

## Politique de l'habitat

# La crise du logement, quelle crise ?

*Est-il sérieux de continuer à parler, comme il y a cinquante ans, d'une « crise du logement » en termes généraux, et d'échafauder des plans de relance de l'immobilier faisant suite à d'autres plans de relance, alors qu'on observe depuis plusieurs années une augmentation du nombre des logements vacants. L'accroissement simultané du nombre des SDF (voir les actualités p. 53) est un tout autre problème. Et la question des prix en est encore un autre.*

Une idée fausse est un fait. Omniprésent depuis 50 ans aussi bien dans les articles, les analyses économiques et les discours politiques, le thème de la crise du logement semble solidement établi, et de manière durable. Mais qu'en est-il aujourd'hui dans la réalité ? La flambée de la vacance – en gros chaque année depuis 6 ans on compte 90 000 logements vacants supplémentaires – devrait interroger les discours rodés depuis longtemps, et encore utilisés récemment. Au bout d'un certain temps, attribuer cette vacance à des effets conjoncturels ne suffit plus. Il faut voir plus large, et surtout plus précis.

Une analyse sur la longue période, centrée sur le seul territoire métropolitain, permet d'approcher la réalité et de cerner les grandes évolutions. On utilisera pour ce faire les données longue période de l'Insee, de 1968 à 2013, avec une seule restriction concernant les données issues du recensement de 1999. En effet, celui-ci a été notoirement déficient<sup>1</sup>, ce qui conduit à mettre les chiffres correspondants de côté plutôt que de les réinventer de façon un peu arbitraire. En fait des données solides ont été rétablies à partir de 2006, ce qui permet d'avoir une vue d'ensemble correcte sur l'ensemble de la période.

Toute statistique utilisant des concepts et une terminologie conventionnelle, il faut commencer par quelques définitions.

Un « logement » est un bâtiment qui peut servir de « résidences » à une ou plusieurs personnes. Cette catégorie est décomposée en plusieurs grandes catégories :

- D'abord les « résidences principales », lieux de résidences habituelles des ménages. Par définition, le nombre de résidences principales est identique à celui des « ménages » vivant de façon indépendante. Un jeune couple vivant chez les parents d'un des conjoints ne constitue

pas un « ménage » au sens statistique ; on dit qu'il est hébergé. Les « ménages » avec un ou plusieurs enfants sont appelés « familles ». Leur effectif commence donc à 2, avec les familles monoparentales d'un seul enfant. Les « familles », qui constituaient encore 33,8 % des « ménages » en 1990 n'en représentent plus que 30,5 % en 2012. À cette date les « familles » constituaient encore 36,6 % des ménages du Val d'Oise contre seulement 19 % à Paris. Et elles étaient composées à 26 % de familles monoparentales. La diminution du nombre de « familles » peut donc déboucher logiquement sur une demande de logement plus forte à population identique.

- Puis les « résidences secondaires » ou occasionnelles qui sont des lieux de résidences temporaires, soit pour les loisirs, soit des pied-à-terre pour certains actifs qui, par exemple, travaillent la semaine dans des centres-villes où ils y dorment dans un studio, tandis que le reste de la famille vit plus au large dans le péri-urbain.
- Enfin les « logements vacants » qui sont des logements non occupés, soit parce qu'ils n'ont pas encore été occupés, dans le cas de constructions neuves, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une occupation, puis d'un départ sans être encore réoccupés.

Ces différentes catégories peuvent être subdivisées entre appartements, maisons et résidences, mais ces distinctions ne sont pas nécessaires pour le propos tenu dans cet article.

L'ensemble des logements existants constitue le « parc de logement ». Il évolue d'abord grâce à la construction neuve, mais il subit également, soit l'impact des démolitions, regroupement ou désaffectations, soit en sens inverse celui des transformations – par exemple des hôtels ou bureaux transformés en logement, ou des éclatements, un grand logement en en donnant plusieurs petits. Le solde de toutes ces évolutions n'est connu qu'à posteriori. Il tournait ces dernières



**Tableau 1 Évolution 1968-2013 (en milliers de logements et d'habitants)**

	1968	1975	1982	1990	2008	2013	Rythme annuel
Population	52 591	54 334	56 615	58 518	62 134	63 697	0,55 %
Parc de logements	21 078	23 717	26 239	28 692	31 819	33 574	1,36 %
Résidences principales	15 831	17 783	19 665	21 540	26 615	27 805	1,26 %
Taille des ménages	3,06	2,88	2,70	2,57	2,28	2,24	

**Tableau 2 Poids des grands pôles urbains**

	1968	1975	1982	1990	2008	2013
Part de la population	58,8 %	59,7 %	61,2 %	60,4 %	59,8 %	58,8 %
Part des résidences principales	61,2 %	62,9 %	62,5 %	62,0 %	60,6 %	60,0 %

**Tableau 3 Variation annuelle moyenne du parc de logement et des ménages (en milliers)**

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-2008	2008-2013
Population	411	249	285	307	313
Logements	402	377	360	310	351
Ménages	279	267	268	282	238
Solde	124	108	92	28	113

**Tableau 4 Variation annuelle du parc des logement autres que résidences principales**

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-2008	2008-2013
Résidences secondaires	65	83	79	16	20
Logements vacants	59	25	14	12	93
Total	124	108	93	28	113

années autour de 30 000 logements par an. En conséquence le parc de logement évolue chaque année moins vite que la construction neuve, et ce d'environ 30 000 logements.

### Tableau 1 Les évolutions globales du parc de logement et de la population

La taille des ménages, c'est à dire le nombre de personnes par résidence principale, était encore en 1968 ce qu'elle était en 1946. Le rythme de construction de logement arrivait à peine à faire face à la demande issue du baby-boom et de l'immigration, ainsi que des rapatriements d'Algérie. Puis elle a fortement décliné, et de manière continue, pendant la période analysée, les cas de surpeuplement s'en trouvant logiquement fortement diminués. La situation du logement s'est donc régulièrement améliorée.

Il est possible d'en faire une analyse géographique sommaire, en distinguant les unités urbaines de plus de 50 000 habitants,

les centres des grandes aires urbaines, et le reste du territoire qui recouvre aussi bien les petits et moyens pôles que les communes périurbaines ou le rural isolé. L'utilisation de la définition des pôles selon le recensement de 2010 conduit à gonfler rétroactivement le poids de ceux-ci, puisque les chiffres rétro-polés<sup>2</sup> incluent les communes rurales qui se sont incorporées peu à peu aux unités urbaines analysées.

### Tableau 2 Poids des grands pôles urbains

Le poids des unités urbaines au sens de ce tableau décroît légèrement depuis 1975, alors que le nombre de communes qu'ils incorporent a fortement augmenté. Une étude de l'Insee a montré une stabilité, à

<sup>2</sup> Il s'agit d'une série chiffrée appliquant la définition géographique de 2010 à des années antérieures. Par exemple les communes rurales aujourd'hui constitutives de villes nouvelles sont dans cette série considérées comme urbaines.

partir de 1970, de la population des communes reconnues comme urbaines en 1936. Dans ces conditions, ce sont environ les 10 millions d'habitants complémentaires qui se seraient implantés dans des communes qui étaient rurales en 1936, et qui sont venues s'intégrer aux unités urbaines dont l'évolution est analysée ci-dessus. La France s'urbanise par les campagnes<sup>3</sup>.

L'étalement urbain, souvent dénoncé pour des raisons diverses, ne constitue donc pas un problème, mais plutôt la solution trouvée pour faire augmenter le parc de logement de 40 % depuis 1975, et y loger les familles, c'est-à-dire les ménages avec enfants, dans les conditions qu'elles souhaitent<sup>4</sup>. Le poids de ces communes urbaines est un peu plus fort quand on analyse l'évolution des résidences principales. C'est simplement dû à un plus faible taux d'occupation en ville qu'à la campagne. Et l'écart entre ces deux catégories de communes se maintient en gros au même niveau depuis 1982.

L'analyse sous l'angle de l'accroissement annuel de la population, du parc de logement et des ménages débouche sur le tableau suivant.

### Tableau 3 Variation annuelle moyenne du parc de logement et des ménages

Depuis 1975, l'augmentation annuelle du parc de logement a été supérieure, à celle de la population. Cela a permis d'absorber aussi bien la diminution de la taille des familles que l'augmentation des divorces et la flambée de la population étudiante. Les lamentos fréquents sur l'aggravation globale de la crise du logement ont tous été infondés. Mais l'analyse du solde entre l'augmentation du parc de logement et l'augmentation du nombre de ménages permet de distinguer différentes époques.

### Tableau 4 Variation annuelle du parc des logement autres que résidences principales

Entre 1968 et 1975 une forte augmentation du rythme de construction a débouché sur une sensible augmentation du parc de logements vacants, pour une bonne part insalubres, et qui furent démolis ou rendus utilisables les années suivantes. →

<sup>3</sup> O. Piron, « Urbaniser par les campagnes », *Études foncières*, 2003.

<sup>4</sup> Cf. O. Piron, *L'Urbanisme de la vie privée*, Éditions de l'Aube, 2014.

→ Entre 1975 et 1990 toute une partie de l'effort de construction a permis de faire disparaître de nombreux logements insalubres, via de nombreuses démolitions ponctuelles, ou dans le cadre d'opérations organisées (cf. les opérations de rénovations urbaines des diverses époques), avec donc une forte amélioration qualitative du parc en place. Par ailleurs l'augmentation du parc était tirée vers le haut par la constitution d'ensembles de résidences secondaires, notamment en montagne, avec par exemple la création de La Plagne, d'Avoriaz ou du domaine des Trois Vallées dans les Alpes. L'évolution du nombre des logements vacants restait modérée, autour de 6 % du parc de logement.

Entre 1990 et 2006, le rythme de construction a permis de répondre à une nette augmentation du nombre de ménages, avec à la base une forte augmentation des logements pour une ou deux personnes susceptibles d'accueillir des étudiants dans les métropoles universitaires. L'APL étudiant et les différentes formes d'appui au logement locatif ont joué leur rôle.

Par contre, un changement fort est intervenu entre 2008 et 2013. Pendant cette période les aides à la pierre ont brutalement augmenté d'environ 0,8 point de PIB. Cette coûteuse conjugaison des aides à l'investissement locatif, (amortissement Robien, puis Scellier), du PTZ dans l'ancien, suivi du doublement du PTZ, de la déductibilité des intérêts d'emprunts ainsi que d'un appui continu au locatif social, a montré son efficacité. Du coup la construction de logements a retrouvé un rythme élevé, près de 400 000 logements par an. L'ensemble a porté la construction neuve à un niveau inconnu depuis environ 20 ans.

Dans le même temps le rythme de création de nouveaux ménages s'est nettement ralenti, en bonne partie parce que la décohabitation a commencé à se stabiliser. Cela montre que, au moins dans la période récente, le rythme de création de ménages n'est plus globalement contraint par l'offre de logement disponible. La crise de l'offre est désormais derrière nous. Imputer l'augmentation des prix immobiliers à une insuffisance de l'offre en logement<sup>5</sup> est donc erroné.

Dans ces conditions la différence entre l'augmentation du parc de logement, et celle des ménages, c'est à dire des résidences principales, est devenue maximale,

<sup>5</sup> Cf. par exemple : Institut Montaigne, rapport sur le logement, juillet 2015.

**Tableau 5 Répartition du parc en 2007 selon le type de localisation (en milliers de logements)**

	Logement	Résidences principales	Résidence secondaires	Logements vacants	Taux de vacance
Unité urbaine de Paris	4 795	4 374	126	295	6,1 %
> 100 000 R.P.	1 963	1 757	59	147	7,5 %
> 10 000 R.P.	5 950	5 220	300	430	7,2 %
> 5 000 R.P.	2 417	2 065	204	148	6,1 %
> 2 000 R.P.	4 174	3 452	487	235	5,6 %
< 2 000 R.P.	9 955	8 203	1 157	594	6,0 %
Communes isolées	2 186	1 274	746	166	7,6 %
Ensemble	31 438	26 345	3 080	2 014	6,4 %

**Tableau 6 Les évolutions territoriales**

	Logement	Résidences principales	Différentiel	Population
Unité urbaine de Paris	+3,8 %	+3,3 %	0,5 %	+2,38 %
> 100 000 R.P.	+6,1 %	+4,4 %	1,7 %	+2,68 %
> 10 000 R.P.	+5,1 %	+2,5 %	2,6 %	+0,02 %
> 5 000 R.P.	+6,6 %	+4,7 %	1,9 %	+1,05 %
> 2 000 R.P.	+8,3 %	+7,3 %	1,0 %	+3,33 %
< 2 000 R.P.	+9,0 %	+8,7 %	0,3 %	+5,15 %
Communes isolées	+5,6 %	+3,6 %	2 %	+1,98 %
Ensemble	+6,8 %	+5,5 %	1,3 %	+2,5 %

**Tableau 7 Impact de 100 logements supplémentaires**

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
Unité urbaine de Paris	78,0 %	15,5 %	6,6 %	100 %
> 100 000	64,1 %	14,6 %	21,3 %	100 %
> 10 000	43,1 %	13,4 %	43,5 %	100 %
> 5 000	60,8 %	6,4 %	32,8 %	100 %
> 2 000	72,2 %	2,1 %	25,7 %	100 %
< 2 000	79,5 %	-1,7 %	22,2 %	100 %
Communes isolées	38,0 %	24,5 %	37,4 %	100 %
Ensemble	68,4 %	5,6 %	26,1 %	100 %

et se trouve essentiellement constituée par des logements vacants. Comme la vacance de logement correspondant à la production neuve reste faible, et globalement stable, ce nouveau parc est essentiellement constitué de logements autrefois occupés, mais qui n'intéressent plus. Ils se sont retrouvés en quelque sorte hors marché. Il est important de cerner la localisation du phénomène.

La publication des nouveaux tableaux détaillés en matière de logement pour l'année 2013 permet d'avoir un nouveau panorama de l'évolution du parc de logement entre 2007 et 2013. Pour procéder à cette analyse, on aura recours à une typologie

déjà utilisée dans un article récent sur l'augmentation de la vacance de logements<sup>6</sup>. Elle distingue :

- l'unité urbaine de Paris ;
- les 10 communes de plus de 100 000 résidences principales autres que Paris ;
- les communes entre 10 000 et 100 000 résidences principales hors unité urbaine de Paris ;
- les communes entre 5 000 et 10 000 résidences principales hors unité urbaine de Paris ;

<sup>6</sup> O. Piron, « Comment expliquer la multiplication des logements vacants », *La revue foncière*, n° 11, 2016.

**Tableau 8 Répartition du parc par âge**

Période	Résidences principales	Logements vacants
Avant 1919	16 %	29 %
De 1919 à 1945	10 %	15 %
De 1946 à 1970	23 %	24 %
De 1971 à 1990	29 %	19 %
De 1991 à 2005	15 %	9 %
De 2006 à 2010	7 %	4 %
Total	100 %	100 %

- les communes de plus de 2 000 résidences principales hors unité urbaine de Paris ;
- les communes de moins de 2 000 résidences principales, et appartenant soit à un pôle urbain – celui de Paris exclu –, soit à une aire urbaine petite, grande ou moyenne ;
- les communes dites isolées car hors de l'influence des pôles urbains, et pratiquement toutes avec moins de 2 000 résidences principales.

Le point de départ en 2007 est le suivant :

**Tableau 5 Répartition du parc en 2007 selon le type de localisation**

Le poids des communes de moins de 2 000 résidences principales situées dans des aires urbaines, et pour 70 % hors de tout pôle urbain, mérite d'être signalé, car elles sont souvent oubliées dans certaines analyses qui résument la France à la France urbaine, et confondent hausse de l'immobilier avec construction de logement en zone dense, dans une ignorance radicale des dynamiques du reste du pays<sup>7</sup>. Avec les communes isolées, elles représentent environ le tiers du parc français de logement.

Le tableau suivant montre les grandes lignes de l'évolution de cette répartition territoriale des logements entre 1907 et 2013, en affichant les pourcentages globaux d'évolution sur la période considérée.

**Tableau 6 Les évolutions territoriales**

Ce tableau donne d'abord des indications sur le modèle de développement constaté.

<sup>7</sup> Par exemple le document de travail du CAE (Conseil d'analyse économique) sur le marché du logement, A. Trannoy et E. Wamser, mars 2013.

• La dynamique d'expansion démographique est tirée d'abord par les communes de moins de 2 000 résidences principales situées dans des aires urbaines.

• L'unité urbaine de Paris comme les grandes communes métropolitaines évoluent comme la moyenne du territoire

Par contre les communes de taille intermédiaire, entre 25 000 et 200 000 habitants, connaissent globalement une stagnation démographique, ce qui implique donc, à côté de communes en bonne santé, un bon nombre de décroissance de population dans cette catégorie.

Mais le différentiel entre le rythme de construction de logement, et celui des évolutions des résidences principales est particulièrement fort. Pour le mettre en lumière, il suffit d'analyser, selon la typologie territoriale retenue, les conséquences de l'arrivée de 100 logements complémentaires<sup>8</sup>.

**Tableau 7 Impact de 100 logements supplémentaires**

Ainsi, dans l'unité urbaine de Paris, l'augmentation du parc de 100 logements conduit à 6 logements vacants de plus – soit une proportion stable. Par contre, dans la catégorie des communes entre 10 000 et 100 000 logements, pour 100 logements en plus on trouve 43 résidences principales complémentaires, et en parallèle 43 logements vacants en plus.

Autrement dit, en dehors de l'Île-de-France, ceux qui se choisissent un logement ont un choix réel, soit dans l'existant, soit en achetant des biens neufs ou d'occasion, ou encore en faisant construire. L'ancien souhait de la réforme de 1977 – déboucher vers une véritable élection de domicile<sup>9</sup>, semble enfin réalisée.

Cette analyse est bien sûr confortée depuis un certain temps par les évolutions de loyers très faibles, voire déclinante dans les régions hors Île-de-France, et des prix de l'immobilier qui semblent en moyenne stabilisés, dans le neuf comme dans l'ancien. Ce qui signifie qu'une offre complémentaire en logement de qualité, via par exemple l'investissement locatif appuyé financièrement par l'État, a rendu obsolète des logements plus anciens et mal adaptés, par la taille comme par le contexte urbain – par exemple

<sup>8</sup> Rappelons qu'il s'agit d'une augmentation en net, après prise en compte des démolitions, désaffectations et réaffectations.

<sup>9</sup> J.-M. Bloch-Lainé, *Un espace pour la vie*, 1980.

un déficit en possibilité de stationnement. Mais peut-être ce phénomène de vacance se serait-il produit hors construction neuve dans la même commune, qui aurait donc perdu de la substance démographique sans modernisation de son parc de logement.

Pour les communes isolées, on peut penser qu'il s'agit de secteurs ruraux en déclin, sans attrait touristique, sans personne pour réutiliser les bâtiments d'habitation libérés – par exemple des fermes abandonnées par leurs anciens exploitants – par les évolutions naturelles.

Ces évolutions sont fortement corrélées avec l'âge des logements, comme l'indique le tableau suivant.

**Tableau 8 Répartition du parc par âge**

Le poids de la vacance est élevé avant 1945 ; il est, en gros équivalent à celui des résidences principales entre 1946 et 1970, et il devient plus faible après. Ce phénomène est d'ailleurs valable aussi bien pour les maisons que pour des appartements. Cela montre bien que cette montée de la vacance traduit une situation dans laquelle les ménages sont de façon croissante en position de choix. Ils délaissent les logements les plus anciens, et souvent petits. Leur mise à des normes récentes toujours plus exigeantes est de plus en plus difficile, et leur valeur patrimoniale devient aléatoire, au profit pour des logements plus modernes, mieux situés dans le contexte urbain, et en principe d'une valeur patrimoniale plus prévisible à moyen terme.

Des comparaisons européennes sont également riches d'enseignement.

Pour la quantité du service logement<sup>10</sup>, la France se situe à peu près au même niveau que l'Allemagne ou les Pays-Bas, à 10 % au-dessus de la moyenne européenne, et encore bien au-dessus du Royaume-Uni.

Toujours par rapport à une moyenne européenne à 100, le prix du service logement est à 106, juste au-dessus de l'Allemagne (103,8), et au-dessous de la Grande Bretagne à 124. La médiane du taux d'effort moyen est de 13 %, une des plus basses, ce qui provient sans nul doute du poids des propriétaires occupants qui sont sans charge de remboursement.

Enfin, la proportion de ménages en surcharge de coûts, et contrainte de consacrer plus de 40 % de son revenu à son logement n'est que de 5 %, soit la plus faible →

<sup>10</sup> Cf. Didier Cornuel, « Le logement en France et en Europe », *in* [politiquedulogement.com](http://politiquedulogement.com), juillet 2016.

→ d'Europe, alors qu'elle est de 13 % en Allemagne. Cela montre l'efficacité du dispositif logement locatif social jumelé avec les aides à la personne pour l'ensemble du parc.

Ces données sont confortées par les données du site Clameur : après les fortes augmentations entre 1998 et 2010, le loyer, tant des logements neufs que des logements anciens sont à peu près stables, même en Île-de-France, les explosions des loyers classiques en cas de relocation se sont fortement ralenties – de 7 % à 2 % en moyenne –, et la mobilité résidentielle des locataires est repartie à la hausse.

Autrement dit, la crise du logement n'existe plus pour la majeure partie de la population, sauf les 6 % de personnes citées plus haut dont plus de 40 % des revenus passent en dépenses de logement, et les trop nombreux sans-abris. Mais il s'agit d'une crise de la demande, provenant de la pauvreté ou du chômage, voire même d'accidents de la vie. La stabilité des chiffres du « mal-logement » publiés depuis 20 ans par la Fondation Abbé Pierre doit beaucoup ces dernières années à un changement constant de nomenclature, et à l'introduction récurrente de rubriques nouvelles. Et l'intitulé même, qui suggère une crise de l'offre alors qu'il s'agit désormais essentiellement de problèmes liés à la pauvreté des ménages, est devenu plus une formulation d'un lobby que d'analystes sereins. Les pauvres se soignent moins bien que les populations plus aisées. C'est un problème à traiter. Mais parle-t-on pour autant de mal-santé sur un plan général ?

Il reste bien sûr un point dur, l'Île-de-France, avec une absence de desserrement ces dernières années dans l'unité urbaine centrale, et un rythme de construction à peine supérieur à celui de la population. Et la surpopulation des logements occupés par des familles peut atteindre 37 % en Seine-Saint-Denis, contre 11 % pour la France métropolitaine (données 2012). Mais les dernières données disponibles montrent qu'à partir de 2011 le rythme de construction s'est nettement redressé. Il devrait logiquement en résulter un desserrement des contraintes qui pèsent dans cette région sur le logement pris dans son ensemble. À moins que ces constructions supplémentaires ne fassent simplement sortir de l'ombre un

**“ Imputer l'augmentation des prix immobiliers à une insuffisance de l'offre en logement est erroné ”**

**Tableau 9 Création de nouveaux ménages en rythme annuel (en milliers de logements)**

Sources : Insee Première 1 106, octobre 2006.

	2005-2009	2010-2014	2015-2019
Croissance de la population	137	125	112
Déformation de la structure par âge	51	34	30
Comportement de décohabitation	82	96	70
Total	270	254	212

certain nombre de personnes non recensées – comme les travailleurs détachés – et qui doivent bien habiter quelque part.

Aujourd'hui le rythme annuel moyen de logements mis en chantier tourne autour de 340 000. En supposant un rythme de sortie de parc de logement légèrement augmenté à 40 000 logements par an suite à l'inéluctable déclassement de tout ou partie des logements vacants non réhabilitables dans des conditions économiques normales, le parc annuel de logement augmenterait d'environ 300 000 par an. Une question essentielle s'impose : Est-ce suffisant ?

Une étude de 2006 de l'Insee donne des indications précieuses.

**Tableau 9  
Création de nouveaux ménages en rythme annuel**

La croissance de la population ralentit, à taux de natalité constant, car l'arrivée des baby-boomers au-delà de 70 ans fait augmenter la mortalité globale, comme déjà constaté pour l'année 2015. Et le solde migratoire reste stable dans cette hypothèse.

La déformation de la structure par âge, provenant largement de l'augmentation du nombre de couples de personnes sans enfants, se fait à un rythme moindre, car la baisse du nombre de familles a déjà été forte. Et une bonne part de la décohabitation d'une population étudiante en passe de stabilisation a déjà été réalisée.

Les prévisions effectuées en 2006 pour la période 2010-2014 sont légèrement au-dessus de ce qui a été constaté pour ces dernières années, et logiquement les diminutions constatées pour les différentes composantes de la demande en nouveaux ménages vont se poursuivre.

Dans ces conditions une prévision d'augmentation des ménages, et des résidences principales à hauteur de 210 000 par an

semble être un ordre de grandeur raisonnable.

Du coup, une production d'environ 340 000 logements par an, comme ces dernières années, débouche mécaniquement sur un rythme de création de logements vacants qui reste élevé. Et comme une bonne part de ceux-ci sortiront progressivement du parc de logement, cela conduira à la fois au rajeunissement global du parc de logement, comme au déplacement de la population des régions Nord et Est vers les régions Sud.

En tout cas les discours volontaristes sur le nombre de logement à construire, indépendamment des prévisions sur le rythme de création de ménages, n'ont désormais plus aucun sens sur le plan rationnel.

Mais le discours sur la crise du logement, sensée s'aggraver de façon constante, a sa dynamique propre. Pourquoi renoncer à ces phrases choc, auxquelles le public est habitué, et qui restent susceptible de faire vendre des livres, lire des articles, citer des rapports, appuyer le souhait de faveurs budgétaires fiscales complémentaires, voire attirer des électeurs ? Nous sommes là dans des vérités contrefactuelles, qui savent se développer, voire prospérer, indépendamment des réalités constatées. ■