

Etude HTC pour l'USH

Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ?

Octobre 2023

Etape I



L'estimation des besoins en logements



Les différentes composantes du besoin en logement



Besoin en logement

=

production neuve

+

**remise sur le marché
de logements existants**

Le point mort

- Répondre aux besoins liés à l'évolution de la taille des ménages
- Tenir compte de l'évolution du parc existant : renouvellement du parc, vacance, résidences secondaires



La résorption du mal logement

- Sans-domicile
- Mal-logés



La croissance démographique

- Solde naturel
- Solde migratoire



Les grandes tendances à prendre en compte



L'érosion du solde naturel

En 10 ans, il a été divisé par 4 passant de 251 000 (2012) à 56 000 (2022)

L'évolution de la taille des ménages

Séparations, vieillissement de la population

La baisse de l'espérance de vie

L'espérance de vie en 2022 reste inférieure de 0,4 an à celle de 2019

La reprise des flux migratoires

+ 161 000 personnes estimées par l'INSEE en 2022

L'interdiction de louer les passoires thermiques

1,6 million de logements locatifs privés d'étiquette F ou G



Nos hypothèses pour construire le scenario cible



Ralentissement de la baisse de la taille des ménages : -0,1 point



Ralentissement de la croissance démographique liée au solde naturel : -0,1 point



Augmentation du solde migratoire sur la base des prévisions INSEE 2022 : +161 000 personnes par an



Stabilisation de la hausse de la vacance (maintien du volume de croissance annuel)



**Accélération du renouvellement du parc de logement en lien avec la loi Climat et Résilience :
+ 30 000 logements par an**



Résorption du mal logement : 122 000 logements par an



Etude HTC pour l'USH • Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? • Octobre 2023





Zoom sur le mode de prise en compte du mal logement



Le rapport 2023 de la Fondation Abbé Pierre recense

1 million
de personnes privées de logement

3,4 millions
de personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles ou en situation de fragilité

Hypothèse

Taille moyenne des ménages à 1,19 (moyenne des personnes hébergées)

Hypothèse

25% correspondent à des besoins supplémentaires en logement, taille moyenne des ménages à 2,17 (moyenne nationale)

Besoin en logements
= 2 500 K

147 K logements / an
à horizon 2040

– 25 500 attributions dans le parc social existant

→ **122 K logements**
à produire par an



Notre estimation des besoins en logement : scenario cible



Desserrement des ménages 116 K	Renouvellement (sorties du parc) 33 K	Résidences secondaires 100 K	Vacance 50 K	Solde naturel 23 K	Solde migratoire 74 K	Mal logement 122 K
---	--	---	------------------------	---------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

Point mort
299 K

Besoin démographique
97 K

Besoin global = 518 K logements / an entre 2024 et 2040

Point de comparaison

430 000 logements neufs autorisés
en moyenne par an entre 2017 et 2022



Etude HTC pour l'USH • Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ? • Octobre 2023



Etape 2



L'estimation des besoins en logements sociaux



Les grandes étapes du calcul des besoins



1

Mesure de l'indice de tension

Calcul de l'indice composite en base 100 par EPCI

Indice global de tension



Indice de loyer



Indice de pression de la demande de LLS



Indice de mobilité

2

Calcul de la part de LLS à produire par EPCI

Calcul de la production nécessaire de logement social

Besoins en logements / an

X

Proportion actuelle de LLS

X

Modulation à la hausse ou à la baisse selon l'indice de pression

=

Besoins en logement social / an

3

Compilation des objectifs à l'échelle nationale

Compilation des besoins locaux pour obtenir un objectif national



Un objectif cible qui nécessite d'accélérer fortement le développement de l'offre locative sociale



**198 000 logements sociaux par an
entre 2024 et 2040 (accroissement net)**

**Soit 38% du besoin global
en logements**

**Une hausse significative
du développement de l'offre locative
sociale attendue**

Pour rappel

- 104 562 logements financés en 2021
- 125 000 logements programmés en 2022