

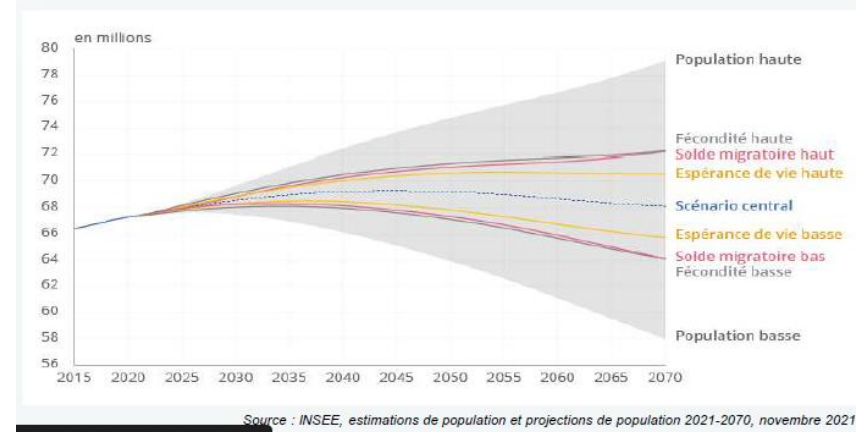
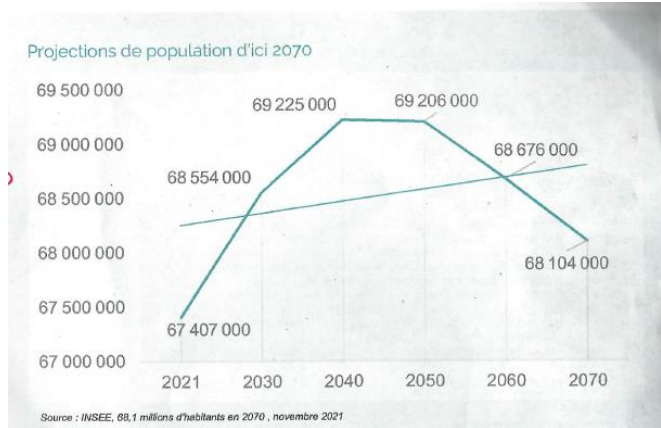
# Étude sur les besoins en construction de logements, et sur les rénovations prévues dans les 20 ans à venir



# Généralités

## ■ Démographie

Une augmentation de la population jusque 2040



## ■ Sociologie

Sur la base des éléments démographiques (Insee) et du parc actuel (35 millions de logements / taux de renouvellement d'environ 1% par an), nous avons dégagé 6 tendances :

- 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

# Besoins en logements neufs

# Logements: état des lieux du parc

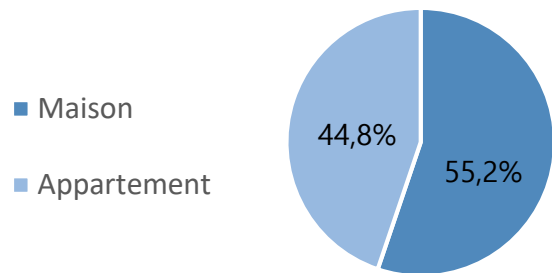
36 millions de logements existants, dont 30 millions de résidences principales

Des logements anciens : 45% des logements ont plus de 50 ans

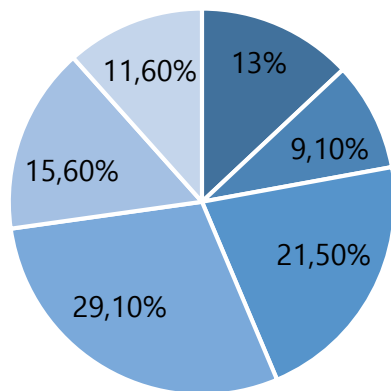
60% de propriétaires occupants

40,3% de logements en locations soit 14 millions dont 16% de logements sociaux.

Répartition du parc par type de logements



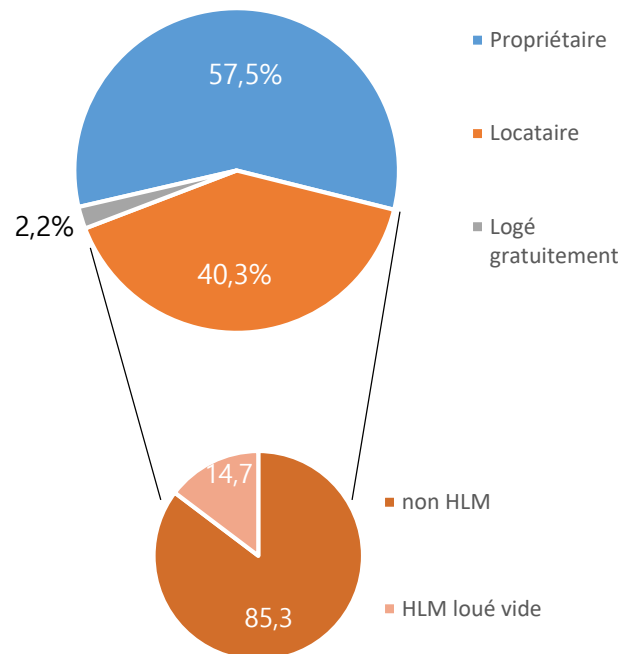
Ancienneté du parc



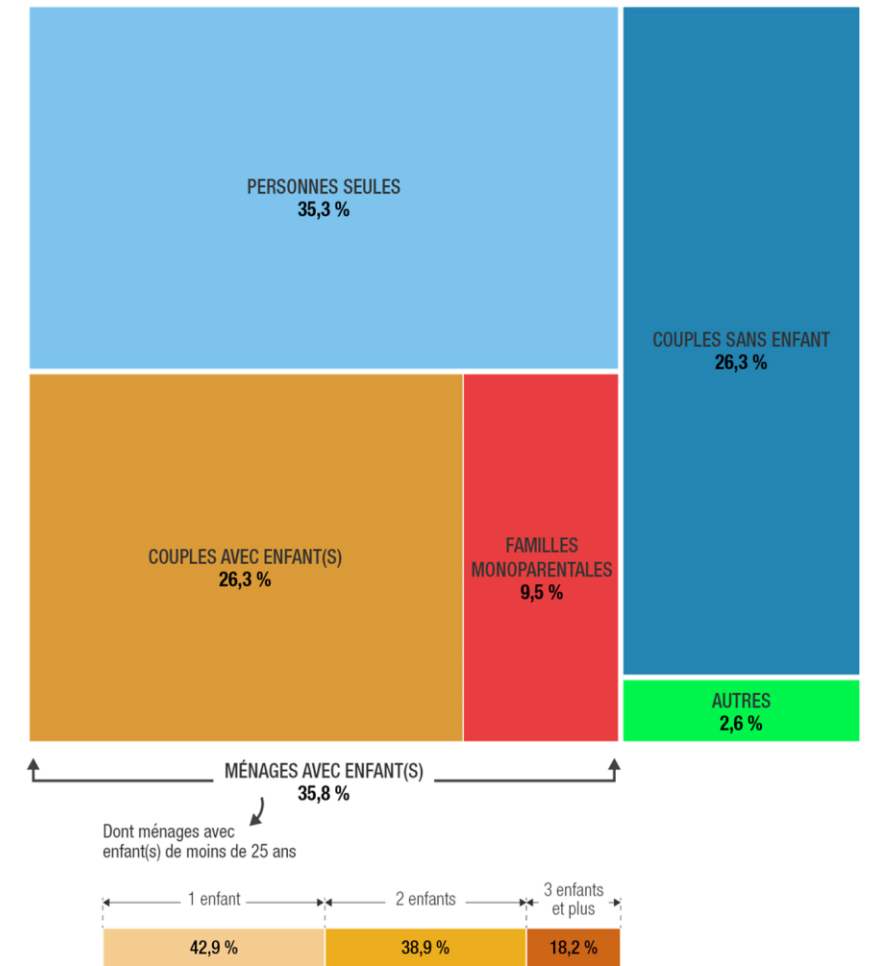
- Avant 1919
- 1919-1945
- 1946-1970
- 1971-1990

Source : INSEE, dossier complet sur le logement, 2023

Répartition du parc par type d'occupants



Composition des ménages français



Source : Observatoire des Territoires, mars 2020.

# Logements: que construit-on?

## Aujourd'hui

En moyenne, 366 000 logements par an sur la période 2014-2019

En 2022 :

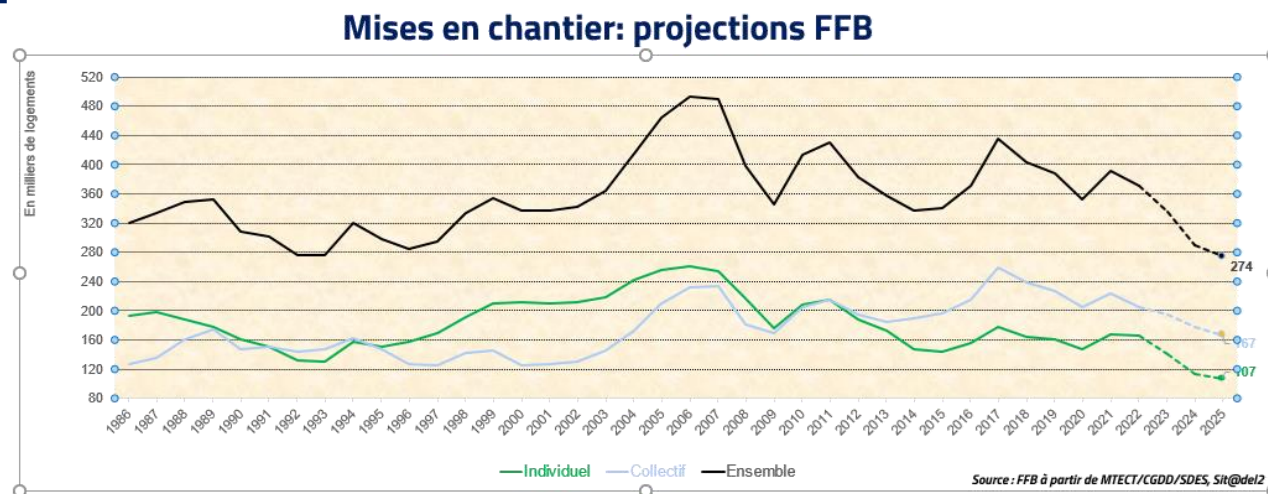
Permis de construire: 482 200 unités (+3,1%)

- Dont individuels : 195 500 unités (-7,6%)
- Dont collectifs ou résidences : 286 700 (+11,9% / 2021)

Mises en chantier: 370 900 unités (-3,7%)

- Dont individuels : 165 000 unités (+1,5%)
- Dont collectifs ou résidences: 211 200 (-7,3%)

## Et demain?

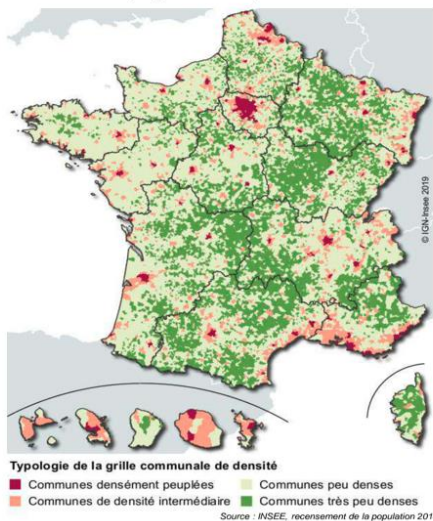


# Logements neufs: que construit-on?

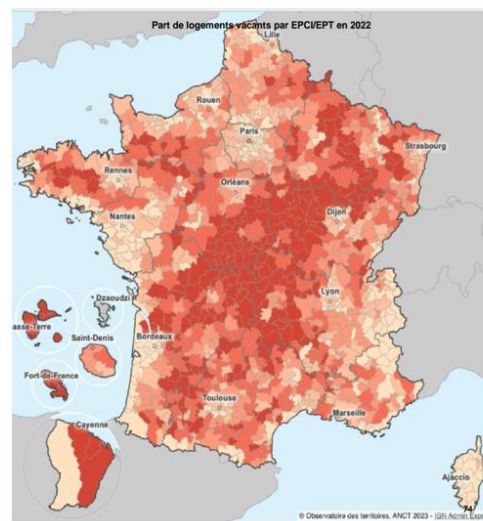
Le décrochage inquiétant de la construction en zone tendue

## Territoires

Densité de population par commune

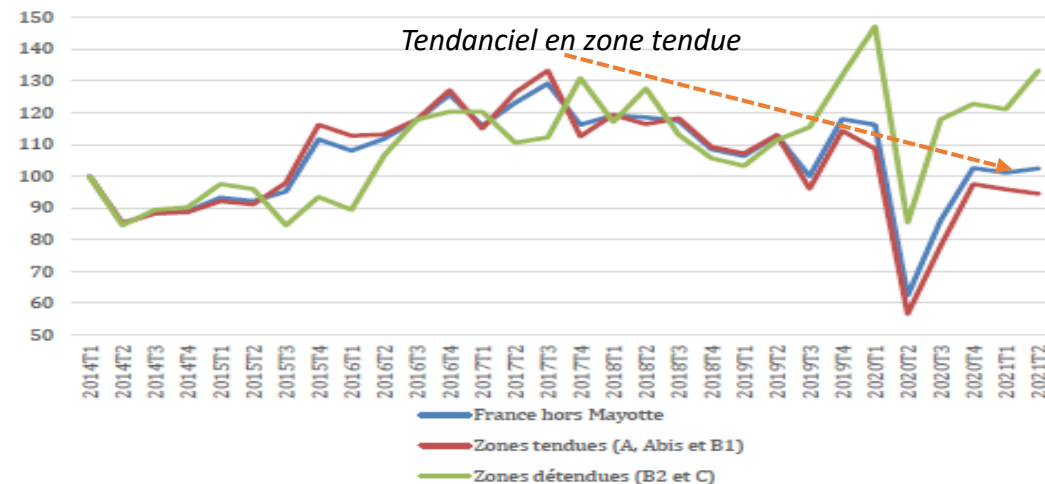


Part des logements vacants



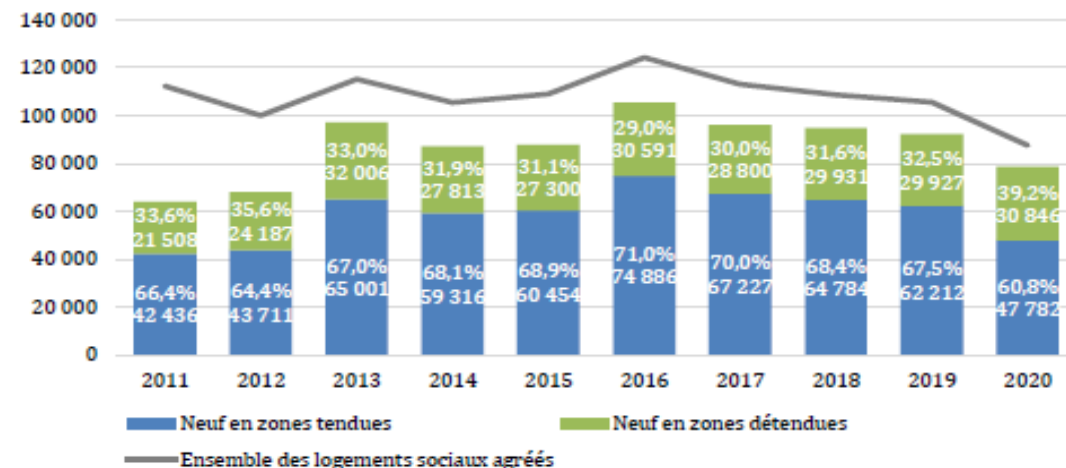
Les logements vacants sont en grande majorité situés dans des zones non-tendues, délaissées par les populations et ne constituent donc que peu une solution au besoin de logements neufs.

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.

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.

# Estimation des besoins en logements neufs : les études récentes

- **Rapport Rebsamen** (septembre 2021) = entre **260 000** et **375 000** logements neufs / an selon les scénarios retenus
- **Ecole des Ponts Paris Tech** (septembre 2021) = **300 000** à **400 000** logements neufs / an selon les scénarios retenus
- **Association Population et Avenir** = **230 000** à **330 000** logements neufs / an selon les scénarios
- **Asteres** = **400 000** logements neufs/ ans (dont 100 000 pour résorber sur 10 ans le déficit accumulé et loger les personnes en difficultés)
- **Institut Thomas More (mars 2023)** = **395 000** logements neufs / an
- **Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)**  
**449 298** par an pendant 10 ans pour le scénario tendanciel  
**372 045** pour le scénario alternatif (basé sur une politique volontariste d'aménagement et de rénovation du parc existant)

*Dans le détail des besoins identifiés par la FPI  
en fourchette haute:*

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>

# Besoins en logements neufs: notre estimation

Hypothèses  
utilisées :

## Population



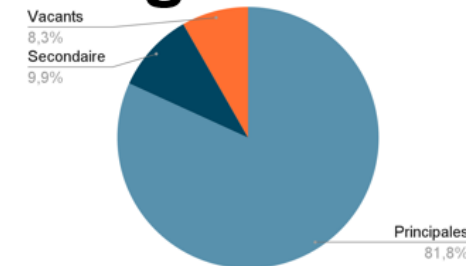
67,5 → 69,2 M

## Composition



2,6 → 2,2 → 1,9

## Logements



29,7 / 36,2 M

## Exode rural

+0,26 % / an

Métropoles hors  
démographie  
entre 1980 et 2022

## Obsolescence



+0,5 % / an

1980 1990 2022 2050

## Mal-logement



500.000 pers.



# Besoins en logements neufs: notre estimation

## 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>



Soit 480 000 permis de construire par an

## 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>



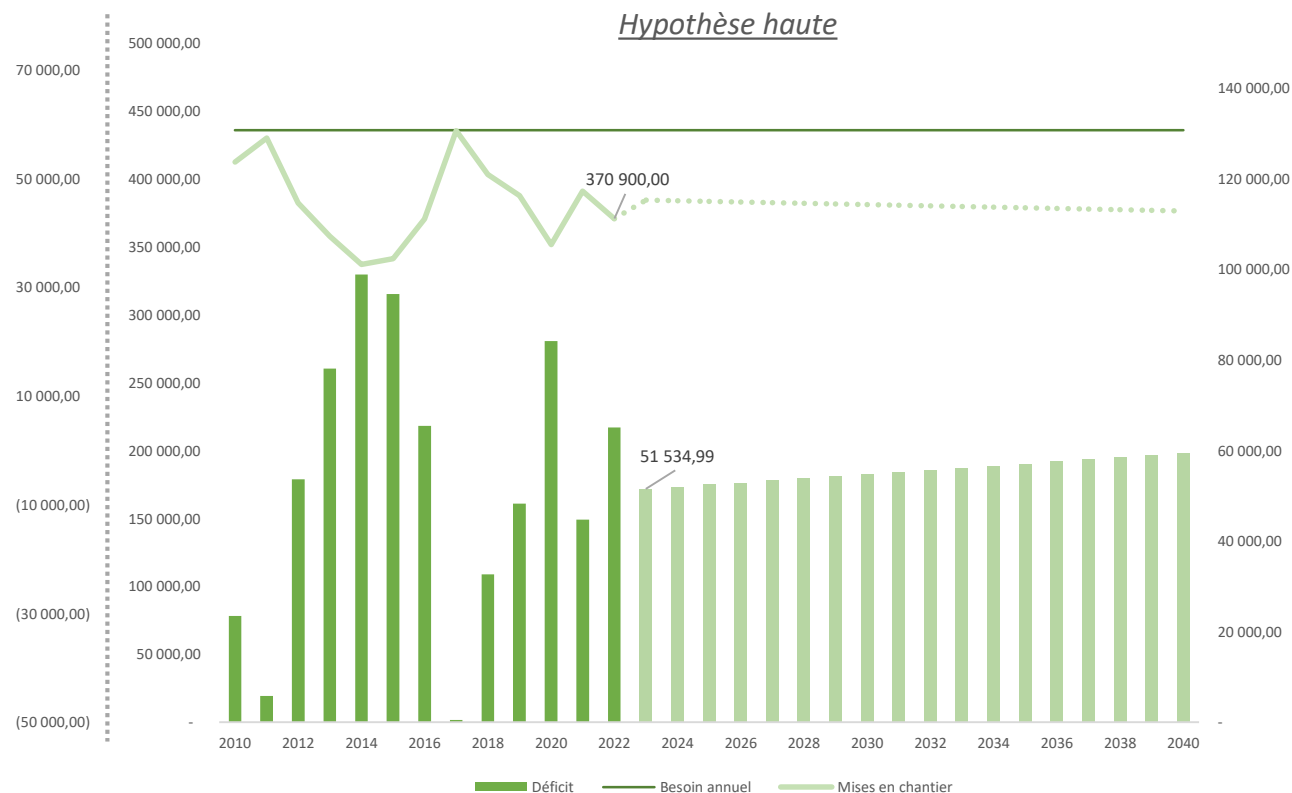
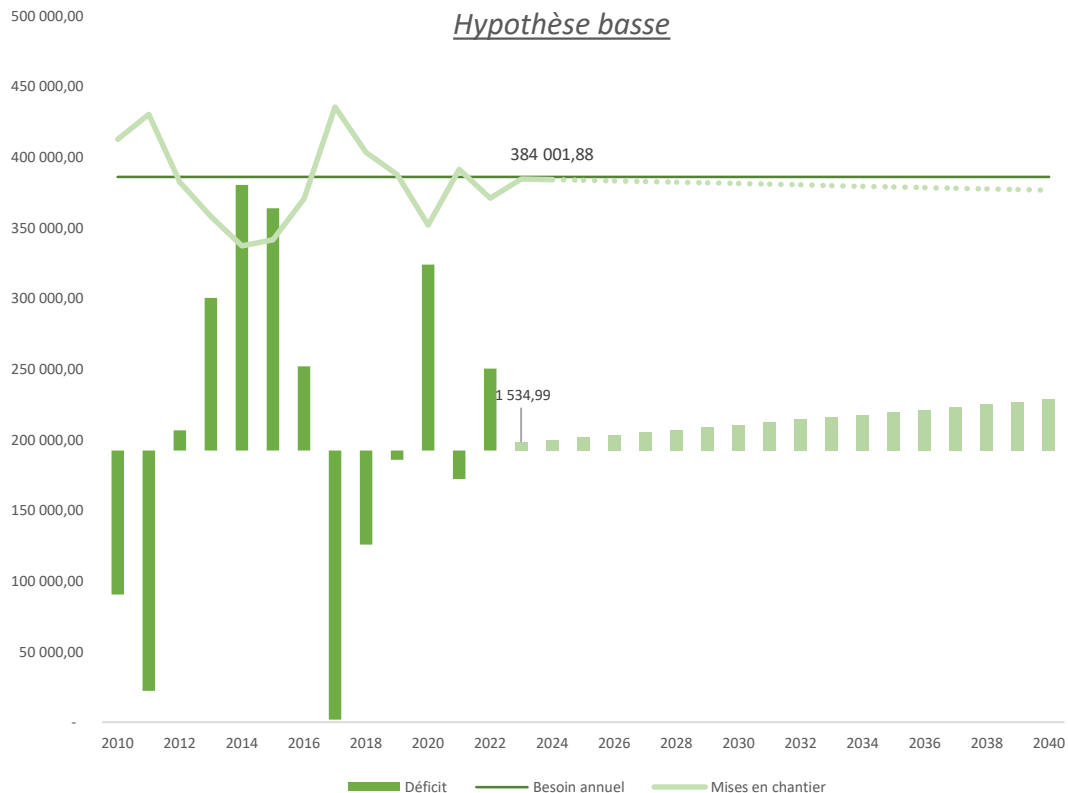
Soit 530 000 permis de construire par an

# Besoins en logements neufs

## Un déficit qui s'accumule dangereusement année après année

Définition du calcul:

Estimation du besoin annuel – nombre de logements mis en chantier par an



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

# Logement neuf : nos préconisations

# Logement neuf: nos préconisations

## 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 locatif des logements les plus énergivores
- Du fait que la rénovation ne pourra pas compenser la construction neuve
- Du fait que les logements vacants en zone peu dense ne sont pas ceux dont on a besoin

## Pour un plan d'action rapide:

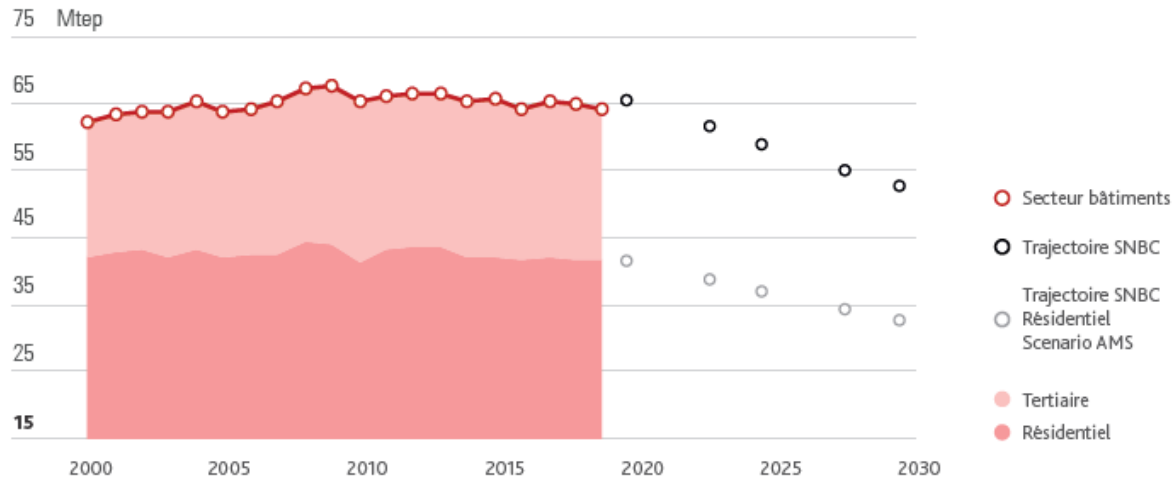
- **Inciter fortement les maires à construire en zone tendue**
- **Faciliter la production de foncier et la densification en zone tendue**
- **Soutenir les bailleurs sociaux en zone tendue**
- **Promouvoir l'investissement privé, en particulier en zone tendue**

# Besoin en rénovation de logements

# Rénovation de logements : la trajectoire réglementaire

## Les objectifs ambitieux de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) pour le logement

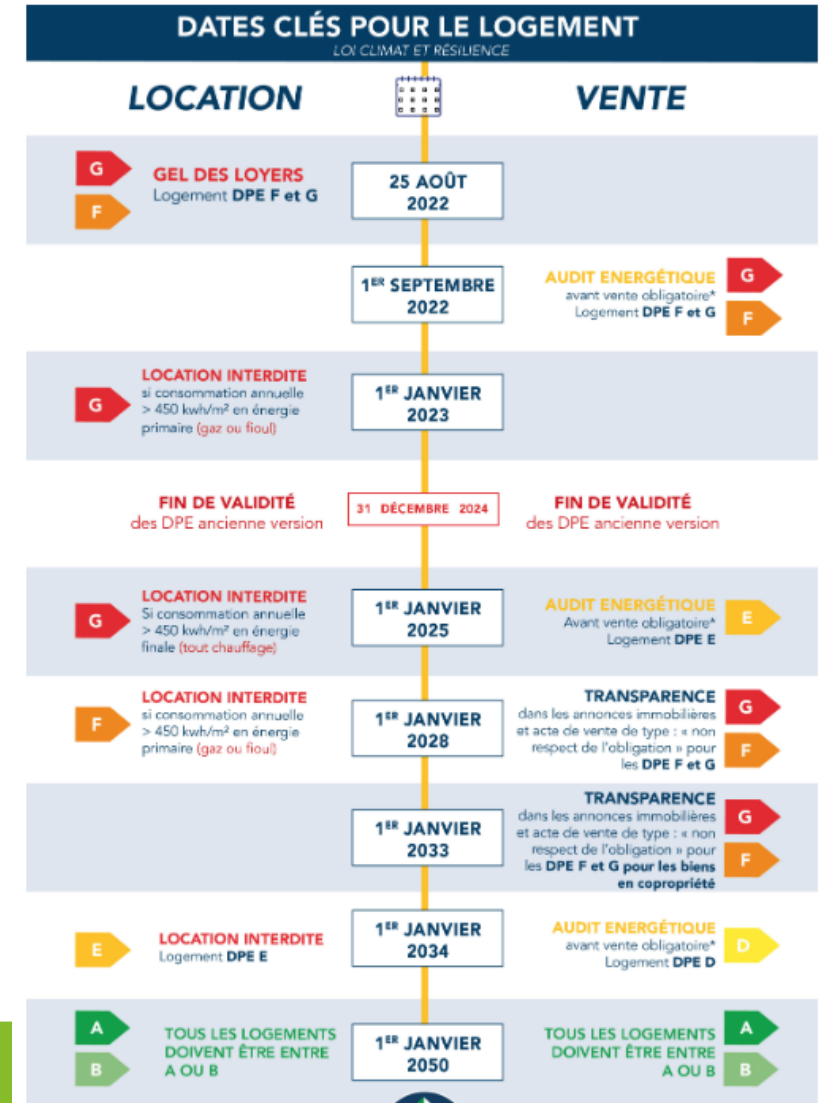
FIGURE 2. Consommation d'énergie finale corrigée des variations climatiques dans le résidentiel et tertiaire



Source : Iddri, données Citepa 2021

• 370 000 rénovations complètes à partir de 2022 (dont 155 000 HLM)

• 700 000 rénovations complètes entre 2030 et 2050



# Rénovation de logements : état des lieux

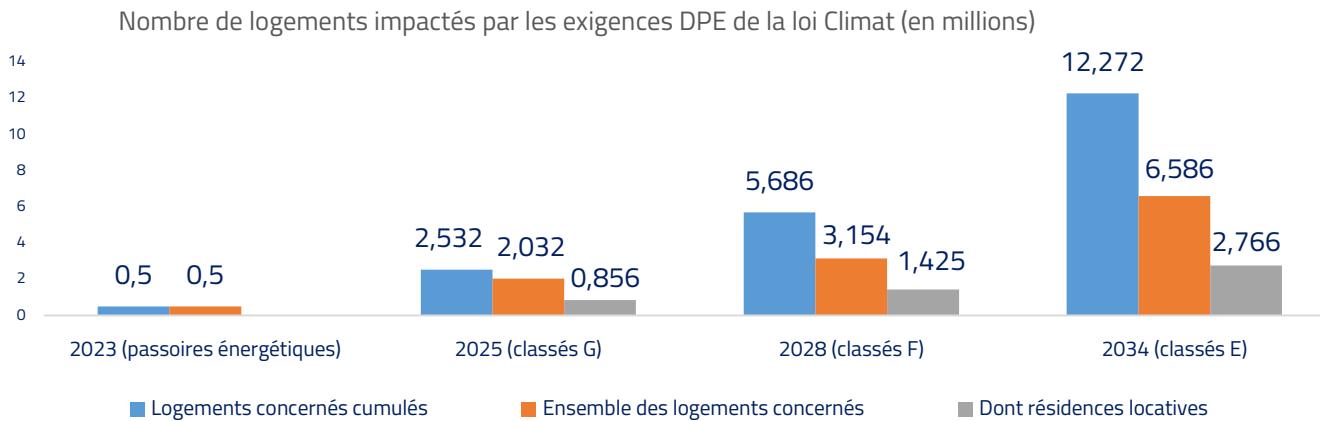
5,2 millions de passoires thermiques (F et G) en France, soit +17% du parc sur un total de 30 millions de résidences principales

## Le parc privé

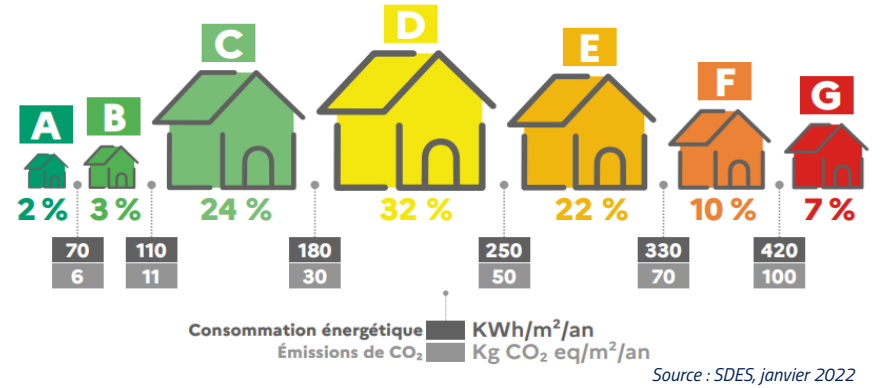
+150 000 rénovations par an recensées, mais seulement 70 000 rénovations « globales et performantes » en moyenne entre 2012 et 2018 (France Stratégie/Rapport d'information Meynier-Millefert/Ademe-OPEN)

Aujourd'hui, sur 30 millions de résidences principales, **12,8 millions sont énergivores** (7,5 millions pour le parc privé et 5,3 millions pour le parc social en 2021).

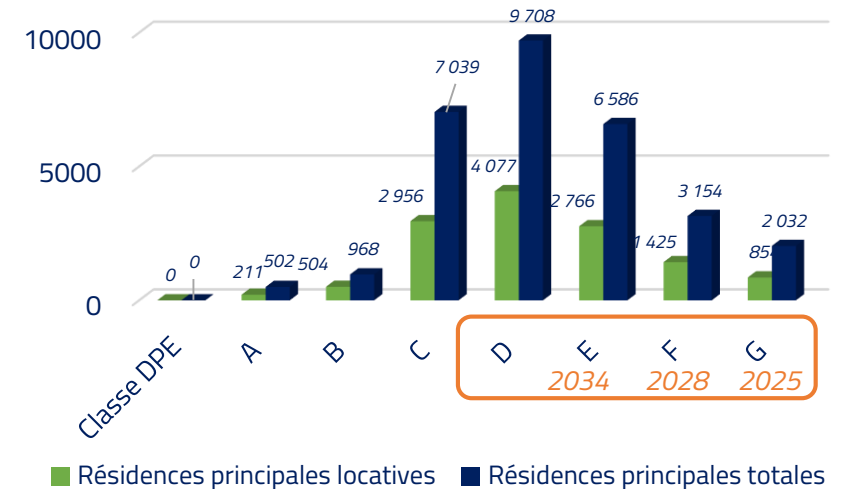
D'ici 2034, c'est **40%** du parc de logements qui sera touché par les réglementations de la loi Climat, soit environ **15 millions de logements**, en particulier **5 millions** de résidences principales qui vont sortir, de fait, du marché.



## Ensemble des résidences principales



DPE des résidences principales en 2022 et locations interdites (en milliers)

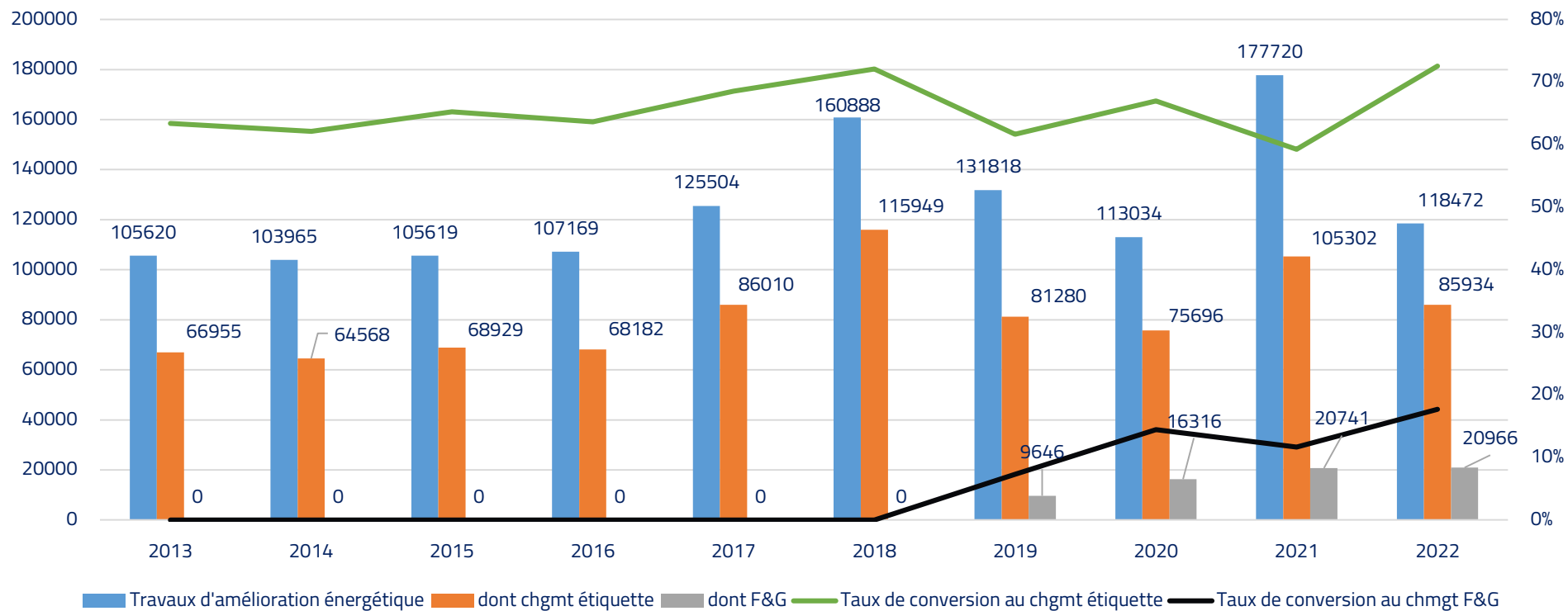


## Le parc social

**140 386** rénovations en moyenne par an, dont **93 000** performantes (avec changement d'étiquettes) pour un coût de **4 milliards** d'euros par an  
**31%** du parc social à rénover **d'ici 2034** (en E-F-G), soit **1,5 million** de logements

Le besoin annuel d'investissement estimé par l'USH pour respecter les obligations réglementaires s'élève à **9 milliards d'euros** contre 4 milliards d'euros aujourd'hui (+125%)

Évolution du nombre de logements HLM bénéficiant de travaux de rénovation et taux de conversion (USH, 2023)





# Rénovation de logements : à quel prix?

## Coût moyen de rénovation relevés dans la littérature :

- . 16 000 euros pour 1 saut d'étiquette/27 000 euros pour 2 sauts d'étiquette (*Tremi chiffres 2015*)
- . **37 000 euros** pour une rénovation performante (*France Stratégie*)
- . 45 000 euros pour une rénovation BBC (*Rapport d'information parlementaire Meynier-Millefert/Descoeur*)
- . 60 000 à 100 000 euros pour un saut de 3 étiquettes (*ITW E. Cosse / USH – Le Moniteur, février 2022*)

## Les objectifs de la France et leur chiffrage (sur une base minimale de 37 000 euros)

Aujourd'hui, on recense **15 milliards d'euros** de dépenses dans la rénovation de logements mais seulement **165 000 rénovations** vraiment "*performantes*" (privé + social), c'est-à-dire qui permettent un changement d'étiquette.

. **370 000 rénovations** performantes dès 2023, soit **205 000 supplémentaires** par an  
= **7,6 milliards d'€/an supplémentaires**

. **700 000 rénovations** performantes dès 2030, soit **535 000 supplémentaires** par an  
= **20 milliards d'€/an supplémentaires**

## Autres chiffrages (voir graphiques ci-contre):

**France Stratégie** : +21 milliards/an supplémentaires d'ici à 2030 pour atteindre la baisse ciblée d'émissions de GES

**IDDR** : Passer de 15 milliards/an aujourd'hui à 25/30 milliards à terme.

Graphique 14 – Investissements additionnels nets requis pour atteindre l'objectif 2030, par rapport à un scénario tendanciel sans verdissement de l'économie, en milliards d'euros de 2023

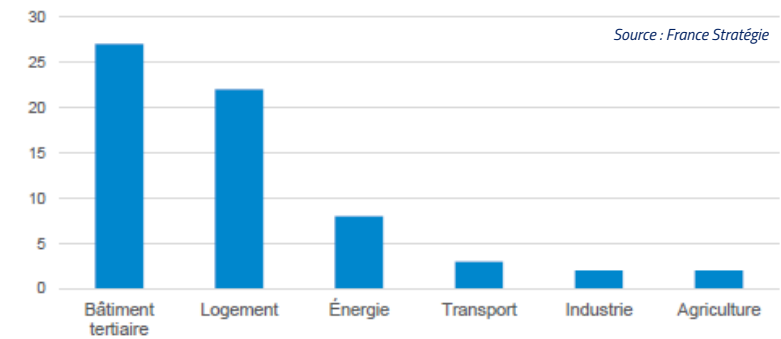
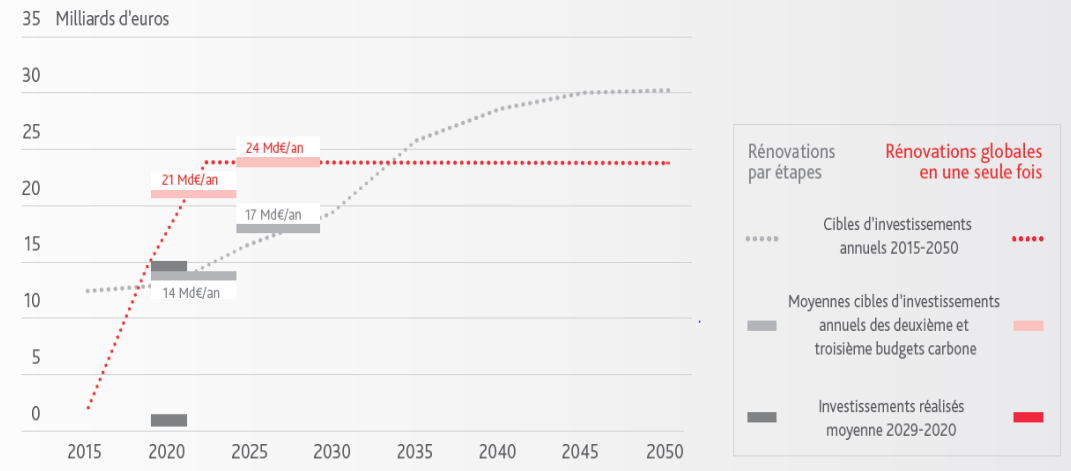


FIGURE 3. Cibles d'investissement dans la rénovation énergétique des logements

Source : IDDR

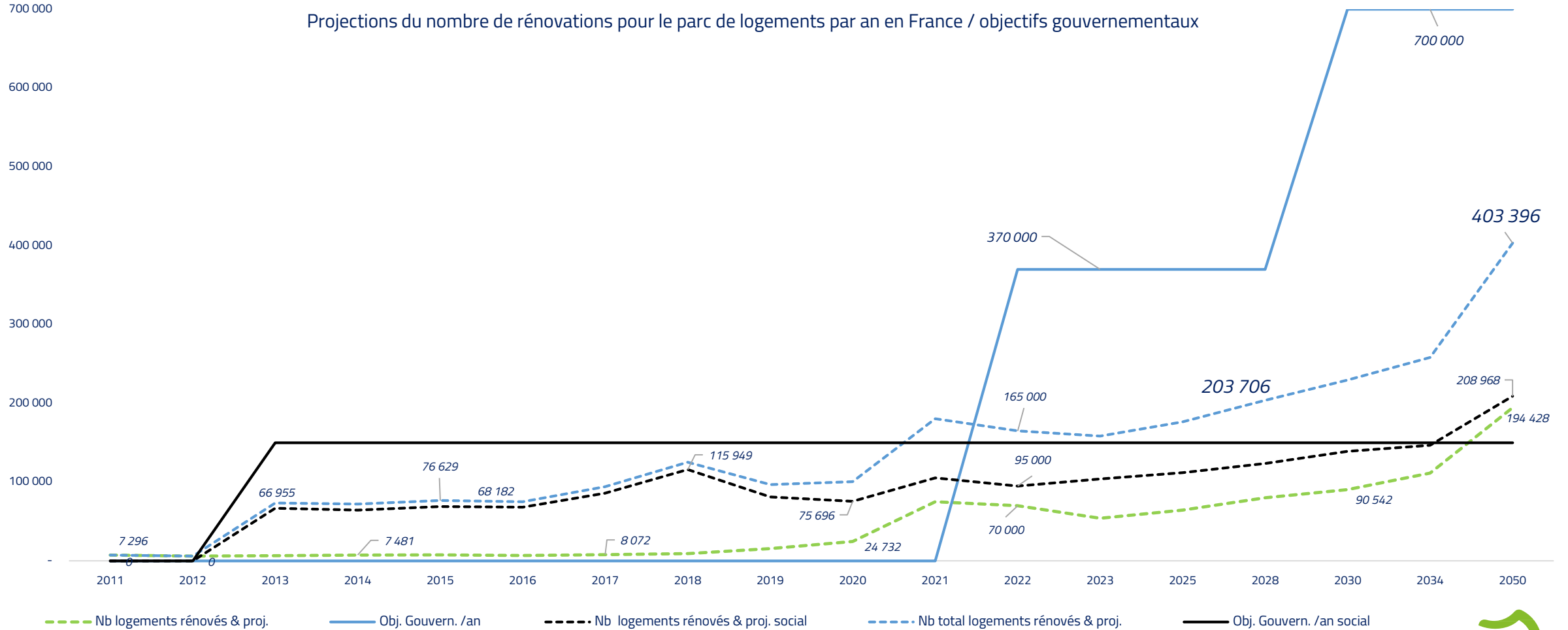


- . En **gris** : trajectoire du scénario de référence de la Stratégie Nationale Bas Carbone
- . En **rouge** : scénario alternatif, 1 seule intervention globale pour parvenir au BBC  
Rénovation à rythme constant 2025-2050 = 24 milliards par an

# Rénovation de logements : projections

Les objectifs de la loi Climat imposent la rénovation d'environ

- 7 millions de logements d'ici 2028
- 15 millions de logements d'ici 2034
- 27 millions de logements d'ici 2050



73% du parc construit avant 1990



# Rénovation de logements : projections

## Méthodologie

Les projections sont faites à partir de régressions linéaires simples sur la base des chiffres de rénovations des onze dernières années (2011-2022) de l'Anah (pour le privé) et de l'USH (pour le social).

### Projections pour le logement privé

t	Années	Nombre de logements rénovés et projections	Objectifs gouvernementaux annuels
1	2011	7 296	/
2	2012	6 077	/
3	2013	6 539	/
4	2014	7 481	/
5	2015	7 700	/
6	2016	6 977	/
7	2017	8 072	/
8	2018	9 408	/
9	2019	15 577	/
10	2020	24 732	/
11	2021	75 165	/
12	2022	72 000	370 000
13	2023	<b>70 000</b>	370 000
15	2025	<b>64 571</b>	370 000
18	2028	<b>80 153</b>	370 000
20	2030	<b>90 542</b>	700 000
24	2034	<b>111 319</b>	700 000
40	2050	<b>194 428</b>	700 000

### Projections pour le logement social

t	Années	Nombre de logements rénovés et projections	Objectifs gouvernementaux annuels
1	2013	66 955	150 000
2	2014	64 568	150 000
3	2015	68 929	150 000
4	2016	68 182	150 000
5	2017	86 010	150 000
6	2018	115 949	150 000
7	2019	81 280	150 000
8	2020	75 696	150 000
9	2021	105 302	150 000
10	2022	93 000	150 000
11	2023	<b>95 000</b>	150 000
13	2025	<b>111 906</b>	150 000
16	2028	<b>123 553</b>	150 000
22	2034	<b>146 848</b>	150 000
38	2050	<b>208 968</b>	150 000

# Besoin en rénovation de logements: nos estimations d'investissements

## Projections de l'écart actuel & cible (sans investissement supplémentaire)

**165 000** logements rénovés en 2023 pour un objectif de **370 000** logements rénovés = **205 000** rénovations manquantes en 2023

Au rythme actuel, il manquera donc **19,1 millions** de rénovations non réalisées en 2050

**Estimations de l'investissement nécessaire** (sur une base de 37 000 euros nécessaires en moyenne pour une rénovation « performante »):

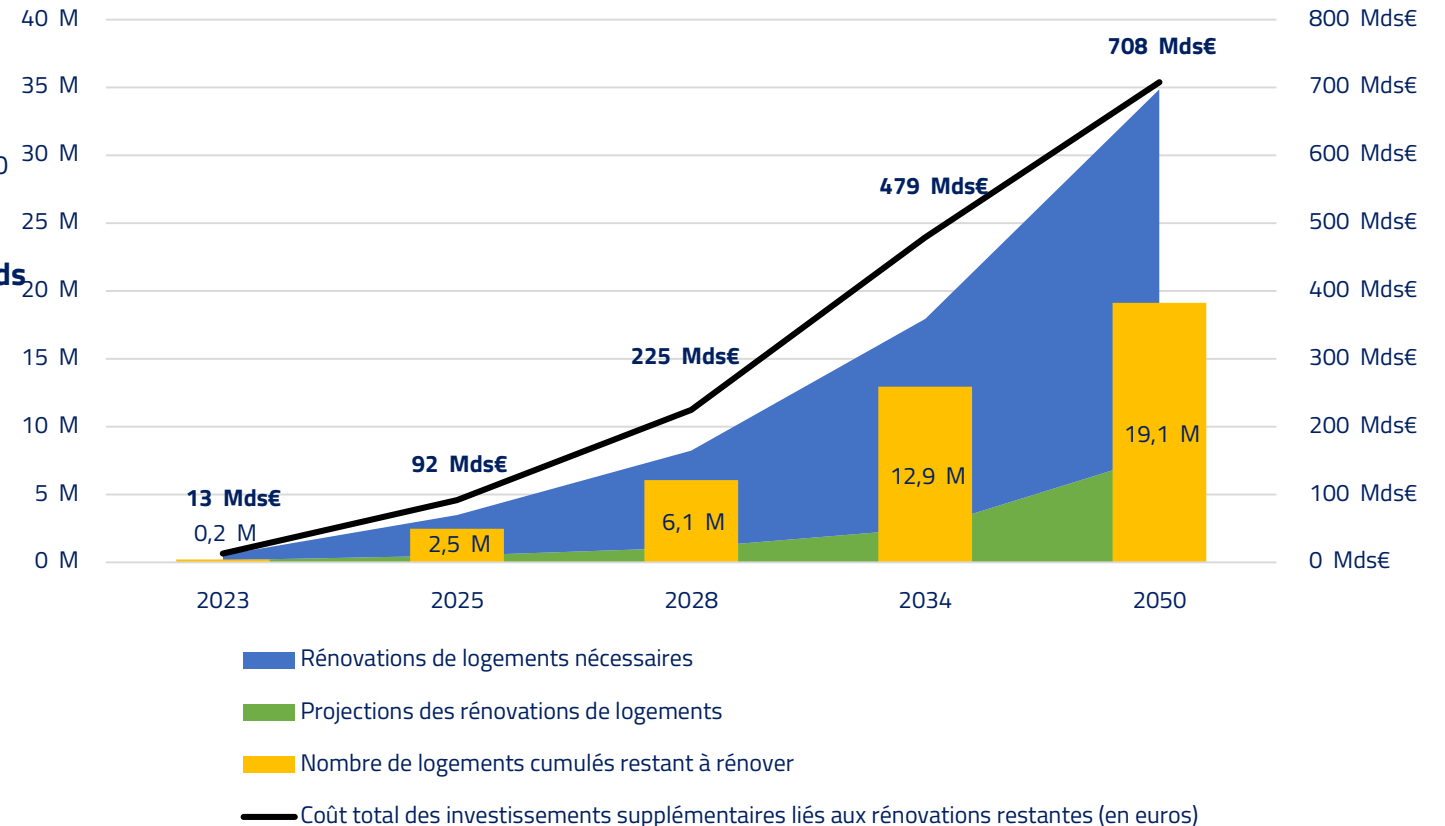
Pour rattraper le retard accumulé, il faudra déployer au total **708 milliards d'euros supplémentaires** d'ici à 2050, soit environ **26 milliards d'euros par an d'ici 2050**.

### Un investissement rentable

En simplifiant les choses sur la base d'un scénario sévère où l'on ne gagnerait **qu'une étiquette\***, un investissement de **37 000 euros** pour gagner **100kWhEp/m<sup>2</sup>/an** (x 85 m<sup>2</sup> moyen x 0.20€/kWh tarif réglementé = 1 700 €) offre une rentabilité brute de **4,5%**.

*\*On sait en effet que les usages des ménages, et donc leur consommation réelle, ne correspondent bien souvent pas aux étiquettes théoriques.*

Comparaison entre les rénovations nécessaires et celles projetées cumulées sur les 10 prochaines années



# Besoin en rénovation tertiaire

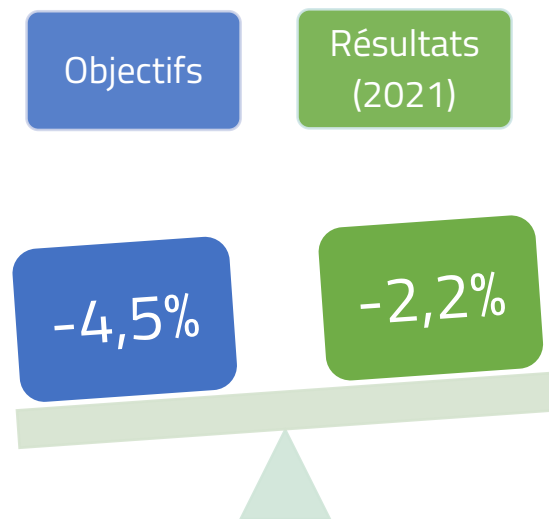
# Rénovation tertiaire : trajectoire réglementaire

**Parc tertiaire = 999 millions de m<sup>2</sup>** dont

- . État : **97 millions** de m<sup>2</sup>
- . Collectivités: **280 millions** de m<sup>2</sup>
- . Privé : **619 millions** de m<sup>2</sup> (62% du total)

dont 800 millions de m<sup>2</sup> de plus de 1000 m<sup>2</sup>

Objectifs du décret tertiaire vs  
objectifs atteints (OID, 2023)



## **Décret tertiaire (juillet 2019) :**

- . **-40%** des consommations énergétiques finales d'ici 2030
- . **-60%** des consommations énergétiques finales d'ici 2050

Cela concerne **550 millions de m<sup>2</sup>** sur le parc tertiaire

Le parc immobilier pris en compte dans la présente fiche d'impact peut être présenté de la façon suivante :

Sur la base d'un seuil d'assujettissement de 1 000 m<sup>2</sup>  
*uniquement mono-proprétaire*

Typologie d'activités	Parc concerné en Mm <sup>2</sup>	% de la surface totale de la branche	Répartition / Type de propriétaire		
			Privé	Collectivités territoriales	Etat
Bureaux	156	65 %	80%	10%	10%
Cafés, Hôtels, Restaurants	49,1	65 %	100%	-	-
Commerces	99	55 %	100%	-	-
Enseignement et recherche	125	85 %	21%	72%	7%
Bâtiments culturels	8,4	34 %	3%	96%	1%
Locaux sportifs	49	67 %	10%	83%	7%
Santé	37	99 %	35%	-	65%
Social	10,6	72 %	22%	35%	43%
Transport	13,6	78 %	50%	-	50%
<b>TOTAL</b>	<b>547,7</b>	<b>68 %</b>			

Source : DEET (décret tertiaire)

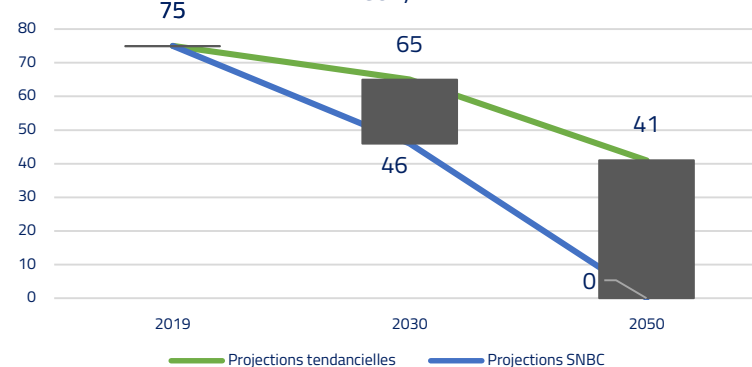
# Besoin en rénovation tertiaire : estimation Rexecode

## Écart des émissions de GES pour le tertiaire (sans investissement supplémentaire) :

- . **19 MtCO2** en 2030
- . **41 MtCO2** en 2050

Pour réduire ces écarts, Rexecode formule des hypothèses (coûts, performances des opérations de rénovations) afin de calculer les investissements supplémentaires (Ministère de la Transition écologique) :

Écart entre les projections SNBC et tendancielle des émissions de GES pour le tertiaire (en millions de tonnes de CO2)

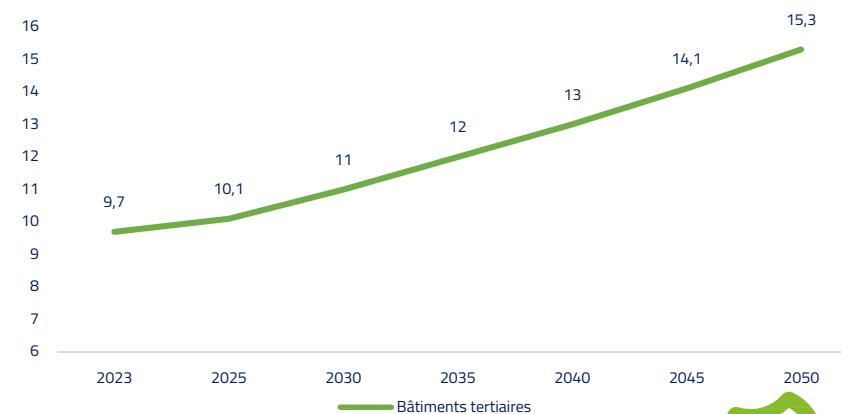


Ces chiffres permettent de déduire qu'en moyenne un investissement de rénovations coûte : **277 €/m<sup>2</sup>** (peu importe le type de bâtiments tertiaires).

L'étude du Ministère de la Transition écologique chiffrait, quant à lui, le coût moyen d'une opération d'isolation à : **30 €/m<sup>2</sup>** (soit 9 fois moins); tandis que Fin Infra indiquait récemment un coût moyen de : **1 500 €/m<sup>2</sup>** [Club PPP Bordeaux, mai 2023].

Avec une augmentation globale des surfaces du parc de 0,9% par an en moyenne, on obtiendrait ainsi :

Investissements annuels supplémentaires dans le scénario SNBC par rapport au scénario tendanciel (en milliards €)



	Coût minimum (€/m <sup>2</sup> )	Coût maximum (€/m <sup>2</sup> )	Gain énergétique minimum (en %)	Gain énergétique maximum (en %)
Bureaux / Administrations	83	430	63	83
Cafés / Hôtels / Restaurants	221	1193	25	80
Commerces	184	388	41	68
Enseignement	153	383	57	80
Habitat	98	407	25	75
Santé	74	237	43	80
Sport / Loisirs	144	384	47	73
<b>Moyenne pondérée par les surfaces</b>	<b>130</b>	<b>424</b>	<b>47</b>	<b>75</b>



# Besoin en rénovation tertiaire : estimation France stratégie

**27 milliards d'euros à investir par an** dans la rénovation du parc tertiaire (France Stratégie) d'ici à 2030

- . 17 milliards d'euros dans le privé
- . 10 milliards d'euros dans le public

Le parc tertiaire nécessitant une rénovation représente 550 millions de m<sup>2</sup>  
Ce qui donne un prix moyen de la rénovation de : **50 euros du m<sup>2</sup>**

## Calcul des investissements supplémentaires selon nos hypothèses :

D'après nos hypothèses, le prix actuel est environ de : **500 euros du m<sup>2</sup>**, soit 10 fois plus

Les investissements supplémentaires permettant de rénover l'ensemble du parc tertiaire sur les 7 prochaines années (2024-2030) s'élèveraient ainsi à : **275 milliards d'euros** au total,  
soit environ **39 milliards d'euros par an**



# Rénovation : nos préconisations

# Rénovation : une urgence environnementale

- Le retrait du marché des logements énergivores va gonfler le nombre de logements à rénover et donc aggraver le besoin
- Pour parvenir aux objectifs du pays, secteurs public et privé doivent s'engager massivement à rénover : **accélérer le mouvement** et **renforcer la performance des investissements consentis**
- Si elle est engagée avec des **moyens** (publics et privés) à la hauteur des enjeux (a minima 300 milliards d'ici 2030 selon France Stratégie pour l'ensemble du bâtiment) et de la **méthode** pour mobiliser rapidement la filière, la rénovation énergétique se traduira en économies de CO2 et dans la balance commerciale
- Pour maximiser les économies de gaz à effet de serre et commencer à résorber le déficit accumulé, il faut enclencher la dynamique **le plus tôt possible** (un projet lancé aujourd'hui sera mis en chantier dans deux ans environ...)

## Un engagement historique pour un grand chantier national

- Au-delà du tiers financement autorisé pour 5 ans pour rénover les bâtiments publics, il convient de **développer une ingénierie financière et fiscale** pour favoriser les investissements publics ou privés en rénovation
- **Simplifier les réglementations** et les **procédures de la commande publique** pour aller plus vite (délais de financement, d'étude, d'obtention des autorisations administratives et de chantier, industrialisation...)
- **Favoriser les rénovations globales**, sans renoncer aux exigences qualitatives, via les contrats globaux et les engagements de performance
- **Soutenir les bailleurs sociaux** et les **copropriétés** via une refonte des outils et financements