



# Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030 : Synthèse des résultats

## Région Occitanie : Midi-Pyrénées

Février 2024

**ESPI**  
LABORATOIRE  
RESEARCH IN REAL ESTATE



**François Rieussec**  
Président de l'UNAM

« Durant les 30 dernières années, contrairement aux idées reçues, ce ne sont pas les métropoles qui ont accueillies la croissance démographique Française, mais leur périphérie.

Cette illusion d'optique a provoqué une véritable **impensée urbaine** faite de **dispersion et de mitage du territoire dans le diffus**. Loin de la logique de planification.

**Nous en payons aujourd'hui le prix** : absence de maillage de services publics et parapublics, isolement, pendulaires prisonniers des bouchons, réseaux énergétiques mal dimensionnés, manque de mixité sociale, absence de commerces de proximité... »

Pour ne plus commettre les mêmes erreurs et ne pas nier la réalité des besoins, l'UNAM et l'ESPI (École Supérieure des Professions de l'Immobilier) ont mené une étude scientifique basée sur les données de l'INSEE dont le caractère est inédit en proposant une spatialisation des besoins en logement.

Au-delà de la cartographie des besoins d'ici à 2030, elle démontre 4 contre-vérités qui nuisent à un juste diagnostic pour traiter la crise qui est encore devant nous :

- A. Une artificialisation modérée du territoire
- B. Un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible
- C. La baisse de la démographie ne réduit pas le besoin de logements
- D. La reconversion des friches ne suffira pas

# L'EQUIPE DE RECHERCHE



Ismaël N'DAW, Economètre,  
Ingénieur de recherche à l'ESPI



Carmen CANTUARIAS VILLESSUZANNE,  
économiste, laboratoire ESPI2R



Samuel DEPRAZ, Géographe,  
Directeur du laboratoire ESPI2R

Relecture scientifique: Benjamin FRAGNY et Laura  
DUTHILLEUL, économistes (ESPI2R)  
Composition: Lolita GILLET, éditrice scientifique

Le laboratoire ESPI2R : unité de recherche de l'Ecole supérieure des Professions immobilières  
40 enseignants-chercheurs, docteurs d'université ou HDR, spécialisés en immobilier et aménagement  
Une structure en 4 départements : DROIT, ECONOMIE, GESTION-FINANCE et URBANISME

### A. Une artificialisation modérée du territoire

Cette étude bat en brèche l'idée de la consommation d'un département tous les 7 ans et offre un comparatif sur le niveau d'imperméabilisation avec les autres pays européens. La France se relève être plutôt un bon élève avec un **taux d'imperméabilisation de 5,4%**, la plaçant **derrière l'Allemagne, l'Italie et le Royaume Uni**.

### B. Un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible

L'étude révèle **l'inadaptation géographique entre l'offre de logements vacants et les besoins de logements des territoires**, ainsi que sa composante résiduelle liée à la mobilité des ménages au sein du parc de logement. Elle précise la nature des besoins annuels et souligne le problème de conformité entre l'offre et la demande en termes de localisation comme de forme urbaine.

### C. La baisse de la démographie ne réduit pas le besoin de logements

Les données font apparaître nettement **le poids du desserrement des ménages et de la décohabitation dans l'accroissement du besoin**. Ces phénomènes sociétaux représentent **plus de 38%** de celui-ci. Comme l'illustre cette étude, qui offre une analyse sans précédent des données à l'échelon communal, certaines municipalités vont subir une forte pression de la demande difficilement anticipable sans cette prise de conscience.

### D. La reconversion des friches ne suffira pas à répondre aux besoins pour le seul logement, sans même parler du foncier économique

Il faut bien sûr mobiliser toutes les friches disponibles dans cet effort de production de nouveaux fonciers. Cependant, leur **nombre ne sera pas suffisant** pour faire face à la demande et leur **localisation souvent inadaptée**.

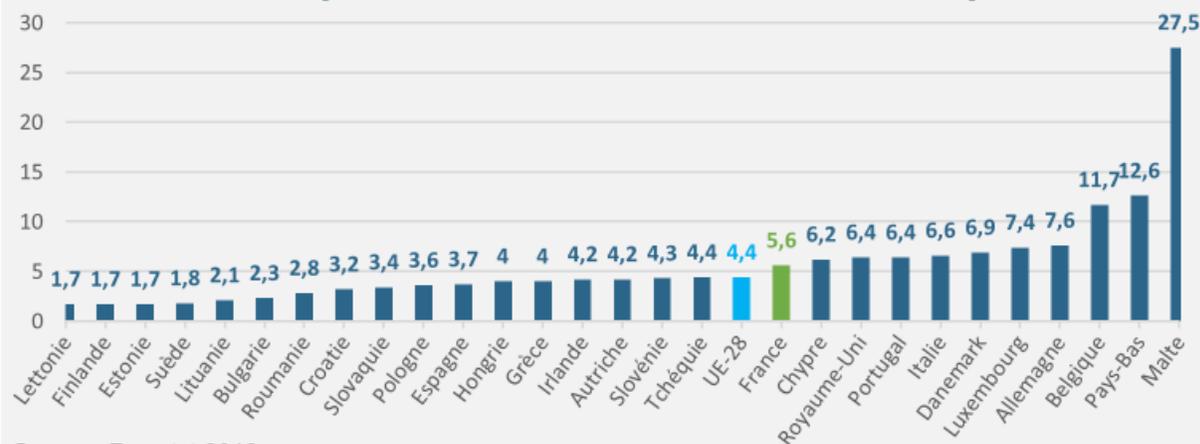
## L'artificialisation des sols en France

- **L'artificialisation des sols** se traduit par une « *transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle* » (Insee, 2021).
- **Cette définition n'inclut donc pas les sols victimes d'agriculture intensive notamment, où la biodiversité, le stockage carbone, et les possibilités de résilience climatique sont pourtant quasi inexistante.**
- **L'habitat mal planifié et le mitage dans le diffus sont l'une des causes d'artificialisation des sols en France.** En effet, tout l'habitat représente 41,9 % des terres artificialisées dans le pays (France Stratégie, 2019) si on se fie à la définition de l'INSEE.

## Positionnement dans le contexte européen

- Néanmoins, **la situation de la France est à relativiser.** Les pressions existent ailleurs en Europe. Avec 5,6% de la surface de son territoire artificialisée, la France est proche de la moyenne de l'UE.
- Par ailleurs, **la France affiche un cadre juridique** (Loi Climat et Résilience) et un **objectif national** de réduction de l'artificialisation des sol (« zéro artificialisation nette en 2050 ») clairement définis, ce qui n'est pas le cas d'autres pays européens tels que l'Espagne ou les Pays-Bas (Sénat, 2023).

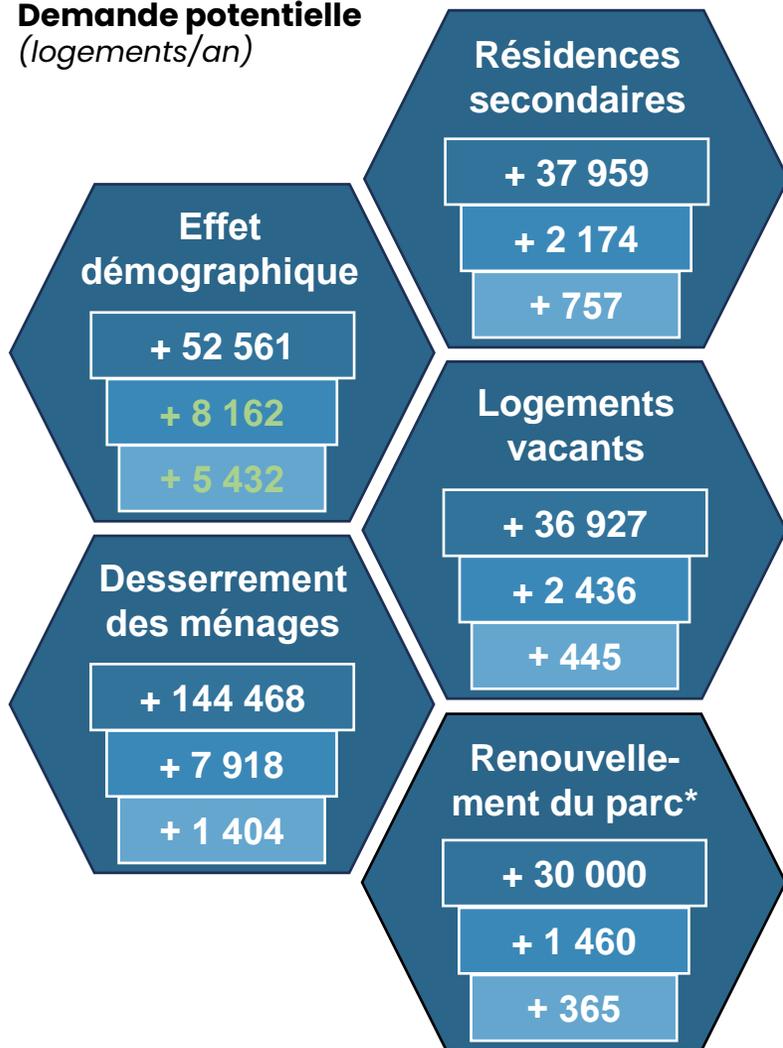
### Artificialisation dans les pays de l'Union européenne en 2018 (en % de la surface du territoire national)



Source : Eurostat 2018



**Demande potentielle**  
(logements/an)



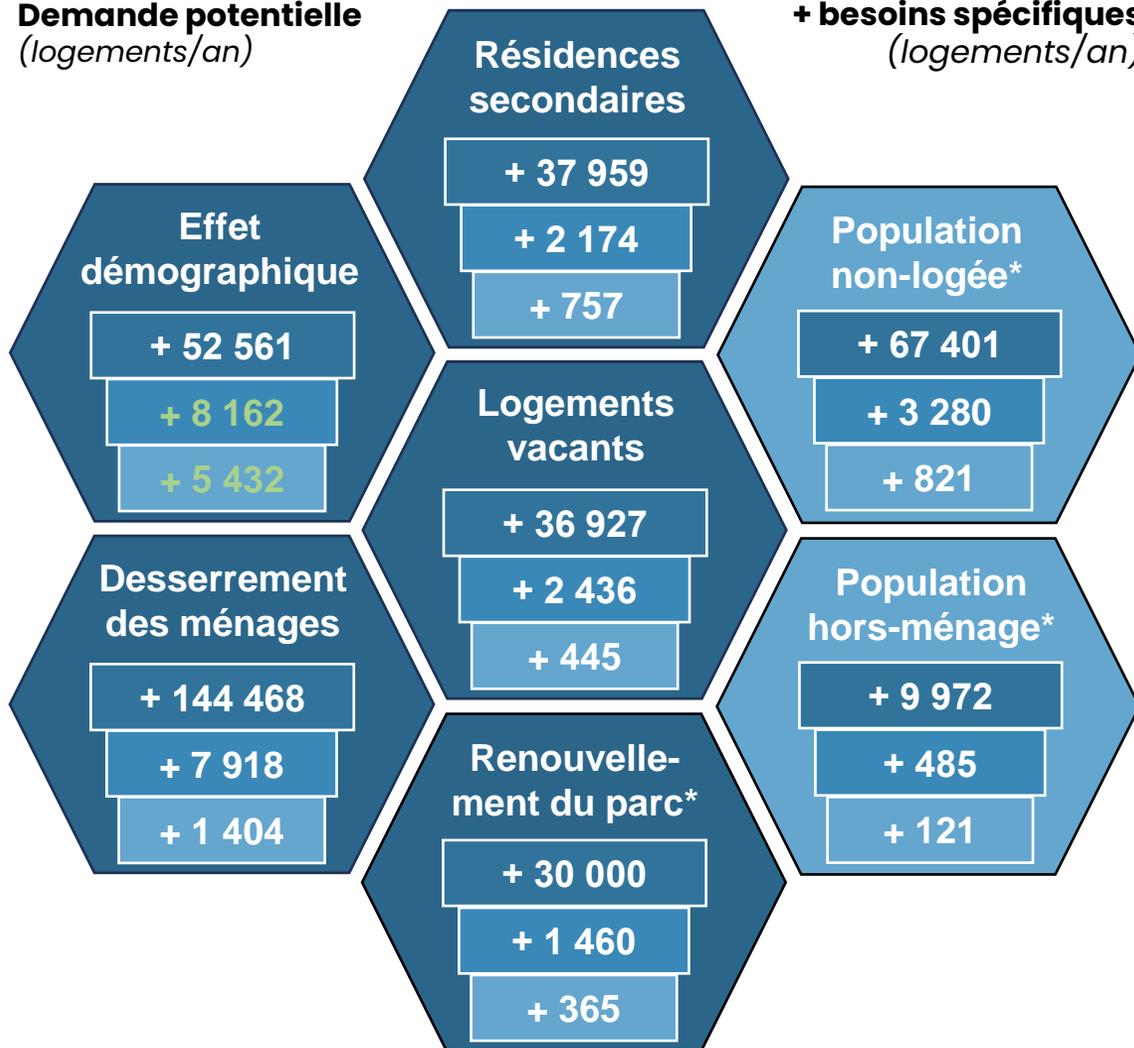
\* Péréquation nationale

## Une croissance démographique soutenue

- En France, la **demande potentielle** était autrefois principalement induite par la croissance démographique. Dorénavant, elle résulte principalement de la **réduction de la taille des ménages** qui s'explique par l'évolution des différents modes de vie tels que la multiplication des familles monoparentales, la diminution du nombre moyen d'enfants par femme, etc. **En Midi-Pyrénées**, ce phénomène représente un besoin important de 7 918 logements par an (**30,6% du total**).
- Néanmoins, contrairement à la tendance nationale, **l'effet démographique** (croît naturel et migrations) **reste le facteur le plus important** de la croissance du besoin en logements dans l'ex-région (**31,5%**). Cette tendance est encore plus marquée **au sein de la métropole de Toulouse (58,1%)**.
- Un logement vacant n'est pas synonyme de logement disponible. Si certains de ces logements relèvent de la vacance rotationnelle (une vacance de courte durée, nécessaire pour la fluidité du marché des transactions), ici, le besoin résultant du prélèvement du stock de logements est lié à l'évolution de la **vacance structurelle** (de plus longue durée, pour des logements inadaptés à la demande). Mais ce phénomène **reste faible** au sein de la région (**9,4%**) et tout particulièrement à **Toulouse Métropole (4,8%)**.
- Le **renouvellement « naturel » du parc des logements** peut se traduire par la disparition d'une partie du parc existant (démolitions) ou lors de changements d'usage (transformation de bureaux en logements).



## Demande potentielle (logements/an)



\* Péréquation nationale

## + besoins spécifiques (logements/an)

## TOTAL (logements/an)



- Des divergences méthodologiques subsistent selon les études quant à la prise en compte du mal logement. On prend ici en compte **les 902 000 personnes privées de logement personnel** identifiées par la fondation Abbé Pierre (2019), **converties par la suite en ménages** via l'utilisation de différentes sources.
- La prise en compte des besoins liés aux **personnes dites « hors-ménages »**, vivant en communauté, constitue une nouveauté par comparaison avec autres. Ce besoin découle surtout de l'évolution des résidents en EHPAD, traduisant le **vieillessement de la population française**.
- **Pour l'ex-région Midi-Pyrénées**, cela représente 17% de besoins en plus et 11% pour la Métropole de Toulouse.

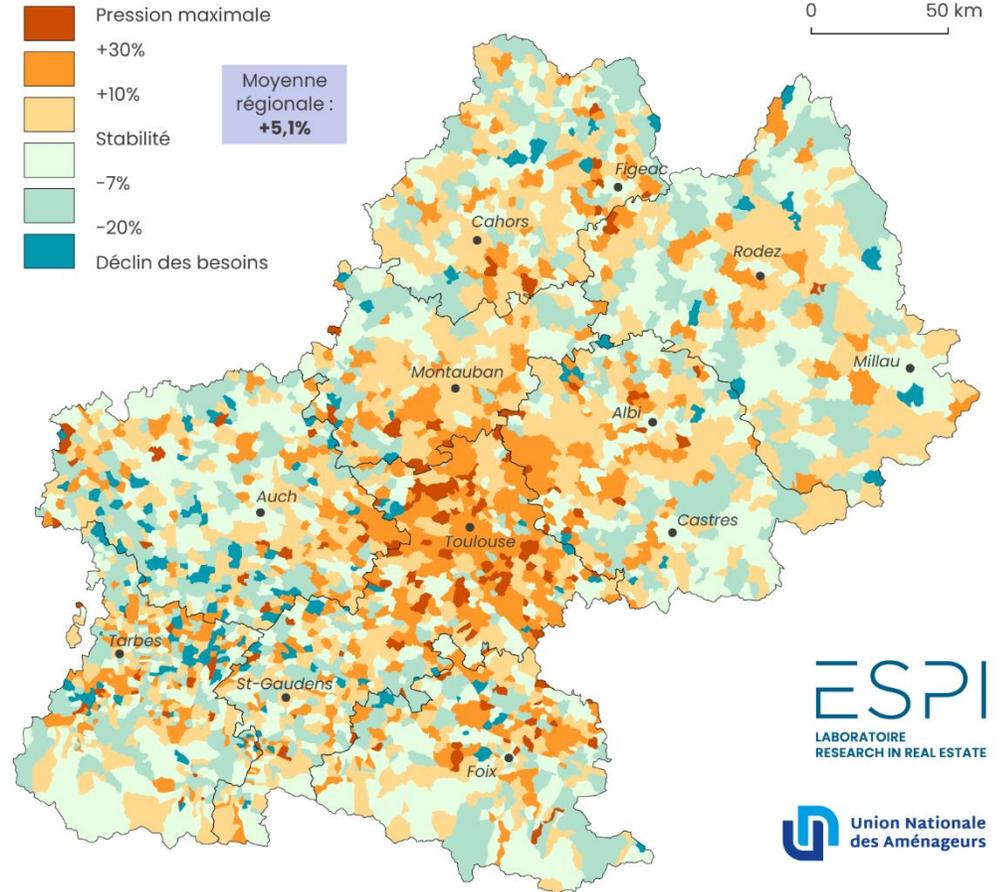
## Un effet démographique centré sur Toulouse

- Les besoins en logement issus de la **croissance démographique** (croît naturel et migrations) se concentrent au sein de l'agglomération de Toulouse avant tout et, secondairement, dans le piémont pyrénéen.

## Besoins en logements - effet démographique

Scenario B (faible croît démographique)

Variation prévisible du stock total de logements d'ici 2030 liée à la démographie (bilan naturel + migrations)



Carte : (c) ESPI 2024  
Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

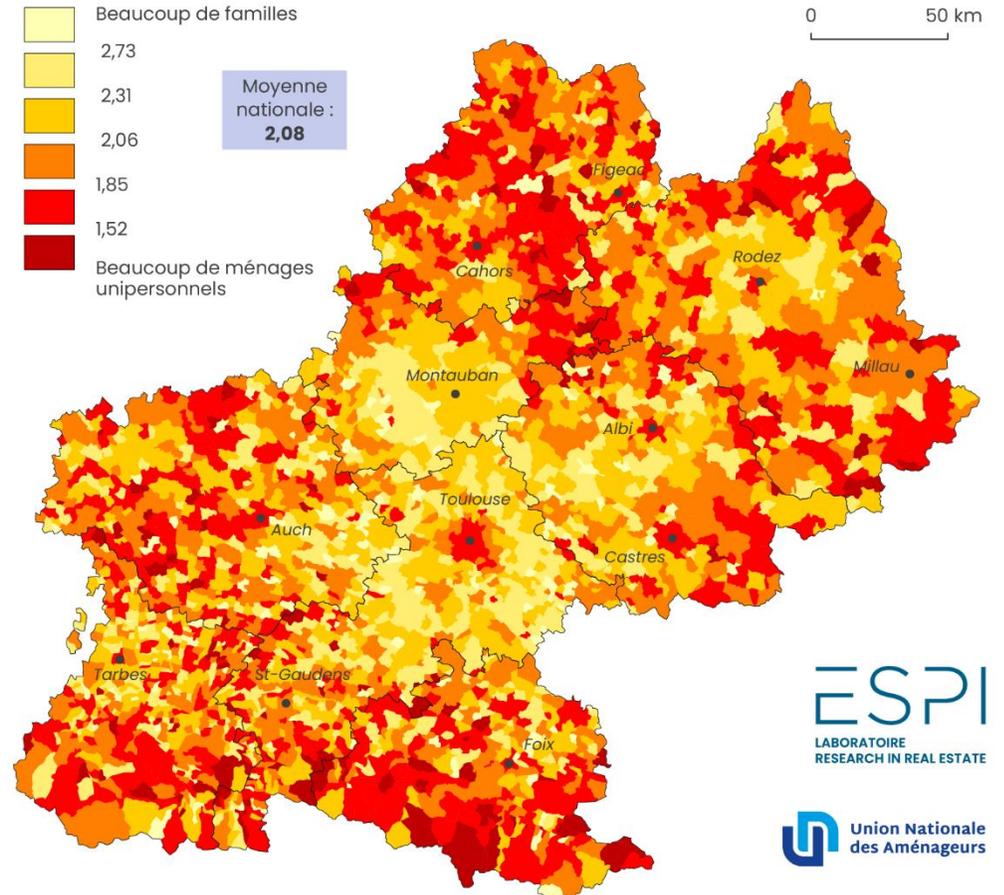
## Une forte dynamique urbaine et périurbaine

- Les besoins en logement issus de la **croissance démographique** (croît naturel et migrations) se concentrent au sein de l'agglomération de Toulouse avant tout et, secondairement, dans le piémont pyrénéen.
- Néanmoins, il existe un **desserrement des ménages fort** au sein des **espaces ruraux et montagneux** (vieillesse de la population) mais aussi **au cœur des principales villes comme Toulouse, Cahors, Albi, Auch ou Castres** (jeunes étudiants, taux important de ménages séparés), nécessitant beaucoup de petits logements.
- Le phénomène est inversé au sein des **couronnes périurbaines** où résident les familles avec enfants.

## Taille moyenne des ménages à l'horizon 2030

Scenario B (faible croît démographique, tendance 2013-2019)

Nombre moyen prévisible de personnes par ménage à l'horizon 2030



Carte : (c) ESPI 2024  
Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

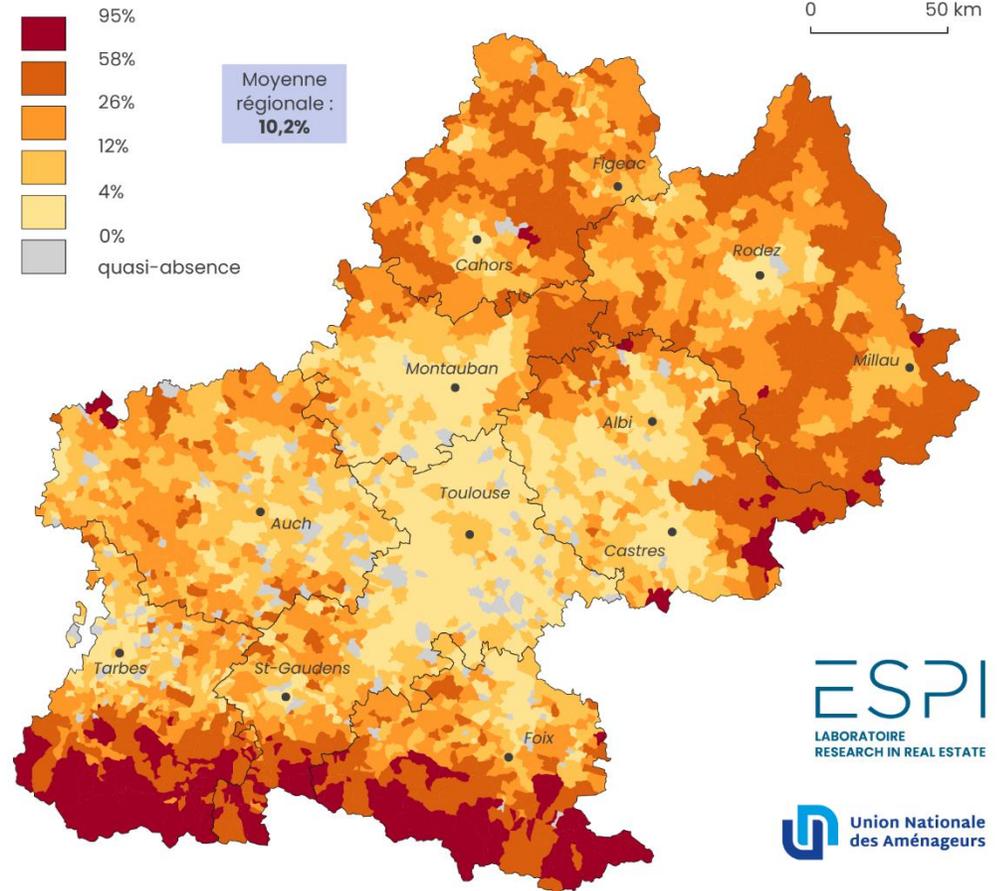
## Rôle des résidences secondaires et de la vacance

- Les besoins en logement issus de la **croissance démographique** (croît naturel et migrations) se concentrent au sein de l'agglomération de Toulouse avant tout et, secondairement, dans le piémont pyrénéen.
- Néanmoins, il existe un **desserrement des ménages fort** au sein des **espaces ruraux et montagneux** (vieillesse de la population) mais aussi **au cœur des principales villes comme Toulouse, Cahors, Albi, Auch ou Castres** (jeunes étudiants, taux important de ménages séparés), nécessitant beaucoup de petits logements.
- Le phénomène est inversé au sein des **couronnes périurbaines** où résident les familles avec enfants.
- Les besoins liés aux résidences secondaires accentuent fortement la **tension du marché en montagne**.

## Part des résidences secondaires en 2030

Scenario B (faible croît démographique / croissance limitée de la vacance structurelle)

Part prévisible des résidences secondaires et logements occasionnels dans le parc total des logements



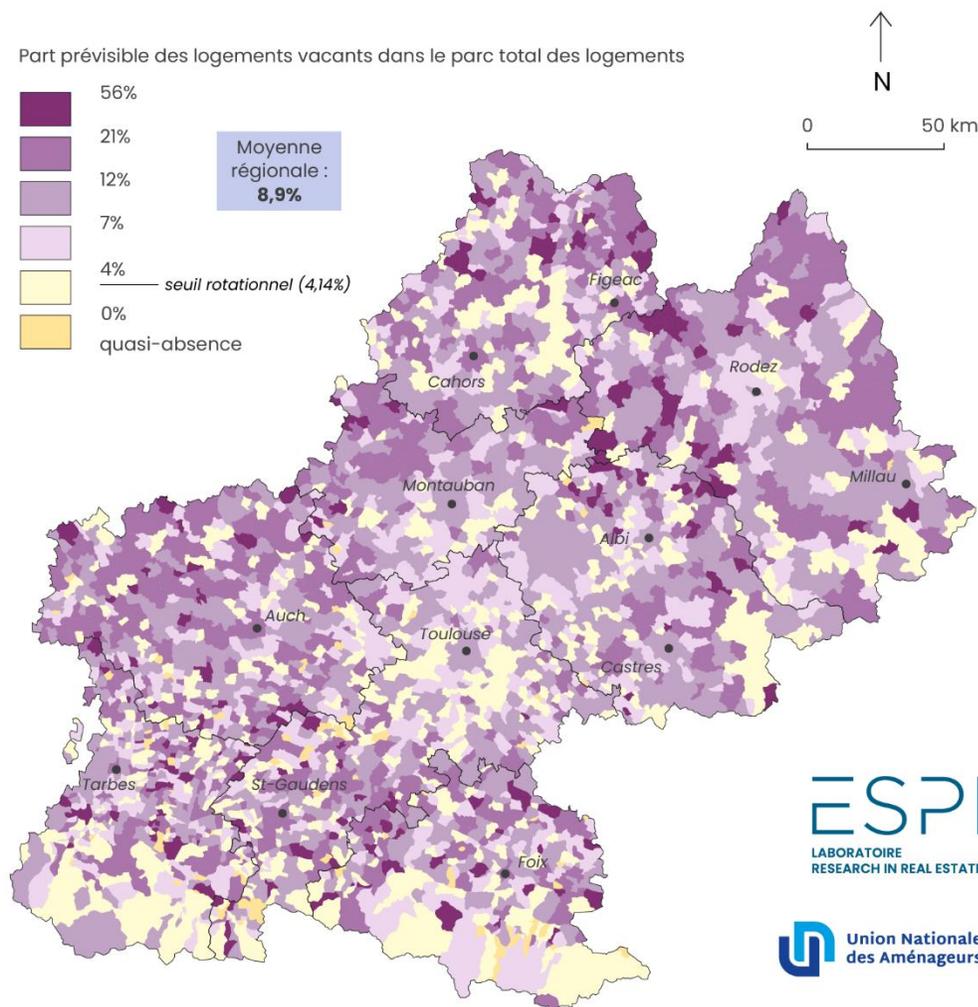
Carte : (c) ESPI 2024  
Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

## Rôle des résidences secondaires et de la vacance

- Les besoins en logement issus de la **croissance démographique** (croît naturel et migrations) se concentrent au sein de l'agglomération de Toulouse avant tout et, secondairement, dans le piémont pyrénéen.
- Néanmoins, il existe un **desserrement des ménages fort** au sein des **espaces ruraux et montagneux** (vieillesse de la population) mais aussi **au cœur des principales villes comme Toulouse, Cahors, Albi, Auch ou Castres** (jeunes étudiants, taux important de ménages séparés), nécessitant beaucoup de petits logements.
- Le phénomène est inversé au sein des **couronnes périurbaines** où résident les familles avec enfants.
- Les besoins liés aux résidences secondaires accentuent fortement la **tension du marché en montagne**. Par ailleurs, le poids des **logements durablement vacants** reste significatif au sein des **zones rurales**, mais aussi dans les centres-villes anciens, surtout en raison de l'obsolescence du parc de logements.

## Part de la vacance des logements en 2030

Scenario B (faible croît démographique / croissance limitée de la vacance structurelle)



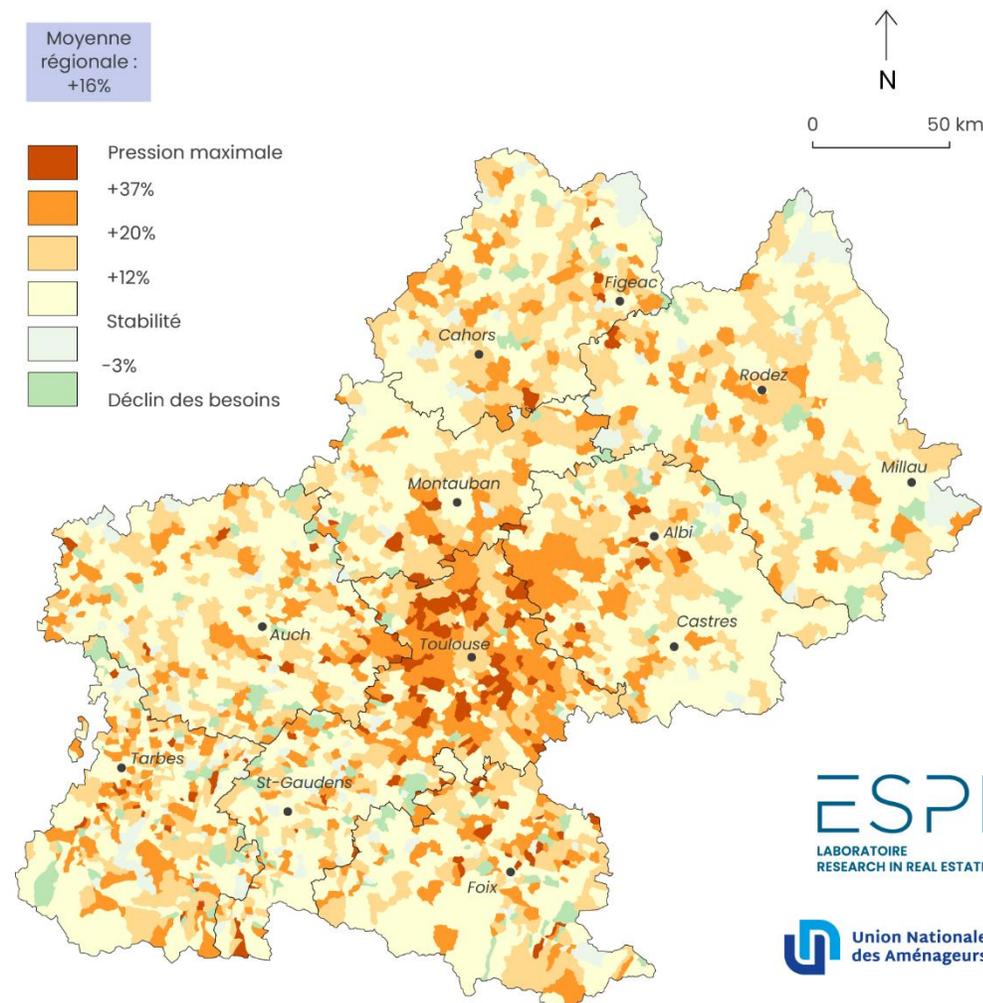
Carte : (c) ESPI 2024  
Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)

## Au total, un besoin annuel à la hausse

- Les besoins en logement issus de la **croissance démographique** (croît naturel et migrations) se concentrent au sein de l'agglomération de Toulouse avant tout et, secondairement, dans le piémont pyrénéen.
- Néanmoins, il existe un **desserrement des ménages fort** au sein des **espaces ruraux et montagneux** (vieillesse de la population) mais aussi **au cœur des principales villes comme Toulouse, Cahors, Albi, Auch ou Castres** (jeunes étudiants, taux important de ménages séparés), nécessitant beaucoup de petits logements.
- Le phénomène est inversé au sein des **couronnes périurbaines** où résident les familles avec enfants.
- Les besoins liés aux résidences secondaires accentuent fortement la **tension du marché en montagne**. Par ailleurs, le poids des **logements durablement vacants** reste significatif au sein des **zones rurales**, mais aussi dans les centres-villes anciens, surtout en raison de l'obsolescence du parc de logements.
- Ainsi, ces dynamiques territoriales cumulées montrent que les besoins en logement **restent massifs dans l'agglomération toulousaine**, mais sont aussi **présents partout ailleurs** : le déclin est **quasi-absent**. On ne peut donc pas verrouiller des territoires à la construction, cependant l'offre immobilière doit être adaptée pour répondre à **des types de besoins qui varient en fonction des localisations**.

## Besoins en logements - évolution 2019-2030

Scenario B (faible croît démographique / croissance limitée de la vacance)



Données : Prolongement de tendances d'après INSEE, 2023 (données communales)  
Carte : (c) ESPI 2024

# Quelles conséquences sur le foncier ?

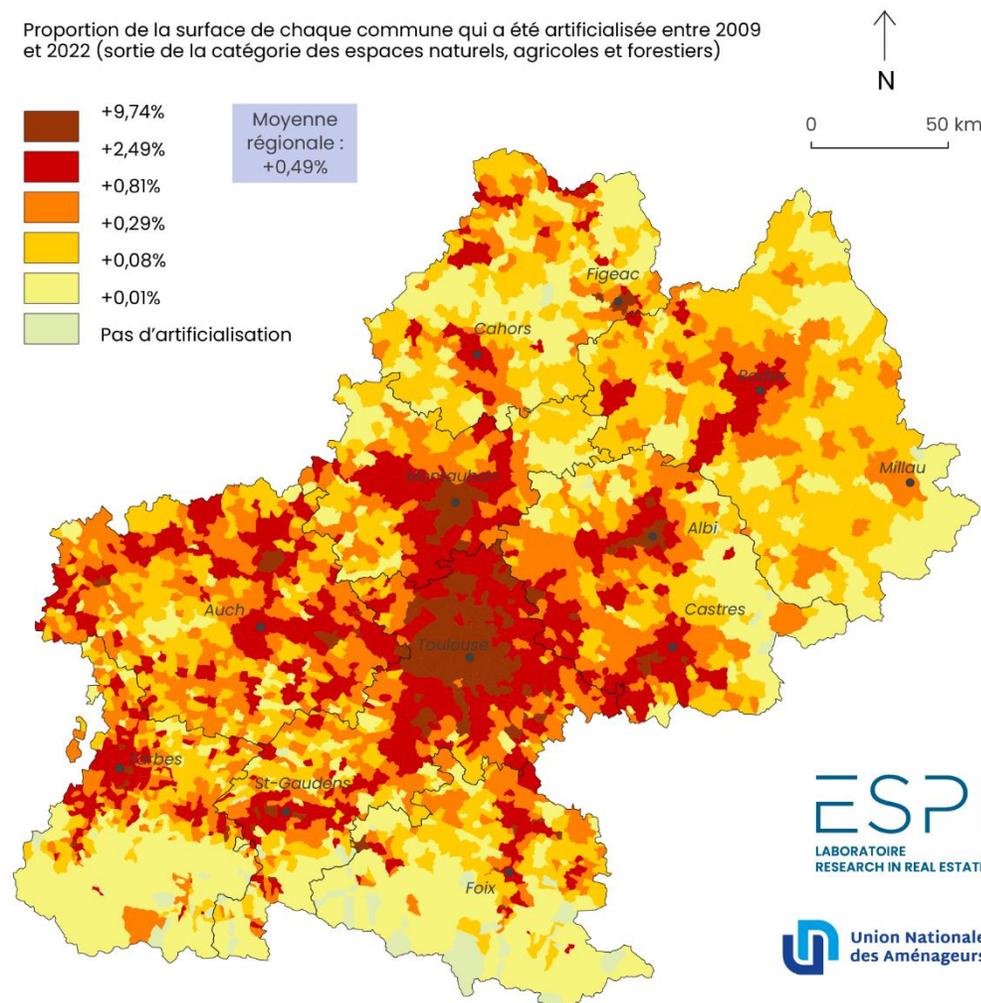
## Une contrainte foncière forte dans un contexte haussier et supérieur à la moyenne nationale

	Taux d'artificialisation 2009-2022	Besoins en logement 2022-2030 (% du parc)	Couverture possible en foncier sous contrainte ZAN (-50% d'ici 2030)
France entière	<b>+0,50%</b>	<b>+11%</b>	<b>47%</b>
dont logement	64%	(d'après scenario B de l'étude)	(part du besoin en logements couverte par le foncier restant disponible)
dont activités	23%		
dont autres (ex : infrastructures)	13%		
Midi-Pyrénées	<b>+0,49%</b>	<b>+16,0%</b>	<b>43%</b>
dont logement	71%	(d'après scenario B de l'étude)	(part du besoin en logements couverte par le foncier restant disponible)
dont activités	19%		
dont autres (ex : infrastructures)	11%		
Toulouse Métropole	<b>+3,90%</b>	<b>+23,1%</b>	<b>40%</b>
dont logement	52%	(d'après scenario B de l'étude)	(part du besoin en logements couverte par le foncier restant disponible)
dont activités	34%		
dont autres (ex : infrastructures)	14%		

## Part d'artificialisation nouvelle des sols

Période 2009-2022

Proportion de la surface de chaque commune qui a été artificialisée entre 2009 et 2022 (sortie de la catégorie des espaces naturels, agricoles et forestiers)



Données : Portail national de l'artificialisation, Ministère transition écologique / CEREMA, 2023  
Carte : (c) ESPI 2024

# COMPARAISON ENTRE ÉTUDES

Étude	Dauphine 2006		UNAM 2021		ESCP Junior Conseil 2023		HTC (USH) 2023		Scénario B 2023		Scénario D 2023	
	2010-2020		2017-2030				2024-2040		2019-2030			
Période de référence	2010-2020		2017-2030				2024-2040		2019-2030			
Effet démographique Solde naturel	+ 204,000	43,50%	+ 183,629	40,76%	+ 25,806	25,70%	+ 23,000	18,73%	+ 52,561	14,77%	+ 73,937	18,33%
Effet démographique Solde migratoire					+ 70,909		+ 74,000					
Desserrement des ménages	+ 110,000	23,45%	+ 171,607	38,09%	+ 152,283	40,46%	+ 116,000	22,39%	+ 144,468	40,61%	+ 133,294	33,04%
Variation des résidences secondaires	+ 65,000	13,86%	+ 26,028	5,78%	+ 83,752	22,25%	+ 100,000	19,31%	+ 37,959	10,67%	+ 37,959	9,41%
Variation des logements vacants	+ 45,000	9,59%	+ 39,837	8,84%			+ 50,000	9,65%	+ 36,927	10,38%	+ 74,333	18,43%
Renouvellement	+ 45,000	9,59%	+ 29,466	6,54%	+ 50,000	13,28%	+ 33,000	6,37%	+ 30,000	8,43%	+ 30,000	7,44%
<b>Demande potentielle</b>	<b>+ 469,000</b>		<b>+ 450,566</b>		<b>+ 311,841</b>		<b>+ 396,000</b>		<b>+ 301,915</b>		<b>+ 349,523</b>	
Report de la demande					+ 64,550	17,15%	+ 122,000	23,55%	+ 43,885	12,34%	+ 43,885	10,88%
Population hors-ménage									+ 9,972	2,80%	+ 9,972	2,47%
<b>Besoin annuel de logements</b>	<b>+ 469,000</b>		<b>+ 450,566</b>		<b>+ 376,391</b>		<b>+ 518,000</b>		<b>+ 355,771</b>		<b>+ 403,379</b>	

Les aménageurs sont des entreprises privées et publiques dont le métier est d'imaginer des projets à l'échelle non pas du bâtiment mais du quartier ou de l'ilot.

**Les opérations d'aménagement** intègrent du logement social, intermédiaire et libre, une mixité de fonctions, et une diversité de typologies (immeubles, maisons, maisons en bandes, cités jardins et éco quartiers...), mais aussi tertiaire et services publics et para publics.

**Les aménageurs** sont les interlocuteurs privilégiés des collectivités dans la réalisation des opérations d'aménagement et souvent les seuls acteurs des territoires ruraux et péri urbains capables de répondre à des problèmes urbains complexes pour réconcilier développement local, défi environnemental et besoins des habitants comme des élus.

**Ils sont un levier pour réussir la transition environnementale des territoires en étant mobilisateurs et intégrateurs de solutions pour penser global et agir local :**

Réhabilitation de friches, solutions pour la production d'énergies, les mobilités durables, la logistique urbaine, le maillage commercial de proximité, services de sante, environnementaux, agriculture urbaine, prise en compte de la biodiversité, création de quartiers bas carbone, d'écoquartiers.

L'aménagement permet de réussir la transition environnementale des territoires en étant mobilisateur et intégrateurs de solutions pour penser global et agir local

Concilier développement local, défi environnemental et besoins des habitants comme des élus





**Paul MEYER - Délégué Général**

[p.meyer@unam-territoires.fr](mailto:p.meyer@unam-territoires.fr) – 01 44 20 09 10

UNAM & UNAM Services - 80, Rue de Miromesnil - PARIS 75008