

# Etude HTC pour l'USH

## Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ?

Octobre 2023

# Etape 1



## 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 scénario 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**



# 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

### Hypothèse

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

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

### 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

## 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