



NEXIALOG
CONSULTING

UNE FRANCE VIEILLISSANTE
**AUX TRAJECTOIRES
DÉMOGRAPHIQUES
CONTRASTÉES**

TITOUAN MIGEON

INTRODUCTION

RESUME

À l'horizon 2070, la démographie française entre dans une phase de mutation structurelle. Selon les projections démographiques, l'âge moyen de la population passerait d'environ 42 à 47 ans, tandis que le ratio de dépendance atteindrait près de 52 personnes pour 100 actifs, contre environ 38 aujourd'hui. Parallèlement, les dynamiques territoriales se fragmentent : certaines métropoles et territoires littoraux continuent d'attirer population et activités et maintiennent une croissance durable, alors que plusieurs régions du nord et de l'est connaissent un recul structurel. Dans ce contexte, la composante migratoire devient progressivement le principal moteur de la croissance locale, redéfinissant les équilibres démographiques et territoriaux de long terme.



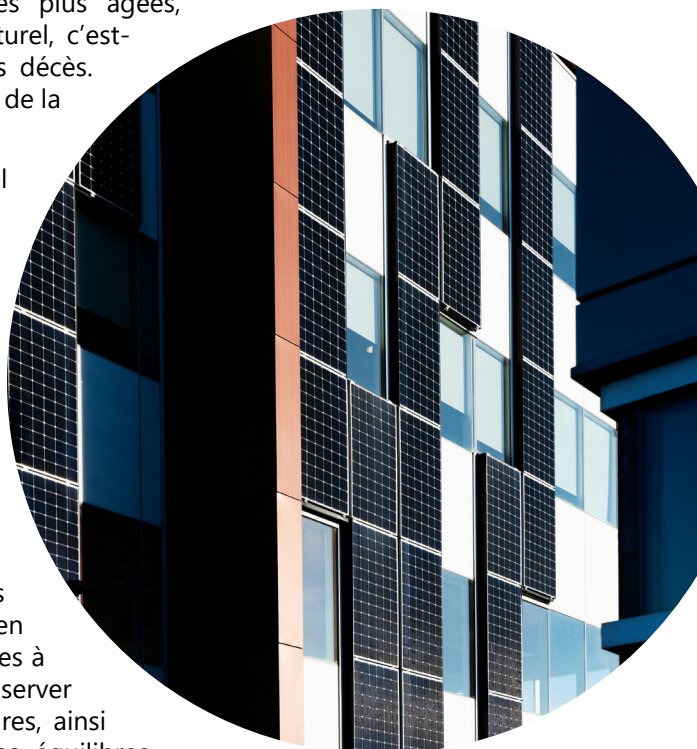
La démographie prend une place croissante dans le débat public : vieillissement de la population, baisse de la fécondité, pression sur les systèmes sociaux. Dans son dossier complet paru le 5 février 2026, l'INSEE présente les chiffres clés de la structure économique et démographique de la France en 2022 et 2024, mettant en évidence des transformations profondes. Les indicateurs sont loin d'être neutres : progression continue de l'âge moyen, poids croissant des générations les plus âgées, ralentissement du renouvellement naturel, c'est-à-dire l'écart entre les naissances et les décès.

Au-delà des volumes, c'est l'équilibre même de la population française qui se recompose.

Les projections démographiques constituent un outil essentiel pour appréhender les grandes tendances auxquelles nous devons nous adapter.

Cette analyse repose sur les projections démographiques de l'INSEE (2021) et territoriales de l'Observatoire des Territoires (2023), utilisées comme scénario de référence pour l'ensemble de l'étude. Ces projections reposent sur une approche cohorte-composante, qui consiste à projeter la population par âge, sexe et territoire en tenant compte de l'évolution des trois composantes démographiques fondamentales : fécondité, mortalité et migrations.

La combinaison de ces deux modèles de projection, dont les hypothèses sont détaillées en annexe 1, permet de mettre en lumière, à l'horizon 2070, des disparités migratoires majeures à l'échelle de l'ensemble du territoire. Elles permettent d'observer l'évolution de la distribution de population sur les territoires, ainsi que la manière dont la dynamique d'âge reconfigure les équilibres territoriaux.



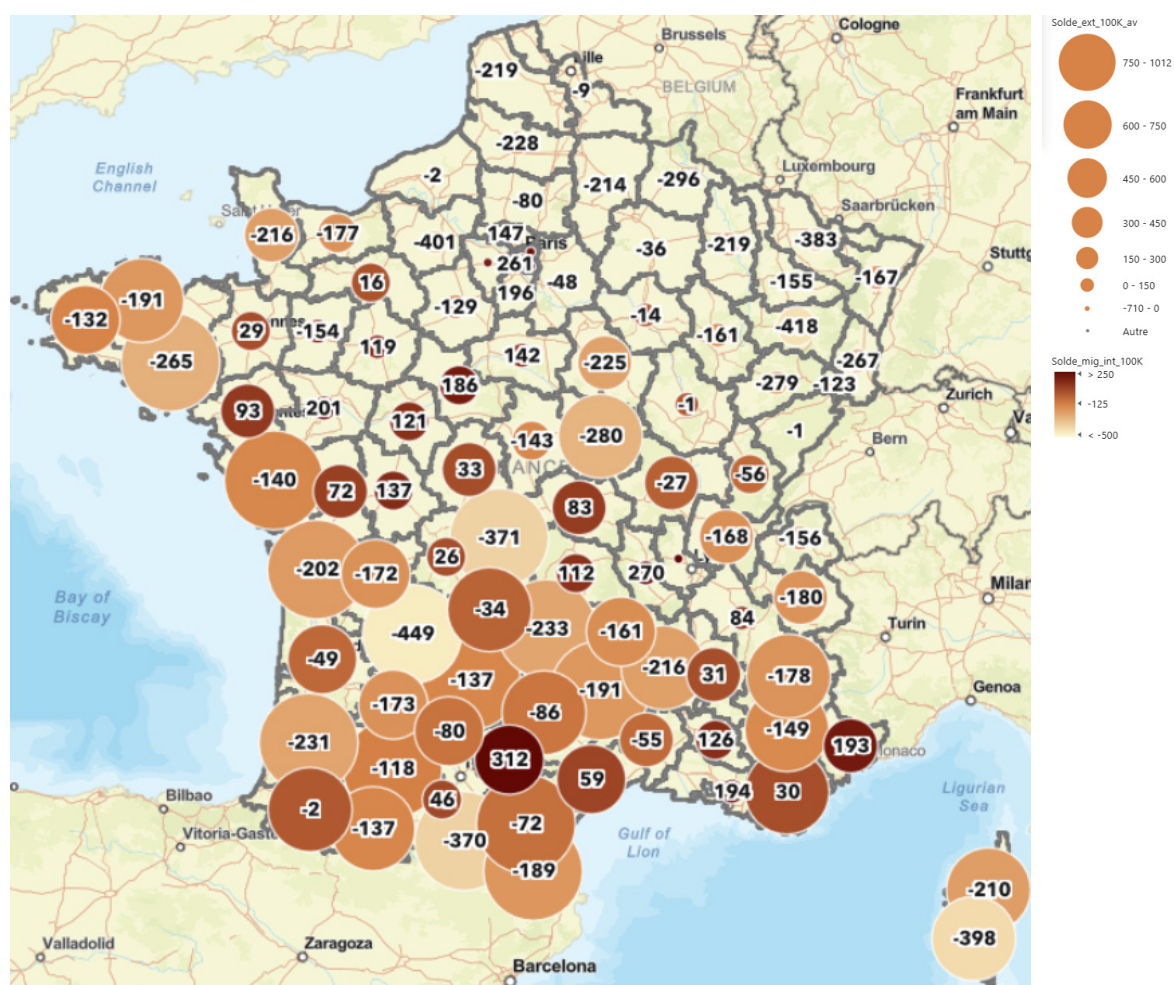
SECTION 1

DYNAMIQUES DE POPULATION ET RÉPARTITION TERRITORIALE (2022-2070)

PROJECTIONS DES FLUX MIGRATOIRES : UNE FRANCE À DEUX VITESSES

À première lecture, la carte donne l'image d'une France nettement déséquilibrée. Une ligne invisible semble couper le territoire en deux. D'un côté, une moitié sud et littorale, traduisant des soldes migratoires internes positifs, parfois très marqués. De l'autre, une large bande nord et nord-est, signalant des pertes internes plus fréquentes.

SOLDE MIGRATOIRE ANNUEL MOYEN INTERNE (COULEUR) ET EXTERNE (TAILLE) POUR 100 000 HABITANTS (2022-2070)



Plusieurs départements sous la diagonale disposent d'un bilan contrasté : un solde migratoire interdépartemental (SI) nettement déficitaire, compensé par un excédent de migrations internationales (SE). D'autres départements combinent une attractivité à la fois interne et internationale. Le Tarn et le Var illustrent ce double dynamisme, avec un SI moyen de +312 et +30 pour 100 000 habitants, et un SE de +562 et +692 pour 100 000 habitants.

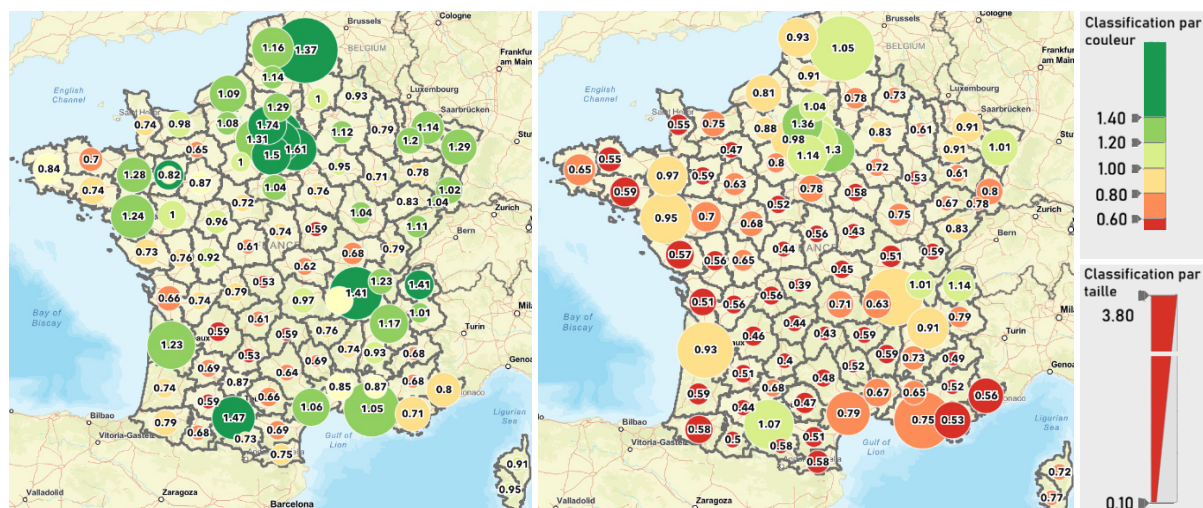
A l'inverse des départements subissent des pertes sur les deux plans, principalement au-dessus de la diagonale dont le solde migratoire demeure durablement déficitaire. Ces écarts notables et durables traduisent une recomposition territoriale à l'échelle nationale plutôt qu'une simple variation conjoncturelle.

SECTION 1

DYNAMIQUES DE POPULATION ET RÉPARTITION TERRITORIALE (2022-2070)

DÉGRADATION DE LA FÉCONDITÉ ET RELAIS URBAINS DE CROISSANCE

PART DÉPARTEMENTALE DE LA POPULATION FRANÇAISE (TAILLE) ET TAUX DE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE (COULEUR) – COMPARAISON 2022-2030 (À GAUCHE) ET 2061-2070 (À DROITE)



La fécondité constitue un paramètre majeur de la dynamique démographique. Sa répartition territoriale interroge : est-elle, elle aussi, marquée par des écarts significatifs selon les espaces ? Les projections mettent en évidence un affaiblissement profond du taux de renouvellement (Naissances/Décès) sur l'ensemble du territoire. Ce constat, qui s'inscrit dans une tendance durable, n'est pas neutre : il engage directement l'évolution de la structure démographique française et modifie les équilibres entre générations.

Les départements à faible densité situés au centre du territoire et le long de la diagonale présentent des variations de population relativement stables dans le temps, mais s'inscrivent déjà dans un déclin démographique marqué par des taux de renouvellement largement négatifs. Cette situation s'explique par une vitesse de vieillissement plus élevée et un âge moyen plus important dans les espaces excentrés des Aires d'Attraction des Villes (AAV).

À l'inverse, la projection fait apparaître une dynamique de croissance de long terme concentrée autour de plusieurs grands pôles départementaux correspondant aux principales aires urbaines : la région parisienne, la région lilloise, les aires lyonnaise, marseillaise, toulousaine, bordelaise, nantaise et niçoise. Ces pôles démographiques se distinguent ensuite selon leur niveau d'attractivité à l'horizon 2070 :

La Loire-Atlantique, la Gironde, la Haute-Garonne, le Rhône vont voir leur population augmenter respectivement de 24 %, 23 %, 22 %, et 11 % entre 2022 et 2070. Pour autant, cette forte croissance démographique n'est engendrée ni par un rebond de natalité, ni par une espérance de vie plus élevée. Par conséquent, ce phénomène semble principalement s'expliquer par les migrations.

Les Bouches-du-Rhône, et l'Île-de-France, ainsi que les Alpes-Maritimes formeraient un deuxième groupe qui verrait leur population se maintenir sur la période avec respectivement une croissance de 2 %, 0 %, et -1 %.

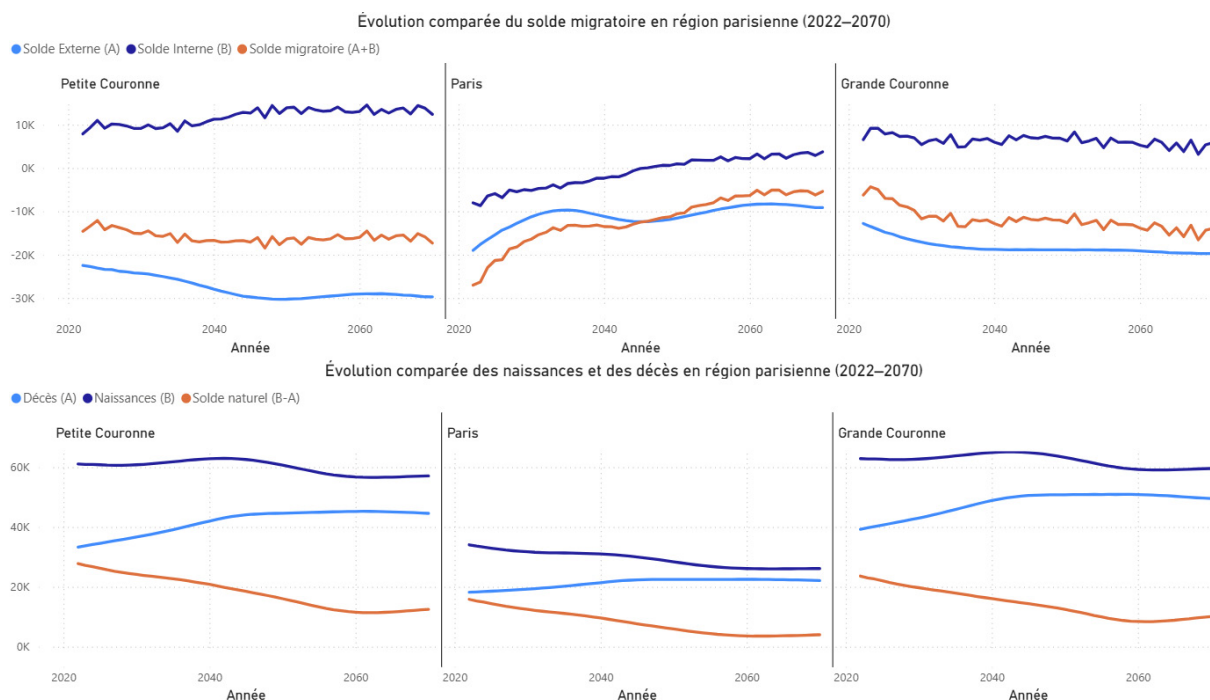
Pour finir, le Nord, malgré un taux de renouvellement positif, verrait ainsi sa population reculer d'environ 7 % d'ici 2070, soit près de 175 000 habitants en moins soit l'équivalent d'une ville comme Saint-Étienne.

SECTION 1

DYNAMIQUES DE POPULATION ET RÉPARTITION TERRITORIALE (2022-2070)

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE : L'EXCEPTION QUI CONFIRME LA RÈGLE

La population francilienne atteindrait un pic autour de 2042, avant d'amorcer un reflux progressif pour retrouver, à l'horizon 2070, un niveau proche de celui observé en 2022. Malgré cette dynamique globale atone, l'Île-de-France demeure la région française présentant l'excédent naturel le plus élevé. Celui-ci s'établit autour de 70 000 personnes en 2024 et, bien qu'en diminution, resterait positif sur l'ensemble de la période, pour atteindre environ 27 000 personnes en 2070.



Paris et sa couronne partagent une évolution commune des décès, caractérisée par une hausse modérée jusqu'au milieu des années 2040, suivie d'une stabilisation jusqu'en 2070. Ce plafonnement de la mortalité coïncide avec le pic national de décès atteint en 2047.

La dynamique des naissances est à la baisse, d'une intensité variable entre Paris, Petite et Grande Couronne, qui ne s'explique pas nécessairement par une baisse de la fécondité mais également à une baisse de la population en âge d'avoir des enfants (15-50 ans). Cette population diminuerait de 19 % sur la période, tandis que le nombre annuel de naissances reculerait de 23 %, traduisant un effet démographique structurel.

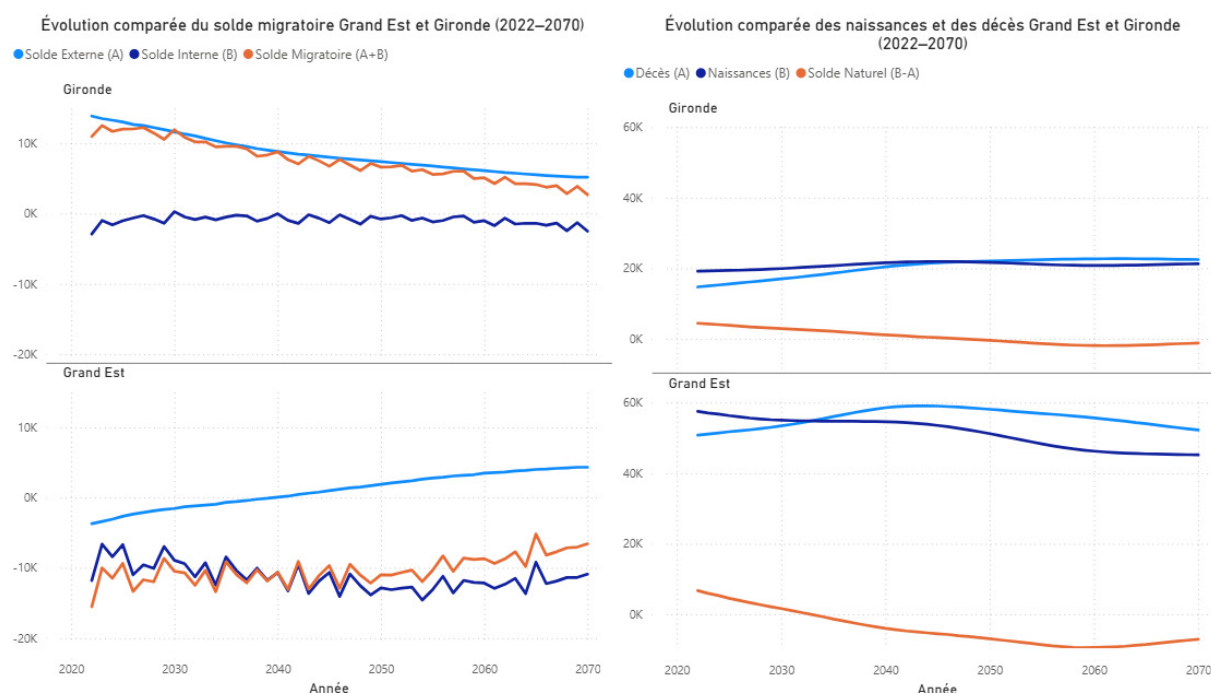
Sur l'ensemble de la période, les composantes natalité/mortalité et migrations internes/externes tendent ainsi à s'annuler, ce qui expliquerait une croissance démographique quasi nulle, estimée en moyenne à +0,03 % par an jusqu'en 2070. Néanmoins, la composante migratoire demeure un déterminant central de l'évolution démographique francilienne. En 2070, l'impact du solde migratoire serait en moyenne 38 % plus élevé que celui du solde naturel, c'est-à-dire les naissances moins les décès, confirmant le rôle structurant des migrations — et en particulier des migrations internationales — dans la dynamique de population de la région.

SECTION 1

DYNAMIQUES DE POPULATION ET RÉPARTITION TERRITORIALE (2022-2070)

GRAND EST ET GIRONDE : DEUX TRAJECTOIRES AUX ANTIPODES

Le Grand Est verrait sa population passer de 5,52 millions d'habitants en 2022 à 4,80 millions en 2070, soit une baisse moyenne de 0,25 % par an. A l'inverse, la Gironde connaîtrait une croissance soutenue, avec une population passant de 1,67 millions à 2,05 millions sur la même période, correspondant à un rythme annuel moyen de +0,4 %. Ce dynamisme placerait la Gironde au quatrième rang des départements les plus peuplés en 2070, derrière le Nord, le Rhône et les Bouches-du-Rhône.



Malgré ces trajectoires démographiques très contrastées, les deux territoires tendent vers un solde naturel durablement déficitaire selon des calendriers distincts. Le Grand Est basculerait dès 2033, mais la Gironde ne franchirait qu'à partir de 2048, soit quinze ans plus tard. Cette divergence s'explique en grande partie par l'évolution des naissances : celles-ci progresseraient de 11 % en Gironde entre 2022 et 2070, alors qu'elles reculeraient fortement dans le Grand Est (-21 %). En conséquence, au point le plus bas de la croissance naturelle, autour de 2060, celle du Grand Est atteindrait -0,2 %, contre -0,1 % pour la Gironde, qui parvient à limiter la dégradation.

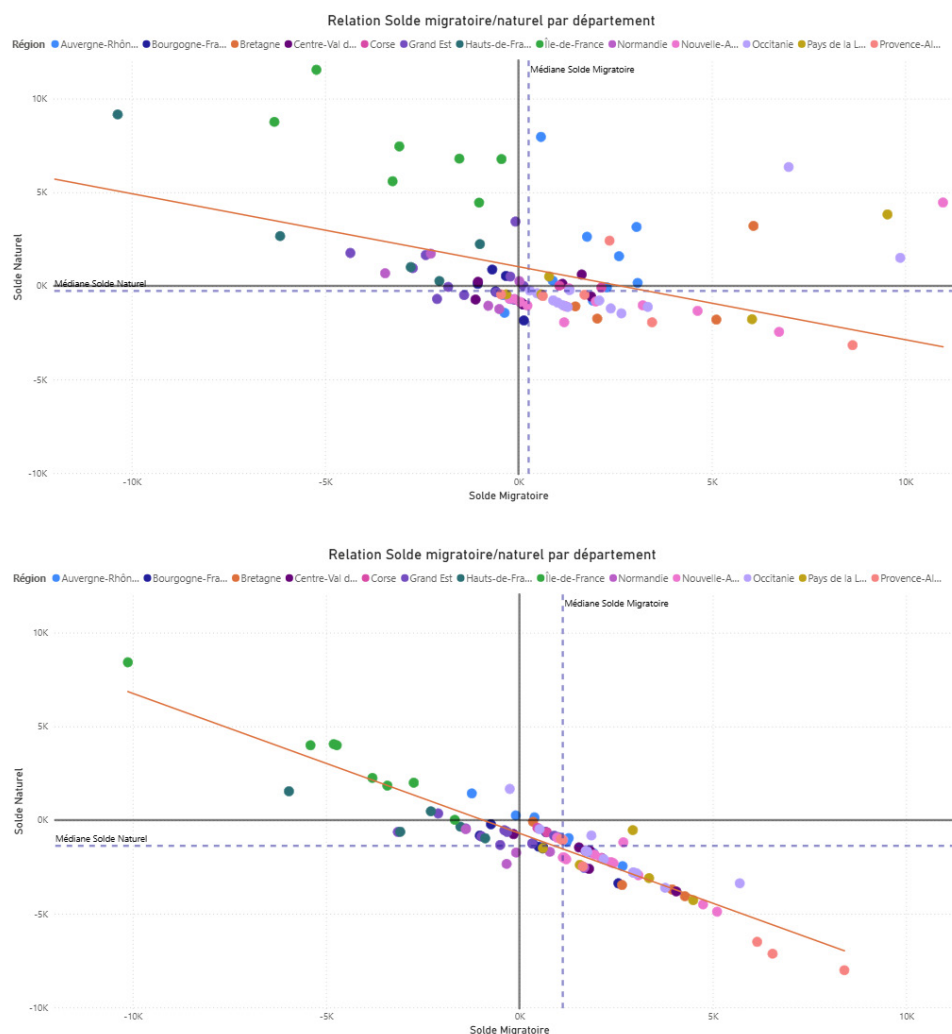
L'écart de trajectoire démographique entre les deux territoires réside donc principalement dans la composante migratoire. Bien que le Grand Est bénéficie d'une dynamique migratoire externe positive sur la période, celle-ci demeure insuffisante pour compenser un déficit structurel élevé. La croissance annuelle moyenne du solde migratoire externe, estimée à +1,6 %, ne permet pas d'inverser la tendance globale. A l'inverse, la Gironde, déjà très attractive en 2022, parvient à maintenir un fort pouvoir d'attraction, malgré une diminution de 75 % de son excédent migratoire sur l'ensemble de la période de projection.

SECTION 1

DYNAMIQUES DE POPULATION ET RÉPARTITION TERRITORIALE (2022-2070)

CONCLUSION TERRITORIALE

RELATION ENTRE LE SOLDE MIGRATOIRE ET LE SOLDE NATUREL PAR DÉPARTEMENT EN 2022 (EN HAUT) ET EN 2070 (EN BAS)



A travers les cas étudiés, nous constatons que les dynamiques territoriales sont hétérogènes et qu'il est difficile d'établir un pattern. Les moteurs de la croissance diffèrent selon les territoires.

A l'horizon 2070, la quasi-totalité des départements bascule vers un solde naturel négatif (hors Île-de-France), réduisant drastiquement la possibilité de compenser un déficit migratoire par la natalité. Ce basculement est cohérent avec le vieillissement généralisé de la population et la contraction des classes d'âge fécondes.

Les distributions observées soulignent la montée en puissance du facteur migratoire dans les

dynamiques démographiques à long terme ainsi que le rôle décisif du « Momentum démographique » qui tend à intensifier la dynamique déjà installée des composantes : naissances, décès, et immigration.

SECTION 2

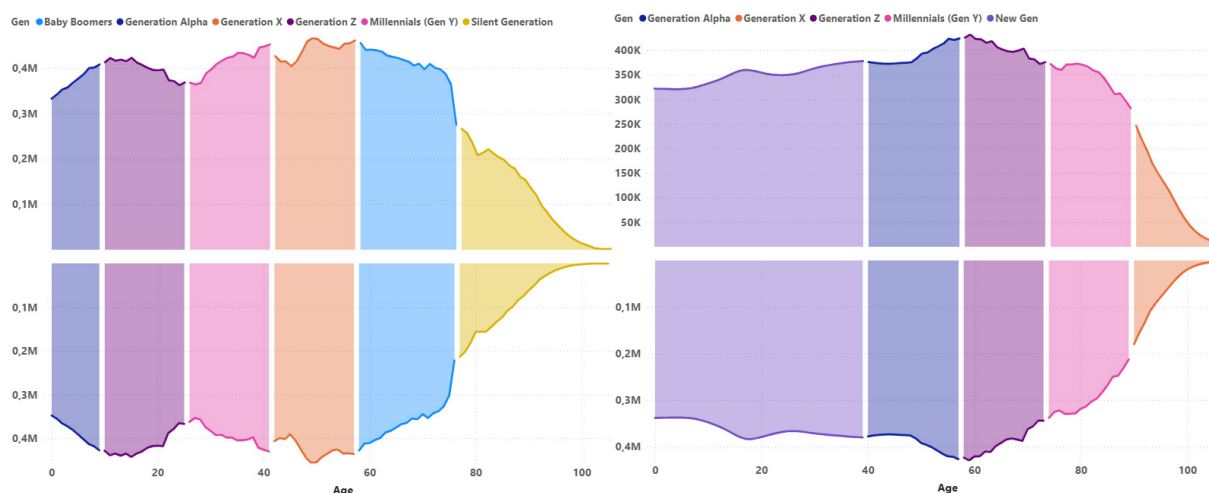
VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : INTENSITÉ ET HÉTÉROGÉNÉITÉ

La seconde partie de l'analyse portera sur la composante âge de la population : son évolution de structure et ses disparités territoriales afin de mieux comprendre comment le vieillissement de la population reconfigure les équilibres territoriaux.

PYRAMIDE DES ÂGES 2022 VS 2070 : UN BASCULEMENT STRUCTUREL

La comparaison des pyramides des âges de l'INSEE, enrichies par une distinction générationnelle et départementale, entre 2022 et 2070 met en évidence une transformation profonde et durable de la structure démographique française. La pyramide, encore relativement équilibrée en 2022, évolue progressivement vers une forme de plus en plus contractée à la base et élargie aux âges élevés, traduisant à la fois le vieillissement de la population et l'affaiblissement du renouvellement démographique. Cette évolution reflète l'étirement des probabilités de survie des générations du baby-boom, dont le passage aux âges avancés entraîne une hausse structurelle du socle à l'extrémité supérieure par rapport à la génération silencieuse.

PYRAMIDE DES ÂGES ET DES GÉNÉRATIONS 2022 (À GAUCHE) ET 2070 (À DROITE)



QUANTILES D'ÂGE : UNE DISTRIBUTION QUI S'ÉTIRE CONSÉQUENCE DE L'AUGMENTATION DE LA LONGÉVITÉ ET DE LA BAISSÉ DE LA NATALITÉ

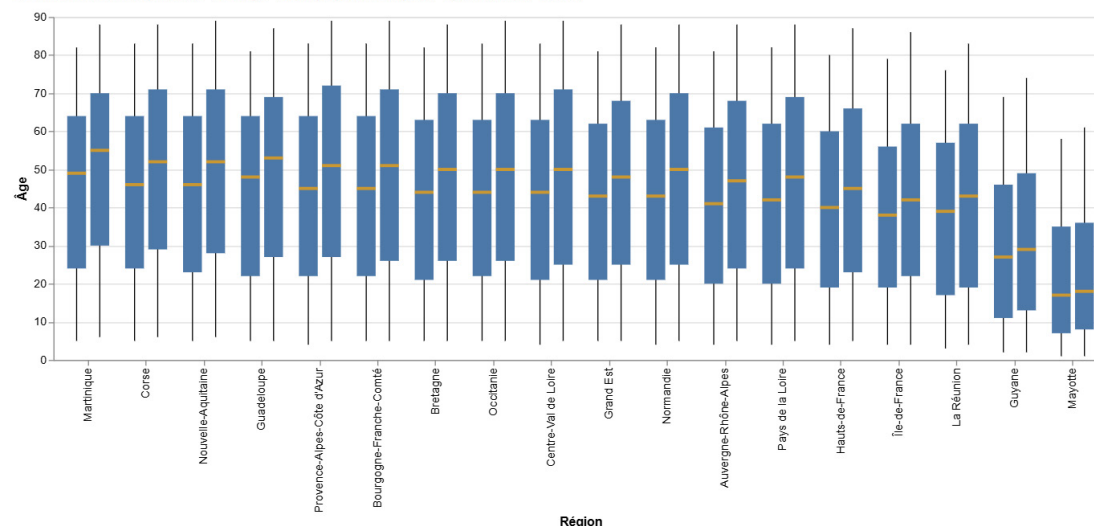
La distribution inter-quantile de l'âge constitue une clé de lecture particulièrement pertinente pour comprendre le basculement structurel mis en évidence précédemment, et en y intégrant une dimension territoriale. La dynamique observée est sans appel : toutes les régions françaises sont concernées par un vieillissement durable et continu de leur structure d'âge.

SECTION 2

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : INTENSITÉ ET HÉTÉROGÉNÉITÉ

DISTRIBUTION INTERQUANTILE DE L'ÂGE DE LA POPULATION PAR RÉGION (2022-2070)

Distribution interquantile de l'âge de la population par région (2022–2070)



A première vue, le déclin de la génération des baby-boomers, qui représente aujourd'hui environ 21 % de la population française, aurait pu constituer un point d'inflexion voire de ralentissement de la dynamique d'âge.

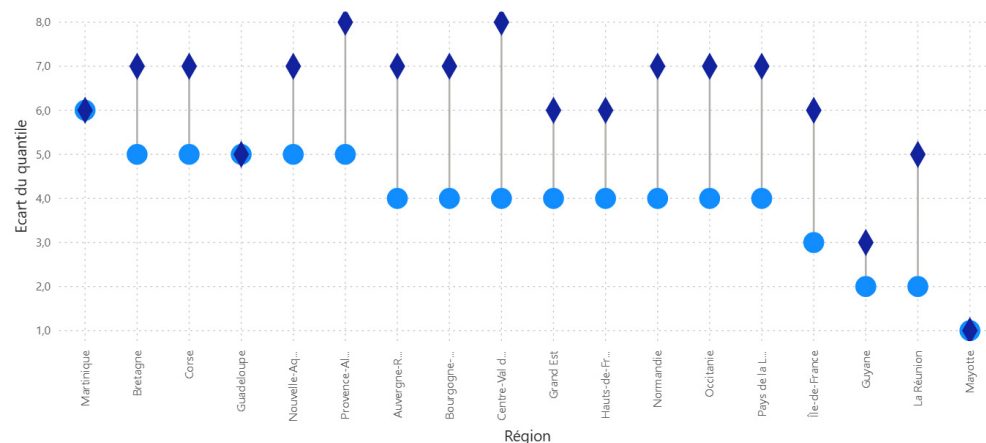
Or, les projections montrent qu'entre 2050 et 2070, la distribution d'âge poursuit son ascension, à un rythme plus modéré, mais sans retournement de tendance. Si ces derniers sont progressivement remplacés par la génération X (1965–1980), numériquement moins importante, ce phénomène devrait mécaniquement tirer le quantile supérieur vers le bas. Toutefois, cet effet est contrebalancé par deux forces majeures :

- l'allongement de l'espérance de vie, qui accroît la probabilité de survie aux âges élevés ;
- la contraction de la masse cumulée des générations situées sous le seuil du quantile, qui maintient une pression relative forte sur les quantiles supérieurs. Ainsi, malgré des cohortes de remplacement moins nombreuses, le seuil d'âge du Q75 continue de progresser.

EVOLUTION DU QUANTILE 25 ET 75 (EN HAUT), QUANTILE 10 ET 90 (EN BAS) ENTRE 2022 ET 2070

Evolution du quantile 25 et 75 par Région entre 2022 et 2070

● Variation quantile inférieur ● Variation quantile supérieur

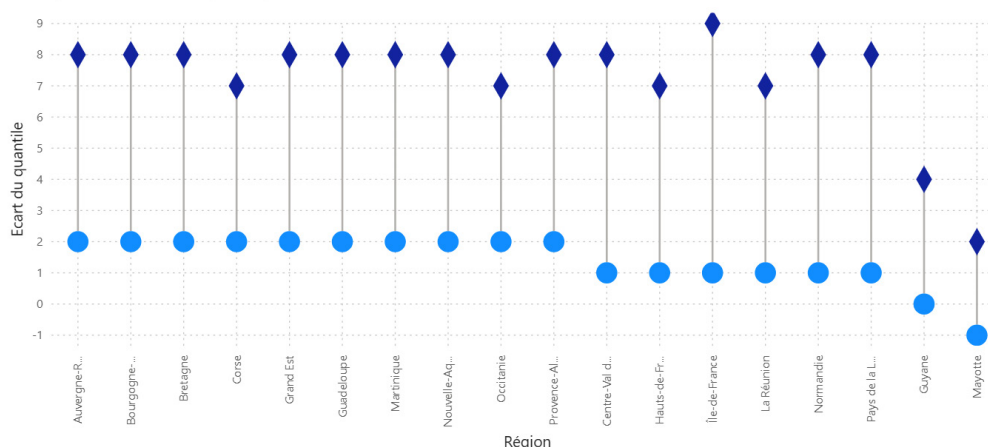


SECTION 2

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : INTENSITÉ ET HÉTÉROGÉNÉITÉ

Evolution du quantile 10 et 90 par Région entre 2022 et 2070

● Variation quantile inférieur ● Variation quantile supérieur



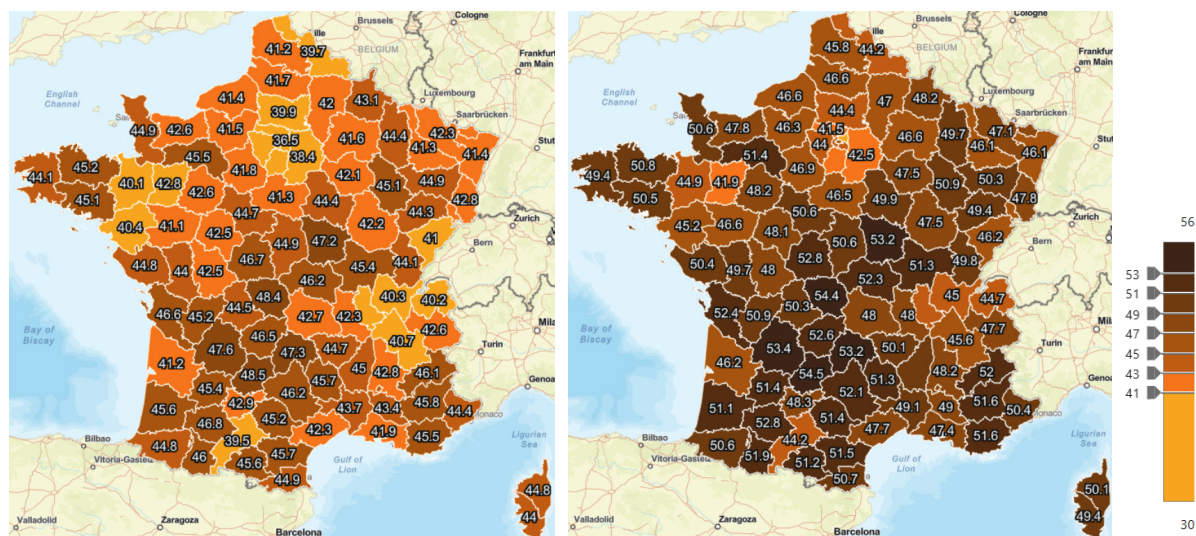
Les différentiels de progression sont particulièrement marqués aux extrêmes de la distribution (Q10 et Q90). De plus, le graphique d'évolution des quantiles entre 2022 et 2070 met en évidence une asymétrie de vitesse conséquente qui révèle une hausse de la queue droite de la distribution beaucoup plus rapide que la contraction de la queue gauche, confirmant que le vieillissement s'opère avant tout par le haut de la distribution.

L'ÂGE MOYEN, SYMPTÔME D'UN TOURNANT DÉMOGRAPHIQUE

L'âge moyen de la population progresse fortement jusqu'à 2070, avec une augmentation de 5,3 années à l'échelle nationale.

Le vieillissement est particulièrement marqué dans plusieurs départements de Nouvelle-Aquitaine et d'Occitanie. La Creuse en constitue une illustration : déjà élevé en 2022 (48,4 ans), son âge moyen atteindrait 54,4 ans en 2070. Cette évolution est le résultat à la fois d'un taux de renouvellement durablement déficitaire et à une attractivité migratoire très faible pour les plus jeunes. En effet, le solde migratoire interne des 0-30 ans en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie atteindrait respectivement -465 et -219 pour 100 000 habitants par an en moyenne.

ÂGE MOYEN PAR DÉPARTEMENT EN 2022 (À GAUCHE) ET 2070 (À DROITE)



SECTION 2

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : INTENSITÉ ET HÉTÉROGÉNÉITÉ

Le graphique met également en évidence un lien net entre les Aires d'Attraction des Villes (AAV) et le niveau d'âge moyen. Les AAV de Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille ou Nantes présentent en 2022 une population en moyenne 1,7 an plus jeune que le reste du territoire, reflet de l'attractivité des métropoles pour les étudiants et les jeunes actifs.

Malgré ces écarts de niveau, la dynamique de vieillissement apparaît relativement homogène. La progression de l'âge moyen se situe, pour l'ensemble des départements, entre 5,8 % et 8,2 %, avec une forte concentration autour de 7,4 %. Les différences observées tiennent principalement à la structure démographique initiale, en particulier à la natalité et aux migrations. Les départements caractérisés par un indice de renouvellement positif — notamment l'Île-de-France, le Nord, la Haute-Garonne, et dans une moindre mesure la Loire-Atlantique, la Gironde ou le Rhône — connaîtraient une accélération légèrement plus contenue du vieillissement.

SECTION 3

BABY-BOOMERS : LA BASCULE DÉMOGRAPHIQUE ?

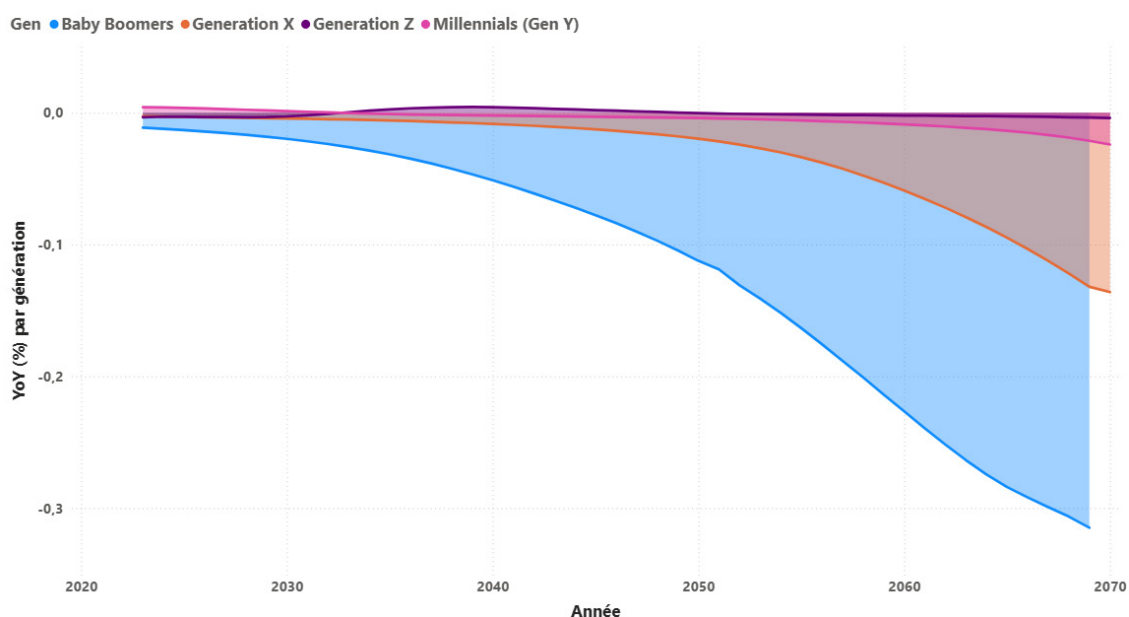
Cette partie a pour objectif d'analyser spécifiquement l'impact des baby-boomers sur la structure de la population française et d'en quantifier, à l'horizon 2050, les conséquences démographiques. Cette génération, par son poids numérique exceptionnel et par son avancée progressive dans les âges élevés, constitue un facteur central de transformation de la pyramide des âges, influençant simultanément le vieillissement de la population, la dynamique de la mortalité et, plus largement, l'évolution du solde naturel.

LA FRANCE DES BABY-BOOMERS, JUSQU'À QUAND ?

En 2022, les baby-boomers représentent encore 21% de la population française, cette part atteint les 30% dans certains départements.

L'accélération de la part des baby-boomers dans les décès totaux met en évidence le déclin de cette cohorte sur l'ensemble de la période 2022–2050. A l'horizon 2030, la baisse de la part des baby-boomers devient généralisée. En 2040, le recul s'accroît nettement. A l'horizon 2050, la part des baby-boomers devient marginale sur l'ensemble du territoire : cette convergence marque la fin du rôle structurant des baby-boomers dans la composition par âge de la population. Cette dynamique d'extinction est-elle si spéciale ?

TAUX DE VARIATION RELATIVE DE LA POPULATION PAR COHORTE



A l'échelle nationale, le déclin progressif de la cohorte des baby-boomers s'accompagne d'une accélération continue de son tarissement, directement liée à l'augmentation de la probabilité de décès avec l'avancée en âge. La dynamique change nettement à partir de 2040 : la cohorte se contracte alors d'environ 5 %, puis de 11 % à l'horizon 2050, avant d'entrer dans une phase de déclin très rapide, proche d'une diminution d'un tiers par an à partir de 2070.

À l'inverse de la génération précédente, la Silent Generation, les baby-boomers conservent un socle démographique plus massif et plus concentré dans le temps. Les quotients de décès s'étalent moins et se resserrent davantage sur les âges les plus élevés, ce qui accentue l'effet de concentration des sorties démographiques et renforce l'idée d'un véritable choc générationnel.

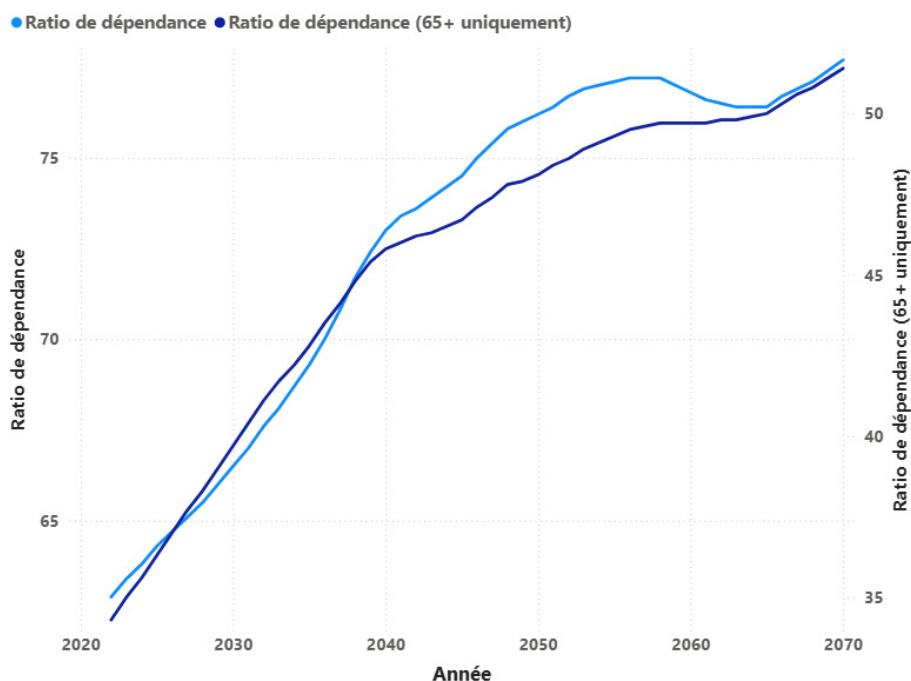
SECTION 3

BABY-BOOMERS : LA BASCULE DÉMOGRAPHIQUE ?

EFFET NET DES BABY-BOOMERS SUR LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

Pour conclure la partie démographie de l'étude, le ratio de dépendance comparera la population en âge de travailler contre la population retraitée (65 ans et plus) ainsi que la population de moins de 15 ans.

TAUX DE VARIATION RELATIVE DE LA POPULATION PAR COHORTE



Le taux actuel (total), en 2026, est de 65 non actifs pour 100 actifs ou en âge de travailler. Nous utiliserons également un ratio uniquement des retraités (65+) qui, en 2026, est de 37 retraités pour 100 travailleurs potentiels sur la France. Ce taux déjà peu soutenable est, en réalité, assez faible par rapport aux projections. En effet, les deux ratios de dépendance s'accroissent jusqu'en 2040 pour atteindre 76 pour 100 (total) et 46 pour 100 (65+). Au-delà de 2040, les ratios continuent à se dégrader : ils continuent de croître jusqu'en 2070 marquant une dynamique auto-entretenue difficile à inverser.

Les conséquences économiques et sociales sont directes. L'augmentation du ratio de dépendance exerce une pression croissante sur les systèmes de retraite et de protection sociale, dont l'équilibre repose sur la solidarité intergénérationnelle. Moins d'actifs pour financer davantage de pensions implique un effort contributif plus élevé, un allongement de la durée d'activité ou un ajustement du niveau des prestations.

Pour autant ces ordres de grandeur doivent être inscrits dans une perspective européenne. En comparaison, la France part d'une situation relativement contenue : selon une étude Eurostat (Eurostat, 2023), en 2020 son ratio de dépendance des 65+ était inférieur à celui de l'Allemagne (32% pour la France contre 33,7% pour l'Allemagne) mais légèrement au-dessus de la moyenne de la zone euro (32%). Autrement dit, le niveau actuel ne constitue pas une anomalie.

En projection à 2070, le rapport du vieillissement de la Commission Européenne inverse les tendances l'Allemagne, meilleure élève, disposerait d'un ratio 280bps inférieur à celui de la France et 180bps inférieur à la moyenne UE (Commission européenne, 2024). Ainsi, l'accélération française s'intègre dans une dynamique structurelle des économies développées.

SECTION 3

BABY-BOOMERS : LA BASCULE DÉMOGRAPHIQUE ?

CONCLUSION

Vieillesse accélérée, concentration des décès des baby-boomers, progression du ratio de dépendance : tous ces indicateurs pointent vers une même direction : la France entre dans une phase de vieillissement structurel, durable mais territorialement différencié. La transition démographique engagée ne relève pas d'un ajustement conjoncturel, mais d'un basculement profond des équilibres d'âge et de territoires qui s'inscrit dans le temps long.

Sur le plan macroéconomique, le vieillissement structurel et la moindre croissance démographique modifie la composition de la population active, pèse potentiellement sur la croissance et transforme la structure de la consommation. Le vieillissement n'est donc pas seulement une donnée statistique : il redéfinit en profondeur les équilibres économiques, sociaux et territoriaux du pays.

Quelles implications pour le marché immobilier ?

Dans ce contexte, le marché immobilier ne peut rester inchangé. La restructuration démographique agit comme une composante fondamentale de l'équilibre entre offre et demande de logements et trois ruptures majeures se profilent :

D'abord, la divergence démographique territoriale devrait peser sur la valorisation et la croissance du parc immobilier. Les cartes d'attractivité migratoire et naturelle (Section 1.a et 1.b) montrent un clivage structurant entre le Sud/Ouest attractif contre le Nord/Est en déclin sur le plan migratoire et les grandes aires urbaines excédentaires contre les zones rurales déficitaires sur le plan naturel. Résultat : dans les territoires déjà attractifs, la dynamique démographique prolonge les tensions existantes. À l'opposé, le Grand Est ou le Centre-Val de Loire, par exemple, devront gérer un parc surdimensionné face à une demande qui faiblit. Deux France immobilières, avec des logiques de marché radicalement différentes.

Ensuite, le vieillissement va transformer ce que les ménages recherchent dans un logement. L'âge moyen devrait passer de 42 à 47 ans d'ici 2070 et le ratio de dépendance de 63 à 78 pour 100. Ces chiffres ne restent pas abstraits : ils signifient davantage de besoins en accessibilité — ascenseurs, plain-pied, proximité des transports et des services de santé. Le parc devra s'adapter, ou se déprécier. Par ailleurs, les parcours résidentiels changent : on reste plus longtemps dans son logement, on hérite plus tard, on décohabite moins vite. Autant de phénomènes qui ralentissent la rotation et figent une partie du parc. Ce changement de paradigme implique une reconfiguration du modèle productif du secteur en allouant plus de ressources à la rénovation, la revalorisation, et l'adaptation au vieillissement probablement au détriment d'un modèle centré sur la croissance du volume construit.

Enfin, le déclin démographique des baby-boomers pourrait avoir des répercussions majeures sur le parc résidentiel. Cette génération détient aujourd'hui presque 27 % des résidences principales et 33% des résidences secondaires (Observatoire des territoires, 2023). Entre 2040 et 2070, leur disparition progressive devrait déclencher une vague de transmissions patrimoniales. Il est difficile de prédire comment le marché absorbera ce flux mais il est certain que cela affectera la liquidité, la structure de la propriété, et potentiellement les prix. Ce transfert générationnel représente une transition majeure pour le marché immobilier français.

En réalité, tout cela pose une question simple mais essentielle : le marché immobilier français est-il prêt à absorber cette double contrainte de vieillissement massif et de divergence territoriale croissante ?

La seconde partie de cette étude examinera comment les évolutions démographiques projetées se traduisent en besoins en logements et dans quelle mesure la dynamique démographique à l'œuvre est susceptible de créer, selon les territoires, des tensions ou surplus persistants sur le marché du logement.

BIBLIOGRAPHIE

INSEE. (2021). Projections de population 2021-2070 pour la France. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

INSEE. (2022). Projections départementales de population par âge et sexe. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

INSEE. (2023). Recensement de la population : séries historiques et structures par âge. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

SDES. (2023). Le parc de logements en France : séries statistiques. Paris : Service des données et études statistiques, Ministère de la Transition écologique.

Observatoire des territoires. (2023). Indicateurs territoriaux : dynamiques démographiques et résidentielles. Paris : Agence nationale de la cohésion des territoires.

Eurostat. (2023). Population structure and ageing indicators. Luxembourg : Office statistique de l'Union européenne.

Commission européenne. (2024). The 2024 Ageing Report: Economic and budgetary projections for the EU Member States (2022-2070). Bruxelles : Commission européenne.

SDES. (2023). Structure du parc de logements par âge des propriétaires. Paris : Service des données et études statistiques, Ministère de la Transition écologique.

INSEE. Omphale 2022. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

Annexe 1 : Hypothèses retenues pour le modèle démographique

INSEE. (2021). Projections de population 2021-2070 pour la France. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

Caractéristiques		hypothèses centrales
Fécondité	Indice conjoncturel de fécondité	1,80 à partir de 2023
	Age moyen à la maternité	en hausse jusqu'à 33,0 ans en 2052 stable ensuite
Espérance de vie	Espérance de vie à la naissance des femmes	90,0 ans en 2070
	Espérance de vie à la naissance des hommes	87,5 ans en 2070
Migration	Valeur du solde migratoire	+ 70 000 par an sur toute la période

Observatoire des territoires. (2023). Indicateurs territoriaux : dynamiques démographiques et résidentielles. Paris : Agence nationale de la cohésion des territoires. Issu du modèle Omphale 2022, scénario central 2070 à partir du recensement 2018

Composantes	Hypothèses centrales
Fécondité	Baisse de l'ICF parallèle à la tendance centrale de la DSDS : 1,87 à 1,8 de 2018 à 2023 puis constance jusqu'en 2070
Espérance de vie	Gains d'espérance de vie parallèle à la tendance centrale France entière de la DSDS : EDV Femmes 85,4 ans en 2018 et 90 ans en 2070. EDV Hommes : 79,5 ans en 2018 et 87,5 ans en 2070
Migrations avec l'étranger	France entière : + 87 000 par an jusqu'en 2020 Puis +70 000 par an jusqu'en 2070



NEXIALOG
CONSULTING

THINK SMART  ACT DIFFERENT