

LUNDI 31 JUILLET 2023

# Synthèse

N° CE22\_0287 POUR EGF-BTP

ESCP  
JUNIOR | CONSEIL



**COMMANDITAIRE**

Laurence FRANCQUEVILLE



**SIGNATAIRE POUR EGF-BTP**

Laurence FRANCQUEVILLE



**CHEFS DE PROJET**

Clara FASAN  
Théophile LASSERRE



**RESPONSABLE QUALITÉ**

Thomas ISSALY

# Sommaire

01

Contexte et objectifs

02

Données générales & parc existant

03

Besoin en logements neufs

04

Conclusions

05

Annexes

06

Vos interlocuteurs



# 01

Contexte et objectifs



# Contexte



## Votre organisation

EGF-BTP est une **organisation professionnelle regroupant les entreprises générales** françaises qui livrent des ouvrages « clé en main » à leurs clients. Votre syndicat, créé en 1903, compte aujourd'hui plus de **80.000 collaborateurs** et des entreprises allant du grand groupe à la PME. Vous œuvrez afin de promouvoir leurs statuts et **l'innovation** face aux défis de la transition numérique et écologique qui touchent le BTP.



## Votre projet

Dans le cadre de la crise du logement actuelle, vous cherchez à réaliser une **étude nationale destinée à quantifier les besoins des Français** sur le marché du **résidentiel** (en neuf et en rénovation) et du **non résidentiel** (en rénovation), à partir des données régionales disponibles. Votre objectif est de défendre publiquement les perspectives offertes à votre secteur.



## Nos objectifs

Vous faites appel à ESCP Junior Conseil pour réaliser une **étude globale du marché** et en déterminer les **besoins** et les **opportunités**. Il s'agit **d'évaluer les parcs existants** et de quantifier la demande en neuf et les besoins de rénovation **à l'échelle nationale** en fonction des caractéristiques démographiques et sociologiques des zones étudiées.

# Objectifs



## LE RÉSIDENTIEL NEUF

Le premier objectif de la mission est d'étudier le marché du résidentiel neuf en France. Vous souhaitez estimer les besoins en logements neufs (occupés et vacants) et connaître l'offre existante actuelle. Il s'agira d'établir un panorama du marché actuel et de ses tendances de fond afin de dessiner des projections à moyen terme. L'objectif : quantifier la demande pour montrer que le fossé ne cesse de se creuser par rapport à l'offre de logements neufs.



## LE RÉSIDENTIEL À RÉNOVER

Le second objectif de la mission est d'analyser le marché du résidentiel à rénover en France. Vous cherchez à recenser les besoins en rénovation pour les logements et mesurer le parc existant pour déterminer l'offre actuelle sur ce marché. L'objectif : quantifier le besoin en rénovation de logements pour montrer que l'outil de production n'est pas dimensionné pour répondre aux ambitions des pouvoirs publics.



## LE NON- RÉSIDENTIEL À RÉNOVER

Le troisième objectif est de connaître l'état actuel de l'offre de biens à rénover en mesurant le parc existant du non-résidentiel en France. Vous souhaitez également évaluer les besoins en rénovation et les perspectives qu'offrirait ce secteur. L'objectif : quantifier le besoin en rénovation de locaux non résidentiels pour montrer que l'outil de production n'est pas dimensionné pour répondre aux ambitions des pouvoirs publics.

# 02

Données générales & parc existant



# 02.a

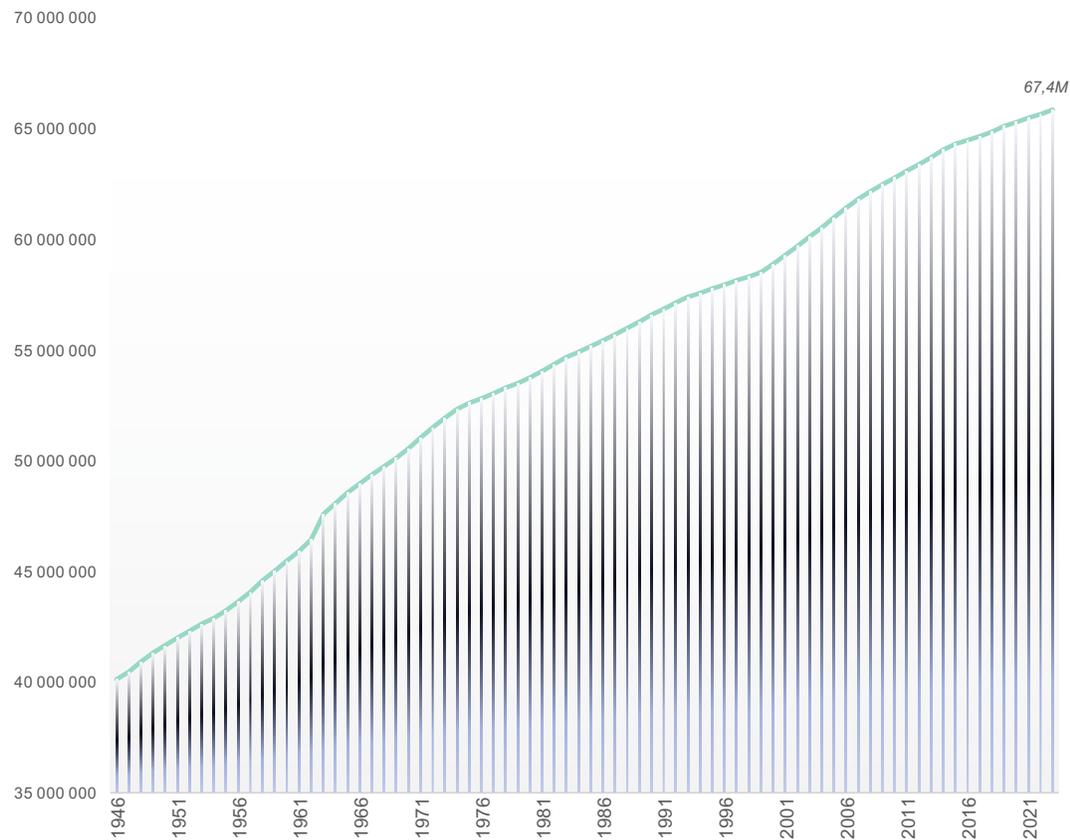
Données générales



# Démographie

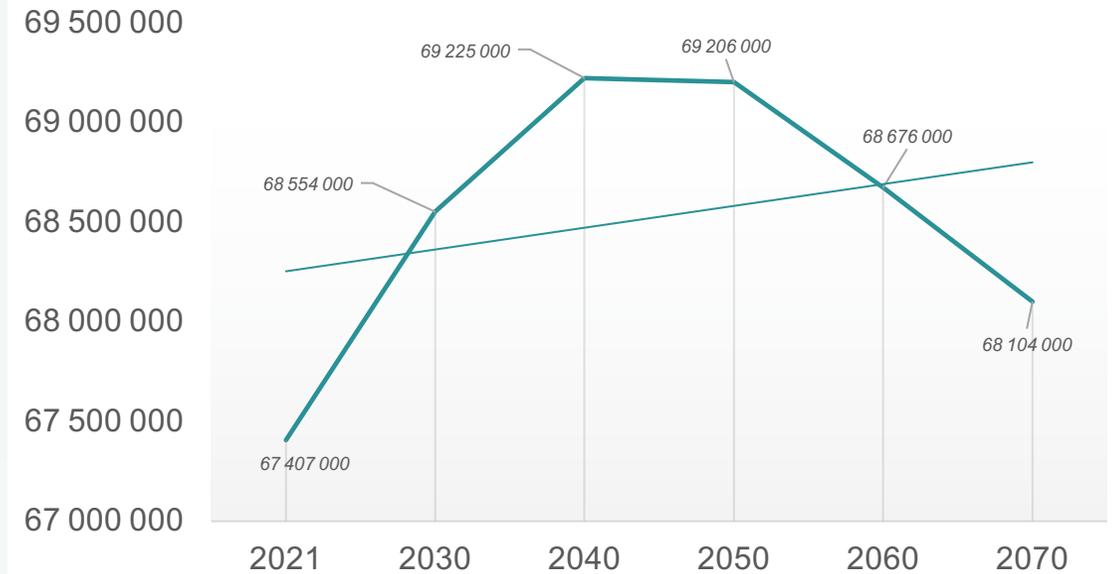
## Une population en augmentation jusque 2040

Évolution de la population française depuis 1946

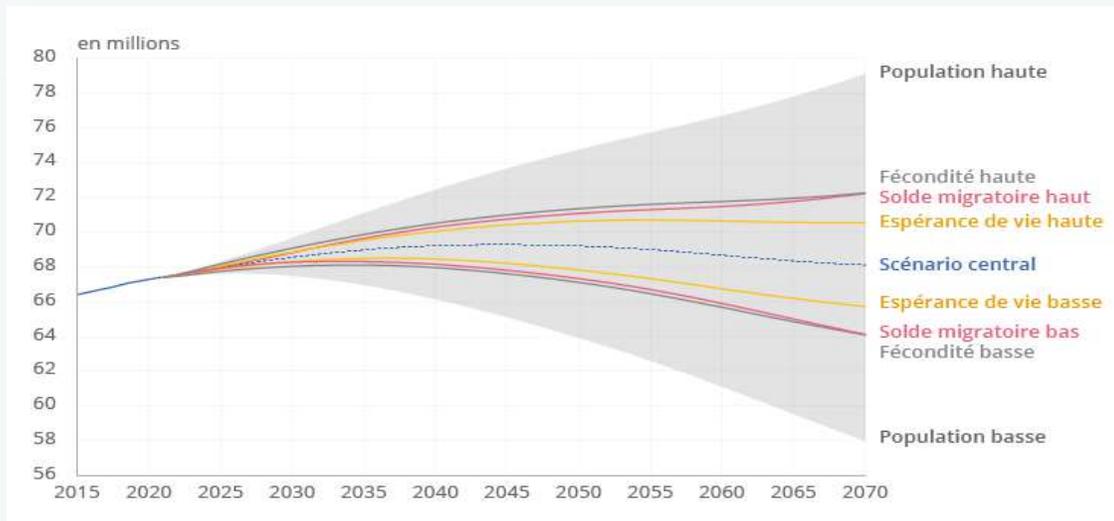


Source : INSEE, Population and population structure, janvier 2023

Projections de population d'ici 2070



Source : INSEE, 68,1 millions d'habitants en 2070, novembre 2021

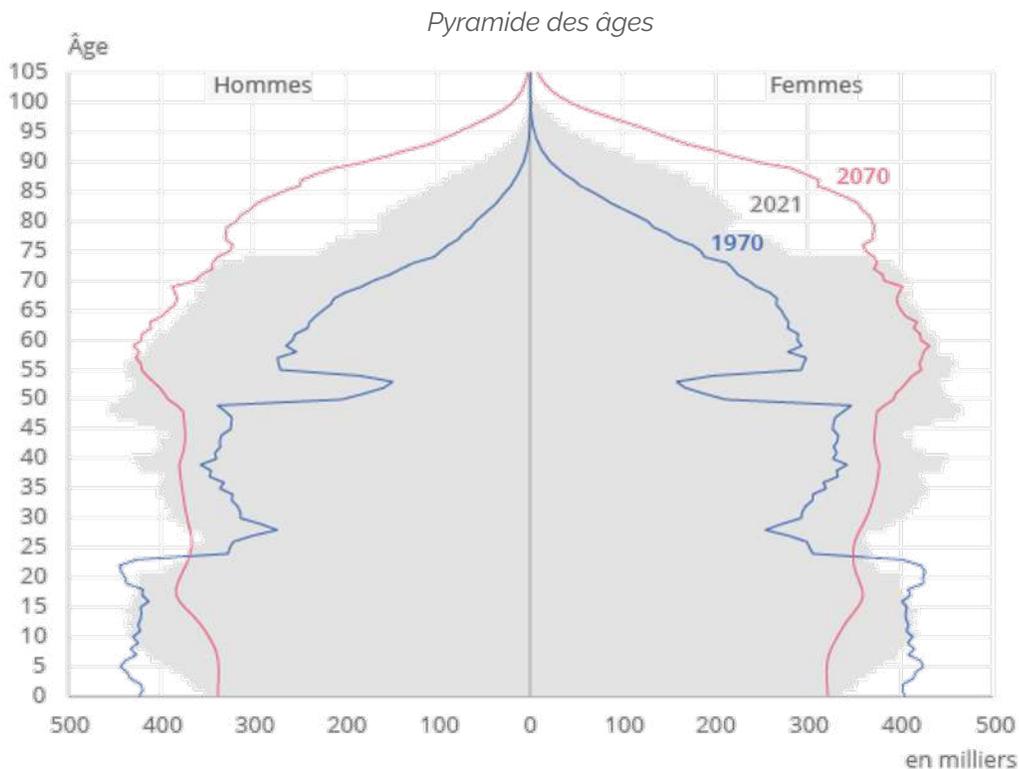


Source : INSEE, estimations de population et projections de population 2021-2070, novembre 2021

02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Démographie

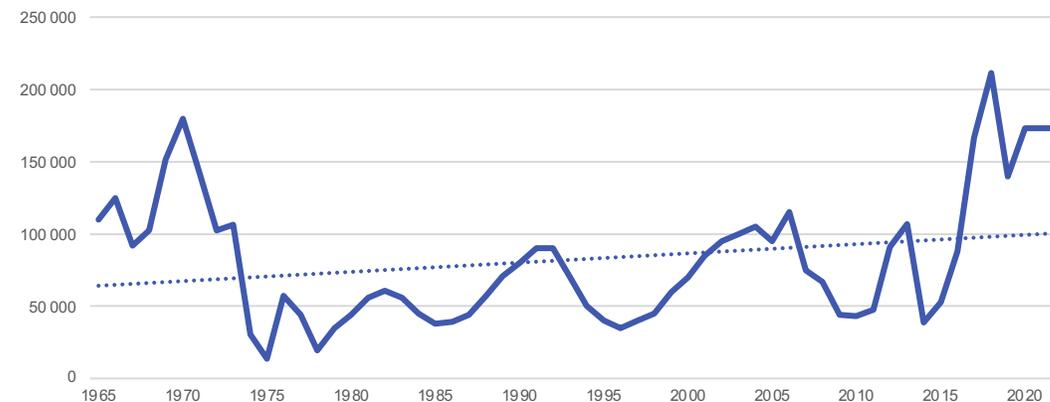
## Pyramide des âges et solde migratoire



Source : INSEE, estimations de population et scénario central des projections de population 2021-2070, novembre 2021

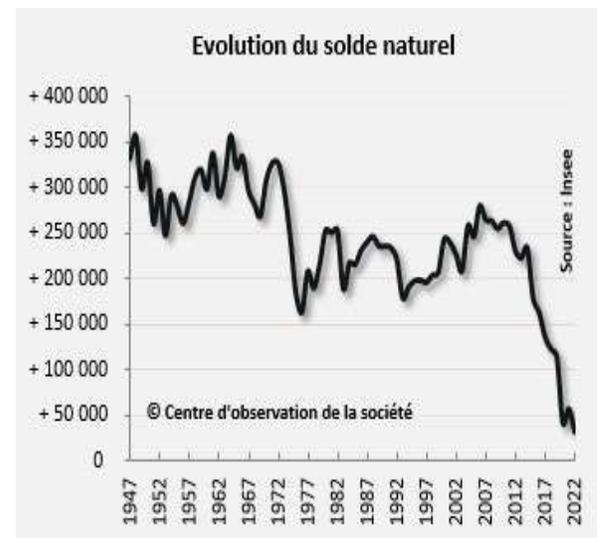
D'ici à 2070, la part des **plus de 75 ans augmente considérablement**, expliquant l'augmentation de la population française. Cette répartition de la population présente deux possibilités : soit ces personnes seront à la recherche de **nouveaux logements** (souvent en zone rurale, libérant donc des logements urbains), soit elles **conserveront leur logement**, entraînant dans les deux cas un **renforcement des besoins en logements neufs**.

Solde migratoire annuel



Source : INSEE, janvier 2023

Depuis 1965, le solde migratoire de la France est en **moyenne positif de 82 000 personnes** avec une tendance constante à la hausse. A court terme, c'est le solde migratoire qui **tire la demande en logements**.

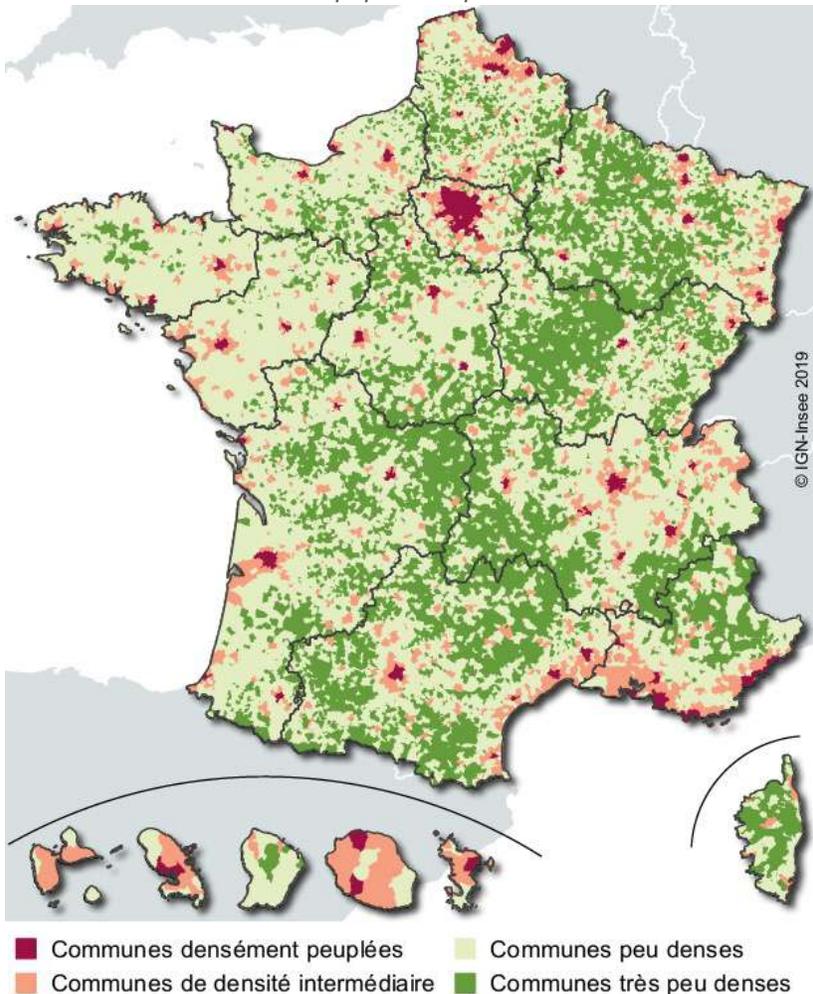


Parallèlement, le **solde naturel** de la France est en **baisse constante** depuis 2015 avec des décès en hausse et des naissances en baisse. Combiné au solde migratoire, il explique **la faible augmentation de la population française**.

# Démographie, répartition géographique (1/2)

La progression de la population concerne toutes les zones

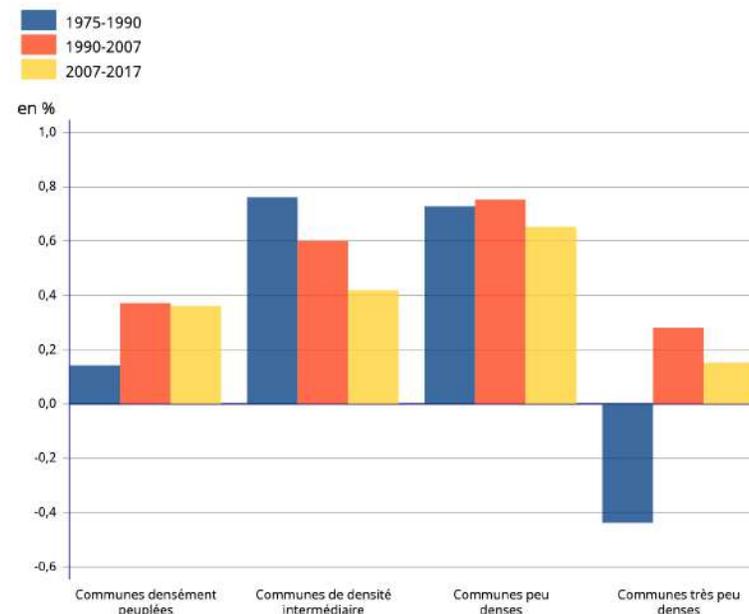
Densité de population par commune



**38%** de la population française vit dans des zones « densément peuplées » (50% des habitants vit dans une zone de densité supérieure à 1 500 habitants/km<sup>2</sup>). Cela représente environ 25 millions de personnes. Ces habitants se concentrent ainsi sur 781 communes, soit seulement 2,2% du total des communes.

Le graphique ci-contre représente la **variation annuelle de la population** par zone et par époque. On remarque que les **communes de densité moyennes et peu denses** sont en **perdes de vitesse** depuis 1975, là où les **communes densément peuplées** restent très prisées

Taux de variation annuel de la population selon le niveau de densité des communes et la période



Source : INSEE

02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Démographie, répartition géographique (2/2)

## Des bassins de population importants centrés autour des métropoles

La carte ci-contre présente les variations annuelles de la densité de population entre 2007 et 2017 à l'échelle nationale.

Il apparait clairement que la croissance de la population est concentrée autour de quelques pôles clairement attractifs. Ils sont bien entendu corrélés aux bassins d'emplois.

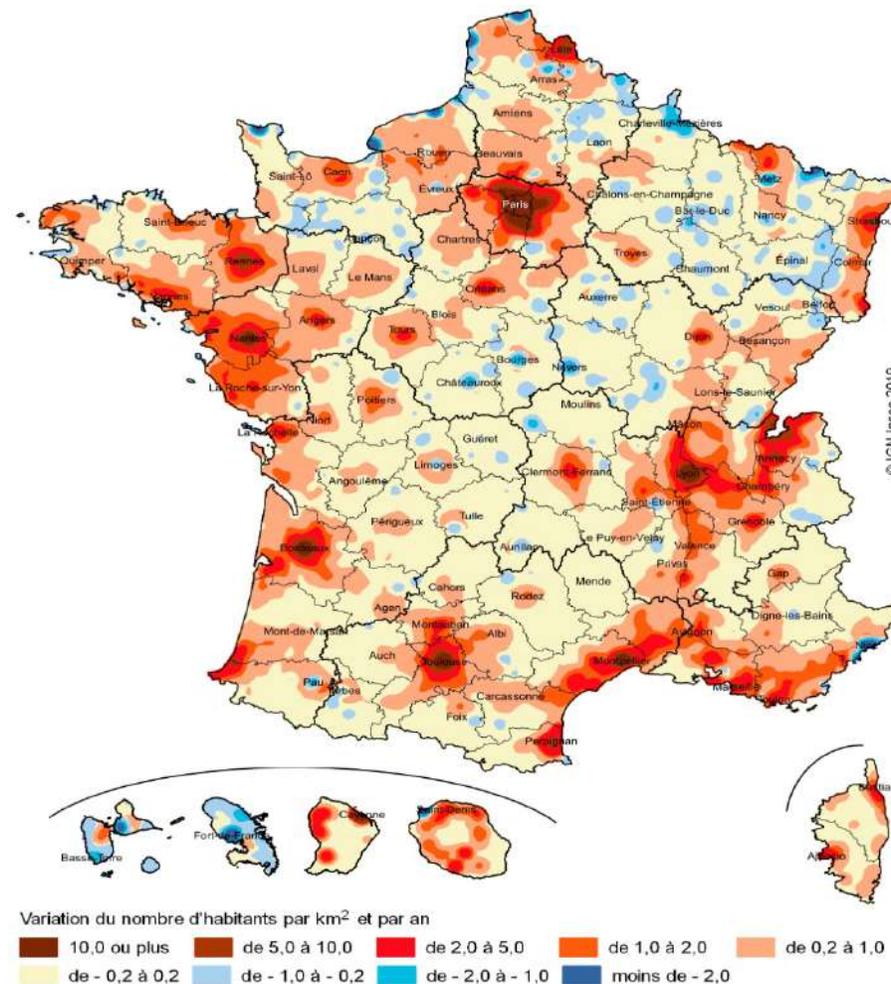
Lille, Paris, Strasbourg, Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon, Toulouse, Montpellier et Perpignan connaissent même une variation à deux chiffres.

On inscrit ci-dessous les populations (en milliers) des principales agglomérations françaises et leur croissance, qui entraîne une augmentation de la demande de logements et de non-résidentiel.

	1980	2023	Croissance
Paris	8669	11208	23%
Lyon	1278	1761	27%
Lille	956	1079	11%
Bordeaux	633	1000	37%
Toulouse	534	1060	50%

Données consolidées depuis [macro-trends.net](https://www.macro-trends.net)

Variation du nombre d'habitants par km<sup>2</sup> et par an en France de 2007 à 2017



Source : INSEE, recensements de la population 2007-2017.

## 02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Démographie, répartition géographique, rattrapage ?

## Une population plus jeune dans les grandes aires urbaines déjà denses

**33%** de la population française vit dans des zones **peu denses ou très peu denses**. C'est bien au dessus de la moyenne européenne qui ne se situe qu'à **24%**. C'est même très nettement inférieur dans les pays frontaliers : 14% en Espagne et en Belgique, 18% en Italie, 19% en Suisse et 21% en Allemagne. La France présente quant à elle des chiffres similaires à ceux des pays nordiques. Cependant, **l'urbanisation a été et est toujours très forte** dans le pays pouvant laisser croire à un rattrapage de ses voisins.

Aujourd'hui, **80%** de la population réside dans une **unité urbaine** et **50%** dans une **unité urbaine** de plus de 500 000 habitants.

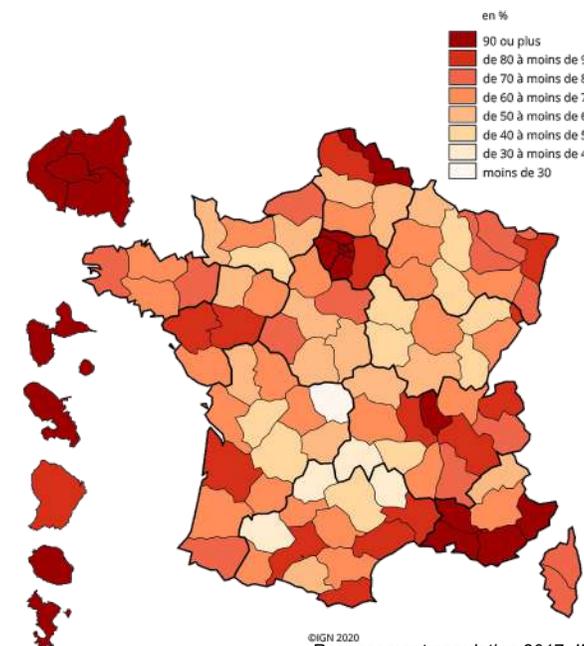
**Unité Urbaine** : Les unités urbaines regroupent une ou plusieurs communes partageant une même zone de bâti continu et comptant au moins 2 000 habitants dans cette zone.

La part d'habitants vivant en zone urbaine a donc augmenté de 1,5% en 10 ans soit **quasiment un million** de personnes supplémentaires. **Deux phénomènes** sont ici à souligner :

- La population augmente **plus vite dans les communes qui ont intégré une zone urbaine** en 2010 et 2020 : **+16,2%** contre 4,7% à l'échelle nationale.
- La population des grandes zones urbaines est **plus jeune** qu'ailleurs : **16,7%** de 18-29 ans dans les unités urbaines de plus de 100k habitants contre 11,5% pour les autres aires urbaines.

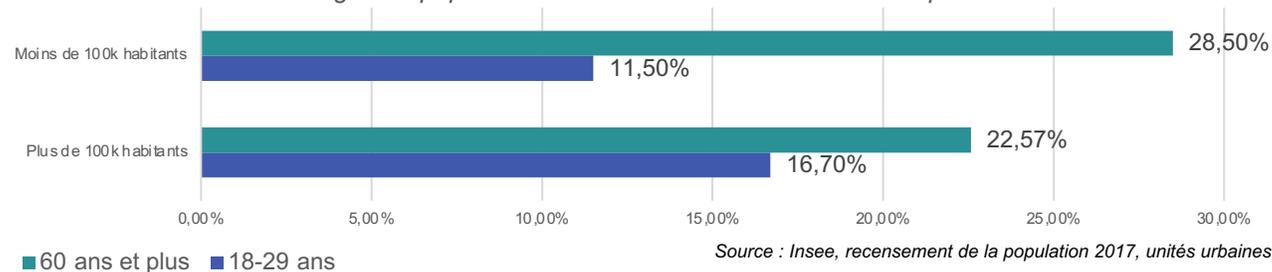
Chiffres tirés de l'étude « Toujours plus d'habitants dans les unités urbaines », INSEE, octobre 2020

Part d'habitants vivant en zone urbaine



©IGN 2020  
Recensement population 2017, INSEE.

Âge des populations des communes de moins et de plus de 100k habitants.



Source : Insee, recensement de la population 2017, unités urbaines 2020

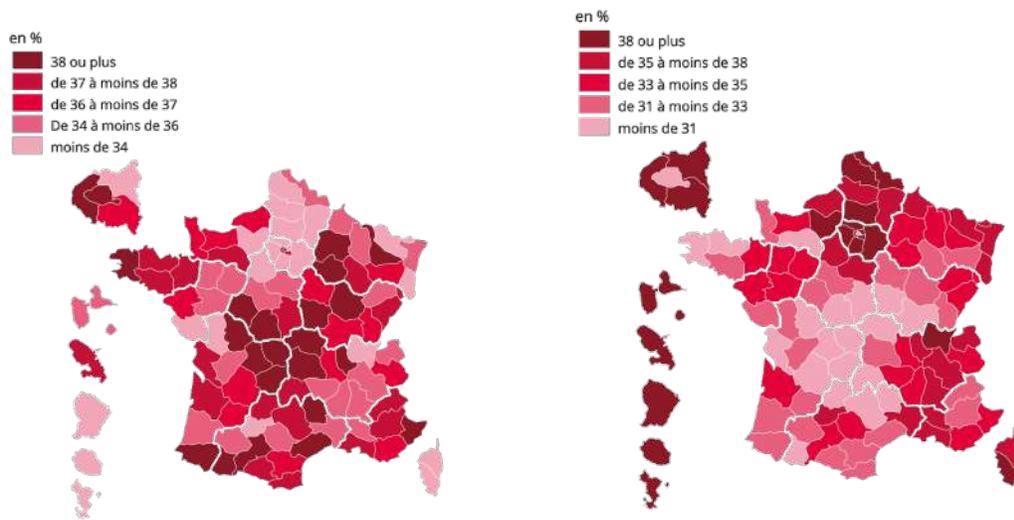
02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Composition des ménages

## L'évolution de la société conduit à des foyers plus nombreux mais plus petits

La France compte aujourd'hui 30 millions de résidences principales. Conséquence de la mutation de la société (espérance de vie, recomposition familiale), ils comptent aujourd'hui en moyenne 2,2 personnes contre 2,6 en 1990.

La part de personnes vivant seules est en effet en forte augmentation : 20% des plus de 15 ans contre 13% en 1990.

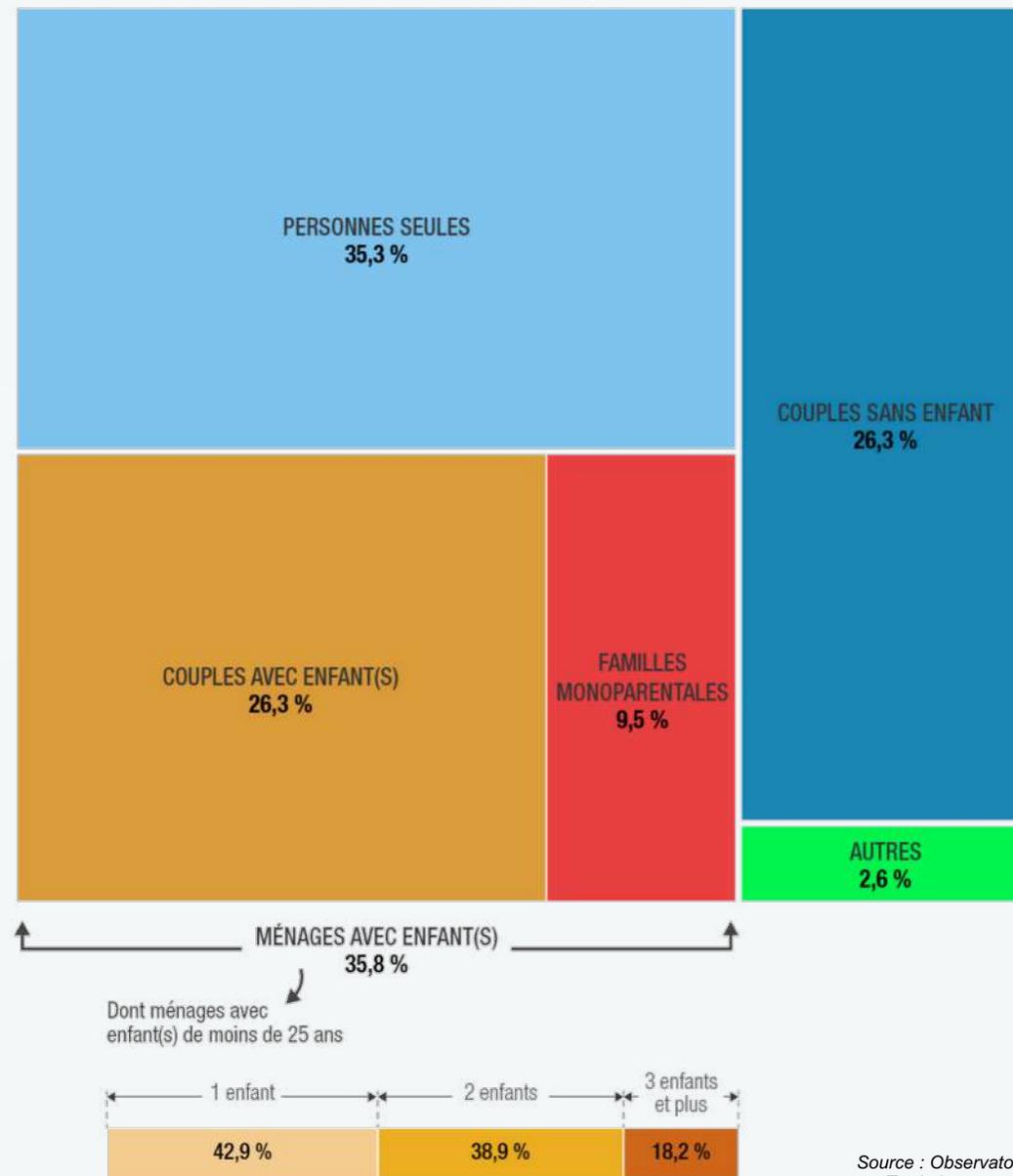


Part de ménages d'une personne

Part de ménages avec un enfant

Source : INSEE, recensement de la population, 2017.

Composition des ménages français



Source : Observatoire des Territoires, mars 2020.

# Sociologie : Généralités

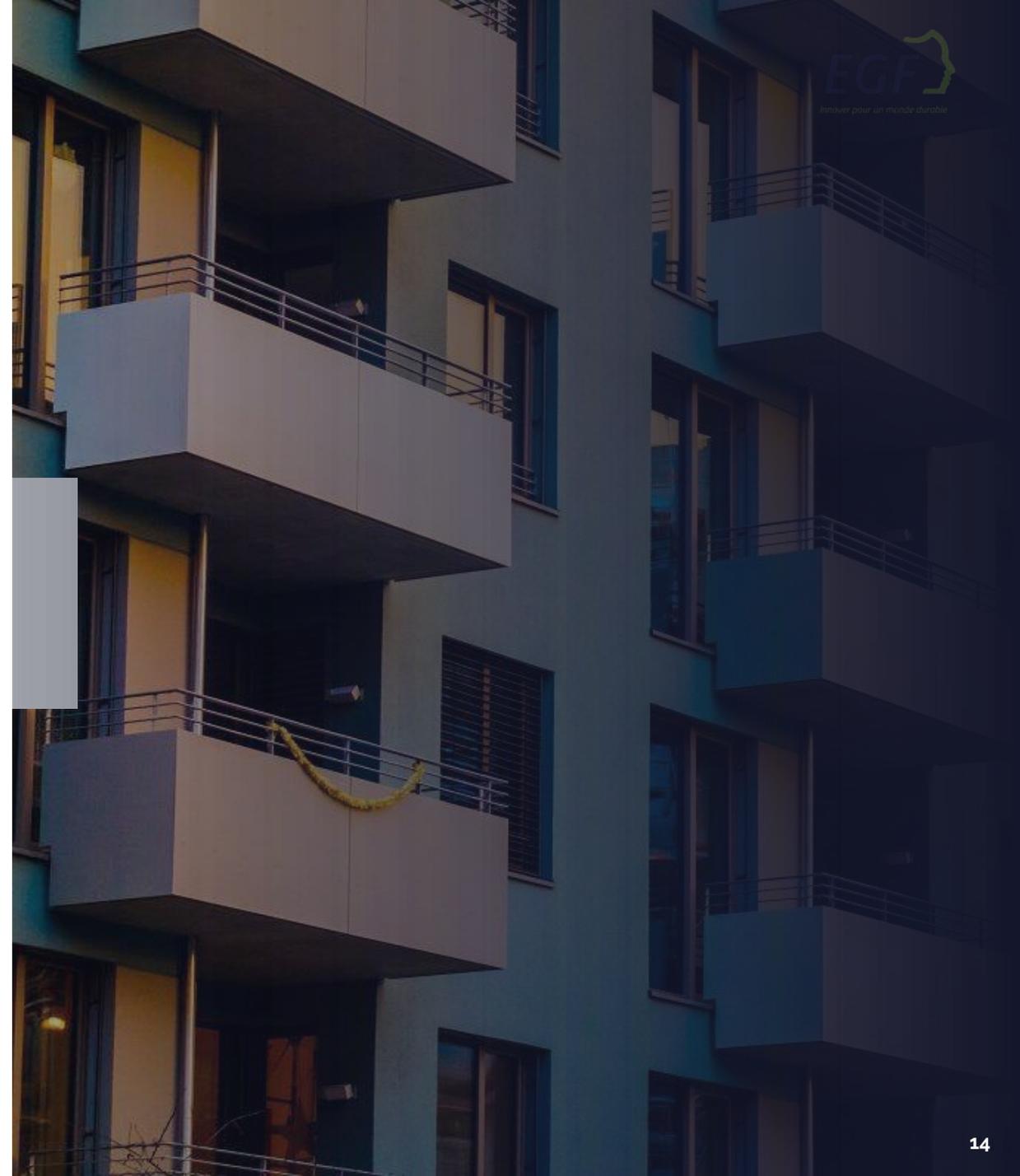
Un parc impacté par les comportements des Français

Une analyse des tendances sociologiques en France est fondamentale pour anticiper l'évolution de la demande en logements et ainsi prévoir les changements que connaîtra le parc actuel.

Six tendances de fond se dessinent depuis 2019 et l'après-covid notamment :

- Les jeunes et la décohabitation
- L'appétence du premier logement chez les 25-34 ans
- L'éclatement de la cellule familiale
- L'augmentation du nombre de seniors
- Les mutations du monde du travail
- L'émergence d'une conscience environnementale

Nous détaillerons ces six phénomènes en les mettant en perspective avec les grandes évolutions sociologiques de ces 10 dernières années.



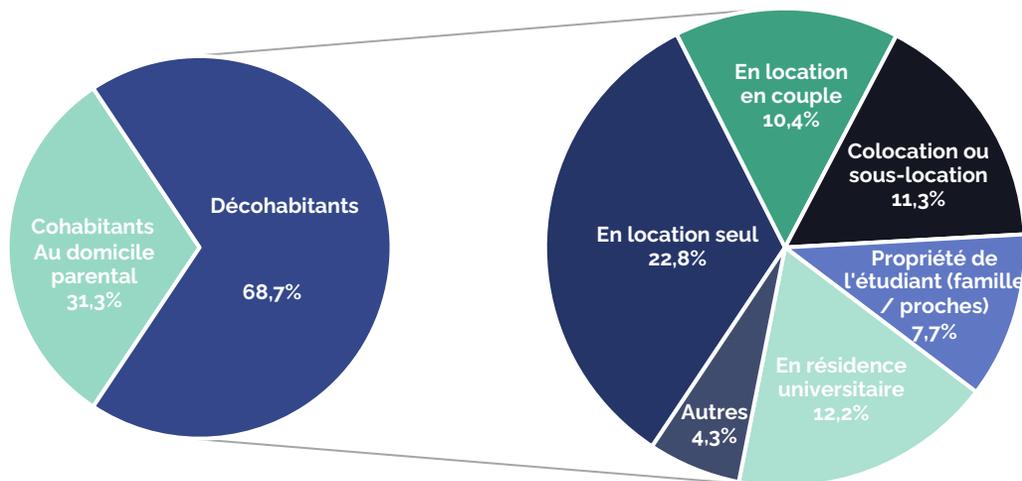
# Sociologie : Les jeunes et la décohabitation\*

Une tendance forte chez les jeunes étudiants

**2/3** des étudiants vivent en dehors du domicile familial en France. [Etude du Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche en France n°11]

La plupart des étudiants vivent en location ou colocation (cf graphique) et recherchent dès la fin de leurs études secondaires un logement d'une durée limitée et souvent à des prix compétitifs.

Typologie des logements chez les jeunes (18-25 ans)



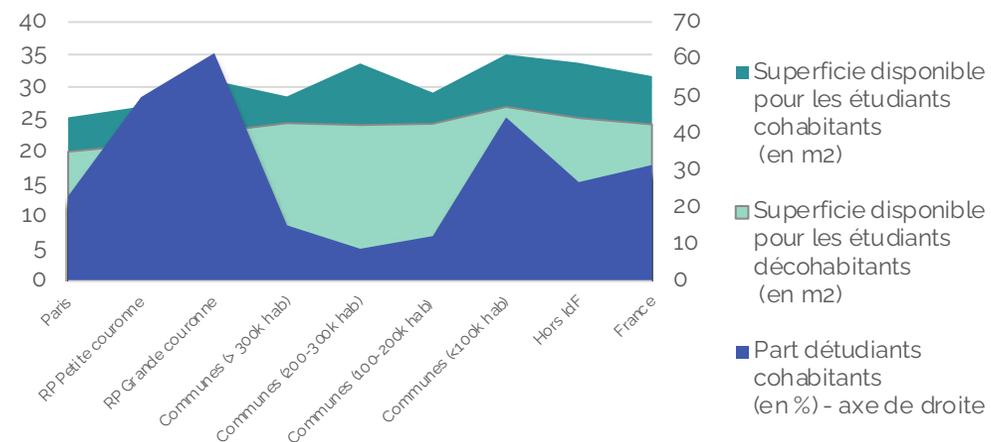
Source : OVE (Observatoire national de la vie étudiante, Enquête sur les conditions de vie des étudiants, 2016)

L'impact des milieux sociaux, des lieux d'habitation et de l'âge

La décohabitation est fortement influencée par :

- 1) les milieux sociaux des ménages : chez les familles les moins favorisées (parents ouvriers ou employés), les étudiants sont **38%** à rester chez leurs parents et, pour le reste, logent en résidences universitaires
- 2) les lieux d'habitation des étudiants (cf graphique) : s'éloigner de Paris est naturellement plus économique pour les ménages
- 3) l'augmentation du niveau d'études et l'indépendance financière des étudiants : seuls **18,5%** des étudiants en master vivent chez leurs parents et seulement **5,8%** pour les doctorants

Caractéristiques des logements selon leur géographie



\*RP : Région Parisienne  
Source : OVE, Enquête sur les conditions de vie des étudiants, 2016

\*La décohabitation correspond à la « cessation de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs » [Larousse].

## 02. DONNÉES GÉNÉRALES &amp; PARC EXISTANT

# Sociologie : L'appétence du premier logement chez les 25-34 ans

## Changements de vie et cercles vertueux

La période 25-28 ans correspond aux changements de vie liés au « premier emploi » : les étudiants deviennent salariés et se détachent du foyer fiscal de leurs parents. La période 28-34 ans correspond aux changements de vie liés à la vie personnelle (mariage, enfants) voire professionnelle (première mutation). En général, les foyers cherchent des **logements plus grands et plus confortables**, en se rapprochant fréquemment des zones moins tendues autour de la métropole.

**47%**

des jeunes entre 25-34 ans déclarent vouloir s'installer en zone rurale sans passer nécessairement par la couronne périurbaine. [Enquête d'OpinionWay, novembre 2021]

La qualité du cadre de vie (accès à la nature, sécurité, qualité de l'air, silence) prime pour **85%** de cette population sur la localisation de son lieu de travail. Seuls **8%** des jeunes de 25-34 ans sont réticents à devenir néoruraux.

## Un accès à la propriété plus compliqué ?

Depuis 2020, les jeunes ménages se disent plus **pessimistes** quant à la possibilité de devenir propriétaire. Les effets de la crise sanitaire, l'augmentation des taux d'intérêt et surtout le durcissement des conditions d'obtention d'un prêt immobilier rendent plus **difficile l'accès à la propriété** pour ces jeunes ménages.

Depuis le confinement et le développement du télétravail, cette population aspire davantage à **l'espace** et la **tranquillité**. **82%** des 25-34 ans souhaiteraient trouver un logement avec un **jardin** et **86%** avec une **chambre pour chaque enfant**.

**20m<sup>2</sup>**

C'est l'écart entre la surface idéale et la surface réelle obtenue par les jeunes ménages [Qualitel, 2011].

## Un choix qui varie selon les foyers et les contextes

Plusieurs critères déterminent ce besoin de changements : à la fois le cadre professionnel et personnel mais aussi le **milieu social**. Le souhait de **quitter un logement social** grâce à l'ascension professionnelle est indéniable : **60%** des 25-34 ans ayant grandi en HLM habitent aujourd'hui dans un autre type de logements.

De plus, **l'héritage** joue beaucoup dans l'attrait des ménages pour les logements en zones rurales ou proches des littoraux par exemple. **60%** des 25-34 ans disent vouloir **retrouver la taille de l'agglomération de leur enfance** (pour lesquels seuls 35% habitaient de grandes agglomérations plus jeunes).

## 02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Sociologie : L'éclatement de la cellule familiale

Les familles recomposées (principalement des familles nombreuses) et monoparentales (famille à enfant unique majoritairement) représentent aujourd'hui **33,7%** des familles françaises, soit **3,8 millions** de familles.

Or, ces ménages **doublent les besoins** en logements : les familles recomposées recherchent principalement des maisons alors que les familles monoparentales vivent plus fréquemment dans des logements sociaux (37% d'après l'INSEE, études de 2020).

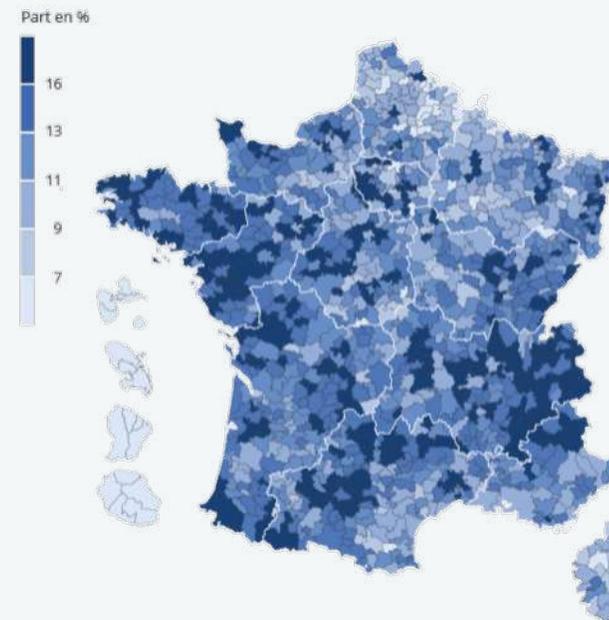
**x2**

La **part des enfants vivants en résidence alternée a doublé** entre 2010 et 2016, et continue d'augmenter (**+0,4%** entre 2018 et 2020).  
[Insee, étude n°1841 de mars 2021]

Or, pour **37%** des enfants « alternants », les habitations respectives de leurs parents se situent dans la **même commune**. L'alternance est plus fréquente près des littoraux ouest et proches des **aires d'attraction des villes** (cf carte) où les niveaux de vie médians sont les plus élevés.

### Accès à la propriété et précarité

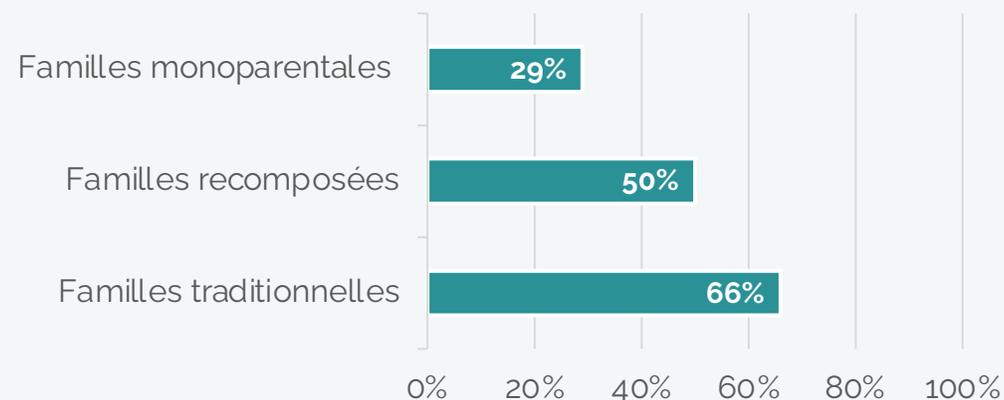
Ces recompositions ont un impact sur les types de demandes en logements : en moyenne, **37%** des familles monoparentales vivent dans un **logement social** [Insee, 2021]. Elles sont également plus nombreuses à habiter des **logements surpeuplés** (24% pour les familles monoparentales, 16% pour les familles recomposées et 10% pour les familles traditionnelles).



Part de l'alternance selon les communes en France (en %)

Source : INSEE, Enquêtes annuelles de recensement 2018-2020

### Accès à la propriété selon les types de familles



Source : INSEE, Les familles en 2020, septembre 2021

# Sociologie : L'augmentation du nombre de seniors

## Des retraités à la recherche d'espace et de soins

D'après une étude menée en 2022 par la Caisse des dépôts, **5%** des 55-64 ans changeraient de lieu de résidence chaque année afin de rejoindre les communes « moins denses » situées autour de la ligne « Cherbourg-Chambéry ». Ce phénomène est d'autant plus marqué pour les seniors les « plus diplômés habitant la région parisienne » qui préfèrent le calme et l'accès privilégié aux soins des côtes littorales du sud. Ces tendances sociologiques ont une importance majeure lorsqu'on les croise avec l'augmentation anticipée du nombre de seniors d'ici 2030 (**+7 millions** de seniors âgés de 75 ans et plus d'après l'INSEE).

## Les tendances du « bien vieillir »

Les choix de migration des seniors varient suivant plusieurs critères :

- Maintien d'une **bonne santé physique** (environnement, accès aux soins)
- Préservation des **capacités intellectuelles** (lieux de culture)
- **Sécurité financière**
- **Proximité avec ses proches**

Le souhait de garder leur autonomie semble important pour les plus de 75 ans :

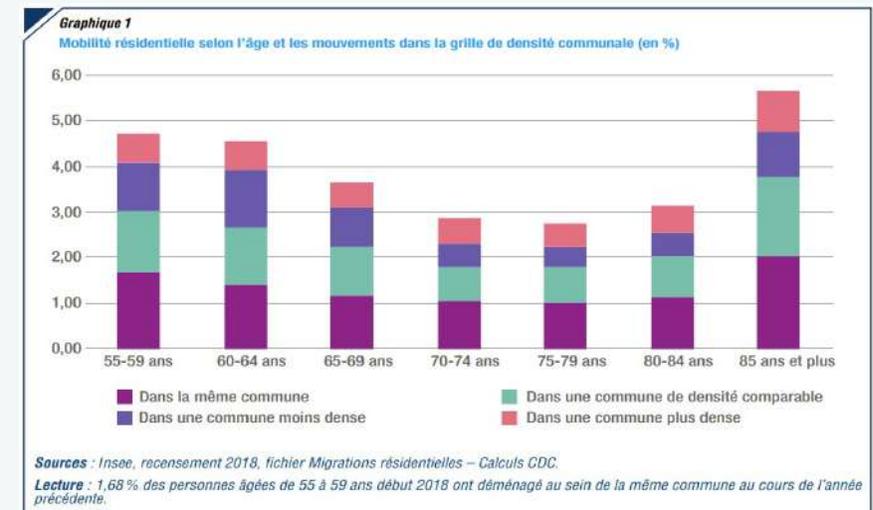
**94%** des plus de 75 ans souhaitent vieillir à leur domicile [Caisse des dépôts, novembre 2022].

**70%**

d'entre eux sont d'ailleurs propriétaires de leur logement et vivent en maison [Caisse des dépôts, novembre 2022].

## Une mobilité résidentielle à travers l'âge

La mobilité résidentielle augmente fortement (cf graphique 1) lors du départ à la retraite (entre 55-64 ans) mais aussi lors du cap du « grand âge » (pour les 85 ans et plus).



Ces données s'expliquent essentiellement par les nombreuses entrées en établissements médicalisés (595 204 entrées en Ehpad en 2020 d'après UniSanté) ou la perte d'un éventuel conjoint qui pousse le senior à rechercher un logement plus petit et/ou moins onéreux souvent proche des enfants. Ils se tournent généralement vers les départements ruraux (Lozère, Haute-Loire) où l'accueil en institution est 4x plus élevé qu'à Paris (UniSanté) ou en lisière des grandes agglomérations où le coût de l'immobilier est jusqu'à 3x plus faible (Essonne, Seine-et-Marne).

# Sociologie : Les mutations du monde du travail (1/2)

## S'adapter aux futurs actifs et leurs attentes

Ces dernières années, le monde du travail a été marqué par plusieurs phénomènes sociologiques :

- l'adaptation des modes de travail sur le plan technologique
- l'anticipation de l'arrivée des futurs actifs des générations Y (personnes nées entre 1980 et 1990) et Z (personnes nées à partir de 1995)
- les mutations conjoncturelles liées au COVID-19.

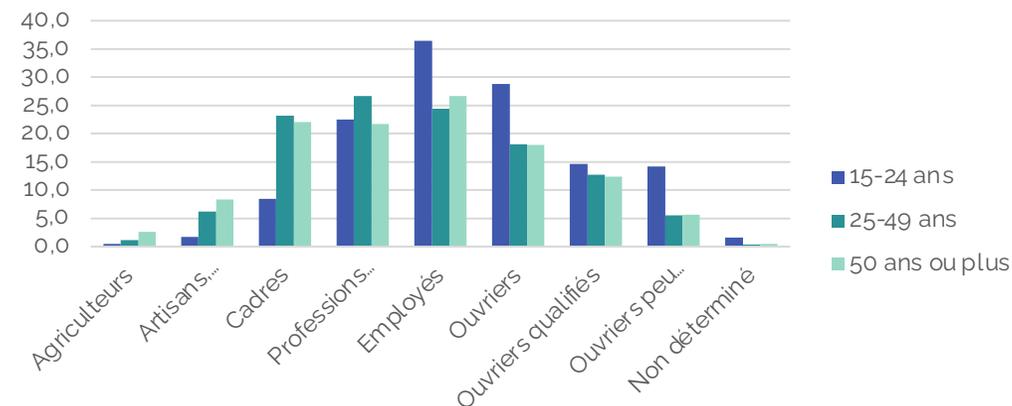
## S'adapter aux futurs actifs et leurs attentes

En 2019, les adultes actifs des générations Y et Z représentaient **70,5%** de la population active en France [INSEE, étude 2019], travaillant majoritairement dans des professions intermédiaires ou comme employés (cf graphique).

Or, ces profils sont très sensibles à l'usage des nouvelles technologies et attendent donc que leur écosystème de travail soit **rapide, flexible et interconnecté** [INSEE, 2022].

Ces nouvelles attentes s'accompagnent de nouveaux besoins et usages des logements.

Répartition des actifs selon leurs catégories socioprofessionnelles en 2021



Source : INSEE, Catégorie socioprofessionnelle selon l'âge, 2022

Ces générations sont demandeuses d'un renouvellement du lieu de travail afin de mieux pouvoir distinguer lieu de vie et lieu de travail.

**95%** des milléniaux affirment rechercher un travail permettant d'équilibrer carrière professionnelle et vie privée [enquête 2020, PwC].

Pour beaucoup cette volonté va de pair avec davantage d'indépendance et d'autonomie professionnelle :

des **18-30 ans** font partie de la chaîne entrepreneuriale, soit **4,5 millions** de personnes [BPI France, décembre 2022].

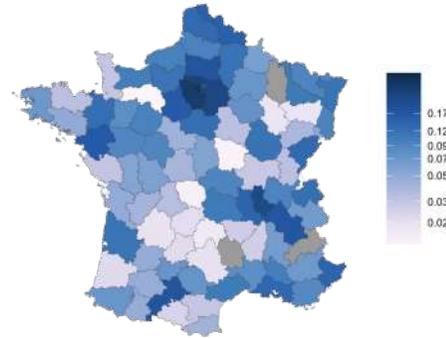
**51%**

# Sociologie : Les mutations du monde du travail (2/2)

## Digital & mutations conjoncturelles : l'après-COVID

### Indice de télétravail par département

Depuis la pandémie de COVID, le **télétravail** (régulier ou occasionnel) s'est considérablement développé : entre 2019 et 2021, il a augmenté de **23%** en France [DARES, 2022] et continuerait de **se développer sur le long-terme** [Banque de France, février 2022].



Source : Banque de France, Télétravail et immobilier d'entreprise, février 2022

Son utilisation se développe principalement dans les **métropoles** et leurs **aires d'influences** (cf carte) où les entreprises ont pu rapidement s'adapter et travailler à distance. Le prix de l'immobilier ayant augmenté dans ces zones, les entreprises trouvent sans doute dans ce nouveau mode de travail un moyen de réduire leurs coûts.

Au télétravail s'ajoute le développement des « **tiers-lieux** » et espaces de **coworking**. Entre 2021 et 2022, ils ont augmenté de **+58%** en France [Ministère de la cohésion des territoires, 2022] grâce au soutien financier de l'Etat et l'engouement pour les espaces de travail hybrides. Inspirées des modèles américains, ils ont été multipliés par **x10** en l'espace de 10 ans. En 2021, la France compte plus de **2500 tiers-lieux** et **2800 espaces de coworking**.

Les conséquences pour le marché de l'immobilier d'entreprise sont multiples :

- une **hausse des taux de vacance**
- une **baisse de la construction**
- une **baisse des prix**

Un phénomène qui pourrait à l'avenir **ralentir le marché de l'immobilier d'entreprise**, et modifier celui du **résidentiel**.

Toutefois, ces effets sont à relativiser. Aujourd'hui, **78%** des Français plébiscitent un **modèle de travail hybride**, mêlant bureau et domicile.

**63%** des Français préfèrent passer 2 jours maximum en télétravail dans la semaine [rapport BCG, mars 2021].

Les bureaux restent donc un **indispensable** pour les entreprises qui doivent toutefois les **adapter** face à la digitalisation du travail.

Notons qu'aux États-Unis, l'augmentation du télétravail et des espaces de coworking ont créé un « **effet doughnut** » [Ramani, Bloom, 2021] :

« **effet doughnut** » : une croissance des prix qui s'essouffle dans les centres villes mais reste **dynamique en périphérie**

Un phénomène qui s'explique par les effets du **confinement** qui ont poussé de nombreux citoyens à s'installer en zone rurale afin de s'offrir une **meilleure qualité de vie** (espace, nature, calme). Ils se tournent aujourd'hui vers l'achat de **maisons individuelles** qui ont l'avantage d'être plus grandes pour accueillir des bureaux ou des espaces pour les enfants. Ces tendances restent à confirmer sur le long-terme.

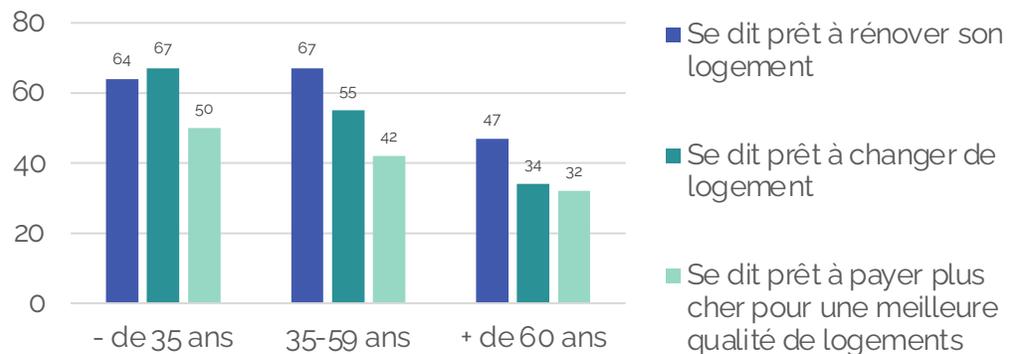
# Sociologie : L'émergence d'une conscience environnementale

Trouver un logement durable, plus qu'une tendance ?

**75%** des Français disent « avoir à cœur » de disposer d'un habitat respectueux de l'environnement [Baromètre Qualitel-Ipsos, octobre 2021].

Malgré un engouement grandissant, seul **1/3** des Français considèrent leur logement comme « durable » [Baromètre Qualitel-Ipsos, 2021]. Un logement « durable » correspond à un habitat « respectueux de l'environnement, qui préserve la *qualité de vie* et le *bien-être* de ses occupants et dans lequel les *coûts de construction et d'usage* sont maîtrisés » [définition Qualitel].

Préférences des Français sur la rénovation de logements selon la tranche d'âges



Source : Baromètre Qualitel-Ipsos, édition 2021



# 02.b

Le parc existant

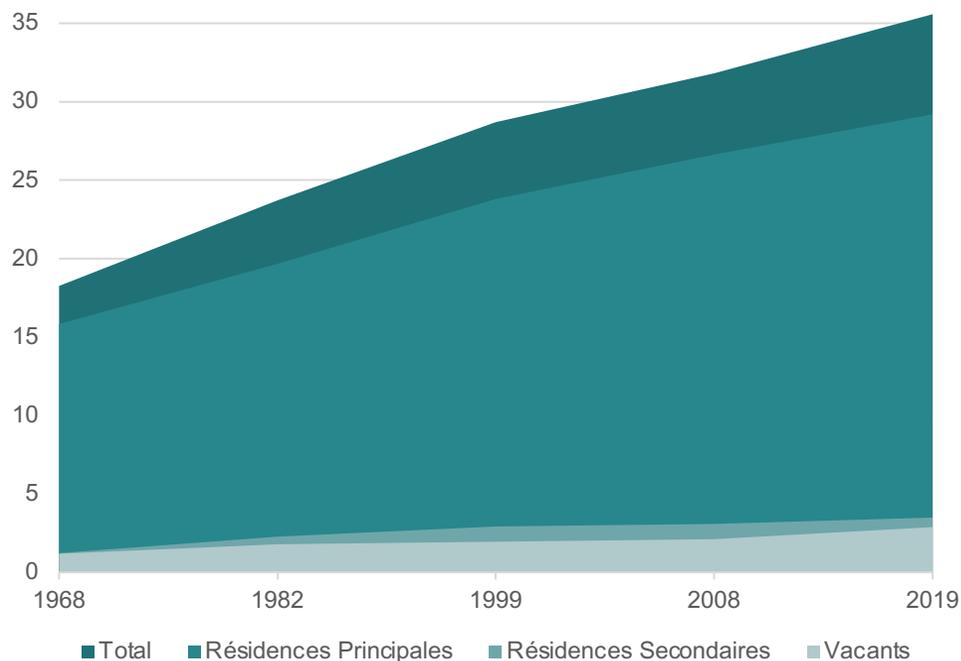


02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

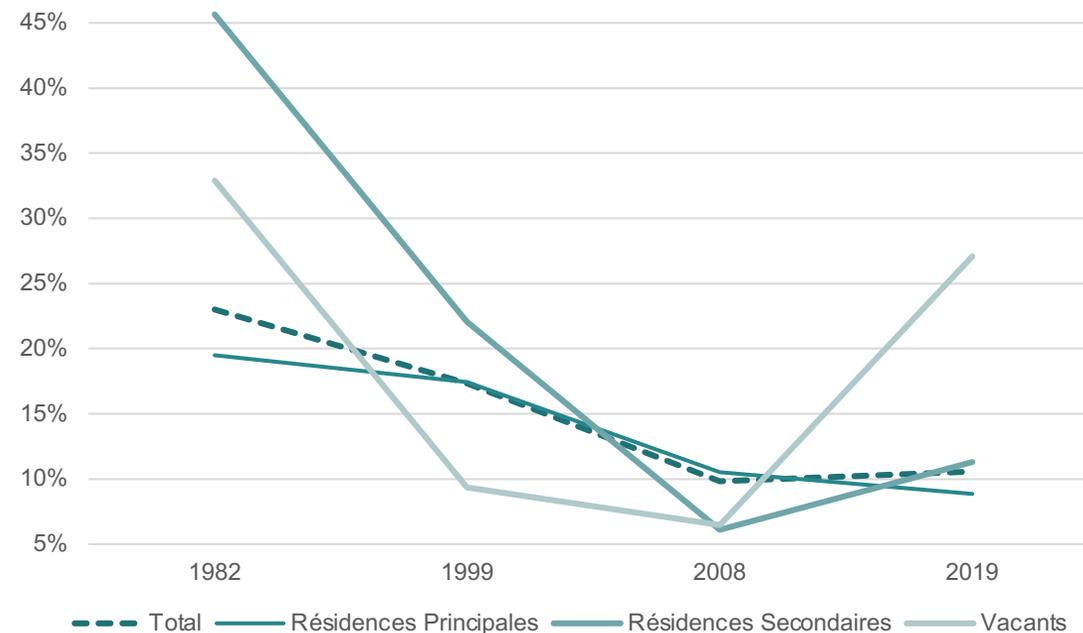
# Le parc de logements

## Un parc 36 millions de logements en 2023

Evolution du parc par type de logements en millions et en valeur absolue depuis 1968



Evolution annuelle du parc de chaque type de logements depuis 1968.



En l'espace de 50 ans, le parc total de logements a augmenté de 49% pour atteindre 36 millions d'unités.

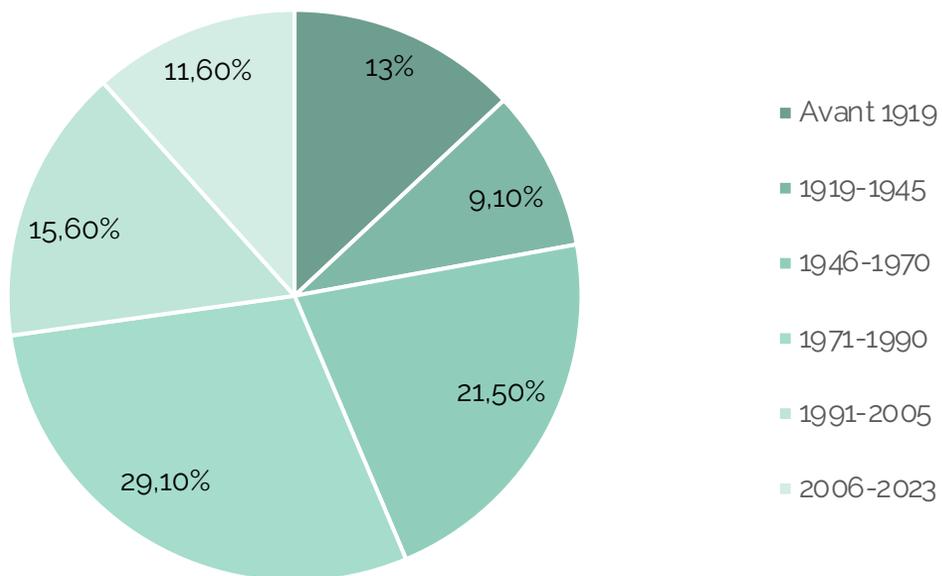
- L'évolution du nombre de résidences principales a quant à elle augmenté de 46% à 30 millions. Le nombre de résidences secondaires a connu une augmentation plus forte de 65%.
- Les logements vacants ont augmenté de 59% avec une hausse particulièrement visible à partir de 2008 (cf. graphique de droite) pour atteindre aujourd'hui 3,1 millions d'unités.

## 02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Le parc de logements

## Un parc relativement ancien

Ancienneté du parc



72,7% du parc de logements actuel a été construit avant les années 90.

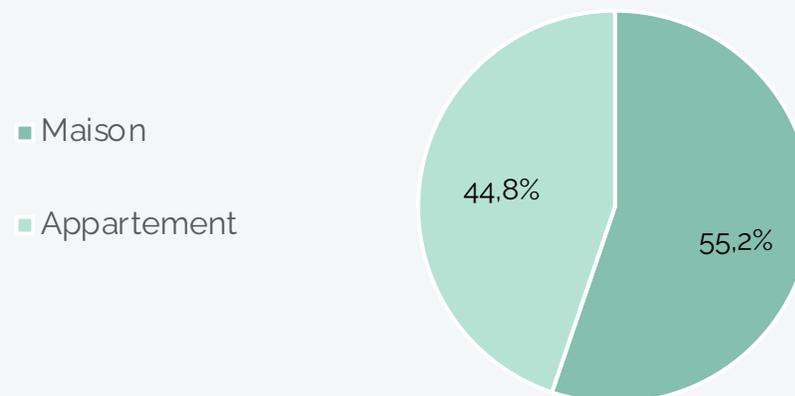
Dans le détail, les maisons sont en générales plus anciennes que les appartements qui se sont développés après la seconde guerre mondiale.

# 18,2M

de logements ont été construits entre 1946 et 1990. Cela représente 50,6% du parc d'appartements existant aujourd'hui.

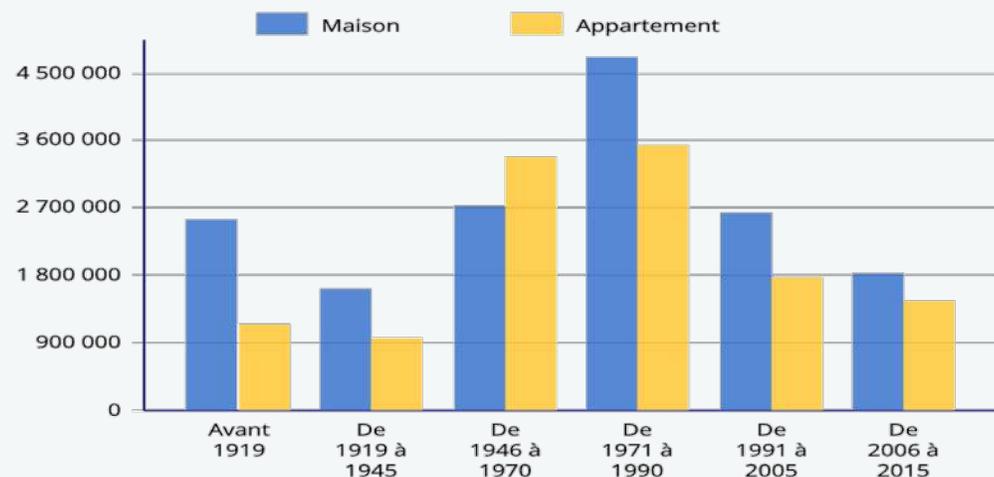
Source : INSEE, dossier complet sur le logement, 2023

Répartition du parc par type de logements



Aujourd'hui, 55,2% des logements sont des maisons et 44,8% sont des appartements soit respectivement 19,6 millions de maisons et 15,6 millions d'appartements.

Part de maison et appartements selon la période de construction



02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Le rapport à la propriété

Rapport à la propriété, 2020

**17,2** Millions de ménages sont propriétaires de leur bien

4,3 millions de ménages locataires d'un HLM vide **4,3**

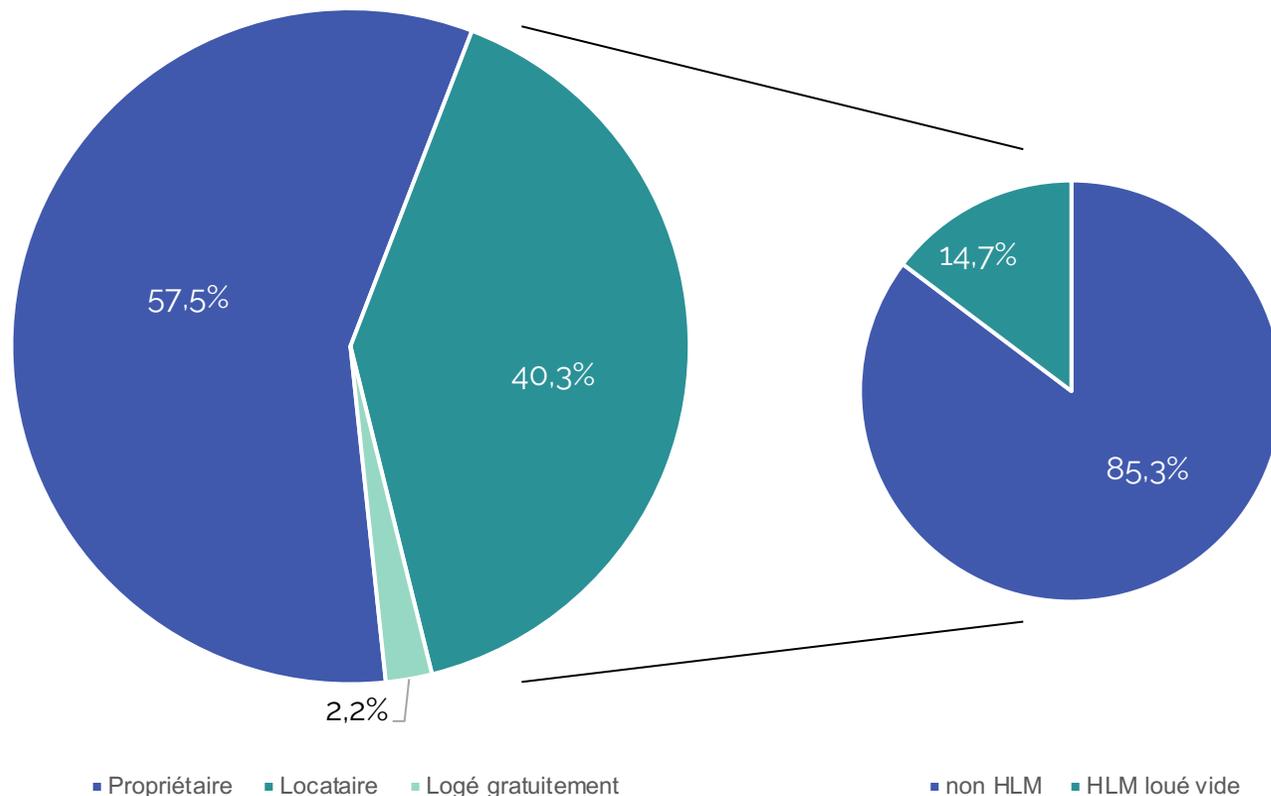
**671 000** ménages sont logés gratuitement

**39,5** Millions de personnes sont aujourd'hui propriétaires de leur bien

10,1 millions de personnes sont locataires d'un HLM vide **10,1**

**1,3** Million de personnes sont aujourd'hui logées gratuitement

Répartition du parc par type d'occupants, 2020



# 03

Besoins en logements neufs



# 03.a

Que construit-on chaque  
année ?

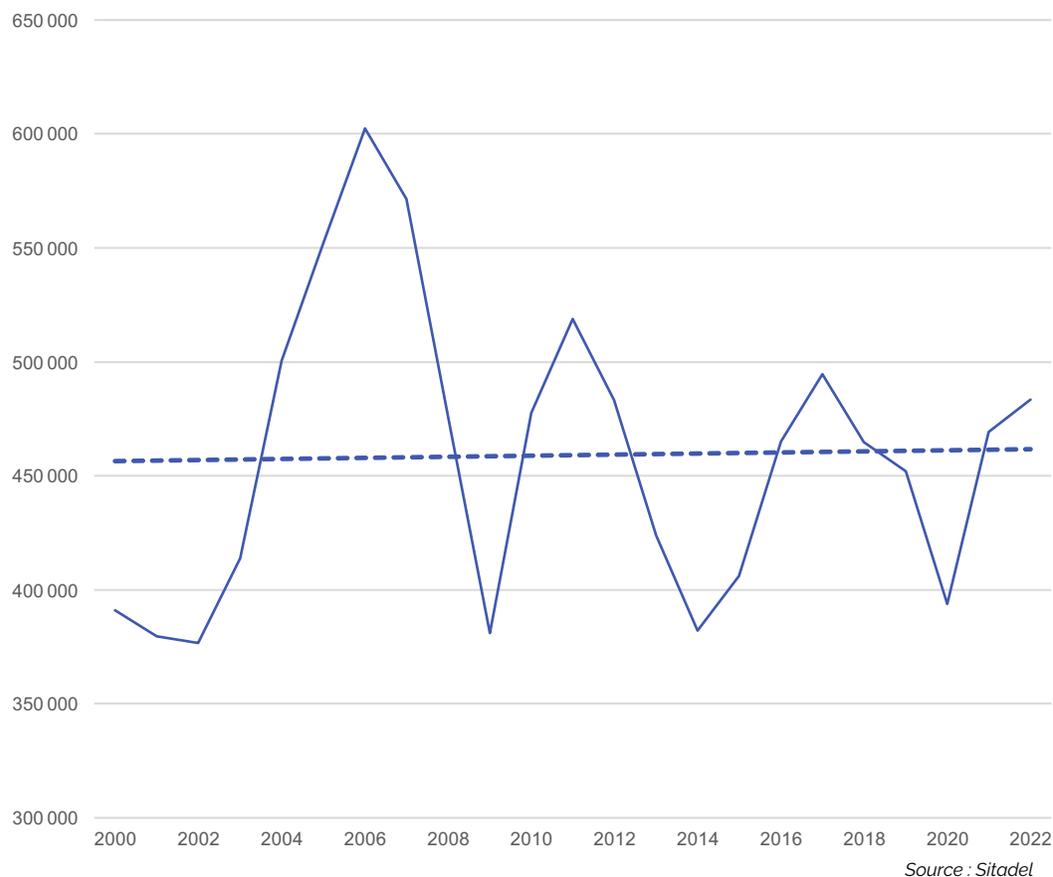


### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

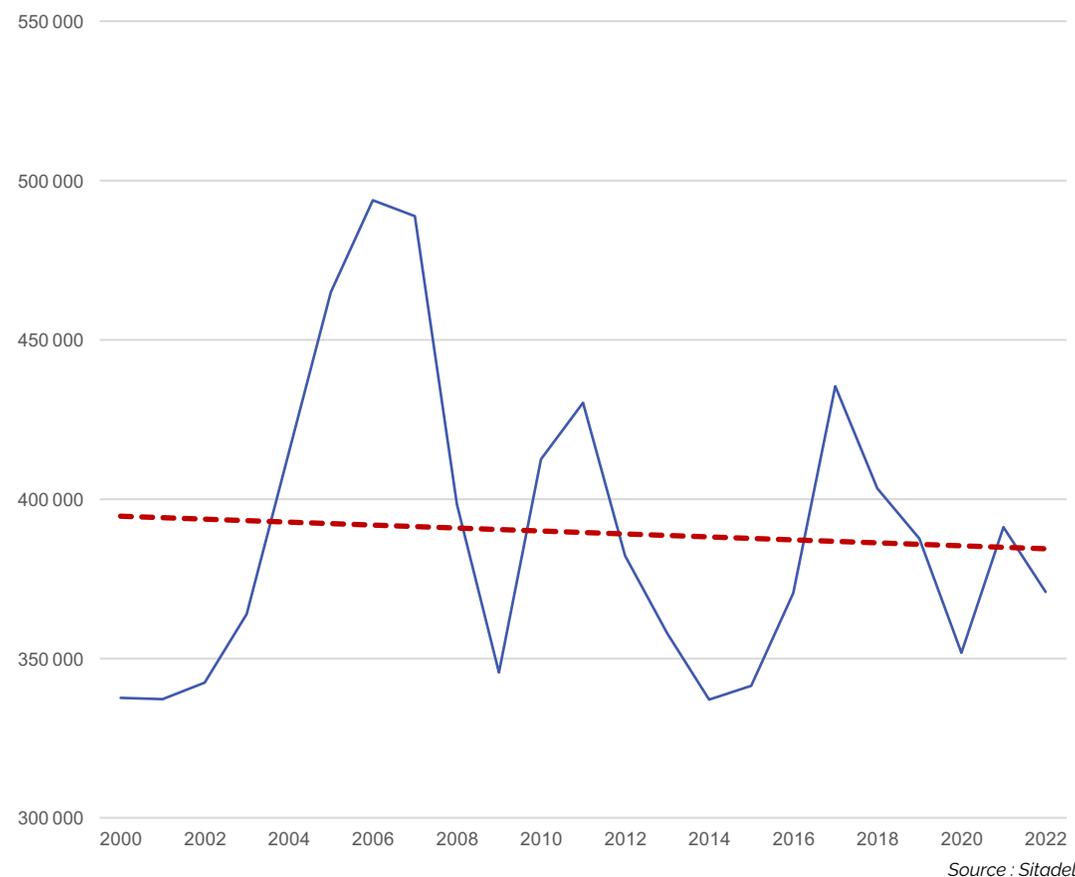
# Focus sur les mises en chantier et les PC

## Un nombre de logements commencés en baisse malgré une augmentation des autorisations

Nombre de logements autorisés en France par an (hors Mayotte)



Nombre de logements commencés en France par an (hors Mayotte)



# Focus sur les mises en chantier et les PC en 2022

**485 100**

Logements autorisés en 2022. En détail :

**434 400**

Logements ordinaires dont :

**136 700**

Logements ordinaires - Individuels purs, soit 28%.

**58 300**

Logements ordinaires - Individuels groupés, soit 12%.

**239 400**

Logements ordinaires - Collectifs, soit 49%.

**50 700**

Logements en résidence, soit 10%

Source : Sitadel

**372 200**

Logements commencés en 2022. En détail :

**338 800**

Logements ordinaires dont :

**124 800**

Logements ordinaires - Individuels purs, soit 34%.

**38 100**

Logements ordinaires - Individuels groupés, soit 10%.

**175 900**

Logements ordinaires - Collectifs, soit 47%.

**33 400**

Logements en résidence, soit 9%.

Source : Sitadel

## 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

# Localisation des logements construits

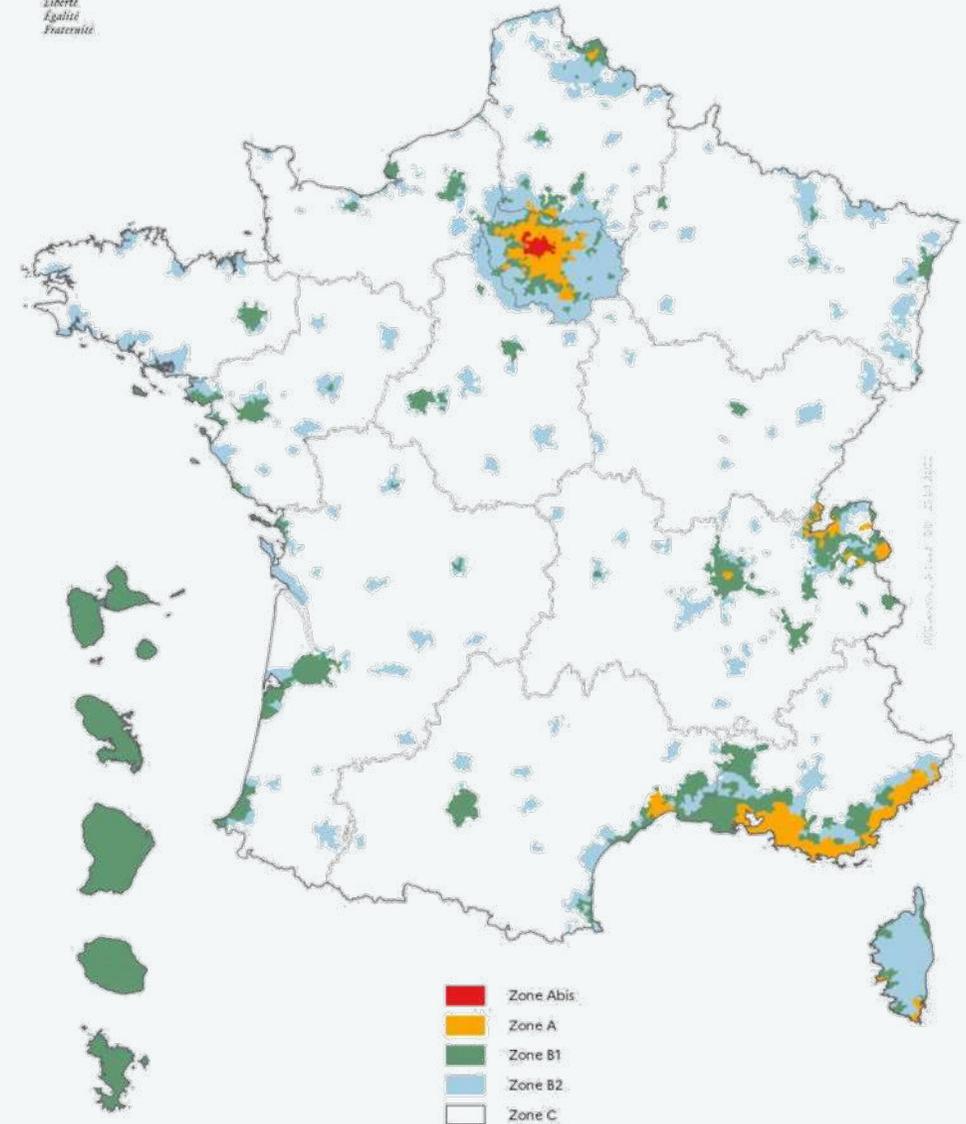
## Définition du zonage ABC

Le zonage ABC a été instauré par l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation. Créé en 2003, il a été refondé un certain nombre de fois dont la dernière en 2022. Il est utilisé pour l'éligibilité aux aides relatives à l'investissement, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux. Cette décomposition se fait en fonction de la tension des communes sur une échelle composée de 5 niveaux.

L'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définit le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation.

Les 5 zones identifiées sont :

- Zone A
- Zone A bis
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C

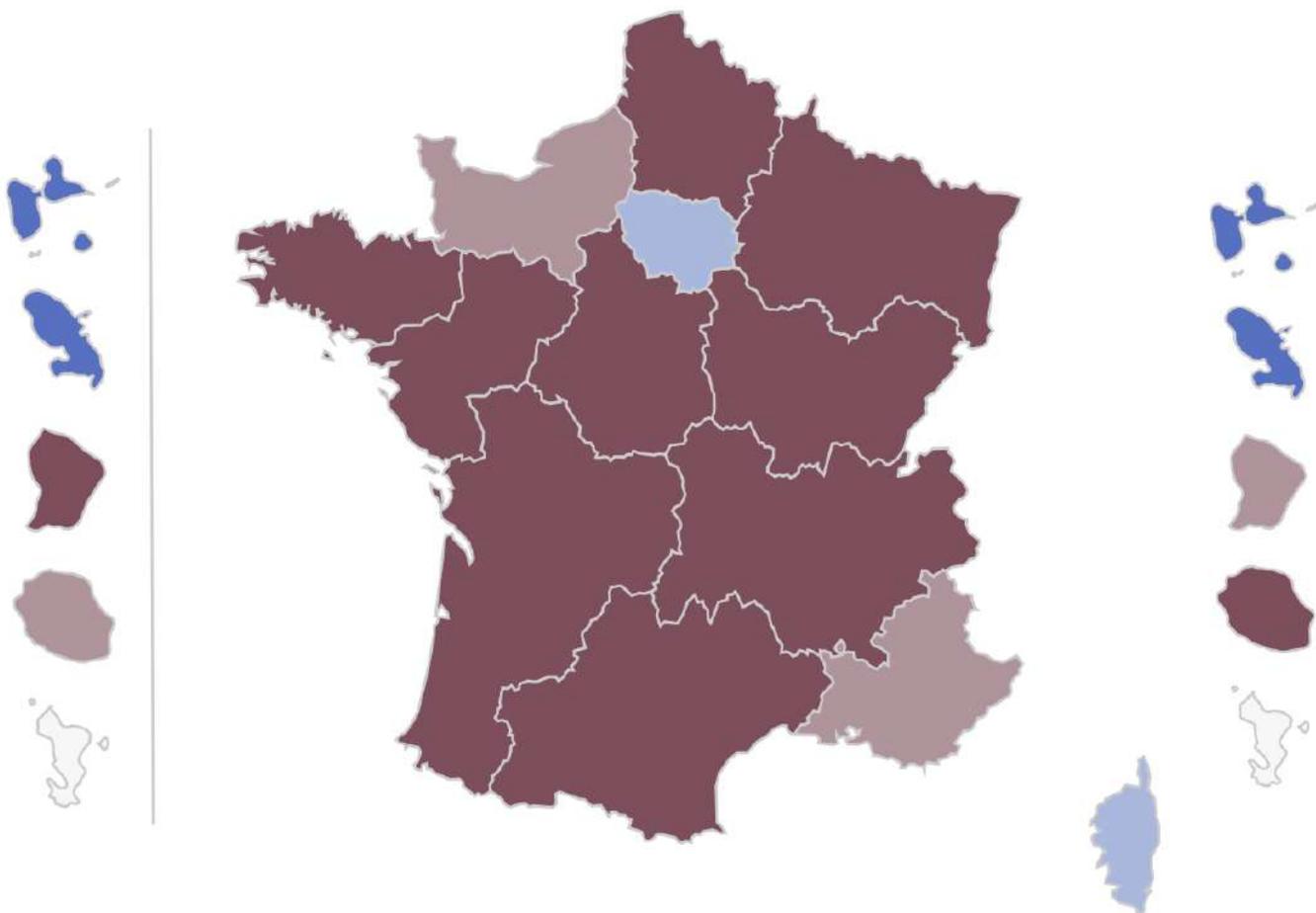


# Permis de construire et mises en chantier

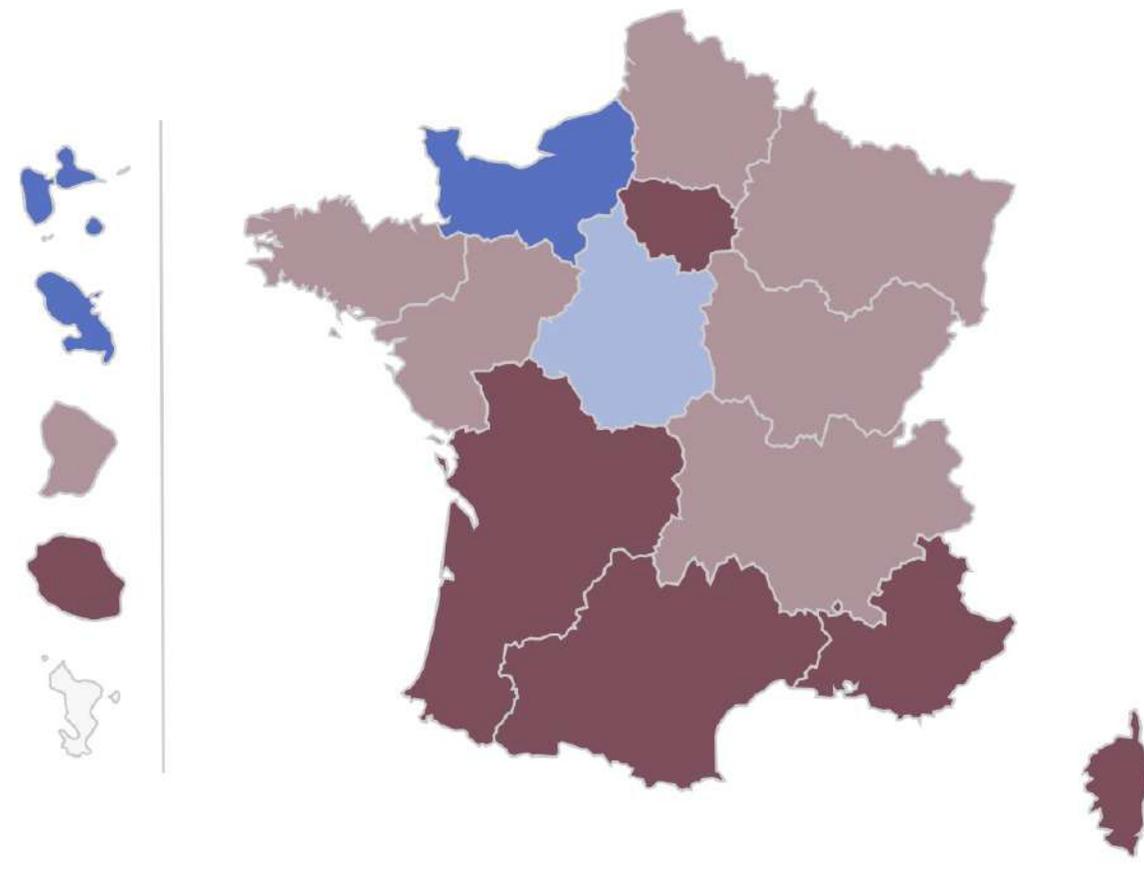
Presque toutes les zones sont concernées par la baisse des mises en chantier

Taux d'évolution en %

- Supérieur à 10
- Entre 0 et 10
- Entre -10 et 0
- Inférieur à -10



Logements autorisés sur les 12 derniers mois à mars 2023

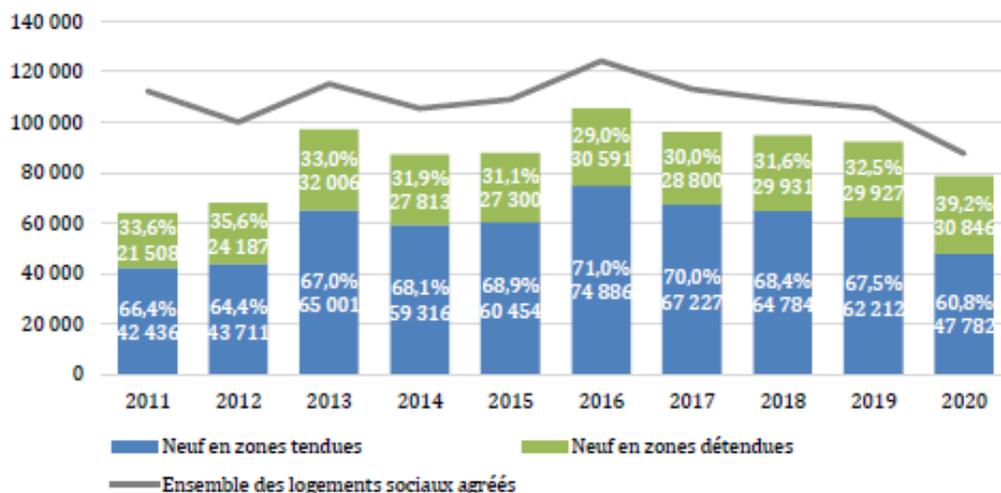


Logements commencés sur les 12 derniers mois à mars 2023

# Permis de construire et mises en chantier

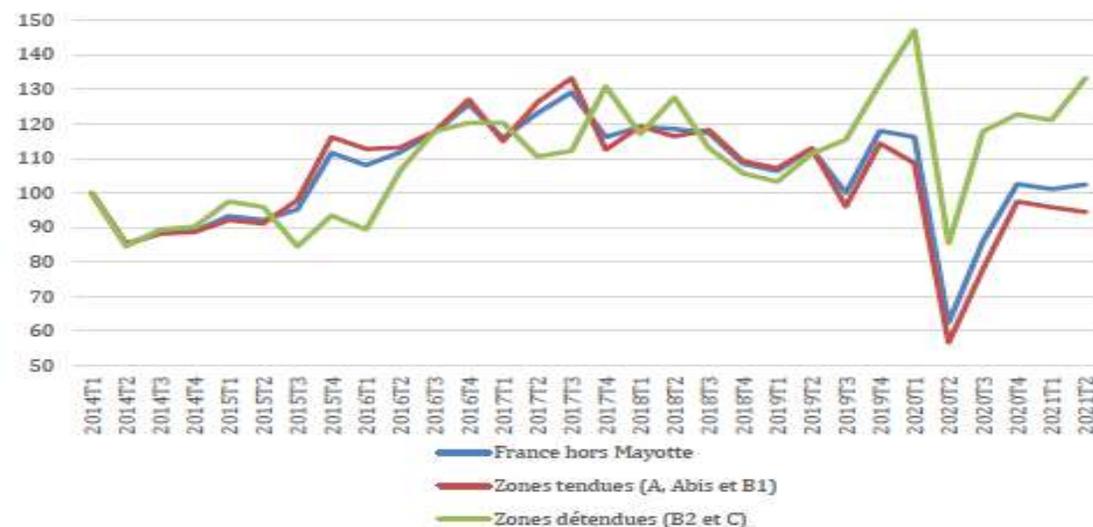
## Focus sur les logements sociaux et les logements collectifs

Graphique 4 : Nombres annuels de logements locatifs agréés sociaux en construction neuve dans les zones tendues et les zones détendues (2011-2020)



Source : Données DHUP, Commission pour la relance durable de la construction de logements pour le traitement et le graphique.

Graphique 3 : Evolution trimestrielle des logements collectifs autorisés en zones tendues et en zones détendues depuis le 1er trimestre 2014 (base 100 = 2014-T1)



Source : CGDD SDES (sit@del - données au 31/08/2021 corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrés), retraitements par la commission pour la relance durable de la construction de logements.

### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

# Focus sur les logements sociaux

## Une production en deçà des objectifs

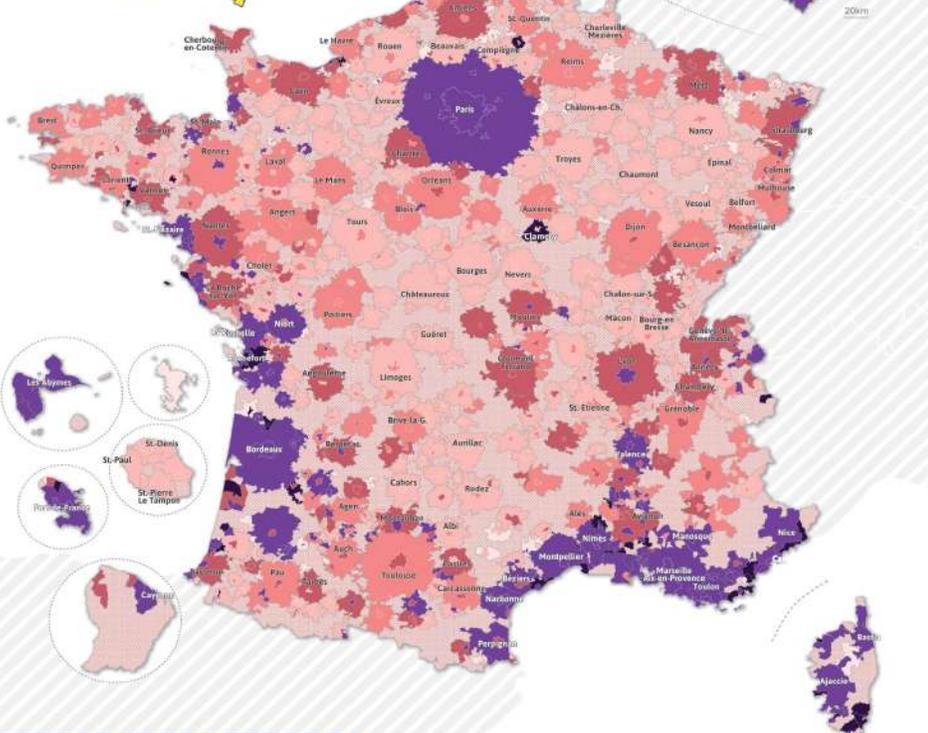
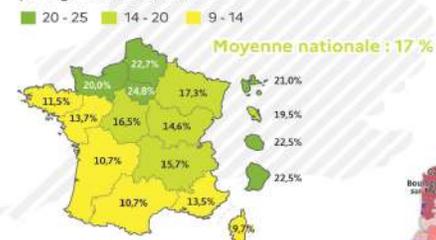
Rapport USH et DATALAB 2021

Un protocole avait été signé en 2019 avec le Ministère du logement. Celui-ci fixait l'objectif de **250 000 logement sociaux neufs** sur les années 2021 et 2022. Cependant, en deux ans, **seuls 200 000 agréments** ont été enregistrés, soit 20% de moins que prévu. Et sur les 95 000 agréments de 2021 (autorizations de construction et de financement), les livraisons ne dépassent pas **85 000 unités** [USH, OPHI].

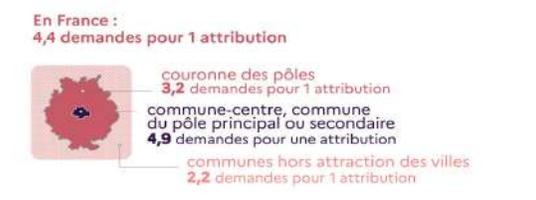
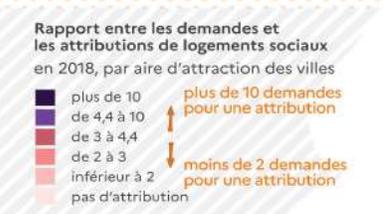
Parmi les explications avancées : **augmentation des coûts** de construction, des matériaux et du foncier ainsi que la réduction des ressources des **baillleurs sociaux** (qui ont dû baisser des loyers face à la réduction des APL en 2017), hausse des taux du livret A...

Pour 2023, la FNAP **fixe l'objectif de 110 000 logements sociaux** construits au cours de l'année 2023. Mais son président, Jean-Paul Jandon estime que pour répondre complètement aux besoins de logements sociaux, il **faudrait en construire annuellement 150 000**.

Part de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales par régions en 2018, en %



**Pression sur le logement social dans les aires d'attraction des villes**



Sources : Système national d'enregistrement (SNE) 2018 ; Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2018 ; Insee RP 2017 ; Aires d'attraction des villes 2020 • Réalisation : ANCT pôle ADT Observatoire des territoires Cartographie • février 2021

# 03.b

Quels sont les besoins actuels  
en logements neufs ?



### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

## Les études récentes

**De nombreuses études donnent leur propre point de vue sur la question. Elles donnent donc une fourchette bien large en réponse à cette question cruciale. Revue des différentes études réalisées.**

### Rapport Rebsamen

Présidée par Monsieur François Rebsamen, la commission s'est constituée à la [demande du premier ministre](#) et a publié en septembre 2021 un rapport présentant des pistes pour construire davantage en zones tendues. Il évalue les besoins en logements neufs à l'échelle nationale à :

**253 000/an**

Les régions concentrant les besoins les plus forts sont [l'Île de France](#) (41 150/an en moyenne) et [Auvergne Rhône Alpes](#) (39 250/an). Arrivent ensuite la [Nouvelle Aquitaine](#) (29 850/an), [l'Occitanie](#) (29 600/an), les [Hauts de France](#) (16 550/an) et [Provence Alpes Côtes d'Azur](#) (14 750/an).

### Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

Sur la base d'une étude réalisée par ESCP Junior Conseil, la FPI a récemment publié son estimations des besoins en logements neufs.

**449 298/an**

Le calcul se décompose de la sorte :

Répartition du besoin de logements en France	
Décohabitation	152 283
Logements vides	83 750
Solde naturel, croissance démographique	25 806
Immigration Sud et Nord	70 909
Rénovation	50 000
Report de la demande	64 550
<b>Demande totale</b>	<b>449 298</b>

Un second scénario dit « alternatif » est envisagé et aboutit à un besoin annuel de logements neufs de :

**372 045 /an**

# Les études récentes

## Institut Thomas More

En mars 2023, l'institut Thomas More présente un rapport intitulé « Construire plus et mieux, c'est possible » sur le sujet en s'appuyant sur les travaux réalisés par *Population & Avenir*. L'institut prévoit un déficit cumulé de logements de 850 000 en 2030 et un besoin annuel de neufs de :

**395 000/an**

L'étude se base sur 4 hypothèses :

- Une **croissance de la population** de 0,2% par an.
- Une part des **résidences principales** en légère baisse.
- Une baisse de la **taille des ménages**.
- La proportion de la **population vivant au sein des ménages** augmentant de façon très négligeable.

## Population & Avenir

*Association reconnue d'utilité publique, présidée par le recteur Gérard-François Dumont, professeur à la sorbonne.*

Ce rapport présente **deux scénarios différents** à l'horizon 2030. En calculant une moyenne des scénarii, on, aboutit à un besoin de :

**Scénario bas : 230 000/an**  
**Scénario haut : 330 000 /an**

L'étude se base sur quatre facteurs :

- Une **croissance de la population** de 0,2% soit plus 110 000 habitants par an.
- Une part de **résidence principale** de 82,1% et un **taux de vacance** à 8,1% et une part de résidences secondaires stable.
- Une **diminution de la taille des ménages** : 2,1 à horizon 2030.
- La **proportion des personnes vivant au sein des ménages** qui augmentera très légèrement (facteur ayant peu d'effet).

### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

## Les études récentes

### École des Ponts Paris Tech

En juin 2021, des élèves de l'école des Ponts Paris Tech publient une étude sur le besoin en logements neufs. Ils étudient 4 scénarios différents et aboutissent à une demande annuelle moyenne de logements neufs autour de :

**300 000/an**

Les hypothèses selon le scénario :

- Scénario **tendancier** : la structure de l'emploi reste la même qu'aujourd'hui.
- Scénario **métropolisation** : l'emploi se tertiarise, afflux vers les villes.
- Scénario **ruralisation** : retour vers les secteurs primaires et secondaires, afflux vers les campagnes.
- Hypothèses générales : l'évolution de la population s'appuie sur les **projections de l'INSEE**, le taux de **renouvellement** annuel du parc est fixé à **0,13%** et le nombre de **logements vacants augmente de 1,4% annuellement**.

### Rapport Asteres

L'institut de recherche Asteres publie en juin 2022 son rapport « Le logement en France : une pénurie nationale modérée et de fortes disparités locales.

**400 000/an**

Ce chiffre comprend :

- 300 000 logements pour couvrir la croissance des besoins
- 100 000 logements pour loger les personnes sans domicile ou en difficulté

Les facteurs expliquant ce chiffre sont :

- **L'évolution démographique** pesant pour un besoin annuel de **97 000** logements.
- Le **changement du nombre de personnes par ménage** compte pour **116 000** logements supplémentaires par an.
- La variation du **nombre de logements vacants** représentant un besoin de **46 000** logements annuels
- La variation du **nombre de résidences secondaires** comptant pour un besoin annuel de **29 000** unités.

## Estimation EGF (1/2)

### Population



67,5 → 69,2 M

### Exode rural

+0,26 % / an

Métropoles hors  
démographie  
entre 1980 et 2022

### Composition



2,6 → 2,2 → 1,9

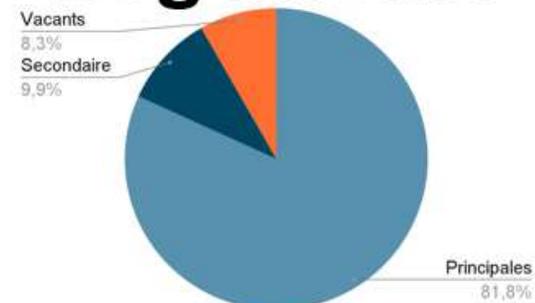
### Obsolescence



+0,5 % / an

1980 1990 2022 2050

### Logements



29,7 / 36,2 M

### Mal-logement



500.000 pers.

### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

## Estimation EGF (2/2)

D'ici à 2050, plusieurs facteurs économiques, sociologiques, géographiques etc.) impacteront l'évolution du parc immobilier et les besoins en logements neufs des Français.

Ceci nous amène à distinguer deux cas de figure sur la base des cinq critères suivants :

- La croissance démographique et l'évolution de la composition des ménages
- L'exode rural
- L'obsolescence du parc de 0,5% par an.
- L'accroissement du nombre de résidences secondaires
- La population laissée à la rue ou hébergée à l'hôtel estimée à 500 000 personnes

Nous ne prenons pas en compte l'effet du télétravail et de l'héliotropisme faute de données statistiques solides sur le sujet.

Le facteur d'obsolescence étant le plus variable, nous émettons deux hypothèses haute et basse (cf. tableau ci-contre).

Nous obtenons donc deux hypothèses :

**Basse : 386 000 logements/an**

**Soit 480 000 permis/an**

**Haute : 436 000 logements/an**

**Soit 530 000 permis/an**

#### Hypothèse basse

Facteur	Besoin Brut	Besoins en zones denses	Besoins en zones peu denses	Total
Population et composition des ménages	+213 000	140 000	18 000	<b>158 000</b>
Croissance métropolitaine	+0,26%/an	30 000		<b>30 000</b>
Obsolescence du parc	+0,5%/an	100 000	25 000	<b>125 000</b>
Résidences secondaires	+1%/an	18 000	5 000	<b>23 000</b>
Besoins non satisfaits	500 000 pers	50 000		<b>50 000</b>
<b>Total</b>		<b>338 000</b>	<b>48 000</b>	<b>386 000</b>

#### Hypothèse haute

Facteur	Besoin Brut	Besoins en zones denses	Besoins en zones peu denses	Total
Population et composition des ménages	+213 000	140 000	18 000	<b>158 000</b>
Croissance métropolitaine	+0,26%/an	30 000	-	<b>30 000</b>
Obsolescence du parc	+0,5%/an	150 000	25 000	<b>175 000</b>
Résidences secondaires	+1%/an	18 000	5 000	<b>23 000</b>
Besoins non satisfaits	500 000 pers	50 000	-	<b>50 000</b>
<b>Total</b>		<b>388 000</b>	<b>48 000</b>	<b>436 000</b>

# 03.d

Projections à moyen terme

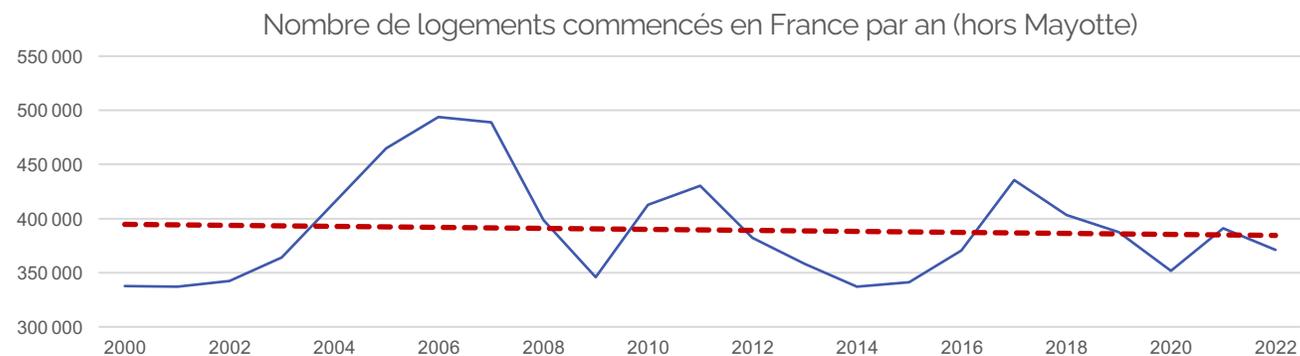


### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

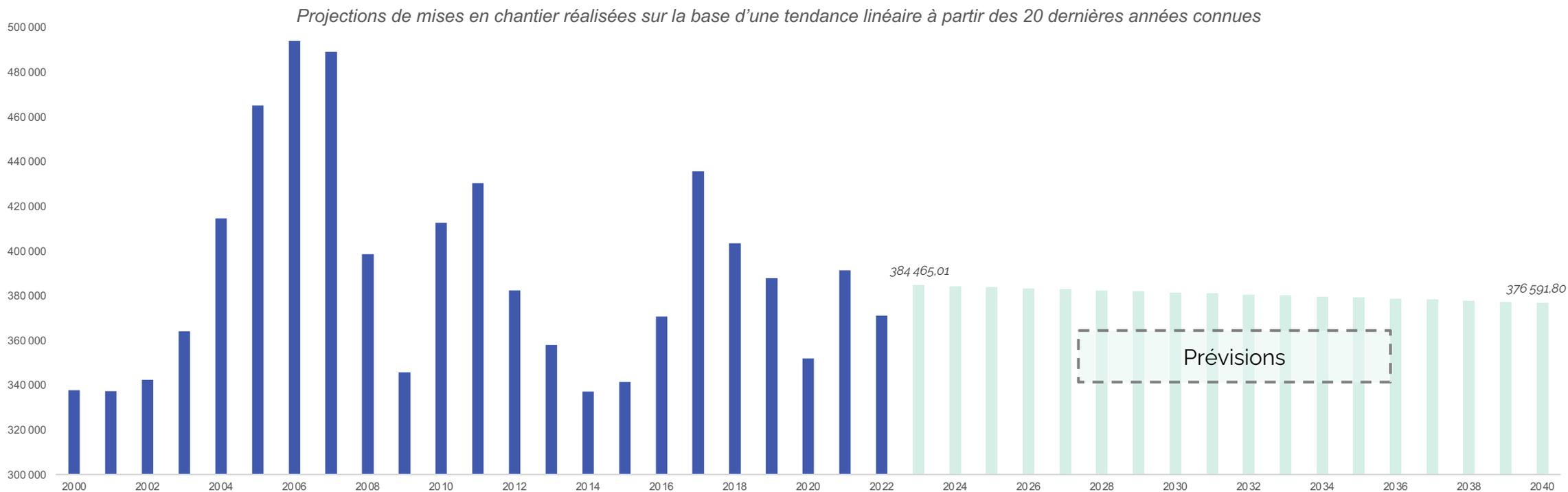
# Projections : vers une aggravation du déficit de logements

Reprenons notre graphique de la slide 28 montrant l'évolution du nombre de logements mis en chantier en France (hors Mayotte) annuellement.

On peut ainsi réaliser une projection de l'aggravation du déficit de logements si on ne construit pas davantage sachant que la FFB est beaucoup plus pessimiste et anticipe une forte chute de construction de logements à 274 000 unités en 2025.



Source : Sitadel



### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

# Projections du déficit cumulé de logements, hypothèse basse

Déficit annuel de logement en France métropolitaine depuis 2008 et projetées jusqu'en 2040



### 03. BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

# Projections du déficit cumulé de logements, hypothèse haute

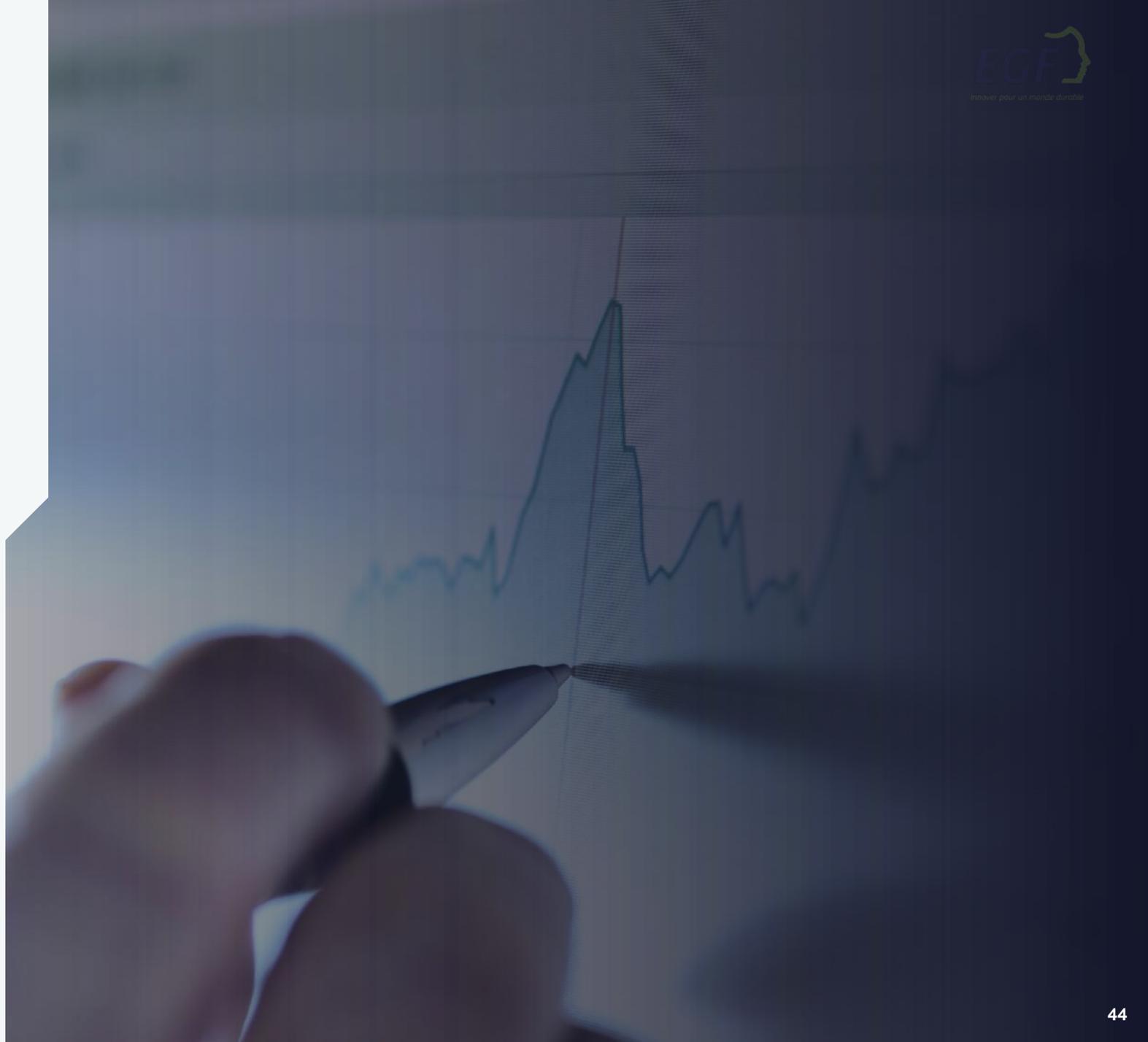
Déficit annuel de logement en France métropolitaine depuis 2008 et projetées jusqu'en 2040



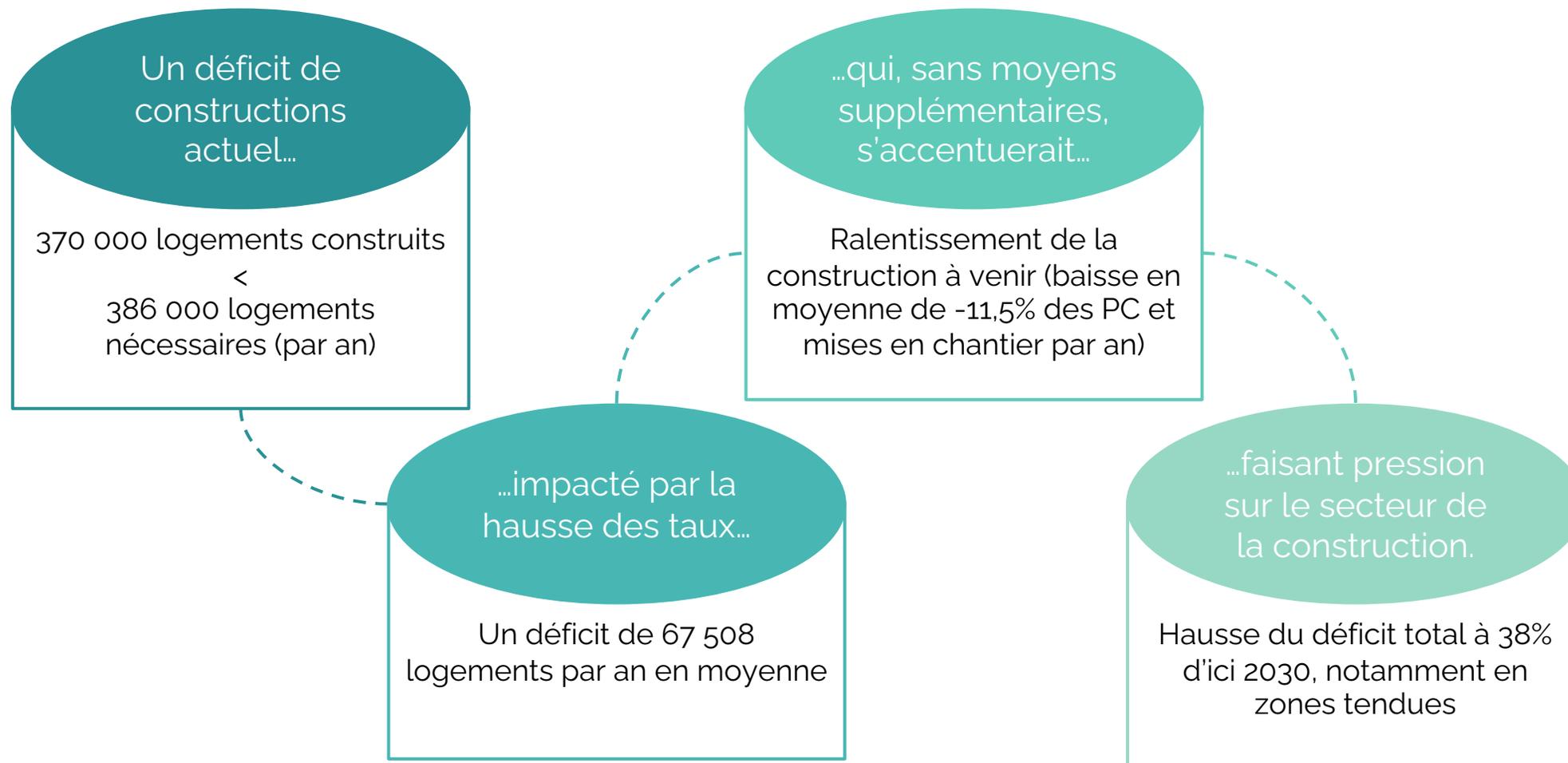
Projections de mises en chantier réalisées sur la base d'une tendance linéaire à partir des 20 dernières années connues

# 04

Conclusions sur les besoins en logements neufs



# Logements : un niveau de construction en-dessous des besoins actuels



# Les préconisations d'EGF pour répondre à l'urgence sociale

## Une urgence sociale, compte tenu:

- De la baisse inquiétante du rythme de construction actuel alors que le nombre de ménages arrivant dans les métropoles augmente chaque année
- Du décrochage des zones tendues, tant en logement collectif privé qu'en HLM
- Du déficit de logements existant, qui va encore s'aggraver avec le retrait du marché des logements les plus énergivores
- Du fait que la rénovation ne pourra jamais compenser la construction neuve et que les logements vacants en zone peu dense ne sont pas ceux dont on a besoin

## Nos préconisations:

- Inciter fortement les maires à construire en zone tendue
- Faciliter la production de foncier en zone tendue
- Soutenir les bailleurs sociaux en zone tendue
- Promouvoir l'investissement privé, en particulier en zone tendue

# 05

Annexes



# 05.a

Des pistes pour construire plus &  
mieux



# Les solutions proposées (1/10)

Les propositions du CNR à M. Olivier Klein

Encadrer les Prix du foncier

Stopper la spéculation sur le foncier, favoriser la revente de foncier inutilisé par une **fiscalité avantageuse**, proposer des logements abordables.

Mieux évaluer la demande

Arrêter de fixer un objectif national et obtenir des projections à l'**échelle locale** grâce au développement d'un **outil** permettant d'évaluer précisément la demande.

Réaliser des PLU en 3D

Imposer une **densité minimale** pour respecter les **objectifs environnementaux**, favoriser les **accords à l'amiable** et empêcher les recours abusifs.

Mettre en place un bonus aux maires engagés

Attribuer des **aides** aux zones les plus actives, créer des mécanismes de **défiscalisation** pour favoriser l'investissement et favoriser l'accession à la propriété par un **usufruit temporaire**.

Déléguer plutôt que centraliser

Responsabiliser les **intercommunalités** vis-à-vis de la politique de l'habitat.

# Les solutions proposées (2/10)

## Conseil National de la Refondation

Cette équipe pilote depuis novembre 2022 une réflexion sur la réconciliation des français avec l'acte de bâtir. Désireux de ne pas proposer des solutions identiques aux études similaires, elle s'attache à fournir de nouvelles pistes.

De ce travail ressort 5 propositions fondamentales sur lesquelles se pencher pour résoudre une partie du problème :

- **Encadrer les prix du foncier.** L'inaccessibilité des logements neufs par une vaste part de la population les rend désormais répulsif avant même leur construction. Pour cela :
  - Stopper la spéculation sur le foncier
  - Neutraliser les prix du foncier dans les secteurs amenés à muter
  - Forcer la revente de foncier inutilisé par une fiscalité avantageuse
  - Proposer des logements abordables aux fonctionnaires
  - Favoriser le gré à gré pour la construction
- **Un nouvel outil pour mieux évaluer la demande.** L'évaluation des objectifs ne fait jamais consensus. Ils ne reflètent pas la diversité des territoires, les réserves de rénovation et les différentes tensions des territoires. Pour cela :
  - Arrêter de fixer un objectif national
  - Obtenir des projections à l'échelle locale en s'appuyant sur des critères objectifs
  - Développer un outil permettant d'évaluer précisément la demande

- **Réaliser des PLU en 3D.** L'objectif est de réaliser des documents permettant aux habitants de se projeter. L'idée est également d'impliquer toutes les parties prenantes afin que le projet soit approuvé et donc soutenu par tout le monde.
  - Réaliser des PLU en 3D pour les rendre plus lisibles et plus accessibles.
  - Apporter des réponses fortes lorsque les PLU ne sont pas respectés
  - Imposer une densité minimale pour respecter les objectifs environnementaux
  - Favoriser les accords à l'amiable et empêcher les recours abusifs
- **Un bonus aux maires engagés.** La construction de nouveaux logements doit profiter à ceux qui les habiteront, mais aussi à ceux qui sont déjà là. Le développement de nouveaux logements doit être accompagné d'un mécanisme incitatif qui revient à la collectivité. Pour cela :
  - Attribuer des aides aux zones les plus actives pour favoriser l'émulation
  - Créer des mécanismes de défiscalisation et d'amortissement pour favoriser l'investissement
  - Favoriser l'accession à la propriété par un usufruit temporaire
- **Mieux déléguer plutôt que décentraliser.** Il faut pour cela donner plus de responsabilités aux intercommunalités pour qu'elles soient plus impliquées dans la politique de l'habitat.
- On peut également citer : développer le *plan logement d'abord*, des moyens renforcés pour le *logement social* (TVA à 5,5 %, modalités de conventionnement, réduction du montant de la RLS, aides à la rénovation), élargissement de la *garantie locative Visale*, rebooster l'accession sociale, favoriser le *BRS*, conditionner les aides aux niveaux de loyers demandés et à la qualité environnementale du bâti, mieux évaluer la demande, créer un *statut du bailleur privé*, avec des contreparties, accélérer et *faciliter la rénovation énergétique* "performante" des logements

# Les solutions proposées (3/10)

Le rapport Rebsamen en 7 propositions

1. Déployer un discours politique offensif pour réhabiliter l'acte de construire.

2. Instaurer un lien entre État et communes de zones tendues et fixer des objectifs dont l'atteinte conditionnerait les aides versées.

3. Taxe Foncière sur les Propriétés bâties : exonération sur les 2 premières années pour le neuf, la remplacer par un crédit d'impôt dans les logements locatifs.

4. Renforcer les moyens d'actions des EPF et EPA.

5. Mettre en place une politique du foncier publique et de l'évolution des prix entre l'État et les collectivités.

6. Évaluer le dispositif actuel et estimer les besoins subsistant en zone tendue.

7. Supprimer les incitations fiscales à la rétention foncière : augmenter la fiscalité sur le stock, diminuer la fiscalité sur le flux.

## 05. ANNEXES

# Les solutions proposées (4/10)

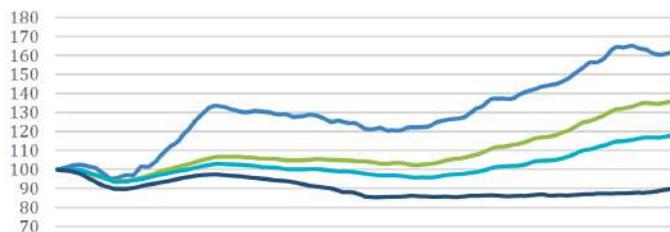
Présidée par Monsieur François Rebsamen, la commission sur la relance durable de la construction de logements s'est constituée à la [demande du premier ministre](#) et a publié un rapport présentant les besoins en logements neufs à l'échelle nationale. Le rapport a été publié en Septembre 2021.

### Constats généraux

Le rapport fait état d'un fort besoin en logements neufs, conséquence d'une [crise de l'offre](#). Cela est d'autant plus vrai dans les zones tendues qui continuent pourtant de concentrer la majeure partie de la demande. Le [manque de foncier](#) et la [réticence des populations](#) pour la construction de neufs sont deux explications du manque d'offres nouvelles.

### Manque d'offre en zones tendues

Les zones tendues connaissent aujourd'hui une crise profonde avec une [offre très largement inférieure à la demande](#). Ceci se traduit par une forte augmentation des prix, +61% pour les logements anciens à Paris depuis 2007. Ce phénomène est bien plus prononcé dans les 10 plus grandes villes françaises (36%) que dans les zones rurales (-10%) ou à l'échelle nationale (+11%).



Évolution des prix sur une base 100 en 2007 pour (de haut en bas) Paris, 10 plus grandes villes, 50 plus grandes villes, zones rurales.

Source : Rapport Rebsamen, page 2

### Besoins identifiés

La commission a mené son étude région par région pour aboutir finalement sur un chiffre à échelle nationale.

Les régions concentrant les besoins les plus forts sont [l'Île de France](#) (41 150/an en moyenne) et [Auvergne Rhône Alpes](#) (39 250/an). Arrivent ensuite la [Nouvelle Aquitaine](#) (29 850/an), [l'Occitanie](#) (29 600/an), les [Hauts de France](#) (16 550/an) et [Provence Alpes Côtes d'Azur](#) (14 750/an).

À l'échelle nationale, la commission Rebsamen aboutit à un besoin annuel de logements neufs de :

# 253 000

Soit un total de **3,3 millions de logements neufs** sur la période 2017-2030.

### Problèmes du parc

Le rapport fait également état des situations de [mal-logement](#) (1,1 million de logements) résultant de logements [vétustes](#), [trop petits](#) ou en [inadéquation financière](#).

Surtout, on note une [décélération importante des projets](#) en zone tendue (-14% d'autorisations de construire par rapport à 2018). C'est pourtant l'inverse en zone détendue (qui ne concentre pourtant que peu de demande) avec +22%.

Le phénomène est particulièrement vrai pour les [logement sociaux](#) (cf. focus slides suivantes).

# Les solutions proposées (5/10)

Mission n°58 rendue à la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, présidée par M. Kasbarian



- Offrir la possibilité pour les communes situées en zones tendues de réserver certaines zones à la construction de résidences principales uniquement.

- Reconstruire le lien entre logement et emploi :
  - Avantages fiscaux aux locations de longue durée plutôt que celles destinées au tourisme.
  - Avantages fiscaux encourageant la location de biens aux travailleurs.

- Soutenir les collectivités locales, demandeuses d'outils et d'échange d'informations, en leur accordant le statut d'AOH

- Étendre le BRS.

La mission pour faire baisser les prix du logement en zone tendue, hors Ile de France, a livré ses résultats le 12 avril dernier. Les deux responsables ont mené une trentaine d'auditions depuis novembre 2022.

Pour pallier le manque de logement lié à la décohabitation, l'envie de vieillir chez soi et surtout à la présence de résidence secondaire, la mission conseille d'offrir la possibilité pour les communes situées en zones tendues de réserver certaines zones à la construction de résidences principales uniquement.

Elle conseille ensuite de reconstruire le lien entre logement et emploi et de privilégier fiscalement les locations de longue durée plutôt que celles destinées au tourisme. De la même façon, elle propose des avantages fiscaux encourageant la location de biens aux travailleurs.

Enfin, il faut soutenir les collectivités locales, acteur majeur de ce vaste chantier.

Elles sont demandeuses d'outils et d'échange d'informations. Il faut accompagner ces initiatives. Il faut pour cela leur accorder le statut d'AOH (Autorité Organisatrice de l'Habitat) et en finir avec les différents zonages établis pour ne garder que le zonage ABC.

Elle convaincue de l'intérêt du BRS qui doit donc être étendu, sujet sur lequel les notaires sont plus mitigés.

# Les solutions proposées (6/10)

## Congrès des notaires

Privilégier les chartes promoteurs gagnants-gagnants.

Faciliter juridiquement les processus pour réinciter à la surélévation, la division et le redécoupage des parcelles dans des lotissements

Proposer un vrai statut global du bailleur privé et en finir avec les concurrences entre location meublée et nue ou entre neuf et ancien.

Parfaire le récent BRS dont le développement provoque un écart de prix sensible avec le marché privé.

Réfléchir à la possibilité d'ouvrir le droit viager au pacsé et/ou au concubin.

Redéfinir le droit de surplomb qui risque de poser de nombreux soucis entre voisins.

Pour la première fois, le congrès national des notaires s'attardera sur le sujet du logement et a choisi comme intitulé : « Le logement : le devoir de faire mieux, le Droit pour faire autrement ».

Trois commissions (développement de l'offre, accès au logement et pérennisation), ayant pour mission d'apporter des solutions pragmatiques à la question actuelle.

**1<sup>ière</sup> commission :** Privilégier les chartes promoteurs gagnants-gagnants.

Elles doivent être encouragées, moins contraignantes et plus solides juridiquement une fois qu'elles sont passées.

**2<sup>nd</sup> commission :** Faciliter juridiquement des processus.

Ils mentionnent tout d'abord le besoin de réinciter à la surélévation, pilier de l'économie de foncier à l'échelle nationale. Il en va de même pour la division et le redécoupage des parcelles dans des lotissements.

Il faut enfin proposer un vrai statut global du bailleur privé et en finir avec les concurrences entre location meublée et nue ou entre neuf et ancien.

**3<sup>e</sup> commission :**

- Redéfinir le droit de surplomb qui risque de poser de nombreux soucis entre voisins.
- Interrogation quant à la possibilité d'ouvrir le droit viager au pacsé et/ou au concubin.
- Parfaire le récent BRS dont le développement provoque un écart de prix sensible avec le marché privé.

## Les solutions proposées (7/10)

### Think tank Terra Nova

- Privilégier une **approche territoriale**
- Privilégier la **densité**
- Repenser **l'allocation des budgets** alloués par le gouvernement

### École des Ponts Paris Tech

- Limiter la construction neuve aux **zones tendues**
- Privilégier des opérations **faiblement consommatrices d'espace**
- Limiter la **vacance structurelle**
- Favoriser la **rénovation**
- Mieux **comprendre et quantifier** les besoins

### Asteres

- Construire en **zones tendues**
- Renforcer le **développement des villes moyennes**
- poursuivre le programme « **Action cœur de ville** »

### FFB

- Pour favoriser l'accèsion : rétablir le **PTZ neuf à 40 %** en zones B2 et C; instaurer un **crédit d'impôt RE2020**
- Assouplissement des règles du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en matière de crédit immobilier
- Assouplissement du ZAN
- Redynamiser le marché avec le **dispositif Pinel 2022**
- Pour l'investissement locatif: redéployer un dispositif aussi puissant que le « Pinel » ; poursuivre la réflexion sur le statut du bailleur privé

## 05. ANNEXES

# Les solutions proposées (8/10)

### Étude du think tank Terra Nova

Le think tank préfère ne pas donner de chiffres précis mais s'intéresse au cas par cas. Pour lui, l'approche doit être territoriale, pilotée par les collectivités. Il faut aussi apprendre à construire dense. Densité qui permettrait d'éviter l'artificialisation, d'abandonner la voiture et de favoriser les transports publics. Par ailleurs, **le parc existant** doit être une composante à part entière des solutions proposées.

Surtout, le pays connaît une crise en ce qui concerne le budget alloué par le gouvernement (en baisse constant depuis 2007 en part de PIB) et insiste sur la nécessité d'une revalorisation de celui-ci.

En conclusion, les budgets doivent être mieux réfléchis et la prise de décision déléguée aux collectivités territoriales.

### Terra Nova

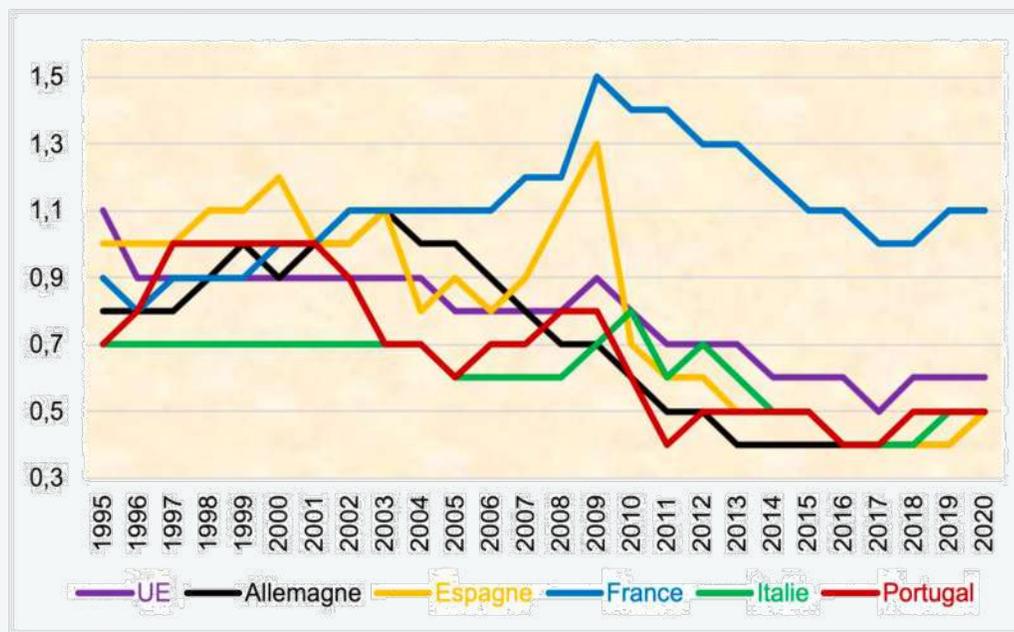
Pour Terra Nova, le budget alloué par le gouvernement au logement est en **baisse constante** alors même qu'il faut soutenir l'offre dans un grand nombre de logements. La part dans les dépenses de l'État a diminué de **-4 points** de pourcentage depuis la grande crise financière.

Il faut donc revoir rapidement les objectifs et **porter les économies sur les actions les moins utiles socialement**.

### École des Ponts Paris Tech

A l'issue de leur étude, les élèves de l'école des Ponts Paris Tech avancent des solutions pour améliorer le marché : limiter la construction neuve aux zones tendues grâce à des opérations faiblement consommatrices d'espace, limiter la vacance structurelle et favoriser la rénovation; comprendre et quantifier les besoins en logements neufs territoire par territoire, tout en veillant à la cohérence avec la politique sociale et environnementale.

Poids des dépenses publiques allouées au logement dans le PIB des pays européens



Source : Eurostat

## 05. ANNEXES

# Les solutions proposées (9/10)

Rapport Asteres, à court-terme : construire davantage dans les métropoles

Construire en zones tendues est un premier levier pour satisfaire les besoins en logements des Français.

**40%**

du foncier disponible est gaspillé en zone tendue à cause d'une trop faible densité de construction [rapport Lagleize, novembre 2019].

logements supplémentaires pourraient être construits rien qu'à Paris [sondage Apur, avril 2018].

**40 000**

Toutefois, construire davantage en métropoles est également un moyen d'accroître l'attractivité de ces pôles économiques au détriment des plus petites villes et des zones rurales. Les problèmes long-termistes auxquels sont confrontés les autorités publiques telles que la saturation et l'« hyper-métropolisation » s'accroissent et apporteraient des problèmes sous-jacents (hausse des prix de l'immobilier, baisse de la qualité de vie, pollution, etc.).



Source : ASTERES, juin 2022

## À long-terme : renforcer l'attractivité des villes moyennes

Renforcer le développement des villes moyennes permettrait de palier aux insuffisances de la première solution.

Une ville moyenne compte entre 50 000 et 200 000 habitants. Elles ont été relativement épargnées par la flambée des prix de l'immobilier qui a principalement touché les métropoles.

Toutefois, leurs tailles restent insuffisantes pour attirer des activités économiques et réduire les inégalités territoriales. Aujourd'hui, seul 4% des Français ont amorcé une démarche pour déménager en ville moyenne [Baromètre 2020, Pro Civis]. Le rapport ASTERES mise sur 5 leviers d'action pour développer l'attractivité des villes moyennes :

Le rapport ASTERES propose notamment de poursuivre le programme « Action cœur de ville » qui permet la revitalisation des centres-villes dans 222 collectivités ou encore investir dans l'industrie française (améliorer la formation professionnelle, investir dans des infrastructures, baisser les impôts de production, etc.).

Cette solution paraît d'autant plus pertinente du fait de l'impact du Covid-19. Aujourd'hui, l'« exode urbain » reste très faible (-0,4% par an depuis 2010 et qui reste constant depuis 2020 à Paris). Ce chiffre s'explique par :

- l'insuffisance des moyens financiers des ménages pour déménager
- Le manque d'attractivité professionnelle et culturelle en dehors de la métropole.

# Les solutions proposées (10/10)

Les propositions de la CPME à Mme Elizabeth Borne [05/2022]

Redistribuer une partie de la TVA ou la réduire

Redistribuer/réduire une partie de la TVA issue des programmes neufs aux **communes bâtisseuses** pour favoriser la construction de logements et leur réhabilitation face à la double crise actuelle (offre-demande).

Préfinancement par l'État

Préfinancer les travaux de **rénovation énergétique** par l'État afin de le rembourser plus tard lors de la vente du bien.

Revoir les objectifs de la loi Climat

Suspendre les interdictions de location de logements énergivores en **attendant l'exécution des plans pluriannuels des travaux**.

Mettre fin aux zonages

Favoriser la construction **hors des zones tendues**  
Redynamiser les territoires et redonner du pouvoir aux collectivités.

Créer un ministère de l'immobilier

Créer un ministère de l'immobilier dédié au **parc privé existant**, aux **transactions immobilières** et à la copropriété.

# 05.b

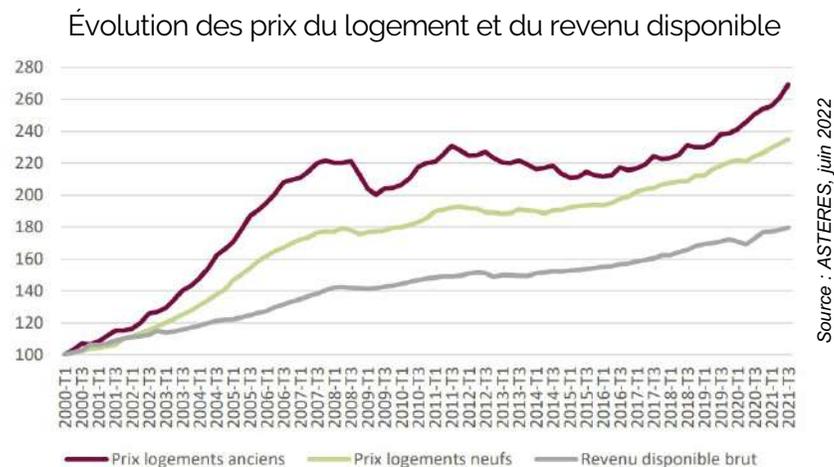
Synthèse des études récentes

# Coût et qualité des logements

## Flambée des prix et impacts sur les besoins en logements

Depuis 20 ans, les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter, stimulés par la **faiblesse des taux d'intérêts**. Il a progressé **2 fois plus vite** que les revenus disponibles des ménages à cause de l'inflation [Terra Nova]. Entre 2000 et 2021, les prix à l'achat ont augmenté de :

**+ 360%** contre + 40% pour les prix des loyers en France [ASTERES, juin 2022].



Par conséquent, le **taux d'effort moyen** (rapport entre la somme des dépenses liées au logement et le revenu) des ménages français a progressé de + **3,6 points** entre 2011 et 2017.

Le taux d'effort est **plus élevé pour les ménages les plus modestes** pour qui se loger devient de plus en plus coûteux : l'écart du taux d'effort en 2017 entre les 25% des foyers les plus modestes et les plus aisés s'élève à **17,9 points** (32,0% pour les ménages modestes contre 14,1% pour les plus aisés).



Ces chiffres sont tirés à la **hausse dans les grandes métropoles** : entre 2000 et 2021, les prix de l'immobilier ont été multipliés par **2,6** en moyenne, et par **4** à Paris. Le taux d'effort des ménages est environ 2 points plus élevés à Paris que pour la moyenne nationale [ASTERES, 2022].

Le **marché de l'ancien** ne connaît pas encore de retournement mais le **neuf** fléchit déjà depuis début 2022 [Terra Nova].

## Une qualité des logements en progression

Entre 2001 et 2013, la surface habitable a augmenté de **8%**, faisant passer le nombre de m<sup>2</sup> moyen par habitant de **37,5** à **40,3**. Toutefois, les prix de l'immobilier ont augmenté de 80% sur cette même période.

En métropole, notamment à Paris, les logements sont **moins spacieux** (83 m<sup>2</sup> en moyenne contre **128 m<sup>2</sup>** en zones rurales). Cette frustration s'accompagne d'un **temps de transport** entre domicile et travail **plus élevé** pour les Franciliens.

Ainsi, la hausse de la qualité du logement ne fait pas nécessairement écho à une hausse de la satisfaction de vie.

## Trésor-Eco

Étude sur la construction et la rénovation de logements privés en France, juin 2020

Dans le sillage des autres études, cette note de la direction générale du trésor s'attarde sur l'état actuel du parc de logements.

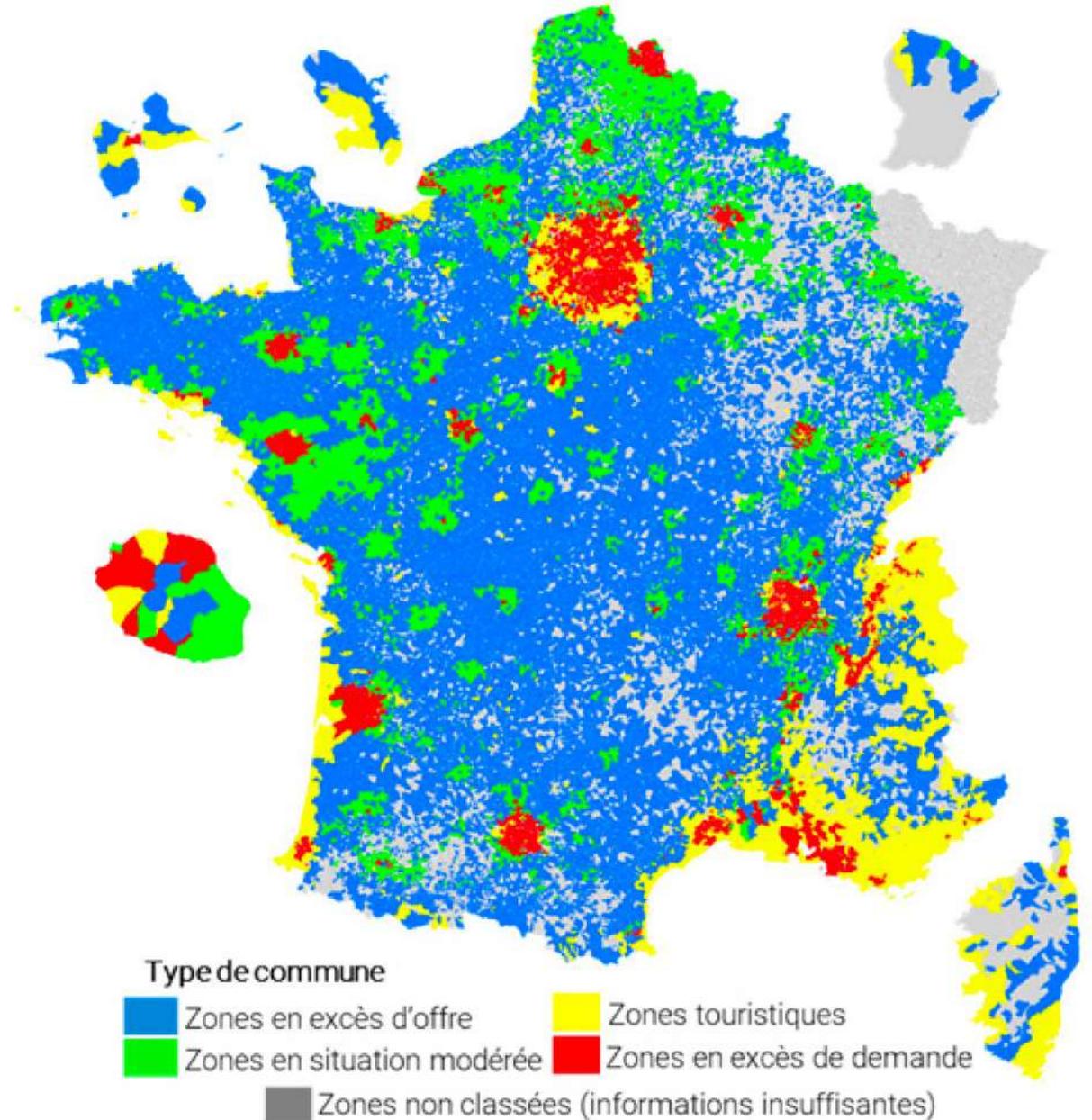
Elle identifie quatre zones d'habitats : les zones touristiques, les zones en excès d'offre, les zones en excès de demande et les zones modérées. Elles sont classées selon leur taux d'occupation et le prix au mètre carré des biens disponibles.

Sans mentionner de chiffre, l'article présente des prévisions pour la construction de logements neufs selon les zones :

- Zones en excès d'offre (diagonale du vide, massifs montagneux, Bretagne) : ralentissement de la construction de neuf.
- Zones modérées (Frontière nord, périphérie des grandes villes) : augmentation du nombre de logements construits.
- Zones touristiques (littoraux, Paris, Lyon, Corse) : augmentation également mais à un rythme moins soutenu qu'en zones modérées.

*Il est important de prendre en compte que cette étude a été réalisée en juin 2020, donc en pleine crise du COVID, crise ayant mis à l'arrêt tous les chantiers.*

## Typologie des communes en selon le prix et l'occupation des logements



05. ANNEXES

# Étude menée par la FPI

Une étude menée par la Fédération des promoteurs immobiliers

Le 9 mars 2023, la FPI a dévoilé les résultats de l'étude qu'elle a menée en collaboration avec ESCP Junior conseil concernant la demande de logements neufs.

L'étude propose son propre chiffre en ce qui concerne le besoin annuel de construction de logements en hypothèse haute :

**449 298**

Et en hypothèse basse : **372 045 /an**

La FPI souhaite soutenir la filière face à une crise inédite de demande et d'offre à la fois. Elle propose pour cela quelques solutions dont la suppression du taux d'usure sur les prêts immobiliers accordés. Le taux de désistement sur les biens est également plus élevé qu'habituellement.

L'inquiétude ne se porte pas au niveau du promoteur, qui ont encore, à l'heure actuelle, de quoi résister. Les responsables de la FPI craignent cependant l'éclatement d'une « bombe sociale » du logement ?



449 298 logements neufs par an



Un plan sur 10 ans



Le risque d'une bombe sociale



Des solutions possibles

# 05.c

Les chiffres actuels

05. ANNEXES

# Parc actuel : les normes énergétiques des logements neufs

Aujourd'hui, les bâtiments (de leur construction à leur consommation d'énergie pendant leur cycle de vie) représentent

**25%** des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France (2<sup>ème</sup> secteur après les transports).

La **Réglementation Environnementale (RE)** de 2020 contraint les créations de logements neufs pour les constructeurs et les promoteurs en suivant 3 objectifs :

- 1 • Réduire la consommation d'énergie des logements neufs et mieux choisir les sources d'énergie
- 2 • Atteindre progressivement une généralisation des bâtiments bas-carbone
- 3 • Préparer les logements aux épisodes de canicule

## Réduire les émissions de GES lors de la construction

La construction des logements évolue considérablement avec cette nouvelle RE qui comporte un volet énergie et un volet carbone.

Cette mesure devrait diminuer de **30%** les émissions d'ici 2031.

Seuil des émissions de CO<sub>2</sub> par type de logements (RE 2020)

Seuil d'émissions de CO <sub>2</sub> (en kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Maisons individuelles	Immeubles de logements collectifs
2022	640	740
2025	530	650
2028	475	580
2031	415	490

Source : RE 2020, Ministère de la Transition Écologique, février 2021

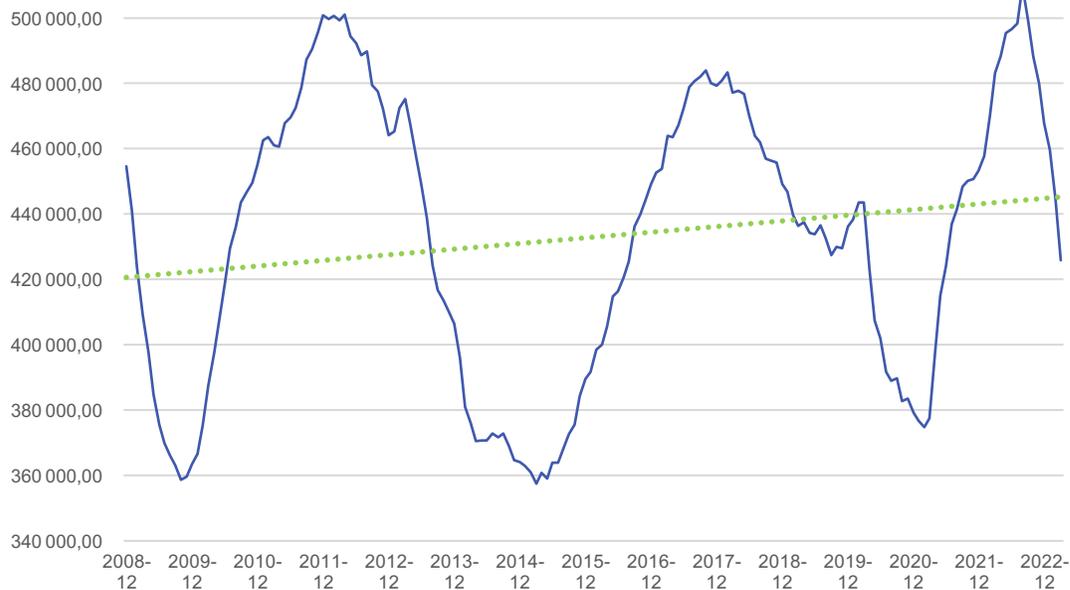
Plafonnement des émissions de CO<sub>2</sub> par type de logements (RE 2020)

Plafond d'émissions de CO <sub>2</sub> (en kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Maisons individuelles	Immeubles de logements collectifs	Logements collectifs reliés au réseau de chaleur urbain
2022	4	14	14
2025	4	6,5	8
2028	4	6,5	6,5
2031	4	6,5	6,5

Source : RE 2020, Ministère de la Transition Écologique, février 2021

# Focus sur les mises en chantier et les PC (1/2)

Nombre de logements autorisés – Cumul sur 12 mois – France métropolitaine



Nombre de logements commencés – Cumul sur 12 mois – France métropolitaine



# 06

Vos interlocuteurs



# Interlocutrice



Clara **FASAN**

Chef de Projet - ESCP Junior Conseil

✉ Clara.fasan@edu.escp.eu

☎ +33 (0)7 78 18 06 58



## Expériences

Chef de projet,  
**ESCP Junior Conseil**, Paris – Depuis octobre 2022

**Groupe SEB** : Étude de marché, stratégie marketing Rowenta

**RENAULT** : Étude sur le marché des bus

**FERRERO** : Mission d'outbound marketing

Stagiaire en stratégie marketing et communication  
**Chanel**, Paris – Mai 2017



**FERRERO**



**CHANEL**



## Formation

**ESCP Business School**  
Paris, France  
Master in Management – 2022/2025

**Lycée Stanislas**  
Paris, France  
Classe préparatoire aux Grandes  
Écoles de commerce – 2020/2022

# Interlocuteur



Théophile **LASSERRE**

Trésorier – ESCP Junior Conseil

✉ theophile.lasserre@edu.escp.eu

☎ +33 (0)6 09 40 25 30



## Expériences

Trésorier et Chef de projet,

**ESCP Junior Conseil**, Paris – Depuis octobre 2021

**LA VOIX** : Analyse du portefeuille client des différentes branches de l'entreprise sur les 15 dernières années.

**FREENOW** : Administration de questionnaires auprès de chauffeurs de taxi.

**Groupe BPCE** : Étude du marché européen de l'assurance-vie.

**Korn Ferry** : étude des boards des entreprises du SBF 120

**IDAM**, Paris - Assistant gestion Small & Midcaps, 2022

**Alpine**, Paris – Octobre 2021



## Formation

**ESCP Business School**

Paris, France

Master in Management – 2021/2024

**Institution Saint Jean**

Douai, France

Classe préparatoire aux Grandes Écoles de commerce – 2019/2021

# Coordonnées



## Adresse postale

ESCP Junior Conseil

79, avenue de la République

75011 Paris



## Téléphone

09 72 45 21 16



## Adresse mail

[contact@escpjunior.fr](mailto:contact@escpjunior.fr)



## Réseaux sociaux



ESCP Junior Conseil



ESCP Junior Conseil



ESCP Junior Conseil

Junior de ESCP Business School

Association étudiante régie par la loi 1901,  
affiliée à la Confédération Nationale des Junior-Entreprises (CNJE)

N° SIRET : 333 556 421 000 19 - Code APE : 7320Z - NAF : 741 E  
N° TVA intracommunautaire : FR 0933355642100019