

# 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*).

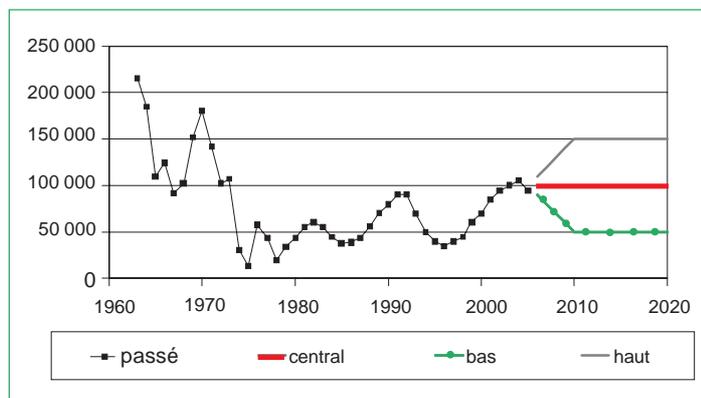
Figure 1 - Croissances comparées de la population et du nombre de ménages

	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 ménage, 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 ménage<sup>1</sup>. 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
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>263</b>
- 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

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> et de 1,4 pièce en moyenne, en 2002 ces valeurs étaient égales à 37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 3,8 pièces en 1984 à 90 m<sup>2</sup> et 4,0 pièces en 2002.

**Figure 5 - Indicateurs d'espace habitable**

	1984	1988	1992	1996	2002
Par logement :					
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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)

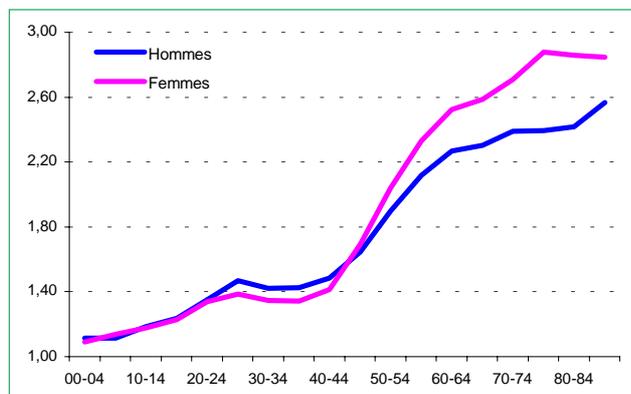
Pour les dix ou quinze années à venir, la poursuite de l'accroissement à un rythme très soutenu de l'espace habitable par personne est probable pour au moins trois raisons :

- 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*).

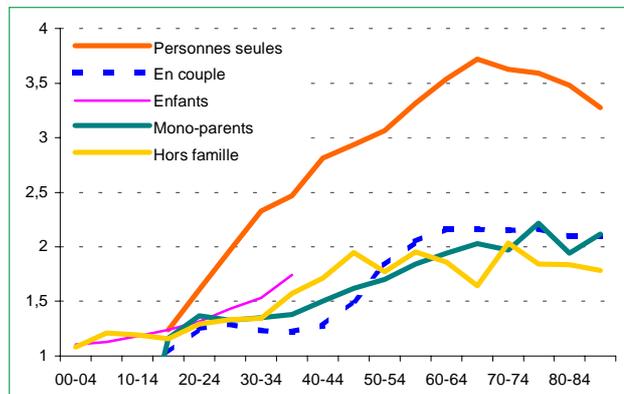
L'Insee devrait procéder début 2008 à une projection de la taille moyenne des résidences principales sur la base des résultats de l'enquête logement 2006. Dans l'attente des résultats de ces travaux, au vu des chiffres rétrospectifs de la *figure 5*, il ne semble pas justifié de supposer que la taille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

**Figure 6**

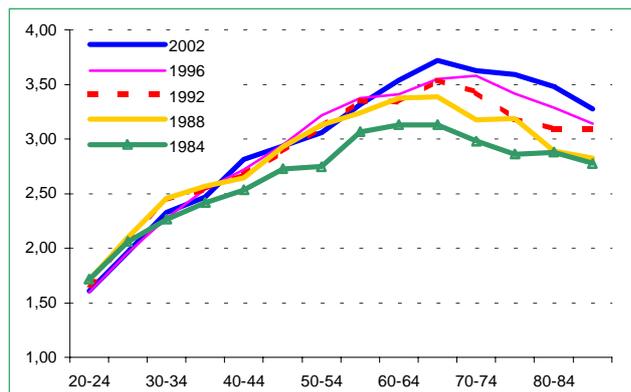
**a - nombre de pièces par personne en 2002 selon l'âge**



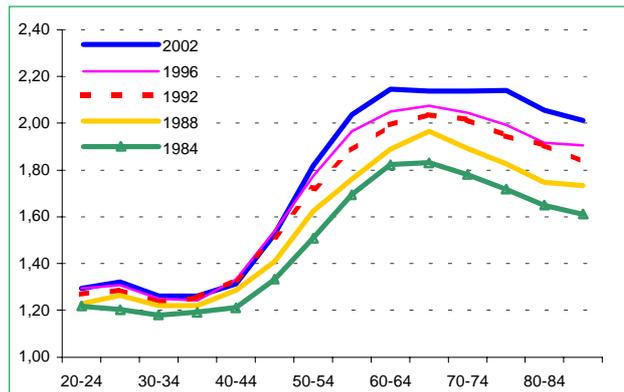
**b - nombre de pièces par personne en 2002 selon l'âge**



**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 2020<sup>2</sup>.

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**

	en %					
	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.

<sup>2</sup> 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 extrêmes<sup>3</sup>. 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 donné<sup>4</sup> 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

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup>La 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*	Chiffrage 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
<b>Demande potentielle</b>	<b>367</b>	<b>498</b>

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**

	<b>Hommes</b>	<b>Femmes</b>
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

