

Publié le 25 avril 2024

Besoin en logement : analyse des besoins en construction de logements neufs

Dans le cadre de son activité de veille et d'accompagnement des Epl, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales publie une série d'articles destinée à mieux comprendre la conjoncture économique dans l'aménagement, la construction et le logement ainsi que ses implications. Comme nous avons pu le voir dans les articles précédents, une régulation du marché par la puissance publique du secteur du logement relève de la nécessité. Une approche démographique, économique et géographique s'impose aussi. Est-il pour autant justifier de devoir en quantifier le besoin ?



La croissance du seul nombre de ménages varie annuellement entre 225 000 et 250 000. En intégrant une croissance de 47 000 à 84 000 des résidences secondaires et logements vacants à laquelle on additionne 50 000 logements liés aux besoins de renouvellement du parc, on arrive à une estimation annuelle plancher des **besoins annuels de l'ordre de 330 000 à 383 000 logements, 370 000 d'après la Cour des comptes en 2022.**

Comme précisé lors du congrès USH du 3 octobre 2023 sur cette question, il s'agit d'un indicateur incontournable à la définition d'une politique du logement : « Quand on regarde tous les travaux, on est raisonnablement sur une fourchette minimale de 330 à 350 000 soit plus ou moins 20 000 logements. »

De plus, il faut prendre en compte le besoin de rattrapage, estimé entre 100 000 et 150 000 constructions ; on en arrive ainsi au fameux 500 000 logements à construire chaque année. De façon similaire, l'étude réalisée à la demande de la FPI début 2023 évalue à un peu plus de 450.000 le nombre de logements à construire chaque année pendant les dix ans à venir.

L'estimation des déficits de logements accumulés

Plusieurs études universitaires estiment le déficit accumulé pour la période actuelle en 2023 entre 1,1 et 1,36 million de logements. C'est le cas de l'économiste Michel Mouillart qui, en 2022, recoupait ce constat dans le [journal de l'Agence.](#)

Le déficit à résorber se définit comme le report de la demande calculée sur la différence entre le nombre de logements mis en chantier chaque année entre 2012 et 2022 et l'objectif des 500 000 à atteindre. .

Une partie de ce déficit se réduit naturellement de 10% par an, et ramène finalement le déficit à résorber à 650 000 logements, soit environ 65 000 par an pendant 10 ans.

Le total de logements à construire se situe donc à 450 000 unités par an d'ici à 2030. C'est convergent avec les travaux de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et le rapport Rebsamen de 2021.

Le rapport de la [commission Rebsamen](#) pour la relance durable de la construction (2021) concluait qu'« à horizon 2030, les besoins en logement devraient continuer de progresser rapidement dans toutes les régions, d'autant plus que les besoins liés au mal-logement et au déclassement d'une part du parc existant, trop vétuste, s'ajoutent à la demande potentielle résultant de la croissance attendue du nombre de ménages ».

Lire aussi

[Besoin en logement : quel est l'état des lieux ?](#)

L'estimation du mal-logement

Le Haut Comité relève 105 000 recours au droit au Logement (Dalo) en 2022 dont 34 408 reconnus prioritaires. On notera concernant le profil des requérants Dalo qu'un requérant sur deux est en situation d'emploi et que 52% ont des ressources supérieures ou égales à un Smic.

Parmi les personnes privées de logement personnel, la fondation Abbé Pierre estime à 330 000 le nombre de personnes sans domicile, qu'elles vivent en hébergement généraliste, en centre d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada), à l'hôtel, en abri de fortune ou dans la rue.

« Le recensement de la population dénombrait en outre, en 2017, 100 000 personnes en habitation de fortune tandis que 25 000 personnes vivaient à l'hôtel en 2013 par leurs propres moyens. Enfin, parmi les personnes privées de logement personnel apparaissent 643 000 personnes hébergées chez des tiers de manière très contrainte.

Ensuite, les mal-logés se composent de 2 819 000 personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles du point de vue du confort et 934 000 personnes vivant en situation de surpeuplement dit « accentué », c'est-à-dire qu'il leur manque deux pièces par rapport à la norme de peuplement. On peut ajouter à ces chiffres, 31 000 résidents de foyers de travailleurs migrants en attente de rénovation, dans des conditions de vétusté parfois dramatiques. Enfin, 208 000 personnes en habitat mobile vivent dans de mauvaises conditions, d'après une enquête de la [Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du voyage \(FNASAT\)](#). Elles sont intégrées dans le décompte des personnes mal logées, expliquant le chiffre atteint de 4,1 millions. »

Lors des rencontres du 30 août 2023, Christophe Robert a indiqué que « le besoin en logement était estimé à au moins 450 000 logements annuels pour la fondation Abbé Pierre »

Face à ce besoin exprimé et objectivé par plusieurs études d'experts, **il faut examiner quelle sont les réponses différenciées par territoires, type de logement et niveau de prix peuvent constituer l'évolution de l'offre à apporter.**