

Besoin de 7m de logements en France sur 5.9m aujourd'hui

5

LE POINT
DE VUE

de Robin Rivaton
et Vincent Pavanello

Comment évaluer le CNR logement ?

A lors que le CNR consacré au logement a été lancé fin novembre, une question reste entière : combien faut-il construire de logements ? Lors de la conférence inaugurale, le chiffre mythique de 500.000 a été taillé en pièces par la cheffe économiste de Bercy, qui avançait un besoin plus proche de 200.000. En vérité, ce chiffre n'a aucune valeur, surtout que trop souvent on s'arrête aux chiffres des autorisations de construction, supérieur à celui des mises en chantier, lui-même supérieur à celui des logements achevés, sans prise en compte des logements détruits, de plus en plus nombreux avec le recyclage urbain.

Personne ne construit pour le plaisir de construire. On construit pour augmenter le parc disponible. En France, il y a 37,2 millions de logements. Un chiffre brut sans intérêt : un logement neuf bien isolé ne vaut pas une passoire énergétique. Un appartement familial ne vaut pas une chambre de bonne. Ces logements sont soit occupés, soit vacants, soit interdits à la location. La majorité sont des résidences principales, mais il y a 3,3 millions de résidences secondaires (ou occasionnelles). Elles progressent de 50.000 unités par an en dépit de la majoration de taxe foncière et du maintien de la taxe d'habitation.

2,8 millions de logements sont vacants, dont 1,5 million lié aux phases de mise en location ou mise en vente. Reste 1,3 million de logements en situation de vacance structurelle (vide depuis au moins deux ans). Mais si la vacance est en forte augmentation (+90.000 par an),

elle est surtout la preuve d'une inadéquation géographique entre offre et demande. Les trois quarts des logements vacants se situent en zones « détendues ».

Quant à la dernière catégorie des logements sortis du marché, les logements classés G, F et E, ils seront interdits à la location respectivement en 2025, 2028 et 2034. Même si la moitié des propriétaires se conforment à l'interdiction – rappelons qu'il existe en France près de 450.000 logements « indignes », dont une partie est louée – et que la rénovation énergétique bat son plein, les sorties annuelles de logements du parc dépasseront 50.000 par an. En résumé, le stock de logements à occuper baissera de 180.000 unités par an.

**Il faudra 7 millions
de logements en 2030
en Ile-de-France ;
il y en a 5,9.**

Ces logements doivent permettre de loger une population de 67,8 millions d'habitants, 300.000 touristes (dans des meublés touristiques, soit 109 millions de nuitées) et 650.000 personnes sans papiers. Cette population dynamique s'accroît sous l'effet de l'excédent naturel, naissances moins décès, soit +81.000 personnes en 2021, et des migrations internationales, soit 140.000 immigrants de plus que de personnes quittant le territoire. Donc une augmentation de plus de 220.000 personnes à loger par an.

La pertinence de l'analyse nationale s'arrête ici. Les métropoles sont le moteur démographique d'un pays. Leurs habitants, plus jeunes, ont plus d'enfants. L'excédent naturel de l'Ile-de-France est de 84.000 personnes, contre un déficit de 25.000 pour le reste de la France métropolitaine. Même si le solde migratoire est négatif, la population s'y accroît de près de 50.000 personnes par an. Des personnes qui auront, en majorité, envie de vivre là où vivent leurs parents.

Arrive le dernier élément de cette longue équation, le nombre de personnes par logement. Il est poussé à la baisse par les modes de vie (augmentation des divorces, recul de l'âge de la mise en couple). Ce n'est pas une variable mais la conséquence de l'ensemble. Si on ne construit pas assez de logements, les gens font tout pour ne pas se retrouver à la rue et c'est l'entassement qui prévaut. Sur les 12 millions de Franciliens, 2,7 millions habitent un logement en situation de suroccupation.

En conséquence, en Ile-de-France, le stock de logements est de 5,9 millions là où il en faudrait 7 d'ici à 2030. Avec une déclinaison similaire dans les dix grandes métropoles du pays, voici les seuls indicateurs à partir desquels mesurer la pertinence des solutions du CNR logement.

Robin Rivaton est entrepreneur, auteur de « Logement, bombe sociale à venir » (2022), cofondateur de Real Estech. **Vincent Pavanello** est président de Real Estech.

Je retiens de l'article :

- En France, il y a **37,2 millions de logements**
- **Dont 3,3 M de résidences secondaires (+50.000 unités/an)**
- **Dont 2,8 M de logements vacants (+90.000/an)** (dont 1,5M liés aux phases de mise en location ou mise en vente et 1,3 M en vacance structurelle - vide depuis au moins deux ans).
- **inadéquation géographique entre offre et demande** (3/4 des logements vacants en zone « détendues »)(@Morgane : **avons-nous les chiffres sur la vacance dans les grandes métropoles et son évolution sur 10 ans ?**)
- logements sortis du marché : classés G, F et E, ils seront interdits à la location respectivement en 2025, 2028 et 2034(@Morgane : **pouvons-nous estimer leur nombre ?**)
- **Tendance : En résumé, le stock de logements à occuper baissera de 180.000 unités par an**
- **Demande** : 67,8 millions d'habitants + 300.000 touristes (dans des meublés touristiques, soit 109 millions de nuitées) + 650.000 personnes sans papiers (+81.000 personnes en 2021) + des migrations internationales (+140.000 immigrants de plus que de personnes quittant le territoire).
- **Augmentation de plus de 220.000 personnes à loger par an.**
- Les métropoles sont le moteur démographique d'un pays.
- « Des personnes qui auront, en majorité, envie de vivre là où vivent leurs parents ».
- Nombre de personnes par logement : poussé à la baisse par les modes de vie (augmentation des divorces, recul de l'âge de la mise en couple). Conséquence de l'ensemble. C'est l'entassement qui prévaut. Sur les **12 millions de Franciliens, 2,7 millions habitent un logement en situation de suroccupation.** (@Morgane : **as-tu les tendances du nb de pers/logements sur 10 ans ?**)
- En conséquence, en Ile-de-France, le stock de logements est de 5,9 millions là où il en faudrait 7 d'ici à 2030.

Bien à tous,