

**La demande de logement devrait rester soutenue dans les années à venir en raison de facteurs sociologiques structurants selon l'étude réalisée par l'Université Paris-Dauphine à la demande du Crédit Foncier**

Paris, le 21 novembre 2006

---

Le marché du logement en France a été marqué entre la Libération et le début des années 80 par trois chocs : la reconstruction, l'urbanisation et le développement des flux migratoires. A l'issue de cette période de construction très active, la stabilisation relative de la population et de l'habitat a conduit à considérer qu'une production annuelle de l'ordre de 300 000 logements était suffisante pour répondre aux besoins.

La réalité de la demande actuelle est différente. Un certain nombre de facteurs structurants semblent soutenir de façon très active et inattendue le marché du logement. Pour mieux cerner ce phénomène et en mesurer l'étendue, le Crédit Foncier de France a sollicité en novembre 2005 une équipe pluridisciplinaire de l'Université Paris-Dauphine afin de réaliser une étude sur la demande de logement en France. Cette étude est éloquent : **un véritable choc sociologique bouleverse la demande de logement.**

**Un paradoxe : une offre importante et améliorée mais une demande insatisfaite**

Le parc immobilier s'est beaucoup amélioré ces trente dernières années. La taille des logements est ainsi passée de 2,7 pièces à 4 pièces alors que le nombre de personnes par résidence principale est passé de 3,1 en 1946 à 2,31 aujourd'hui. Le taux de propriétaires, quant à lui, est passé de 35 à 57 %.

L'offre de logement n'est cependant pas totalement adaptée et l'étude réalisée par l'Université Paris-Dauphine pour le Crédit Foncier fait apparaître pour les prochaines années **un besoin de construction de logements de 500 000 par an.**

**Une demande de logement sous le choc de plusieurs facteurs**

Cette forte demande de logement est sous influence de 4 changements sociologiques déterminants et durables :

- Les changements de comportements de seniors de plus en plus nombreux
- L'éclatement de la cellule familiale
- Les changements du paysage professionnel
- De nouveaux flux migratoires

**Ces changements sociologiques structurants** augmentent et transforment la demande de logements de manière très significative. Ils ont des effets insensibles sur courte période mais cumulatifs et donc incontournables sur moyenne période.

Le marché en a absorbé pendant des années les conséquences. Mais « *la montée régulière des eaux finit par mettre la digue en péril* », ce qui explique les tensions actuelles du marché malgré l'effort important de construction des dernières années.

### **Pourquoi un besoin de 500 000 logements par an ?**

#### **> Les changements de comportements de seniors de plus en plus nombreux**

Ces changements interviennent dans le contexte d'une poussée démographique à deux niveaux : le départ en retraite de classes d'âge nombreuses et la très forte augmentation prévisible du 4<sup>ème</sup> âge. Les plus de 60 ans représenteront ainsi 22,3 millions de personnes en 2050 contre 12,6 millions en 2005. Les plus de 85 ans représenteront à la même date 4,8 millions contre 1,1 aujourd'hui.

Alors que rester dans le logement de sa vie était par le passé la règle, les retraités développent des stratégies de mobilité multiple :

- « mobilité de confort » à leur départ en retraite qui les conduit à rechercher le soleil, la proximité familiale ou à choisir une double résidence (40 000 nouveaux logements par an seront ainsi nécessaires d'ici 2020 pour répondre à la demande de double résidence des seniors).
- « mobilité de précaution » à l'approche du 4<sup>ème</sup> âge en anticipation d'une perte éventuelle d'autonomie qui les conduit à rechercher des appartements plus adaptés, plus sécurisés, plus proches des centres-villes ou des zones commerciales.

#### **> L'éclatement de la cellule familiale et les nouveaux modes de vie, un besoin de 85 000 logements par an**

L'éclatement de la cellule familiale ouvre la voie à de nouveaux modes de vie et constituent des **facteurs d'accroissement du nombre de petits ménages et donc de logements**.

Le repli du mariage est de plus en plus prononcé (4,5 mariages pour 1 000 habitants en 2004 contre 7,3 en 1954). Le nombre de divorces a beaucoup augmenté (40 % en 2 000 contre 9 % sur la période 1945-1965), ce qui favorise le nombre de familles monoparentales, estimé à 1,6 million.

Parallèlement, un goût pour l'autonomie se développe chez les jeunes qui souhaitent quitter plus tôt le foyer familial aussi bien que ceux qui disent vivre ensemble : la double résidence avant la cohabitation se développe et certains couples recomposés ne cohabitent pas ; « *habiter seul pour mieux vivre ensemble* » est le credo de ces couples qui vivent à deux séparément et que l'Ined appelle les « *Sans Domicile Commun (SDC)* ».

Ainsi, plus de 8,5 millions de personnes vivent seules, soit 14 % de la population.

#### **> Les changements du paysage professionnel**

Ils introduisent de nouveaux facteurs de mobilité : les entreprises se déplacent, les évolutions de carrières passent souvent par des changements de lieu de travail tandis que les déplacements professionnels, les projets et les missions se multiplient et que le télétravail se développe. A cela s'ajoute le choix des plus actifs de changer d'entreprise pour accélérer leur évolution personnelle.

Ce contexte se traduit par de nouvelles stratégies résidentielles qui passent par la délocalisation, l'utilisation des moyens de transport rapides, le célibat géographique et la double résidence. Le nomadisme professionnel, lui, se traduit par des locations meublées ou des séjours en hôtel.

### ➤ **Les nouveaux flux migratoires**

La France est attractive pour les pays du Nord et plus généralement pour une clientèle internationale aisée.

Les non-résidents étrangers, qui acquièrent des logements en France tout en gardant leur activité dans leur pays d'origine, sont nombreux. Ils proviennent essentiellement des autres pays européens : Grande-Bretagne, Suisse, Italie, Allemagne et Belgique. Le montant des investissements étrangers en France s'élève ainsi à 6 milliards d'euros de transactions en 2005 contre une moyenne annuelle de 2 milliards d'euros il y a quelques années.

Les futurs retraités européens se posent les mêmes questions de résidence que leurs homologues français et apprécient le climat de la France.

A ces flux de plus en plus significatifs, s'ajoute celui des étudiants dont les années d'études à l'étranger se multiplient dans le cadre des programmes européens et internationaux.

### **Les défis posés par le choc sociologique**

Le choc sociologique du logement pose de nombreux défis :

- Tout d'abord, **la demande de logement devrait rester soutenue** au cours des prochaines années ; même si des à-coups sont possibles du fait notamment des taux d'intérêt, un effort de construction important sera nécessaire pour éviter de nouvelles tensions sur le marché.
- A cette dimension purement quantitative s'ajoutent **les problèmes d'adaptation qualitatifs du parc** à l'évolution de la taille des ménages et à leurs besoins, notamment lorsqu'ils vieillissent ; là encore, des investissements importants seront nécessaires.
- Enfin se posent les **défis géographiques** relatifs à l'ampleur des mouvements vers le sud et/ou les centres-villes et les tensions qui peuvent en résulter, à la recherche « d'entre soi » des plus aisés et ses conséquences en matière de mixité sociale. A cela s'ajoutent les réactions de voisinage qui limitent les possibilités de construction et leurs conséquences en matière d'étalement urbain.

### **Zoom sur le besoin de logement 500 000 par an...**

- Impact des évolutions démographiques : 158 000 logements entre 2005 et 2010 puis 129 000 entre 2011 et 2020
- Besoins liés à l'immigration du sud : 45 000 logements
- Effet sur les résidences principales des nouvelles migrations du Nord et des étudiants : 30 000 logements
- Effets sociologiques : 110 000 logements
- Résidences secondaires : 15 000 achats par an par des étrangers et 40 000 par des retraités
- Logements occasionnels à titre professionnel : 10 000
- Effets de vacance liés à une mobilité plus soutenue et au développement du parc : 45 000 logements
- Destructures et changements d'usage : 45 000 logements

TOTAL : 498 000 logements par an d'ici 2010 et 469 000 par an entre 2011 et 2020.

### **Le Crédit Foncier de France**

Le Crédit Foncier, filiale du Groupe Caisse d'Épargne, est le premier acteur spécialisé du financement du projet immobilier et patrimonial en France. Il se positionne également comme un observateur des marchés immobiliers et partant de là, il s'attache à anticiper les facteurs structurants qui influent sur la demande afin de proposer des solutions innovantes aux clients. Au-delà de son activité de financement des particuliers, il étend son expertise aux entreprises et investisseurs, aux institutionnels et à l'ensemble des professionnels de l'immobilier, en leur proposant tout type de solutions de financement pour leurs projets immobiliers : crédits moyen et long terme, financements structurés, financement de la promotion immobilière et crédit bail immobilier. Il possède également une succursale en Belgique, une banque au Portugal et un bureau à Londres, illustrant ainsi sa volonté de se développer à l'international par des offres inédites sur des niches de marché.

### **L'étude réalisée par l'Université Paris-Dauphine pour le Crédit Foncier**

Ce travail de plus d'une année s'est appuyé sur des entretiens avec les responsables publics et professionnels aussi bien au plan national que dans 6 grandes agglomérations ainsi que des analyses statistiques des différentes composantes de la demande de logement.

Il a été réalisé par Laurent Batsch, Professeur de sciences de gestion à l'Université Paris-Dauphine, Denis Burckel, ancien Haut Fonctionnaire du Ministère du Logement, François Cusin, Maître de conférences en sociologie à l'université Paris-Dauphine, Claire Juillard, Docteur en sociologie, Chercheur associée à l'Université Paris-Dauphine.

#### **Contacts :**

Anne Baslez  
Tél. : 01 57 44 88 44  
[anne.baslez@creditfoncier.fr](mailto:anne.baslez@creditfoncier.fr)

Chantal Harito  
Tél. : 01 57 44 88 66  
[chantal.harito@creditfoncier.fr](mailto:chantal.harito@creditfoncier.fr)

Kayoum Séraly  
Tél. : 01 57 44 78 34  
[kayoum.seraly@creditfoncier.fr](mailto:kayoum.seraly@creditfoncier.fr)