GROUPE ESPI

L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Approches économiques de la diversité des territoires

Céline GUITARD, Présidente pour l'Hérault de Pôle Habitat de la FFB:

Paris, jeudi 20 mai 2021

Samuel Depraz
Maître de conférence HDR à l'Université Jean Moulin Lyon 3

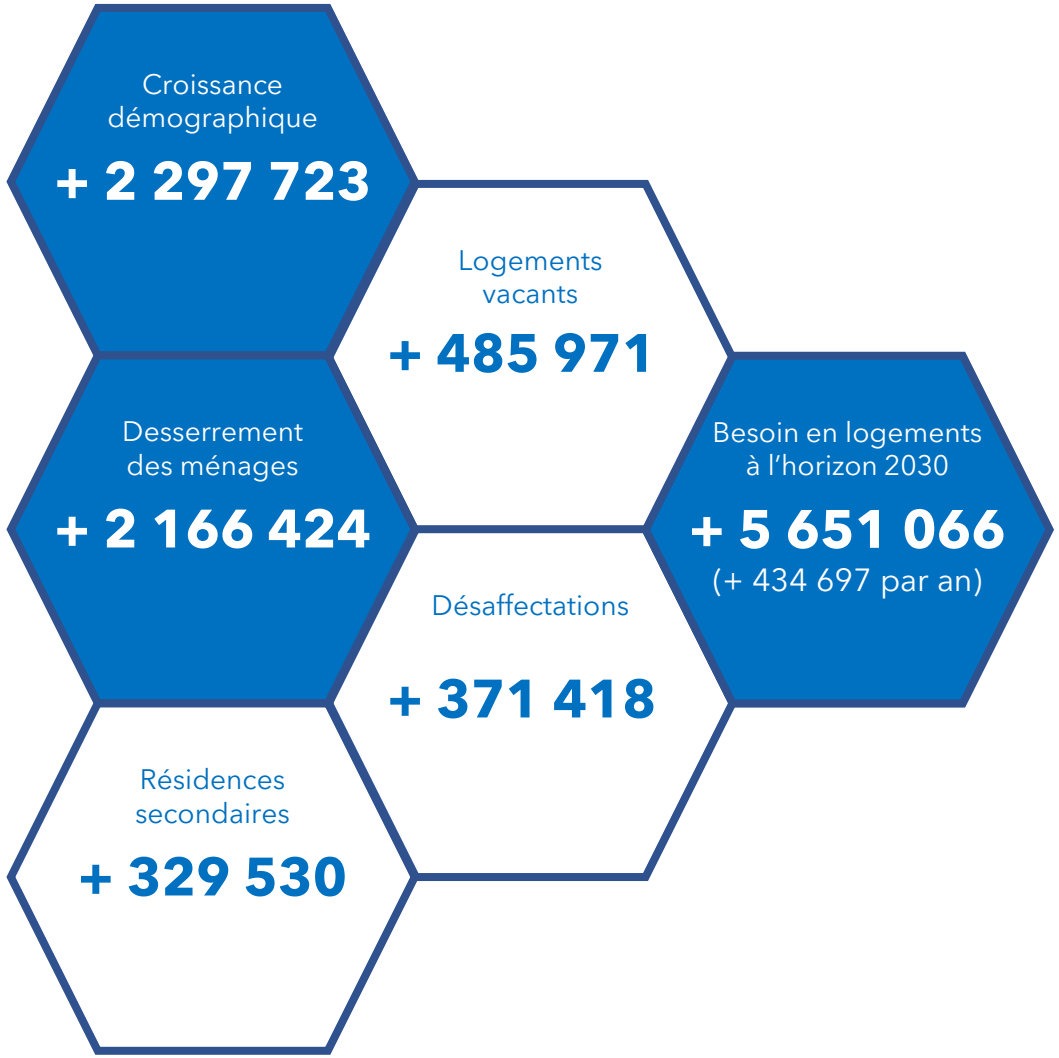
Nicolas Thouvenin
Délégué Général de l'Unam

Union Nationale des Aménageurs

Besoins en logements

Population	**64 639 133**	**69 491 224**

	2017	2030
Population	**64 621 633**	**69 458 342**
Résidences principales	28 734 525	33 198670
Logements vacants	2 825 680	3 311 653
Résidences secondaires	3 418 504	3 311 653

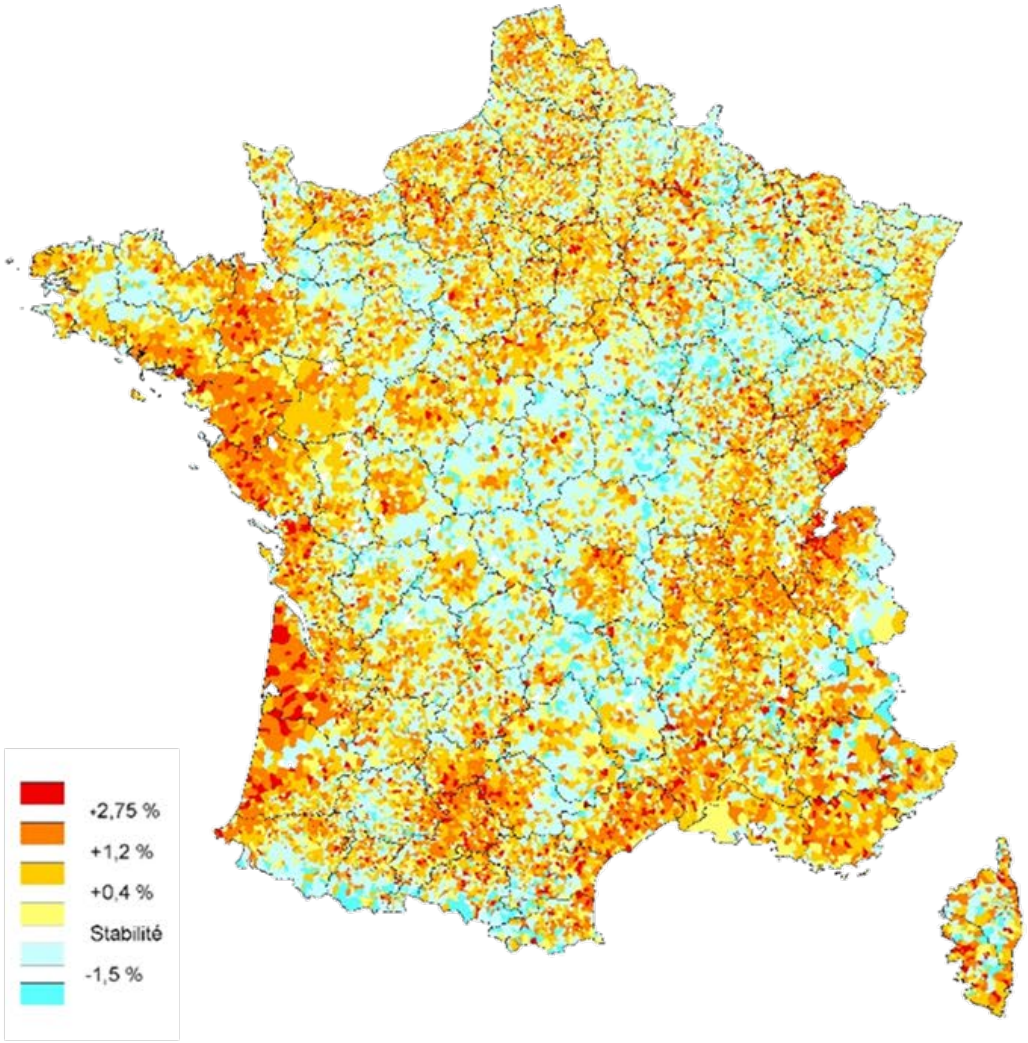


Union Nationale des Aménageurs

+ 4,1 millions de logements en 2030

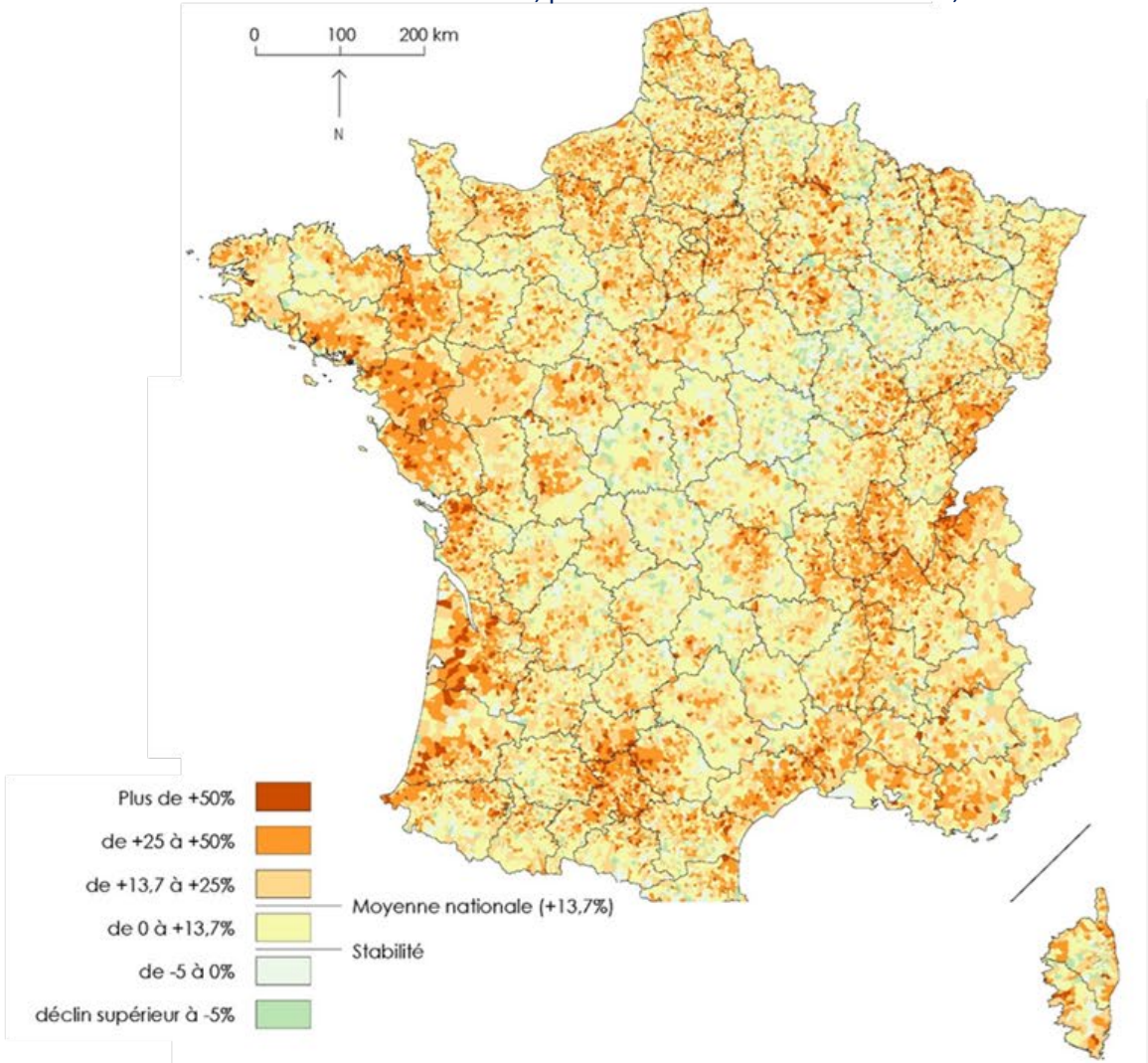
Accroissement démographique prévisible

Sources : INSEE, 2020 - extrapolation linéaire de la tendance 2007-2017



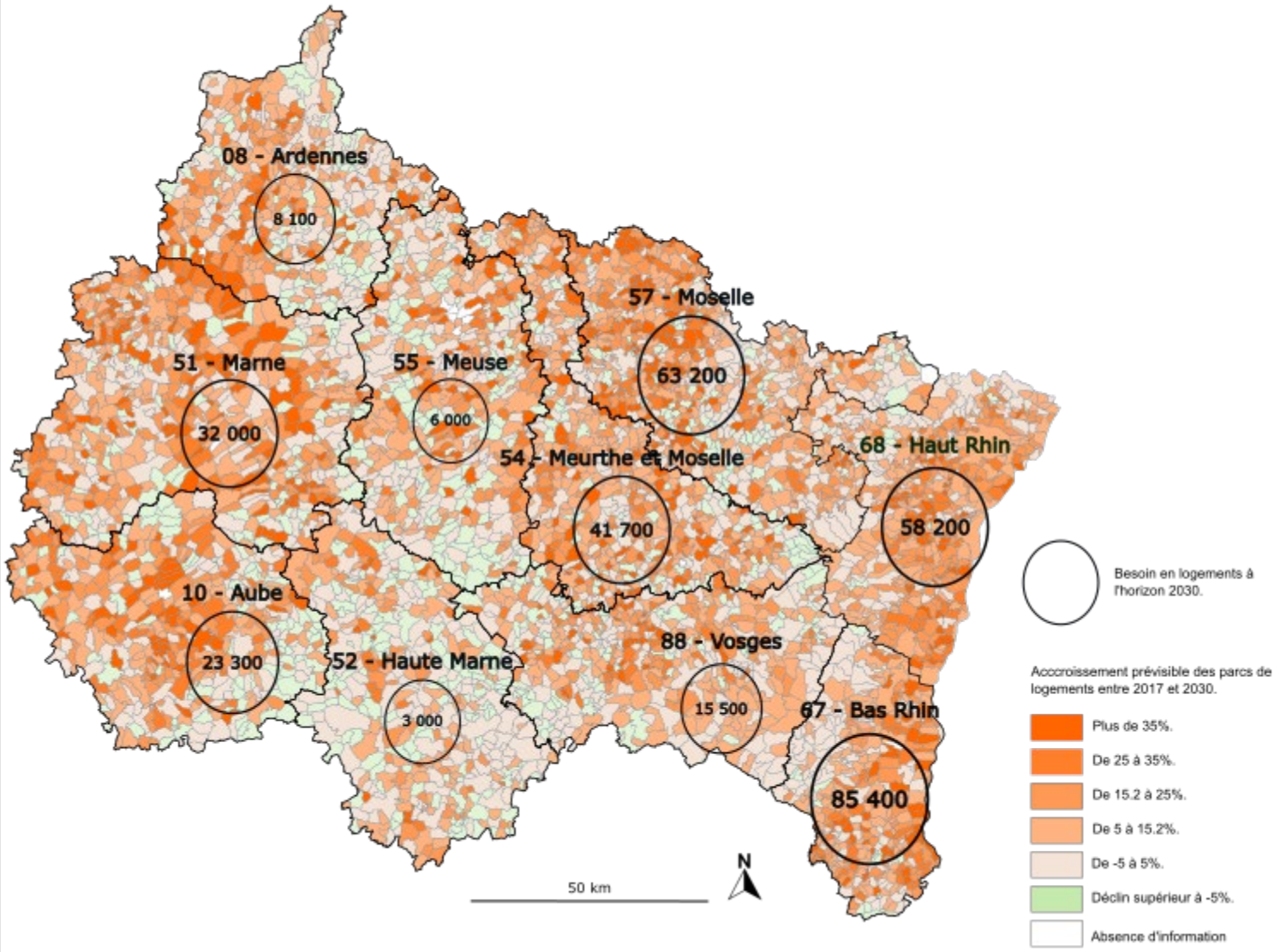
Accroissement prévisible du parc de logements

Sources : Données INSEE, période 2007-2017 - Base Filocom, 2010-2014.



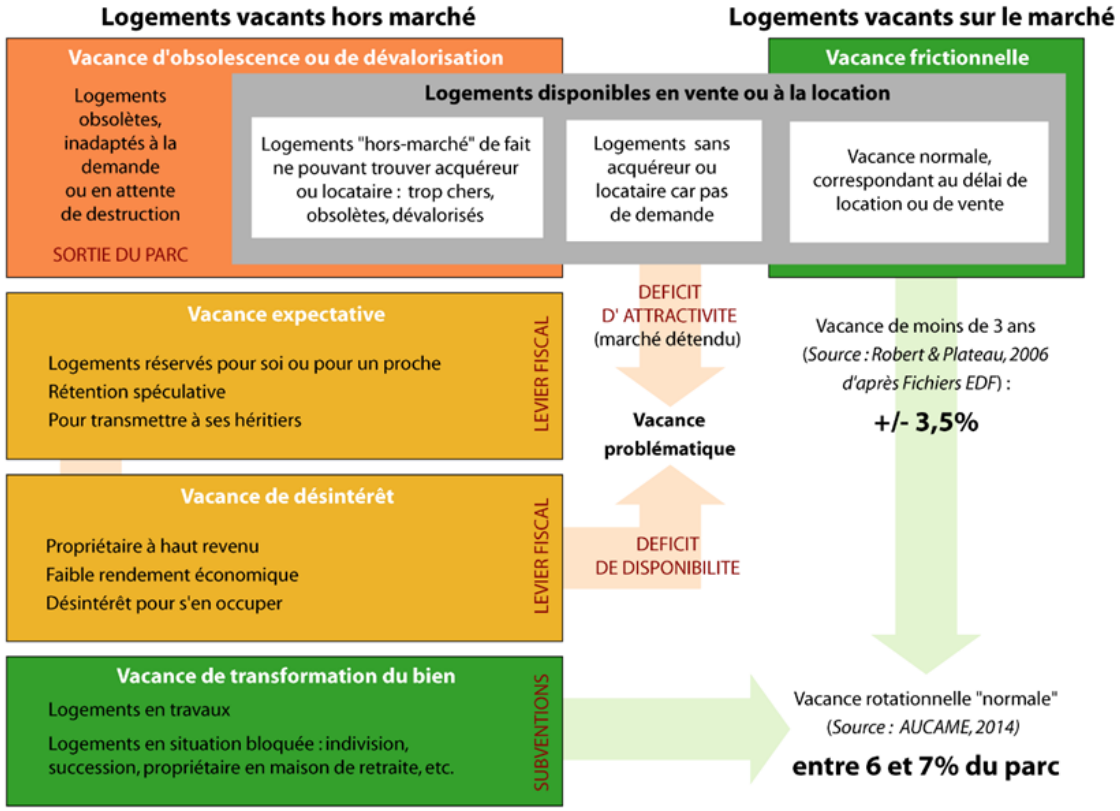
Union Nationale des Aménageurs

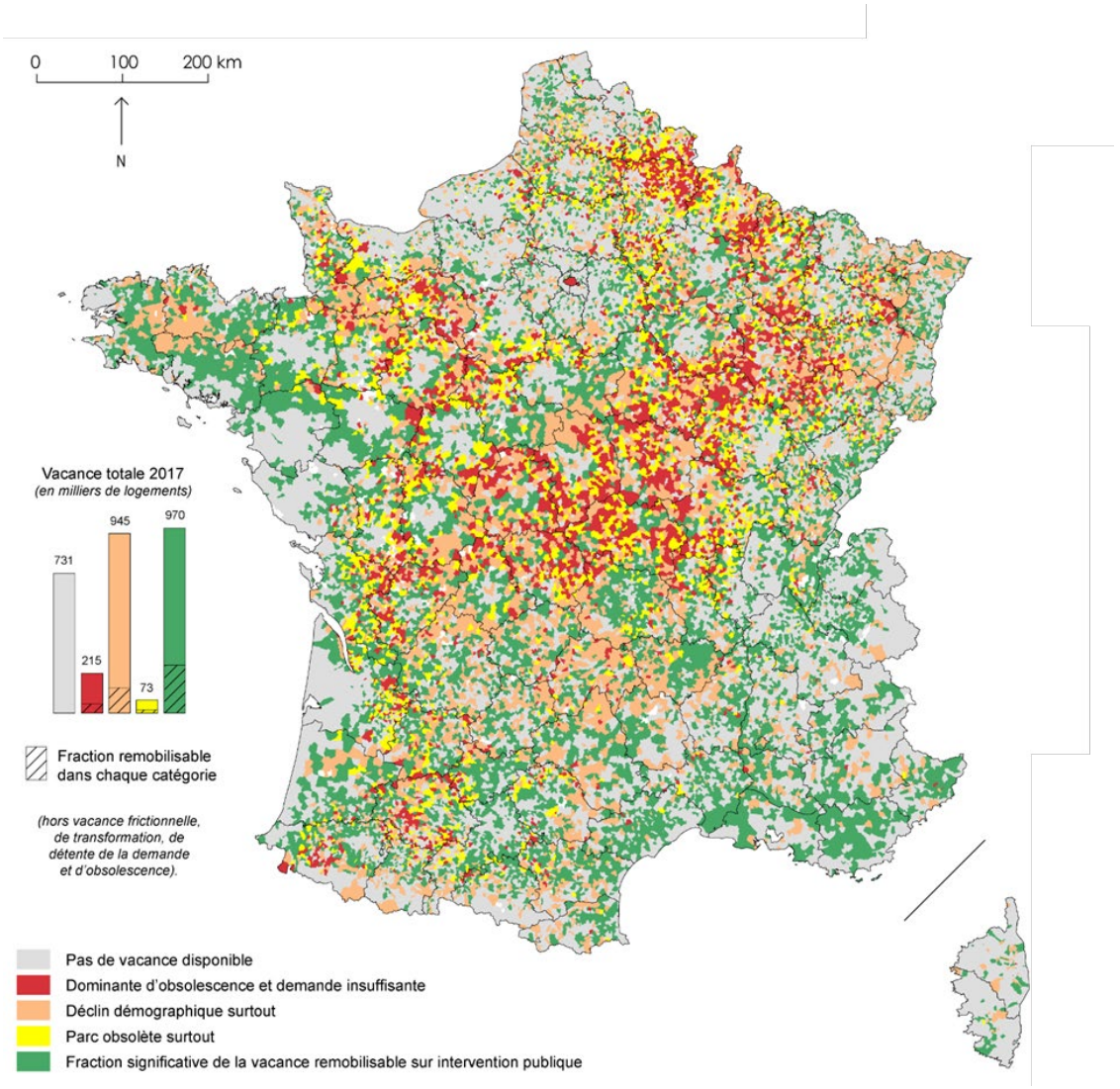
Besoins en logements



*Accroissement prévisible du parc de logements entre 2017 et 2030. Sources : Insee. Calcul : Unam. Avril 2021.

Vacance de logements : une marge de récupération très faible

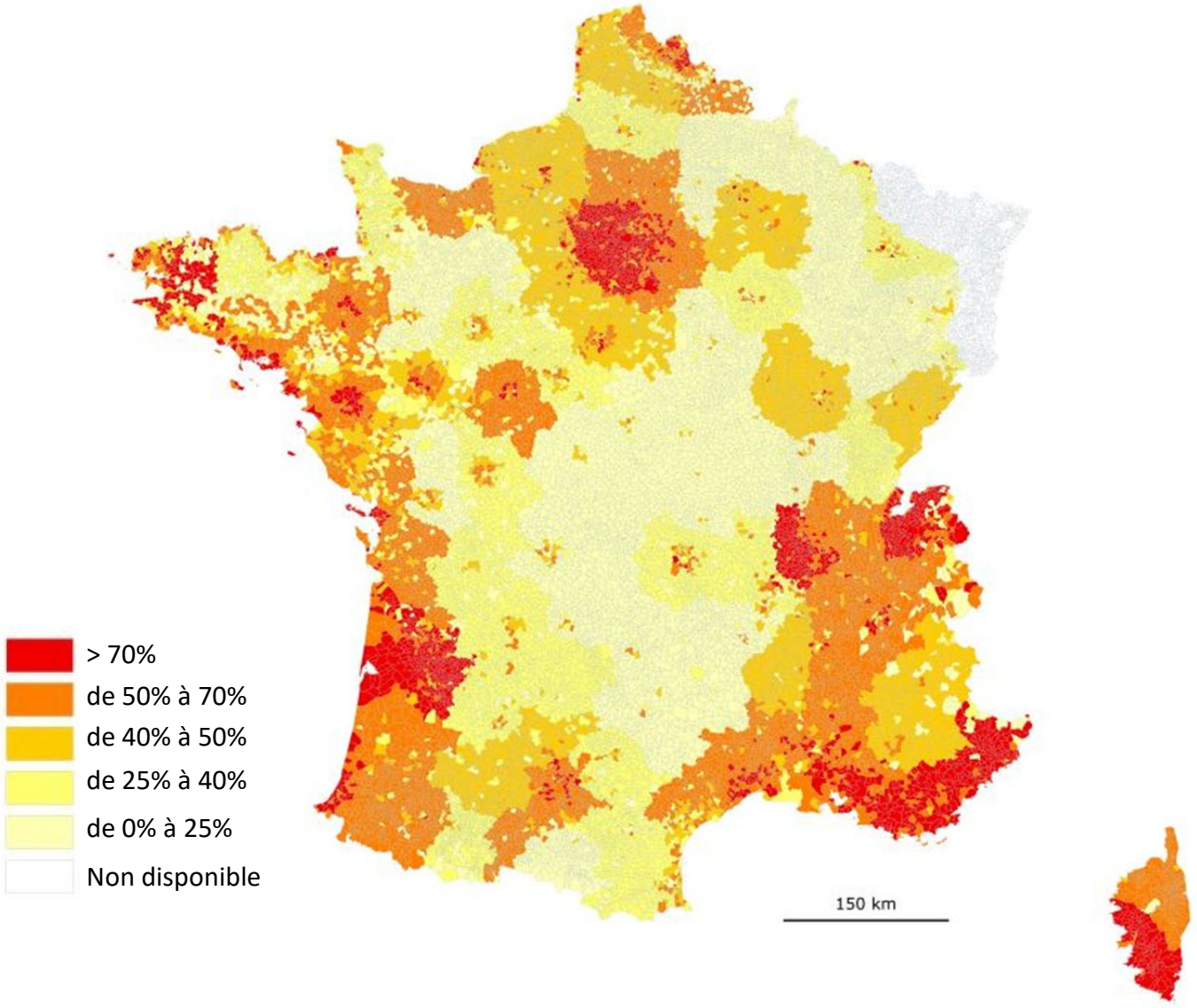




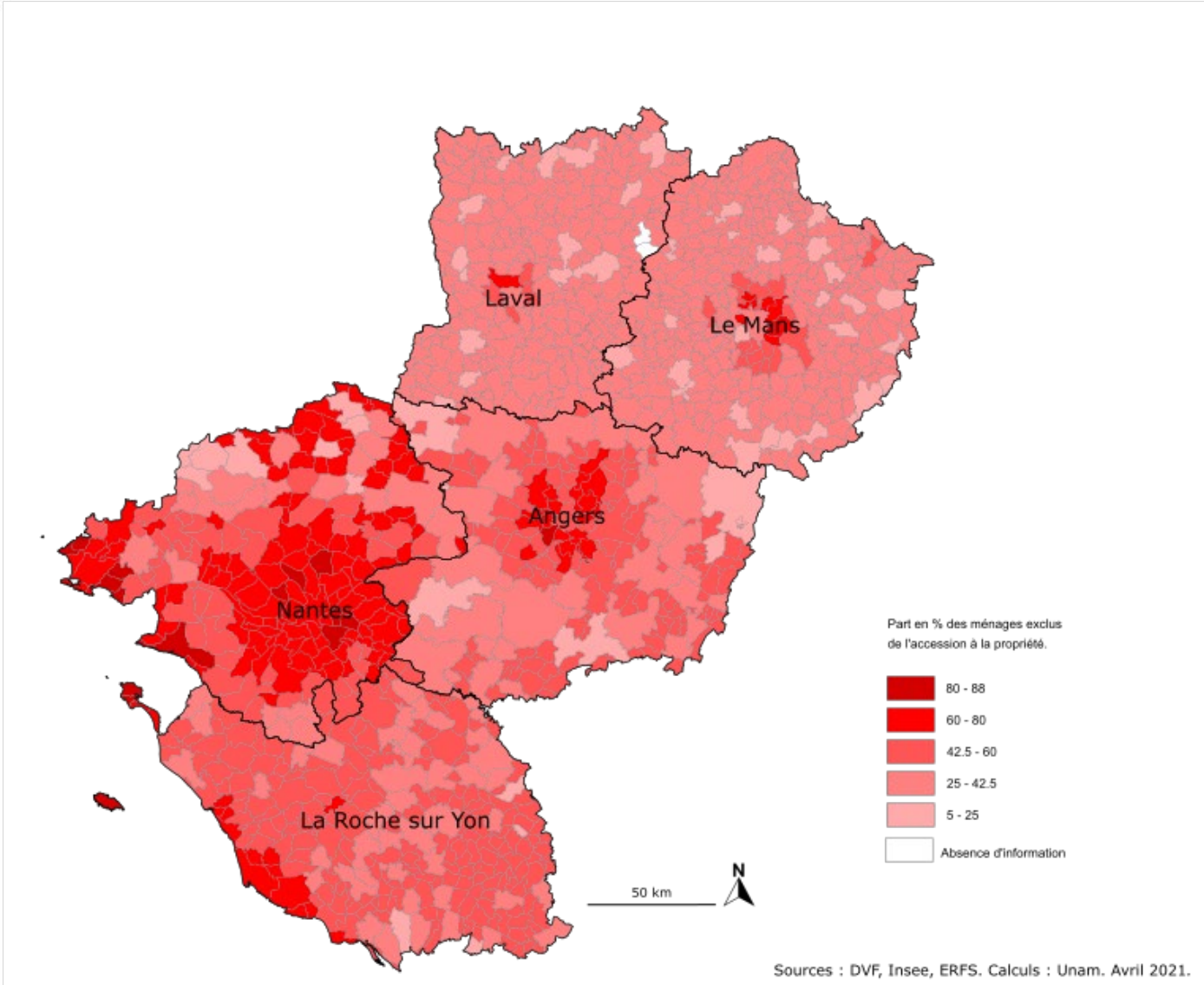
Union Nationale des Aménageurs

Part des ménages exclus de l'accession à la propriété

Sources : DVF, Insee, ERFS, calculs Unam (2021)

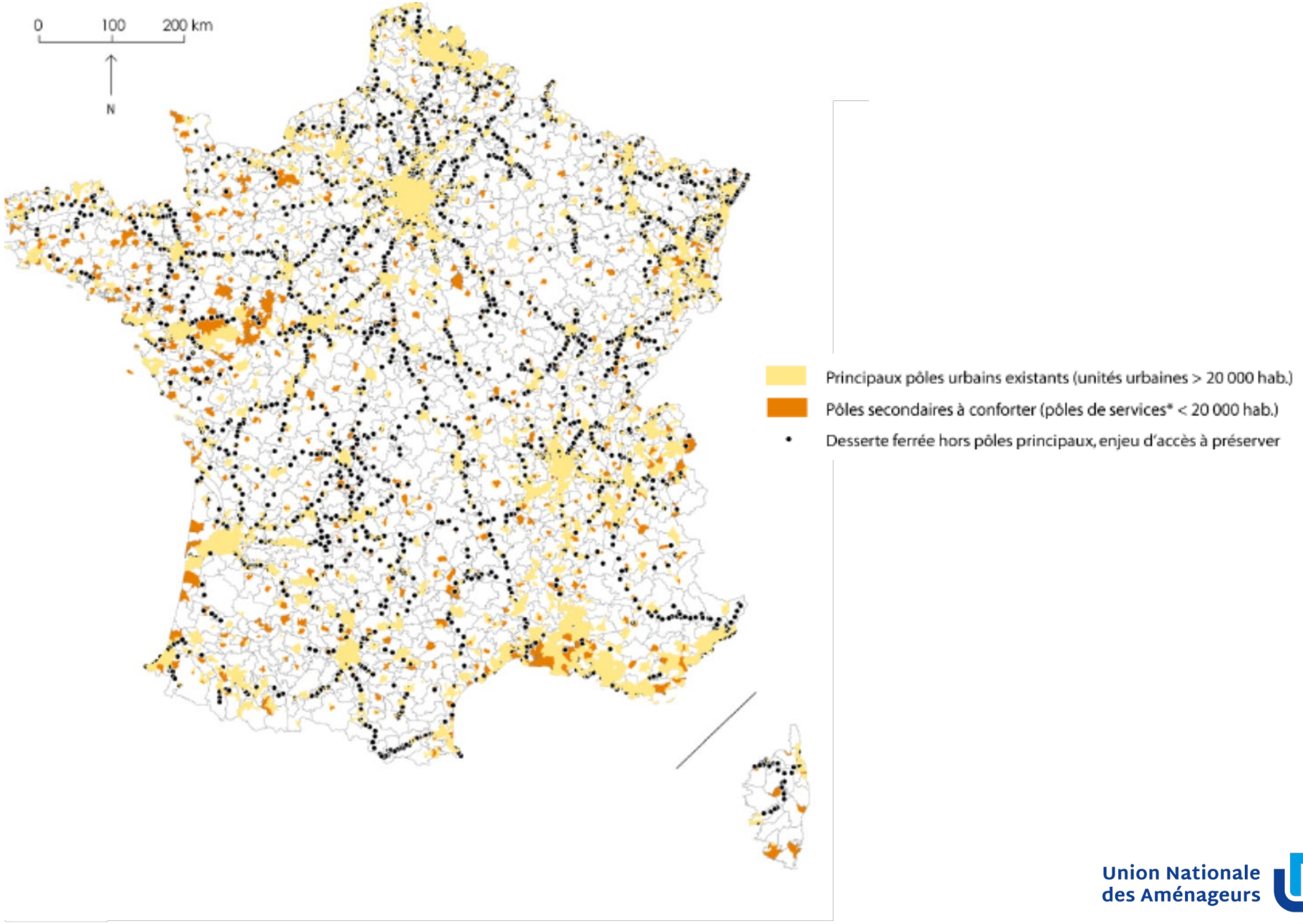


Union Nationale des Aménageurs



La part des ménages exclus de la propriété correspond ici au % des ménages dont le revenu disponible n'est pas suffisant pour obtenir un crédit, hors apport personnel, afin de financer l'achat d'un appartement ou d'une maison au prix moyen des transactions réalisées entre 2019 et le 1er semestre 2020 sur une commune donnée. Les prix moyens sont corrigés des effets de structure à l'échelle de la commune et redressés à l'échelle du département lorsque les échantillons ne sont pas représentatifs.

Prioriser l'effort d'aménagement selon les territoires



Union Nationale des Aménageurs

Prioriser l'effort d'aménagement selon les territoires

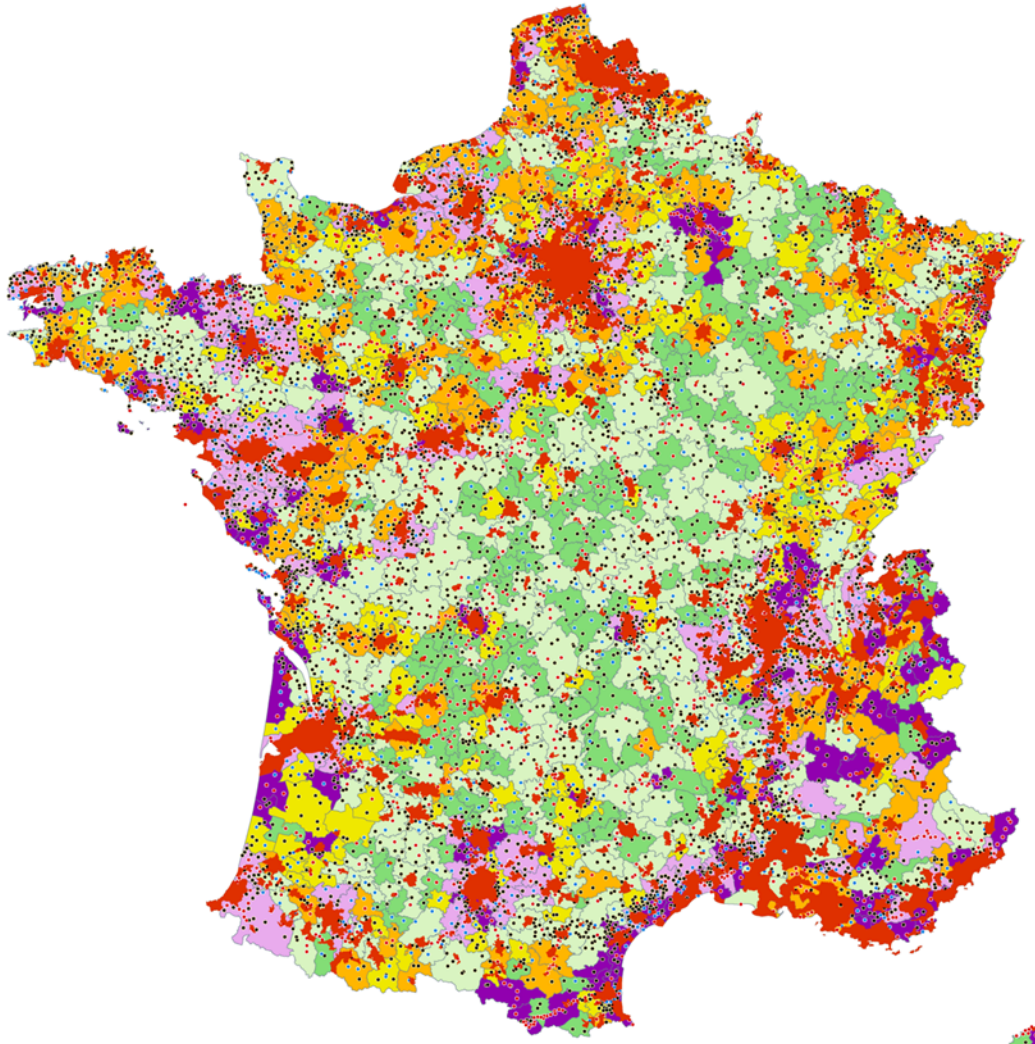
Echelon intercommunal

- **Rural polarisé :** décroissance démographique, vacance du logement et parc ancien ; cependant présence de fonctions de centralité. Mobilité moyenne des actifs.
- **Rural plus isolé :** très fort déclin démographique, vacance mais vétusté de l'habitat. Faible centralité et faible mobilité des actifs.
- **Périurbain éloigné :** très faible centralité, grande mobilité des actifs, stabilité démographique en moyenne (mais localement variable).
- **Périurbain intermédiaire :** forte centralité et forte mobilité automobile des actifs, mais faible croissance démographique et faible vacance du logement.
- **Périurbain connecté :** très forte croissance démographique, très faible vacance et très faible vétusté de l'habitat. Forte centralité, mais aussi forte mobilité des actifs, donc avec attractivité externe.
- **Rural dense et/ou touristique :** forte croissance démographique, faible vacance, faible vétusté, forte centralité et très faible mobilité automobile des actifs, donc forte fixation locale de l'emploi.

Echelon communal

- **Espaces fortement urbanisés et métropoles :** communes situées en unités urbaines de plus de 20 000 habita zones les plus fortement artificialisées.

- Polarités secondaires (UNAM)
- Centralités locales (ANCT)
- Centralités intermédiaires (ANCT



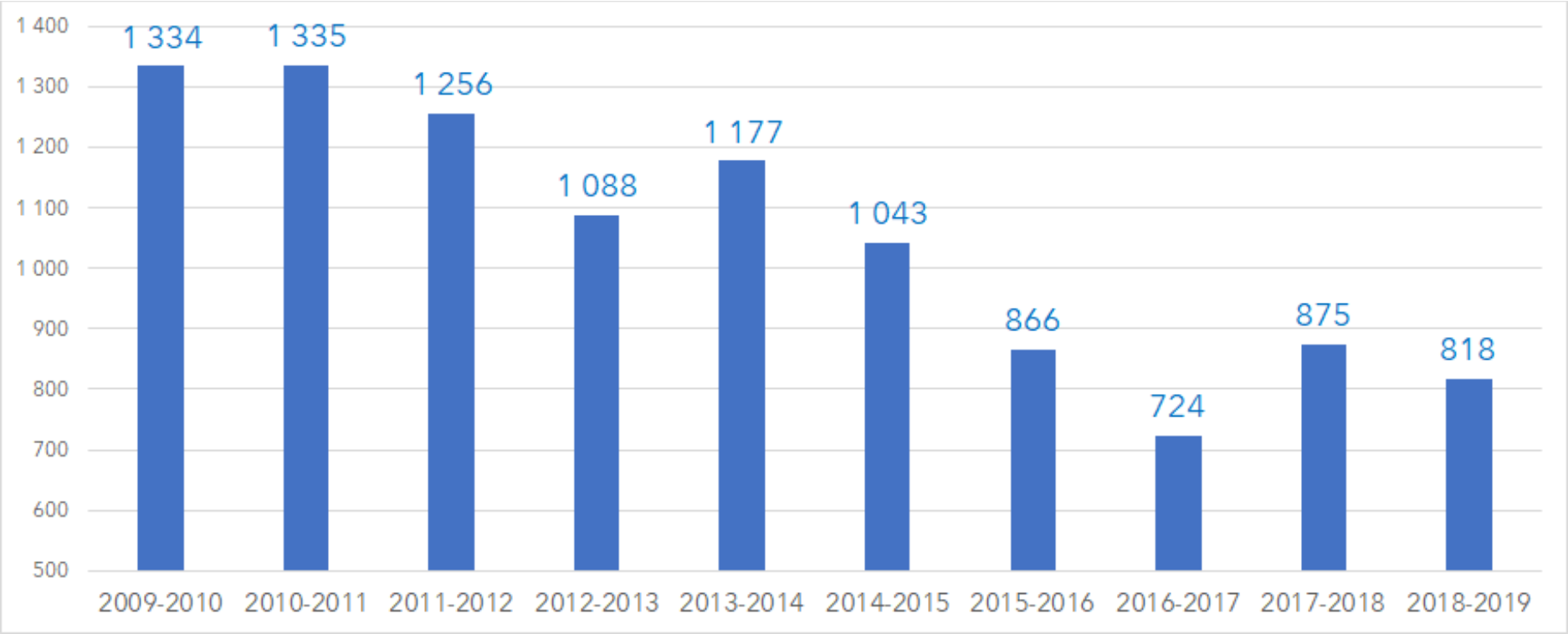
Echelon intercommunal

- **Rural polarisé :** décroissance démographique, vacance du logement et parc ancien ; cependant présence de fonctions de centralité. Mobilité moyenne des actifs.
- **Rural plus isolé :** très fort déclin démographique, vacance mais vétusté de l'habitat. Faible centralité et faible mobilité des actifs.

Tester la contrainte ZAN

	Nombre d'hectares dédiés en moy. par an à l'habitat au cours de la période 2009-2019 Source : Cerema	Potentiel foncier disponible (en ha) par an sous contrainte ZAN : réduction par deux de l'artificialisation	Besoins annuels en logements estimés à l'horizon 2030 Source : Insee	Nombre théorique de logements constructibles en croissance urbaine	Part théorique du besoin couverte en extension urbaine	Nombre d'hectares artificialisés	Nombre de logements en extension	Nombre de logements à construire en renouvellement urbain	Besoin théorique par rapport à l'enveloppe intiale pour couvrir l'ensemble des besoins
Normandie	1 571	786	18 367	14 635	79,7%	505	10 102	8 265	-280
Occitanie	2 317	1 159	59 643	22 355	37,5%	1 159	23 170	36 473	482
Auvergne Rhône-Alpes	2 285	1 143	69 242	21 867	31,6%	1 143	22 850	46 392	762
PACA	1 067	534	33 953	10 670	31,4%	534	10 670	23 283	400
Nouvelle Aquitaine	3 156	1 578	48 754	29 518	60,5%	1 341	26 815	21 939	-237
Centre Val de Loire	1 068	534	13 458	9 313	69,2%	370	7 402	6 056	-164
Bourgogne Franche Comté	887	444	13 562	8 601	63,4%	373	7 459	6 103	-71
Bretagne	1 523	762	28 078	15 230	54,2%	762	15 230	12 848	11
Hauts de France	1 052	526	27 042	10 520	38,9%	526	10 520	16 522	218
Grand Est	1 042	521	26 790	10 014	37,4%	521	10 420	16 370	216
Pays de la Loire	1 696	848	31 929	16 091	50,4%	848	16 960	14 969	30
Ile de France	466	233	74 281	4 660	6,3%	233	4 660	69 621	1 810
Corse	206	103	4 902	2 060	42,0%	103	2 060	2 842	32
Ensemble	**18 336**	**9 168**	**450 000**	**175 534**	**39,0%**	**8 416**	**168 318**	**281 682**	**3 207**

Consommation annuelle NAF (en ha) dédiée à l'habitat



Source : Cerema