

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 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**



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