



Gilbert Emont¹,
Senior advisor, IEIF

Construction résidentielle à l'horizon 2050, l'impasse d'une approche globale

La session du Laboratoire Résidentiel de juin 2024², animée par l'IEIF, a permis de compiler et comparer un certain nombre d'études consacrées au besoin de construction à l'horizon 2050. En termes de résidences principales à construire chaque année, les chiffres proposés variaient d'environ 125 000 à plus de 700 000. Il est rare que des prévisionnistes sérieux, sensés étudier la même chose, débouchent sur des chiffres aussi divergents. Or ils le sont tous, sérieux... ! Et même si on élimine les valeurs attribuables à des positions de lobby ou à des prismes très spécifiques, l'évènement interroge.

Quelle pertinence des concepts utilisés ? Quels sens différents mis derrière les mêmes mots ? Quel volontarisme politique affecte les hypothèses de certains ? Et quelle en est la crédibilité opérationnelle ?

Tentons de prendre un peu de recul...

Des concepts et définitions statistiques...

La notion de résidence principale selon l'INSEE, sur laquelle tous se fondent pour manier la statistique, repose sur une identité remarquable : « une résidence principale = un ménage ». Des décennies d'études, autorisant de longues séries, reposent sur ce point de départ sans lequel il eut été compliqué de décrire les évolutions en cours. On peut se demander aujourd'hui s'il continue à être pertinent. L'INSEE a bien fait évoluer sa définition spatiale de l'entité urbaine pour rester en phase avec la demande locale et donc les réalités de marché (de la ville-commune à l'unité urbaine, l'aire urbaine puis l'aire d'attraction des villes).

De même, la résidence principale définit-elle toujours l'objet pertinent à mesurer ? À l'heure de l'émergence de la multi-résidentialité et des résidences spécialisées avec services qui traduisent une évolution en profondeur de la Société : développement du modèle étudiant, vieillissement et traitement de la perte d'autonomie, télé-activités aux *timings* très divers induisant le coliving etc...

Ainsi en va-t-il aussi pour la notion de ménage (et aussi d'ailleurs de « chef » de ménage), quand les couples officiels (on n'ose dire mariés) durent 7 ans en moyenne, quand le taux de femmes seules avec enfants progresse si vite, quand la recomposition familiale bouleverse la nature des espaces nécessaires à prévoir dans le logement et l'occupation temporaire d'une partie d'entre eux.

¹ Auteur des ouvrages « Logement, pronostic vital engagé » - 2012 ; « Marché du logement, l'empreinte des territoires » - 2015 et « Habiter la France urbaine, du Grand Paris aux Territoires » - 2022 ; publiés dans la collection l'Immobilier en perspective - Economica.

² Depuis 2019, l'IEIF co-anime avec ADEQUATION un club de réflexion transversal réunissant des investisseurs institutionnels, des promoteurs et des bailleurs sociaux sur l'évolution de l'immobilier résidentiel, l'avenir des formes de détention, la place du logement dans l'épargne. La session de juin 2024 avait pour thème « La demande de logements : besoins réels et vision prospective ».

Et cette incertitude sur les concepts (leur obsolescence ?) tombe mal quand les déterminants des besoins sont eux-mêmes en évolution rapide du point de vue socioéconomique.

Le défi démographique

Car après les 75 ans du *baby-boom* et de ses répliques (Daddy puis Papy) et une augmentation de vingt ans de la durée moyenne de vie sur la période, c'est la disparition totale d'une génération que nous allons connaître dans les quinze ans à venir. Sur fond de baisse de la fécondité, cela signifie une période durable de solde démographique naturel négatif... qui atteint déjà la moitié des départements, les moins urbains.

Place désormais au débat mouvementé sur le solde migratoire à envisager, car 1 % de solde migratoire positif n'a pas le même retentissement dans la société quand le solde naturel est de 2 % ou quand il est nul...

Place donc également à la controverse sur la déglobalisation et le retour sur le territoire national d'activités industrielles de faible valeur ajoutée. La nouvelle génération est-elle préparée à les assumer ? Correspondent-elles à leur souhait, en particulier du fait d'un niveau d'études supposé permettre d'accéder à des emplois moins rudes ? La tension sur le thème migratoire pourrait bien en être encore plus exacerbée...

Certes la disparition de cette génération, qui a occupé les logements existants à son avènement plus longtemps que les précédentes, et qui va désormais les quitter, peut apparaître enfin comme un élément de détente du marché. Tout dépend pourtant de leur état et surtout de leur localisation. Or, la connaissance des marchés nous permet de dire que la nature de ces logements et la dissymétrie de la croissance urbaine des trente dernières années (différence territoriale d'attractivité) exigera des rénovations lourdes et coûteuses si l'on veut éviter d'augmenter encore plus le stock de logements vacants dans les territoires peu en phase avec le développement économique. Cela ne contribuera guère à diminuer la pression sur les zones tendues, de plus confrontées désormais à la mise en œuvre de l'objectif ZAN...

Un développement urbain anisotrope

Car la question majeure est celle de la dissymétrie qui caractérise le développement urbain sur le plan spatial : elle génère un besoin supplémentaire de logements par rapport à l'estimation moyenne au niveau national.

Sommes-nous à l'aube d'un retournement de tendance en la matière comme certains ont cru la voir s'amorcer ? La référence constante à des moyennes nationales n'a-t-elle pas éludé la force dont la sélectivité spatiale par l'économie a pu faire preuve dans le passé ? Croit-on toujours que la métropolisation serait le fruit de politiques délibérées ou, *a contrario*, de l'absence de volonté de s'opposer à des tendances aisément contrables ? Les lieux d'activité dictent la localisation des humains, ils dépendent de la nature de l'économie et du type de rôle qu'ils sont susceptibles d'y jouer. Ils ne sont pas nés de leur seule qualité résidentielle. Il n'est que de se retourner dans le passé de la révolution industrielle pour voir l'essor urbain de territoires proches des lieux les plus riches en capacités énergétiques ou en matières premières exploitables. Cependant, la révolution de l'industrie lourde a vécu dans nos pays développés au profit d'une co-production mondiale leur réservant une part moins polluante, d'une robotisation limitant la pénibilité de mise en œuvre, d'une innovation technologique portée par la recherche de pointe, de la gestion automatisée des process et la dématérialisation des échanges, ainsi que de tous les services associés (« économie des savoirs et de la connaissance » si bien décrite par Pierre VELTZ).

La métropolisation urbaine en a été la conséquence, optimisant les capacités de rencontre, la maximisation des échanges intellectuels, la concentration des services permettant leur rentabilisation... et aussi la sérendipité ! Pourtant l'intrusion inattendue de la pandémie et le traumatisme lié au confinement en ville ont fait s'exaspérer le désir de nature et d'espace vivable. Désamour pour la ville ? Utopie d'une ville à la campagne ? Nostalgie persistante, et supposée générale, de la maison individuelle dans un pays où la moyenne de taille des ménages ne cesse de baisser (limitant d'ailleurs le besoin à venir de logements lié à la décohabitation) ? Et ce dans un contexte écologique où la dispersion dans le périurbain et l'artificialisation des sols sont considérés comme de vrais péchés contre la planète... N'est-ce pas plutôt une invitation à concevoir des villes denses plus désirables et un habitat plus adapté et ouvert sur son extérieur, qui ne remettrait pas en cause le fait urbain proprement dit ?

Cinq ans après la nouvelle « grande peur », le mouvement de déconcentration urbaine ne paraît pas vraiment engagé... sur fond de ralentissement de la croissance et de dégradation de la solvabilité immobilière.

Et l'aménagement du territoire dans tout ça...

La nostalgie gaullienne ravive cette notion dans l'esprit des planificateurs géographiques mais n'est-ce pas l'occasion de redéfinir cette notion dans un sens qui convient au monde d'aujourd'hui ? Il s'agit moins d'imposer aux entreprises les lieux où elles doivent se localiser (grâce à des primes !) mais d'équiper et aménager les territoires pour que le lieu de vie ne constitue plus un handicap à l'exercice de l'activité souhaitée.

La trame ferroviaire à grande vitesse et les autoroutes ont permis de rapprocher désormais les grandes régions urbaines et les principaux centres urbains qui ont émergé et dynamisent le développement national. À l'échelle de l'« habiter », la connexion physique à moindre vitesse en matière d'infrastructures et de transports en commun de qualité, l'existence de tiers-lieux aptes à offrir des services intermédiaires et à limiter les déplacements, la connexion numérique donnant au logement la place centrale d'une relation aux divers pôles d'intérêt de chaque habitant, sont la nouvelle expression de l'aménagement du territoire. Cette connectivité d'ensemble en constitue la modalité disruptive en permettant au sein de ces pôles urbains fonctionnant en réseau, la téléactivité la plus diversifiée, dont en premier lieu le temps de télétravail quand il est possible.

Alors oui, l'habitat des urbains pourra songer à moins s'agglutiner sur la ville originelle ou sa banlieue au sein des pôles qui caractérisent désormais les aires d'attraction de nos villes. L'espace-temps nouveau, ouvrant les marchés immobiliers sur des réseaux d'habitat plus étendus et diversifiés mais moins diffus dans l'environnement, pourra offrir un choix de localisation apte à répondre aux attentes des ménages. Selon que ces derniers préfèrent le bouillonnement de la centralité et la richesse de ses services 24 heures durant ou le calme de lieux moins denses autorisant à la fois l'investissement dans un logement de vie et la pérennisation d'un parc sinon condamné au remplacement ou à la vacance durable. C'est seulement dans cette hypothèse d'un retour significatif sur le parc existant dans l'aire d'attraction des villes que le besoin de constructions nouvelles pourrait se voir sérieusement concurrencé par la rénovation.

La décentralisation incontournable de l'analyse des besoins

Il n'est donc pas étonnant que la question « combien de logements construire à l'horizon 2050 ? » obtienne des réponses aussi diverses. Pourtant, **cinq facteurs majeurs** vont tous dans le sens d'une

diminution des besoins (démographie naturelle, taille des ménages, priorité à la rénovation, libération générationnelle de logements existants, nouvel espace-temps d'attraction des villes) **contre un** (attractivité différentielle des lieux, car la France ne peut à son échelle constituer un marché unique aux offres territoriales substituables) **et une inconnue** éminemment politique mais essentielle : le solde migratoire, la bataille paraît inégale !

L'approche du besoin national de constructions résidentielles à partir des territoires d'échange pertinents se place dès lors au cœur de l'équation à résoudre, renforçant la nécessité d'une décentralisation en matière de logement, c'est-à-dire la possibilité de définir des politiques territoriales avec les moyens de les assumer. Il est vain de fonder sur les moyennes nationales habituelles de quelques paramètres vieillissants la prévision du nombre de logements à construire dans l'avenir.

C'est plus qu'auparavant, compte tenu du ralentissement des facteurs généraux de croissance, l'attractivité propre à chacun des territoires (démographie, économie, environnement), mais aussi la capacité de leur parc résidentiel à offrir une partie de la réponse utile (adaptabilité sociale, coût d'adaptation aux exigences climatiques et aux nouveaux usages) qui dictent la quantité de logements à construire ou potentiellement à rénover.

C'est aussi à ce niveau que pourront se définir avec justesse les types de logement nécessaires : logements sociaux et très sociaux, logements gérés avec services, logements d'occupation temporaire et capacité de *coliving*... Le besoin national sera la somme des besoins territoriaux étudiés, et non le résultat de l'application de normes moyennes à des *clusters* administratifs selon leur documentation classique en matière statistique. Même s'il est probable que les orientations générales, incitant à la frugalité et à la préservation de l'environnement, porteront partout dans le contexte socioéconomique qui s'installe les raisons d'un ralentissement, potentiellement brutal, du volume de constructions nouvelles.

On a couru longtemps après l'objectif de 500 000 logements en en construisant de 400 à 450 000 par an, puis de 450 000 en en construisant moins de 400 000... on risque d'évoluer désormais dans un monde exprimant globalement des besoins plus modestes de construction. Seule l'asymétrie territoriale de développement contribuera à en freiner la décroissance, même si cela se passera probablement en deçà de 300 000 unités pour les résidences principales classiques.