

# LE LOGEMENT EN FRANCE : UNE PÉNURIE NATIONALE MODÉRÉE ET DE FORTES DISPARITÉS LOCALES



Etude économique

Juin 2022

A S T E R *è* S  
études, recherche & conseil économique

# PRÉAMBULE

---

Le cabinet ASTERES a été mandaté par EMERIA pour mener une étude économique sur le logement en France.

Les équipes d'ASTERES bénéficient d'une totale indépendance dans la conduite de cette mission. Les sources de l'ensemble des données utilisées seront disponibles dans l'étude.

La présente note n'engage que le cabinet ASTERES. EMERIA ne saurait être tenu responsable des propos avancés par les économistes d'ASTERES.

# SOMMAIRE

---

## 1 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : UN DÉFICIT GLOBAL FINALEMENT MODESTE

---

Evaluation passée : un déficit de construction d'environ 200 000 logements en vingt ans  
Estimation future : 400 000 logements à construire par an, aux bons endroits

## 2 COÛT : SE LOGER DEVIENT DE PLUS EN PLUS CHER, MÊME CORRIGÉ DE LA QUALITÉ

---

Coût du logement : la flambée du prix du logement pousse le taux d'effort à la hausse  
Qualité : une amélioration plus lente que la hausse du prix  
Métropoles : des difficultés majeures pour se loger

## 3 LOGEMENTS VACANTS ET RÉSIDENCES SECONDAIRES : PEU DE MARGES DE MANŒUVRE

---

Logements vacants : un faible effet en zone tendue  
Résidences secondaires et logements occasionnels : un levier modeste pour nombre de marchés en tension

## 4 UNE SOLUTION DURABLE : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DES VILLES MOYENNES

---

Court-terme : construire plus dans les métropoles  
Long-terme : renforcer l'attractivité des villes moyennes pour désengorger les métropoles  
Impact Covid : un effet pour l'instant incertain sur les choix de logement des Français

# SYNTHÈSE

---

**Asterès estime que, au cours des vingt dernières années, le besoin total de logements a cru plus rapidement que l'offre, entraînant un déficit d'environ 200 000 logements au niveau national, correspondant globalement à la hausse du nombre de personnes sans logement.** L'évaluation du besoin de logements est menée au niveau national et régional, considérant soit une mobilité nationale des ménages, soit une mobilité régionale. En prenant une mobilité moindre, départementale par exemple, le déficit de logement calculé aurait été plus important. Cette évaluation repose sur les facteurs de besoin de logement (population, décohabitation, logements vacants, résidences secondaires) mis au regard de la construction. Afin d'intégrer la croissance naturelle et de résorber le manque quantitatif de logement, il convient de construire environ 400 000 logements neufs par an durant les prochaines années, ce qui correspond au rythme pré-Covid. Si le chiffre global est atteignable, tout est question d'emplacement : ces logements doivent être situés là où sont les besoins, et donc dans les zones tendues.

**Le logement est un poste de dépense qui a fortement augmenté pour les ménages français au cours de ces vingt dernières années, comme l'atteste la progression de 3,6 points du taux d'effort entre 2001 et 2017.** Les prix ont fortement augmenté à l'achat à cause de la concentration de la demande dans certaines zones, les métropoles où se concentrent les emplois, de la baisse des taux d'intérêt et potentiellement d'une préférence culturelle pour l'acquisition. L'évolution des prix ne résulte pas d'un effet qualité. In fine, les Français dépensent de plus en plus pour acquérir leur logement, et dans les métropoles, la satisfaction procurée semble plus faible.

**Une éventuelle réduction du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ne semble pas être en mesure de résorber le déficit de construction ou d'inverser la hausse des prix.** En effet, ces logements sont principalement situés dans les zones peu tendues, loin des métropoles où souhaitent habiter les Français. De plus, les logements vacants présents dans les zones tendues le sont majoritairement pour de courtes durées, soit un type de vacance entre deux occupants difficile à réduire. La hausse du nombre de résidences secondaires à Paris, à rebours de la tendance nationale, semble pour moitié expliquée par les locations de courte durée.

**La solution aux difficultés de logements pourrait passer par le développement des villes moyennes.** Densifier davantage les métropoles et les zones tendues constitue une solution à court-terme mais devrait encore accroître leur poids relatif par rapport aux zones rurales, renforçant encore leur attractivité et donc les difficultés de logement qu'y rencontrent les Français. Le développement des villes moyennes (investissement dans les services publics, le transport, développement du télétravail et de l'industrie) permettrait une répartition géographique plus harmonieuse des emplois et habitants, réduisant la tension observée dans les métropoles. Plutôt que de loger tous les habitants là où sont les emplois, il conviendrait d'essayer de mieux répartir les emplois. Pour l'instant, les confinements ne semblent pas avoir entraîné de départs significatifs des villes vers les campagnes.

# 1. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : UN DÉFICIT GLOBAL FINALEMENT MODESTE

---

Asterès estime que, au cours des vingt dernières années, le besoin total de logements a cru plus rapidement que l'offre, entraînant un déficit d'environ 200 000 logements au niveau national, correspondant globalement à la hausse du nombre de personnes sans logement. L'évaluation du besoin de logements est menée au niveau national et régional, considérant soit une mobilité nationale des ménages, soit une mobilité régionale. En prenant une mobilité moindre, départementale par exemple, le déficit de logement calculé aurait été plus important. Cette évaluation repose sur les facteurs de besoin de logement (population, décohabitation, logements vacants, résidences secondaires) mis au regard de la construction. Afin d'intégrer la croissance naturelle et de résorber le manque quantitatif de logement, il convient de construire environ 400 000 logements neufs par an durant les prochaines années, ce qui correspond au rythme pré-Covid. Si le chiffre global est atteignable, tout est question d'emplacement : ces logements doivent être situés là où sont les besoins, et donc dans les zones tendues.

---

## 1.1 EVALUATION PASSÉE : UN DÉFICIT DE CONSTRUCTION D'ENVIRON 200 000 LOGEMENTS EN VINGT ANS

### 1.1.1 MÉTHODE : ÉVALUER LA VARIATION DES BESOINS DE LOGEMENTS AU NIVEAU NATIONAL ET RÉGIONAL POUR LA COMPARER À LA VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

**Afin d'estimer un déficit ou un excédant de construction au niveau national, Asterès a développé deux modèles dits « national » et « régional », évaluant la variation des besoins de logements depuis 20 ans, puis l'a comparé à la variation du nombre de logements<sup>1</sup>.** Ces modèles estiment les besoins de logements à partir de la variation des facteurs qui provoquent ce besoin à savoir la variation de la population, la décohabitation, le nombre de logements vacants et le nombre de résidences secondaires. Ces données sont collectées au niveau national et régional, selon les modèles. Les principales limites de ce travail sont au nombre de deux : des hypothèses de mobilité des habitants sont posées, et l'approche est uniquement capacitaire, ne s'intéressant pas aux aspects qualitatifs du logement.

- **Le modèle national pose une hypothèse de mobilité résidentielle des habitants sur l'ensemble du territoire français et le modèle régional une hypothèse de mobilité résidentielle sur l'ensemble de leur région d'habitation.** Dans le premier cas, la construction

---

<sup>1</sup> Estimé par le nombre de constructions pour l'année 2021

d'un logement dans une autre région peut répondre au besoin d'un foyer situé ailleurs. Il s'agit donc d'une logique macro. Dans le second cas, seul un logement construit ailleurs dans la région peut répondre au besoin d'un foyer de la région. Cela reste une hypothèse forte car les mobilités peuvent être inférieures et la présente évaluation des besoins est donc un chiffre *a minima*. Dans une prochaine étude, une estimation au niveau départemental pourrait affiner ces ratios besoins de logements / constructions de logements. L'intérêt de la présente étude réside aussi dans l'écart entre les deux hypothèses, de mobilité nationale et régionale.

- **Le besoin de logements est estimé en termes de capacité, à savoir un nombre de logements nécessaires, et ne prend pas en compte la taille, la qualité ou encore l'emplacement exact** (par exemple à l'intérieur de la région pour le modèle régional). La présente estimation vise à répondre à une question générale : manque-t-on globalement d'habitations en France ? Il s'agit donc d'appréhender la capacité à loger la population, en volume.

## 1.1.2 BESOINS DE LOGEMENT : UNE HAUSSE DE LA DEMANDE EN VOLUME DE PRÈS DE 7 MILLIONS D'UNITÉS EN 20 ANS

**D'après les modèles d'Asterès évaluant les besoins de logements au niveau national et par région, la demande a augmenté de 6,77 millions d'unités en France métropolitaine au cours des vingt dernières années.** La progression de la demande de logements en France a été tirée dans l'ordre décroissant par la hausse de la population, la décohabitation puis la progression du nombre de résidences secondaires et enfin la hausse du nombre de logements vacants.

- **La hausse de la population est la première cause de la hausse du besoin de logements.** Entre 2000 et 2020, la population française a augmenté de 6,4 millions d'habitants<sup>2</sup>, soit un besoin supplémentaire de 2,93 millions de logements (en considérant une moyenne de 2,19 habitants par logement<sup>3</sup>). L'Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et l'Occitanie sont les régions où la population a le plus augmenté en volume.
- **La décohabitation (baisse du nombre de personnes par logement) constitue un facteur majeur de la hausse des besoins de logements.** Entre 2000 et 2020, le nombre moyen d'habitants par logement a diminué de 8,8 %<sup>4</sup>. Il en a résulté un besoin de 2,4 millions de logements supplémentaires entre ces deux dates<sup>5</sup>. Les Hauts-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et le Grand Est sont les régions où le phénomène de décohabitation a le plus stimulé les besoins de logement. Cet effet est notamment porté par le vieillissement de la population et donc le voeuillage.
- **La progression du nombre de logements vacants a réduit l'offre totale de logements et s'apparente donc à une hausse indirecte des besoins.** Un logement, même laissé vacant, correspond à une demande sur le marché immobilier. Le nombre de logements vacants a augmenté de 876 000 unités au cours des vingt années écoulées<sup>6</sup>. Auvergne-Rhône-Alpes,

---

<sup>2</sup> Insee

<sup>3</sup> Insee, chiffre 2018

<sup>4</sup> Estimation Asterès pour la France métropolitaine et les régions de France métropolitaine d'après l'Observatoire des territoires

<sup>5</sup> Si le nombre d'habitants par ménages était resté stable entre 2000 et 2020, cette variable n'aurait entraîné aucun besoin de logements supplémentaire

<sup>6</sup> Observatoire des territoires, chiffres de 1999 à 2018 (les statistiques ne sont pas disponibles pour chaque année)

Grand Est et Nouvelle-Aquitaine sont les territoires les plus concernés alors que le nombre de logements vacants a baissé en Île-de-France et en Corse.

- **La progression du nombre de résidences secondaires a modérément augmenté la demande de logements.** Le nombre de résidences secondaires a progressé de 556 000 sur la période étudiée<sup>7</sup>. Sont inclus dans les résidences secondaires les logements occasionnels (pieds à terre) et les logements principalement destinés à la location de courte durée (location sur Airbnb par exemple). PACA, Occitanie et Nouvelle-Aquitaine sont les régions les plus concernées par la hausse du nombre de résidences secondaires, qui baissent en revanche dans la région Centre et en Bourgogne-Franche-Comté.

### 1.1.3 EQUILIBRE BESOIN – CONSTRUCTION : UN DÉFICIT GLOBAL ENTRE 157 000 ET 218 000 LOGEMENTS AU COURS DES VINGT DERNIÈRES ANNÉES

**Selon le modèle considéré, le manque de construction en France depuis vingt ans est estimé entre 157 000 et 218 000 logements.** Ces deux estimations considèrent respectivement le marché national du logement et les marchés régionaux du logement. Une hypothèse plus restrictive de mobilité résidentielle des habitants (département, zone d'emploi, commune) aurait conduit à un déficit de logements plus fort. Dans le modèle national, entre 2000 et 2020, la demande de logements a progressé de 6,77 millions d'unités quand le nombre de logements disponible augmentait de 6,61 millions d'unités, soit un déficit d'environ 157 000 logements. Dans le modèle régional, où le manque national de logement est considéré comme la somme des manques régionaux de logements<sup>8</sup>, et où les excédants régionaux ne sont pas pris en compte, le solde déficitaire est plus élevé, à 218 000 logements.

**Le déficit de construction au vu de la hausse de la demande correspond globalement à la croissance du nombre de personnes sans logement.** La Fondation Abbé Pierre estime à 1 068 000 le nombre de personnes privées de logement personnel en France<sup>9</sup>. Asterès estime que, entre 2000 et 2020, le nombre de personnes privées de logement a augmenté d'environ 200 000 à 400 000<sup>10</sup>, un chiffre difficile à estimer précisément au vu des différentes facettes de la privation de logement. En posant comme hypothèse une moyenne de deux personnes par foyer, le déficit se situerait entre 150 000 et 200 000 logements. Avec une hypothèse plus faible de nombre de personnes par ménage sans logement, le nombre de personnes privées de logements en plus depuis vingt ans pourrait largement dépasser le modèle régional. Dans ce cas, la différence est probablement liée au fonctionnement des marchés de l'immobilier à une échelle plus faible que régionale.

---

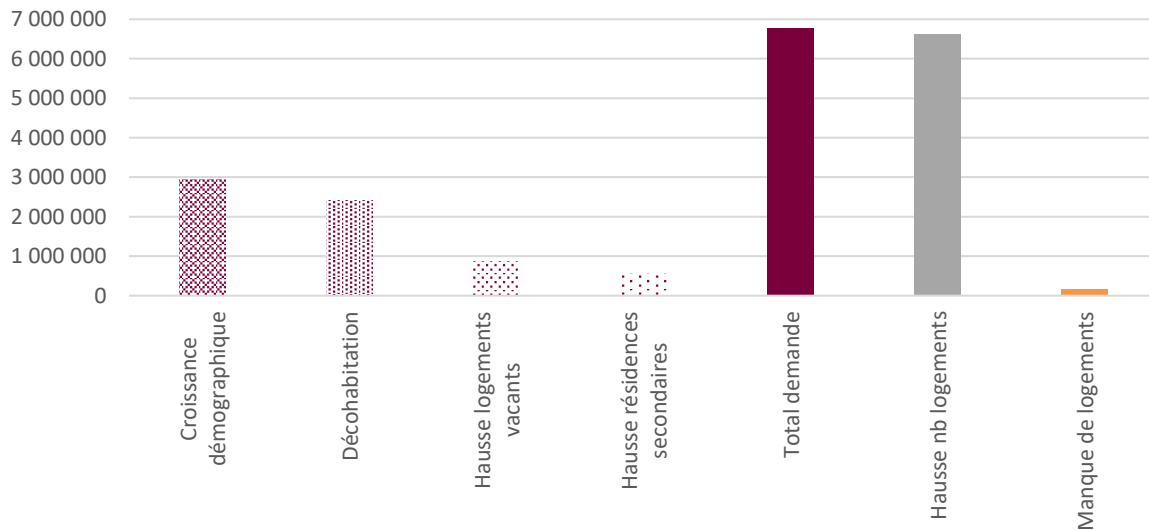
<sup>7</sup> Observatoire des territoires, chiffres de 1999 à 2018

<sup>8</sup> En théorie, le chiffre national est la somme des chiffres régionaux. Dans les calculs finaux, du fait d'un décalage de précision sur la variation du nombre de personnes par logement au niveau local et national, le chiffre national n'est plus exactement la somme des chiffres régionaux.

<sup>9</sup> Fondation Abbé Pierre, l'état du mal-logement en France, rapport annuel 2022

<sup>10</sup> Fondation Abbé Pierre et Mordier B, « Les sans-domicile en France : caractéristiques et principales évolutions entre 2001 et 2012 », Insee, 2016

## Evolution de la demande, de l'offre et du manque de logements dans le modèle national entre 2000 et 2020



### 1.1.4 DÉTAILS PAR RÉGION : LE DÉFICIT LE PLUS FORT POUR L'ILE-DE-FRANCE

**Le déficit de logement se concentre principalement en Ile-de-France et dans les Hauts-de-France.** L'analyse régionale révèle des disparités marquées entre les territoires, avec certaines régions qui ont un excédent de construction et d'autres un net déficit. Globalement, les régions plutôt rurales et excentrées par rapport aux grandes métropoles, comme la région Grand Est, la région Centre ou la Normandie ont vu le nombre de logements croître plus rapidement que les besoins (ce qui peut avoir une logique en descendant sur les marchés plus locaux). À l'inverse, les déficits de logements se concentrent en Ile-de-France et dans les Hauts-de-France, avec une insuffisance qui s'est accrue d'environ 64 000 logements dans chacune des deux régions au cours des vingt dernières années. En Ile-de-France, cette situation s'explique par l'attractivité de la région qui tire la croissance démographique, et dans les Hauts-de-France par une décohabitation marquée, liée au vieillissement démographique et à un phénomène de rattrapage, la région ayant été jusqu'alors caractérisée par un nombre élevé de personnes par logement.

## 1.2 ESTIMATION FUTURE : 400 000

### — LOGEMENTS À CONSTRUIRE PAR AN, AUX BONS ENDROITS

#### 1.2.1 MÉTHODE : INTRODUIRE DES PROJECTIONS DANS LE MODÈLE RÉGIONAL

**Afin d'évaluer les besoins à venir en termes de construction de logements en France, Asterès a repris le modèle régional d'évaluation des besoins et lui a donné une dimension prospective.** Les projections démographiques sont issues de l'Insee quand les projections sur la décohabitation, la part de logements vacants et de résidences secondaires ont été construites à partir des tendances passées. Le besoin de construction au niveau national est ici calculé à partir des besoins régionaux qui sont sommés.



En sus du modèle de besoin lié aux évolutions à l'œuvre, une hypothèse supplémentaire a été ajoutée, qui consisterait à loger l'ensemble des personnes sans logement d'ici cinq ans (voir 1.2.3).

## 1.2.2 BESOINS DE LOGEMENTS : UNE DEMANDE SUPPLÉMENTAIRE D'ENVIRON 300 000 LOGEMENTS PAR AN

**D'après les évaluations d'Asterès, les besoins de logements seraient d'environ 300 000 nouvelles unités par an au cours des prochaines années.** La demande serait principalement portée par la décohabitation, dans une moindre mesure par la progression de la population et la hausse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

- **L'évolution démographique restera une tendance lourde de la demande de logements.** Asterès a retenu les hypothèses de l'Insee sur la croissance démographique entre 2013 et 2050<sup>11</sup> pour estimer l'évolution future de la population française (évolution totale et par région). Il en résulterait un besoin d'environ 97 000 logements par an. Auvergne-Rhône-Alpes serait en tête suivie de l'Île-de-France et de l'Occitanie.
- **La variation du nombre moyen d'habitants par logement sera le principal moteur de la progression de la demande de logements.** Asterès a prolongé les tendances passées, qui indiquent un ralentissement de la baisse structurelle du nombre d'habitants. Le nombre moyen d'habitants par ménages diminuerait d'environ 0,38 % par an, soit un besoin annuel de 116 000 logements. Les Hauts-de-France, le Grand Est et Auvergne-Rhône-Alpes sont les plus concernés.
- **La variation du nombre de logements vacants pèsera modérément sur la demande de logements.** Asterès a prolongé les tendances passées sur l'évolution du nombre de logements, soit l'équivalent d'une progression annuelle de la demande de 46 000 logements par an.
- **La variation du nombre de résidences secondaires devrait être le facteur qui influencera le moins la demande de logements.** Asterès a prolongé les tendances passées sur l'évolution du nombre de résidences secondaires, soit une progression annuelle de la demande de 29 000 logements par an.

## 1.2.3 OBJECTIFS DE CONSTRUCTION : 400 000 LOGEMENTS PAR AN POUR RATTRAPER LE DÉFICIT ET AINSI LOGER LES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

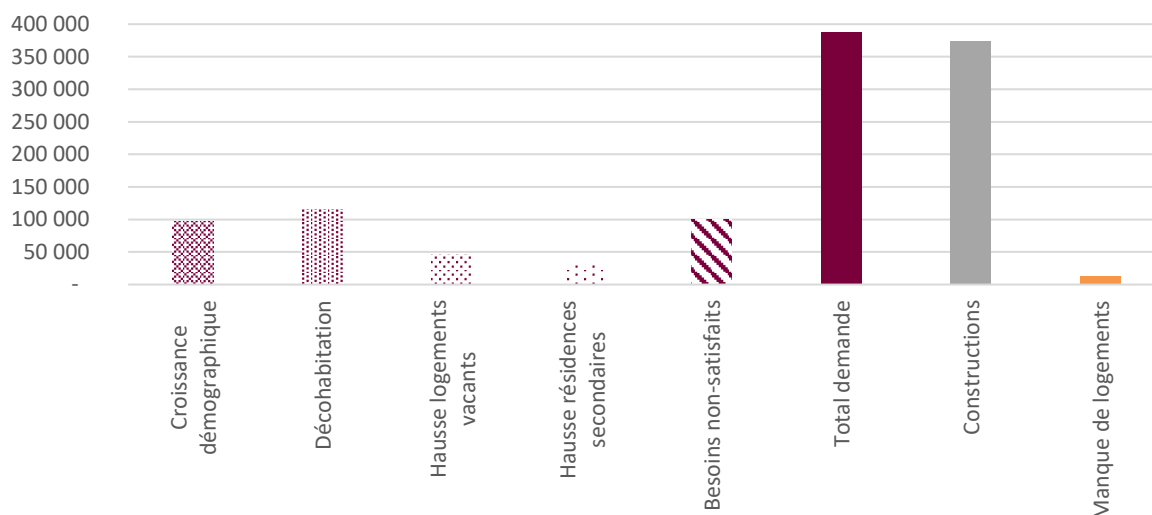
**D'après Asterès, il faudrait porter le nombre de constructions de logements à 400 000 par an pour répondre à la hausse des besoins. Le volume global ne doit pas cacher les enjeux territoriaux et ces logements doivent être construits là où vivent les populations.** Ce besoin de 400 000 logements par an se répartit entre les 300 000 logements qui visent à accueillir la croissance calculée au 1.2.2 et 100 000 logements destinés aux personnes sans logement. La Fondation Abbé Pierre estime qu'environ 1 million de personnes n'ont pas de logement, soit un déficit d'environ 500 000 logements, avec un nombre moyen de deux personnes par foyer. En résolvant ce manque ne cinq ans, cela équivaut à 100 000 logements en plus des 300 000 de croissance « naturelle ». Seules les personnes n'ayant pas de logement sont ici prise en compte, et non les personnes mal-logées (surpeuplement ou logement insalubre notamment), estimées à près de trois millions<sup>12</sup>. Le niveau de 374 000 logements commencés

<sup>11</sup> Insee, « D'ici 2050, la population augmenterait dans toutes les régions de métropole », 2017

<sup>12</sup> Fondation Abbé Pierre, l'état du mal-logement en France, rapport annuel 2022

en 2021<sup>13</sup> est donc insuffisant de 26 000 unités. Pour satisfaire la demande de logements, il conviendrait de retrouver le rythme de construction d'avant la crise sanitaire, qui se situait légèrement en dessous de 400 000 logements commencés par an (avec un pic à 420 000 logements commencés en 2017).

Evolution de la demande, de l'offre et du manque de logements en 2021



#### 1.2.4 DÉTAILS PAR RÉGION : DES BESOINS DE CONSTRUCTION VARIABLES

**Le nécessaire besoin d'accélérer le rythme de construction ne concerne pas toutes les régions.** Ces données sont calculées par rapport aux constructions lancées en 2021 pour chaque région de France. Dans certaines régions, il serait nécessaire de construire davantage : 9 000 logements supplémentaires par an dans les Hauts-de-France et 6 000 logements par an en Ile-de-France par exemple. À l'inverse, l'estimation réalisée par Asterès indique une offre de logements légèrement excédentaire dans d'autres régions comme la Bretagne (6 000 constructions excédentaires en 2021) ou les Pays de la Loire (5 000 constructions excédentaires en 2021). Le besoin de logement régional concernant les personnes qui en sont privées (100 000 logements supplémentaires par an) a été estimé à partir de la proportion de personnes habitant un logement sur-occupé dans chaque région, une estimation qui comporte une part d'approximation. Ces évaluations régionales postulent que le marché régional est uniforme, et de fait des régions considérées comme excédentaires au niveau macro peuvent avoir besoin de construire pour certains marchés spécifiques en interne.

<sup>13</sup> Service des données et études statistiques

## 2. COÛT : SE LOGER DEVIENT DE PLUS EN PLUS CHER, MÊME CORRIGÉ DE LA QUALITÉ

Le logement est un poste de dépense qui a fortement augmenté pour les ménages français au cours de ces vingt dernières années, comme l'atteste la progression de 3,6 points du taux d'effort entre 2001 et 2017. Les prix ont fortement augmenté à l'achat à cause de la concentration de la demande dans certaines zones, les métropoles où se concentrent les emplois, de la baisse des taux d'intérêt et potentiellement d'une préférence culturelle pour l'acquisition. L'évolution des prix ne résulte pas d'un effet qualité. In fine, les Français dépensent de plus en plus pour acquérir leur logement, et dans les métropoles, la satisfaction procurée semble plus faible.

### 2.1 COÛT DU LOGEMENT : LA FLAMBÉE DES PRIX POUSSE LE TAUX D'EFFORT À LA HAUSSE

#### 2.1.1 TAUX D'EFFORT : UNE HAUSSE QUI TRADUIT LE COÛT CROISSANT DE L'ACCÈS AU LOGEMENT

**La progression du taux d'effort renchérit l'accès au logement pour les ménages modestes.** Le taux d'effort (rapport entre la somme des dépenses liées au logement et le revenu) des ménages français a progressé au cours des vingt dernières années, surtout pour les ménages modestes.

- **Le taux d'effort moyen des ménages français a progressé de 3,6 points en à peine vingt ans.** Entre 2011 et 2017, le taux d'effort moyen est passé de 16,6 % en 2011 à 19,7 % en 2017. Cela signifie que les dépenses liées au logement (location, remboursement de prêt, taxes liées au logement, charges de copropriété, eau et énergie) représentent désormais près d'un cinquième des revenus des ménages. Le taux d'effort est une donnée annuelle et ne permet pas de prendre en compte l'allongement de la durée des crédits (+ 47 % de durée moyenne entre 2001 et 2020)<sup>14</sup> qui a accru la charge totale du remboursement des crédits pour les ménages propriétaires.
- **Le taux d'effort est plus élevé et a augmenté plus vite pour les ménages les plus modestes, pour qui se loger est de plus en plus coûteux.** Pour les 25 % des ménages les plus modestes (inférieur au premier quartile), le taux d'effort était de 32,0 % en 2017, en hausse de 7,1 points par rapport à 2001. Pour les 25 % des ménages les plus aisés, le taux d'effort en 2017 était limité

<sup>14</sup> Observatoire crédit-logement

à 14,1 % et la progression à 2,3 points par rapport à 2001. Comme les ménages modestes consacrent une plus grande part de leurs revenus à se loger que les ménages aisés, la hausse du coût du logement les pénalise de manière plus importante.

#### L'évolution du taux d'effort entre 2001 et 2017 par catégories de ménages<sup>15</sup>

	Taux d'effort net moyen 2001	Taux d'effort net moyen 2017	Évolution du taux d'effort net 2001-2017
Inférieur au 1er quartile de niveau de vie	24,9	32,0	7,1
Entre les 1er et 2e quartiles de niveau de vie	20,2	23,7	3,5
Entre les 2e et 3e quartiles de niveau de vie	17,3	21,2	3,9
Supérieur au 3e quartile de niveau de vie	11,8	14,1	2,3
<b>Ensemble</b>	<b>16,1</b>	<b>19,7</b>	<b>3,6</b>

## 2.1.2 COÛT DU LOGEMENT : LA FLAMBÉE, SURTOUT À L'ACHAT

**La progression du coût du logement a été brutale à l'achat et plus modérée à la location.** Depuis une vingtaine d'années, les prix de l'immobilier ont flambé, stimulés par la faiblesse des taux d'intérêt. Le prix des locations a également augmenté, mais moins rapidement puisque les locataires n'ont pas bénéficié du gain de pouvoir d'achat permis par des conditions de financement favorables.

- **Le prix des logements à l'achat a augmenté sensiblement plus vite que le revenu disponible des ménages.** Depuis le début des années 2000, le prix des logements (neufs comme anciens<sup>16</sup>) a progressé environ deux fois plus rapidement que les revenus disponibles<sup>17</sup>. Cette tendance a été principalement marquée au début des années 2000 où, entre le premier trimestre 2000 et le premier trimestre 2008, le prix des logements anciens a augmenté de plus de 100 %, alors que le revenu disponible n'augmentait dans le même temps que de 40 %. La crise de 2008, liée à un éclatement d'une bulle immobilière américaine, a entraîné un retournement momentané des prix de l'immobilier suivi par une décennie de stagnation. À partir de 2018, dans un contexte de faibles taux d'intérêt qui a rendu plus facile le financement d'un achat immobilier, les prix sont repartis fortement à la hausse (environ 4 % par an) tandis que le revenu disponible poursuivait sa progression structurelle d'environ 2,5 % par an.
- **Les loyers ont progressé beaucoup moins rapidement que les prix à l'achat car ils n'ont pas été tirés par la baisse des taux d'intérêt.** Les loyers moyens en France ont augmenté d'environ 40 % entre 2000 et 2021<sup>18</sup>, soit beaucoup moins vite que les prix à l'achat (+ 360 %

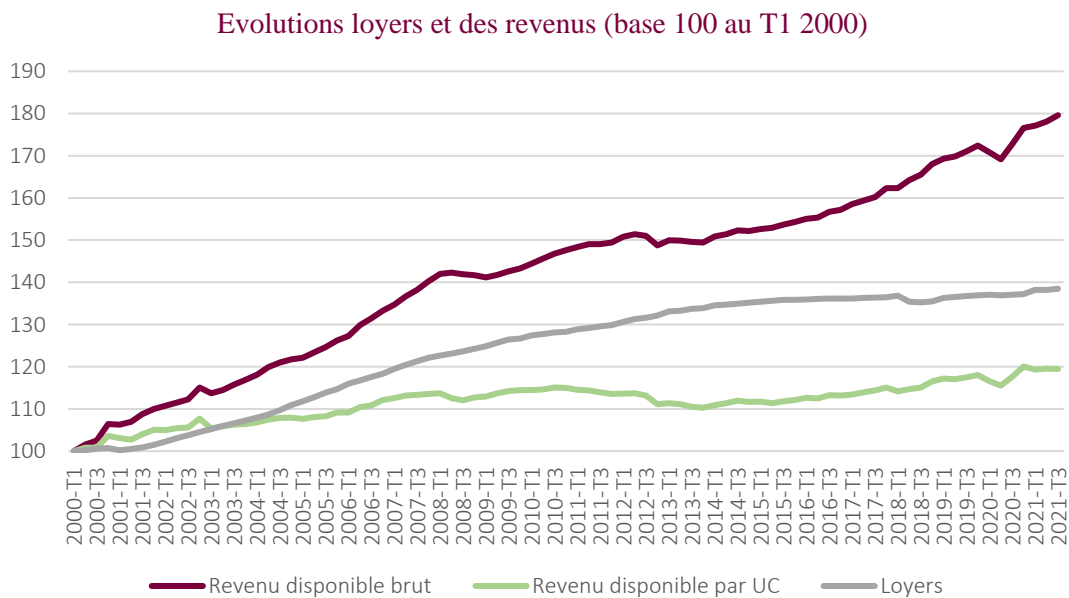
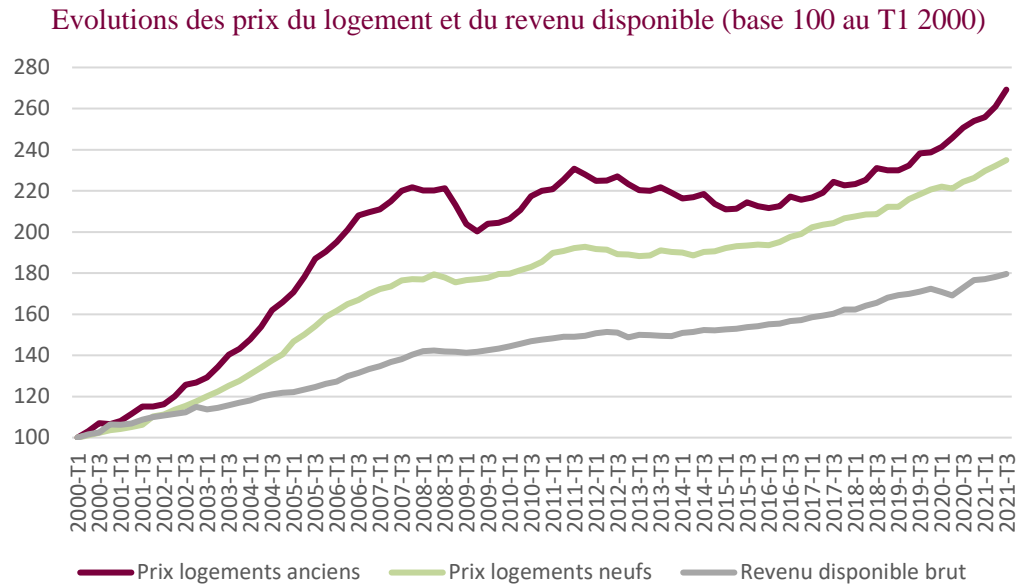
<sup>15</sup> Insee, Les conditions de logements en France, édition 2017

<sup>16</sup> Données Insee

<sup>17</sup> Revenu disponible : revenu à la disposition des ménages pour consommer et épargner (revenus du travail + revenus du capital + pensions et aides sociales – impôts, taxes et cotisations). Données Insee nominales.

<sup>18</sup> La progression de l'Indice de référence des loyers (IRL) sur la même période a été de 30 %. La différence s'explique par le fait que l'IRL plafonne la progression des loyers pour un même locataire

sur la même période pour l’immobilier ancien). L’évolution des loyers a été moins rapide que la hausse du revenu disponible des ménages (+ 80 %). Cependant, la progression des loyers a été plus rapide que celle du revenu disponible des ménages par unité de consommation<sup>19</sup> (+ 20 %), qui représente mieux les revenus dont disposent les ménages pour vivre au quotidien. Cette relative modération des loyers s’explique par le fait qu’ils n’ont pas bénéficié de la baisse des taux d’intérêt, qui n’augmentent le pouvoir d’achat immobilier que des propriétaires.



mais n’empêche pas (sauf législation spécifique dans certaines zones) des hausses de loyers entre deux locataires.

<sup>19</sup> Le pouvoir d’achat par unité de consommation prend en compte l’évolution de la taille et de la composition des ménages.

**Rappel : la variation des prix de l'immobilier n'est pas prise en compte dans le calcul de l'inflation**

L'inflation, mesurée par la variation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), prend en compte les loyers mais pas le prix d'achat des biens immobiliers. En effet, un achat immobilier est un investissement (un logement est un bien durable qui pourra être revendu) alors qu'un loyer est une consommation (l'achat d'un service de logement).

La non-prise en compte des prix de l'immobilier dans le calcul de l'inflation fait l'objet de critiques, car l'inflation « réelle » ressentie par les ménages serait minorée. Cependant, une telle prise en compte conduirait à considérer comme une hausse des prix à la consommation (donc une baisse de pouvoir d'achat) les plus-values réalisées par les propriétaires. De plus, il en résulterait des aberrations. Par exemple, lors de l'éclatement de la bulle immobilière espagnole en 2008, si l'effondrement des prix de l'immobilier avait été pris en compte dans le calcul de l'inflation, cela aurait conduit à minorer grandement l'inflation et donc à surestimer la progression du pouvoir d'achat (qui est la différence entre la variation des revenus et des prix). Autrement dit, alors que l'Espagne traversait une grave crise marquée par une envolée du chômage et de la pauvreté, les statistiques nationales auraient conclu à des gains de pouvoir d'achat du simple fait de l'effondrement du marché immobilier qui était à l'origine de la crise.

## 2.2 QUALITÉ : UNE AMÉLIORATION PLUS LENTE — QUE LA HAUSSE DU PRIX

**La qualité et le nombre de m<sup>2</sup> par habitant a augmenté, mais moins rapidement que le prix des logements.** La hausse du prix des logements est allée de pair avec une amélioration réelle mais moins rapide de la qualité moyenne (surface et défauts de confort).

- **La surface habitable a progressé de 8 % entre 2001 et 2013.** Le nombre de m<sup>2</sup> moyen par habitant est passé de 37,5 à 40,3 entre 2001 et 2013<sup>20</sup>, soit une progression de 8 %. Seule une part modérée de la hausse du taux d'effort lié au logement s'explique par l'espace occupé. Dans le même temps, le prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> a progressé de 80 %. Une hausse de la surface habitable n'est pas nécessairement synonyme de hausse de la satisfaction de vie si elle n'est pas souhaitée, par exemple dans le cas d'un divorce ou du décès du conjoint, qui implique une baisse du nombre d'habitants dans le logement et une hausse mécanique du nombre de m<sup>2</sup> par habitant.
- **La qualité des logements a progressé de 3 % entre 2001 et 2013.** La proportion de logements sans défaut grave de confort (qui peut servir à approximer la qualité moyenne des logements) est passée de 75,0 % en 2001 à 77,5 % en 2013<sup>21</sup>, soit une progression de moins de 3 points. Cette amélioration a été sensiblement plus lente que la hausse des prix et ce n'est donc pas un effet qualité qui biaise la croissance des prix de l'immobilier.

<sup>20</sup> Insee, « Les conditions de logement en France », édition 2017

<sup>21</sup> Insee, « Les conditions de logement en France », édition 2017

## 2.3 MÉTROPOLIS : DES DIFFICULTÉS MAJEURES — POUR SE LOGER

**La flambée du coût du logement dans les métropoles, due à la concentration des emplois, se combine avec des temps de trajet plus élevés et une plus grande insatisfaction.** Ces dernières décennies, le nombre d'habitants<sup>22</sup> et d'emplois<sup>23</sup> a augmenté environ deux fois plus rapidement dans les métropoles que dans l'ensemble du pays. Comme l'économie française se tertiarise, les emplois quittent les campagnes et les villes moyennes pour se concentrer dans les métropoles<sup>24</sup>. Cette concentration de la population dans les métropoles rend l'accès au logement plus difficile, ce qui se matérialise par une hausse du prix particulièrement forte, des temps de transport plus longs et une baisse de la satisfaction procurée par le logement.

- **La hausse des prix des logements est particulièrement forte dans les métropoles, augmentant le taux d'effort des ménages.** La hausse moyenne des prix de l'immobilier en France masque de fortes disparités géographiques. Alors que, entre 2000 et 2021, les prix moyens en France ont été multipliés par 2,6, ils ont été multipliés par plus de 4,5 à Lyon et par 4 à Paris. Les loyers ont également progressé environ deux fois plus rapidement dans les métropoles que dans le reste de la France<sup>25</sup>. En conséquence, le taux d'effort des ménages est environ deux points plus élevé à Paris que pour la moyenne nationale<sup>26</sup>.
- **Le temps de transport entre le domicile et le travail est plus élevé dans les métropoles.** En moyenne, les Franciliens consacrent 68 minutes par jour à l'aller-retour entre le domicile et le travail (chiffres avant la crise sanitaire et le développement du télétravail), contre 57 minutes pour les habitants des autres métropoles et 37 minutes pour les habitants des communes isolées<sup>27</sup>. Ces écarts peuvent s'expliquer en partie par les prix élevés de l'immobilier, qui poussent les habitants en périphérie des villes à la recherche de logements plus abordables.
- **Les habitants des métropoles sont moins satisfaits de leur logement.** Plus les personnes habitent dans des grandes villes, moins ils sont satisfaits de la taille de leur logement : en moyenne les Parisiens disposent de logements de 83 m<sup>2</sup> alors qu'ils souhaiteraient disposer d'une surface 20 % plus grande, quand les habitants de communes rurales disposent de logements moyens de 128 m<sup>2</sup> et qu'ils souhaiteraient une surface 8 % plus grande<sup>28</sup>. Le « qualiscore » mesurant la satisfaction du logement montre que plus les Français s'éloignent des villes, plus ils sont satisfaits : les Parisiens obtiennent une note de 6,2 (sur 10), les habitants des métropoles une note de 6,7 et les habitants des communes rurales une note de 7,0<sup>29</sup>.

---

<sup>22</sup> Vallès V, Insee, « Entre 2011 et 2016, les grandes aires urbaines portent la croissance démographique française », 2018

<sup>23</sup> France Stratégie, « Dynamique de l'emploi dans les métropoles et les territoires avoisinants », 2017

<sup>24</sup> Paul Krugman, « Getting Real About Rural America », The New York Times, 18 mars 2019

<sup>25</sup> Estimations Asterès d'après « Observatoires Locaux des Loyers » (data.gouv.fr)

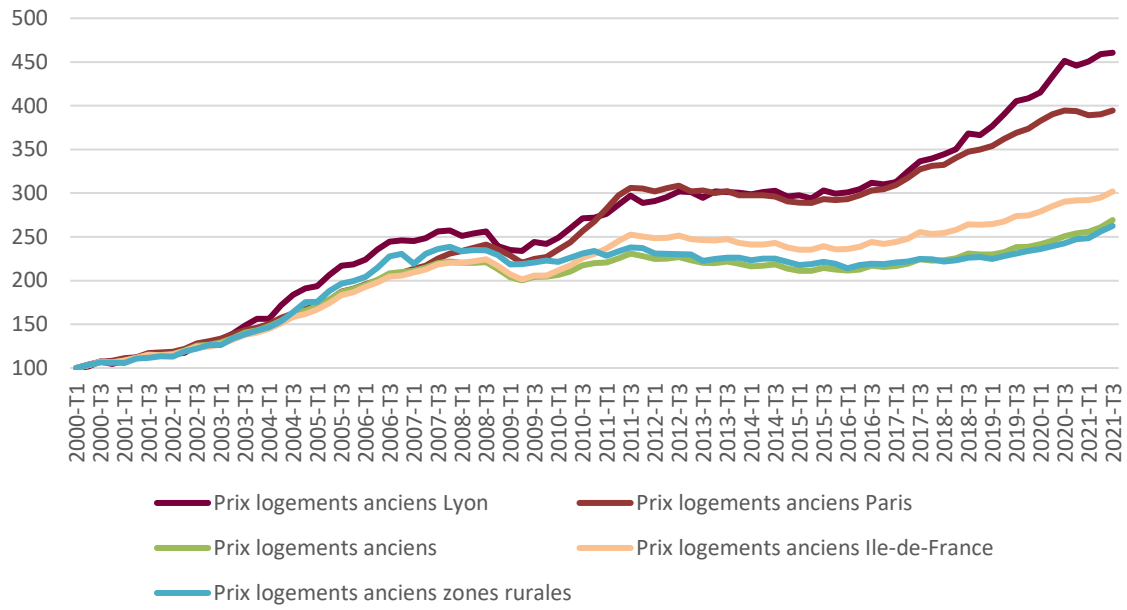
<sup>26</sup> Apur et Insee, « Les parisiens consacrent une part croissante de leur revenu au logement », 2010

<sup>27</sup> Dares, « Les temps de déplacement entre domicile et travail », 2015

<sup>28</sup> Qualitel, « Logement, à la conquête de l'espace », édition 2020

<sup>29</sup> Qualitel, « Qualité du logement : enjeu d'attractivité des territoires », édition 2019

## Evolution des prix du logement par zone géographique (base 100 au T1 2000)





### 3. LOGEMENTS VACANTS ET RÉSIDENCES SECONDAIRES : PEU DE MARGES DE MANŒUVRE

---

Une éventuelle réduction du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ne semble pas être en mesure de résorber le déficit de construction ou d'inverser la hausse des prix. En effet, ces logements sont principalement situés dans les zones peu tendues, loin des métropoles où souhaitent habiter les Français. De plus, les logements vacants présents dans les zones tendues le sont majoritairement pour de courtes durées, soit un type de vacance entre deux occupants difficile à réduire. La hausse du nombre de résidences secondaires à Paris, à rebours de la tendance nationale, semble pour moitié expliquée par les locations de courte durée.

---

#### 3.1 LOGEMENTS VACANTS : UN FAIBLE EFFET EN ZONE TENDUE

##### Définitions et sources concernant les logements vacants et les zones de logement

D'après l'Insee, un logement est vacant s'il est inoccupé et correspond à une des cinq situations suivantes : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; sans affectation précise par le propriétaire. La vacance peut être divisée entre vacance de longue durée (logement vacant qui l'était déjà deux ans plus tôt) et vacance de courte durée (tous les autres logements vacants) et entre la vacance frictionnelle (intervalle entre deux occupants ou travaux) de la vacance structurelle, qui se traduit par une inoccupation durable du logement sans qu'il soit en travaux ou sur le marché.

Les deux principales sources concernant les logements vacants sont L'enquête logement (Insee) et Filocom (Direction générale des finances publiques). Les données Filocom sont basées sur la collecte de la taxe d'habitation et souffrent de plusieurs biais : un logement est considéré comme vacant uniquement s'il l'est au moment de la collecte de cette taxe et un logement meublé proposé à la location qui ne trouve pas preneur n'est pas considéré comme vacant. Les données de L'enquête logement sont donc préférables.

**Bien qu'un peu plus de 8 % des logements soient vacants en France, la réduction du nombre de logements vacants ne semble pas être la solution aux difficultés rencontrées par les Français.** Les logements vacants sont principalement situés dans les zones non-tendues et, lorsqu'ils sont présents en zone tendue, il s'agit majoritairement d'une vacance de courte durée. Les principales causes de la vacance (travaux et friction entre deux occupants), ne permettent pas de la diminuer sensiblement.

- **Les logements vacants sont principalement situés dans les zones où la demande est la plus faible.** En France, en 2021, 8,3 % des logements étaient vacants<sup>30</sup>, avec des écarts substantiels selon les zones<sup>31</sup> : en zone tendue (zone A), le taux de vacance était limité à 6,2 %, alors qu'il atteignait 9,2 % en zone détendue (zone C)<sup>32</sup>. Les régions les plus tendues, où les prix sont les plus élevés, enregistrent les plus faibles taux de vacance car il est plus aisé d'y trouver un occupant et car la perte d'opportunité liée à un logement vacant y est plus forte.
- **La vacance en zone tendue est avant tout une vacance de courte durée.** Le type de vacance est très différent selon les zones : en zone Abis, la vacance courte concerne 5,9 % des logements et la vacance longue 3,0 % des logements alors qu'en zone C la vacance courte concerne 4,0 % des logements et la vacance longue de 5,4 %<sup>33</sup>. Cette différence de type de vacance entre les zones tendues et non-tendues indique que, en zone tendue, la vacance résulte principalement de l'inoccupation des logements entre deux occupants, alors qu'en zone non-tendue elle résulte plus d'une inoccupation structurelle des logements.
- **Il semble difficile de réduire significativement la vacance au vu de ses causes profondes.** Les principales causes de la vacance sont la difficulté à vendre le logement (21,1 %), l'inoccupation passagère entre deux habitants (17,6 %) et la durée nécessaire aux travaux (17,4 %) <sup>34</sup>. Réduire significativement la vacance serait difficile car elle résulte de causes qui sont difficilement compressibles (travaux, temps de battement entre deux locataires).

---

<sup>30</sup> Insee

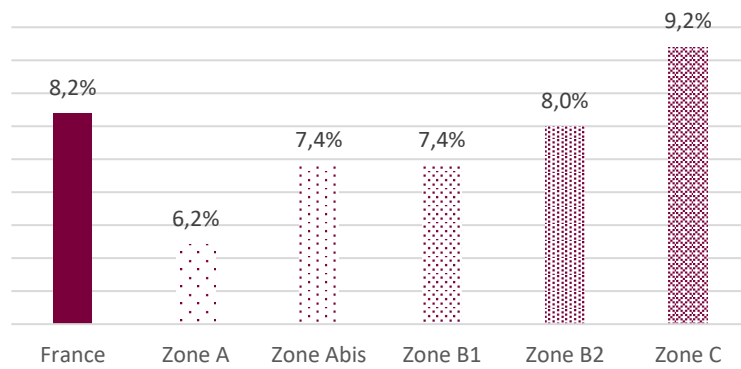
<sup>31</sup> Un zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien » de façon à déterminer le degré de tension sur le marché du logement. Les différentes zones se décomposent comme suit. Zone A : agglomération de Paris (dont zone Abis), Côte d'Azur, frontière suisse, certaines communes où les prix des logements sont très élevés. Zone A bis : Paris et 76 communes Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise. Zone B1 : certaines grandes agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer. Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés. Zone C : reste du territoire.

<sup>32</sup> Jacques Friggit, « Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme », janvier 2022

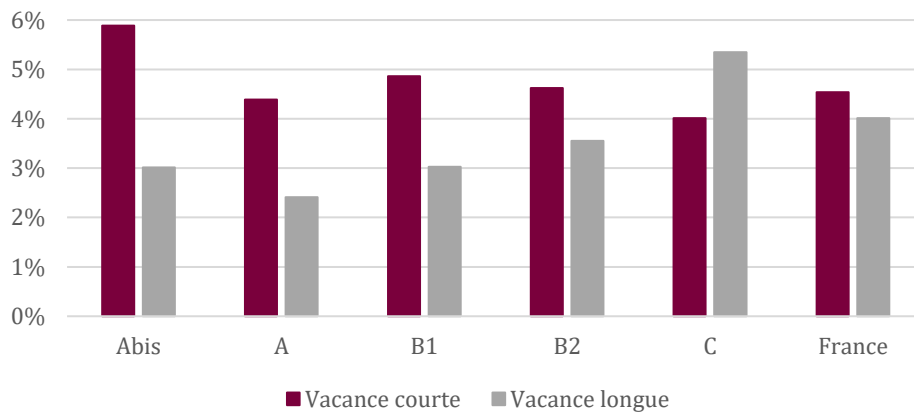
<sup>33</sup> Estimation Asterès d'après : Jacques Friggit, « Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme », janvier 2022, les données sur la vacance courte et longue concernent l'année 2017

<sup>34</sup> Insee, « Les conditions de logement en France », édition 2017

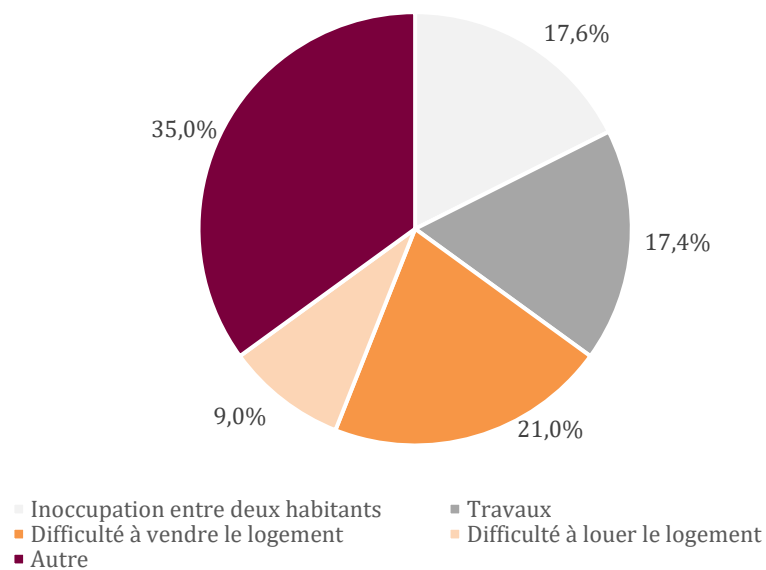
### Proportion de logements vacants par zone



### Taux de vacance courte et longue par zone (Friggit, chiffres 2017)



### Raison mentionnée par les propriétaires de logements vacants



## 3.2 RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS : UN LEVIER MODESTE POUR NOMBRE DE MARCHÉS EN TENSION

### Définition d'une résidence secondaire et d'un logement occasionnel

D'après l'Insee, une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Les logements occasionnels sont des logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles (pied-à-terre notamment). Statistiquement, les résidences secondaires sont généralement regroupées avec les logements occasionnels car il peut être difficile de les distinguer.

**Si les résidences secondaires représentent près de 10 % des logements en France, leur localisation principalement hors des métropoles les rend souvent inaptes à répondre aux besoins de logements, hormis potentiellement pour Paris.** Les résidences secondaires sont principalement situées dans les zones rurales touristiques. Leur nombre a augmenté ces dernières années à Paris, probablement du fait de la hausse des locations de courte durée (Airbnb notamment).

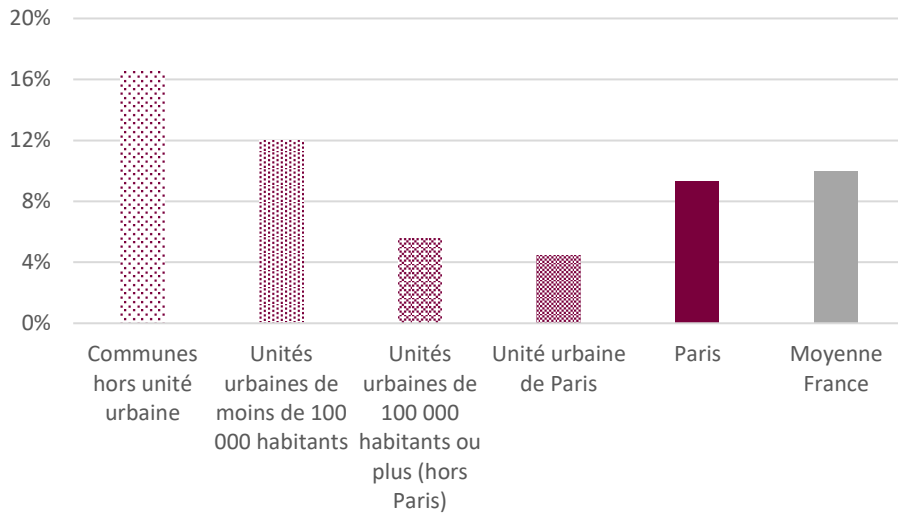
- **Les résidences secondaires et logements occasionnels sont principalement situés à la campagne, notamment à la montagne et sur le littoral.** Les métropoles, qui concentrent les difficultés de logements, comptent également moins de résidences secondaires et de logements occasionnels que les campagnes. En France, en 2021, 10,0 % des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels<sup>35</sup>, avec de très fortes disparités régionales. L'unité urbaine de Paris ne compte que 4,4 % de résidences secondaires et logements occasionnels, contre 12,0 % dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et 16,6 % dans les campagnes. Toutes les campagnes et unités urbaines ne sont pas homogènes, et de grandes disparités apparaissent à un échelon plus local. Par exemple, en 2018, la Meurthe et Moselle ou la Moselle, départements plutôt ruraux, ne comptaient respectivement que 2,0 % et 2,1 % de résidences secondaires et logements occasionnels, à l'inverse des Hautes Alpes, département où le taux de résidences secondaires et logements occasionnels était le plus élevé de France, à 45,5 %<sup>36</sup>.
- **Les locations de courte durée pourraient expliquer près de la moitié de la hausse du nombre de résidences secondaires à Paris.** Entre 1999 et 2018, la proportion de résidences secondaires en France a connu une baisse légère de -0,3 point. Certaines régions, comme la Bourgogne Franche-Comté, ont connu une baisse plus importante de - 2 points de la proportion de résidences secondaires tandis que d'autres, plus touristiques, ont vu la proportion de résidences secondaires augmenter, à l'image de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (+ 0,6 point). Cet accroissement de la proportion de résidences secondaires est particulièrement notable à Paris (+ 3,6 points, soit environ 50 000 résidences secondaires supplémentaires). La Mairie de Paris estime à 20 000 (avant la crise sanitaire) le nombre de logements consacrés à la location

<sup>35</sup> Insee

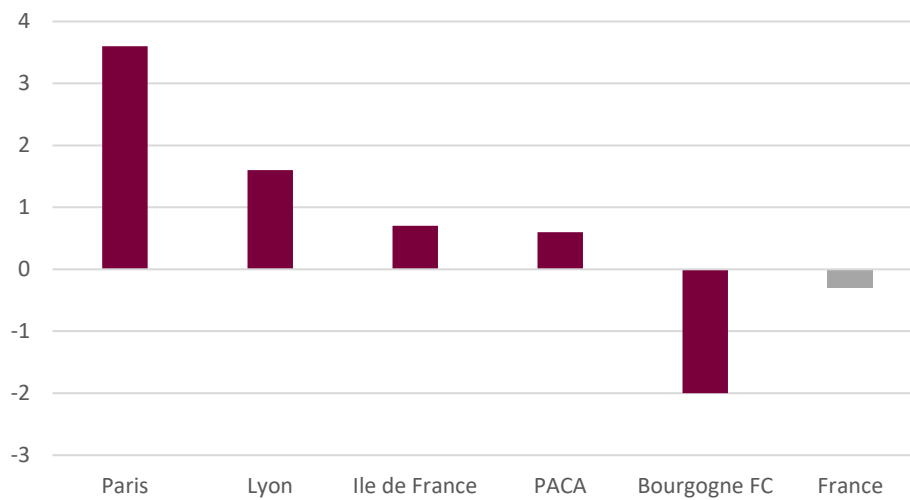
<sup>36</sup> Observatoire des territoires, Agence nationale de la cohésion des territoires

touristique de type Airbnb<sup>37</sup>, soit près de la moitié de la hausse du nombre de résidences secondaires, qui pourrait ainsi expliquer une large part de la hausse particulièrement forte de la proportion de résidences secondaires dans la capitale.

Part des résidences secondaires et logements occasionnels (%)



Evolution de la part des résidences secondaires (pp 1999-2018)



<sup>37</sup> Ian Brossat dans Le Parisien, « Airbnb : la mairie de Paris dénonce «20 000 logements perdus », 18 janvier 2017

## 4. UNE SOLUTION DURABLE : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DES VILLES MOYENNES

---

La solution aux difficultés de logements pourrait passer par le développement des villes moyennes. Densifier davantage les métropoles et les zones tendues constitue une solution à court-terme mais devrait encore accroître leur poids relatif par rapport aux zones rurales, renforçant encore leur attractivité et donc les difficultés de logement qu'y rencontrent les Français. Le développement des villes moyennes (investissement dans les services publics, le transport, développement du télétravail et de l'industrie) permettrait une répartition géographique plus harmonieuse des emplois et habitants, réduisant la tension observée dans les métropoles. Plutôt que de loger tous les habitants là où sont les emplois, il conviendrait d'essayer de mieux répartir les emplois. Pour l'instant, les confinements ne semblent pas avoir entraîné de départs significatifs des villes vers les campagnes.

---

### 4.1 COURT-TERME : CONSTRUIRE PLUS DANS LES MÉTROPOLES

**Il est possible d'augmenter la construction dans les métropoles, mais cela risque de ne pas offrir de solution durable aux difficultés de logement.** Même dans les zones densément peuplées le nombre de logements pourrait encore croître. D'après le rapport Lagleize<sup>38</sup>, 40 % du foncier disponible est gaspillé en zone tendue à cause d'une trop faible densité de construction. Même dans le centre des grandes villes, il serait possible de construire plus en augmentant la hauteur des immeubles. Rien qu'à Paris, 40 000 logements supplémentaires pourraient ainsi être construits<sup>39</sup>. Cependant, concentrer toujours plus la population et l'activité dans les métropoles renforcerait leur attractivité et y attirerait encore plus de personnes, n'apportant pas de solution durable à la pénurie de logements en zone tendue.

- **Augmenter la construction dans les métropoles renforcerait leur attractivité.** L'accroissement des constructions dans les métropoles augmenterait le nombre d'habitants et leur capacité à attirer des activités économiques toujours plus nombreuses, offrant toujours plus d'opportunités d'emploi. L'attractivité des métropoles serait ainsi renforcée dans un mouvement autoalimenté.

---

<sup>38</sup> Rapport Lagleize, « La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction », novembre 2019

<sup>39</sup> Apur, « Habiter plus, habiter mieux, quelques chiffres récents sur le parc de logements parisien », avril 2018

- **L'accroissement de l'écart d'attractivité avec les petites villes et les zones rurales renforcerait le problème initial de concentration de la population en zone tendue.** Le renforcement de l'attractivité des métropoles accroîtrait le décalage existant avec les zones rurales. Il se mettrait ainsi en place un « effet boule de neige » qui attirerait toujours plus d'habitants et d'emplois dans les métropoles et toujours moins dans les zones rurales, créant un différentiel d'attractivité toujours plus important entre les deux types de territoires et une densification croissante de l'habitat dans des zones déjà tendues. Des responsables politiques parlent à ce sujet d'un « système d'hyper-métropolisation » dont ils pointent les limites à long-terme (concentration des activités dans quelques villes ou quartiers, hausse des prix de l'immobilier, baisse de la qualité de vie)<sup>40</sup>.

## 4.2 LONG TERME : RENFORCER — L'ATTRACTIVITÉ DES VILLES MOYENNES POUR DÉSENGORGER LES MÉTROPOLIS

**Le développement des villes moyennes permettrait une répartition plus harmonieuse des emplois et des habitants, permettant d'éviter la tension sur le logement dans les zones tendues.** Les villes moyennes, comprises entre 50 000 et 200 000 habitants, n'ont pas connu la flambée des prix de l'immobilier qui a caractérisé les métropoles depuis une vingtaine d'années. Elles ont cependant la taille suffisante pour attirer des activités économiques, ce qui permettrait une répartition des emplois et des habitants plus homogène sur le territoire, entraînant une baisse de la tension dans les zones tendues. Aider au développement des villes moyennes nécessite une politique active qui peut s'appuyer sur cinq leviers :

- **Investir dans les services publics et la qualité de vie.** L'attractivité est indissociable de services publics de qualité (santé, éducation, culture)<sup>41</sup>. La crise des « gilets jaunes », a montré l'importance des services publics et le sentiment d'abandon des territoires qui en sont dépourvus<sup>42</sup>. Un effort financier en ce sens est nécessaire pour dynamiser les villes moyennes. Il est également nécessaire de proposer un cadre de vie agréable pour attirer des habitants. En ce sens, l'effort de revitalisation des centres-ville lancé par le programme « Action cœur de ville », déployé dans 222 collectivités, pourrait être poursuivi dans les années à venir.
- **Améliorer la connexion entre les villes moyennes et les métropoles.** La facilité de rejoindre une métropole est un élément clé de l'attractivité d'un territoire<sup>43</sup>. L'investissement dans les voies de communication, par exemple les lignes de TGV et leur raccordement au reste du réseau, pourrait aider à attirer des activités dans des zones jusqu'alors en déclin économique.

<sup>40</sup> Décideurs magazine, « Jean-Christophe Fromantin : "Je vois les limites d'un système d'hyper-métropolisation" », 6 octobre 2021

<sup>41</sup> Kottelat Y et Molinoz P, Conseil Économique Social et Environnemental, « Services publics, services au public et aménagement des territoires à l'heure du numérique », juillet 2020

<sup>42</sup> Algan Y, Malgouyres C et Senik C, Conseil d'Analyse Economique, « Territoires, bien-être et politiques publiques », janvier 2020

<sup>43</sup> Sénat, Rapport d'information de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, 31 mai 2017

- **Décentraliser les activités publiques localisables en dehors de Paris.** Le mouvement de décentralisation devrait être intensifié de façon à localiser les services publics dans les villes moyennes plutôt que dans les métropoles (et notamment Paris) lorsque cela n'entraîne pas de pertes de productivité. Le cas de l'implantation de l'Ademe à Angers est un exemple de déconcentration réussie. De la même façon, l'implantation d'antennes d'universités dans les villes moyennes pourrait être renforcée.
- **Favoriser le télétravail.** Le développement du télétravail pendant la crise sanitaire permet de dissocier le lieu d'habitation du siège des entreprises pour une multitude d'activités tertiaires, et ainsi de rendre plus attractives les villes moyennes. Le télétravail deux à trois jours par semaine devrait être fortement encouragé pour tous les métiers se prêtant à cette organisation.
- **Encourager l'industrie.** La production manufacturière française est inférieure d'environ 10 % à son niveau record atteint au début des années 2000<sup>44</sup>. Le déclin de la production industrielle a été arrêté, mais pas inversé. Au vu du poids élevé de l'industrie dans le PIB en Allemagne (et en Italie dans une moindre mesure), il est évident qu'il est possible de maintenir une production industrielle dynamique, y compris dans les pays développés à niveau de salaire élevé. À l'inverse des services, qui tendent à se concentrer dans les métropoles, l'industrie présente une répartition géographique plus homogène qui pourrait bénéficier aux villes moyennes. Plusieurs actions peuvent être menées pour dynamiser l'industrie française, notamment améliorer la formation professionnelle pour réduire les difficultés de recrutement, investir dans les infrastructures (transport, énergie) et rendre la fiscalité plus favorable (baisse des impôts de production notamment).

## 4.3 IMPACT COVID : UN EFFET POUR — L'INSTANT INCERTAIN SUR LES CHOIX DE LOGEMENT DES FRANÇAIS

### 4.3.1 CERTAINES DONNÉES LAISSENT PENSER QUE LA COVID-19 N'A PAS DÉCLENCHÉ D'« EXODE URBAIN » MASSIF

**Les confinements n'auraient pas entraîné une vague de départs des métropoles.** Avec la Covid-19 et les confinements successifs est apparue l'idée que les urbains, et notamment les Parisiens, fuiraient en masse les villes pour chercher de meilleures conditions de vie à la campagne dans un processus « d'exode urbain »<sup>45</sup>. Certaines données ne traduisent pas de départ massif des habitants des métropoles vers la campagne<sup>46 47</sup>. À Paris, la population a baissé d'environ -0,4 % par an entre 2010 et 2019, un rythme qui est resté identique en 2020 et 2021<sup>48</sup>. L'ampleur réelle des changements de lieu d'habitation est difficile à mesurer, car la Covid-19 a simplement pu mettre en lumière le départ des métropoles de

<sup>44</sup> Insee, indice de production industrielle

<sup>45</sup> Les Echos, « Face au Covid-19, ces citadins qui font le choix de la campagne », 16 octobre 2020

<sup>46</sup> Les Echos, « Non, le Covid n'a pas entraîné de départs massifs à la campagne », 19 février 2022

<sup>47</sup> Réseau Rural Français et Plan Urbanisme Construction Architecture, « Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités à l'ère (post-)covid », 2021

<sup>48</sup> Insee



ménages qui se seraient de toute façon installés à la campagne dans les années prochaines<sup>49</sup>. Plusieurs raisons peuvent expliquer l'absence, à ce stade, d'exode urbain notable :

- **Les ménages qui voudraient le plus quitter les villes sont ceux qui en ont le moins les moyens.** Les citoyens qui ont le plus mal vécu les confinements sont ceux habitant les plus petits logements. Il s'agit donc des ménages aux plus faibles revenus, à l'épargne la plus faible et qui ont la plus forte probabilité d'être locataire. Il leur est donc plus difficile de déménager, par exemple en achetant une maison à la campagne<sup>50</sup>.
- **L'attractivité professionnelle et culturelle des métropoles devrait rester importante.** Les emplois, notamment les mieux rémunérés, se concentrent toujours dans les métropoles. Par exemple, la moitié des 10 % des emplois les mieux rémunérés sont localisés en Ile-de-France<sup>51</sup>. Environ 54 % des emplois en Ile-de-France ne sont pas télétravaillables<sup>52</sup>, empêchant plus de la moitié de la population de décorrélérer la localisation des emplois du lieu d'habitation<sup>53</sup>. L'attractivité des métropoles se traduit aussi en termes d'offre de culture, de santé, d'éducation, autant d'atouts qui ne sont pas remis en cause par le télétravail.
- **La Covid-19 a surtout marqué la continuité de tendances préexistantes.** Depuis plusieurs années, Paris perd des habitants au profit de la banlieue, principalement de la grande couronne et des départements limitrophes de l'Ile-de-France. Les régions côtières attirent également un nombre croissant d'habitants. Ces tendances fortes se vérifient toujours en sortie de crise sanitaire, ce qui traduit le fait que la migration observée des Parisiens vers la grande couronne n'est pas causée par l'effet des confinements mais poursuit une tendance structurelle<sup>54</sup>.

#### 4.3.1 DES INDICATEURS ALTERNATIFS LAISSENT SUPPOSER UN DÉPART VERS LES CAMPAGNES

**L'utilisation de données alternatives à celles sur la population par zone géographique laisse supposer un début d'« exode urbain ».** Depuis la crise sanitaire, les données sur la scolarisation et la réexpédition du courrier indiquent une attractivité accrue des villes moyennes et des territoires ruraux<sup>55</sup>. Ces données pourraient faire office d'indicateurs avancés, laissant présager une tendance future qui ne se traduirait pas encore dans les chiffres officiels, par exemple parce-que les personnes se préoccupent dès leur changement de domicile de la scolarité des enfants et de la réexpédition de leur courrier, donc potentiellement avant que leur déménagement ne soit effectivement comptabilisé comme tel dans les données de population par zone géographique. Il sera certainement nécessaire d'observer ces phénomènes avec plusieurs années de recul pour conclure définitivement sur la réalité d'un éventuel exode urbain.

---

<sup>49</sup> Robin Rivaton, « Le logement, bombe sociale à venir », Real Estech, février 2022

<sup>50</sup> Plan Urbanisme et Construction, « Aménager le territoire de l'après », note d'analyse n°6, février 2021

<sup>51</sup> Robin Rivaton, « Le logement, bombe sociale à venir », Real Estech, février 2022

<sup>52</sup> Batut C, Trésor Eco, « Le télétravail, un outil efficace face à la crise sanitaire ? », mars 2022

<sup>53</sup> Rapport Rebsamen, « Commission pour la relance durable et la construction de logements ; Tome 1 – Diagnostoc et mesures phares », 2021

<sup>54</sup> Institut Paris Région, « L'attractivité des franges de l'Île-de-France confirmée bien avant la crise sanitaire », 4 mars 2021

<sup>55</sup> Bouba-Olga, O, « Un « exode métropolitain » ? Une comparaison des inscriptions scolaires et des réexpéditions définitives du courrier », Pôle DATAR nouvelle Aquitaine, février 2022

Quel que soit l'ampleur de « l'exode urbain », les effets sur le prix de l'immobilier dans les zones d'accueil peuvent être importants.

Le départ de ménages urbains vers les campagnes, même en nombre limité, pousse les prix à la hausse. Même s'il est trop tôt pour estimer l'ampleur d'un éventuel « exode urbain » une migration, même faible, des habitants des métropoles vers les campagnes tire fortement les prix à la hausse. Les ménages urbains bénéficient d'un pouvoir d'achat immobilier nettement supérieur à celui des ménages ruraux, leur installation dans les campagnes les plus prisées (zones côtières ou de montagne notamment) entraîne une hausse des prix qui peut évincer les habitants de ces régions du marché immobilier, d'autant plus que la profondeur du marché immobilier local est limitée. Ainsi, même si le nombre de départs des métropoles vers les campagnes se révélait faible, il ne faudrait pas ignorer les effets de ce phénomène qui renchérirait l'immobilier dans les zones rurales.

# BIBLIOGRAPHIE

- Algan Y, Malgouyres C et Senik C, Conseil d'Analyse Economique, « Territoires, bien-être et politiques publiques », janvier 2020
- Apur, « Habiter plus, habiter mieux, quelques chiffres récents sur le parc de logements parisien », avril 2018
- Apur et Insee, « Les parisiens consacrent une part croissante de leur revenu au logement », 2010
- Batut C, Trésor Eco, « Le télétravail, un outil efficace face à la crise sanitaire ? », mars 2022
- Bouba-Olga Olivier, « Un « exode métropolitain » ? Une comparaison des inscriptions scolaires et des réexpédiations définitives du courrier », Pôle DATAR nouvelle Aquitaine, février 2022
- Dares, « Les temps de déplacement entre domicile et travail », 2015
- Décideurs magazine, « Jean-Christophe Fromantin : "Je vois les limites d'un système d'hyper-métropolisation" », 6 octobre 2021
- France Stratégie, « Dynamique de l'emploi dans les métropoles et les territoires avoisinants », 2017
- Insee, « D'ici 2050, la population augmenterait dans toutes les régions de métropole », 2017
- Insee, « Les conditions de logement en France », édition 2017
- Institut Paris Région, « L'attractivité des franges de l'Île-de-France confirmée bien avant la crise sanitaire », 4 mars 2021
- Fondation Abbé Pierre, l'état du mal-logement en France, rapport annuel 2022
- Jacques Friggit, « Le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme », janvier 2022
- Kottelat Y et Molinoz P, Conseil Économique Social et Environnemental, « Services publics, services au public et aménagement des territoires à l'heure du numérique », juillet 2020
- Les Echos, « Face au Covid-19, ces citoyens qui font le choix de la campagne », 16 octobre 2020
- Les Echos, « Non, le Covid n'a pas entraîné de départs massifs à la campagne », 19 février 2022
- Le Figaro, « Le Pays basque grogne contre ces parisiens confinés », 16 avril 2021
- Le Parisien, « Airbnb : la mairie de Paris dénonce «20 000 logements perdus », 18 janvier 2017
- Mordier B, « Les sans-domicile en France : caractéristiques et principales évolutions entre 2001 et 2012 », Insee, 2016
- Observatoire crédit-logement
- Observatoire des territoires, Agence nationale de la cohésion des territoires
- Observatoires Locaux des Loyers
- Paul Krugman, « Getting Real About Rural America », The New York Times, 18 mars 2019
- Qualitel, « Logement, à la conquête de l'espace », édition 2020
- Plan Urbanisme et Construction, « Aménager le territoire de l'après », note d'analyse n°6, février 2021
- Rapport Lagleize, « La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction », novembre 2019
- Rapport Rebsamen, « Commission pour la relance durable et la construction de logements ; Tome 1 – Diagnostoc et mesures phares », 2021
- Réseau Rural Français et Plan Urbanisme Construction Architecture, « Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités à l'ère (post-)covid », 2021
- Robin Rivaton, « Le logement, bombe sociale à venir », Real Estech, février 2022
- Sénat, Rapport d'information de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, 31 mai 2017
- Vallès V, Insee, « Entre 2011 et 2016, les grandes aires urbaines portent la croissance démographique française », 2018

# ANNEXES

## Annexe 1 : Estimation par Asterès de la variation des besoins de logement entre 2000 et 2020<sup>56</sup> :

	Croissance démographique	Var nb occupants par logements <sup>57</sup>	Variation nb logements vacants	Variation nb résidence secondaires	Besoin logement total	Variation nb logements	Manque de logements
Auvergne-RA	493 766	285 886	135 377	62 645	977 674	942 472	35 202
Bourgogne-FC	29 994	148 063	63 602	-9 051	232 607	227 920	4 687
Bretagne	202 055	117 275	60 665	59 718	439 714	446 530	-6 816
Centre	55 074	89 917	55 979	-11 315	189 656	208 574	-18 918
Corse	36 116	11 495	-2 580	34 262	79 294	75 352	3 942
Grand Est	70 140	277 649	112 042	10 787	470 618	481 642	-11 024
Hauts-de-France	64 322	358 837	88 850	2 567	514 577	449 741	64 836
Île-de-France	588 403	185 764	-10 292	63 632	827 507	763 044	64 463
Normandie	49 377	162 134	68 645	18 668	298 824	313 190	-14 366
Nouvelle Aquitaine	336 457	216 561	102 805	90 686	746 508	782 640	-36 132
Occitanie	489 719	215 685	99 670	95 248	900 322	888 180	12 142
Pays de la Loire	264 351	130 930	54 668	18 517	468 466	459 537	8 929
PACA	254 560	181 307	46 500	119 980	602 347	578 794	23 553
<b>Total France</b>	<b>2 934 334</b>	<b>2 408 181</b>	<b>875 931</b>	<b>556 344</b>	<b>6 774 790</b>	<b>6 617 616</b>	<b>157 174</b>

<sup>56</sup> Les chiffres sont donnés à l'unité près, tels qu'ils ont été estimés par Asterès. Ils doivent cependant être considérés comme des ordres de grandeur du fait de certaines approximations inhérentes à cette estimation (données non disponibles pour les années 2000 ou 2020 par exemple)

<sup>57</sup> Le nombre d'habitants par foyer, disponible pour chaque région, n'est donné qu'avec une précision de un chiffre après la virgule par l'Observatoire des territoires. Au vu de l'importance de ce critère sur la dynamique des besoins de logement, il en résulte une légère imprécision qui ne permet pas de retrouver exactement le total France en sommant l'ensemble des régions.

**Annexe 2 : Estimation par Asterès du besoin annuel futur de logements :**

	Croissance démographique	Var nb occupants par logements	Variation nb logements vacants	Variation nb résidence secondaires	Besoin logement total	Besoins pour résoudre besoins non-satisfaits en 5 ans	Besoin total	Logements commencés en 2021	Manque de logements
Auvergne-RA	20 539	13 761	7 125	3 297	44 722	8 743	53 465	53 800	-335
Bourgogne-FC	1 689	7 347	3 347	-476	11 908	2 144	14 051	11 100	2 951
Bretagne	7 779	5 642	3 193	3 143	19 757	1 661	21 417	27 600	-6 183
Centre	2 034	4 276	2 946	-596	8 661	2 372	11 034	12 300	-1 266
Corse	815	555	-136	1 803	3 038	737	3 775	3 400	375
Grand Est	1 810	13 716	5 897	568	21 991	5 232	27 222	25 900	1 322
Hauts-de-France	3 072	18 183	4 676	135	26 067	6 532	32 599	23 200	9 399
Île-de-France	15 034	8 498	-542	3 349	26 339	44 321	70 660	64 300	6 360
Normandie	1 234	7 974	3 613	983	13 804	2 990	16 793	14 900	1 893
Nouvelle Aquitaine	12 484	10 429	5 411	4 773	33 097	4 499	37 596	40 900	-3 304
Occitanie	15 250	10 449	5 246	5 013	35 958	6 590	42 548	40 500	2 048
Pays de la Loire	10 118	6 303	2 877	975	20 273	2 153	22 426	27 500	-5 074
PACA	4 787	8 709	2 447	6 315	22 259	12 066	34 325	28 900	5 425
<b>Total France</b>	<b>96 646</b>	<b>115 843</b>	<b>46 102</b>	<b>29 281</b>	<b>287 872</b>	<b>100 041</b>	<b>387 912</b>	<b>374 300</b>	<b>13 600</b>