

Les chiffres du logement

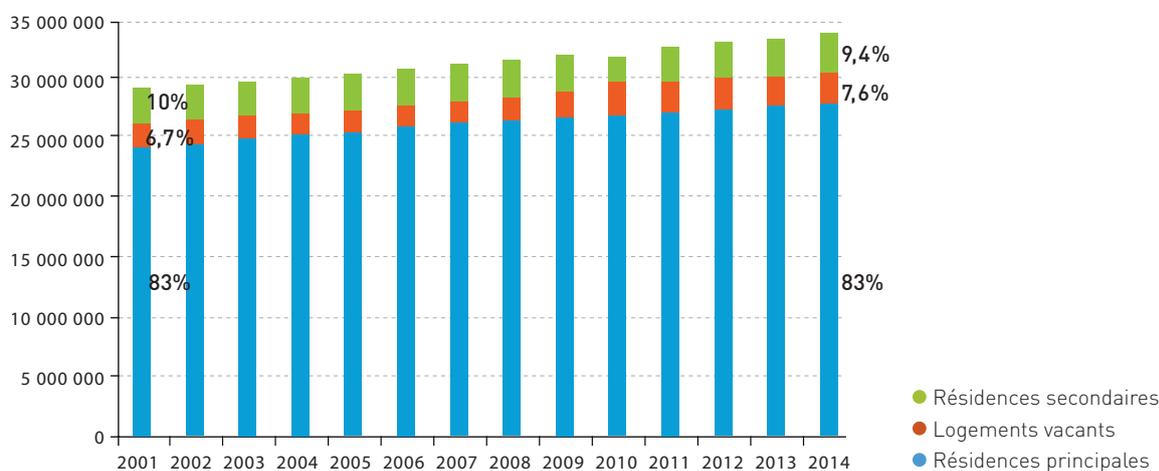
Le logement est un enjeu économique, politique et social prioritaire. Pour répondre aux besoins des Français, la construction de plus de 400 000 logements par année sera nécessaire.

En effet, le nombre de ménages pourrait croître de 235 000 ⁽¹⁾ par an en moyenne d'ici 2030 (croissance démographique, diminution de la taille moyenne des ménages...). Pourtant, face à cette croissance démographique, le nombre de logements mis en chantier chaque année est en baisse. Si sur les dix dernières années on observe une moyenne annuelle de 381 000 logements mis en chantier, ils ne sont que 332 000 en 2013 et ne dépasseront pas les 300 000 en 2014. En outre, les évolutions démographiques et environnementales font également de la rénovation du parc existant un enjeu de société prioritaire.

Évolution du parc de logements entre 2001 et 2014

Au 1^{er} janvier 2014, on compte 33 894 000 logements en France, soit 16 % de plus qu'en 2001 (ce qui équivaut à une hausse annuelle de 1 % entre 2001 et 2014).

Comme en 2001, le parc est à 83 % composé de résidences principales. La part des résidences secondaires a légèrement diminué (10 % en 2001 contre 9,4 % en 2014) alors que dans le même temps le nombre de logements vacants a tendance à remonter (6,7 % en 2001 contre 7,6 % en 2014).



Sources : Insee et SOEs, estimation annuelle du parc de logements au 1^{er} janvier.

> Évolution du nombre de logements par catégorie entre 2001 et 2014

- + 14 % pour les résidences principales
- + 29 % pour les logements vacants
- + 8 % pour les résidences secondaires

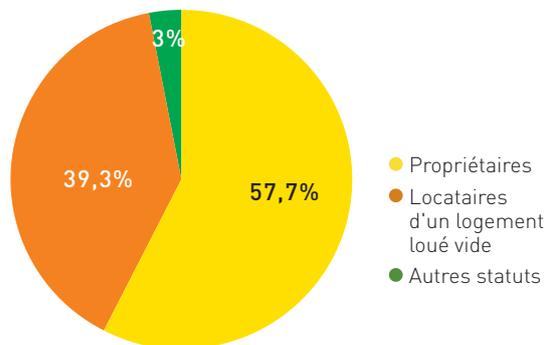
(1) Source : CGDD - Le point sur n°135 « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation pour la croissance attendue du nombre de ménages » - Août 2012.

Répartition du statut d'occupation des résidences principales

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale a augmenté ces dernières années passant de 55,9 % en 2001 à 57,7 % en 2014. Seuls 30 % de ces propriétaires n'ont pas fini de rembourser leur emprunt. Les locataires sont en légère baisse et représentent 39,3 % des ménages.

> Focus "logement"

- 58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.
- La surface moyenne d'un logement en France en 2012 est de 95 m² (contre 77 m² en 1978, + 23 % en 36 ans).
- Chaque logement est occupé par 2,2 personnes (contre 2,7 personnes en 1984).
- 57 % des résidences principales sont des logements individuels.
- En 2012, les ménages consacrent 22,2 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), contre 17,9 % en 1985^[1].



Sources : Insee et SOeS, estimation annuelle du parc de logements au 1^{er} janvier. Autres statuts : principalement les personnes logées gratuitement.

Les logements existants

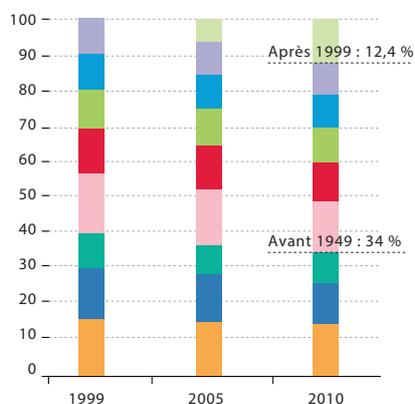
Le parc existant français, composé de 33 894 000 logements, se caractérise par une grande diversité de modes de construction, de typologies et de matériaux constitutifs (plus de 34 % du parc date d'avant 1949). Cette diversité demande des approches adaptées et spécifiques.

Selon l'INSEE^[2], si les tendances démographiques récentes se maintiennent, la part des 60 ans ou plus dans la population va augmenter jusqu'en 2035, passant de 21,7 % à 31 %. Il est donc indispensable d'anticiper ce phénomène en développant des solutions de maintien à domicile.

De plus, la hausse tendancielle du coût de l'énergie impacte d'une part le budget de la France, puisque rapporté au PIB, la facture énergétique a été multipliée par deux en dix ans^[3], et d'autre part le budget des ménages qui voient leur pouvoir d'achat se réduire.

Le logement est au carrefour de tous ces enjeux de société.

Répartition des logements par période de construction : évolution depuis 1999



En 2010^[4], la proportion de logements construits avant 1949 représente 34 % du parc ; la part de ceux bâtis après 1999 constitue 12,4 % du parc.

Source : Filocom

[1] Source : INSEE France, portrait social, édition 2014 - [2] Source : INSEE Premières n°1320 « Projections de population à l'horizon 2060 » - Octobre 2010
 [3] Source : le chiffre du commerce extérieur - Études et éclairages n°50 - Août 2014 - [4] Source : CGDD - Chiffres et statistiques n° 238 « La structure du parc de logements en 2010 » - Août 2011

Pour mémoire : Les artisans du bâtiment réalisent 55 % de leur chiffre d'affaires dans l'entretien-amélioration des bâtiments et 45 % dans le neuf.

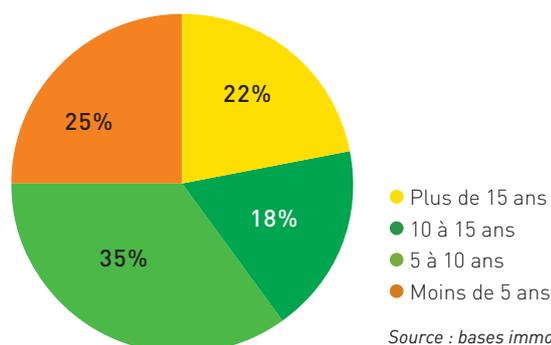
Nombre de ventes de logements anciens cumulés sur les douze derniers mois (en milliers)



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

En septembre 2014, on totalise 725 000 ventes de logements anciens (en cumul sur 12 mois), soit une hausse de 5 % sur un an.

Répartition des ventes par durée de détention du bien vendu en 2013



Source : bases immobilières des Notaires de France

En 2013, 60 % des biens vendus sont en possession des ménages depuis moins de 10 ans⁽¹⁾.

Il est à noter que les ménages récemment installés présentent une plus forte propension à engager des travaux. Ainsi, près des trois quarts des ménages propriétaires qui occupent leur logement depuis moins d'un an réalisent des travaux dans l'année⁽²⁾. On note également que les travaux de performance énergétique sont plus aboutis dans le cadre des mutations⁽³⁾.

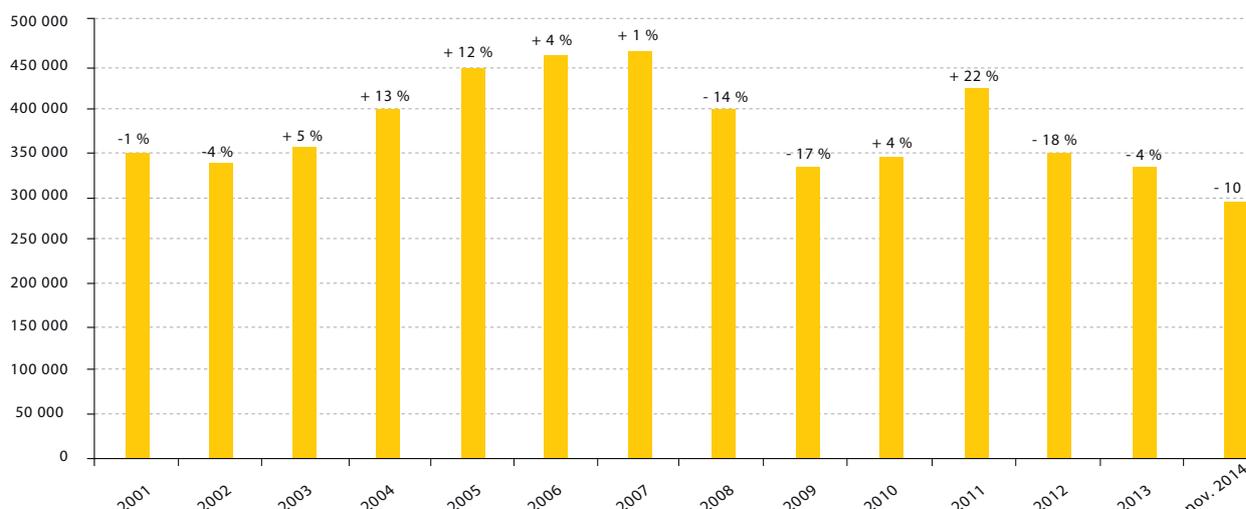
Pour mémoire : Les travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement représentent 12,5% du chiffre d'affaires de l'artisanat du bâtiment. En 2012, le marché de l'entretien-rénovation des logements représente 41 milliards d'euros.

(1) Source : bases immobilières des Notaires de France.

(2) Source : CAH « Mesure et comprendre les marchés de l'amélioration de l'Habitat » 2004.

(3) Source : ADEM OPEN Campagne 2011.

La construction neuve ⁽¹⁾



(1) Source : MEDDE-CGDD.

En moyenne entre 2000 et 2013, 381 000 logements ont été mis en chantier par an :

- Un point haut en 2007 avec 466 000 logements mis en chantier
- Un point bas en novembre 2014 avec 299 200 logements mis en chantier

Après avoir augmenté de près de 22 % en une seule année, atteignant le nombre de plus de 421 000 en 2011, le nombre de logements mis en chantier a fortement baissé en 2012 (- 18 %). Baisse qui s'est poursuivie en 2013 (- 4 %).

En 2013, moins de 332 000 logements ont été mis en chantier, soit 13 % en dessous de la moyenne entre 2000 et 2013.

À la fin novembre 2014, on totalise seulement 299 200 logements neufs commencés (en cumul sur douze mois).

> Focus maisons individuelles :

- En 2013, 113 206 maisons individuelles ont été mises en chantier (soit 22 % de moins qu'en 2011).
- En 2010, la durée moyenne de construction des logements est de 13 mois pour les maisons individuelles⁽²⁾.
- En moyenne, en 2013, la construction d'une maison individuelle, terrain compris, représente un investissement de 221 000 €. Le prix du terrain est de 74 000 € et enregistre une hausse de 8,8 % du prix moyen du mètre carré entre 2012 et 2013. Dans le même temps le coût de la maison a augmenté de 3,5 %. Le terrain représente donc un tiers du coût global de la construction⁽³⁾.
- 54 % du chiffre d'affaires des entreprises de moins de 20 salariés sont réalisés sur le marché de la maison individuelle (neuf et entretien-amélioration confondus)⁽⁴⁾.

(2) Source : Chiffres et statistiques CGDD-SOeS n°122 Avril 2012 « Durée de construction des logements ».

(3) Source : Chiffres et statistiques CGDD-SOeS n°576 Novembre 2014 « Le prix des terrains à bâtir en 2013 ».

(4) Source : Chiffres Clés CAPEB 2014.