

## Du nouveau avec du vieux

### Quantifier et qualifier la création de logements nouveaux destinés à la résidence principale

Cécile Coudrin, Laure Casanova Enault et Guilhem Boulay (Université d'Avignon, UMR 7300 ESPACE)  
Novembre 2025

Y a-t-il assez de logements en France ? Pour répondre aux besoins des familles, qui se constituent, s'agrandissent, décohabitent, divorcent ou disparaissent, faut-il construire, rénover, transformer ? La crise climatique, le souhait de préserver des sols naturels et la fin de l'étalement urbain ont fait de cette question un débat.

L'étude **DU NOUVEAU AVEC DU VIEUX** propose une nouvelle entrée, celle de la production de logements « nouveaux » destinés à la résidence principale. On entend par là les logements issus de bâtiments existants, remis sur le marché, produits sans artificialisation des sols ni extension ou démolition-reconstruction.

Pour compter ces logements nouveaux, les chercheurs ont conçu une méthode fondée sur les Fichiers Fonciers. Cette base de données issue de l'administration fiscale, recense toutes les propriétés et les propriétaires de France.

Entrent dans la catégorie des logements nouveaux, des logements vides (depuis plus de deux ans) remis sur le marché, des résidences secondaires devenues principales, des logements divisés et des logements issus de la transformation d'un bâtiment destiné à une autre fonction (bureaux, locaux industriels ou tout autre). Ces chantiers, qui sont souvent le fait de particuliers, passent inaperçus parce qu'ils sont petits, et qu'ils n'exigent ni toujours de permis de construire ni de déclaration de changement d'usage.

**Rendre compte précisément de leur nombre permettrait aux acteurs publics locaux de mieux identifier leurs marges de manœuvre en relativisant les besoins et donc la production du « neuf » par rapport au « nouveau », objet plus difficile à saisir et donc à intégrer dans les actions d'un programme local de l'habitat, par exemple.**

Les résultats détaillés (pp. 19 à 23) révèlent le poids très important de ces filières de production. Ils dépassent de loin les chiffres de la production neuve et représentent **64,9% des logements créés en 2021** :

- **3 543 logements sont issus de la transformation du bâti existant**
  - o 1 348 logements, issus de la division de logements (5,6% du flux annuel de logements)
  - o 812 logements issus de la transformation de locaux d'activités ou de dépendances en résidences principales (3,4%)
  - o 1 383 logements issus d'autres transformations (5,7%)
- **12 077 logements proviennent d'un changement d'occupation**
  - o 6657 de structurellement vacants à résidences principales (27,3 % du flux annuel de logements)
  - o 5510 de résidences secondaires à résidences principales (22,9 %)

**A titre de comparaison, 8 472 logements ont été construits sur la même période (35,2 % du total).**

Ces résultats montrent que le mode de production « ordinaire », qui ne mobilise ni les acteurs professionnels, ni les acteurs institutionnels, et opère via de petits chantiers individuels qui ne créent la plupart du temps qu'un seul logement à la fois, ne constitue pas une solution par défaut. **A l'heure de la transition écologique et de la sobriété, imposées par la loi, cette filière doit au contraire être considérée avec la plus grande attention comme prometteuse, possible, non consommatrice de sols et accessible à une nouvelle forme d'acteurs.**