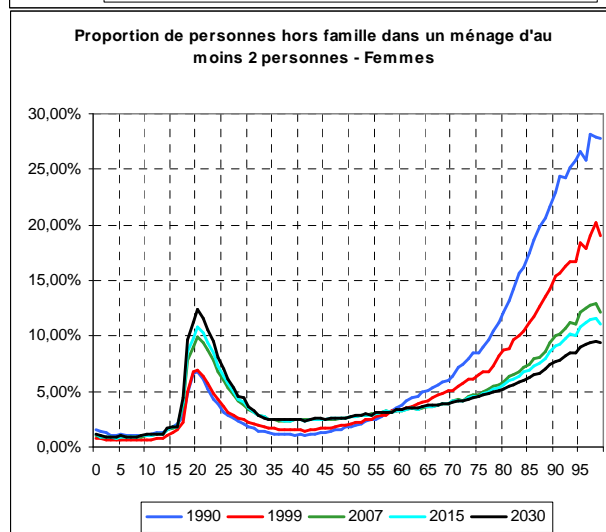
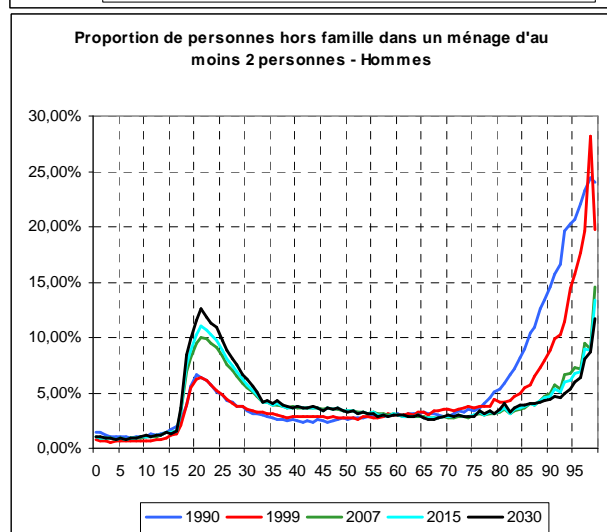
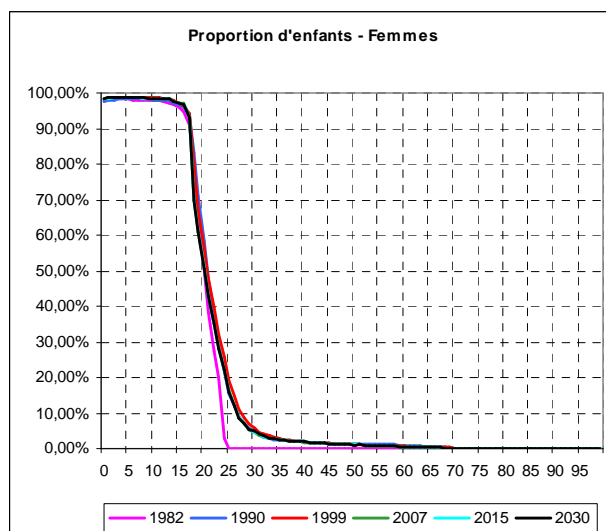
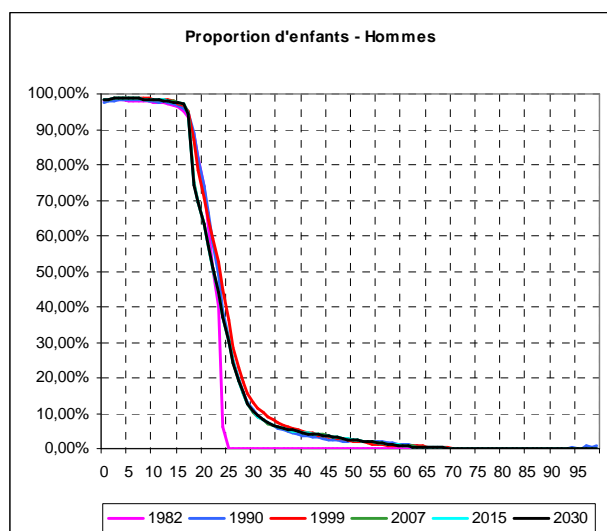
Couple : un homme (âgé de dix-huit ans au moins) et une femme (âgée de 15 ans au moins) qui vivent sous le même toit (ie qui partagent la même résidence principale), qui sont mariés ou déclarent vivre en couple.

Enfant : sont considérés comme « enfants » tous les individus célibataires, sans enfant, ne vivant pas en couple, et appartenant au même ménage que l'un au moins de leurs deux parents. Cette définition est appliquée sans limite d'âge.

Personne de référence du ménage : en 1982, la notion de « personne de référence du ménage » a remplacé celle de « chef de ménage » dont la connotation était jugée trop hiérarchique. À chaque ménage correspond une personne de référence et une seule. Elle est déterminée de la manière suivante. Si le ménage comporte au moins un couple, la personne de référence est, parmi les hommes des couples, l'actif (ayant un emploi ou chômeur) le plus âgé, ou, à défaut d'actif, l'homme le plus âgé. Si le ménage ne comporte aucun couple, la personne de référence est l'actif le plus âgé (homme ou femme), et à défaut d'actif, l'adulte le plus âgé.

Annexe n°2 : répartition de la population par mode de cohabitation





Source : recensements et calculs de l'auteur

Annexe n°3

La demande potentielle de logements : projection 2007

La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020

Jacquot A., SESP, Notes de synthèse du SESP n° 165, avril-mai-juin 2007

La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020

Alain Jacquot (SESP)

D'ici à 2020, le nombre de ménages pourrait s'accroître de 15 %, sous l'effet de la croissance de la population et de la baisse de la taille des ménages. La demande potentielle de logement, qui représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance attendue du nombre de ménages, est de l'ordre de 350 à 400 000 logements par an d'ici à 2010, et de 320 à 370 000 par an pour la prochaine décennie, sous des hypothèses raisonnables de vacance et de renouvellement du parc. Ce chiffrage ne tient pas compte toutefois du surcroît de construction qui sera nécessaire pour compenser les démolitions décidées dans le cadre du plan de renouvellement urbain. Il ne tient pas compte non plus des constructions nécessaires pour résorber les situations de non-logement ou d'hébergement par des tiers.

La demande potentielle de logement correspond à un niveau de construction supérieur à celui observé en moyenne au cours des vingt dernières années. Les résultats sont toutefois assez sensibles aux hypothèses - en particulier celles relatives à la vacance et aux migrations - sur lesquelles pèse une incertitude forte. Aussi les chiffres fournissent-ils au mieux un ordre de grandeur, et ne doivent pas être utilisés à des fins de planification stricte de la construction. Cette incertitude invite en fait à réfléchir aux marges de manœuvre qui pourraient être octroyées aux acteurs du marché pour qu'ils puissent le moment venu moduler à la hausse ou à la baisse leur offre de nouveaux logements. La croissance forte attendue du nombre de ménages et de logements recèle par ailleurs des enjeux majeurs en termes de développement durable.

L'objet de cet article est de procéder à un chiffrage de la demande potentielle de logements à l'horizon 2020. La demande potentielle de logements représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance projetée du nombre de ménages. Le nombre de logements à construire dépend en effet à la fois de l'évolution attendue du nombre de ménages et du devenir du parc de logements existant. Sont examinées tout d'abord les dernières projections de ménages de l'Insee, avant d'aborder les questions du renouvellement et celles de la part future des résidences secondaires et des logements vacants au sein du parc.

15 % de ménages supplémentaires d'ici à 2020

La croissance du nombre de ménages dépend d'abord de l'évolution de la population. Celle-ci résulte du mouvement naturel (naissances et décès) et des migrations. La croissance du nombre de ménages dépend aussi de l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci, en effet, tend à décroître : égal à 2,9 en 1975, il n'est plus que de 2,4 en 1999 et de 2,3 en 2005. Le nombre de ménages tend ainsi à croître plus vite que la population : + 1,24 % par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1975 et 2005, + 0,48 % pour la population (*figure 1*).

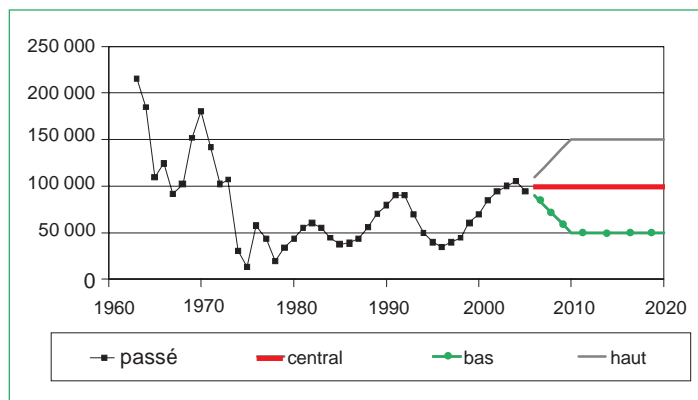
Figure 1 - Croissances comparées de la population et du nombre de ménages

	1975	1982	1990	1999	2005	Évolution annuelle 1975-2005 (%)
Population (milliers)	52 599	54 296	56 652	58 492	60 702	0,48
Nombre de ménages (milliers)	17 745	19 589	21 542	23 776	25 689	1,24
Nombre de personnes par ménage	2,88	2,70	2,57	2,40	2,31	- 0,74

Source : Insee, Insee-Première n° 1106

S'appuyant sur les premiers résultats du nouveau recensement de la population, l'Insee a diffusé à l'automne dernier les résultats de nouvelles projections du nombre de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 (*Références*). Ces nouvelles projections reposent sur les hypothèses d'une fécondité stable à 1,9 enfant par femme, d'une évolution tendancielle de la mortalité (correspondant à un gain d'espérance de vie à la naissance d'environ un an tous les cinq ans), et d'un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes (pour le scénario central), soit un niveau proche de celui constaté depuis 2000, mais très sensiblement plus élevé que celui constaté en moyenne depuis 1970 (*figure 2*).

Figure 2 - Hypothèses de solde migratoire de l'Insee



Source : Insee

En matière de comportements de cohabitation (à sexe et âges donnés), les projections tablent sur une poursuite de l'« effritement » des modes traditionnels de cohabitation : de moins en moins de personnes vivraient en couple, de plus en plus vivraient seules, et les familles monoparentales représenteraient une part croissante des familles avec enfants.

Dans le prolongement des résultats observés aux recensements de 1990, 1999, et à la collecte 2005 du nouveau recensement, deux scénarios de comportements de cohabitation ont été construits, l'un accordant un poids plus important à l'observation de la période 1990-1999 qu'à la période 1999-2005 (scénario bas), et le second accordant un poids plus important à la période 1999-2005 (scénario haut). La contribution de l'évolution des comportements de cohabitation à la croissance annuelle du nombre de ménages sur la période 2005-2020 serait de 83 000 dans le scénario bas et de 106 000 dans le scénario haut.

Au total, compte tenu de l'évolution projetée de la population et de sa structure par âges, la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages sur la période 2005-2020 ressort à 240 000 dans le scénario bas et à 263 000 dans le scénario haut. Le nombre moyen de personnes par ménages, égal à 2,31 en 2005, s'établirait en 2020 à 2,16 dans le scénario bas et à 2,14 dans le scénario haut. Dans les deux scénarios, c'est la croissance de la population et la déformation de sa structure par âge, et non l'évolution des comportements de cohabitation, qui expliquent la majeure partie de la croissance du nombre des ménages et de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage (*figure 3*) : les ménages de personnes âgées étant en général de petite taille (ils n'ont plus d'enfants à charge), l'arrivée des générations nombreuses du baby-boom aux âges où les enfants quittent le nid entretiendra de manière mécanique la baisse du nombre moyen de personnes par ménage¹. La croissance du nombre de ménages serait forte en début de période de projection, plus modérée ensuite (*figure 4*), avec l'épuisement progressif du phénomène de décohabitation des enfants des baby-boomers.

Figure 3 - Variation du nombre de ménages entre 2005 et 2020

en milliers par an

	Scénario bas	Scénario haut
Total	240	263
- due à la croissance de la population	120	120
- due à la déformation de sa structure par âge	37	37
- due aux comportements de cohabitation	83	106

Source : Insee, projections de ménages, 2006

¹ Les plus âgés des baby-boomers, nés en 1945 ont d'ores et déjà dépassé l'âge de soixante ans et n'ont plus d'enfants à charge pour la très grande majorité d'entre eux.

Figure 4 - Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages

en milliers

	2005-2009	2010-2014	2015-2019
Scénario bas	265	241	215
Scénario haut	283	258	249

Source : Insee, projections de ménages, 2006

En toute rigueur, les deux scénarios de comportements de cohabitation ne peuvent pas être mis sur le même plan. Le scénario haut accorde une pondération élevée à la croissance du nombre de ménages observé par différence entre les résultats de la collecte 2005 du nouveau recensement et les résultats du recensement de 1999. Or des anciens recensements au nouveau, l'organisation de la collecte, le questionnaire, et les nomenclatures ont connu des évolutions significatives, ce qui fausse la comparaison entre les chiffres 1999 et les chiffres 2005. Si un recensement avait été organisé en 2005 avec les mêmes méthodes qu'en 1999, on peut raisonnablement supposer que le nombre de ménages mesuré aurait été sensiblement plus faible et le nombre de personnes par ménage plus élevé que ceux qui ont été observés à l'enquête annuelle de recensement. Des deux scénarios, c'est par conséquent plutôt le scénario bas qu'il conviendrait de qualifier de « tendanciel ».

Par ailleurs, pour illustrer la sensibilité des résultats aux hypothèses démographiques, des variantes de fécondité, de mortalité, et de solde migratoire ont été réalisées autour des deux scénarios principaux. Le nombre de ménages est relativement sensible, à l'horizon de la projection, aux hypothèses de mortalité, mais assez peu sensible aux hypothèses de fécondité ; à l'inverse le nombre moyen de personnes par ménage est plus sensible aux hypothèses de fécondité qu'à celles de mortalité. Un solde migratoire de + 50 000 à partir de 2010 (au lieu de + 100 000 dans les deux scénarios principaux) réduirait d'environ 20 000 la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages.

Encadré 1

Une projection n'est pas une prévision

Dans cet exercice de projection, à chaque âge, la proportion de personnes adoptant tel ou tel mode de cohabitation est supposée évoluer de manière tendancielle tout au long de la période de projection. Pour chaque âge, la fécondité, la mortalité, et les comportements migratoires ont également fait l'objet d'une extrapolation. On peut bien sûr critiquer ce choix au motif que les comportements individuels, en particulier les comportements de cohabitation, sont largement influencés par des facteurs de nature économique, dont les évolutions au cours du temps ne sont pas toujours régulières : le prix des logements et les loyers, les taux d'intérêt, et les revenus, pour ne citer que quelques exemples. Mais vouloir tenir compte de tous ces facteurs ne ferait que repousser d'un cran la difficulté, car l'hypothèse à retenir, pour chacun d'entre eux, ne va pas de soi. Une difficulté supplémentaire est qu'il n'existe pas, dans la littérature, d'estimation économétrique solide et suffisamment consensuelle de l'impact des grandeurs économiques sur les comportements de cohabitation. Dans ce contexte, retenir un scénario tendanciel a le mérite de la simplicité. En contrepartie, il ne s'agit pas de prédire à coup sûr l'évolution du nombre de ménages, ni même d'en indiquer la valeur la plus probable, mais la réalisation de variantes permet de se faire une idée de la sensibilité des résultats aux hypothèses retenues.

Des ménages plus petits dans des logements plus grands

Que la taille des ménages soit orientée à la baisse ne signifie pas que la taille moyenne des résidences principales (mesurée en mètres carrés ou en nombre de pièces) est appelée à baisser en parallèle, car la consommation d'espace habitable par personne tend à s'accroître au cours du temps (*figure 5*). Ainsi, alors qu'en 1984 chaque personne disposait de 31 m² et de 1,4 pièce en moyenne, en 2002 ces valeurs étaient égales à 37 m² et 1,7 pièces. L'accroissement en pourcentage de l'espace habitable par personne ayant été plus marqué que la baisse de la taille des ménages sur cette période, la taille moyenne des logements s'est accrue (et non réduite), passant de 82 m² et 3,8 pièces en 1984 à 90 m² et 4,0 pièces en 2002.

Figure 5 - Indicateurs d'espace habitable

	1984	1988	1992	1996	2002
Par logement :					
Surface moyenne (en m ²)	82	85	86	88	90
Nombre moyen de pièces	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0
Par personne :					
Surface moyenne (en m ²)	31	32	34	35	37
Nombre moyen de pièces	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Nb moyen de personnes par ménage (par résidence principale)	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales

Source : Insee, Insee-Première n° 885 (enquêtes logement)

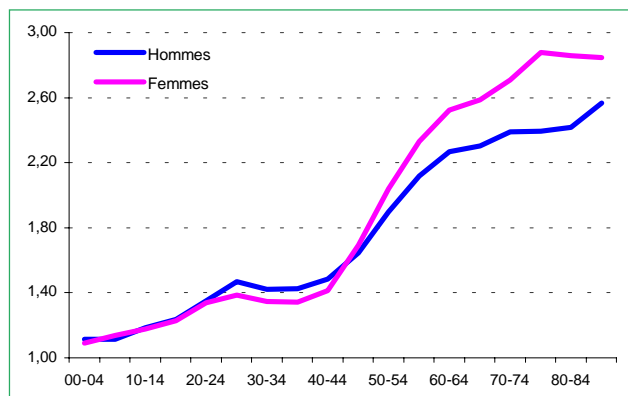
Pour les dix ou quinze années à venir, la poursuite de l'accroissement à un rythme très soutenu de l'espace habitable par personne est probable pour au moins trois raisons :

- tout d'abord parce que la population va vieillir et parce qu'à mode de cohabitation donné, les personnes âgées consomment en moyenne davantage d'espace habitable que les personnes plus jeunes (*figure 6 a*) ;
- ensuite parce que la proportion de personnes seules est appelée à s'accroître et parce qu'à âge donné, les personnes seules consomment davantage d'espace habitable que les personnes vivant dans un ménage d'au moins deux personnes (*figure 6 b*) ;
- enfin parce qu'à âge et mode de cohabitation donnés, la consommation d'espace habitable tend à s'accroître avec le temps, sous l'effet de la progression des niveaux de vie (*figures 6 c et 6 d*).

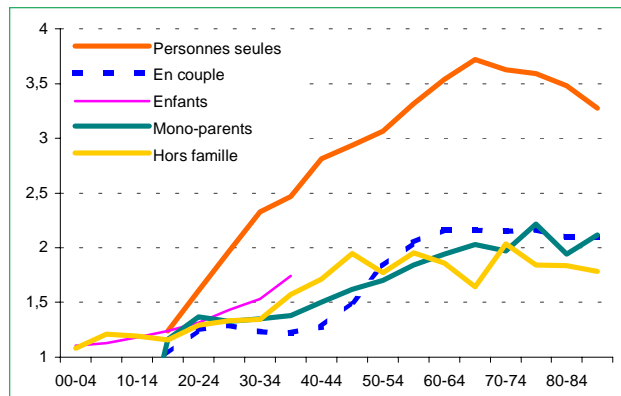
L'Insee devrait procéder début 2008 à une projection de la taille moyenne des résidences principales sur la base des résultats de l'enquête logement 2006. Dans l'attente des résultats de ces travaux, au vu des chiffres rétrospectifs de la *figure 5*, il ne semble pas justifié de supposer que la taille moyenne des logements pourrait baisser.

Figure 6

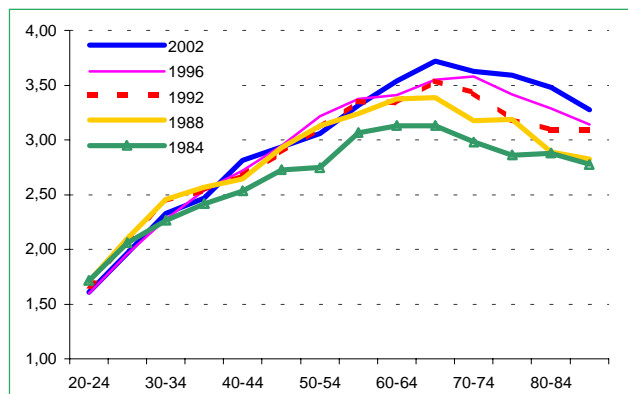
a - nombre de pièces par personne en 2002 selon l'âge



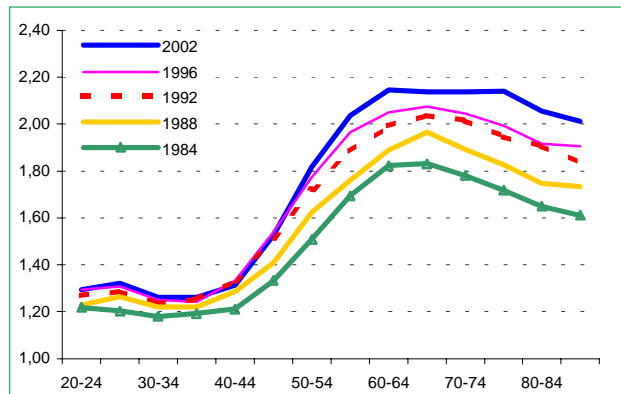
b - nombre de pièces par personne en 2002 selon l'âge



c - nombre de pièces par personne (personnes seules)



d - nombre de pièces par personne (ménages > 1 pers.)



De la difficulté à planifier la construction

La demande potentielle de logements représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance projetée du nombre de ménages. Au-delà de la croissance du nombre de ménages, le chiffrage de la demande potentielle nécessite de formuler des hypothèses relatives à l'évolution du parc des résidences secondaires et de logements vacants, ainsi qu'au renouvellement du parc du fait des flux autres que la construction neuve qui sont susceptibles de l'affecter : destructions, fusions et éclatements de logements, transformations de logements en locaux non résidentiels et inversement.

Le jeu d'hypothèses le plus simple consiste à supposer que la proportion de résidences secondaires et celle des logements vacants resteront constantes à leur niveau de 2005 (10 % et 6 % respectivement), et que le renouvellement du parc occasionnera un besoin de construction supplémentaire – hors effets du plan rénovation urbaine – de + 30 000 logements par an (un ordre de grandeur voisin de celui constaté depuis 20 ans). Ce n'est toutefois pas le seul jeu d'hypothèses envisageable, d'une part parce que la mesure statistique du renouvellement du parc est affectée d'une imprécision relativement importante, et d'autre part parce que la proportion de logements vacants est aujourd'hui à son niveau minimum des quarante dernières années. Une remontée de la vacance ne peut par conséquent être exclue. Pour fixer les idées, nous étudierons ici, outre le scénario de constance de la vacance, celui d'une remontée progressive à 7,5 % à l'horizon 2020².

Pour ce qui est de l'importance du parc de résidences secondaires, elle est susceptible d'être impactée par un grand nombre de facteurs dont il est bien difficile de prévoir l'évolution, même à l'horizon d'une quinzaine d'années : taux d'intérêt, pouvoirs d'achat respectifs des jeunes générations et des générations du baby-boom, niveau et évolution comparés des prix des logements en France et dans les pays voisins... Si l'incertitude en matière de résidences secondaires est forte, la relative constance de leur part au sein du parc, autour de 10 % depuis vingt ans (*figure 7*), milite en faveur d'une hypothèse de stabilité pour la période 2005-2015.

Figure 7 - Parc de logements par catégorie

	1985	1990	1995	2000	2004	2005
Résidences principales	82,4	82,2	82,7	83,3	83,9	84,0
Résidences secondaires	10,1	10,6	10,2	9,9	9,9	9,9
Logements vacants	7,6	7,2	7,1	6,8	6,3	6,1

Source : SESP, compte du logement (séries chronologiques)

Encadré 2

« Demande potentielle » et « besoins en logements »

Chiffrer la demande potentielle consiste à se demander quel nombre de logements il est nécessaire de construire compte tenu des évolutions démographiques attendues. Il s'agit d'une approche dynamique, en flux, qui par construction ignore un éventuel « déficit » initial en logements. Une autre approche est possible, en stock, qui consiste à l'inverse à se placer à un instant donné et à dénombrer à cet instant le nombre de personnes qui ne sont pas ou sont mal logées (par exemple à partir de sources statistiques telles que les enquêtes logement) et à en inférer des « besoins en logements ». Cette seconde approche est tout à fait licite, à condition d'en assumer le caractère normatif, car l'appréciation de ce que devraient être des conditions de logement minimales est inévitablement empreinte d'une certaine subjectivité (cf. par exemple Minodier, 2006, sur la question du surpeuplement). Comme ces deux approches sont de nature très différentes, il ne nous semble pas souhaitable de les mixer dans un même exercice, compte tenu du risque de confusion qui pourrait en résulter.

² Le chiffre de 7,5 % correspond à peu près à la moyenne des quarante dernières années.

Figure 8 - Demande potentielle, en milliers de logements par an

Scénarios	Hypothèses						Demande potentielle		
	de fécondité	de mortalité	de migrations	de comportements de cohabitation	Taux de vacance en 2020 (%)	Renouvellement	2005-2009	2010-2014	2015-2019
1	1,9	tendanciel	100	bas	6,0	30	351	333	282
2	1,9	tendanciel	100	haut	6,0	30	373	348	322
3	1,9	basse	100	bas	6,0	30	357	345	299
4	1,9	basse	100	haut	6,0	30	378	360	339
5	1,9	haute	100	bas	6,0	30	348	319	260
6	1,9	haute	100	haut	6,0	30	369	334	300
7	1,9	tendanciel	50	bas	6,0	30	346	304	258
8	1,9	tendanciel	150	bas	6,0	30	364	354	314
9	1,9	tendanciel	50	haut	6,0	30	364	323	293
10	1,9	tendanciel	150	haut	6,0	30	381	373	350
11	1,9	tendanciel	100	bas	7,5	30	390	376	328
12	1,9	tendanciel	100	haut	7,5	30	411	391	369
13	1,9	tendanciel	100	bas	7,5	50	410	396	348
14	1,9	basse	100	bas	7,5	30	395	388	345
15	1,9	basse	100	haut	7,5	50	437	423	406

Source : calculs du SESP à partir des projections de ménages de l'Insee

Les résultats sont assez sensibles aux hypothèses retenues (figure 8). Pour la période 2005-2009, la demande potentielle s'étage de 346 000 logements par an (scénario 7, obtenu en retenant le scénario bas de comportements de cohabitation, avec les hypothèses d'un solde migratoire de 50 000, d'une stabilité de la vacance, et d'un renouvellement stable à 30 000) à 437 000 (scénario 15, qui correspond au scénario haut de comportements de cohabitation, mortalité basse, solde migratoire égal à 100 000, remontée de la vacance, renouvellement plus important).

Sur la période 2005 - 2009, les hypothèses de mortalité et de migration ont un impact assez réduit sur les résultats, car dans les variantes correspondantes, ce n'est que progressivement que l'espérance de vie et le solde migratoire s'écartent de leur valeur du scénario central de population. Ce sont davantage les hypothèses de comportements de cohabitation, de vacance et de renouvellement qui impactent les résultats.

Tous les scénarios ne doivent toutefois pas être mis sur le même plan. Le scénario 15 à 437 000, en particulier, est un scénario qui repose sur une combinaison d'hypothèses extrêmes³. En ce sens, il n'est guère réaliste. En particulier, en retenant des comportements de cohabitation plus tendanciel (correspondant au scénario bas de l'Insee), on peine vraiment à dépasser les 400 000, même en supposant une remontée de la vacance et un renouvellement important. Il semble donc plus raisonnable de retenir une fourchette allant de 350 000 à 400 000 logements par an, pour la demande potentielle d'ici à 2010, et de 320 à 370 000 pour la prochaine décennie, ce qui représente en tout état de cause un niveau de construction sensiblement supérieur à celui qui a pu être observé en moyenne au cours des vingt dernières années.

L'incertitude autour des hypothèses reste toutefois très importante, et les fourchettes sont larges. Aussi les chiffres doivent ils être utilisés avec prudence. Au surplus, ce chiffrage ne tient pas compte du surcroît de construction qui sera nécessaire pour compenser les démolitions décidées dans le cadre du plan de renouvellement urbain. Il n'inclut pas non plus les logements qu'il serait nécessaire de construire pour résorber les situations de non-logement ou d'hébergement par des tiers.

En tout état de cause, l'enjeu n'est pas tant de construire chaque année un nombre de logements donné⁴ que de s'interroger sur les marges de manoeuvre dont on pourrait doter les acteurs du marché (qu'il s'agisse des promoteurs, des entreprises de construction, des organismes HLM) pour moduler à la hausse ou à la baisse, le moment venu, leur offre de nouveaux

³ Des scénarios plus bas que le scénario à 346 000 auraient tout autant pu se concevoir, sur la base d'hypothèses plus faibles de solde migratoire et /ou d'évolution des comportements de cohabitation

⁴La majeure partie de la construction est d'initiative privée, si l'on excepte la fraction sociale du parc.

logements. Il conviendrait notamment de réfléchir aux conditions dans lesquelles ces acteurs pourraient avoir accès à des ressources foncières supplémentaires si le besoin s'en faisait sentir. Dans un autre ordre d'idées, faciliter la mobilité résidentielle des ménages en levant certains des obstacles auxquels elle peut être confrontée serait de nature à permettre un meilleur ajustement de la demande face à une offre de logements inélastique. La croissance du nombre de ménages et de logements est de toute façon appelée à rester forte. Une croissance de l'ordre de 15 % du nombre de ménages et de logements d'ici à l'horizon 2020 ne peut être obtenue qu'en densifiant des espaces déjà construits ou en affectant à un usage résidentiel des espaces jusqu'alors dévolus à d'autres usages (qu'ils soient industriels, agricoles ou « récréatifs »), ou encore par toute combinaison de ces deux approches. Il y a là un dilemme pour les politiques publiques, car si les ménages sont demandeurs d'espace et de faibles densités, l'étalement urbain est probablement préjudiciable au développement durable. Il s'accompagne en effet d'un accroissement de la part de l'automobile dans les déplacements au détriment des transports en commun, ainsi que d'un accroissement de la part de l'habitat individuel au sein du parc de logements. Or les déperditions de chaleur sont plus importantes dans l'habitat individuel que dans l'habitat collectif, toutes choses égales par ailleurs, en particulier la température intérieure, la surface habitable et les matériaux de construction et d'isolation.

Encadré 3

D'autres évaluations de la demande potentielle ou des besoins en logements sont disponibles. En particulier, Laurent Batsch et alii ont publié en novembre 2006, dans un numéro hors série de l'Observateur de l'Immobilier (*références*), une évaluation qui ressort à 500 000 par an pour la période 2005-2009. L'objet de cet encadré est d'examiner d'où provient l'écart entre cette évaluation et les travaux de l'Insee et du SESP présentés dans cet article.

Avec le scénario haut de comportements de cohabitation de l'Insee, en supposant par ailleurs une constance de la plupart des résidences secondaires et des logements vacants, et en retenant un besoin de renouvellement de 30 000, le SESP aboutit à un chiffre de 367 000 (*figure 9*).

Figure 9 - Variations (ou flux) 2005-2009

en milliers par an

	D'après le scénario haut Insee*	Chiffre Batsch et alii
Solde migratoire	100	120
Nombre de ménages	283	343
- dus aux comportements de cohabitation	104	110
- dus aux migrations	40	75
- dus à la démographie hors migrations	139	158
Nombre de résidences secondaires	34	65
Nombre de logements vacants	20	45
Nombre total de logements	337	453
Renouvellement	30	45
Demande potentielle	367	498

Sources : Calculs SESP et Batsch et alii

* sous les hypothèses d'une constance de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires, et d'un renouvellement annuel de 30 000.

Les résultats de la *figure 9* permettent d'analyser les sources de divergence. Tout d'abord, Laurent Batsch et alii retiennent les hypothèses d'une remontée de la vacance (+ 0,1 point par an), d'un accroissement de la part des résidences secondaires (près de 0,1 point par an), d'un solde migratoire annuel de + 120 000, et d'une contribution très forte des comportements de cohabitation à l'évolution du nombre des ménages (du même ordre de grandeur que dans le scénario haut de l'Insee). Si, prise isolément, chacune de ces hypothèses peut se défendre, leur conjonction est relativement improbable. En particulier, une contribution annuelle de + 110 000 des comportements de cohabitation à l'évolution du nombre des ménages est inédite au regard du passé, si l'on excepte la période 1999 - 2005, pour laquelle on a de bonnes raisons de penser que cette grandeur est surestimée.

Par ailleurs, dans le chiffrage de Laurent Batsch et alii, le solde migratoire de 120 000 personnes se traduit chaque année par un surcroît de 75 000 ménages. Les ménages correspondant comprendraient donc en moyenne 1,6 personne, ce qui semble faible.

Enfin, la contribution de la déformation de la pyramide des âges à la croissance annuelle du nombre de ménage est évaluée à 158 000 par Laurent Batsch et alii (hors effet des migrations), chiffre à comparer avec 139 000 dans la projection Insee. Comme la fécondité n'a pas d'impact, à l'horizon 2010, sur le nombre de ménages, cela n'est possible que si Laurent Batsch et alii retiennent une hypothèse (implicite) d'espérance de vie sensiblement plus élevée (i.e. de mortalité beaucoup plus faible) que l'Insee. Compte tenu des résultats de la variante de mortalité basse de l'Insee, on peut estimer qu'il est nécessaire de retenir l'hypothèse de gains annuels d'espérance de vie de l'ordre de six mois pour aboutir aux résultats de Laurent Batsch et alii (*figure 10*). De tels gains d'espérance de vie sont deux fois plus rapides que les gains maxima qui ont pu être observés par le passé.

Figure 10 - Gains annuels moyens d'espérance de vie (EV) à la naissance, en années, sur la période 2005-2010

	Hommes	Femmes
Insee, scénario central	0,165	0,123
Insee, mortalité basse	0,227	0,185
Batsch et alii (hypothèse implicite)	0,483	0,441
<i>pour mémoire : EV en 2005</i>	<i>76,7</i>	<i>83,8</i>

Sources : Insee, Batsch et alii et calculs SESP

Références

- 1 Demande de logement : la réalité du choc sociologique, Batsch Laurent, Denis Burckel, François Cusin, Claire Juillard (2006), Numéro hors série de l'Observateur de l'immobilier
- 2 Des ménages de plus en plus petits, Jacquot Alain (2006), Insee-Première n° 1106
- 3 Projections de ménages pour la France métropolitaine : méthode et résultats, Jacquot Alain (2006), Insee, Document de travail n° F0605
- 4 Projections de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030, Jacquot Alain (2007), Insee-Résultats Société n° 60
- 5 Vers une nouvelle mesure de l'intensité de peuplement des logements, Minodier Christelle (2006), Insee, Document de travail n° F0607
- 6 Projections de population pour la France métropolitaine à l'horizon 2050 - La population continue de croître et le vieillissement se poursuit, Robert-Bobée Isabelle (2006), Insee-Première n° 1089
- 7 Projections de population 2005-2050 pour la France métropolitaine : méthode et résultats, Robert-Bobée Isabelle (2006), Insee, document de travail n° F0603
- 8 Projections de population 2005-2050, pour la France métropolitaine, Robert-Bobée Isabelle (2006), Insee-Résultats Société n° 57



