

La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages

Sous les hypothèses d'une fécondité stable à 1,95 enfant par femme, d'un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, et d'une évolution tendancielle de la mortalité et des comportements de cohabitation, le nombre de ménages pourrait croître de 200 000 par an en moyenne d'ici 2050 et de 235 000 par an d'ici 2030. Outre la croissance du nombre de ménages, la demande potentielle de logements dépend de l'évolution de la proportion de logements vacants et des flux de renouvellement du parc. Elle diffère du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement. Quels que soient les scénarii retenus, qui couvrent un spectre large d'hypothèses, la demande potentielle est comprise entre 300 000 et 400 000 logements par an en moyenne d'ici 2030.

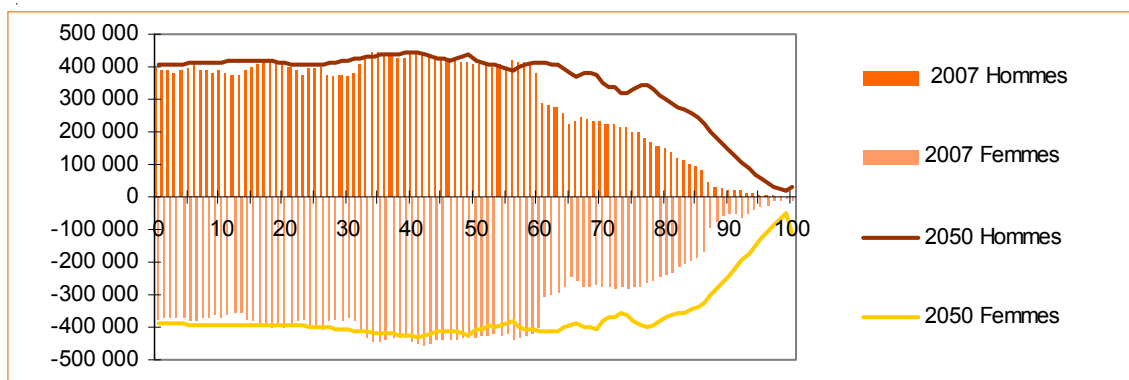
De 1975 à 2010, la population en France métropolitaine a progressé de 0,51 % par an en moyenne. Cet accroissement résulte à la fois d'un excédent des naissances sur les décès et d'un solde migratoire positif. Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de 1,26 % et le nombre de ménages a quant à lui progressé de 1,23 % par an, le nombre moyen de personnes par ménage ayant nettement baissé. L'objet de cette étude est de tenter de chiffrer la croissance prévisible du nombre de ménages au cours des prochaines décennies, si les tendances à l'œuvre en matière de fécondité, de mortalité, de migrations et de comportements de cohabitation devaient perdurer, ainsi que le nombre minimal de logements qu'il conviendrait en conséquence de construire, sans tenir compte notamment des situations de mal-logement (habitat indigne, surpeuplement...).

La France appelée à vieillir

Les générations les plus nombreuses, celles nées durant la période du baby-boom entre 1945 et 1965,

ne sont maintenant plus en âge d'avoir des enfants. De ce fait, les générations aujourd'hui en âge de procréer, moins nombreuses, représentent une fraction de plus en plus faible de la population totale, de sorte que celle-ci devrait croître à l'avenir un peu moins rapidement, même sous les hypothèses d'une stabilité de la fécondité et d'une évolution tendancielle de la mortalité. Selon l'Insee, avec un maintien de la fécondité à 1,95 enfant par femme à partir de 2015, un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, et une évolution annuelle moyenne de l'espérance de vie à la naissance de un an tous les 6,1 ans pour les hommes et tous les 7,7 ans pour les femmes, la population de la France métropolitaine, égale à 63 millions de personnes en 2010, pourrait dépasser 68 millions de personnes en 2030 et 72 millions en 2050. La croissance annuelle moyenne serait ainsi de + 0,43 % entre 2010 et 2030 et + 0,35 % entre 2010 et 2050 (Pour en savoir plus 1 et 2). Surtout, sous l'effet de l'arrivée aux âges élevés des générations nombreuses du baby-boom, la population est

Graphique 1 - Pyramide des âges



Champ : France métropolitaine.

Lecture : ce graphique représente la répartition de la population par sexe et par âge en 2007 d'une part, en 2050 d'autre part.

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

appelée à vieillir : les personnes âgées de soixante ans ou plus, qui représentent 22,9 % de la population en 2010, en représenteraient 31,8 % en 2050 (*graphique 1*).

Le nombre moyen de personnes par ménage tend à baisser

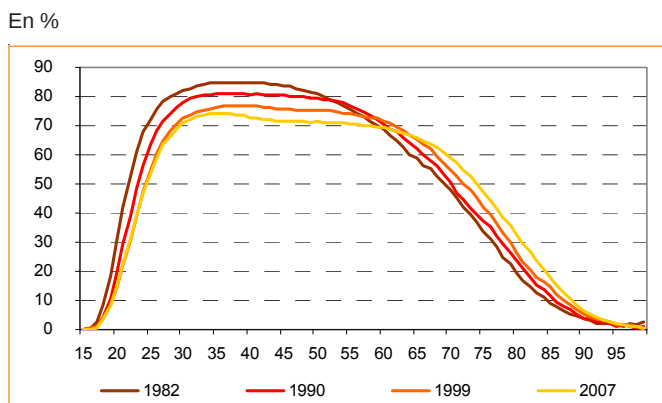
Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âge importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne (*Pour en savoir plus 5*). Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âge expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage. Cumulées à la croissance de la population, elles expliquent selon les périodes entre les deux tiers et quatre cinquièmes de la croissance du nombre de ménages.

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi du fait de la relative désaffection dont souffrent les modes « traditionnels » de cohabitation. Depuis vingt ans, la vie en couple cède du terrain et de plus en plus de personnes vivent seules – excepté toutefois aux âges élevés, où les gains d'espérance de vie ont pour effet de retarder le veuvage. La tranche d'âge 25-50 ans est la plus concernée par ce phénomène. Les unions libres, en moyenne plus fragiles que les mariages, concernent une proportion croissante des couples. Si les taux de divorce observés actuellement en fonction de l'ancienneté dans le mariage devaient se maintenir, ce sont 45 % des mariages qui se termineraient par un divorce (*Pour en savoir plus 3*) et non plus 33 % comme au début des années quatre-vingt-dix. La vie en couple semble présenter également moins d'attrait pour les jeunes : quand ils quittent leurs parents, à un âge en moyenne guère plus élevé qu'il y a vingt ans, c'est plus souvent pour vivre seul que pour vivre en couple (au moins transitoirement).

À titre d'exemple, à l'âge de 35 ans, de 1982 à 2010, la proportion de personnes en couple a baissé de 13 points de pourcentage chez les hommes et de 12 points chez les femmes (*graphique 2*) ; corrélativement, chez celles-ci, dans le même temps, la proportion de personnes vivant seules ainsi que celle de mono-parents se sont accrues chacune d'un peu plus de cinq points.

Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage tend à baisser : égal à 2,9 en 1975, il n'est plus que de 2,4 en 1999 et

Graphique 2 - Proportion de femmes vivant en couple, selon l'âge



Champ : France métropolitaine

Source : Insee, recensements

de 2,26 en 2010 et le nombre de ménages tend donc à croître plus vite que la population : + 1,23 % par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1975 et 2010, + 0,51 % pour la population.

La croissance du nombre de ménages restera soutenue

En l'absence de modifications brutales et/ou importantes de notre environnement économique et social, tout laisse à penser que ces tendances devraient se poursuivre à un rythme soutenu (*Pour en savoir plus 5*). Sous l'effet du vieillissement annoncé de la population, et sous l'hypothèse que la désaffection pour la vie en couple se poursuivra, 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 allant jusqu'en 2050. Les rythmes d'accroissement annuels moyens seraient alors de + 0,80 % et + 0,65 % sur les périodes 2010-2030 et 2010-2050 respectivement (*tableau 1*). En 2050, le nombre de ménages serait ainsi supérieur de près de 30 % à son niveau actuel. La contribution des changements des comportements de cohabitation à l'évolution du nombre de ménages serait à peu près stable tout au long de la période de projection (de l'ordre de 40 000 à 50 000 ménages supplémentaires chaque année de ce fait) mais ne représenterait jamais qu'une faible partie de l'ensemble. La contribution de la croissance de la population faiblirait progressivement, du fait d'un ralentissement de celle-ci tout au long de la période considérée (*cf. supra*). Enfin, les déformations de la structure par âge de la population contribueraient considérablement moins à partir de 2035, l'ensemble des générations du baby-boom ayant à cet horizon dépassé l'âge de 70 ans. À cet âge, en effet, la taille moyenne du ménage est très faible et ne baisse plus.

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 d'un ménage sur deux serait composé d'une personne seule.

Un solde migratoire plus faible, égal à + 50 000 personnes par an - chiffre davantage conforme à la moyenne des quarante dernières années - réduirait de 20 000 à 30 000 la croissance annuelle du nombre de ménages (*tableau 2*, scénario B). Une croissance annuelle plus forte de l'espérance de vie à la naissance, de 0,22 an pour les hommes et de 0,18 an pour les femmes, élèverait de 15 000 environ la croissance annuelle du nombre de ménages (scénario C). 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 15 000 environ (scénario D).

Construire a minima entre 300 000 et 400 000 logements chaque année

La demande potentielle de logements représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance projetée du nombre de ménages, sans tenir compte des situations de mal-logement ou de non-logement. Son estimation s'appuie sur des hypothèses d'évolution du parc des résidences secondaires et de logements vacants. Elle doit en outre prendre en considération l'ensemble des opérations affectant les logements existants : destructions, fusions, éclatement, transformations de logements en locaux non commerciaux et inversement.

Tableau 1 - Projection du nombre de ménages à l'horizon 2050 - 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	26,0	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	21,0	21,9	22,5	23,0
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	2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
Due à la croissance de la population	142	129	120	115	110	98	81	68
Due à la déformation de la structure par âge de la population	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

Champ : France métropolitaine

Source : calculs du SOeS

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 2010. La proportion de logements vacants est toutefois à un niveau faible au regard des valeurs observées au cours des quarante dernières années, de sorte qu'une remontée ne saurait être exclue. À titre d'illustration, nous étudierons le scénario d'une remontée de 0,1 point par an jusqu'en 2015, pour atteindre 7,5 % à cet horizon. Le renouvellement du parc pourrait quant à lui contribuer chaque année à l'évolution du stock de logements : à hauteur de - 30 000 si l'on se fonde sur les niveaux moyens observés depuis trente ans, ou à hauteur de - 50 000 si l'on table en outre sur la poursuite de l'effort de renouvellement urbain dans les quartiers de grands ensembles tel qu'il est mené depuis 2004. On étudie enfin des scénarii alternatifs de mortalité et de migrations.

Au total, suivant les scénarii 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 (scénario A), elle atteint 348 000 logements sur la période 2010-2015 et 332 000 sur la période 2015-2020. Sous les 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 2).

Les chiffres doivent toutefois être utilisés avec prudence. Il ne s'agit pas de prévisions mais de projections. Elles sont

basées sur des hypothèses sur lesquelles l'incertitude reste importante, et les divers scénarii inscrivent les chiffres dans une fourchette assez large.

Tableau 2 - Demande potentielle de logements

Scénario	A	B	C	D	E	F	G
Hypothèses							
Solde migratoire annuel (en milliers)	100	50	100	100	100	100	50
Croissance annuelle de l'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
Renouvellement (en milliers)	-50	-50	-50	-50	-30	-50	-30
Évolution annuelle de la proportion de logements vacants de 2010 à 2015 (en points de %)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Résultats (en milliers)							
Variation annuelle moyenne du nombre 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 annuelle moyenne de logements							
- 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
Demande potentielle : écart au scénario A							
- 2010-2014	0	-15	14	-13	-20	43	-35
- 2015-2019	0	-29	14	-19	-20	3	-49
- 2020-2024	0	-27	29	-17	-20	2	-47
- 2025-2029	0	-33	24	-31	-20	2	-53

Champ : France métropolitaine

Source : calculs du SOeS

Révisions des hypothèses par rapport aux projections de 2006-2007

Les précédentes projections avaient été réalisées en 2006 et 2007, par l'Insee pour la projection de population (*Pour en savoir plus 7*) et de ménages (*Pour en savoir plus 5 et 6*) et par le SOeS pour ce qui est de la demande potentielle (*Pour en savoir plus 4*).

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 (*Pour en savoir plus 2*). Dans la précédente projection, 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. L'hypothèse de fécondité a été revue légèrement à la hausse (1,95 enfant par femme, soit le niveau de fécondité observé au cours des dernières années, au lieu de 1,90 dans l'exercice précédent), et l'hypothèse migratoire est inchangée. La projection de ménages de 2006 comprenait deux scénarii de comportements de cohabitation, un scénario dit « bas » (en terme de nombre de ménages, donc relativement élevé en termes de nombre de personnes par ménage) et un scénario « haut » moins probable (*Pour en savoir plus 4 et 6*). De fait, sur les années 2006 à 2008, il semble que même le scénario « bas » ait eu tendance à surestimer la baisse du nombre de personnes par ménage.

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

Par sexe et âge détaillés, la projection 2006 (scénario bas) avait légèrement surestimé la proportion de personnes seules chez les hommes, et sous-estimé la proportion de monoparents (pour les deux sexes) au vu des dernières années de données disponibles. En conséquence, pour cet exercice d'actualisation de la projection de ménages, on a 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 ce dernier.

S'agissant du logement, ce chiffrage ne tient pas compte des constructions qui seraient nécessaires pour résorber les situations de non-logement, de mal-logement ou d'hébergement par des tiers. Dénombrer les personnes qui, à un instant donné, ne sont pas ou sont mal logées constitue un exercice tout à fait licite mais normatif (et de ce fait assez sensiblement différent de celui présenté dans cette publication), car l'appréciation de ce que devraient être des conditions de logement minimales est inévitablement empreinte d'une certaine subjectivité.

Définitions

Ménage et famille : un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans être nécessairement unies par des liens de parenté. 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 de filiation.

Les personnes résidant en collectivité sont considérées comme vivant « hors ménages ordinaires » : étudiants en résidence universitaire, personnes en maison de retraite ou en foyers de travailleurs... Au nouveau recensement, c'est aussi le cas des élèves majeurs vivant en internat, des militaires vivant en caserne sans leur famille.

Couple : un homme (de 18 ans au moins) et une femme (de 15 ans au moins) qui vivent sous le même toit (i.e. qui partagent la même résidence principale), sont mariés ou déclarent vivre en couple.

Enfant : tous les individus - sans limite d'âge - célibataires, sans enfant, ne vivant pas en couple, et appartenant au même ménage que l'un au moins de leurs deux parents.

Potential housing demand to 2030: an estimate based on expected growth in numbers of households

Assuming a steady level of fertility, at 1.95 children per woman, a positive annual migration balance of 100,000 people, and an evolution of mortality and of cohabitation patterns in line with current trends, the number of households could rise, on average, by 200,000 per year between now and 2050 and by 235,000 per year by 2030. The potential housing demand depends, in addition to the increase in the number of households, on the evolution of the proportion of vacant dwellings and rate of renewal of the housing stock. It differs from the number of dwellings to be built as it does not include needs arising from bad housing or homelessness. Regardless of the scenarios adopted, which cover a wide range of hypotheses, the potential demand will be between 300,000 and 400,000 dwellings per year up to 2030.

Pour en savoir plus

- 1 *Projections de population à l'horizon 2060 – Un tiers de la population âgé de plus de 60 ans*, N. Blanpain et O. Chardon, *Insee-Première*, n° 1 320, 2010
- 2 *Projections de population 2007-2060 pour la France métropolitaine : méthode et principaux résultats*, N. Blanpain et O. Chardon, Insee, document de travail n° F1008, 2010
- 3 *L'évolution démographique récente en France*, M. Barbieri, M. Mazuy, F. Prioux, Ined, *Population*, n° 3, 2010
- 4 *La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020*, A. Jacquot, Sesp, *Notes de synthèse*, n° 165, 2007
- 5 *Des ménages toujours plus petits projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030*, A. Jacquot, *Insee-Première*, n° 1 106, 2006
- 6 *Projections de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 : méthode et résultats*, A. Jacquot, Insee, document de travail n° F0605, 2006
- 7 *Projections de population 2005-2050 pour la France métropolitaine : méthode et résultats*, I. Robert-Bobée, Insee, document de travail n° F0603, 2006

Alain Jacquot (SOes)

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Patricia Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépot légal : Août 2012