

La demande potentielle de logements

L'impact du vieillissement de la population

Alain Jacquot, division Logement, Insee

Mises en couple plus tardives des jeunes, unions plus fragiles, remises en couple moins fréquentes après une rupture : tous ces phénomènes tendent à accroître le nombre de ménages et donc aussi la demande potentielle de logements. Pour autant, la forte croissance du nombre de ménages au cours des années quatre-vingt-dix s'explique principalement par le vieillissement de la population, les ménages de personnes âgées comprenant un nombre de personnes plus faible que la moyenne.

Si ces tendances se prolongent, le nombre de ménages augmentera de 228 000 par an en moyenne de 2000 à 2010. En supposant que la part des résidences principales et des logements vacants au sein du parc de logements restera stable, celui-ci s'accroîtra en moyenne de 275 000 par an sur la même période : pour satisfaire la demande potentielle de logements correspondante, il faudrait construire 320 000 logements de 2000 à 2004 et 290 000 de 2005 à 2009.

principale de la demande potentielle de logements. Encore faut-il s'entendre sur les termes « ménages » et « logements ». Un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent une même résidence principale, sans qu'elles soient forcément unies par des liens de parenté. Un ménage se réduit à une personne lorsqu'elle vit seule. Les personnes résidant en collectivités sont considérées comme vivant hors ménages : étudiants en résidence universitaire, hospitalisés de longue durée, personnes âgées en maison de retraite, etc. Quant aux logements, on considère ici les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

La composition et la taille des ménages sont également des éléments à prendre en compte. Lorsque la taille des ménages diminue, le nombre de ménages augmente plus vite que la population. Ainsi depuis 1975, le ménage moyen ayant perdu une demi-personne, le nombre de ménages s'est accru en moyenne de 1,2 % par an et la population de 0,4 % seulement (*tableau 1*).

Cette diminution est imputable en grande partie au vieillissement de la population. En effet, les ménages de personnes âgées sont des ménages plus petits que la moyenne (*graphique 1*). Les 4/5 de la baisse du nombre de personnes par ménage entre 1990 et 1999 s'expliquent par les déformations de la pyramide des âges (*tableau 2*).

Il y a un rapport très étroit entre le nombre de logements et le nombre de ménages puisqu'un logement a pour vocation d'héberger un ménage. Il est donc intéressant de tenter d'évaluer le nombre de ménages dans le futur, car ces derniers représentent la composante

Les modes traditionnels de cohabitation s'effritent

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi car les modes traditionnels de

1 La population et les ménages de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999	Taux de croissance annuel moyen 1975-1999 (%)
Population (milliers)	52 599	54 296	56 707	58 514	0,4
Nombre de ménages (milliers)	17 745	19 589	21 542	23 808	1,2
Nombre moyen de personnes / ménage	2,88	2,70	2,57	2,40	-0,8

Source : recensements de la population, Insee

cohabitation s'effritent. Les unions libres, plus fragiles que les mariages, représentent une proportion croissante des couples. Les couples mariés sont moins durables que par le passé et les divorcés restent plus longtemps seuls après la rupture. La vie en couple semble présenter également moins d'attrait pour les jeunes : quand ils quittent leur famille, à un âge en moyenne guère plus élevé qu'autrefois, les jeunes vivent plus souvent seuls. En 1982, 57 % des hommes de 25 ans vivaient en couple ; en 1999, ils n'étaient plus que 37 %. Pour les femmes, la proportion au même âge est passée de 72 % à 55 %. Depuis trente ans, les femmes ont rejoint massivement le monde du travail et n'interrompent plus leur carrière pour s'occuper des enfants. Même si des inégalités subsistent dans la sphère professionnelle ou dans la répartition des tâches domestiques, les hommes et les femmes exercent aujourd'hui des fonctions moins différenciées que par le passé. Cette moindre complémentarité et cette plus grande substituabilité entre les hommes et les femmes réduisent les gains à attendre de la vie à deux. Sous l'hypothèse que les différences entre les hommes et les femmes continueront à s'estomper, la désaffection pour la vie en couple devrait donc se poursuivre. La proportion de personnes seules et le

nombre de séparations sont d'ores et déjà plus élevés dans d'autres pays occidentaux. En Suède par exemple, les personnes seules représentaient 54% des ménages en 2000 contre 31% en France en 1999.

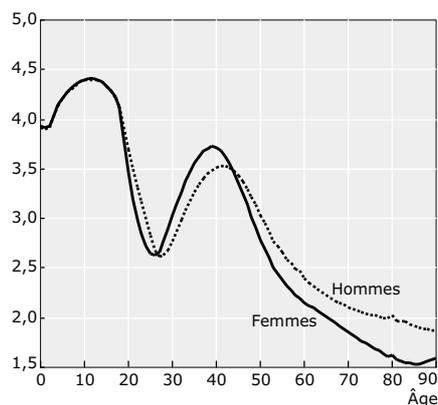
Sous l'effet du vieillissement annoncé de la population, et sous l'hypothèse que la désaffection pour la vie en couple se poursuivra, à un rythme s'affaiblissant progressivement, le nombre de ménages s'accroîtrait en moyenne de 185 000 par an jusqu'en 2030 (tableau 2). Le rythme de croissance annuel du nombre de ménages, proche de + 250 000 en début de projection, devrait fléchir progressivement et ne serait plus que de + 152 000 au cours de la décennie 2020. Les déformations de la pyramide des âges continueraient à expliquer la majeure partie de la croissance du nombre de ménages. À l'horizon de cette projection, la proportion de personnes seules s'élèverait à 17,0 % contre 10,3 % en 1990 et 12,6 % en 1999.

Des résidences principales comportant moins d'occupants mais davantage de pièces

Si les ménages comprennent moins de personnes qu'autrefois, les logements eux comptent davantage de pièces

(tableau 3). Le nombre moyen de pièces par personne a ainsi augmenté très fortement. Cette situation reflète tout à la fois le vieillissement de la population, la proportion croissante de personnes vivant seules, et l'élévation du niveau de vie. D'une part, le nombre moyen de pièces par personne augmente de façon très sensible lorsque les enfants

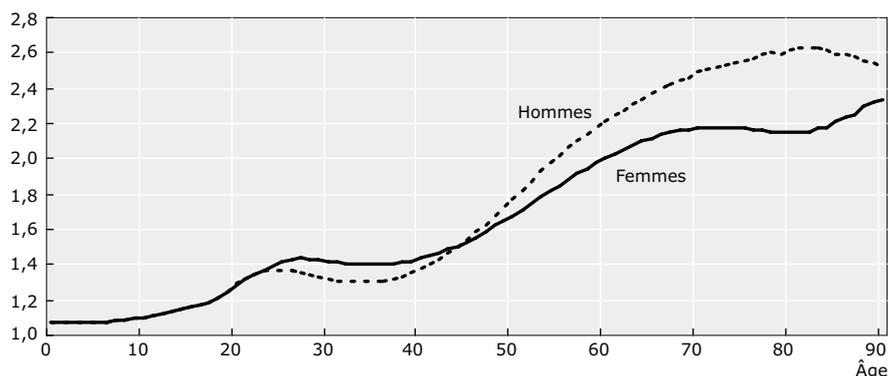
① Nombre moyen de personnes par ménage selon l'âge des individus



Lecture : les hommes âgés de 50 ans vivent dans des ménages comprenant en moyenne 3,0 personnes (2,0 personnes autres qu'eux-mêmes : conjoint, enfants ou ascendants à charge). Dans le calcul, chaque individu (et non chaque ménage) est compté une fois.

Source : recensement de la population de 1999, Insee

③ Nombre de pièces par personne en 1999 selon l'âge



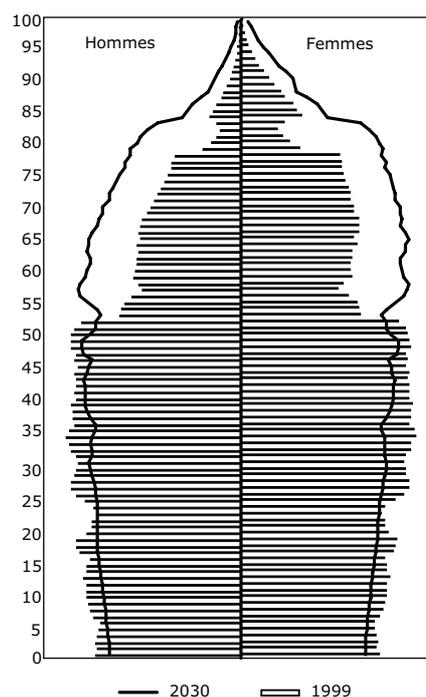
Source : Recensements de la population, Insee

② Accroissement annuel du nombre de ménages

Accroissement	En milliers				
	1990-1999	2000-2010	2010-2020	2020-2030	Moyenne 1999-2030
dû aux déformations de la pyramide des âges	190	185	149	142	159
dû aux modifications des comportements de cohabitation	62	43	22	10	26
Total	252	228	171	152	185

Source : recensements de 1990 et 1999 et calculs Insee

② Pyramides des âges en 1999 et 2030



Source : recensement de la population et calculs Insee

quittent le foyer familial, les parents déménageant rarement à cette occasion (graphique 3). D'autre part, quel que soit l'âge, chaque membre d'un ménage de plusieurs personnes dispose en moyenne de moins de pièces qu'une personne seule (graphique 4). Enfin, le nombre moyen de pièces par personne a augmenté à (presque) tous les âges entre 1982 et 1999, quelle que soit la taille du ménage (graphique 5).

À l'avenir, le vieillissement de la population et l'augmentation de la proportion de personnes seules auront ainsi pour effet d'accroître la taille moyenne des résidences principales, en dépit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage. En se limitant pour cet exercice à la présente décennie, les résidences principales comporteraient en moyenne 3,93 pièces en 2010, contre 3,79 au dernier recensement, sous l'hypothèse que le nombre de pièces par personne continuera à croître au même rythme qu'entre 1990 et 1999,

à chaque âge et pour chaque mode de cohabitation.

Du nombre de ménages à la demande potentielle de logements

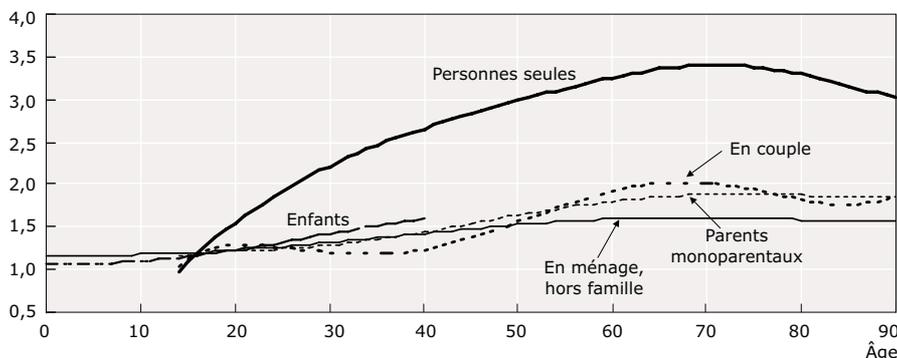
Pour passer du nombre de ménages à la demande potentielle de logements (encadré), des hypothèses complémentaires sont nécessaires. On suppose tout d'abord que la part des résidences secondaires ainsi que celle des logements vacants au sein du parc de logements resteront stables sur la période de projection (tableau 4).

La proportion de logements vacants est revenue en 1999 à son niveau de 1968. Il est peu probable qu'elle baisse encore, à moins que la mobilité résidentielle ne devienne beaucoup plus faible ou que les délais de vacance entre deux occupants ne se réduisent.

La proportion de résidences secondaires a stagné entre 1990 et 1999 après avoir fortement augmenté depuis les années soixante. Sauf à imaginer que les revenus des ménages pourraient cesser de croître, la proportion de propriétaires d'une résidence secondaire ne devrait en principe pas continuer de baisser.

En dehors de la construction neuve, divers événements affectent le stock de logements : destructions, transformations de logements en locaux à usage professionnel et vice-versa, fusions et éclatements de logements. Compte tenu de la vigueur de la croissance du nombre des ménages, on a supposé que ces flux resteront sur l'ensemble de la période à un niveau faible, proche de ce qu'il a été entre 1990 et 1999 (cf. Bessy-Pietri, 1997). Sous ces hypothèses, la demande potentielle de logements s'établirait à 320 000 de 2000 à 2004 et 290 000 de 2005 à 2009 (tableau 5).

④ Nombre de pièces par personne selon l'âge et le mode de cohabitation



Source : recensements de la population, Insee

③ Nombre de pièces par personne et par ménage

	1982	1990	1999
Nombre moyen de pièces / personne	1,33	1,46	1,58
Nombre moyen de pièces / ménage	3,60	3,75	3,80

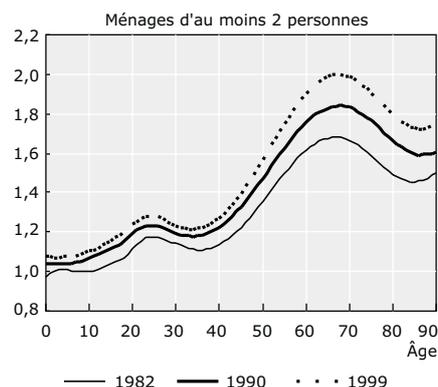
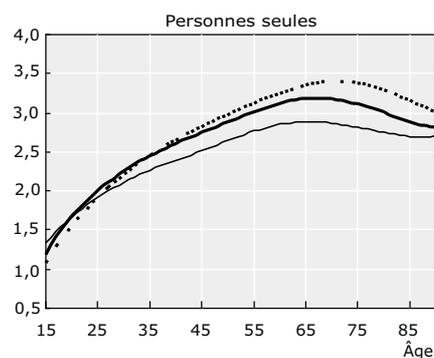
Source : recensements de la population, Insee

④ Composition du parc de logements en France métropolitaine

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	88,9	86,3	84,2	82,6	82,1	83,0
Résidences secondaires et occasionnelles	5,9	6,9	8,0	9,6	10,7	10,1
Logements vacants	5,2	6,8	7,7	7,8	7,2	6,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : recensements de la population, Insee

⑤ Nombre de pièces par personne selon l'âge



Source : recensements de la population, Insee

Une projection n'est pas une prévision...

Dans cet exercice de projection du nombre de ménages et de logements, on a prolongé les tendances constatées depuis dix ou vingt ans en matière de modes de cohabitation, par sexe et par âge. Aux âges intermédiaires, moins de personnes vivraient en couple, et les personnes seules et les parents à la tête d'une famille monoparentale seraient plus nombreux. Aux âges élevés, la baisse de la mortalité se poursuivant, les veuvages seraient plus tardifs, de sorte que s'accroîtraient tout à la fois les proportions de personnes en couple, de personnes seules, et de personnes vivant hors ménage. En contrepartie, la cohabitation de personnes âgées et de leurs descendants adultes continuerait de se raréfier.

A chaque âge, la proportion de personnes adoptant tel ou tel mode de cohabitation est supposée évoluer au cours de la période de projection selon un processus logistique (la méthode est décrite plus en détail par Louvot, 1993). Avec un tel processus, la croissance, très vive en début de projection, s'infléchit rapidement, la proportion convergeant à l'horizon de la projection vers une valeur limite. Les taux ainsi projetés sont appliqués à la projec-

tion de population réalisée par l'Insee (cf. Brutel, 2001).

La demande potentielle de logements représente le flux de construction neuve compatible d'une part avec l'accroissement projeté du nombre de ménages, et d'autre part avec les flux qui affectent les logements (destructions, fusions, éclatements, désaffectations, et réaffectations), ces flux étant supposés évoluer tendanciellement.

Cet exercice n'est pourtant purement socio-démographique qu'en apparence. Les comportements de cohabitation des individus sont largement influencés par des facteurs de nature économique : le prix des logements et les loyers, les taux d'intérêt, les revenus, mais aussi les interventions des pouvoirs publics, par le biais du logement social, des aides à la personne et des aides à la pierre. Ne pas prendre en compte ces facteurs économiques de manière explicite dans l'exercice de projection revient implicitement à considérer qu'ils connaîtront sur la période de projection des évolutions comparables à celles qui ont été les leurs au cours des 20 dernières années. Autrement dit, ce scénario décrit une demande potentielle de logements qui trouve son

essence en grande partie dans la croissance des revenus des individus. Cette demande est par hypothèse solvable et la réaction de l'offre dans ce scénario est telle que les prix du logement suivraient le même cours qu'actuellement. Le maintien de la demande à un niveau élevé et la progression tendancielle des prix qui l'accompagnerait inciteraient à ne pas détruire et à ne pas affecter à un autre usage un trop grand nombre de logements.

Naturellement, si les revenus, en particulier ceux des individus les plus susceptibles de décohabiter, venaient à croître moins vite, la demande potentielle de logements serait finalement moins forte et l'effritement des modes traditionnels de cohabitation moins prononcé. Toutefois, même si à tout âge, les individus adoptaient dans le futur les mêmes comportements de cohabitation que ceux qui prévalaient en 1999 pour des individus du même âge - hypothèse très restrictive -, la progression annuelle du nombre de ménages serait encore en moyenne de + 185 000 au cours de cette décennie, et ce sont quelque 255 000 logements neufs qu'il faudrait construire chaque année jusqu'en 2010.

5 Variation annuelle moyenne du nombre de logements et demande potentielle

En milliers par an

	1990-1999	2000-2005	2005-2010
Variation annuelle moyenne du nombre de logements	273	290	260
- résidences principales	252	240	216
- résidences secondaires ou occasionnelles	10	29	26
- logements vacants	11	20	18
	1991-1999	2000-2004	2005-2009
Flux annuels moyens	273	290	260
- construction neuve (= demande potentielle)	304	320	290
- autres flux	- 32	- 30	- 30

Source : recensements de la population et calculs Insee

Bibliographie

« La demande potentielle en logements neufs à moyen terme » Pascale Bessy-Pietri, *Insee première* n°518 - 1997

« Projections de population à l'horizon 2050 : un vieillissement inéluctable » Chantal Brutel, *Insee première* n°762 - 2001

« Le nombre de ménages augmentera de moins en moins vite - une projection à l'horizon 2020 » Claudie Louvot, *Économie et Statistique*, n° 267, 1993, Insee

« Les jeunes partent toujours au même âge de chez leurs parents » Catherine Villeneuve-Gokalp, *Économie et Statistique* n° 337-338, 2000, Insee

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2003

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Paul Champsaur

Rédacteur en chef :

Daniel Temam

Rédacteurs : R. Baktavatsalou,

C. Benveniste, C. Dulon,

A.-C. Morin

Maquette : É. Houël

Code Sage IP02875

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2002



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES