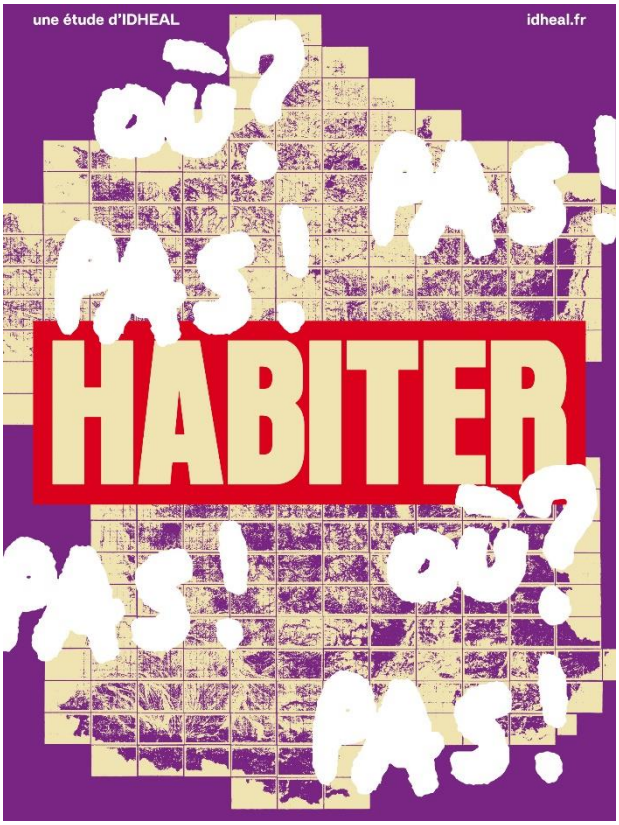
IDHEAL RECHERCHE

SYNTHESE

Habiter où ? Pas !

Demande et offre de logements à l'échelle locale en France

Marianne Bléhaut, Alexandre Coulondre (coordination), Claire Juillard, Vincent Lasserre-Bigorry, Solène Vigouroux



Où veut-on habiter ? Où peut-on habiter ? L'étude ***Habiter où ? pas !*** propose des réponses inédites à ces deux questions grâce à un partenariat de partage de données avec la principale plateforme d'annonces immobilières en France : *leboncoin*. Pour la première fois, la tension immobilière est abordée par la demande de logements telle qu'elle s'exprime sur le marché de la vente et de la location.

Crédits image : Paul Gacon & AHA, 2024

➢ Qu'est-ce que la demande de logements ?

Ce sont les quantités de logements demandés dans un territoire spécifique à un moment donné, via le marché.

Dans cette étude, la demande est considérée à partir de la prise de contact entre internautes après la consultation d'une annonce immobilière de vente ou de location.

Retenir cette étape comme révélateur de la demande évite le biais du « tourisme immobilier » en ligne : la demande concerne en effet les personnes qui souhaitent et qui peuvent, *a priori*, acquérir le bien et non ceux qui rêvent devant les images d'un château en Espagne. Ces demandes sont considérées à l'échelle de mailles multicommunales (mailles habitat du SDES), en 2019, sur le marché de la vente et de la location, hors logement locatif social et meublés de courte durée. L'originalité des données permet d'avoir un indicateur pur de demande, considérant la demande de logement **sans interférence avec l'offre** et en se passant ainsi des indicateurs qui la définissent indirectement par approximation (évolution du nombre de transaction, des prix, vitesse d'écoulement des logements neufs commercialisés, etc.).

Les données des plateformes permettent donc de comprendre les **aspirations des ménages, l'intensité de la demande** dans un territoire (le nombre de consultation d'une annonce) et **le degré d'intention** d'un internaute (de la visite d'une annonce à la prise de contact avec le propriétaire vendeur ou bailleur).

➢ Quelle géographie de la demande de logements ?

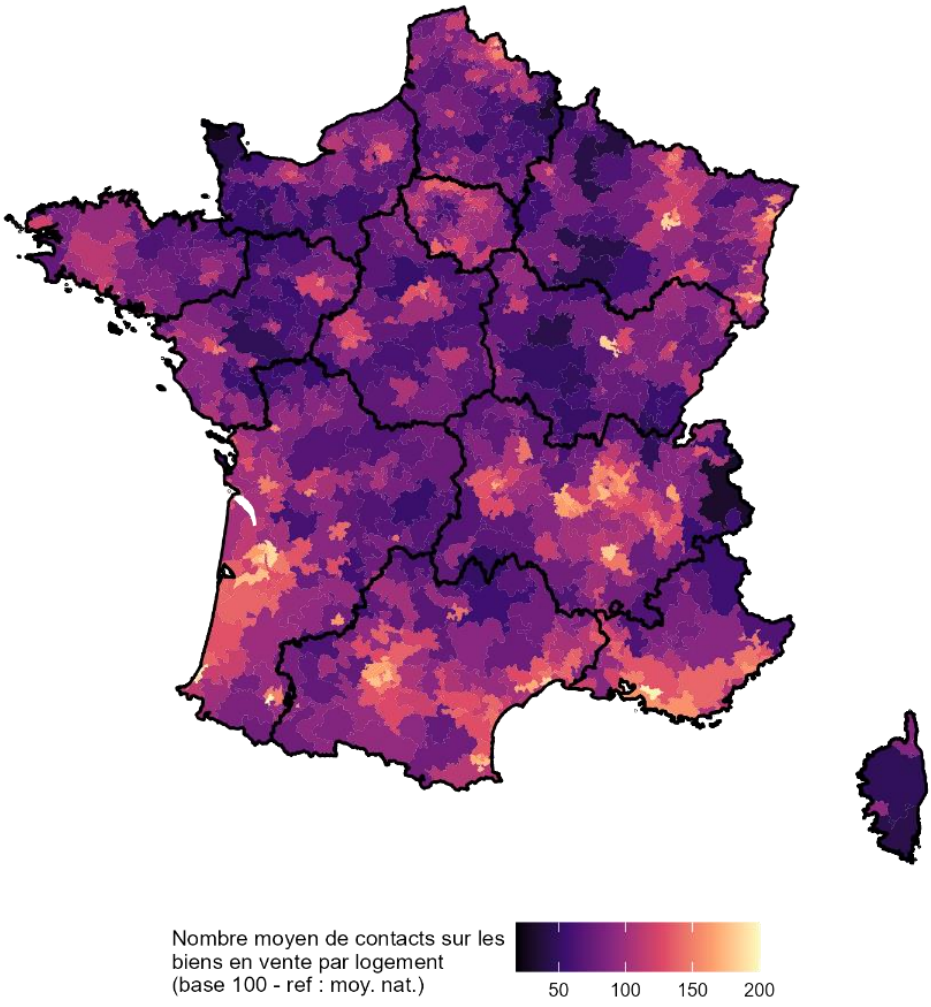
Il existe deux manières de caractériser la demande de logements :

- La demande brute : le volume de la demande dans chaque territoire (nombre de contacts sur les annonces de la maille)
- La demande relative : le volume de la demande relativement à la taille de chaque territoire (rapporter le nombre de contacts au nombre de logements existants dans chaque maille). Cet indicateur rend comparable des territoires pourtant différents.

La demande brute fait, sans surprise, ressortir une géographie des grands pôles urbains.

La demande relative, en neutralisant l'effet taille, fait ressortir des territoires en situation périphérique des pôles urbains, des villes moyennes et les littoraux.

L'approche relativiste a donc un double bénéfice : rendre comparable des territoires différents et faire ressortir des territoires où la demande relative est plus forte que dans les territoires urbains. Le travail de recherche débouche ainsi sur une première description de la demande de logements en France



Indicateur relatif de demande résidentielle dans les mailles habitat

Indicateur : nombre de contacts entre internautes et annonceurs pour des logements à la vente rapporté à la taille de la maille habitat (nombre de logements) normalisé en base 100

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : M Bléhaut, A. Coulondre, C.Juillard, V. Lasserre-Bigorry, S. Vigouroux

Période : 2019

➢ Quels sont les équilibres entre offre et demande en logements à l'échelle locale ?

La demande décrite précédemment rencontre-t-elle une offre suffisante à l'échelle locale ? Pour éviter de définir *a priori* et de manière dogmatique le « bon » équilibre entre offre et demande, l'étude mobilise encore une approche relativiste et compare les situations locales les unes par rapport aux autres.

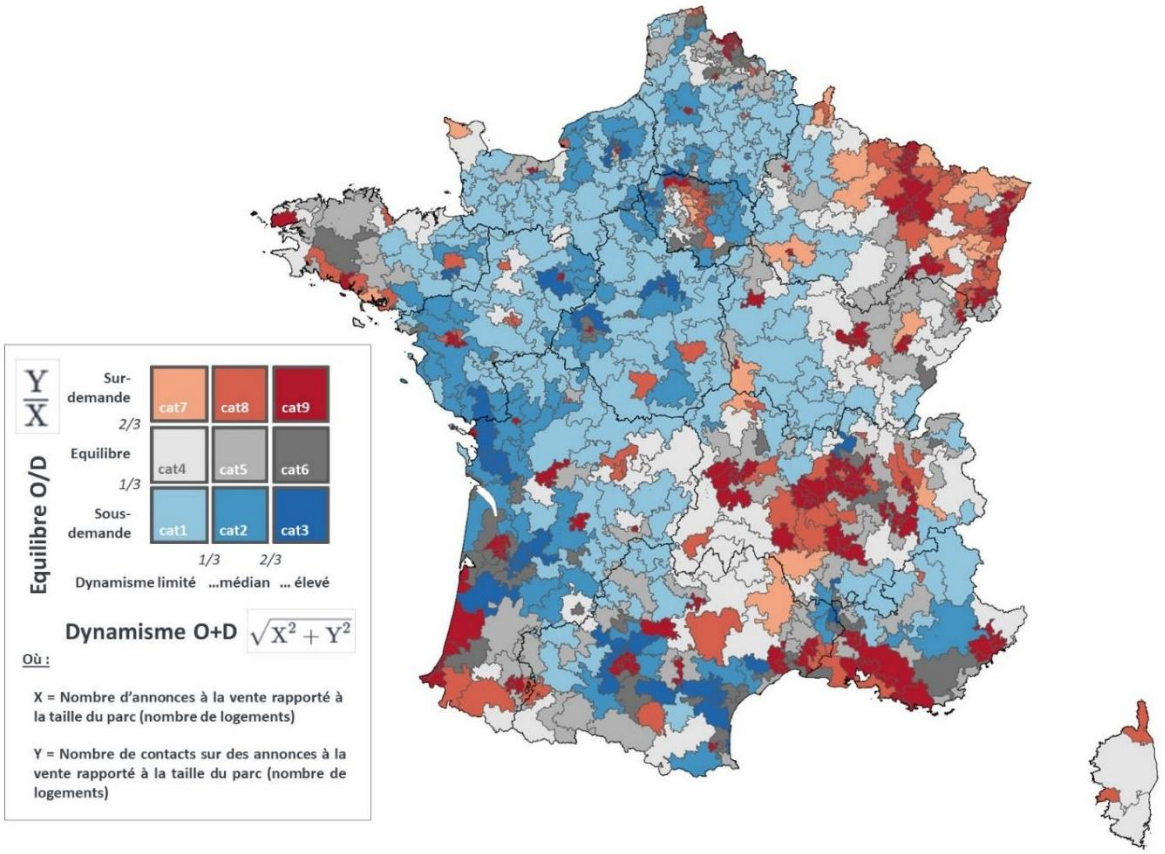
Une méthodologie statistique *ad hoc* a été conçue pour :

- rapporter l'offre et la demande à la taille des parcs de logements dans chaque territoire considéré (à l'échelle des mailles habitat) ;
- comparer les niveaux d'équilibre observés dans les différents territoires. Cet équilibre relatif est également rapporté au dynamisme marchand

dans chaque territoire, c'est-à-dire le volume d'offre dans l'ancien, le nombre d'annonces, disponible sur les marchés à l'échelle locale.

Le résultat est une typologie inédite des territoires en fonction des déséquilibres entre offre et demande sur les marchés locaux, eux-mêmes caractérisés eux par le dynamisme de leur activité immobilière.

Cette typologie permet de mettre en évidence des territoires en situation de sur-demande résidentielle : ceux qui affichent de façon bien plus importante que les autres un excès de demande par rapport à l'offre disponible sur le marché résidentiel pour l'achat.



Typologie des (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour les ventes de logements

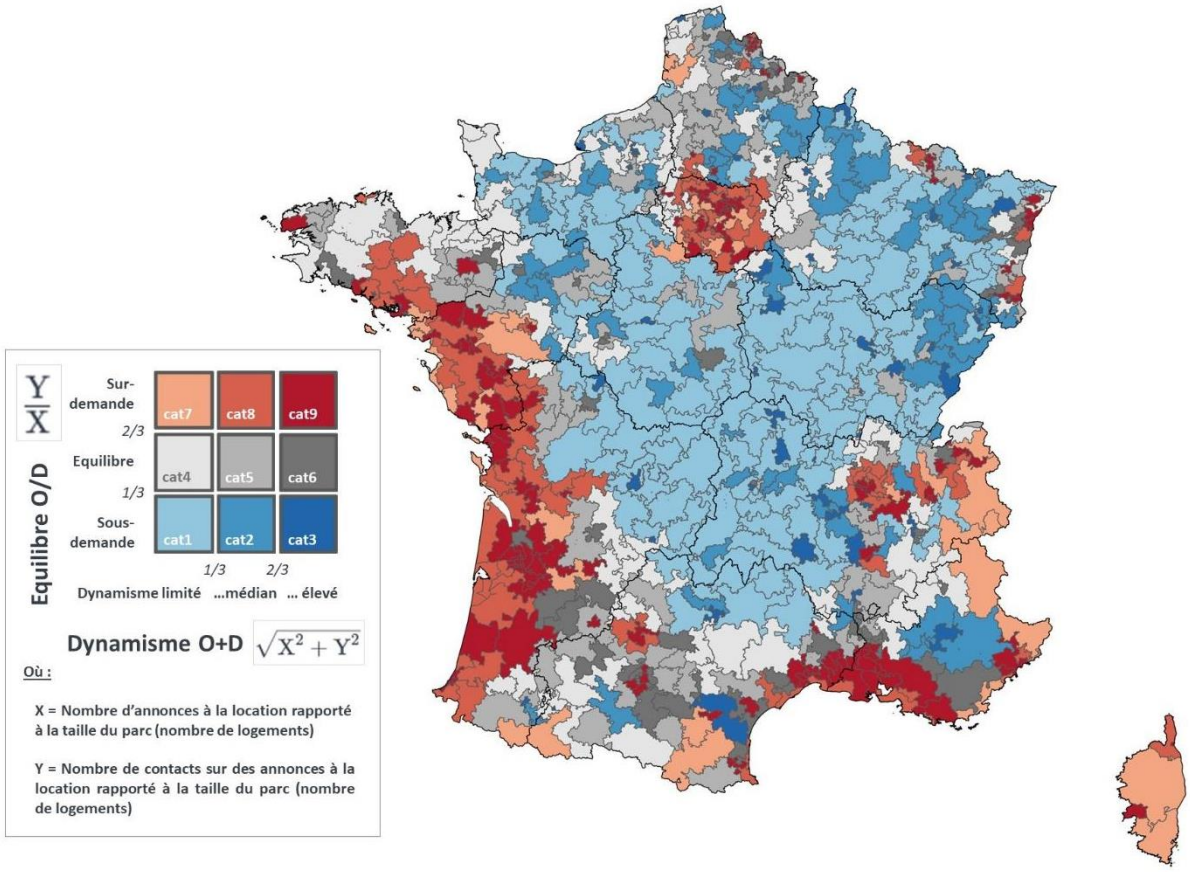
Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement :M. Bléhaut, A. Coulondre, C.Juillard, V. Lasserre-Bigorry, S. Vigouroux - Période : 2019

Les territoires en sur-demande (dégradé de rouge dans la carte précédente) se caractérisent plus souvent que les autres par une forte densité (bâtie et de population), une part importante de logements collectifs et grand nombre d'emplois : Paris, Lyon et Marseille et les mailles limitrophes en sont les exemples les plus représentatifs.

Mais d'autres territoires moins métropolitains se démarquent aussi par l'importance de la sur-demande : Pays basque, sud de la Bretagne et Alsace-Lorraine, ainsi que des métropoles régionales et des villes moyennes (Lille, Nantes, Bordeaux ; Ajaccio, Castres ou Périgueux). Une lecture renouvelée de la géographie des marchés immobiliers qui contrevient aux représentations véhiculées dans le débat public.

➢ La géographie de la sur-demande est-elle identique sur les marchés de l'achat et de la location ?

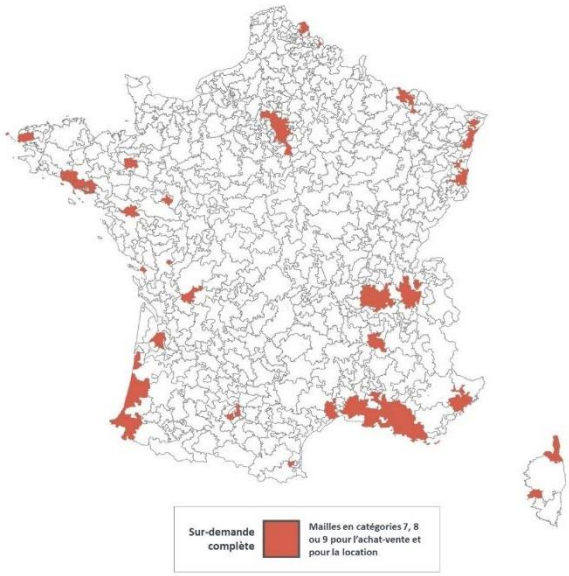
En partie seulement. On retrouve des mêmes zones de sur-demande mais apparaissent aussi de nouveaux territoires de tension.



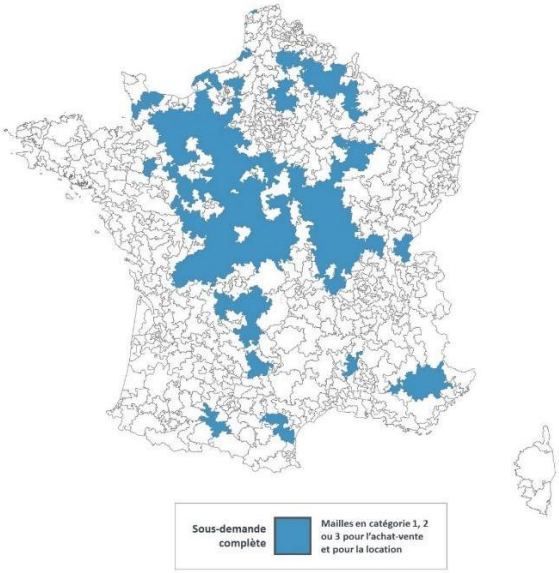
Typologie des (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour la location de logements

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement :M. Bléhaut, A. Coulondre, C.Juillard, V. Lasserre-Bigorry, S. Vigouroux - Période : 2019

La géographie de la sur-demande résidentielle locative concentre les espaces en sur-demande sur les littoraux autant que dans les plus grands pôles urbains et accentuent le vide de la diagonale éponyme. Des explications sur cette polarisation sont à rechercher du côté du développement des résidences secondaires et des logements mis en location meublée de courte durée : ces deux segments accentuent la sur-demande.



Territoires en sur-demande à la fois pour l'achat-vente et la location de logements



Territoires en sous-demande à la fois pour l'achat-vente et la location de logements

Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : M. Bléhaut, A. Coulondre, C.Juillard, V. Lasserre-Bigorry, S. Vigouroux - Période : 2019

La carte de la sur-demande pour l'achat-vente et la location (ci-dessus) met en lumière les pôles urbains et leur couronne (Paris, Lyon ou Bordeaux mais aussi Angers et Angoulême), quelques mailles urbaines isolées, où seul le centre est concerné (Rennes, Niort ou Marly près de Valenciennes), de longues étendues littorales (de Montpellier à Toulon et remontant jusqu'à Avignon ou encore de Lorient à Vannes) et des zones transfrontalières (Chambéry-Annecy, sillon Lorrain de Metz à Longwy et près de Strasbourg et Colmar).

La carte de la sous-demande pour l'achat-vente et la location montre une diagonale différente de la diagonale du vide souvent commentée. Elle relie Fécamp (Normandie) à Sigean (Occitanie), comptant de nombreuses mailles rurales mais aussi quelques pôles urbains (Chartres ou Montluçon). Les régions Hauts-de-France (dans sa moitié sud : Senlis, Laon) et Bourgogne-France-Comté (en particulier à l'Ouest, dans le Morvan et ses franges). Au sud, Dignes-les-Bains et Montélimar apparaissent.

➢ Qualifier les déséquilibres offre-demande sur les marchés locaux, à quoi ça sert ?

L'étude propose deux pistes pour mettre à profit ces résultats dans la politique du logement.

1/ Un complément au zonage de la tension (Fiche 4)

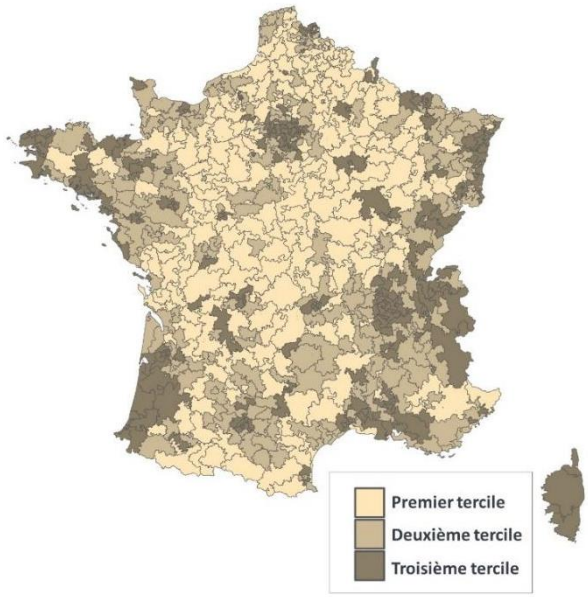
Certains des dispositifs de la politique du logement sont définis pour répondre à la « tension » sur les territoires, par ailleurs déterminée par des zonages (support de l'éligibilité aux aides fiscales à l'investissement locatif, encadrement des loyers, délai de préavis pour la rupture d'un bail, taxe sur les logements vacants, niveaux des loyers et des revenus plafonds dans le logement locatif social, etc.). La tension est définie par le ministère chargé du Logement et le zonage a la double fonction de la désigner tout en tentant de la rééquilibrer.

Le parti pris relativiste de l'étude permet de mettre en évidence des territoires considérés comme détendus par la puissance publique alors que les données relatives à la demande montrent un déséquilibre offre-demande important.

2/ Quel choc d'offre pour corriger le déséquilibre ? (Fiche 5)

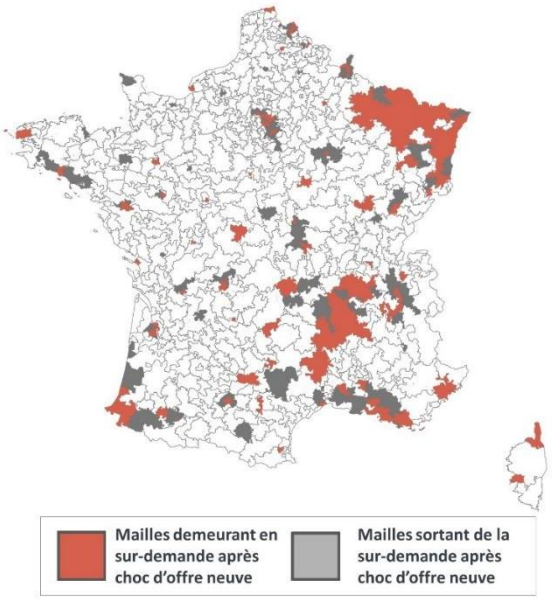
L'étude estime ensuite l'effet sur les territoires en sur-demande d'un certain niveau d'offre nouvelle mise en sur le marché (logements neufs et/ou résorption de la vacance) sur les territoires en sur-demande. En d'autres termes, un choc d'offre peut-il corriger la sur-demande ? Ce choc d'offre doit-il forcément provenir de la construction neuve ou pourrait-il découler d'une récupération de la vacance ?

Pour répondre à ces questions, des simulations ont été réalisées. La première consiste à considérer un même niveau de demande (consultation d'annonces) et à intégrer dans l'offre non seulement les logements anciens (annonces en ligne) mais aussi un apport supplémentaire en logements neufs selon une géographie comparable à celle constatée dans les faits (chiffres Sitadel2 des mises en chantier, hors social). **L'objectif est de voir combien de situations locales de déséquilibres le neuf pourrait corriger.** Dans cette simulation d'un choc d'offre "neuve", 86 mailles sortent de la situation de sur-demande, pour 10,5 millions d'habitants.



Part de la construction (offre neuve) par rapport à l'offre de logements anciens (annonces) à l'échelle locale

Remarque : variable découpée en terciles. Le premier tercile représente les 33,3% de mailles ayant les valeurs les plus faibles, etc.



Mailles sortant de la sur-demande après choc d'offre neuve

Sources : leboncoin, Sitadel, RP INSEE - Traitement : M. Bléhaut, A. Coulondre, C.Juillard, V. Lasserre-Bigorry, S. Vigouroux - Période : 2019

Sur le même principe, une deuxième simulation est ensuite proposée. Ici, le volume d'offre est augmenté non plus par la production de logements neufs mais par la résorption de 2,8% de logements vacants dans chaque territoire (cette part correspond au nombre de logements mis en chantier – hors social – sur un trimestre moyen en 2019). Dans cette simulation d'un choc d'offre "nouvelle", 94 mailles (soit 12,2 millions d'habitants) sortent de la situation de sur-demande.

Ces simulations portant sur les quantités ne prennent pas en compte les conditions de la résorption de la vacance (économiques, structure de la propriété, etc.). Néanmoins, on peut dire que, d'un point de vue quantitatif et pour la période considérée, une résorption de 2,8% de la vacance aurait pu permettre de corriger davantage de situation de sur-demande que la production neuve n'a pu le faire. Malgré une géographie de la vacance concentrée dans des zones de marché atone, celle-ci est présente en quantité importante aussi dans des zones plus tendues.

Auteurs : Marianne Bléhaut, Alexandre Coulondre (coordination), Claire Juillard, Vincent Lasserre-Bigorry, Solène Vigouroux

Coordination éditoriale : Catherine Sabbah, Antoine Pauchon – IDHEAL-recherche

Publication le 29 novembre 2024
IDHEAL-recherche, 19-21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris
contact@idheal.fr