



Combien de logements neufs faudra-t-il construire en France d'ici à 2030 et à 2050 ?



**Bernard
COLOOS**
Consultant



**Michel
VIVINIS**
Consultant

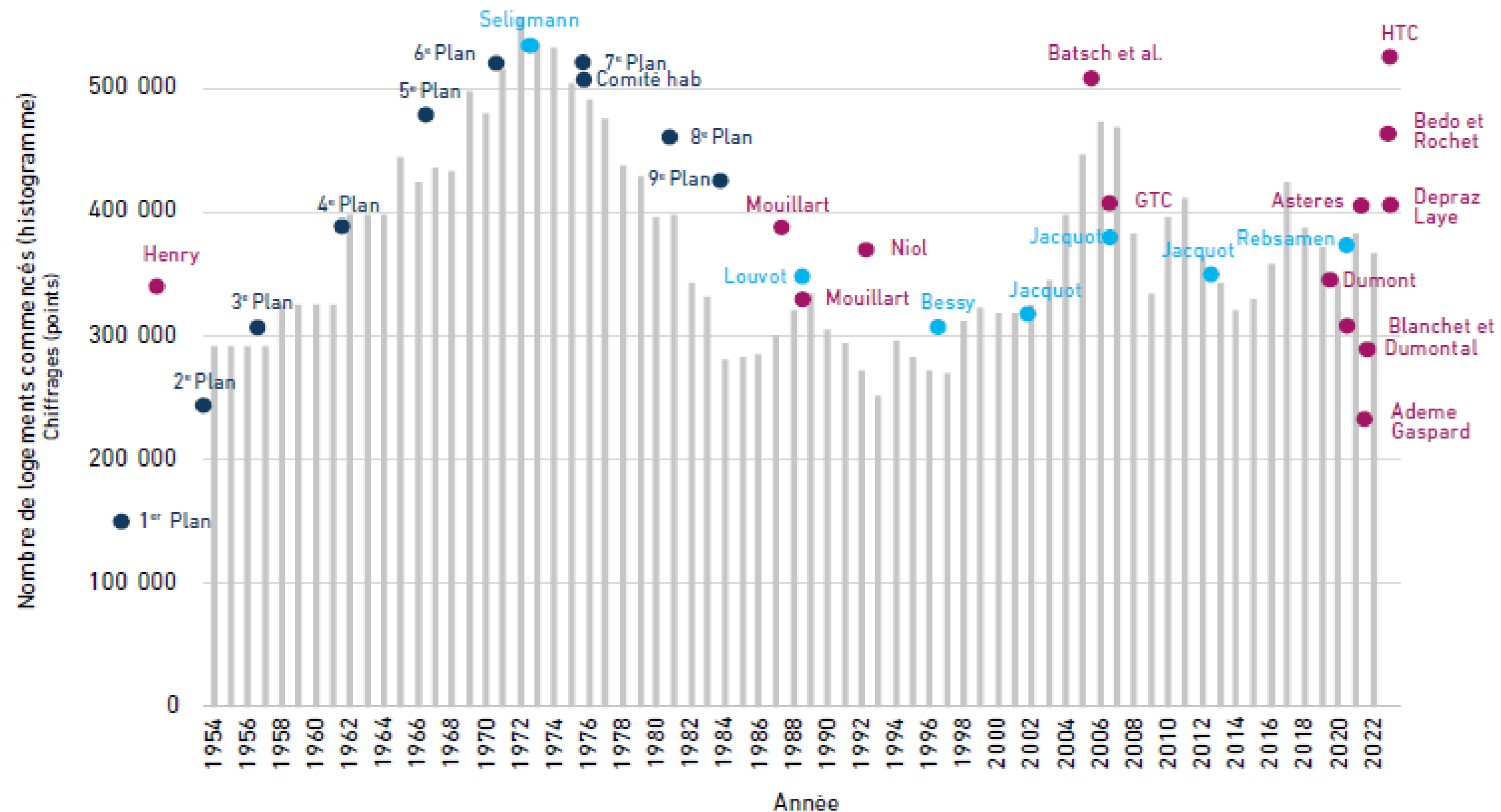


**Albane
GASPARD**
"Prospective du Bâtiment
et de l'Immobilier"
ADEME



**Alexandre
COULONDRE**
Université Gustave
Eiffel / Lab'Urba

Figure 1: Chiffres comparés des besoins en logements et des logements produits entre 1954 et 2022



Légende :

- Chiffrages institutionnels produits pour le Plan
- Chiffrages institutionnels publiés par l'Insee et/ou le Sdes
- Autres chiffres

Remarques : dans le cas des chiffres publiés sous forme de fourchette (voir zoom page suivante), les chiffres indiqués par un point dans le graphique correspondent à la valeur intermédiaire.

Les années de référence, quant à elles correspondent aux années de publication des chiffres et, dans le cas des plans, à l'année de début de période.

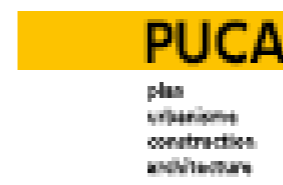
Sources : Chiffrages des plans : repris dans Lefebvre et Mouillart, 1988
Autres chiffres relevés par les auteurs dans le corpus de chiffres constitué.
Logements commencés : base Sitadel sur les logements neufs mis en chantier complétée par la série longue de Jacques Friggit

RECHERCHE ET INNOVATION

70 ans de chiffrages
des besoins en
logements :
trajectoire d'un indicateur
controversé de la politique
du logement en France

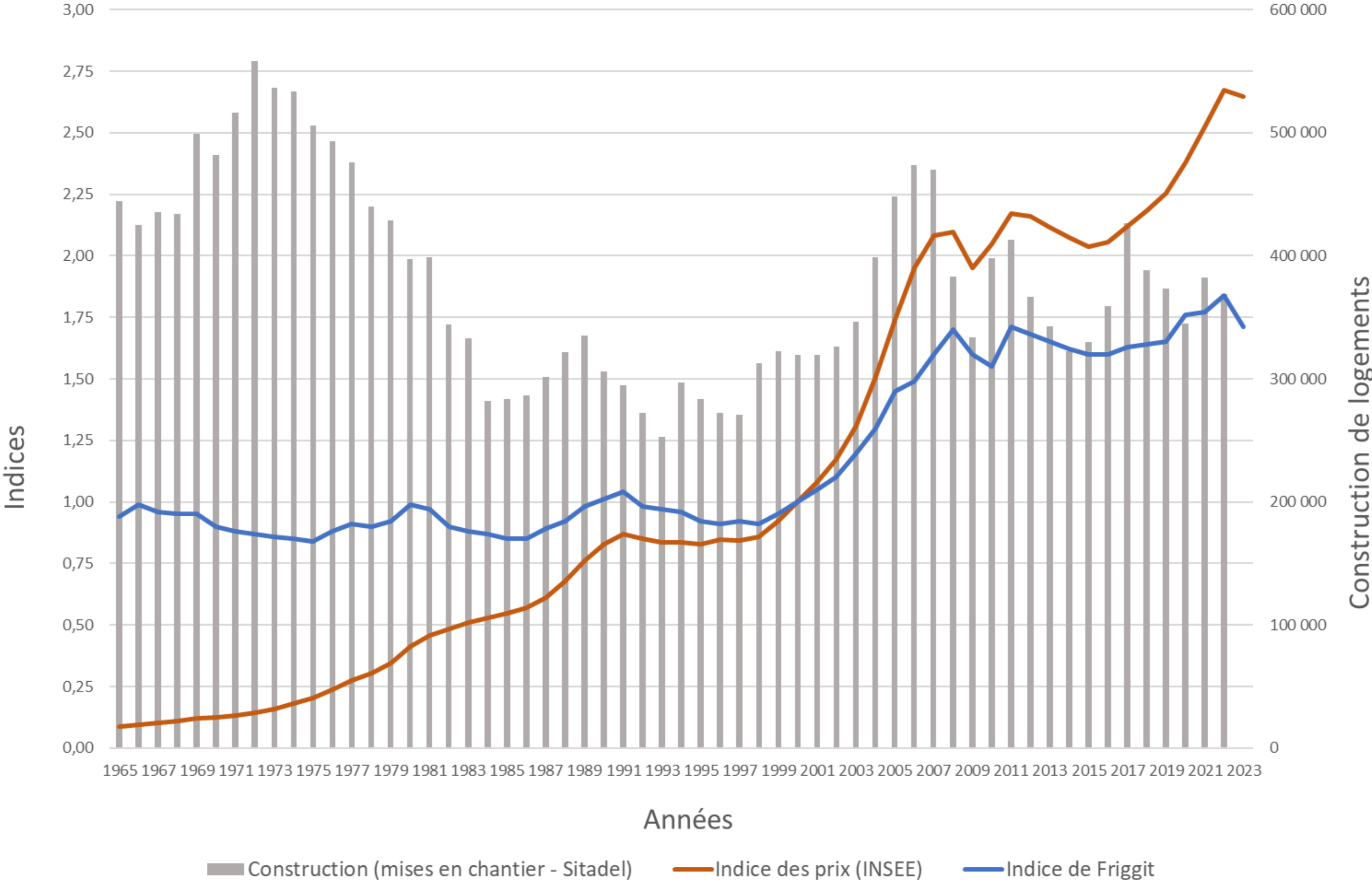
N°

16



Rapport disponible en téléchargement libre sur Internet

Annexe



Comment évaluer et satisfaire le besoin de logements

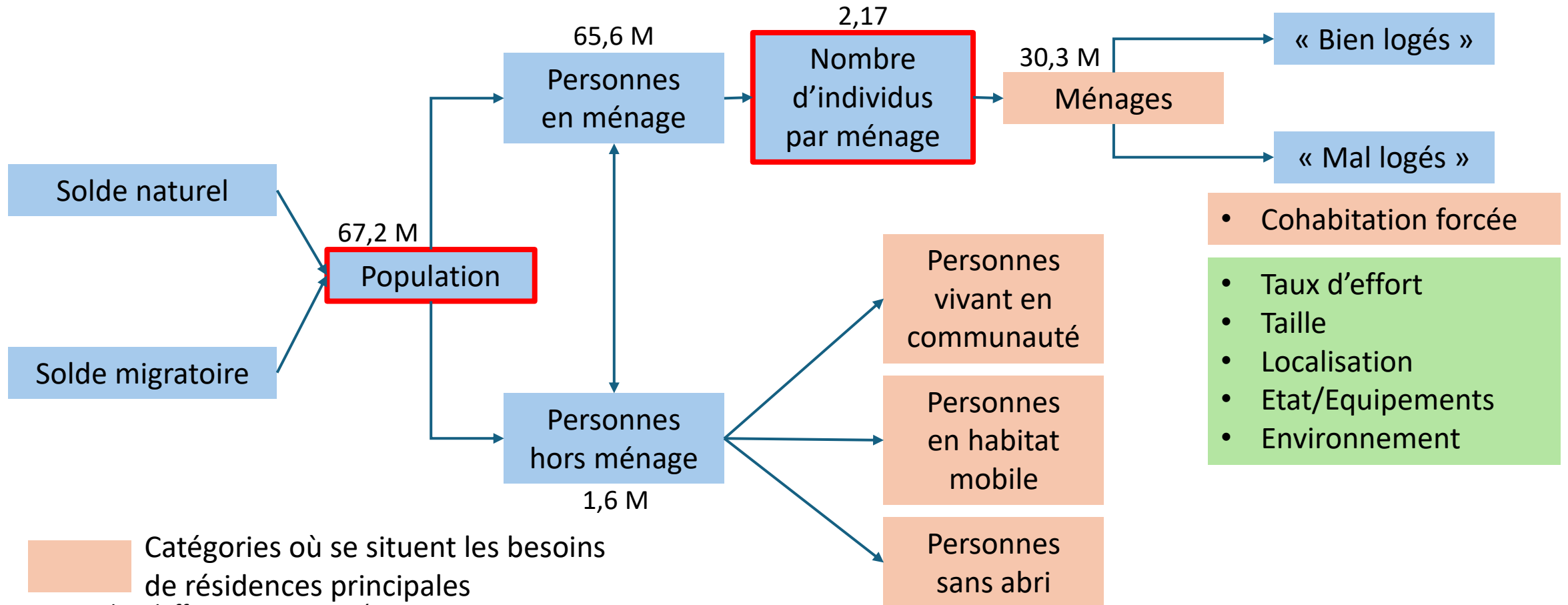
Conférence X-Ponts Pierre
du 15 janvier 2025

Michel Vivinis

Plan de la présentation

- Le modèle standard de projection des besoins de logements neufs
- Les perspectives démographiques (population et ménages)
- Les composantes secondaires du modèle
- Comparaison de quelques scénarios
- Conclusion

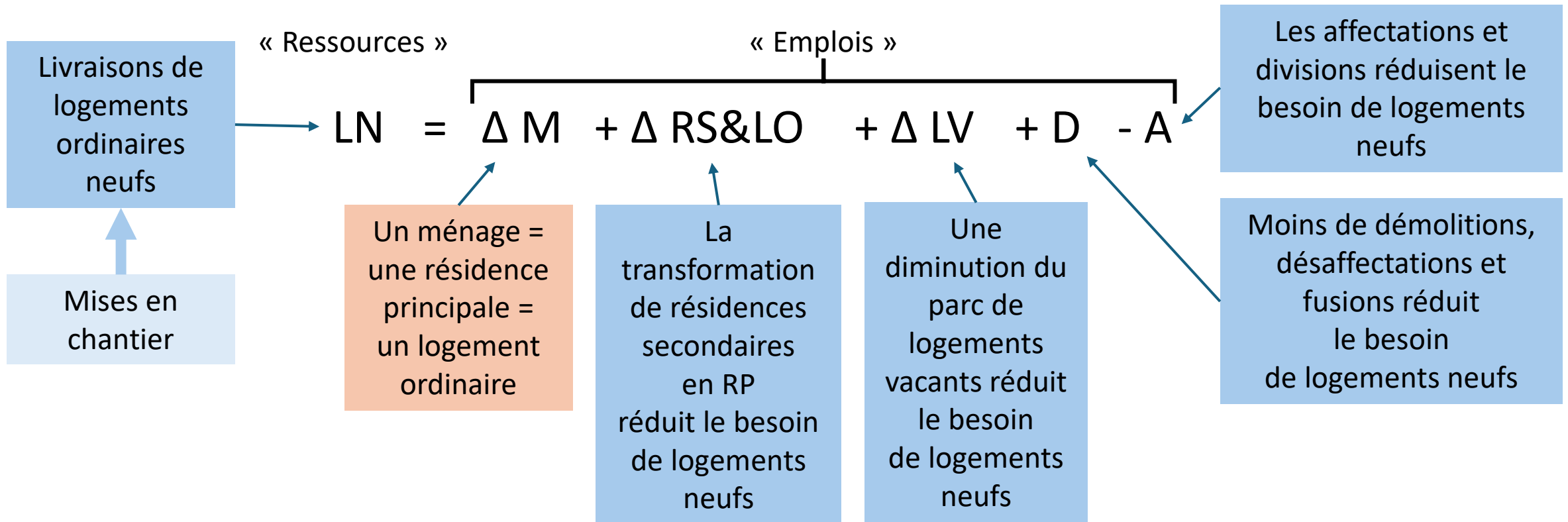
La croissance démographique n'est pas le seul facteur du besoin de nouvelles résidences principales



Source des chiffres : INSEE – Année 2020

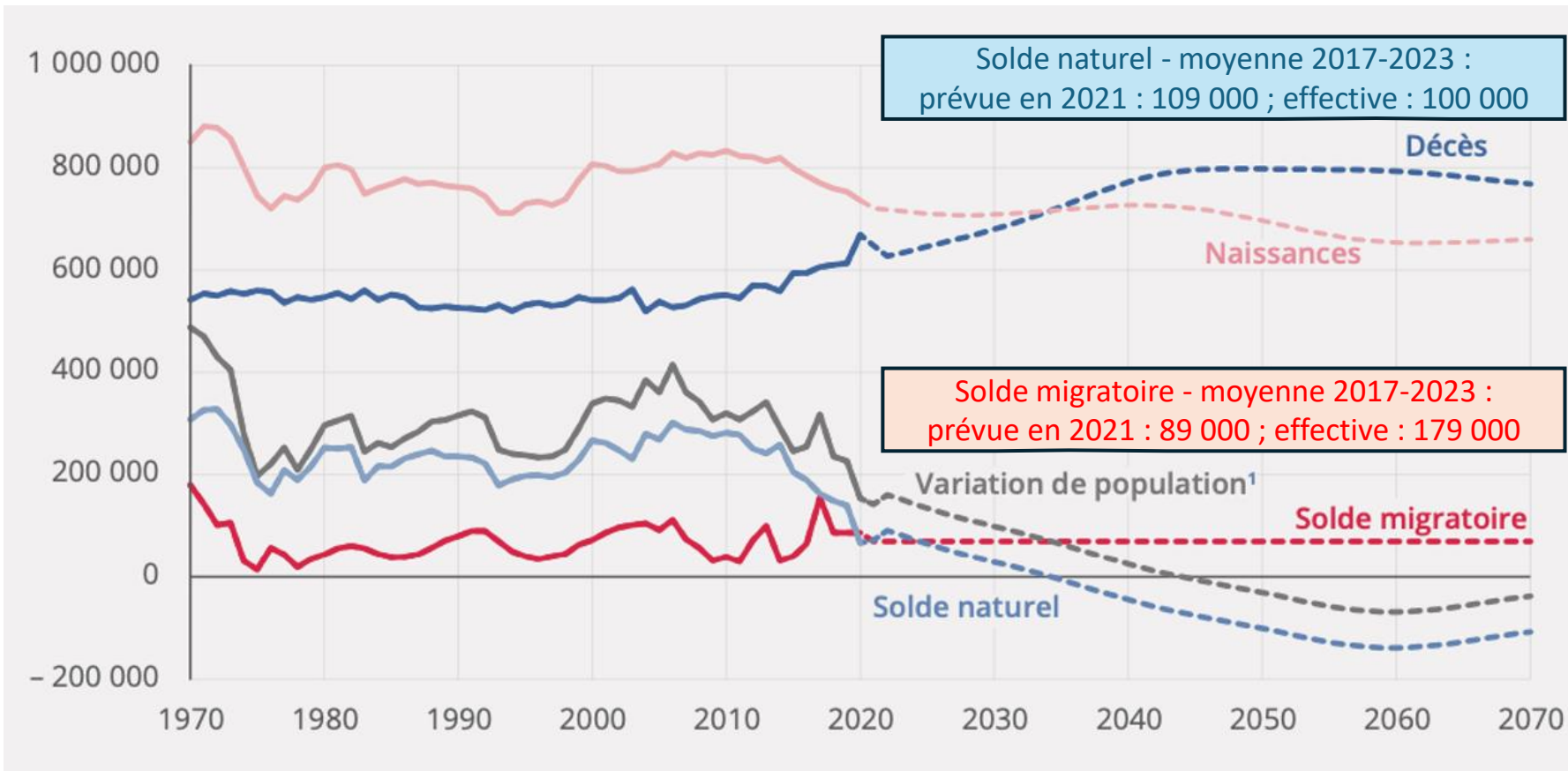
La construction neuve ne sert pas uniquement à satisfaire le besoin de nouvelles résidences principales

L'équation « ressources-emplois » du logement neuf



Le scénario central INSEE du solde migratoire (70 000 /an) est-il crédible dans le monde d'aujourd'hui ?

Les composantes de la croissance démographique :
naissances, décès et solde migratoire de 1970 à 2070 (scénario central INSEE 2021)



Croissance démographique
(milliers/an)

Période	Scénario central INSEE	Notre scénario
De 1995 à 2020	306	306
De 2020 à 2030	130	210
De 2030 à 2050	30	90

La projection du besoin de logements est très sensible à l'hypothèse relative à l'évolution de la taille des ménages

Évolution de la taille moyenne des ménages

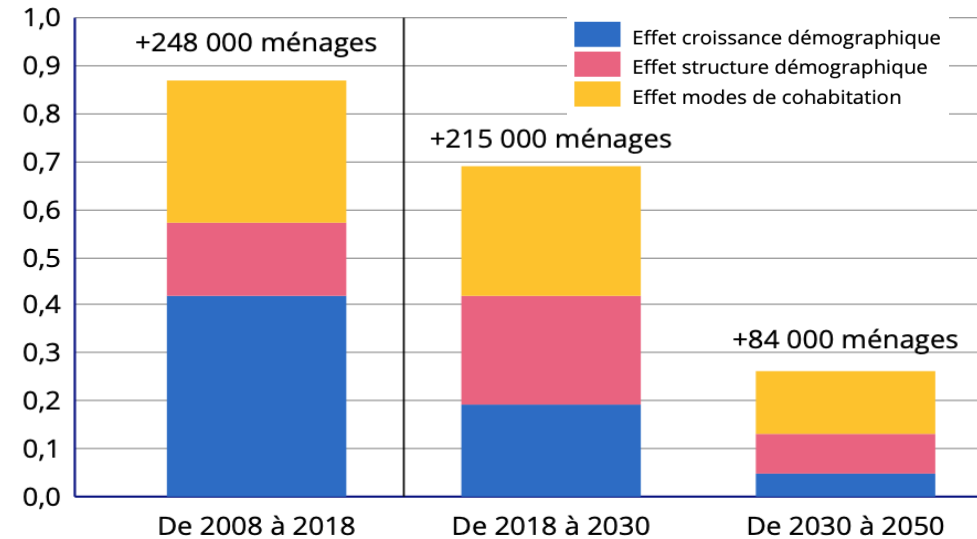


Source : INSEE – France entière (hors Mayotte)

15 janvier 2025

Évolution du nombre de ménages en France

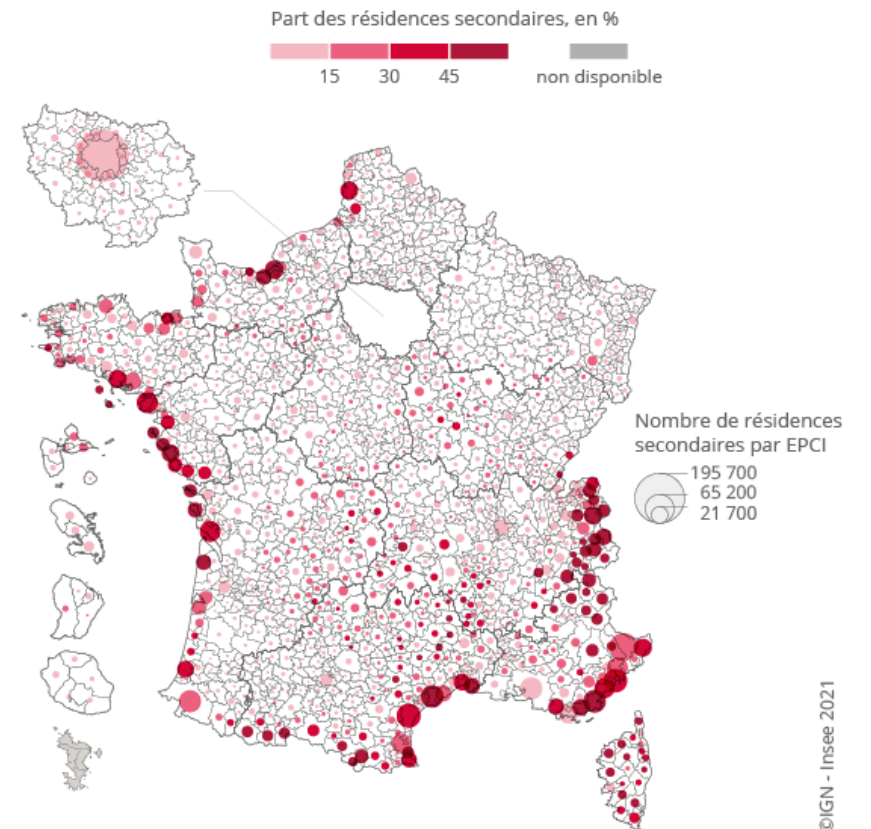
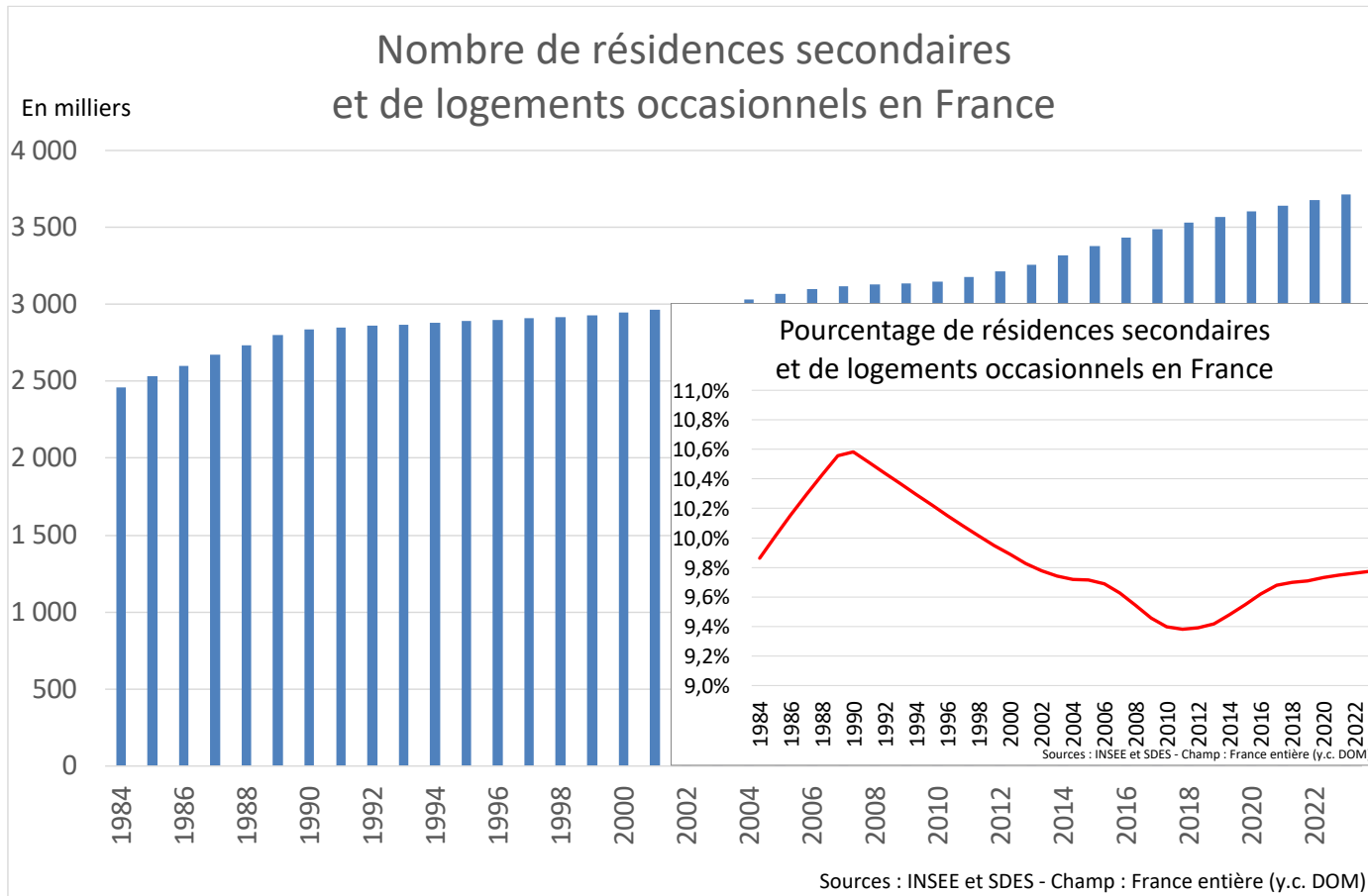
Scénario central INSEE/SDES (2024)



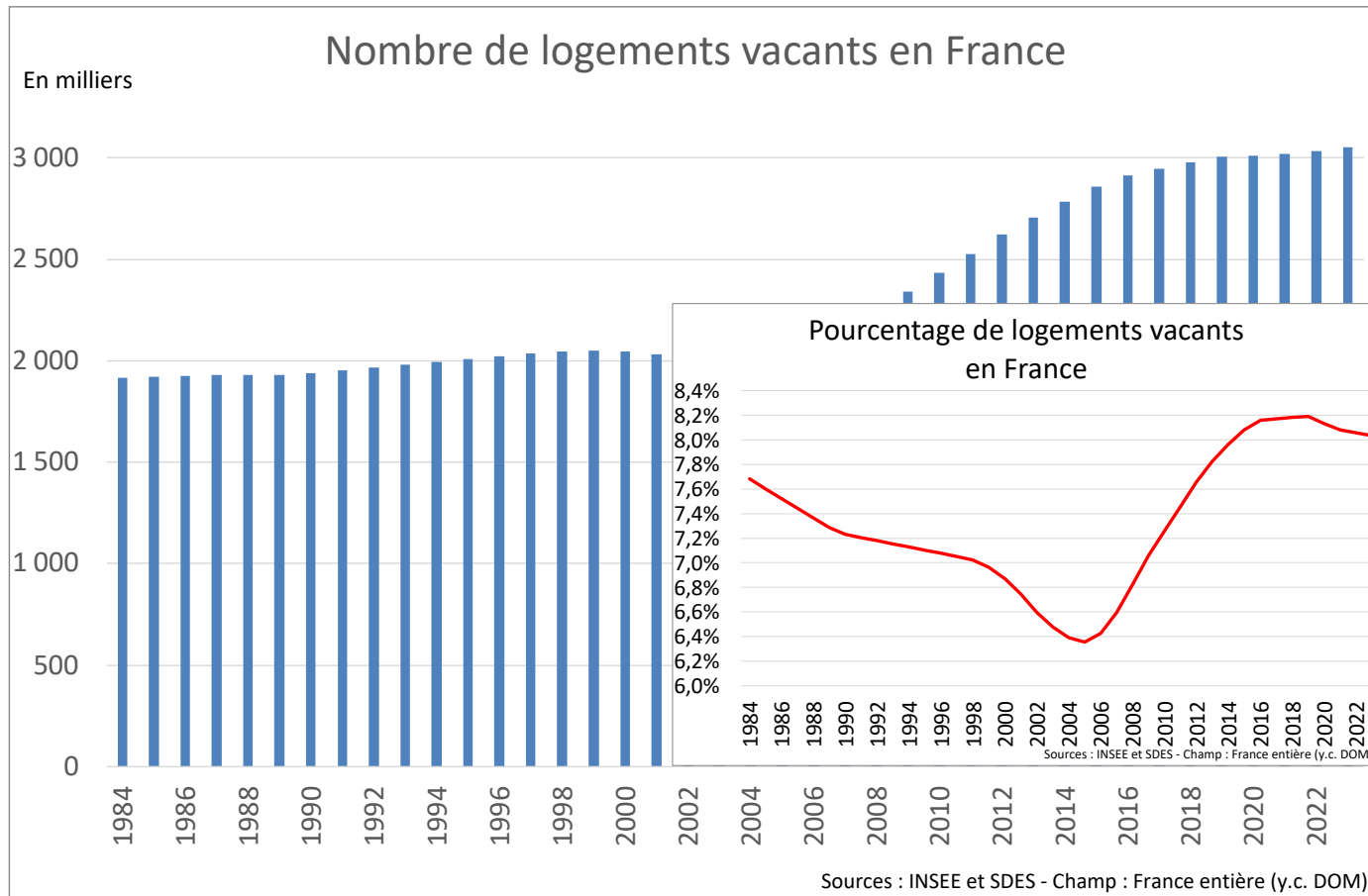
Scénarios alternatifs proposés

Période	2020-2030	2030-2050
« Fil de l'eau »	+240	+120
« Volontariste »	+270	+150

Vers une montée irrésistible du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels ?



Vacance conjoncturelle : 0,4 ML, vacance frictionnelle : 1,3 ML et vacance structurelle : 1,3 ML (en 2017) ?



Répartition des logements loués ou vacants au 1^{er} janvier 2017 (en milliers)

	Loués	Vacants		Offre potentielle
Ménages	6 738 (75,0%)	< 1an	> 1 an	8 983 (100%)
		1 055 (11,7%)	1 190 (13,2%)	
Org. HLM	4 529 (95,1%)	Vacants	Vides	4 760 (100%)
		138 (2,9%)	93 (2,0%)	
Autres bailleurs	880 (71,9%)	344 (28,1%)		1 224 (100%)
Total	12 147 (81,2%)	2 820 (18,8%)		14 967 (100%)

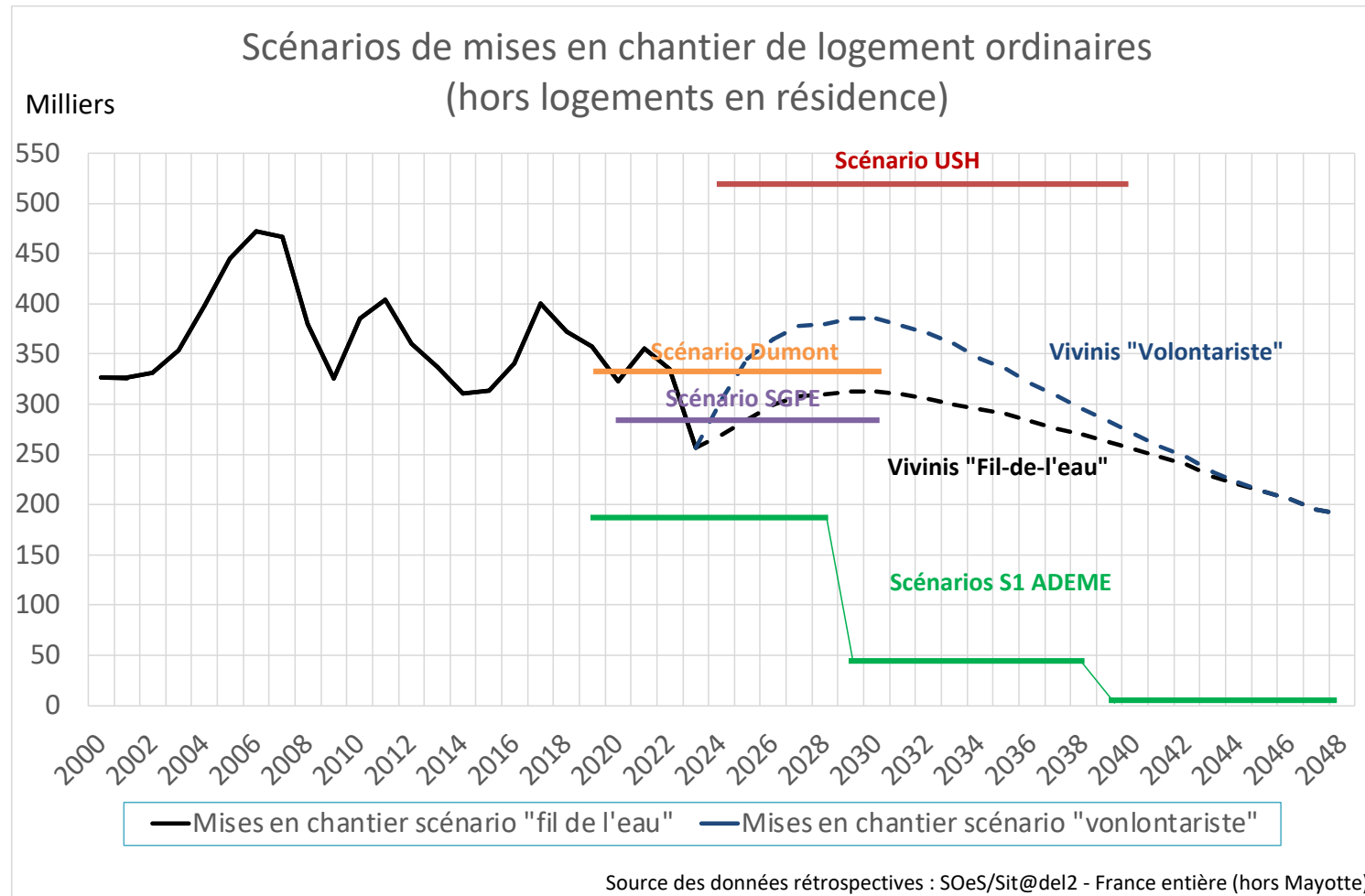
Sources : RPLS, Filocom, INSEE et SDES – France métropolitaine

Comparaison de trois scénarios (France entière) : une très grande sensibilité aux hypothèses

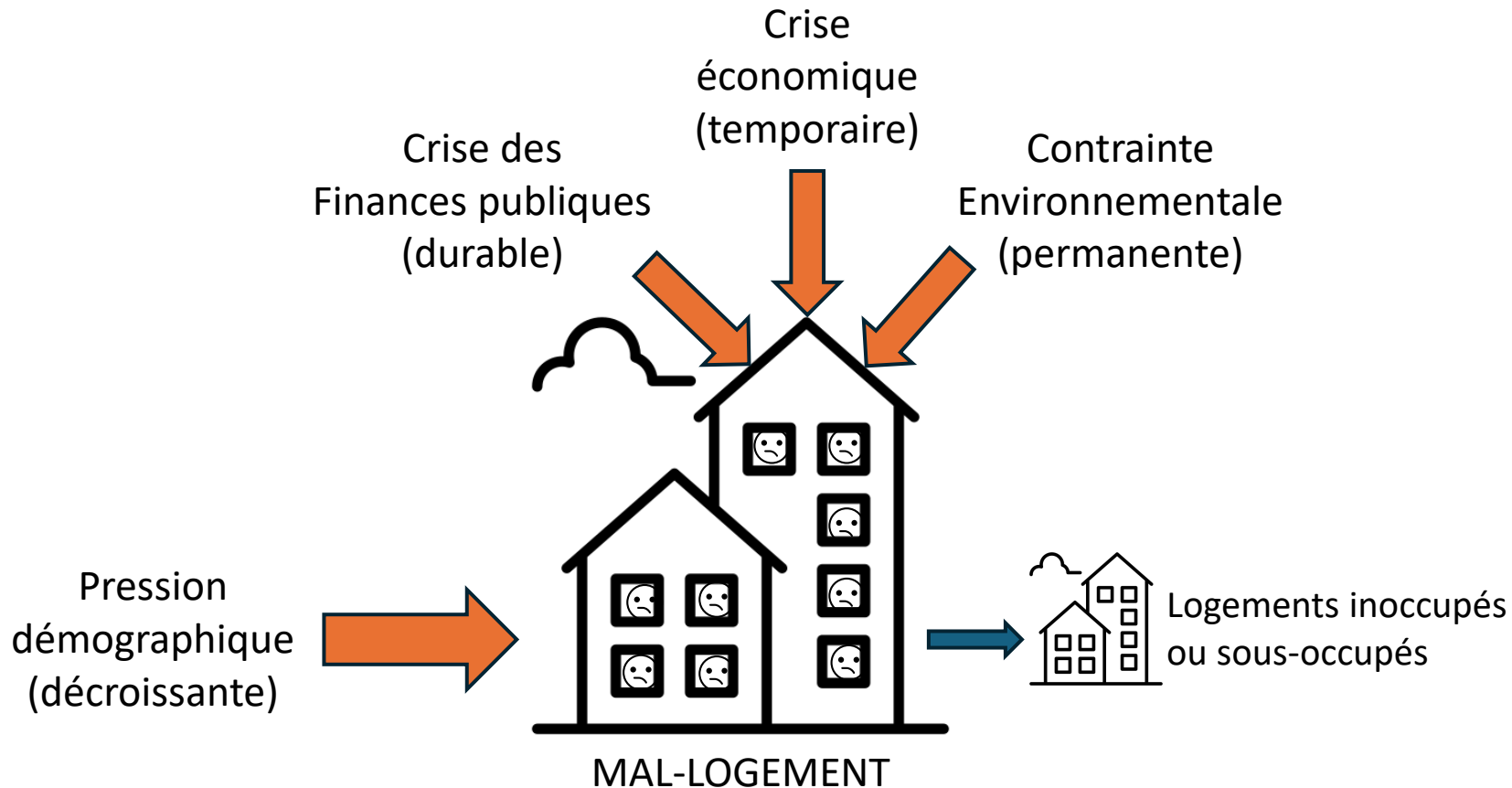
Scénarios	Population (moyennes annuelles)				Ménages		RS & LO		LV		Ren.	MC #1
	Solde nat.	Solde migr.	H.M. → M.	Pop. en M.	Taille à terme	Moy. ann.	% à terme	Moy. ann.	% à terme	Moy. ann.	Moy. ann.	Moy. ann.
Constaté INSEE 2010-2020	+216	+71	-4	+283	2,17	+249	9,7%	+44	8,2%	+63	-1	355
« Volontariste » Vivinis 2020-2050 (mai 24)	-7	+137	-6	+124	1,93	+190	9,8%	+22	6,9%	-2	+97	307
S1 ADEME 2015-2050 (juill 23)*	+86	+70	-16	+140	2,12	+105	2,5%	-70	6,0%	-18	+94	111
Cible HTC/USH 2024-2040 (oct 23)	-17	+161	+10 ?	+154	1,89	+335	11,6%	+100	8,4%	+50	+33	518

* France métropolitaine)

Cheminer les scénarios est indispensable pour les rendre crédibles



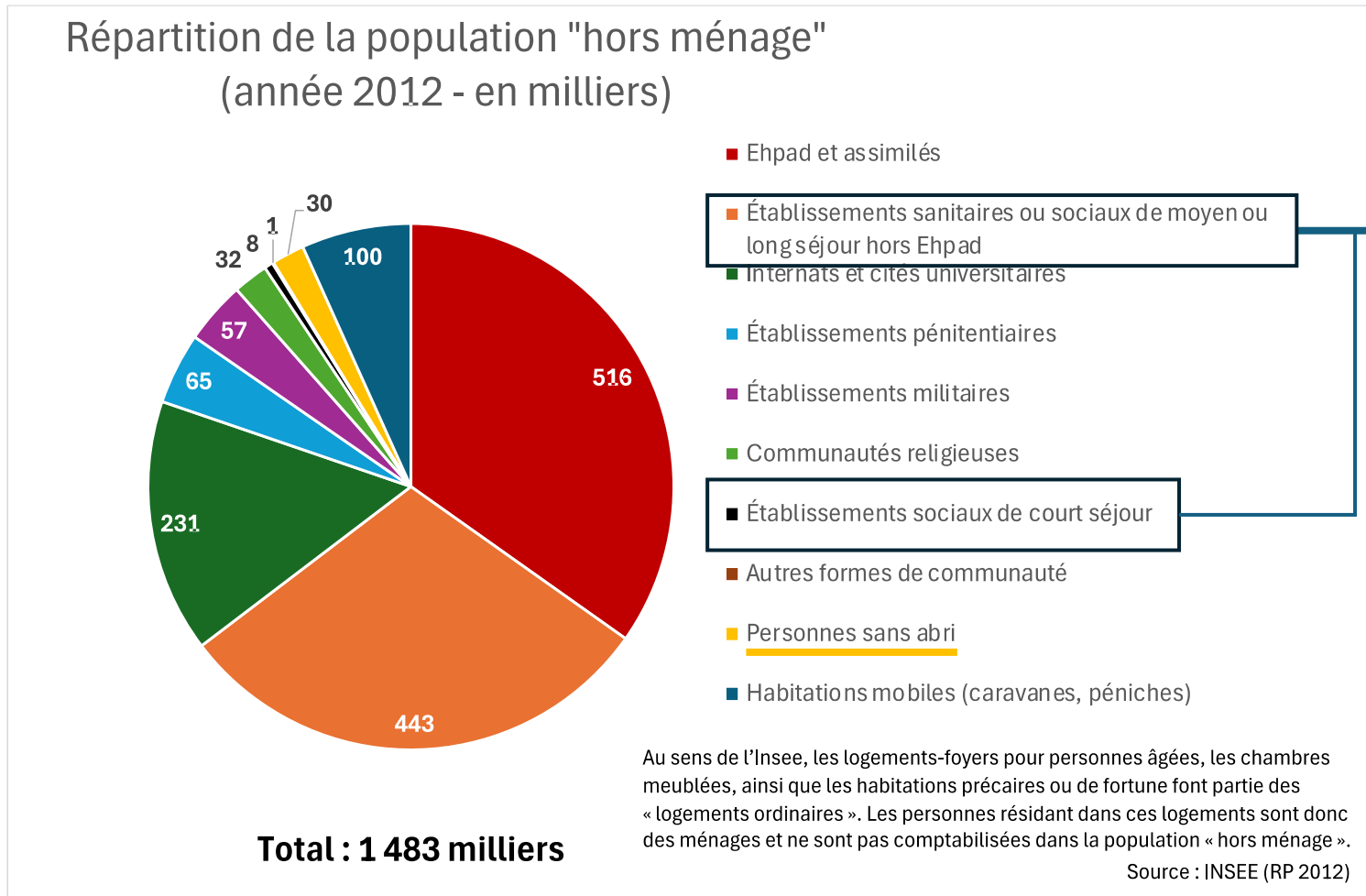
Conclusion : le recours au « vase d'expansion » n'apportera pas une réponse durable au mal-logement



450 000 personnes sans domicile ou en habitat de fortune
103 000 ménages reconnus « PU-DALO » en attente de relogement

Annexe

Population « hors ménages » : personnes vivant en communauté ou en habitat mobile, et sans-abri



Capacité d'accueil en hébergement	
Hébergement d'urgence (CHU & alter)	162
Hébergement d'insertion et de stabilisation (CHRS & alter)	43
Dispositif national d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA & alter)	113

Source : rapport FAP 2024

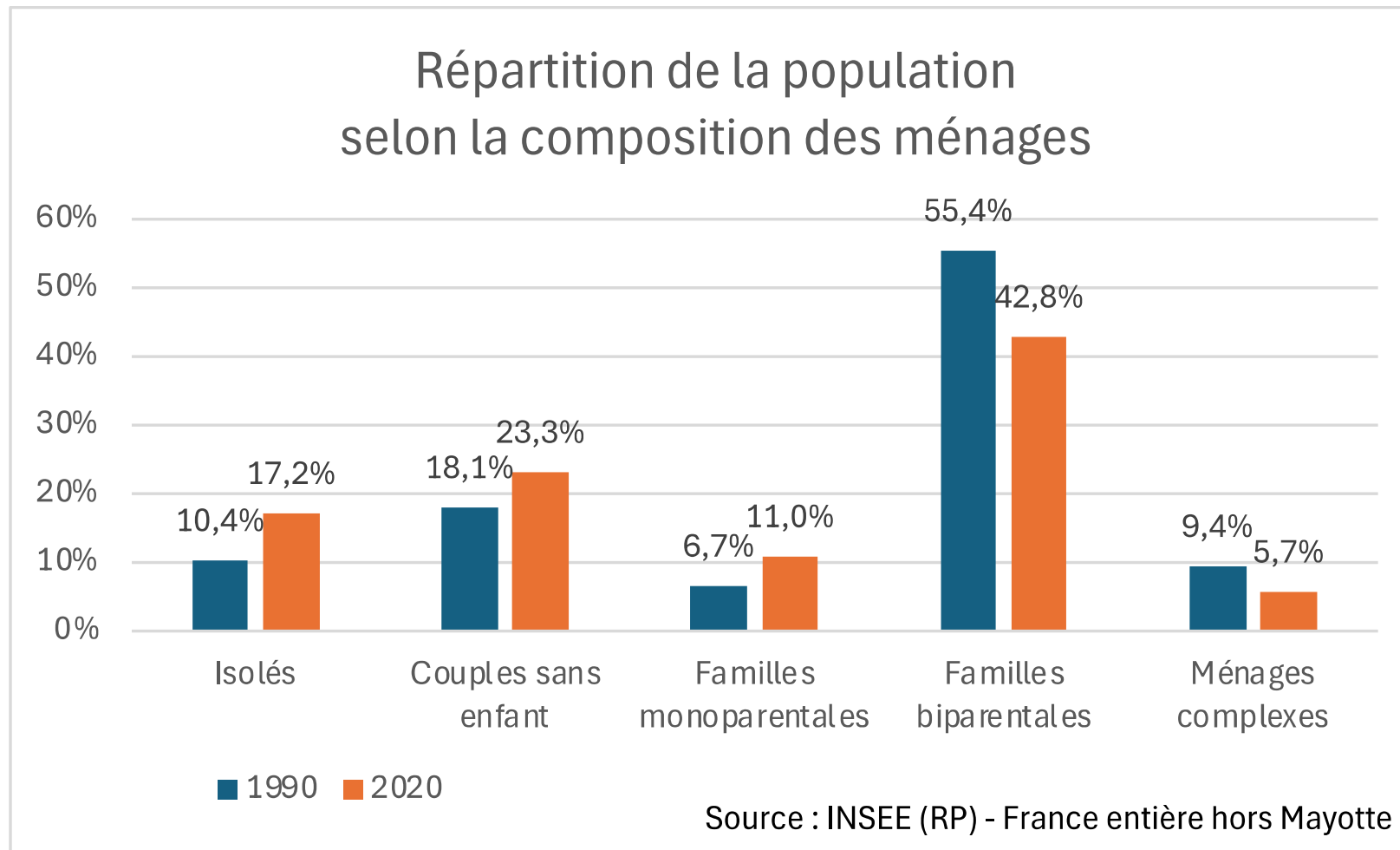
Les besoins de logements supplémentaires résultant du mal-logement

(en milliers)	FAP (personnes)	DGUHC (ménages)	Besoin d'autant de logements ordinaires supplémentaires
Ménages à créer (flux hors ménages -> ménages)			
Sans domicile*	330	130	Oui
Ménages à dédoubler (baisse de la taille moyenne des ménages)			
Hébergement chez un tiers	643	414	Oui
Ménages existants			
Défaut grave de confort	1 874 +125**	745	Oui si irrémédiable
Surpeuplement accentué	1 128	160	Non, sauf obsolescence
Doubles comptes	-1 215	Sans dble. cpte. ?	NOTE 1 : les conditions économiques de la satisfaction de ces besoins ne sont généralement pas réunies. NOTE 2 : les personnes sans titre de séjour n'ont pas accès au logement social.
TOTAL	2 885	1 449	

* Sans-abri ou en structure d'hébergement **Habitat de fortune (100) ou hôtel (25)

Sources : Rapport 2024 de la Fondation Abbé Pierre et DGUHC (rapport Rebsamen – Mai 2021)

La baisse de la taille moyenne des ménages résulte surtout de l'évolution de leur répartition par type



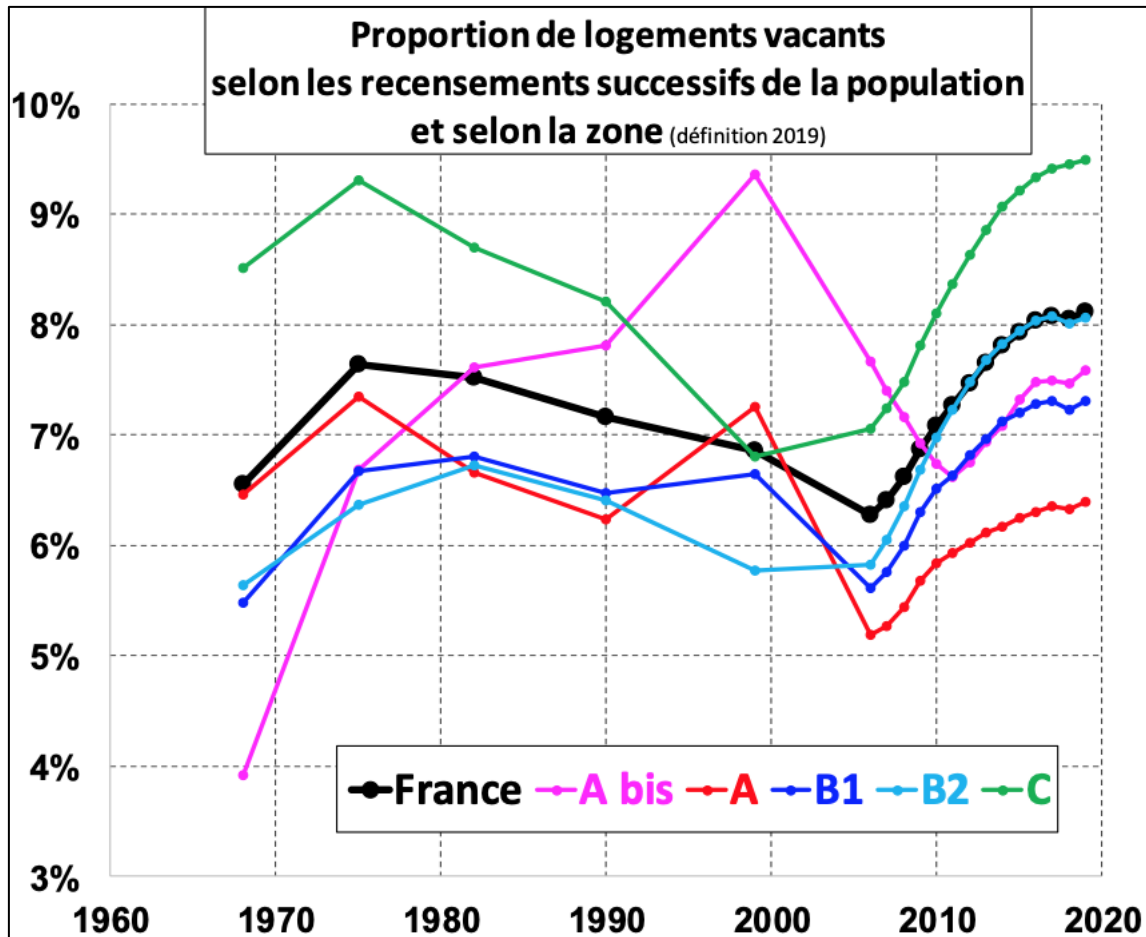
Variantes thématiques d'évolution des modes de cohabitation (CGDD/SDES - 2023)

		(Dé)-cohabitation des jeunes	Vie à deux aux âges intermédiaires	Personnes âgées en structure collective	Cohabitation intergénérationnelle	
Paramètre		Enfant des ménages	Ménage à 2 adultes	Structure collective	Ménage ≥ 3 adultes	
Tranche d'âge		20-34 ans	35-74 ans	75+ ans	35+ ans	
Évolution annuelle nombre de ménages	2018-2030	Scénario central : + 215 000 ménages annuels				
		« Retour en arrière »	+ 235 000	+ 171 000	+ 196 000	+ 202 000**
		Accélération	+ 204 000	+ 237 000	+ 225 000	+ 225 000

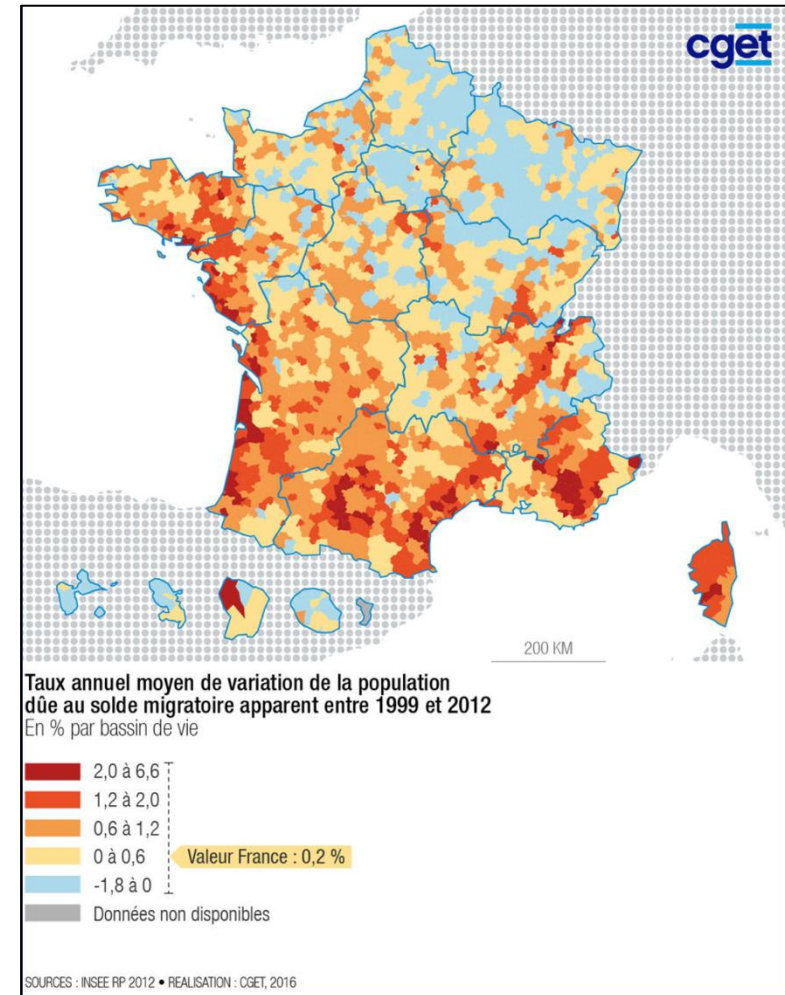
Champ : France entière, (excepté 2008 : France entière hors Mayotte).

Source : calculs SDES-Insee

Les migrations internes à l'échelle nationale et locale laissent des logements durablement vacants derrière elles

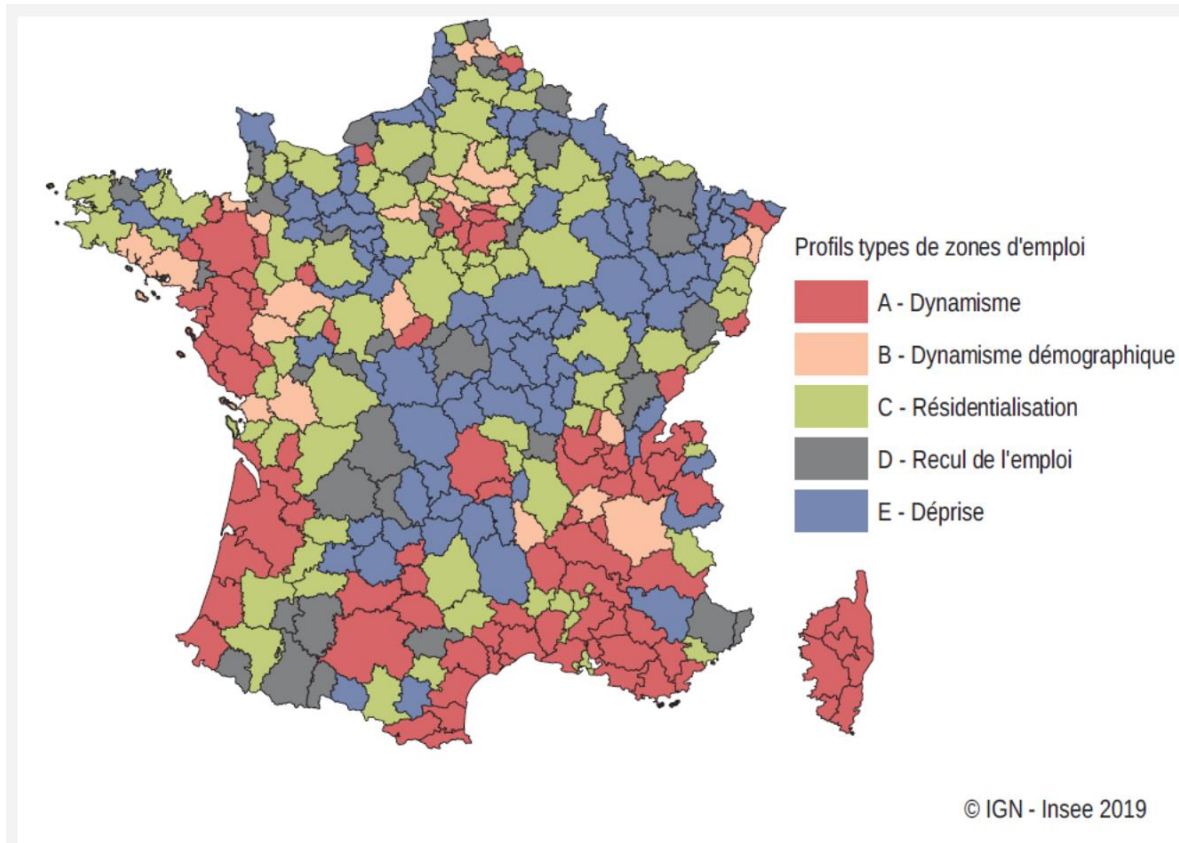


Sources : J.Friggit - IGEDD



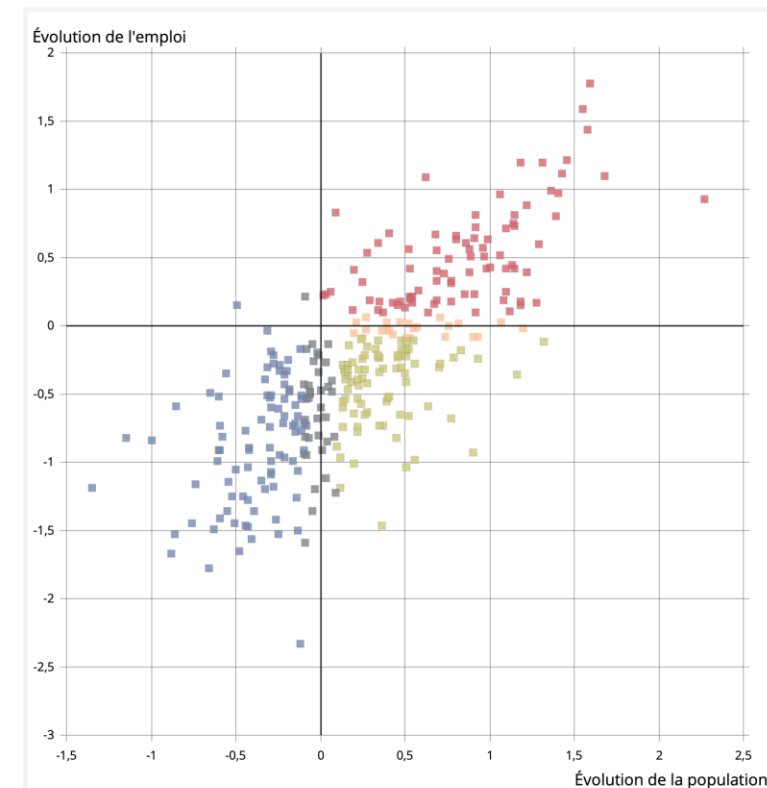
Très dépendante des migrations résidentielles, la dynamique démographique locale est corrélée à celle de l'emploi

Cinq profils types de zones d'emploi à partir des variations de la population et de l'emploi entre 2010 et 2015



Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

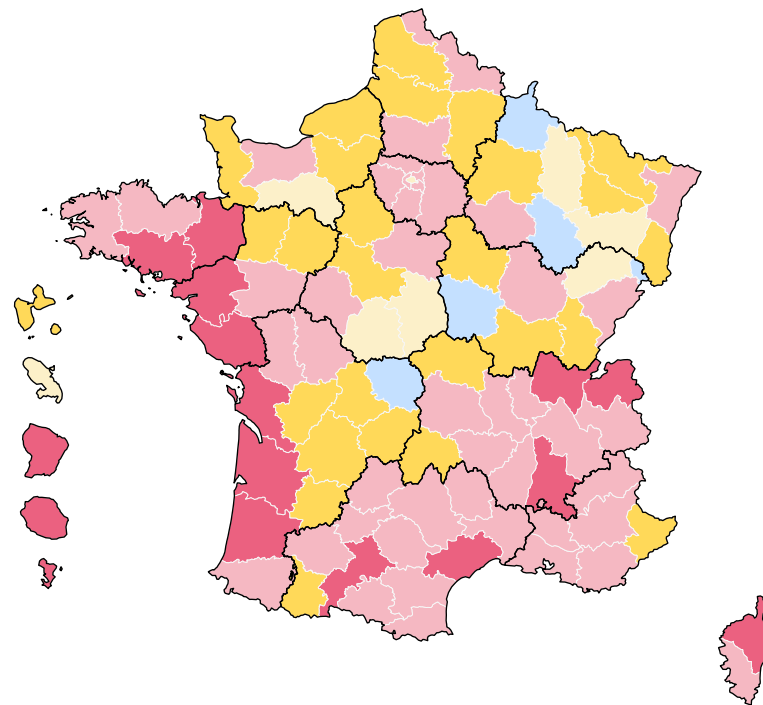
Taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population et de l'emploi entre 2010 et 2015 par zone d'emploi, selon le profil de zone d'emploi (en %)



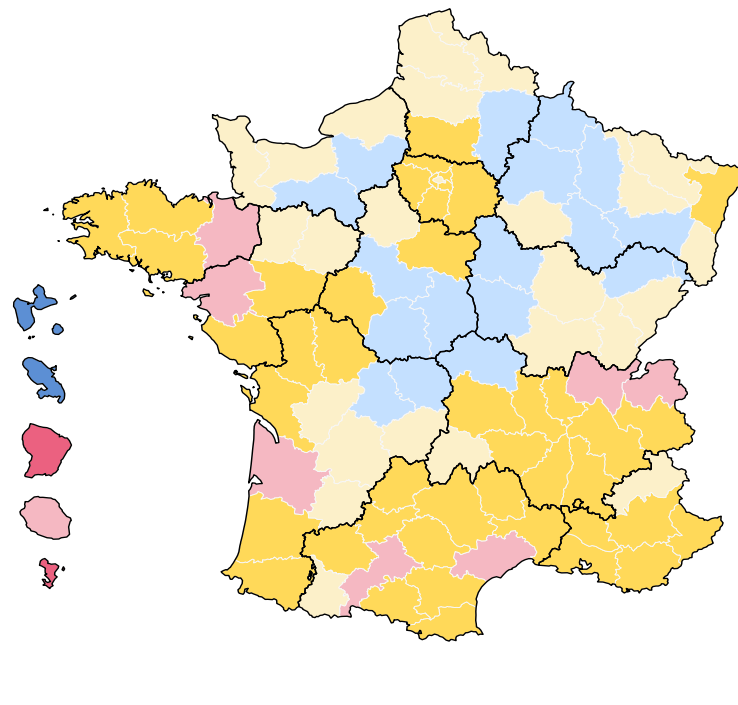
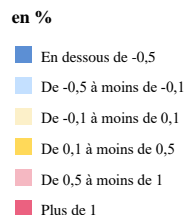
Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

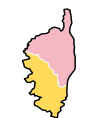
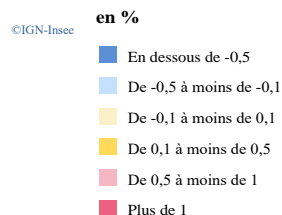
Projection de l'évolution annuelle du nombre de ménages par département (scénario central INSEE - 2024)



2018 - 2030



2030 - 2050

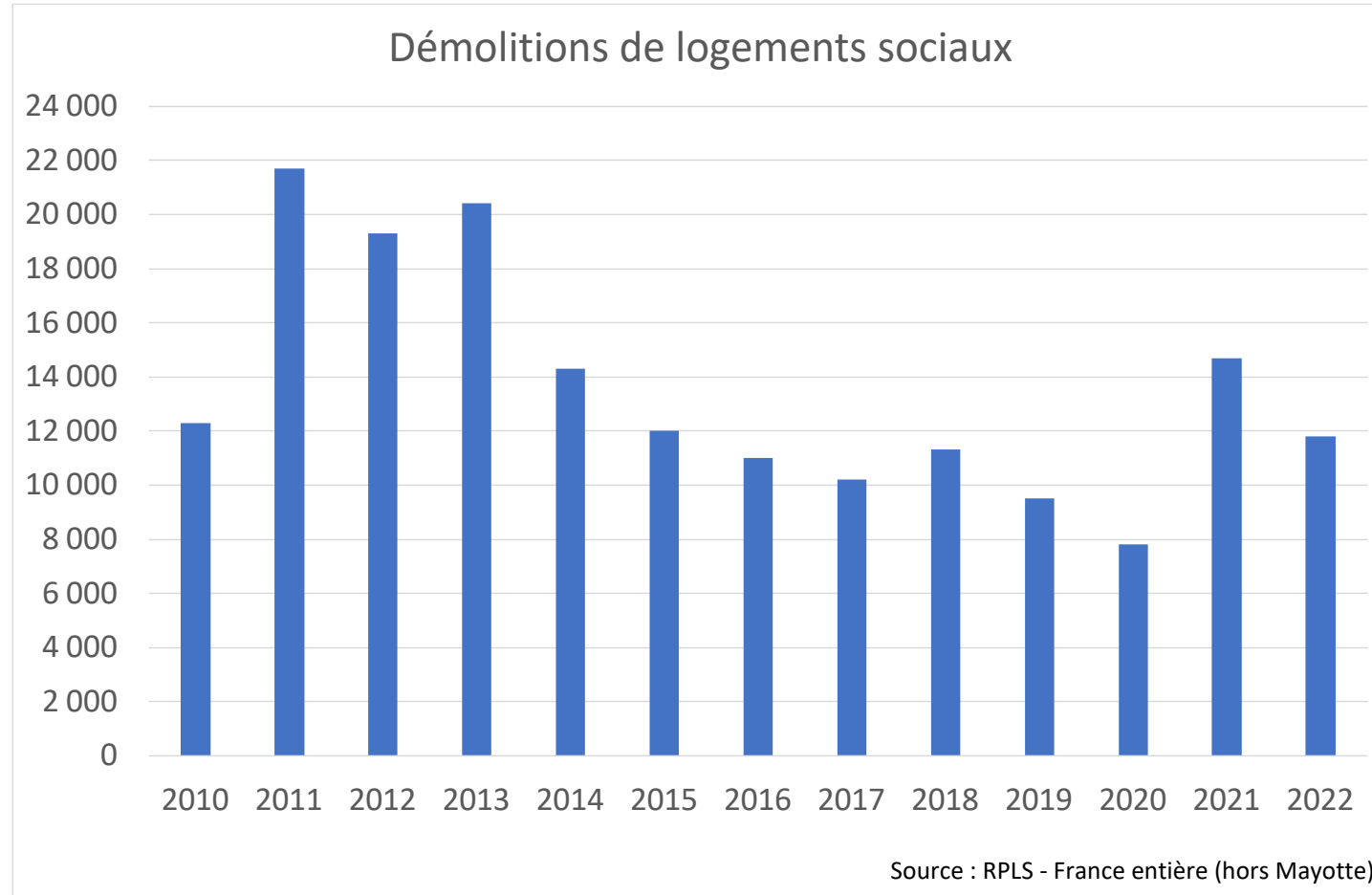


©IGN-Insee 2024

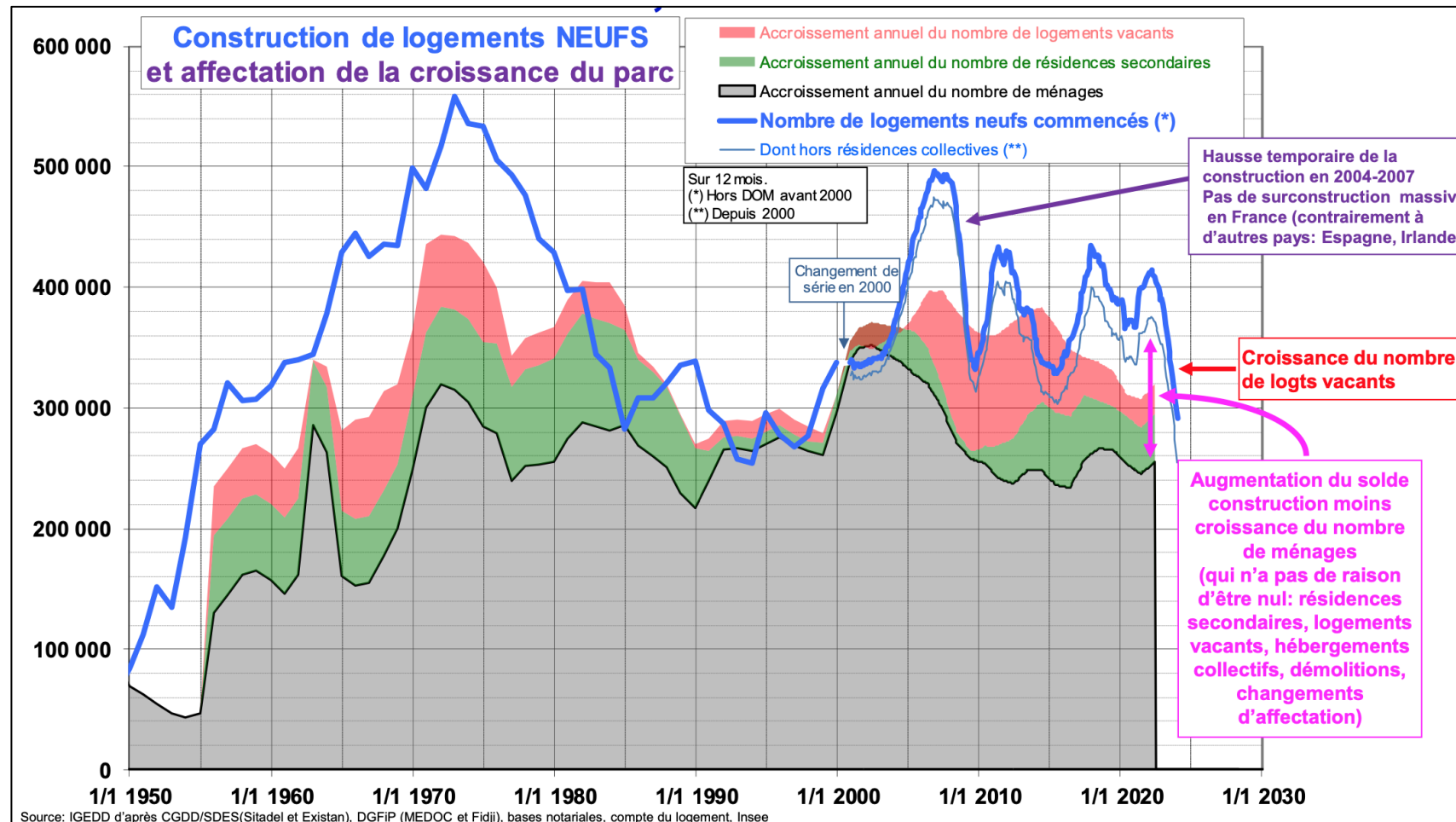
Note 1 : le modèle de projection utilisé par l'INSEE est endogène. C'est-à-dire qu'il prolonge les tendances démographiques (natalité/mortalité, pyramide des âges, formes de cohabitation) sans prendre en compte d'éventuels changements dans la dynamique géographique de l'emploi (ex : « mégafactories », »hubs », télétravail, etc.)

Note 2 : la décroissance du nombre de ménages dans un département peut résulter d'un fort déclin dans certains EPCI et d'une croissance dans d'autres.

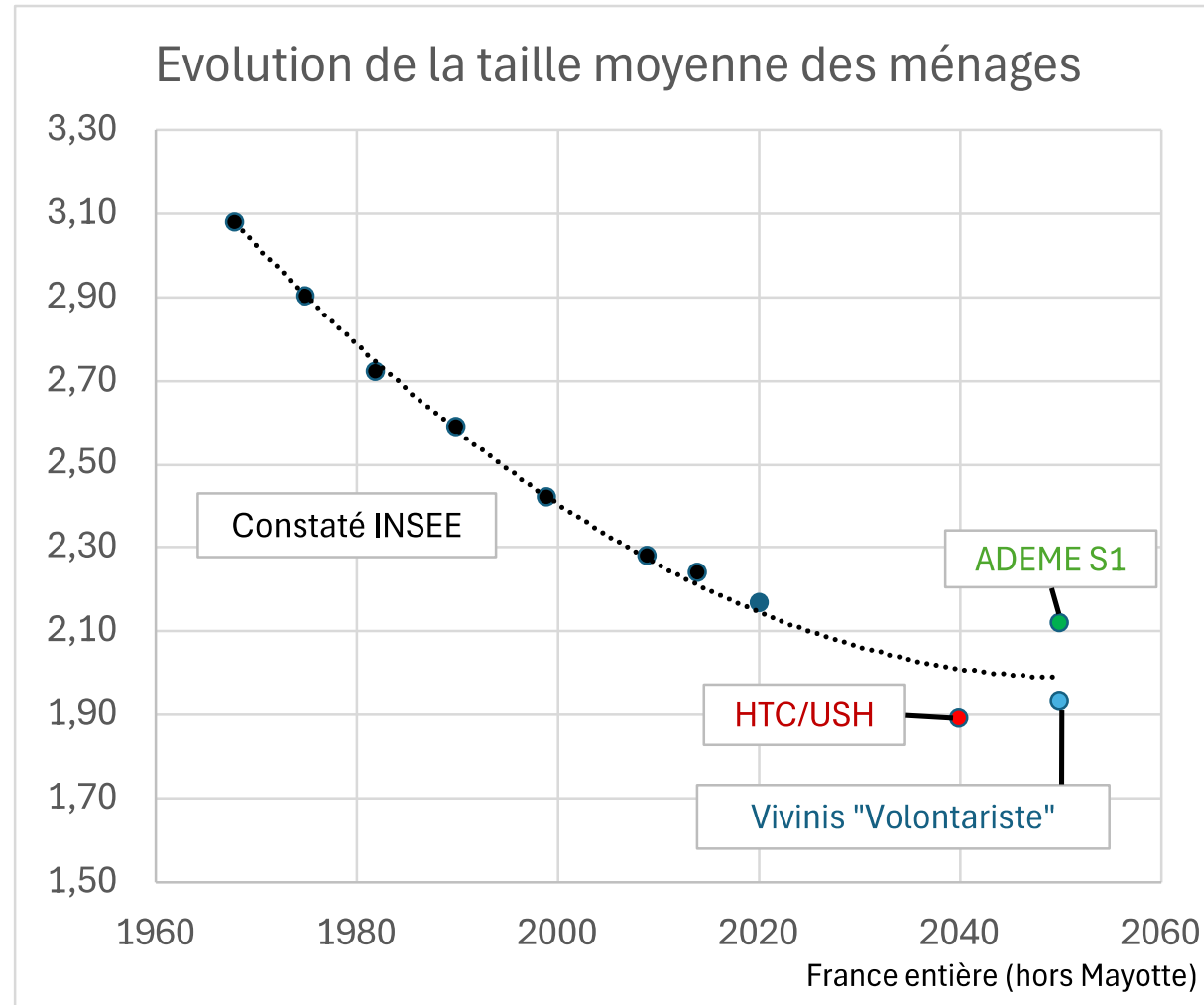
Renouvellement : pour le seul parc social, on compte 14 000 démolitions en moyenne par an



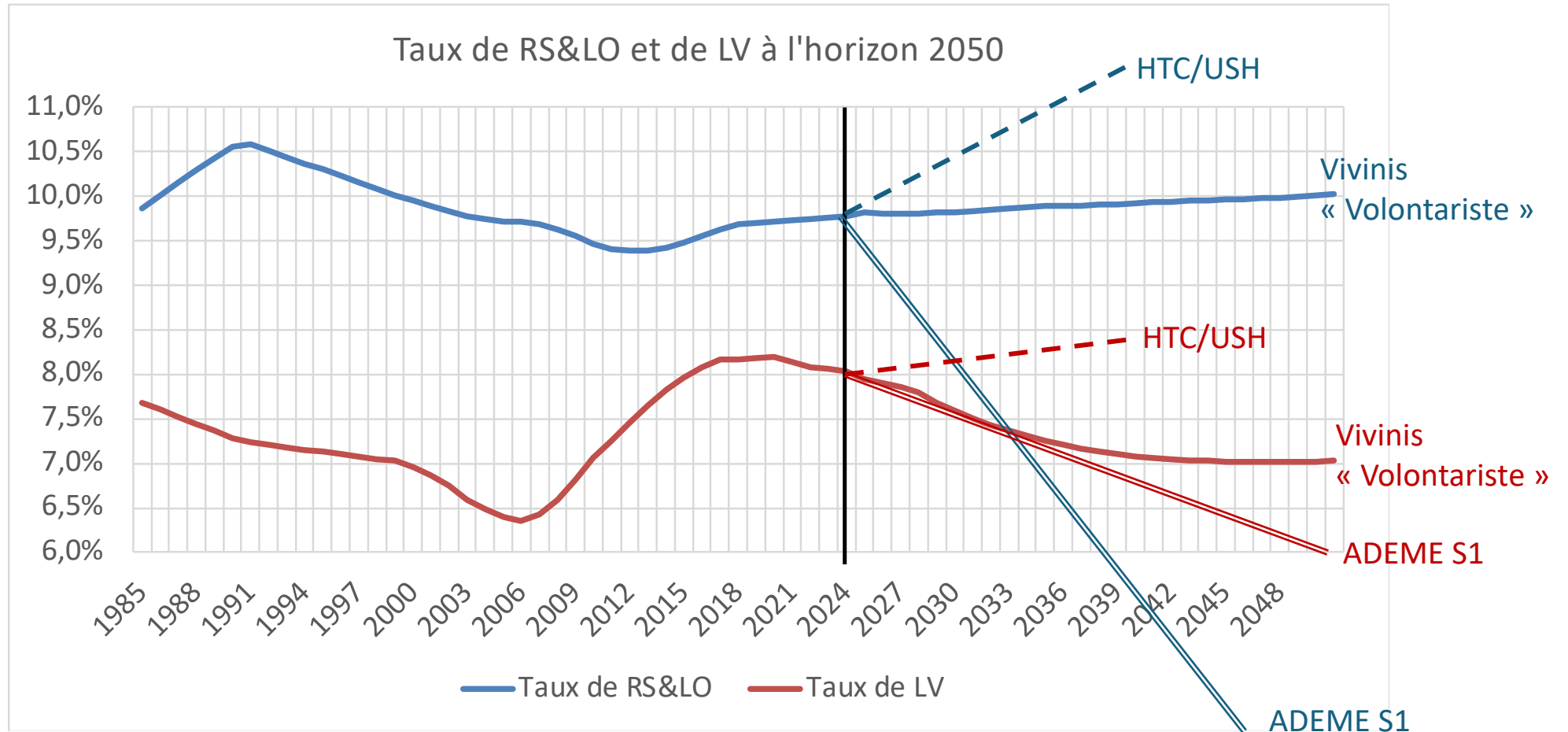
Historique long des « emplois » de la construction neuve (Jacques Friggit – CGDD)



Hypothèses relatives à l'évolution de la taille moyenne des ménages dans les trois scénarios examinés

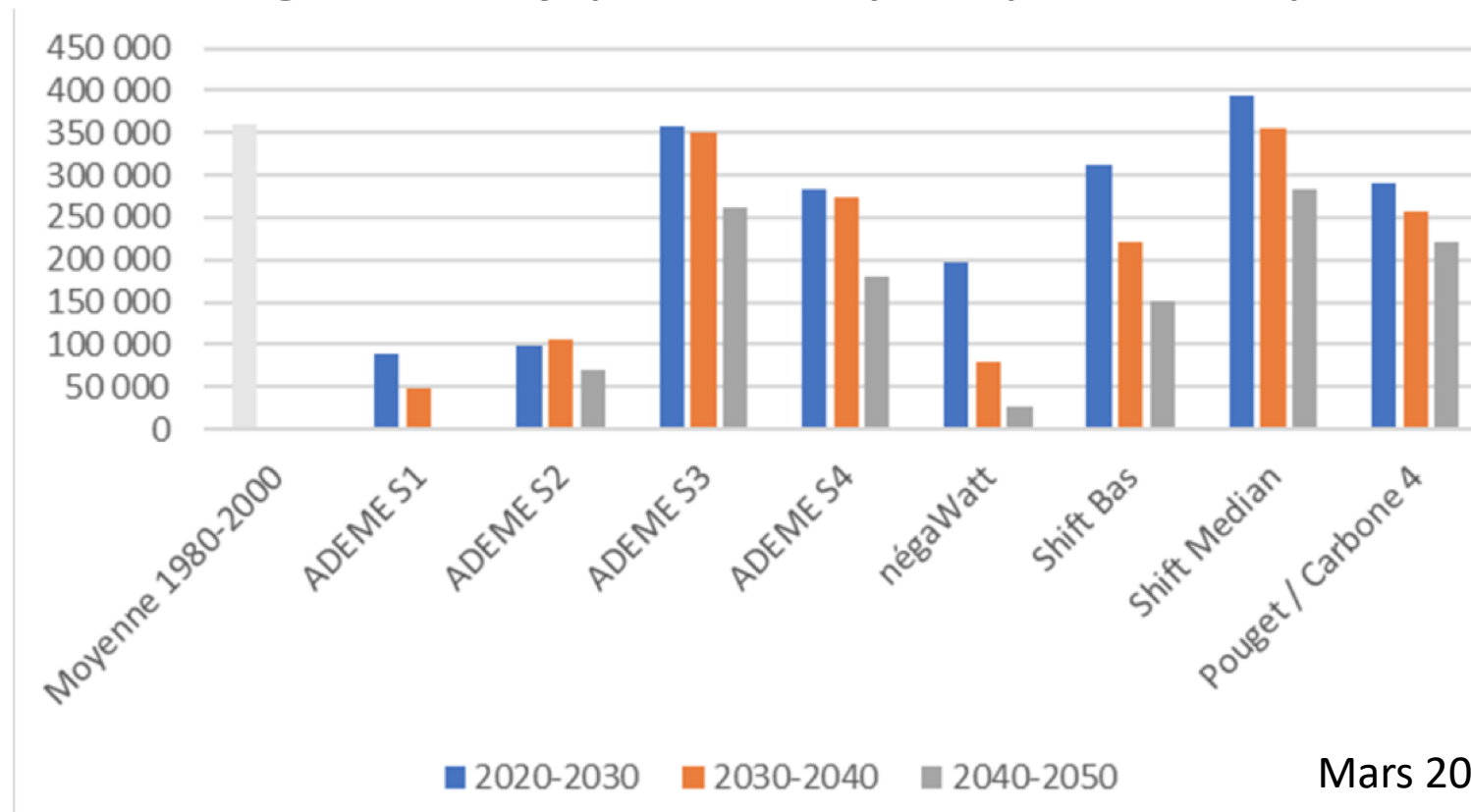


Hypothèses relatives à l'évolution des taux de RS&LO et de LV dans les trois scénarios examinés



Les scénarios s'inscrivant dans le cadre de la SNBC « Stratégie Nationale Bas Carbone »

Nombre de logements neufs par an en moyenne par décennie par scénario



Mars 2022

Chiffrage du scénario « Fil de l'eau » (Michel Vivinis - 2024)

Scénario "Fil de l'eau" (en milliers)	1er janv 2020	Augmentation annuelle moyenne (parcs) ou moyenne annuelle (flux)	Taux de croissance annuel moyen	1er janv 2030	Augmentation annuelle moyenne (parcs) ou moyenne annuelle (flux)	Taux de croissance annuel moyen	1er janv 2050
Population	67 163	210	0,3%	69 265	90	0,1%	71 065
Population hors ménage	1 605	15	0,9%	1 750	3	0,1%	1 800
Population en ménage	65 558	196	0,3%	67 515	88	0,1%	69 265
Taille moyenne des ménages	2,17			2,07			1,97
Résidences principales (ménages)	30 275	240	0,8%	32 675	120	0,4%	35 075
Rés. Secondaires & logts. occasionnels	3 584	30	0,8%	3 884	18	0,4%	4 234
Logements vacants	3 016	-5	-0,2%	2 966	0	0,0%	2 971
Parc de logements ordinaires	36 875	265	0,7%	39 525	138	0,3%	42 280
MC de logements ordinaires (décalées d'un an)		310			260		
Sorties nettes du parc (y.c. démolitions)		45			122		
Taux de RS&LO	9,7%			9,8%			10,0%
Taux de vacance	8,2%			7,5%			7,0%
<i>Parc de logements en résidence (esquisse)</i>	1 650	5	0,3%	1 700	3	0,1%	1 750
<i>MC de logts. en résidence (décalées d'un an)</i>		33			26		
<i>Sorties nettes du parc (y.c. démolitions)</i>		28			23		
MC tous logements (décalées d'un an)		343			286		

Chiffrage du scénario « Volontariste » (Michel Vivinis – 2024)

Scénario "Volontariste" (en milliers)	1er janv 2020	Augmentation annuelle moyenne (parcs) ou moyenne annuelle (flux)	Taux de croissance annuel moyen	1er janv 2030	Augmentation annuelle moyenne (parcs) ou moyenne annuelle (flux)	Taux de croissance annuel moyen	1er janv 2050
Population	67 163	210	0,3%	69 265	90	0,1%	71 065
Population hors ménage	1 605	15	0,9%	1 750	3	0,1%	1 800
Population en ménage	65 558	196	0,3%	67 515	88	0,1%	69 265
Taille moyenne des ménages	2,17			2,05			1,93
Résidences principales (ménages)	30 275	270	0,9%	32 975	150	0,4%	35 975
Rés. Secondaires & logts. occasionnels	3 584	30	0,8%	3 884	18	0,4%	4 234
Logements vacants	3 016	-5	-0,2%	2 966	0	0,0%	2 971
Parc de logements ordinaires	36 875	295	0,8%	39 826	168	0,4%	43 181
MC de logements ordinaires (décalées d'un an)		340			290		
Sorties nettes du parc (y.c. démolitions)		45			122		
Taux de RS&LO	9,7%			9,8%			9,8%
Taux de vacance	8,2%			7,4%			6,9%
Parc de logements en résidence (esquisse)	1 650	5	0,3%	1 700	3	0,1%	1 750
MC de logts. en résidence (décalées d'un an)		33			26		
Sorties nettes du parc (y.c. démolitions)		28			23		
MC tous logements (décalées d'un an)		373			316		

Bibliographie

Bibliographie (1/4)

Solde naturel et solde migratoire

- « 68,1 millions d'habitants en 2070 : une population un peu plus nombreuse qu'en 2021, mais plus âgée » - Élisabeth Algava et Nathalie Blanpain – Insee Première n° 1881 – Novembre 2021
- « Flux migratoires : un nombre d'entrées en France encore en retrait en 2021 par rapport à 2019 » - Pierre Tanneau - Insee Première n° 1945 - Avril 2023
- « Les chiffres clés de l'immigration 2022 » – Ministère de l'Intérieur et des Outre-Mer – Décembre 2023

Ménages

- « France, portrait social - Édition 2023 » – Insee Références – Novembre 2023
- « Projections du nombre de ménages à horizon 2030 et 2050 - Analyse des modes de cohabitation et de leurs évolutions » - Document de travail - Béatrice Boutchenik et Guillaume Rateau – CGDD/SDES – Décembre 2023
- « De 2 à 6 millions de ménages supplémentaires en France entre 2018 et 2050 » - Virginie Gamblin - Insee Focus n° 317 – Janvier 2024
- « Taille des ménages - Données annuelles de 1968 à 2021 » - Insee Chiffres-clés – Juin 2024

Bibliographie (2/4)

Résidences secondaires et logements occasionnels

- « Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus » - Frédéric Châtel, Nicolas Cochez, Marie-Pierre de Bellefon – Insee Première n°1871 – Août 2021
- « Résidences secondaires, meublés de tourisme et “logement permanent” en territoire touristique : enjeux et perspectives » - Julien Watine – CEREMA/UPEC/Lab’Urba – Mars 2024
- « Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c’est possible! » (p. 39 à 54 : Les résidences secondaires et les meublés touristiques) - FAP/FNH – Mars 2024

Logements vacants

- « Les mobilités résidentielles en France - Tendances et impacts territoriaux » - Observatoire des Territoires/CGET – 2018
- « Les façades atlantique et méditerranéenne conjuguent dynamisme de la population et de l’emploi » - David Desrivierre – Insee Première n° 1752 – Avril 2019
- « Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques » - Béatrice Boutchenik et Benoit Mathieu – CGDD/SDES – Décembre 2023
- « Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c’est possible! » (p. 23 à 39 : lutter contre la vacance des logements) - FAP/FNH – Mars 2024
- « Peut-on répondre aux besoins en logements en mobilisant le parc existant ? » - Maël Forcier – DGT Trésor-Éco - N°347 – Juillet 2024

Bibliographie (3/4)

Analyse et comparaison des méthodes de projection

- « Les besoins en logement et leur géographie - Comment les mesurer ? Quelle prospective ? » - Gérard-François Dumont - Les analyses de Population & Avenir n°13 – Décembre 2019
- Construction neuve et rénovation : les points communs des scénarios ADEME, négaWatt, The Shift Project et Pouget Consultants / Carbone 4 » - Mars 2022
- « Le besoin de construction de logements neufs. Méthodes et controverses » - Jean-Claude Driant – EUP - politiquedulogement.com - Juin 2023
- « Logement : Demande potentielle et besoins immédiats - Les implications méthodologiques et les nécessaires compléments » - Bernard Coloos – 83^{ème} Congrès HLM - Octobre 2023
- « Faciliter l'évaluation des besoins en logement par les acteurs locaux : la démarche Otelo » - Olivier Dupré (Cerema) et Luc Bercegol (DHUP) – politiquedulogement.com - Janvier 2024
- « La demande de logements : besoins réels et vision prospective » - IEIF – Juin 2024
- « 70 ans de chiffrage des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France » - Alexandre Coulondre (Lab'Urba) et Claire Juillard (Oggi Conseil) – PUCA/USH – Septembre 2024

Bibliographie (4/4)

Scénarios prospectifs

- Commission pour la relance durable de la construction de logements – Diagnostic et mesures phares » - dit « Rapport Rebsamen » - Mai 2021
- « Habiter dans une société bas carbone dans le cadre du plan de transformation de l'économie française » – The Shift Project – Octobre 2021
- « Le besoin de logements en France métropolitaine à l'horizon 2030 : nul ou important ? » - Gérard-François Dumont - Population & Avenir – Décembre 2022
- « La planification écologique dans les bâtiments » - Document de travail - SGPE – Juin 2023
- « Quelle méthodologie pour le calcul des logements neufs dans les scénarios Transition(s) 2050 de l'ADEME ? » – Albane Gaspard – ADEME – politiquedulogement.com - Juillet 2023
- « L'estimation des besoins en logements » - HTC/USH - 83^{ème} Congrès HLM - Octobre 2023
- « Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030 - Méthode et résultats » - Ismaël N'daw et Samuel Depraz - ESPI2R pour l'UNAM – Novembre 2023
- « Combien faut-il construire de logements neufs en France ? » - politiquedulogement.com - Michel Vivinis – Mai 2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

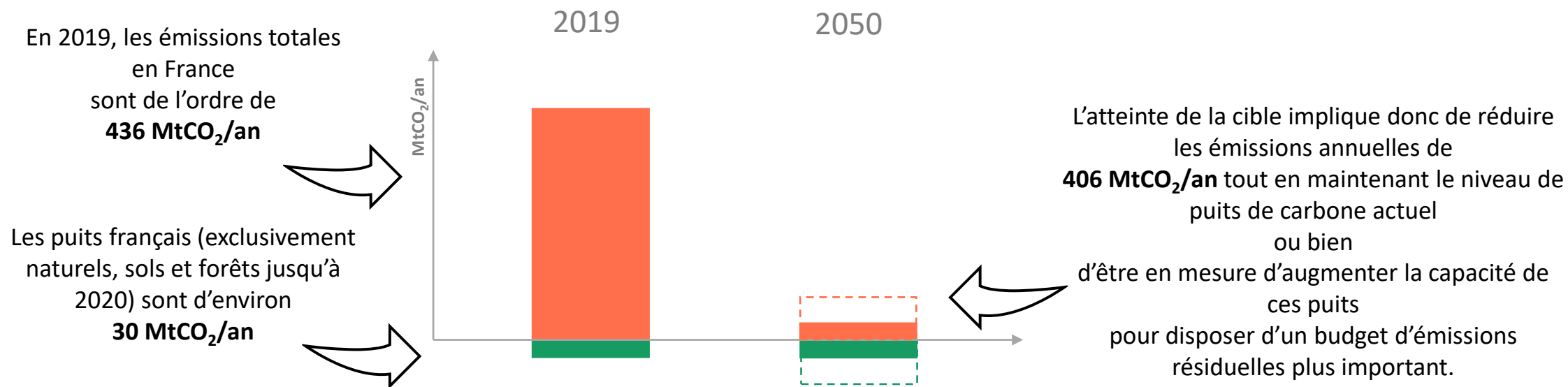
*Liberté
Égalité
Fraternité*



La construction neuve dans les scénarios Transition(s) 2050 de l'ADEME

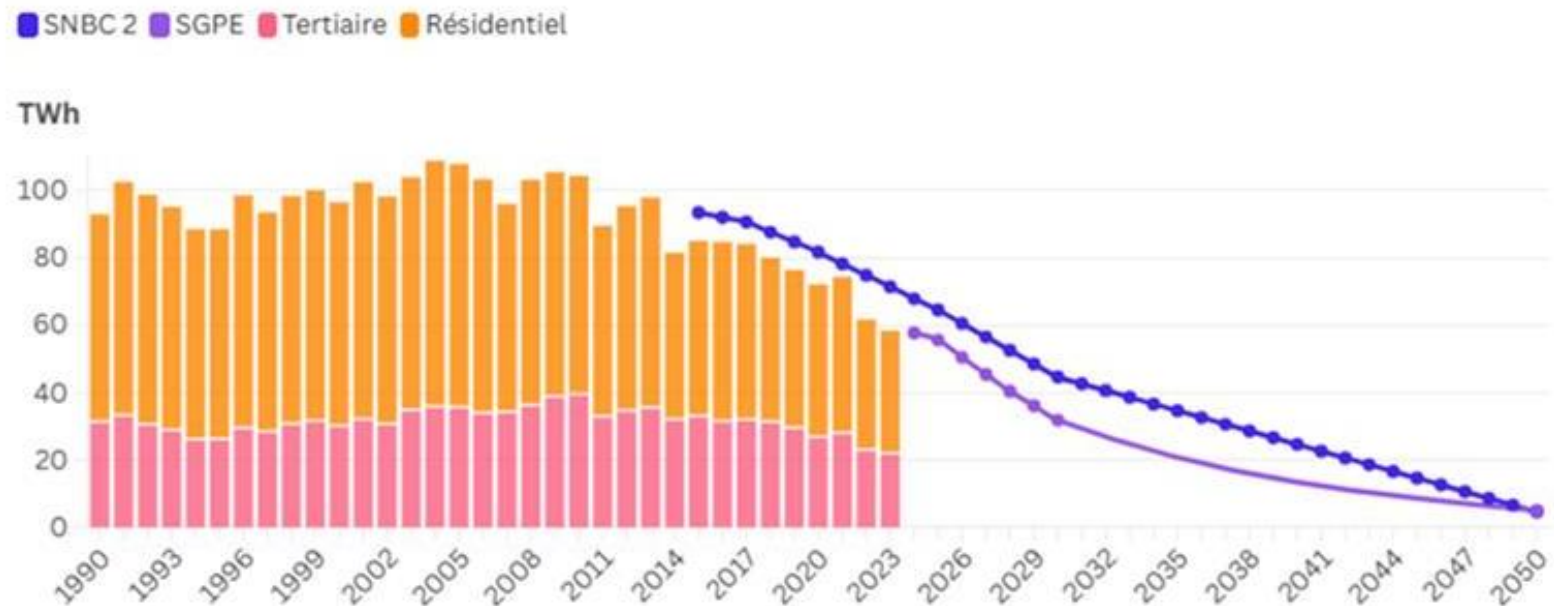
Les enjeux environnementaux du bâtiment

Objectif neutralité carbone en 2050 (1/2)



Objectif neutralité carbone en 2050 (2/2)

Emissions de Gaz à Effet de Serre liées à l'usage des bâtiments tertiaires et résidentiels



SDES, Chiffres clés du climat édition 2023 ; DGEC ; SGPE, Tableau de bord de la planification écologique •

Périmètre : Métropole et Outre-Mer

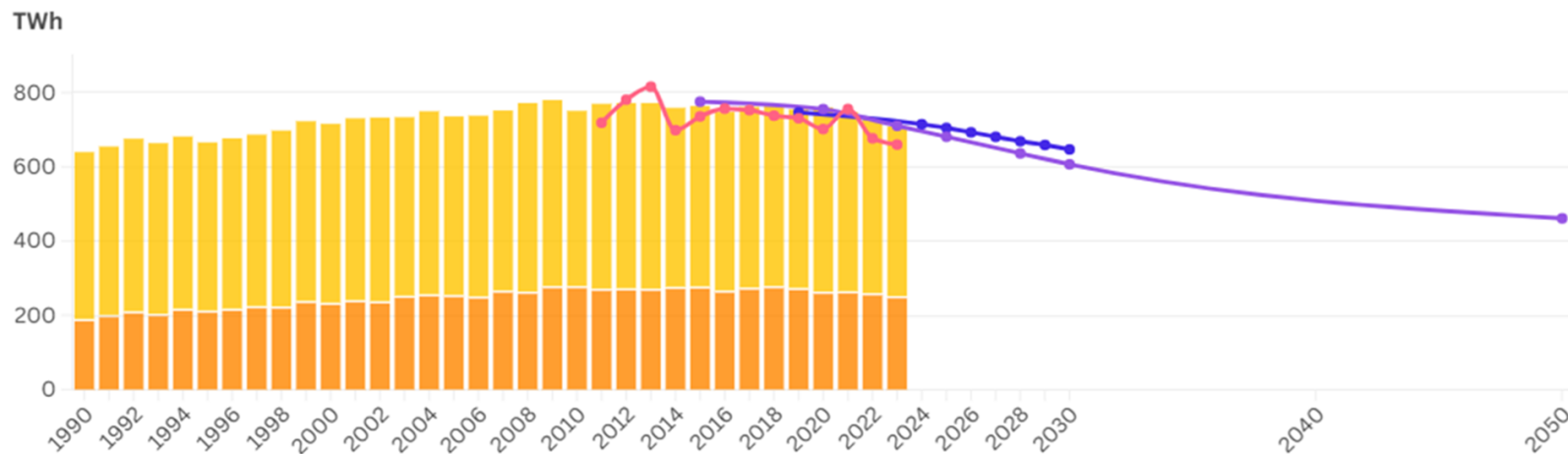
Le Haut Conseil pour le Climat (HCC), dans son rapport annuel 2024 confirme que le secteur a respecté le budget carbone défini par la SNBC 2 sur la période 2019-2023.

La baisse observée est en partie liée à des facteurs conjoncturels : la météo clémente (responsable de 30% de la réduction nette observée sur la période) et les efforts de sobriété en réaction notamment aux prix élevés de l'énergie en 2022. La rénovation des bâtiments a également permis de réduire les émissions de GES.

Les enjeux énergétiques

Consommation en énergie finale liée à l'exploitation des bâtiments résidentiels et tertiaires

■ Trajectoire SGPE ■ Trajectoire SNBC 2 ■ Secteurs tertiaire et résidentiel à climat réel (SDES, bilan énergétique 2023)
■ Secteur tertiaire à climat normal (SDES) ■ Secteur résidentiel à climat normal (SDES)



SDES, chiffres clés de l'énergie, SGPE - tableau de bord de la planification écologique, DGEC •

Périmètre : France Métropolitaine

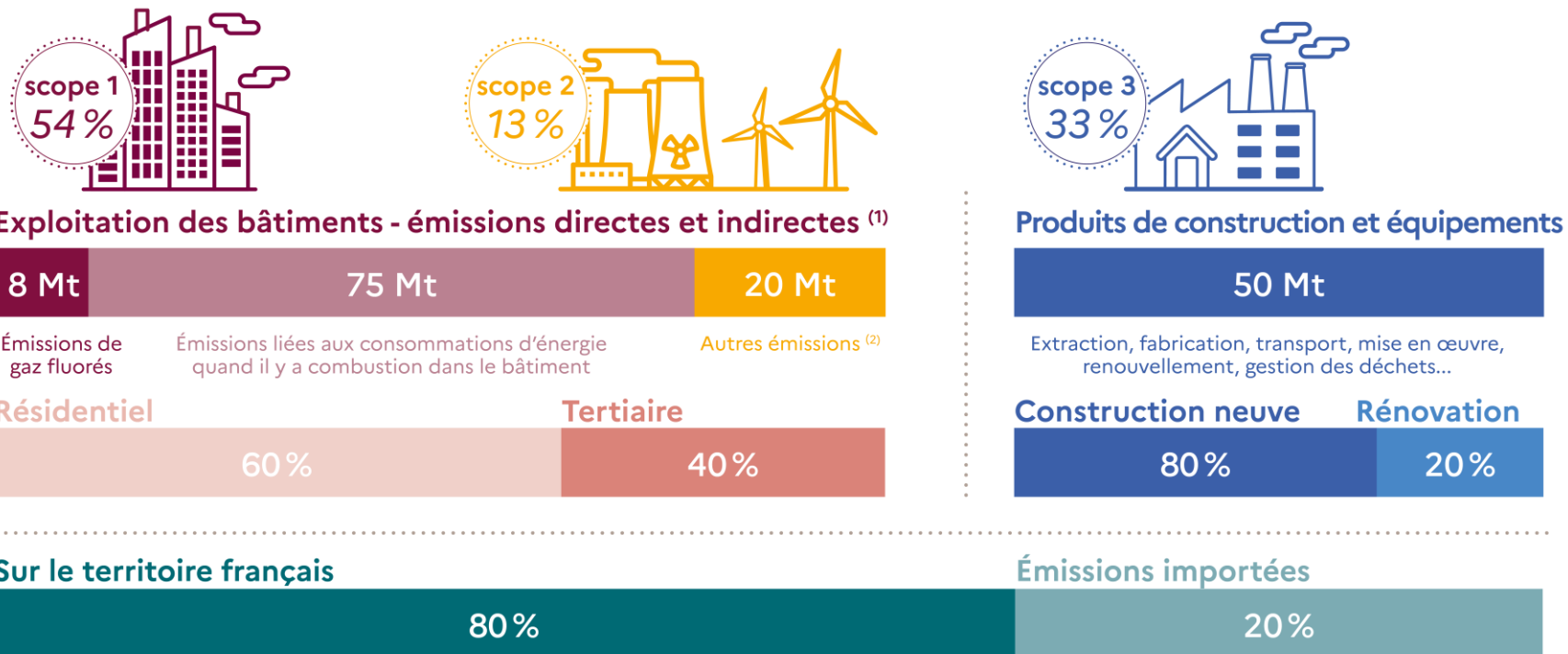
Accélération de la réduction ces dernières années qui positionne le pays sur la bonne trajectoire pour atteindre les objectifs fixés par la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) et par le SGPE.

Toutefois, cette accélération s'explique notamment par un **contexte particulier** : crise du covid en 2020 et 2021 et augmentation importante des prix en 2022 et 2023 qui ont entraîné un effort de sobriété inédit.

Une vigilance particulière de l'évolution de la consommation d'énergie sur les prochaines années sera nécessaire pour observer si cette réduction se pérennise.

Au-delà de la neutralité carbone : l'empreinte carbone du bâtiment

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE CARBONE DE LA CHAÎNE DE VALEUR BÂTIMENT (ANNÉE DE RÉFÉRENCE : 2019)



⁽¹⁾ Émissions comptabilisées selon le cycle de vie des vecteurs énergétiques. L'utilisation de produits domestiques est partiellement incluse. Sont exclus : les déchets et brûlage domestiques et eaux usées, les engins domestiques (ex : jardinage).

⁽²⁾ Autres émissions liées aux consommations d'énergie : celles relatives à l'usage de l'électricité, de réseaux de chaud/froid provenant de réseaux urbains.

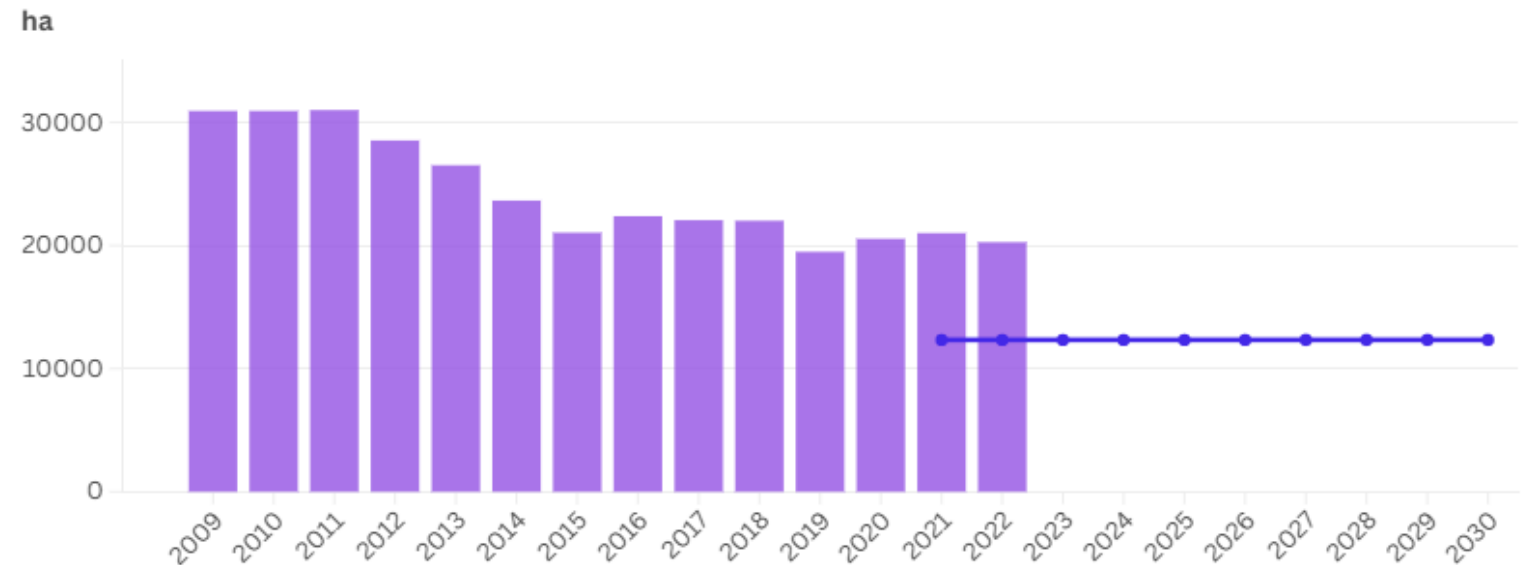
Les autres impacts environnementaux (1/2)

Lutte contre l'artificialisation des sols

- Sur ces 30 dernières années, l'augmentation de la surface par personne a **annulé** les gains GES liés à la rénovation des logements (25 m² en 1973 à 40 m² en 2013).
- Artificialisation des sols : entre 2006 et 2014, la surface au sol dédiée à l'habitat **a progressé plus vite que la population**

Surface d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (par destination)

■ Budget moyen annuel calculé pour la décennie 2021-2030 (OBJ ZAN)
■ Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Source: [CEREMA, portail de l'artificialisation](#) •
Périmètre : France dont DOM

Les autres impacts environnementaux (2/2)



Disponibilité des ressources

Ressources matérielles

22 Mt de déchets par an

-1% de réemploi

Eau

26% de l'eau consommée en France est dédiée à l'eau potable.

Des premières interdictions de permis de construire liées à la pénurie en eau.

Erosion de la biodiversité

Sur ces 30 dernières années, baisse **d'un tiers** des effectifs des populations d'oiseaux spécialisés des milieux bâtis

Les scénarios Transition(s) 2050 pour la construction neuve de logements

Les scénarios Transition(s) 2050

limiter ou compenser les impacts ?

Leviers d'action de
la transition
énergétique

SOBRIÉTÉ

EFFICACITÉ

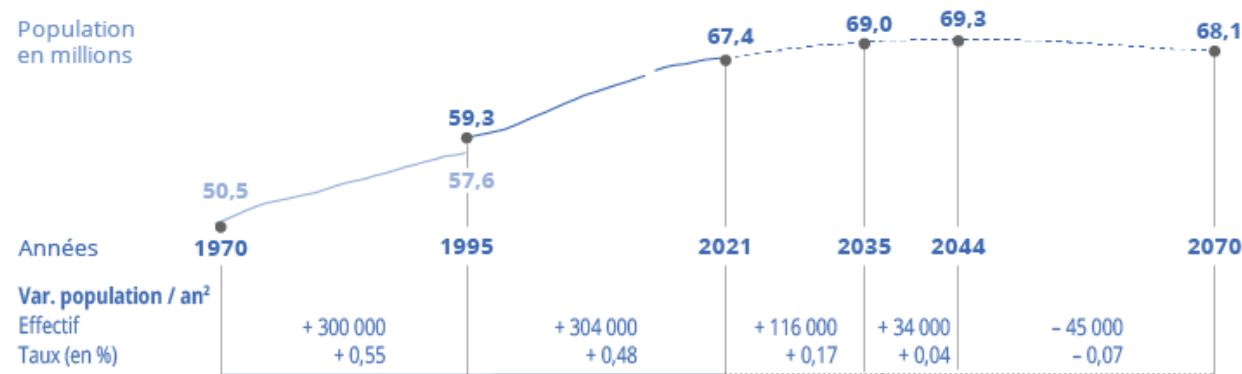
ENERGIE
DÉCARBONÉE

PUITS CARBONE



Une tendance de fond : le ralentissement démographique

- Une tendance de fond qui s'accroît : le ralentissement démographique, qui induit une baisse du besoin en logements neufs
- SDES, 2024 : 3,5 millions de nouveaux ménages à 2050 dans un scénario tendanciel, à 95% des personnes seules
- L'enjeu clé des modalités de logement des personnes âgées



Évolution de la population de 1970 à 2070 (scénario central) (INSEE, 2021)

Les résultats de Transition(s) 2050 (1/2)



S1 GÉNÉRATION FRUGALE



S2 COOPÉRATIONS TERRITORIALES



S3 TECHNOLOGIES VERTES



S4 PARI RÉPARATEUR

Limitation de la construction neuve

- Mobilisation du parc existant (logements vacants, résidences secondaires)
- Pratiques de cohabitation
- Meilleure adéquation entre surface du logement et nombre de personnes par ménage
- Baisse de la part des maisons individuelles dans la construction neuve

En cumulé, sur 2015-2050 :

- **4** millions de logements neufs dans S1
- 5 millions de logements neufs dans S2 (sobriété moins poussée)

« Nouvel esprit Haussmannien » :

- Stratégie de déconstruction / reconstruction de logements collectifs

En cumulé, sur 2015-2050 :

- **12** millions de logements neufs

Poursuite des tendances

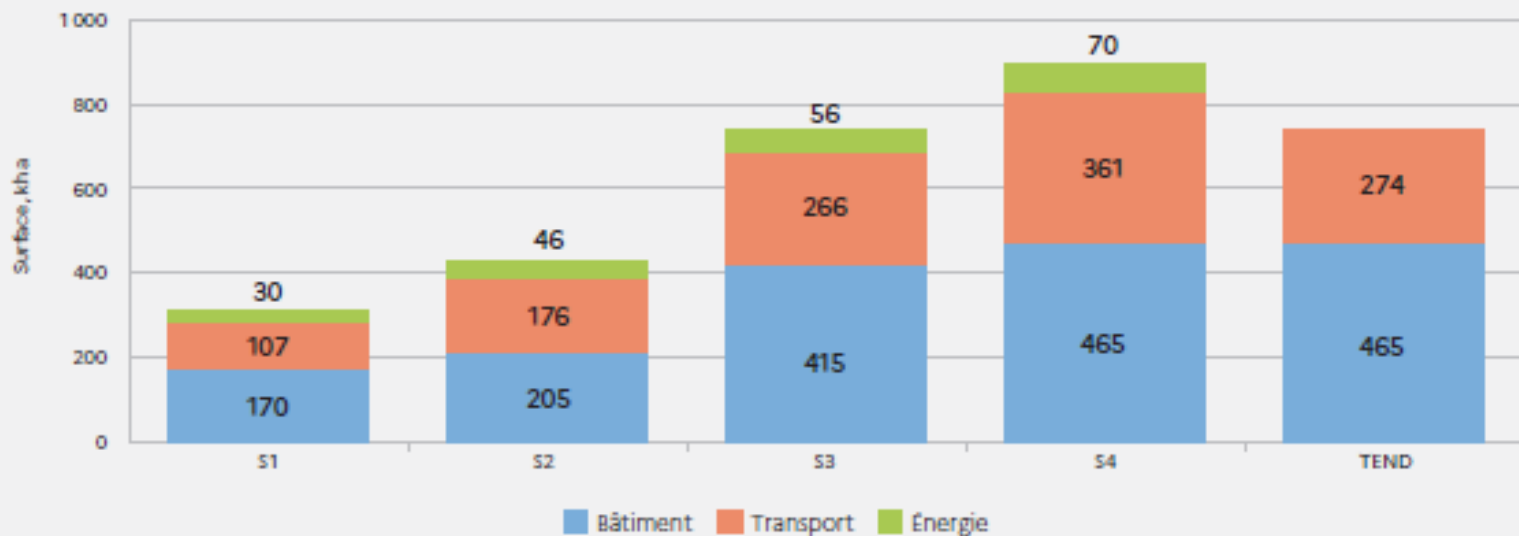
- Baisse de la construction neuve liée à la démographie
- Poursuite du desserrement des ménages
- Place importante de la maison individuelle

En cumulé, sur 2015-2050 :

- **10** millions de logements neufs

Les résultats de Transition(s) 2050 (2/2)

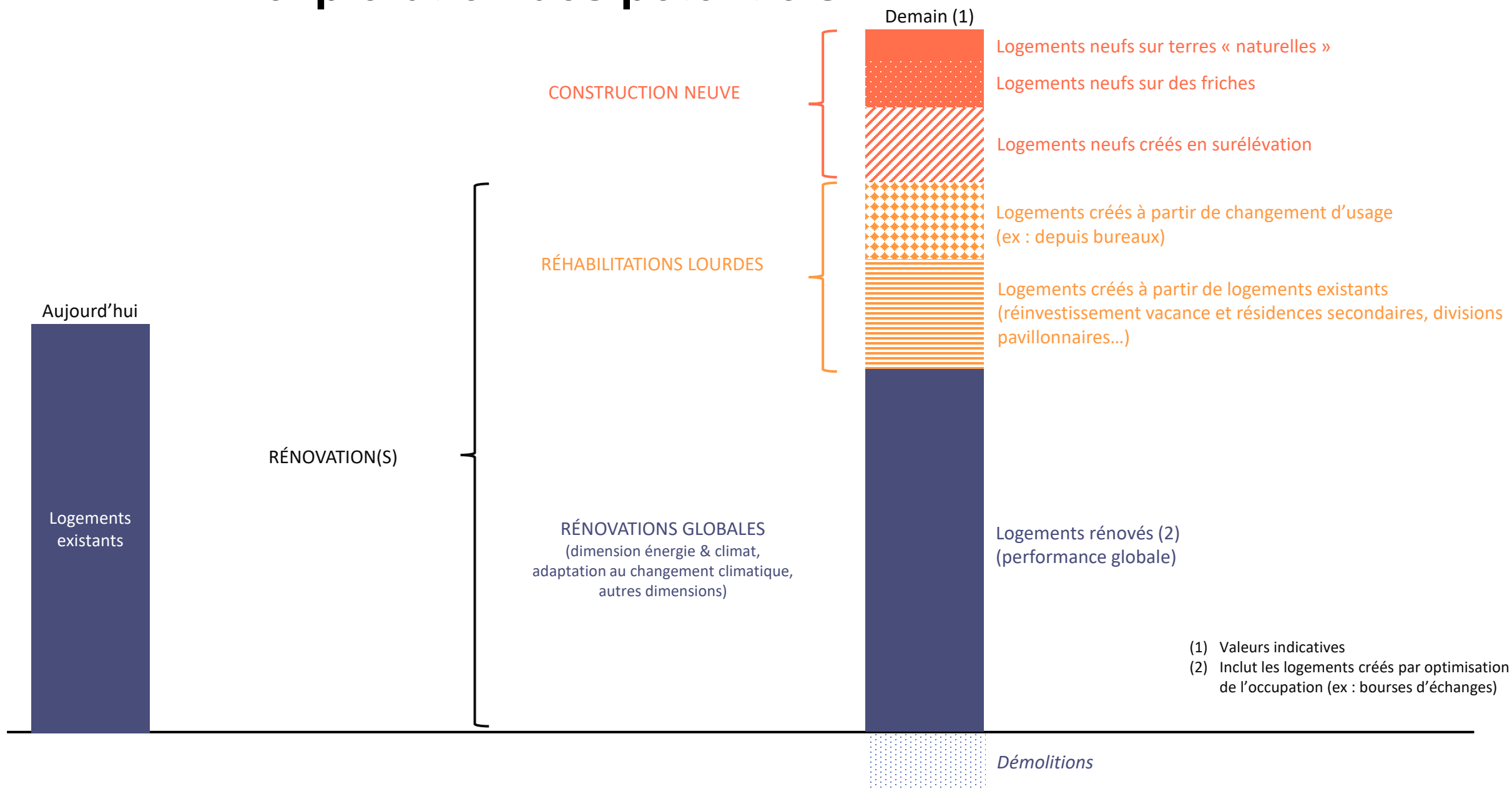
Graphique 1 Bilan des surfaces artificialisées additionnelles selon les scénarios



Seuls S1 et S2 permettent d'atteindre une réduction d'artificialisation sur la période 2022-2031 de plus de 50 % par rapport au rythme de la décennie précédente (Objectifs Loi Climat & Résilience)

Les enjeux économiques et sociaux

Vers une pluralité de modalités de création de logement : exploration des potentiels



Vers une évolution des activités : exemple du scénario 2

Gestionnaires de déchets

- Évolution du métier : massification du réemploi, amélioration de la valorisation des déchets.

Bailleurs sociaux

- Évolution du métier : accompagnement des ménages dans l'usage du logement, développement de services pour adapter la taille des logements à celle des ménages.
- Diversification de l'activité : repérage de bâtiments à rénover.

Foncières / investisseurs

- Évolution du métier : rénovation et/ou changement d'usage de leur parc tertiaire, développement de leur portefeuille d'actifs résidentiels.
- Diversification de l'activité : développement d'offres de services.
- Progression de foncières régionales avec des investisseurs locaux sur les territoires.

Energéticiens / équipementiers

- Évolution du métier : R&D (amélioration du rendement des équipements, low-tech), élargissement du panel de solutions (énergies renouvelables), intégration dans la phase de conception pour améliorer l'efficacité des systèmes, nouvelles offres de « pilotage » de l'énergie.

Fabricants de matériaux

- Évolution du métier : investissement dans la décarbonation de l'industrie, développement de matériaux à partir de matières recyclées et du réemploi.
- Structuration des filières matériaux biosourcés et géosourcés.

Aménageurs / Urbanistes

- Évolution du métier : mobilisation des logements dans les territoires accueillant de nouveaux habitants, reconfiguration de l'immobilier tertiaire, développement de la concertation pour associer efficacement les habitants aux projets d'aménagement, adaptation des projets d'aménagement aux spécificités du territoire et intégration de la nature en ville.

Promoteurs

- Changement de métier : positionnement sur des projets immobiliers de restructuration et de rénovation d'immeubles.
- Évolution du métier : passage d'une stratégie d'offre à une stratégie d'écoute de la demande.
- Diversification de l'activité : services immobiliers.
- Rééquilibrage territorial de l'activité.

CMistes

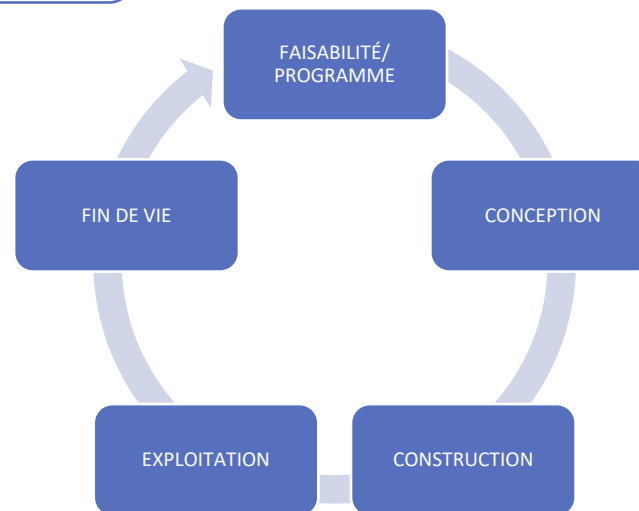
- Changement de métier : rénovateur global.
- Évolution du métier : adaptation des offres constructives aux exigences réglementaires (bioclimatisme, garantie de résultat, matériaux biosourcés).
- Diversification de l'activité : fourniture de services.

Maîtrise d'oeuvre

- Évolution du métier : fort développement de la conception de projets de rénovation, regroupement de la conception architecturale et technique, multidisciplinarité, engagement sur la garantie de résultats.
- Renforcement de la place de la maîtrise d'oeuvre.

Entreprises de construction

- Évolution du métier : progression forte de l'activité rénovation, garantie de performance, diversification des matériaux et des modes constructifs.
- Regroupement des entreprises pour se positionner sur des chantiers plus significatifs et multifilières.
- Baisse de l'activité de gros oeuvre.



Entreprises générales

- Évolution du métier : progression forte de l'activité rénovation, garantie de performance, utilisation de nouveaux matériaux et systèmes constructifs.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Bâtiment
albane.gaspard@ademe.fr



L'évaluation des besoins de logement

B Coloos

15 janvier 2025

Un exercice qui vaut autant par sa démarche que par son résultat

- S'interroger sur Combien? Où? Quoi?
- ... implique une réflexion prospective sur
 - Population des ménages
 - Leur taille
 - Évolution des RS
 - Etc.
- Intéressant de revenir sur le ETC...

Sur les besoins de rattrapage ou instantanés

- 1/ De quoi parle-ton?

- 2/ Cela est-il justifié?

Droit au logement ou droit du logement? Qui paye?

Droit au logement ou droit à l'hébergement?

- 3/ Si oui, Cela impose :

- de définir une norme (frontière pour le mal logement entre acceptable et inacceptable);
- de s'interroger sur les sources (Illustration: Cas Hollandais sur décohabitation souhaitée ou pas);
- de se donner un horizon.

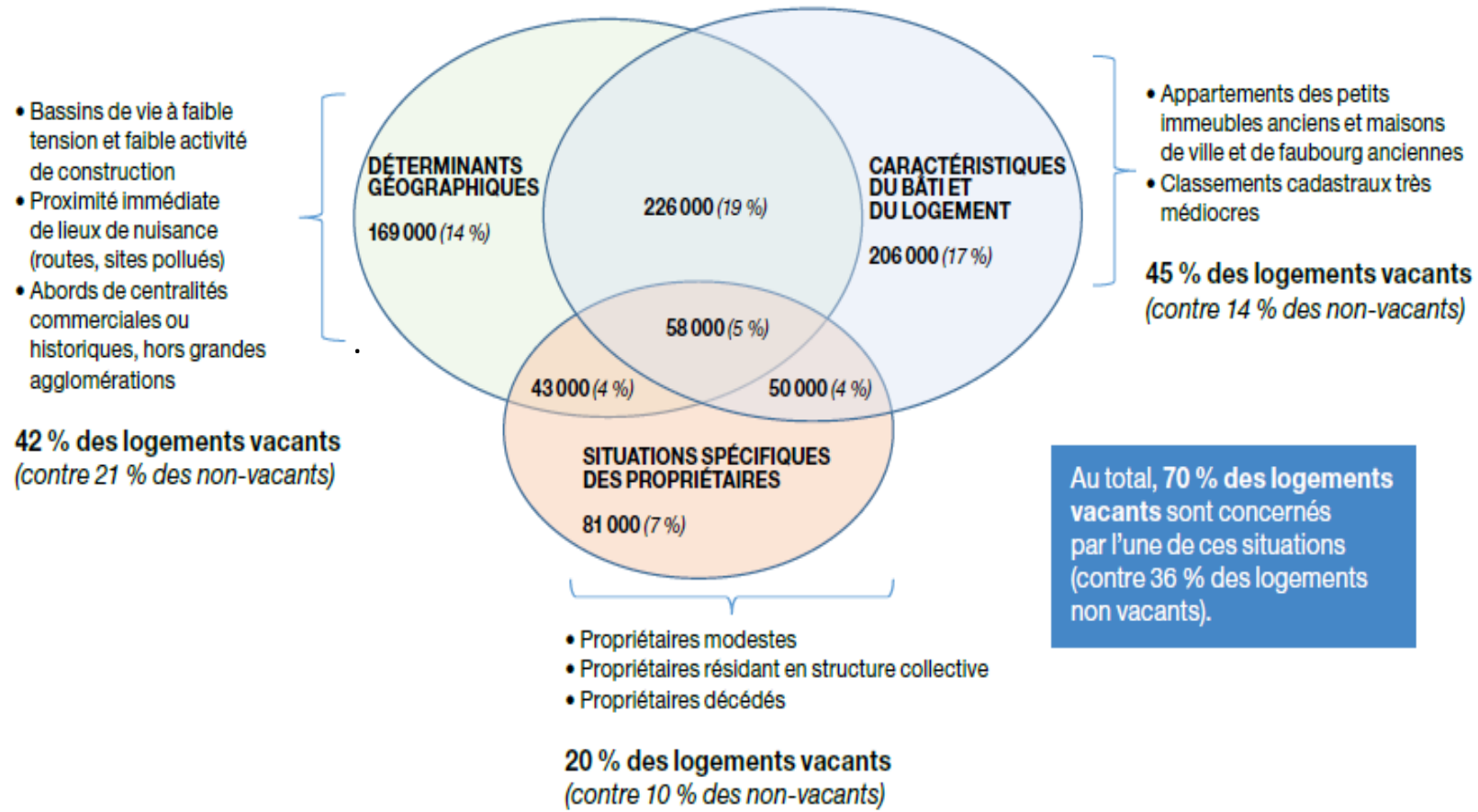
Sur évaluation de la désaffectation nette

- 1/ Définition
 - désaffectation brute (le nombre de logements ayant disparu au cours d'une période donnée par disparition de logements par démolition, changement d'usage (un logement devenant, par exemple, un local d'activité), ou fusion (deux petits logements en devenant un plus grand))
 - désaffectation nette, soit le solde après déduction des logements étant apparus hors construction neuve (on parle alors de « réaffectation »), par changement d'usage (un local d'activité devenant un logement) ou éclatement (un grand logement transformé en deux petits, subdivision pavillonnaire...).
- 2/Querelle de l'évaluation (Zéro? , 30 000? , 50 000?)

Question centrale: réhabilitation plutôt que démolition-reconstruction?

- Nième Plan national de **lutte contre** les logements vacants
- Les 6 facteurs d'obsolescence
 - - Territoriale : attractivité de la localisation, distance aux transports en commun,
 - - Sociologique : bien-être, adaptation aux nouveaux usages,
 - - Économique : coût d'exploitation et de maintenance, productivité des occupants,
 - - Architecturale : architecture datée, parti technico-architectural plus ou moins flexible,
 - - Technique : enveloppe, équipements, connectivité,
 - - Réglementaire : sécurité, santé, environnement, énergie
- Les avantages écologiques de la réhabilitation
- Quid de la partie recyclable?
 - La question centrale du coût de remise à niveau

Question centrale: réhabilitation plutôt que démolition reconstruction?



Conséquence du changement climatique: a combien se monte les sorties inévitables?

- Confort d'été: nouveau facteur massif d'obsolescence
- Inondation
- Migration interne- La Baie de somme avant la baie de Cannes?
- Erosion côtière et montée des eaux (500 000 disparitions? Plus?)

Le développement de la double résidence

- Evolution des modes de vie et ...
- des conditions de travail (quid du télé travail)

- Lien avec RS (Cf. exposé de MV)
- Lien avec location temporaire (Airbnb, ...)

Au final, un segment mal connu à explorer!