

La demande potentielle de logements neufs à moyen terme

Pascale Bessy, Division logement, Insee

Selon un scénario plutôt optimiste fondé sur une augmentation de 210 000 ménages par an (soit un nombre équivalent de résidences principales), la demande potentielle de logements s'établirait à 340 000 par an entre 1995 et 2000. Le prolongement de cette tendance permet d'envisager une demande potentielle annuelle de 305 000 logements de 2000 à 2005. Ces évaluations incluent les résidences principales et secondaires, les logements occasionnels et les logements vacants ainsi que le renouvellement du parc existant. Un autre scénario, intégrant des évolutions démographiques plus faibles et un contexte économique moins dynamique, conduit à une demande potentielle annuelle de 260 000 logements entre 1995 et 2000 et 240 000 au-delà.

Le parc de logements a fortement évolué en trente ans. Les constructions massives, à partir du milieu des années soixante (plus de 400 000 par an et même jusqu'à 550 000 au début des années soixante-dix) ont permis de résorber la crise de l'après-guerre. De 1990 à 1995, le nombre de logements s'est accru de 313 000 par an en moyenne : 224 000 résidences principales, 21 000 logements vacants et 42 000 résidences secondaires et logements occasionnels. Dans le même temps, 26 000 logements ont disparu (solde entre les destructions, transformations, fusions et éclatements).

Pour les deux périodes, 1995-2000 et 2000-2005, différents scénarios ont été envisagés selon les évolutions possibles du nombre de ménages, la demande potentielle en résidences secondaires et logements occasionnels, le niveau de renouvellement et le taux de vacance. Cette approche ne tient pas compte du caractère solvable ou non des ménages, d'où l'utilisation du terme de « demande potentielle » plutôt que celui de « demande » qui in-

tégrerait des notions de prix et de revenus (cf. *Pour comprendre ces résultats*).

La demande de résidences principales rythmée par la démographie

La demande en résidences principales est, et restera, le principal moteur de la construction. La projection du nombre de ménages est donc le point d'appui de l'évaluation de la demande potentielle. Ce nombre évolue principalement sous l'effet de la démographie : la simple variation des effectifs d'une génération à l'autre entraîne une variation équivalente du nombre de ménages. Toutefois, les comportements (émancipation des jeunes, vie en couple, divorce, perte de l'indépendance à la fin de la vie) jouent également. Une projection du nombre de ménages établie en 1993 fournit le nombre annuel de ménages et son évolution jusqu'en 2020. On en déduit directement, année après année, l'augmentation correspondante du nombre de résidences principales.

Cette projection du nombre de ménages repose sur les hypothèses suivantes : excédent migratoire de 50 000 personnes par an, réduction de la mortalité prolongeant les tendances récentes, fécondité de 1,8 enfant par femme. La population totale projetée est répartie par mode de cohabitation en prolongeant les tendances passées. Selon cette projection, l'augmentation du nombre de ménages devrait ralentir dans les prochaines années. De 210 000 ménages supplémentaires chaque année entre 1995 et 2000, on passerait à 184 000 entre 2000 et 2005.

La croissance démographique et le mouvement des générations expliquent à eux seuls les 8/10èmes de l'accroissement du nombre de ménages. En effet, l'évolution des comportements de cohabitation a des effets contradictoires et de faible ampleur : les jeunes partent de plus en plus tard de chez leurs parents, ce qui freine la demande de logements, tandis que les divorces et les séparations jouent en sens inverse. Selon la projection qui maintient fixes les modes de cohabitation, l'augmentation du nombre de ménages serait

INSEE
PREMIERE

plus faible : 188 000 entre 1995 et 2000 et 171 000 entre 2000 et 2005.

Les résidences secondaires dépendantes de la mode et des incertitudes économiques

En 1984, plus d'un ménage sur dix possédait une résidence secondaire. La résidence secondaire a connu un vif engouement dans les années soixante-dix, qui a culminé au début des années quatre-vingt et plafonné ensuite. Un regain d'intérêt s'est manifesté au début des années quatre-vingt-dix (11,5 % des ménages en 1992).

Certains facteurs peuvent être défavorables à la détention d'une résidence secondaire : moindre attrait pour la possession d'une résidence fixe pour les vacances ou le week-end, enrayment de la démocratisation de ce type de bien, concurrence de la maison individuelle avec jardin comme résidence principale. Mais d'autres peuvent jouer positivement : double résidence pour les ménages aisés de retraités, impact de l'héritage des nouvelles générations de propriétaires, acquisition d'une résidence éloignée du lieu de logement habituel liée à la difficulté de financer un achat dans les villes où le prix est élevé. Le développement des logements occasionnels occupés pour raisons professionnelles (qu'il soit lié à des opportunités de carrière ou qu'il corresponde à des difficultés d'emploi) vient gonfler la demande potentielle des ménages (*encadré et tableau 1*). Ainsi le taux apparent de détention défini comme le rapport entre le nombre de résidences secondaires et occasionnelles et celui du nombre de ménages s'établit à 12,9 % en 1992 contre 11,4 % en 1988 (*tableau 2*).

Recours à un logement occasionnel et désir de posséder une résidence secondaire sont le fait de ménages aisés. Pour les années qui viennent, des incertitudes demeurent : du côté des résidences secondaires, il est difficile de faire la part entre des mouvements dont les effets se contrarient ; du côté des logements occasionnels, quelles décisions seront prises entre les opportunités de carrière de chacun des membres du couple et le souci de mener une vie de famille équilibrée ?

Une nouvelle catégorie : les logements occasionnels

Le développement à la fin des années soixante-dix des pied-à-terre professionnels (par exemple, pour les besoins d'un professeur enseignant deux jours par semaine à Paris et résidant habituellement à Poitiers) a rendu nécessaire de créer au recensement de 1990 une nouvelle catégorie de logement, les logements occasionnels. Auparavant, cette catégorie était confondue avec celle des résidences secondaires. Dans la pratique, les logements occasionnels « mordent » à la fois sur les secondaires et les vacants, dans des proportions difficiles à établir. Les évaluations actuellement disponibles sont assez divergentes : selon le recensement, un peu plus de 400 000 logements occasionnels ont été dénombrés en 1990 et d'après l'enquête Logement environ 300 000 fin 1992, soit respectivement 1,5 % et 1,1 % du parc de logements. D'après l'enquête Emploi, le nombre de logements occasionnels s'établirait autour des 300 000 en 1995 et 1996 (environ 1 % du nombre total de logements). L'idée est donc d'établir, sur une période assez longue et de façon cohérente, la part respective des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements vacants dans l'ensemble des logements. Ceci revient à estimer, à des dates qui sont celles des enquêtes Logement antérieures à 1992, un nombre de

logements occasionnels, à déduire du nombre de logements vacants et de celui de résidences secondaires. On a convenu que si les logements occasionnels représentent 1,1 % du parc total en 1992, ils en représentaient environ moitié moins en 1973, soit 0,6 %. La ponction des logements occasionnels ainsi estimés en 1973, 1978, 1984 et 1988 a été répartie à 48 % sur les logements vacants et à 52 % sur les résidences secondaires. Des choix très différents, compte tenu des faibles masses concernées, ne déforment pas le profil d'évolution des proportions de logements vacants et de résidences secondaires (*tableau 1*). Il suffit de rapporter le nombre de résidences secondaires et occasionnelles au nombre de ménages afin d'estimer un taux apparent de détention. Le taux apparent de détention d'une résidence secondaire obtenu selon le même calcul, soit 11,5 % en 1992-1993, diffère de celui que l'on obtient par déclaration des ménages (7,9 %). Trois éléments jouent pour expliquer cet écart : la sous-déclaration des ménages vis-à-vis d'un bien immobilier qui peut être perçu comme un élément du train de vie, la multi-possession et la détention, par des ménages résidant hors de France métropolitaine, de résidences secondaires localisées sur ce territoire.

Deux évolutions du taux apparent de détention de résidences secondaires et occasionnelles ont été retenues : la plus forte prévoit une augmentation sensible, soit 13,3 % en 2000 puis 13,6 % en 2005, l'autre est plus modérée (13,1 % en 2000, puis 13,3 % en 2005). Il faudrait une progression beaucoup plus vigoureuse, soit un taux de 14,3 % en 2000, pour que la demande potentielle de résidences secondaires et de logements occasionnels soit presque doublée. Mais cette alternative, suivant laquelle seraient construits environ 75 000 logements secondaires et occasionnels en moyenne par an entre 1995 et 2000, paraît peu crédible.

En 1992, les logements vacants représentaient 7,4 % des logements, soit une des proportions les plus faibles des vingt dernières années. La proportion de logements vacants est d'autant plus élevée que le niveau de la construction et du renouvellement est important : faible au début des années soixante, elle s'élève jusqu'au début des années quatre-vingt pour redescendre ensuite.

Ce taux de 7,4 % paraît « normal » compte tenu du nombre annuel de logements neufs construits, autour de 300 000 depuis 1990, et de la faible ampleur du renouvellement du parc de logements ces dernières années. Pour le proche avenir, l'hypothèse est de retenir ce niveau puis d'envisager diverses possibilités selon l'importance du recours au stock de logements vacants. L'hypothèse basse anticipe une stagnation du taux de vacance à 7,5 % sur la période 1995-2005.

Depuis 1990, le parc de logements se renouvelle de moins en moins

Le parc de logements évolue aussi sous l'effet des disparitions et des réaffectations. Toutes catégories confondues, en moyenne un peu plus de 100 000 logements par an ont disparu de 1990 à 1995 par destruction, perte de l'usage d'habitation liée à la transformation en locaux professionnels ou fusion (*tableau 3*). Dans le même

1 Le parc de logements de 1973 et 1992

	En milliers		En %	
	1973	1992-93	1973	1992-93
Résidences principales	17 124	22 131	84,3	82,0
Logements vacants	1 552	1 997	7,6	7,4
Résidences secondaires	1 534	2 544	7,5	9,5
Logements occasionnels	112*	304	0,6*	1,1
Ensemble des logements	20 322	26 976	100,0	100,0

* estimation (voir encadré)

Source : Enquêtes Logement 1973, 1992-1993, Insee

② Taux apparent de détention - résidences secondaires et logements occasionnels

En %

	1973	1992-93
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels / nombre de ménages	9,6	12,9
- dont résidences secondaires seules	9,0	11,5

temps, près de 80 000 logements apparaissent par gain de l'usage d'habitation ou éclatement. Le solde entre les apparitions et les disparitions s'est ainsi établi à 26 000 logements en moins par an de 1990 à 1995. La désaffectation a été réduite de moitié par rapport à la période 1982-1990 durant laquelle elle dépassait, en moyenne, 50 000 logements en moins par an. La conjoncture déprimée du marché du logement depuis 1991 a concouru au ralentissement du renouvellement. L'orientation des politiques urbaines, plus favorables à la réhabilitation, a contribué à une meilleure utilisation du parc, donc à moins de renouvellement. Ce ralentissement du renouvellement du parc prolonge les tendances observées depuis 1982 en les accentuant. Il intervient après une période de vingt ans durant laquelle le renouvellement annuel du parc était important (plus de 100 000 logements en moins en moyenne par an). Pour estimer la demande potentielle de logements, on retient deux hypothèses de niveau de renouvellement du parc, l'une basse soit 26 000 logements à remplacer par an, c'est-à-dire le niveau de renouvellement observé sur la période 1990-1995, l'autre plus élevée, soit 54 000 comme ce fut le cas de 1982 à 1990.

En dehors de ces événements physiques, les mouvements internes entre catégories de logement ne sont pas négligeables. Les flux les plus importants concernent les résidences principales et les logements vacants. En moyenne annuelle, 617 000 résidences principales sont devenues des logements vacants entre 1990 et 1995, le flux inverse, des logements vacants vers les résidences principales, s'est établi à 577 000 unités, soit un solde défavorable aux résidences principales de 40 000 unités. Ce déficit est classique puisque *in fine* les logements les moins aptes à l'occupation sont amenés à disparaître après un

③ Le renouvellement du parc de logements

Entrées et sorties du parc (moyenne annuelle sur la période)

En milliers

1990-1995	Disparitions	Apparitions	Solde
Destructions	-30		-30
Perte de l'usage d'habitation / gain de l'usage d'habitation	-42	+48	+6
Fusions / éclatements	-31	+29	-2
Ensemble	-103	+77	-26

1982-1990	Disparitions	Apparitions	Solde
Destructions	-37		-37
Perte de l'usage d'habitation / gain de l'usage d'habitation	-64	+59	-5
Fusions / éclatements	-39	+27	-12
Ensemble	-140	+86	-54

Changements d'affectations entre 1990 et 1995 (moyenne annuelle sur la période)

En milliers

	Résidences principales	Résidences secondaires, logements occasionnels	Logements vacants	Total
Résidences principales		149	617	766
Résidences secondaires et logements occasionnels	165		65	230
Logements vacants	577	95		672
Total	742	244	682	1 668

Lecture : De 1990 à 1995, annuellement et en moyenne, 149 000 résidences principales sont devenues des résidences secondaires ou des logements occasionnels alors qu'en sens inverse 165 000 résidences secondaires ou logements occasionnels sont devenues des résidences principales. Au total, 766 000 résidences principales ont perdu ce statut tandis que 742 000 l'ont gagné, soit un solde négatif de 24 000 résidences principales.

Source : *Séries physiques du parc, Compte satellite du logement, 1996, Insee*

état de vacance plus ou moins long. Il existe également des échanges avec les résidences secondaires et les logements occasionnels, mais en flux comme en solde, ils sont moins importants.

Ralentissement de la demande potentielle après l'an 2000

Pour les deux périodes 1995-2000 et 2000-2005, différents scénarios ont été envisagés selon les évolutions possibles du nombre de ménages, de la demande potentielle en résidences secondaires et logements occasionnels, du niveau de renouvellement et du taux de vacance. Leur combinaison conduit à retenir 3 variantes pour chaque période (tableau 4).

De 1995 à 2000, la demande potentielle fluctue surtout en raison des évolutions possibles du nombre de ménages, puis sous l'effet des hypothèses de renouvellement et de fluidité du parc. Ces scénarios sont construits selon deux grandes orientations : soit une embellie économique, soit au contraire une certaine morosité de la demande des ménages liée ou non à des contraintes économiques. Dans le premier cas de figure, le niveau du renou-

vellement extrêmement bas sur la période 1990-1995 ne peut perdurer indéfiniment. L'activité du marché étant cyclique, une amélioration de la situation économique pourrait ouvrir de nouvelles perspectives d'aménagement. Celles-ci se traduiraient par un niveau de renouvellement plus élevé, surtout si la construction opère par densification des espaces urbains avec la destruction de logements inadaptés, d'où l'idée de retenir le niveau de renouvellement de la période 1982-1990 qui reste par ailleurs modéré. La demande en résidences principales, secondaires et logements occasionnels serait soutenue. Sous ces hypothèses, la demande potentielle de logements atteindrait le chiffre encore élevé de 342 000 logements par an en gardant une fluidité du parc satisfaisante (scénario haut). Dans le scénario moyen, la demande potentielle se situe à un niveau annuel plus faible de 294 000 logements pour deux raisons : un niveau de renouvellement faible et une moindre fluidité du parc. Dans le dernier cas, l'environnement maussade se traduirait d'abord par une augmentation plus faible du nombre de ménages de l'ordre de 190 000 par an, entraînant une demande po-

tentielle d'autant plus modérée que les autres paramètres sont susceptibles d'être eux-mêmes constants ou en baisse, soit 259 000 logements par an (scénario bas).

De 2000 à 2005, la demande potentielle resterait supérieure à 300 000 logements dans le scénario le plus favorable : renouvellement élevé, fluidité acceptable, demande en résidences secondaires et logements occasionnels assez vive (scénario haut). Dans le scénario moyen, la moindre fluidité du parc conduit à une estimation plus faible, soit 288 000 logements. Dans le troisième scénario, la demande potentielle est atone et pourrait s'établir à 241 000 logements par an (scénario bas).

Ces différents scénarios donnent une palette des possibles. Ils devraient permettre d'éclairer le débat sur la demande potentielle de logements. L'estimation pour 1995-2000, comprise entre 260 000 et 340 000 logements, encadre le chiffre établi en 1993 à la demande du Conseil économique et social, soit 314 000 logements.

Pour comprendre ces résultats

La « demande potentielle de logements », qui mesure le nombre de logements neufs à construire, est établie à partir de quatre éléments :

- la demande potentielle de résidences principales égale à l'accroissement annuel du nombre de ménages, issu de la projection tendancielle du nombre de ménages réalisée par l'Insee après chaque recensement. La projection actuelle date de 1993 (C. Louvot) ;
- la variation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels issue d'hypothèses sur le comportement des ménages ;
- des conditions acceptables pour la fluidité du parc, soit un volant de logements vacants jugé suffisant ;
- le remplacement des logements lié au renouvellement du parc, solde entre les apparitions et les disparitions de logements.

Les sources utilisées sont les enquêtes Logement de l'Insee pour l'établissement de séries et de taux de résidences secondaires, de logements occa-

4 La demande potentielle annuelle de logements neufs d'ici 2005

En milliers

	Constat 1990-1995	Scénario 1995-2000			Scénario 2000-2005		
		haut	moyen	bas	haut	moyen	bas
. Résidences principales							
accroissement du nombre des ménages	224	210	210	188	184	184	171
. Logements vacants							
fluidité du parc	21	39	19	20	30	13	14
. Résidences secondaires et logements occasionnels							
demande potentielle des ménages	42	39	39	25	37	37	30
. Renouvellement total	26	54	26	26	54	54	26
Demande totale	313	342	294	259	305	288	241

Hypothèses

Taux apparent de détention de résidences secondaires et logements occasionnels, en %, en moyenne sur 5 ans	13,2	13,2	13,1	13,5	13,5	13,2
Renouvellement de logements, en milliers	54	26	26	54	54	26
Proportion de logements vacants dans le parc, en %, en moyenne sur 5 ans	7,7	7,6	7,5	7,6	7,5	7,5

Source : Insee, 1997

sionnels et vacants, et les séries physiques établies chaque année par l'Insee pour le Compte satellite du logement, à partir notamment des enquêtes Emploi, pour les mutations du parc de logements.

Cette évaluation quantitative de la demande potentielle de logements est une évaluation en flux et non en stock. Il s'agit du nombre de logements qu'il faudrait construire pour loger les nouveaux ménages et assurer le fonctionnement du marché dans de bonnes conditions. Ce n'est pas une décomposition du stock à des dates données tenant compte des besoins à un moment donné et donc du nombre de logements qu'il faudrait pour mieux loger des populations spécifiques (étudiants, personnes âgées) ou loger les personnes sans domicile fixe, décomposition qui aurait un caractère plus normatif. En réalité, l'estimation tient implicitement compte de l'ensemble de la population, dans la limite des sources statistiques, à la fois dans la projection de population totale et dans le calcul des fréquences des modes de cohabitation qui servent à la projection du nombre de ménages. Cette approche ne tient pas compte du caractère solvable ou non des ménages, d'où l'utilisation du terme de « demande potentielle » plutôt que celui de « demande » qui intègre des notions de prix et de revenus.

Cet exercice prospectif est effectué par l'Insee à l'échelle nationale. Il peut l'être à des échelons plus fins (régions, départements, agglomérations),

mais en général avec une méthodologie statistique différente qui suppose de disposer de sources sur le fonctionnement des marchés locaux du logement.

Pour en savoir plus

« Croissance démographique et marché du logement en France depuis 1954 », D. Blanchet et C. Bonvalet, Ined, *Population*, n° 6, 1985.

« Les besoins en logements neufs à moyen terme », C. Louvot, *Insee première*, n° 33, 1989.

« Le nombre de ménages augmentera de moins en moins vite - Une projection à l'horizon 2020 », C. Louvot, *Economie et Statistique*, n° 267, 1993.

L'approche quantitative et qualitative de la demande en logement et de la solvabilité de la demande, J. Niol, Conseil économique et social, 1993.

« La population de la France à l'horizon 2050 », Q.C. Dinh, *Economie et Statistique*, n° 274, 1994.

« Besoins et qualité des logements », J. Bosvieux et B. Coloos, PCA, Ministère du Logement, *Recherches*, n° 53, 1994.

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
Paul Champsaur
Rédacteur en chef :
Baudouin Seys
Rédacteurs : F. Magnien,
C. Dulon, A.C. Morin, S. Tagnani
Maquette : P. Lapierre de Melinville
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 1997

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 1997

1 an, 60 numéros = 530 F (France) 663 F (Europe) 827 F (Reste du monde)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ F.

Date : _____ Signature