



**NEXIALOG**  
CONSULTING

# GRANDE TRANSMISSION PATRIMONIALE ET DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE :

VERS UN EFFONDREMENT DE  
L'IMMOBILIER FRANÇAIS ?

**BU FINANCIAL MARKETS & INVESTMENTS**

**Athanase DE LASSUS**, Senior Manager  
**Hugo RAPIOR**, Responsable R&D Actuariat  
**Dmitri BORISSOV**, Senior Manager  
**Titouan MIGEON**, Consultant

23/04/2026

# SOMMAIRE

---

	INTRODUCTION .....	1
<b>01</b>	<b>UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE .....</b>	<b>2</b>
<b>02</b>	<b>DU NATIONAL AU LOCAL : GAGNANTS, PERDANTS ET SPÉCIALISATIONS .....</b>	<b>8</b>
<b>03</b>	<b>DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE ET IMPACT DES BABY- BOOMERS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER .....</b>	<b>12</b>
<b>04</b>	<b>DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ? .....</b>	<b>17</b>
	<b>RÉFÉRENCES.....</b>	<b>23</b>

# INTRODUCTION

## DÉMOGRAPHIE ET ENJEUX DE LOGEMENT

La conclusion dressée dans notre premier article « Une France vieillissante aux trajectoires démographiques contrastées » [I] souligne une tendance profonde rendant inévitable les bouleversements démographiques ainsi que l'aggravation d'une fracture territoriale qui a déjà eu lieu. En l'absence de politiques publiques ou d'adaptation du secteur immobilier pour redynamiser certains territoires et réduire les tensions des autres, le risque d'une rupture du modèle immobilier résidentiel actuel s'accroîtra.

Comment ces risques peuvent-ils se matérialiser ? Quel serait, par exemple, l'impact de la baisse annuelle de 0,25% de la population du Grand Est sur le marché du neuf et de l'ancien ? Plutôt que de projeter des prix — exercice hasardeux tant les paramètres de marché sont imbriqués — ce modèle s'appuie sur une logique de besoins, c'est-à-dire un volume de logements requis pour héberger chaque ménage. Les besoins dépendent étroitement de la structure par âge, de la dynamique des ménages et des changements de résidences associées au cycle de vie : décohabitation, vieillissement à domicile, vacance, résidences secondaires ou succession.

Cette partie vise ainsi à analyser comment les évolutions démographiques projetées se traduisent en besoins de logements, en distinguant les effets de volume de population de ceux liés à la transformation de la structure des ménages et des modes d'occupation. L'objectif est d'identifier dans quelle mesure la dynamique démographique à l'œuvre est susceptible de créer, selon les territoires, des tensions persistantes sur le marché du logement ou, au contraire, des situations de surplus et de vacance structurelle. Les besoins seront comparés avec le stock départemental projeté en base 2022 à l'aide de différents scénarios. L'objectif est d'avoir un ordre de grandeur de la progression naturelle du nombre de logements par département.

## TOUR D'HORIZON D'UN MARCHÉ IMMOBILIER DÉJÀ ÉREINTÉ

Le marché immobilier français souffre d'un mal ancien : une offre structurellement insuffisante face à la demande des ménages, particulièrement dans les métropoles, alimentant une pénurie nette et des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages modestes [II].

Des facteurs macroéconomiques ont amplifié ces tensions. Entre 2010 et 2022, les prix immobiliers ont progressé de façon soutenue et quasi continue : d'après les indices de l'Insee et les données des Notaires de France [III], le prix moyen des logements anciens en France métropolitaine a augmenté d'environ +30 % à +35 % sur la période, passant de 2 800–2 900 €/m<sup>2</sup> en 2010 à plus de 3 600–3 800 €/m<sup>2</sup> en 2022. Cet équilibre s'est maintenu grâce à une politique monétaire accommodante, avec des taux d'intérêt restés proches de 1 % jusqu'en 2021. Le resserrement brutal à partir de 2022 — dépassant 3 %, puis 4 % en 2023 — a rompu cet équilibre et renchéri significativement le coût d'accès à la propriété [III].

Les conséquences sur l'activité immobilière sont nettes. Du côté de la construction, le SDES (Service des données et études statistiques) recense 378 806 logements autorisés en 2025, soit un niveau inférieur de 9 % à la moyenne des cinq dernières années [IV]. Du côté des transactions, le marché de l'ancien s'est également contracté : selon les Notaires de France, les ventes ont chuté à environ 780 000 transactions cumulées en 2024, en recul de près de 17 % par rapport à 2023, retrouvant des niveaux comparables à ceux de 2015 [IV].

# 01. UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

## MÉTHODOLOGIE

Le nombre de résidences principales dépend principalement du nombre de ménages — c'est-à-dire un ensemble de personnes qui habitent dans un même logement — de l'évolution de leur taille moyenne, et de l'évolution de la structure d'âge. Les ménages, quant à eux, sont projetés à partir du modèle démographique développé dans notre précédente analyse [1] — lequel projette la population française à l'horizon 2070 par département, tranche d'âge et sexe. En appliquant à ces projections les taux de formation de ménages observés par classe d'âge, il est possible d'estimer l'évolution du nombre de ménages et, par extension, la demande structurelle en résidences principales sur l'ensemble du territoire.

3 scénarios sont retenus pour projeter la croissance du stock de logements par département :

CONSTANT	Application du taux annuel moyen observé sur la période 2016–2022, corrigé à la baisse de 50 % afin de refléter la baisse de la croissance du volume de logements depuis 2024
CONVERGENT ZERO	Convergence progressive du taux de croissance du parc vers zéro selon une fonction exponentielle, paramétrée par un coefficient de convergence $\tau=10$ ans
CROISSANCE PILOTÉE	Que cherche à montrer ce scénario ? Une croissance du parc déterministe, indexée sur l'évolution du nombre de ménages. Le parc progresse au rythme des variations annuelles de ménages, avec un décalage temporel de 2 ans afin de refléter les délais de construction et un plancher à $-0,5$ % par département et par an afin d'intégrer un seuil de destruction nette.

4 scénarios sont retenus pour projeter l'évolution de la répartition selon l'âge des monopropriétaires, multipropriétaires et non-propriétaires à horizon 2070 :

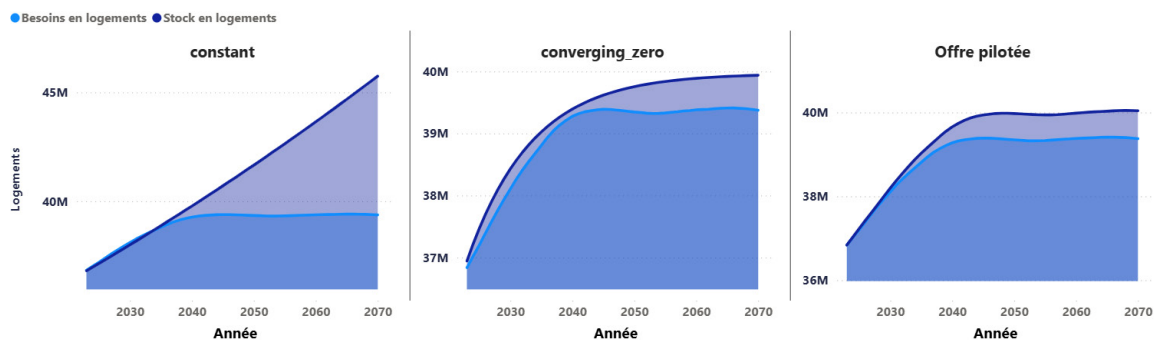
CONSTANT	Maintien de la même structure d'âge du parc immobilier observée en 2022 sur les années à venir jusqu'en 2070
BOOM	Augmentation annuelle du nombre de propriétaires et multipropriétaires de 1%, traduisant un contexte favorable à l'accession
NOUVEAUX ENTRANTS	Décalage annuel de 0,1 ans de l'âge moyen d'accès à la propriété (Moyenne historique du décalage de l'âge moyen depuis 1990), entraînant un vieillissement de la structure des propriétaires
CRISE	Diminution annuelle du nombre de propriétaires et multipropriétaires de 1%, reflétant un contexte économique défavorable

## UN DIAGNOSTIC STRUCTUREL COMMUN : LE PLAFONNEMENT DES BESOINS

Quel que soit le scénario retenu, les besoins en logements augmentent jusqu'au milieu des années 2030, avant d'entrer dans une phase de stagnation, voire de légère inflexion. Cette dynamique reflète la combinaison d'une croissance démographique nulle, du vieillissement de la population et de la stabilisation du nombre de ménages à long terme.

# 01. UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

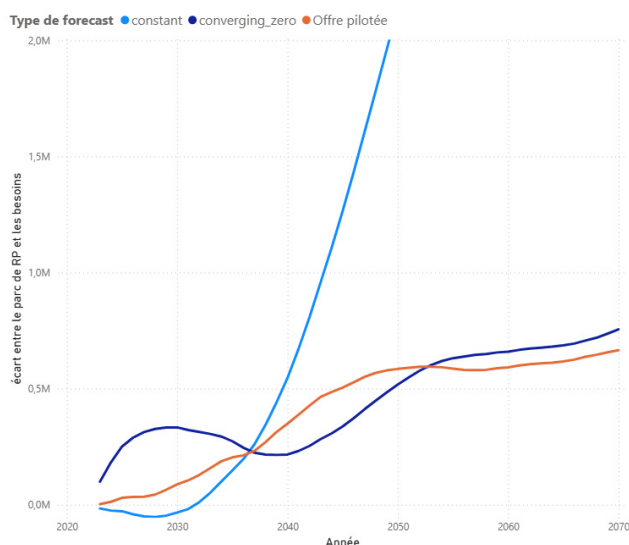
## Décomposition du stock de logements et besoins démographiques (2022–2070)



À l'inverse, les trajectoires du stock de logements divergent fortement selon le type de projection :

- Le scénario constant conduit à une croissance continue du parc mais complètement dissociée de la dynamique de la demande.
- Le scénario *Converging Zéro* se distingue par une dynamique de surplus rapide à court et moyen terme, synonyme d'une demande pour la période 2022-2028 plus faible que 2016-2022. La vitesse de croissance du parc immobilier décroît de 70% en 10 ans. Cette baisse significative ne suffit pas pour suivre le plafonnement des besoins dès 2045.
- Le scénario de croissance pilotée reproduit la logique des promoteurs : on observe la demande en logements à  $t_0$  et le logement est livré 2 à 5 ans plus tard. Celui-ci s'ajuste à la progression des besoins jusqu'en 2035, mais le décalage structurel de deux ans empêche toute synchronisation avec l'inflexion de la demande. À partir de 2040, l'écart cumulé dépasse 500 000 logements. C'est précisément ce que les projections démographiques permettent de corriger.

## Surplus du parc immobilier en fonction des scénarios entre 2023 et 2070



Ces écarts illustrent la sensibilité de l'offre immobilière aux hypothèses retenues. Même dans le scénario constant — où le parc croît uniquement de +0,4 % par an — le surplus atteint 5,7 millions de logements en 2070 : un chiffre irréaliste, mais révélateur de la rupture entre l'évolution naturelle des besoins et la trajectoire historique du parc.

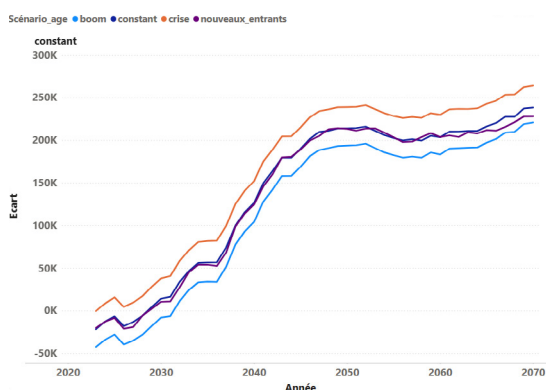
# 01. UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

## UN STOCK LONG TERME EN SURCAPACITÉ ET DES DISPARITÉS CROISSANTES SELON LES HYPOTHÈSES DE PROJECTION (2022-2070)

Alors que les tensions sur le marché immobilier s'intensifient en 2026, les projections révèlent un déséquilibre croissant entre besoins en logements et stock projeté, quel que soit le scénario retenu. L'intensité de la divergence varie toutefois selon la dynamique de projection du stock, les points d'inflexion étant atteints à des périodes différentes.

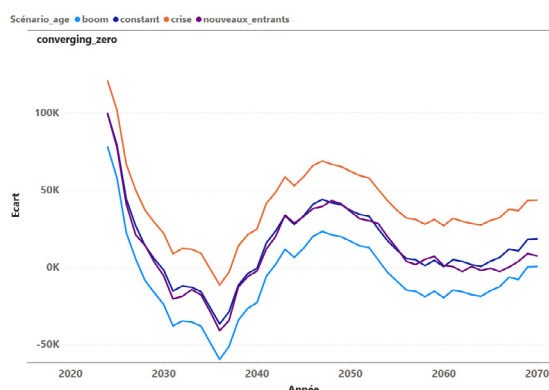
Les scénarios d'âge d'accès à la propriété jouent également un rôle significatif : l'écart entre le scénario crise et le scénario boom représente environ 2,2 millions de besoins supplémentaires en 2070, avec un impact de 3,5 % à 5,4 % du parc immobilier total sur les projections de stock selon le scénario retenu.

### ECART DE VARIATION ANNUELLE ENTRE LES BESOINS ET LE STOCK PAR SCÉNARIO D'ÂGE ET DE PROJECTION



#### Scénario de stock constant

À vitesse de croissance du stock constant, les écarts divergent fortement dès 2036, dépassant les 100 000 logements de surplus pour le scénario crise et 3 ans après pour le scénario boom. Les deux trajectoires convergent ensuite autour de 230 000 logements excédentaires.



#### Scénario de stock Converging Zero

La divergence est nettement plus contenue, oscillant entre -50 000 et +100 000 logements sur la période, avec une trajectoire plus instable. Ce scénario suggère un ajustement partiel du stock, au prix de tensions ponctuelles.

Trois phases structurent la dynamique :

**2022-2037 :**  
PHASE D'ABSORPTION DE  
L'EXCÉDENT INITIAL

La période est marquée par une diminution rapide de l'écart hérité de 2022, traduisant une phase de résilience relative de la demande en résidences principales malgré le surplus initial.

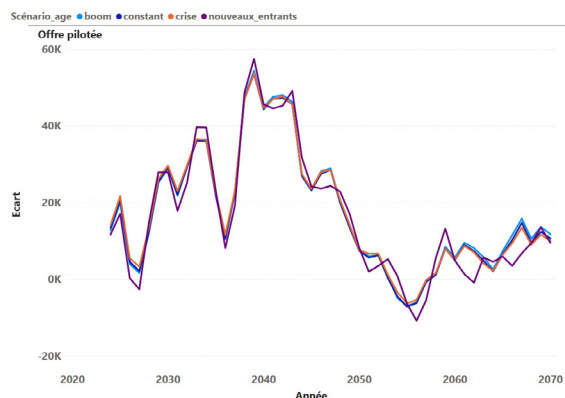
**2038-2048 :**  
HAUSSE PROGRESSIVE D'UN  
EXCÉDENT D'OFFRE

Bien que le rythme de croissance du stock demeure 80 % inférieur à celui observé en 2022. Cette modération s'accompagne d'une contraction plus marquée de la demande.

**2049-2070 :**  
CONVERGENCE VERS  
L'ÉQUILIBRE.

L'écart entre variation des besoins et évolution de l'offre tend progressivement vers zéro, signalant une stabilisation structurelle et une convergence vers un équilibre de long terme entre offre et demande.

# 01. UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE



## Scénario de stock Offre pilotée

Le scénario d'offre pilotée constitue la trajectoire la plus précise, car dépendant des variations de demande. Toutefois, si ce scénario réduit les déséquilibres à long terme, il présente une instabilité plus marquée malgré un écart-type du gap offre-demande de 63 000 logements par an soit 5 fois plus faible que le scénario constant. Cela s'explique par son calibrage à l'échelle départementale : l'offre réagit aux variations locales de la demande, dont l'agrégation au niveau national peut générer des fluctuations résiduelles.

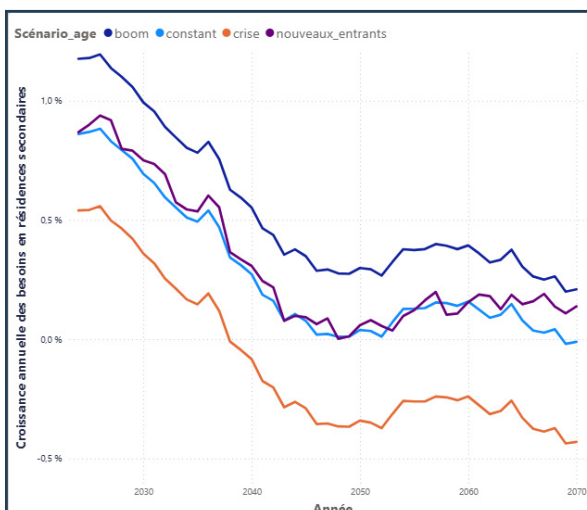
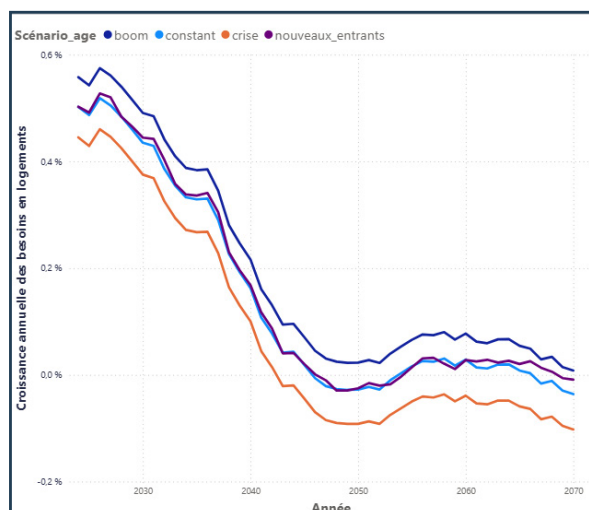
## UN CHANGEMENT DE PARADIGME

Aucun scénario ne parvient à s'ajuster parfaitement à la demande nationale, révélant l'inertie structurelle du parc face aux dynamiques démographiques. Pour le scénario constant : l'écart cumulé dépasse 20 % à l'horizon 2070 démontrant une trajectoire historique du parc qui n'est plus soutenable. Le scénario *Converging Zéro* tend théoriquement vers l'équilibre, mais des écarts significatifs persistent entre 2022 et 2060 au détriment d'une stabilisation vers des niveaux de constructions neuves nulles qui pose un risque structurel sur le secteur de la construction. Pour le scénario offre pilotée, le lag de 2 ans inhérent aux cycles de production constitue la principale source de divergence : lors des inflexions de la demande, l'offre réagit avec retard, générant des écarts.

## QUELLE TENDANCE POUR SUIVRE LES BESOINS IMMOBILIERS ?

En analysant uniquement l'évolution des besoins sur la période, il est possible d'estimer de manière approximative les volumes nécessaires pour absorber chaque année la croissance (ou la contraction) de la demande. Toutefois, il convient de souligner que ces taux de croissance mesurent uniquement la variation nette des besoins en logements. Ils ne prennent pas en compte le renouvellement du parc existant (destructions, obsolescence, réhabilitations) qui génèrent une activité significative sans accroître le stock total.

### Croissance des besoins en logements (gauche) et résidences secondaires (droite)



# 01. UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

Le taux de croissance annuel des besoins en logements diminue tendanciellement sur l'ensemble de la période, passant de +0,5 % en 2022 à 0 % en 2070. Quatre facteurs expliquent cette décélération.

**Dynamique de population** La croissance démographique reste positive jusqu'au milieu des années 2040, mais ralentit fortement. Entre 2045 et 2050, la variation devient marginale (~0,1 %), avant de devenir négative (-0,4 %) en 2070. Ce ralentissement explique la chute des besoins en résidences principales jusqu'en 2050.

**Effet de composition : structure d'âge et montée des usages secondaires.** À partir de 2050, la structure d'âge devient déterminante. Les classes d'âge élevées, dont la probabilité de multipropriété est plus forte, représentent une part croissante de la population. La hausse relative des résidences secondaires — entre 0 % et 0,4 % — contribue ainsi à soutenir le volume total de logements nécessaires : une part croissante du parc est mobilisée vers des usages secondaires.

## RESSERREMENT DES MÉNAGES ET DÉCOHABITATION

### Taille moyenne des ménages (2010 – 2070) INSEE – 2024 [VI]

INSEE - France entière	2010	2020	2030	2040	2050	2060	2070
Ménage moyen	2,29	2,20	2,07	2,01	1,99	1,97	1,95

*Le nombre de ménages dépend non seulement de la population totale, mais aussi de la taille moyenne des ménages.*

Autour de 2050, le vieillissement accentue la décohabitation : les ménages d'une ou deux personnes deviennent dominants. Même à population quasi stable, la réduction de la taille moyenne entraîne mécaniquement une hausse du nombre de ménages et donc des besoins en logements. Cette analyse rejoint les travaux de démographie du logement de Dowell Myers [VI], qui placent la structure des ménages — et non uniquement les effectifs de population — au cœur de la dynamique de demande.

## ABSORPTION DU CHOC GÉNÉRATIONNEL

### Population hors ménages (2010 – 2070) en % de la population INSEE – 2024 [VI]

INSEE - France entière	2010	2020	2030	2040	2050	2060	2070
Population hors ménages	2,29	2,20	2,09	2,13	2,17	2,21	2,25

*La population hors ménages désigne les personnes vivant en logement collectif. Elle est exclue du calcul des ménages et donc ne génère pas de demande en résidences principales.*

Les générations du baby-boom transitent vers les âges très élevés, entraînant la cession de leurs biens résidentiels et la sortie progressive du régime de ménages ordinaire vers des établissements spécialisés (EHPAD, maisons de retraite).

## CONCLUSION : IMMOBILIER ET CONSTRUCTION, UNE CRISE DE GRANDE AMPLEUR À VENIR ?

La demande de logements devrait s'intensifier à court et moyen terme jusqu'aux alentours de 2035, avant de se tasser puis de décroître. Un ajustement du rythme de la construction risque de s'opérer intégrant les spécificités démographiques de chaque territoire.

# 01. UNE RUPTURE INEXORABLE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

Le scénario croissance pilotée cherche précisément à reproduire la logique des promoteurs, qui projettent leurs opérations à un horizon de trois à cinq ans. Cette approche était pertinente tant que la croissance du marché immobilier était durable. Si la dynamique à venir tend vers un équilibre proche de zéro, cette logique d'anticipation peut en revanche conduire à des projections complètement erronées et un décalage entre offre et demande pouvant alimenter une crise d'ajustement. C'est pourquoi le secteur de l'immobilier neuf doit intégrer les dynamiques démographiques de long terme dans ses modèles de projection.

Ce constat n'est pas pour autant une condamnation du secteur. Le bâtiment représente 208 milliards d'euros en 2024, soit 7,12 % du PIB français [VII], avec une part croissante dédiée à la rénovation énergétique (15 % de l'activité totale). La stabilisation des besoins nets ouvre au contraire un espace pour réorienter l'activité : rénovation du parc vétuste, adaptation au vieillissement (accessibilité, typologie), et recomposition territoriale de l'offre.

## 02. DU NATIONAL AU LOCAL : GAGNANTS, PERDANTS ET SPÉCIALISATIONS

Le constat dressé à l'échelle nationale ne se vérifie pas uniformément à l'échelle départementale et les dynamiques observées présentent des écarts significatifs selon les territoires. Nous analyserons dans cette section l'intégration de la composante départementale dans le modèle, ainsi que son influence sur les trajectoires de besoins et de stock.

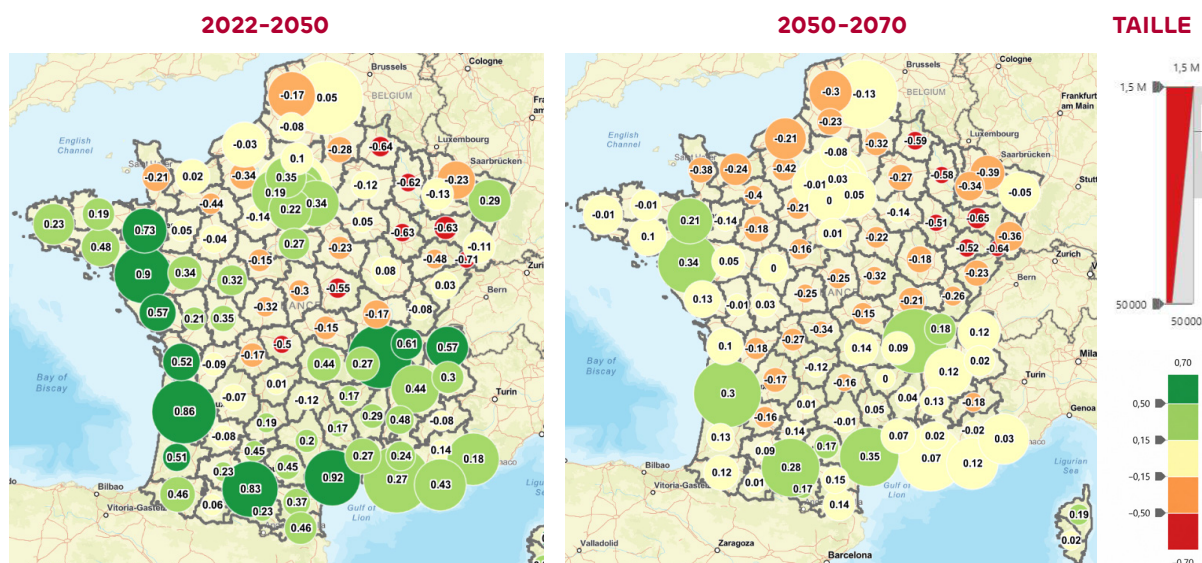
### UNE STRUCTURE TERRITORIALE FORTEMENT HÉTÉROGÈNE

Les analyses démographiques départementales permettent une estimation du nombre de ménages par département et, par construction, du volume de résidences principales nécessaires, de la demande en résidences secondaires et du taux de vacance.

#### DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Le parc immobilier français présente une hétérogénéité marquée à l'échelle départementale, tant en volume qu'en structure d'occupation. Les cartes ci-dessous révèlent des écarts significatifs en termes de volume et de croissance des besoins en logements. Les départements littoraux et frontaliers sud affichent des dynamiques nettement plus soutenues, tandis que plusieurs territoires du centre et du nord-est enregistrent des baisses de la demande.

**Besoins en logement (Taille) et taux de croissance annuelle moyen (TCAM) immobilier (Couleur) par département**



Ces écarts appellent toutefois un approfondissement : observer des différences de volume et de croissance ne suffit pas à les expliquer.

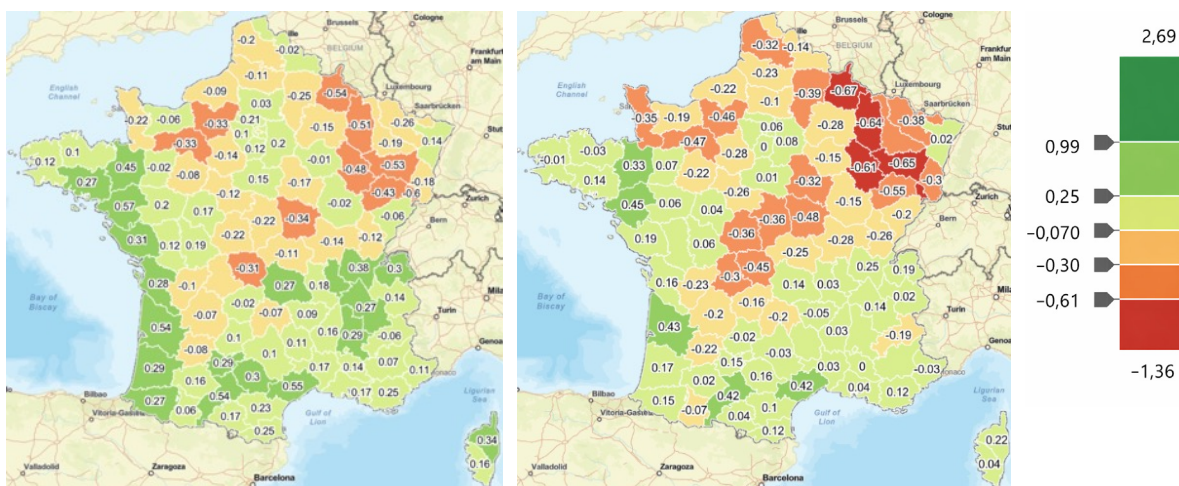
# 02. DU NATIONAL AU LOCAL : GAGNANTS, PERDANTS ET SPÉCIALISATIONS

## Démographie et besoins en logements : une corrélation imparfaite

**TAUX DE CROISSANCE MOYEN DES BESOINS EN RP PAR DÉPARTEMENT (2022-2070)**

**TAUX DE CROISSANCE MOYEN DE LA POPULATION PAR DÉPARTEMENT (2022-2070)**

**CLASSIFICATION PAR COULEUR**



Les deux géographies présentent des similitudes marquées : les clusters d'attractivité sont visibles dans les deux cas, mais ne se superposent pas parfaitement. Les Ardennes en offrent un exemple parlant : malgré une population en déclin, les besoins en résidences principales continuent de croître, avec un taux de +0,13 % par an en moyenne, soit plus de 8,5 % en cumulé sur la période. La demande de logements ne dépend donc pas uniquement de la taille de la population. D'autres facteurs structurels interviennent selon les territoires et seront analysés dans la suite de l'étude.

## RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS : UNE STRUCTURE IDENTIQUE ?

Les cartes ci-dessous révèlent une forte hétérogénéité territoriale dans la part des résidences secondaires et logements vacants au sein du parc total — cohérente avec les disparités observées précédemment. Cette progression n'est toutefois pas étroitement liée à celle des résidences principales.

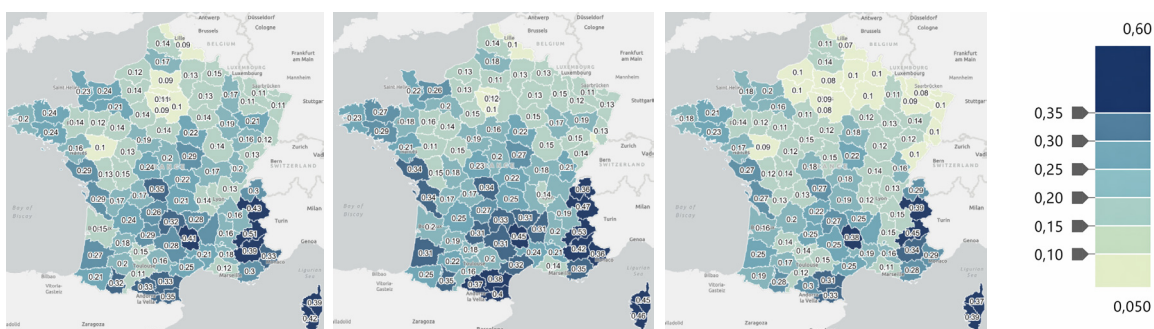
### Part des résidences secondaires et logements vacants dans le parc total par département

**2022  
DONNÉES RÉELLES**

**2070  
SCÉNARIO BOOM**

**2070  
SCÉNARIO CRISE**

**CLASSIFICATION**



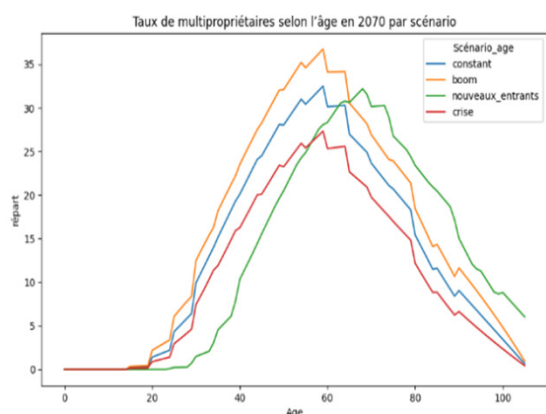
## 02. DU NATIONAL AU LOCAL : GAGNANTS, PERDANTS ET SPÉCIALISATIONS

Les territoires touristiques, le littoral et les zones montagneuses concentrent les proportions les plus élevées, pouvant dépasser 35 à 45 % du parc. La façade atlantique affiche des niveaux plus modérés, entre 20 et 35 %, traduisant une attractivité résidentielle secondaire significative mais moins marquée. À l'inverse, les régions industrielles du nord et de l'est présentent des proportions nettement plus faibles. Ce résultat mérite toutefois d'être nuancé dans les territoires démographiquement en déclin, notamment dans le Grand Est car la vacance reste structurellement stable dans le temps et par département.

### L'ÂGE COMME VARIABLE FONDAMENTALE

Les scénarios boom et crise font apparaître une géographie sensiblement différente de celle des résidences principales, révélant des dynamiques distinctes au sein du parc. La tendance est structurellement haussière : le vieillissement démographique accroît la proportion de multipropriétaires, augmentant mécaniquement la propension à détenir une résidence secondaire ou à générer de la vacance (héritage, rotation, moindre occupation).

### Taux de multipropriétaires selon l'âge en 2070 par scénario



Ainsi, la progression future des résidences secondaires (RS) et logements vacants (VAC) résulte d'un mécanisme démographique structurel lié à la transformation de la pyramide des âges. Les scénarios pessimistes — crise et nouveaux entrants — modèrent cette trajectoire soit en comprimant le taux de multipropriétaires par classe d'âge, soit en reculant l'âge moyen d'accès à la multipropriété, réduisant ainsi le volume de RS et VAC projeté.

### UNE ANALYSE DES DIVERGENCES PAR LES MOTEURS D'ATTRACTIVITÉ

Cette analyse s'appuie sur la notion de moteurs d'attractivité : déterminants structurels qui influencent la capacité d'un territoire à générer des besoins résidentiels.

TYPE D'ATTRACTIVITÉ	TOURISTIQUE	ÉCONOMIQUE	MIGRATOIRE	NATUREL
Définition	Départements dont les caractéristiques naturelles génèrent des flux de visiteurs importants.	Territoires disposant d'une base productive robuste (emplois qualifiés, services, infrastructures).	Capacité d'un territoire à capter des flux migratoires (internes ou internationaux).	Structure d'âge favorable (forte proportion d'actifs, natalité soutenue, solde naturel positif).
Impact Immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surreprésentation de RS</li> <li>• Logements saisonniers</li> <li>• Rotation du parc forte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance des RP</li> <li>• Pression sur le marché locatif</li> <li>• Moindre poids des RS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance forte</li> <li>• Rajeunissement de la population</li> <li>• Dynamique de construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande durable des plus jeunes</li> <li>• Rotation élevée</li> <li>• Moindre vacance structurelle</li> </ul>

## 02. DU NATIONAL AU LOCAL : GAGNANTS, PERDANTS ET SPÉCIALISATIONS

### EXEMPLES

SAVOIE	RHÔNE	LOIRE ATLANTIQUE	SEINE-SAINT-DENIS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 43 % de RS/VAC en 2025</li> <li>• Capacité touristique forte : 750 000 places pour 440 000 habitants (2025)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance des RP : +0,57 % par an jusqu'en 2070</li> <li>• 50,4 % de locataires en 2025 (+9,2 pts vs moyenne nationale)</li> <li>• RS/VAC : 11 % du parc (vs 18 % en France)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Croissance démographique la plus forte : +0,45 % (2022-2070)</li> <li>• Population 2,9 ans plus jeune que la moyenne nationale</li> <li>• Écart besoins / parc constant le plus faible : 1,8 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20-35 ans : 23 % de la population (niveau le plus élevé en France métro.)</li> <li>• Vacance faible : 8 % du parc (vs 18 % en 2025)</li> <li>• Taux de renouvellement : 1,66, 1er en France</li> </ul>

**Zones montagneuses :** moteur touristique. Dans les Alpes comme dans les Pyrénées, le moteur dominant est touristique. La capacité d'hébergement y est élevée et la part de résidences secondaires nettement supérieure à la moyenne nationale (40 à 45 %). La croissance immobilière projetée y dépasse la moyenne nationale malgré une dynamique démographique parfois modérée : la soutenabilité du parc repose non sur l'accroissement de la population permanente, mais sur la spécialisation résidentielle secondaire et saisonnière.

**Façade Atlantique :** hybridation des moteurs. La demande y est alimentée simultanément par les multipropriétaires et par les résidents. La Gironde affiche la croissance projetée la plus élevée de France : +0,57 % par an pour les logements, +0,43 % pour la population, un solde migratoire de 500 pour 100 000 habitants par an et un indice de renouvellement excédentaire sur la période. Contrairement aux territoires strictement touristiques, la dynamique littorale s'accompagne d'une progression marquée des résidences principales. Ce modèle hybride apparaît structurellement plus robuste car il repose sur plusieurs moteurs simultanés.

**Méditerranée :** moteurs touristique et économique. Le littoral méditerranéen ne bénéficie pas du moteur naturel, ni dans une moindre mesure du moteur migratoire. L'indice de renouvellement s'établit à 0,76 pour les Bouches-du-Rhône, et si le solde migratoire y est positif (220 pour 100 000 habitants), 92 % en est d'origine interne — davantage corrélé au moteur économique qu'à une attractivité auprès des jeunes familles. La surperformance du littoral méditerranéen tient donc principalement à la combinaison des moteurs économique et touristique.

**Métropoles attractives :** économie et attractivité naturelle. Dans les métropoles, le moteur économique est central et agit en interaction étroite avec l'attractivité naturelle. La concentration d'emplois qualifiés, d'infrastructures et de services attire des populations actives et relativement jeunes. La croissance immobilière se traduit principalement par une augmentation des résidences principales, avec une forte pression locative et une dynamique de densification plutôt que touristique. En Seine-Saint-Denis, la croissance des logements de +0,16 % par an repose sur l'attractivité économique du territoire et un indice de renouvellement démographique de 1,7 sur la période.

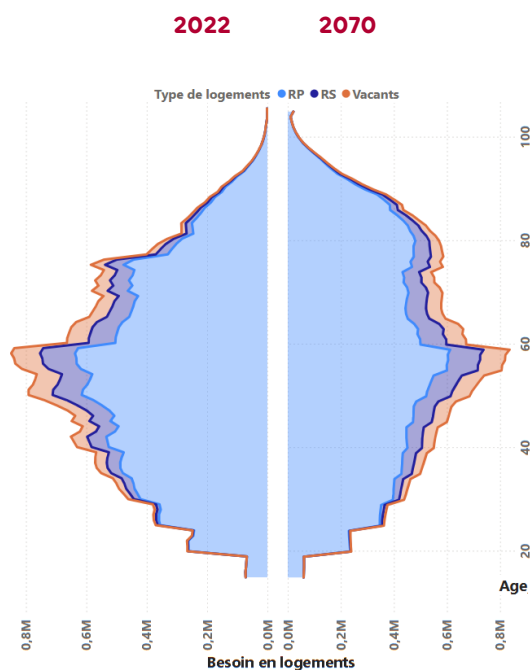
**Territoires vieillissants :** absence de moteur dominant. À l'opposé, les territoires intérieurs vieillissants cumulent faible attractivité migratoire, structure d'âge défavorable et base économique limitée. La croissance immobilière projetée y est négative, et le ralentissement des résidences principales s'accompagne d'un risque de hausse structurelle de la vacance. La contraction démographique ne signifie pas un effondrement brutal, mais un ajustement progressif du parc à une demande durablement plus faible. La Haute-Marne en est un exemple représentatif : âge moyen projeté de 50 ans en 2070, solde migratoire négatif, et taux de renouvellement parmi les plus bas de France à 0,50.

# 03. DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE ET IMPACT DES BABY-BOOMERS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## PYRAMIDE DES ÂGES APPLIQUÉE AU LOGEMENT : LE RÔLE STRUCTURANT DES 80 ANS ET PLUS DANS LA DEMANDE RÉSIDENTIELLE

Le besoin en logements n'est pas uniformément réparti dans la population : il dépend du cycle de vie, de la probabilité de chefferie de ménage, de la situation géographique, de la propension à la multipropriété et de la structure des ménages.

### Intensité de la demande de logements par âge et par type de logements Scénario constant



La structure par âge présente, dans les deux périodes, une forme en cloche caractéristique. En 2022, l'intensité est faible avant 25 ans — reflétant une probabilité réduite d'être personne de référence d'un ménage et une cohabitation plus fréquente. Elle augmente rapidement entre 30 et 50 ans, phase de formation et de stabilisation des ménages, avant d'atteindre un pic autour de 55–60 ans : taux de chefferie maximal, patrimoine immobilier consolidé, probabilité plus élevée de détention multiple. Au-delà de 60 ans, la demande diminue nettement, en partie du fait de la définition du référent de ménage retenue par l'INSEE, qui privilégie le statut d'activité — les individus sortant du marché du travail étant moins fréquemment identifiés comme référents. La demande poursuit sa décroissance avec l'avancée en âge, sous l'effet conjugué de la réduction du nombre de ménages et de la hausse des décès.

En 2070, l'intensité relative des classes 75–95 ans apparaît nettement plus marquée qu'en 2022 : le vieillissement démographique diffuse mécaniquement la demande vers des âges plus avancés, renforçant le poids structurant des seniors dans le marché immobilier de demain.

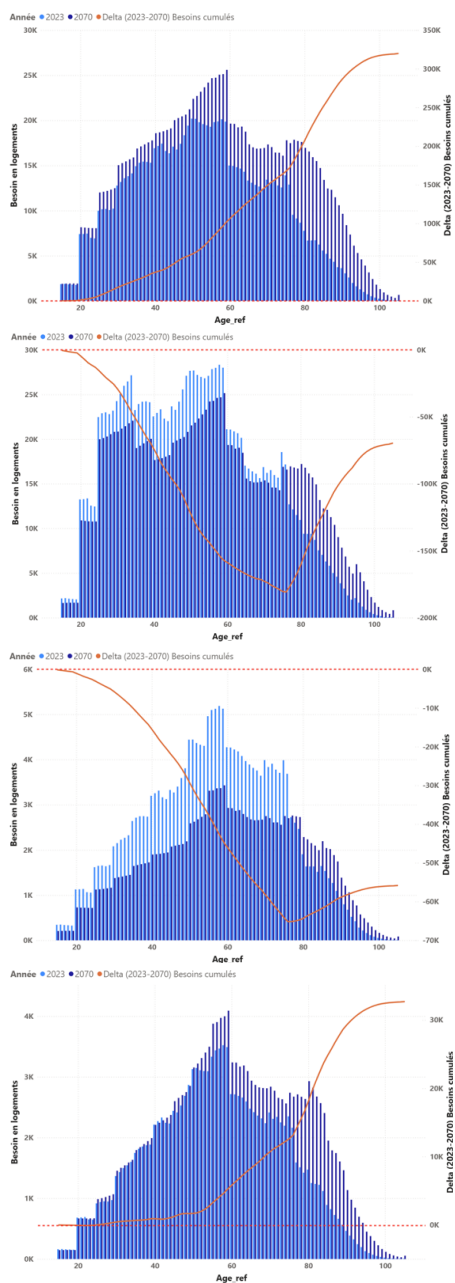
La pyramide des âges appliquée aux logements met en évidence un déplacement de la demande à l'échelle nationale : entre 14 et 59 ans, les besoins totaux diminueraient de 1,77 million d'unités à l'horizon 2070 par rapport à 2023. Cet écart se résorbe à partir de 83 ans, avant de devenir positif pour atteindre +2,4 millions de logements en fin de distribution. Le centre de gravité de la demande se déplacera donc progressivement vers les classes d'âge les plus élevées — confirmant le constat de la première partie : les besoins résidentiels seront de plus en plus structurés par les spécificités du vieillissement.

# 03. DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE ET IMPACT DES BABY-BOOMERS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## VIELLISSEMENT, DÉCROISSANCE ET BAISSÉ DE LA FÉCONDITÉ : DES CONFIGURATIONS TERRITORIALES MULTIPLES

Si la tendance générale suggère un déplacement du centre de gravité de la demande vers les classes d'âge les plus élevées, les trajectoires locales peuvent diverger sensiblement. Les graphiques ci-dessous présentent les besoins en logements selon l'âge du référent de ménage. Les barres indiquent les besoins annuels par âge pour 2023 et 2070, tandis que la courbe représente l'écart annuel cumulé, calculé progressivement âge par âge.

### INTENSITÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS PAR ÂGES 2023 VS 2070 – SCÉNARIO CONSTANT



#### Façade Atlantique : Une croissance partagée

La Gironde se distingue par une forte croissance de la demande portée par les classes d'âge jeunes, soutenue par plusieurs moteurs d'attractivité simultanés. Pour les plus de 60 ans, le département enregistrerait près de 100 000 besoins supplémentaires par rapport à 2023, maintenant une dynamique immobilière soutenue jusqu'en 2070.

#### Métropoles attractives : Une structure active mais en déclin

À Paris, la demande chute pour les 25–60 ans et se déplace vers les âges les plus élevés. Le bilan global demeure négatif : la hausse de la demande aux âges élevés ne compense pas la baisse portée par les actifs. L'absence d'un moteur migratoire suffisamment puissant limite le renouvellement de la demande résidentielle.

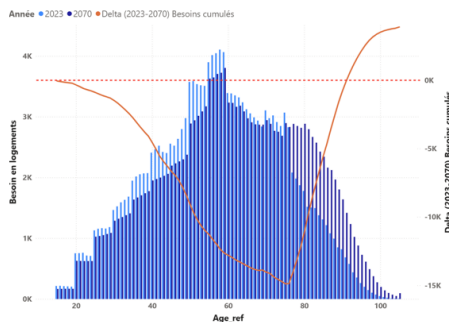
#### Territoires vieillissants : Dépression complète du marché immobilier

Dans les Vosges, la courbe est constamment négative pour les personnes de moins de 78 ans, traduisant un déclin sur la majorité des classes d'âge. Le creux est le plus marqué entre 56 et 60 ans, et le vieillissement démographique ne suffit pas à neutraliser la baisse de la demande des plus jeunes. Seules les classes au-delà de 80 ans maintiennent un volume comparable.

#### Méditerranée : Un maintien des classes les plus jeunes

La Haute-Corse présente des écarts positifs sur l'ensemble de la distribution. Pour les personnes de moins de 50 ans, les volumes demandés restent proches de ceux de 2023, traduisant une stabilité des classes actives. La demande s'accélère ensuite à partir de 60 ans. Ce double effet — maintien des jeunes et montée des classes âgées — génère un surplus.

# 03. DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE ET IMPACT DES BABY-BOOMERS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



## Territoires de montagne : Une transition structurelle quasi neutre en volume

Les Hautes-Pyrénées illustrent un déplacement de la demande sans bouleversement du volume total. L'écart est décroissant jusqu'aux personnes de 75 ans, générant un déficit cumulé d'environ 15 000 logements, progressivement résorbé par les classes d'âge les plus élevées.

Ces configurations confirment que le vieillissement et la baisse de la fécondité n'impliquent pas mécaniquement une contraction du marché immobilier. Leur effet dépend de l'équilibre entre les moteurs d'attractivité du territoire — migratoire, économique, naturelle et touristique.

## ANALYSE GÉNÉRATIONNELLE DES BESOINS : VERS UN RÉÉQUILIBRAGE NATUREL ?

L'intégration de la composante générationnelle permet d'affiner l'analyse au-delà d'une lecture agrégée. Les cohortes du baby-boom (1946–1964) et la génération X qui les suit occupent aujourd'hui une position centrale dans la structure démographique et patrimoniale française. Leur niveau d'accumulation patrimoniale a structuré le parc au cours des dernières décennies : toute évolution de leur poids démographique se répercute mécaniquement sur la demande globale.

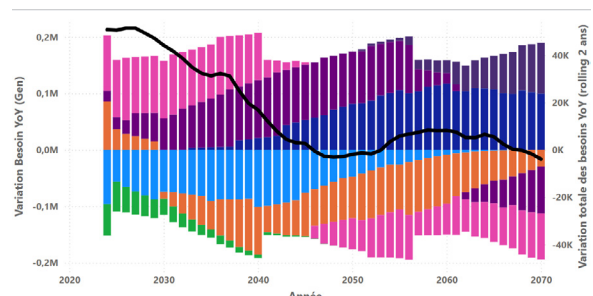
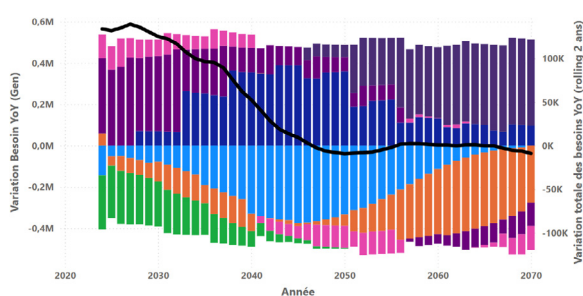
Les premières simulations révèlent des surplus potentiels du parc dans de nombreux départements à long terme. Même les scénarios les plus contraints — *Converging Zero* et croissance pilotée — s'avèrent trop optimistes au regard de la demande potentielle.

## VARIATION DES BESOINS ANNUELS PAR GÉNÉRATION (EN MILLIERS) - SCÉNARIO CONSTANT

### Résidences principales

### Résidences secondaires et vacants

Gen ● Baby Boomers ● Generation Alpha ● Generation X ● Generation Z ● Millennials (Gen Y) ● New Gen ● Silent Generation ● Variation totale des besoins YoY (rolling 2 ans)



Les graphiques ci-dessus comparent la variation totale des besoins en résidences principales (gauche) et celle des seules résidences secondaires et vacants (droite), décomposées par génération. Les barres positives représentent une demande supplémentaire ; les barres négatives traduisent une libération nette de logements — assimilable à une offre de biens d'occasion. La ligne noire agrège les deux effets : positive jusqu'en 2045, elle tend ensuite vers zéro, signalant une absorption complète des logements cédés par les anciennes générations vers les nouvelles.

# 03. DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE ET IMPACT DES BABY-BOOMERS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

À l'échelle nationale, le risque d'une offre excédentaire structurelle reste donc peu plausible. La demande demeure forte en volume malgré le ralentissement démographique, et la libération de biens par les baby-boomers augmente en part relative sans provoquer de choc massif sur l'offre globale. 2045 marque une rupture de paradigme. Avant cette date, l'offre de biens existants ne suffisait pas à absorber la croissance de la demande : le recours à la construction neuve était indispensable, notamment dans les zones tendues. Après 2045, le parc existant devrait se suffire à lui-même.

Les différences de structure entre résidences principales et logements secondaires sont notables. On observe dès à présent une transition des logements secondaires des baby-boomers vers la génération Y, tandis que les résidences principales sont cédées plus largement à la génération Z. Par ailleurs, certaines générations basculent progressivement du statut de contributeur de demande à celui de contributeur d'offre : les millennials, par exemple, soutiennent la demande jusqu'en 2041 avant de céder davantage de biens ensuite.

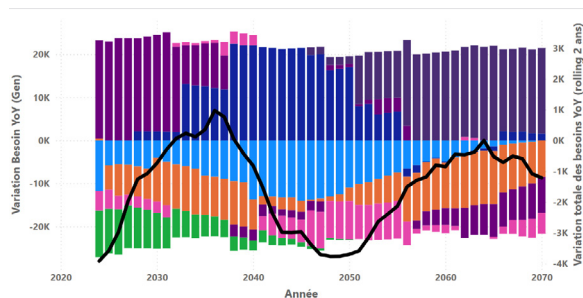
## QUATRE CONFIGURATIONS TERRITORIALES SOUS LE PRISME GÉNÉRATIONNEL

**Paris : un marché structuré par la succession des cohortes :** À Paris, la dynamique immobilière est fortement déterminée par la succession des générations. Le marché ne converge pas vers un équilibre stable et connaît plusieurs inflexions marquées — en 2037, 2048 et 2065 — signalant des phases de transition entre générations dominantes. La demande repose sur l'entrée successive de nouvelles cohortes dans les âges actifs : la génération Z entre 2022 et 2032, Alpha entre 2038 et 2051, puis New Gen.

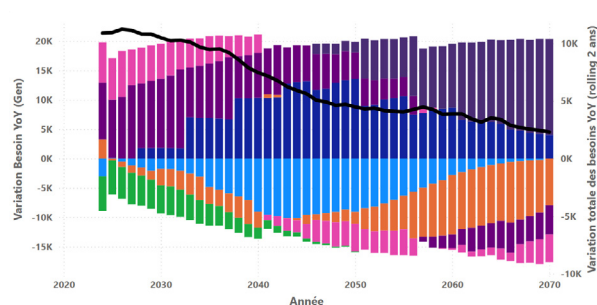
**Loire-Atlantique : une demande portée par une pluralité générationnelle :** La Loire-Atlantique présente une configuration différente. Malgré une volatilité plus élevée qu'à Paris, la trajectoire de la demande y est plus stable, sans alternance marquée de phases de tension et de correction. Cette pluralité générationnelle amortit les fluctuations et renforce la résilience structurelle du marché. Le surplus initial d'environ 40 000 logements se résorbe progressivement pour atteindre 8 000 en 2070.

## Variation des besoins annuels par génération (en milliers) - Scénario constant

Gen ● Baby Boomers ● Generation Alpha ● Generation X ● Generation Z ● Millennials (Gen Y) ● New Gen ● Silent Generation ● Variation totale des besoins YoY (rolling 2 ans)



Paris



Loire-Atlantique

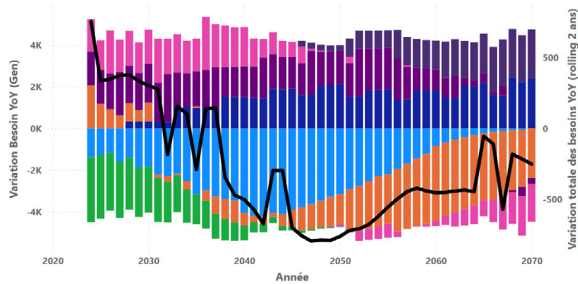
Dans les deux cas, la sortie progressive des baby-boomers constitue un moteur d'ajustement plus limité qu'à l'échelle nationale — particulièrement à Paris, où leur départ ne génère pas un volume d'offre suffisant pour modifier durablement l'équilibre du marché.

La différence fondamentale réside dans la dispersion d'âge des volumes de demande. À Paris, la concentration sur des segments d'âge spécifiques accroît la vulnérabilité du marché aux chocs générationnels. En Loire-Atlantique, une base démographique plus large et mieux répartie réduit la probabilité d'un ajustement brutal.

# 03. DIMENSION GÉNÉRATIONNELLE ET IMPACT DES BABY-BOOMERS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

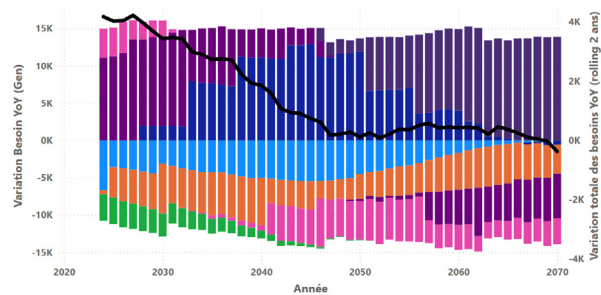
## Variation des besoins annuels par génération (en milliers) - Scénario constant

Gen ● Baby Boomers ● Generation Alpha ● Generation X ● Generation Z ● Millennials (Gen Y) ● New Gen ● Silent Generation ● Variation totale des besoins YoY (rolling 2 ans)



### Dordogne

*En Dordogne, les baby-boomers ont longtemps soutenu la demande. À mesure que cette cohorte avance en âge, les transmissions patrimoniales, les décès et les migrations bouleversent la dynamique immobilière. Les nouvelles générations s'avèrent insuffisantes pour absorber l'offre libérée — les baby-boomers représentent 84 % des sorties en 2041. Le pic d'écart entre entrants et sortants est atteint cinq ans après le maximum de sorties, en 2047.*



### Seine-Saint-Denis

*Là où les baby-boomers sont moins présents, comme en Seine-Saint-Denis, les trajectoires sont plus linéaires mais les tensions plus marquées. L'offre libérée par les départs de baby-boomers y est nettement moins visible, maintenant un marché structurellement tendu : près de 15 000 logements seraient à créer pour répondre à la demande des générations Z puis Alpha à partir de 2034. La courbe des variations décroît, l'écart se résorbe et se stabilise entre 2055 et 2070 : signe d'un équilibre progressif.*

## CONCLUSION : BABY-BOOMERS ET TRANSITION GÉNÉRATIONNELLE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Les baby-boomers occupent encore aujourd'hui près de 27 % du parc immobilier français [VIII]. La transition de ce volume vers les générations suivantes devra s'effectuer principalement avant 2055 — date à laquelle les plus jeunes de cette cohorte atteindront 90 ans.

Ce transfert ne se traduira pas pour autant par un choc de contraction. La demande ne disparaît pas brutalement : elle se déplace progressivement vers des âges plus élevés et se stabilise sous l'effet du desserrement des ménages (désigne la réduction de la taille moyenne des ménages). L'offre de logements d'occasion augmente elle aussi de façon graduelle, atténuée par l'allongement de l'espérance de vie. Ces observations rejoignent les travaux d'Elod Takáts (2012) [IX], qui montre que la hausse de la part des populations âgées tend à exercer une pression modératrice — et non disruptive — sur la dynamique immobilière.

À mesure que la cohorte baby-boomer se retire du marché — via les transmissions successorales, les changements de résidence ou la libération progressive du parc — les volumes sont partiellement absorbés par les générations suivantes. Les cohortes Z (1997–2012), Alpha (2013–2030) et New Gen (2030–...) entrent progressivement dans les âges de forte formation de ménages : la demande agrégée reste excédentaire jusqu'en 2042, avant de se stabiliser à partir de 2050.

Cette absorption n'est toutefois ni instantanée ni homogène. Elle dépend du rythme d'entrée des nouvelles générations dans le cycle résidentiel, de la taille moyenne des ménages, de leur capacité d'accès au marché et des dynamiques territoriales. Là où la structure d'âge est diversifiée et les moteurs d'attractivité actifs, le retrait des baby-boomers peut s'intégrer sans rupture majeure. Dans les territoires fortement dépendants d'une seule cohorte, les risques de déséquilibre sont en revanche plus prononcés.

C'est dans cette perspective que s'inscrivent les recommandations de la section 4/d : une transition progressive du secteur de la construction vers la rénovation, la revalorisation et la transformation du parc existant apparaît cohérente avec les dynamiques démographiques projetées.

# 04. DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ?

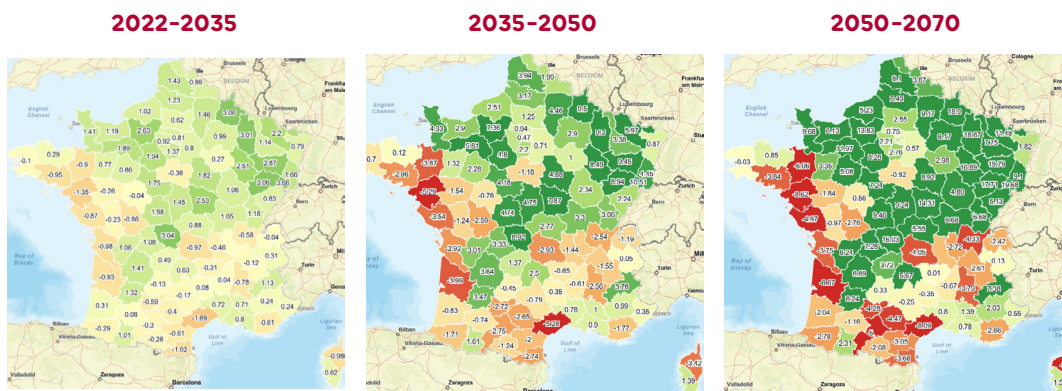
## PROPRIÉTAIRES VERSUS LOCATAIRES : OÙ SE FORMENT LES TENSIONS ?

Cette section approfondit l'analyse à l'échelle départementale en introduisant la dimension du type d'occupant. Il s'agit d'examiner comment se répartissent les besoins et le stock entre propriétaires et non-propriétaires sur le marché des résidences principales, et d'identifier les déséquilibres susceptibles d'émerger.

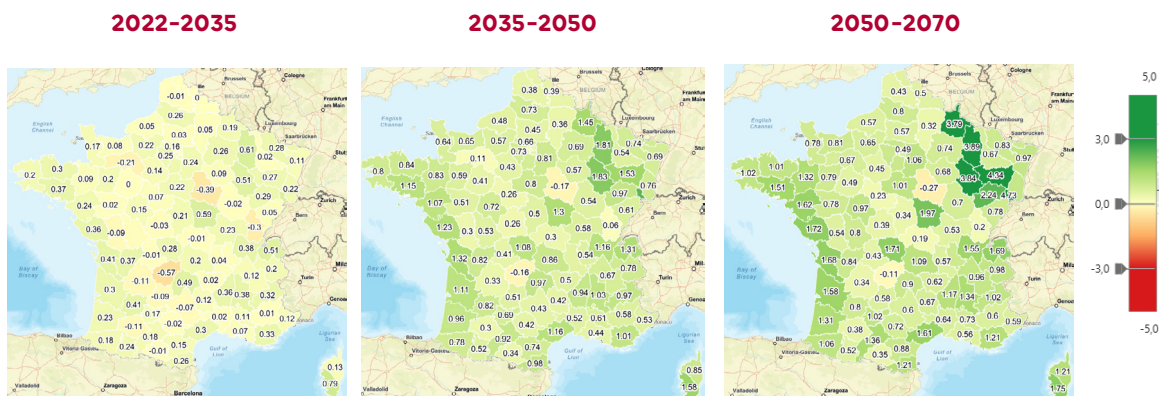
Les cartes ci-dessous représentent le surplus relatif de l'offre en logements selon le scénario de stock et le type d'occupation (propriétaire / non-propriétaire), par période (2022–2035 / 2035–2050 / 2050–2070). Une valeur positive indique que l'offre est surestimée par rapport à la demande réelle sur la période.

### DIFFÉRENCE ANNUELLE MOYENNE ENTRE STOCK ET BESOINS EN RÉSIDENCES PRINCIPALES (%)

#### Scénario de stock *Converging Zero* – Propriétaires



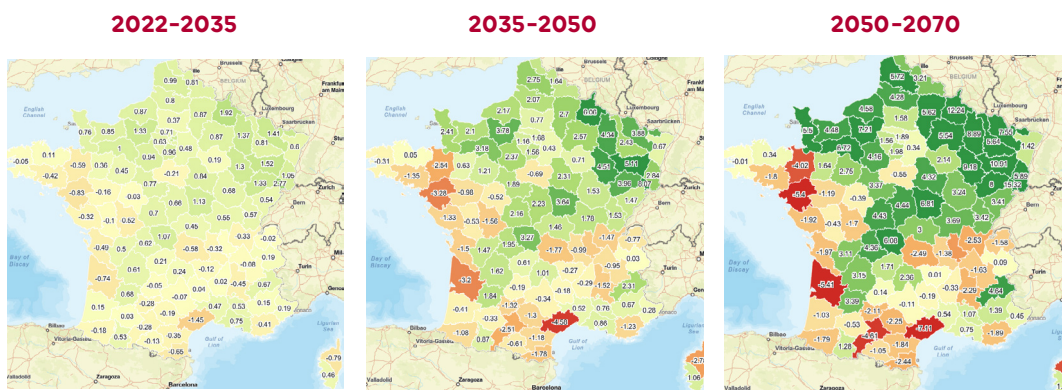
#### Scénario de stock croissance pilotée – Propriétaires



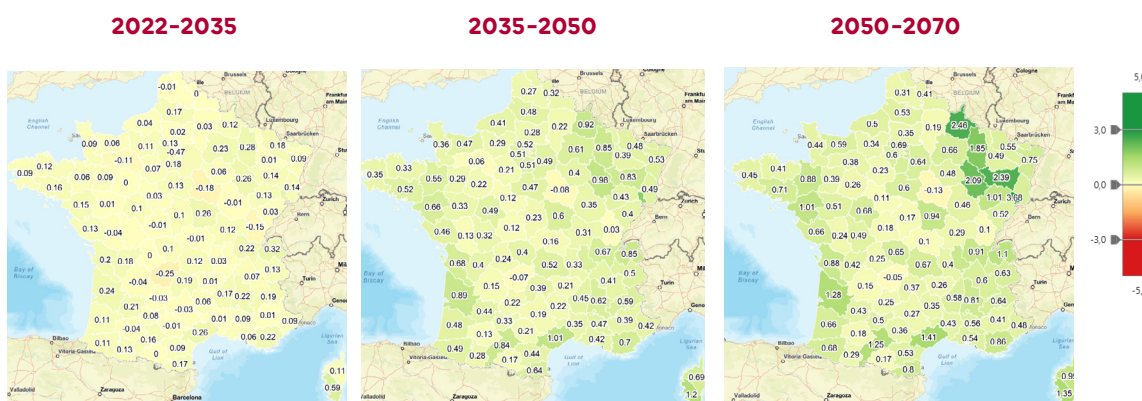
# 04. DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ?

DIFFÉRENCE ANNUELLE MOYENNE ENTRE STOCK ET BESOINS EN RÉSIDENCES PRINCIPALES (%)

**Scénario de stock *Converging Zero* – Non-Propriétaires**



**Scénario de stock croissance pilotée – Non-Propriétaires**



## DES TENSIONS ENCORE ABSORBABLES (2022–2035)

Sur la première période, les déséquilibres restent modérés à l'échelle nationale, mais leur territorialisation apparaît déjà nette. Les tensions se concentrent sur l'arc atlantique — de la Bretagne à la Garonne — et sur la façade méditerranéenne, plus marquées du côté des propriétaires. Les écarts demeurent contenus, entre  $-3\%$  et  $+3\%$ , suggérant des déséquilibres encore absorbables par des ajustements progressifs.

## UNE POLARISATION TERRITORIALE CROISSANTE (2035–2050)

À partir de 2035, les écarts territoriaux se creusent. Les territoires à faible attractivité migratoire (Nord-Est, centre du pays) basculent plus rapidement vers un excédent de logements, tandis que les territoires attractifs maintiennent une pression relative sur la demande. Le scénario *Converging Zero* accentue ces contrastes : l'Hérault et la Loire-Atlantique apparaissent en déficit marqué, quand plusieurs départements de l'Est et du Massif central deviennent structurellement excédentaires. Dans le scénario de croissance pilotée, les écarts restent globalement contenus, mais l'inertie du secteur de la construction introduit des risques locaux : le délai de deux ans entre anticipation et livraison peut générer des excédents ponctuels. En Gironde, par exemple, le surplus moyen atteindrait  $0,89\%$  par an, soit  $15,2\%$  cumulé sur la période.

# 04. DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ?

## DES DÉSÉQUILIBRES STRUCTURELS (2050–2070)

À long terme, les territoires attractifs maintiennent une tension relative malgré le ralentissement démographique national. À l'inverse, les territoires vieillissants voient progressivement augmenter la part de logements détenus par des propriétaires âgés, générant un excédent structurel croissant. En France métropolitaine, 6 régions sur 13 enregistreraient un taux de croissance négatif du parc. Dans le Grand Est, la Bourgogne-Franche-Comté et la Normandie, la contraction dépasserait  $-0,2\%$  par an. L'ajustement devrait moins passer par une correction brutale des prix que par une progression graduelle de la vacance et une segmentation accrue du parc — dynamique déjà observée dans plusieurs pays européens. Les travaux de Michael Voigtländer [X] sur le marché immobilier allemand montrent que les territoires en déclin démographique tendent vers une vacance croissante et une moindre liquidité, sans nécessairement connaître de chute brutale des prix.

## QUELS SCÉNARIOS RETENIR POUR 2070 ?

À taux de détention constant par couple âge-département, la dynamique nationale tend vers un solde neutre : le nombre de nouveaux entrants équivaut à l'échelle nationale au nombre de sortants. Cet équilibre est-il soutenable à long terme ?

La stabilité nationale masque des divergences territoriales significatives. Certains départements conservent une croissance du nombre de besoins en logements positive mais modérée — l'Île-de-France convergerait vers  $+0,18\%$  par an à l'horizon 2070. D'autres, comme la Bourgogne-Franche-Comté, enregistreraient des taux négatifs supérieurs à  $-0,3\%$  dès 2050. Dans ces territoires en déclin, un stock constant devient progressivement surdimensionné, exposant une partie du parc à une dégradation fonctionnelle ou économique.

Les ordres de grandeur restent toutefois contenus à l'échelle nationale. En assimilant la décroissance annuelle des départements en contraction à une mise à l'abandon potentielle du parc excédentaire, les volumes concernés représenteraient en moyenne  $0,08\%$  du parc total français par an entre 2040 et 2070, et  $0,29\%$  du parc des seules régions en décroissance. En cumulé, près de 700 000 résidences principales pourraient disparaître, être transformées en résidences secondaires ou alimenter la vacance sur la période. Rapporté à un parc national de plus de 30 millions de résidences principales, l'enjeu reste limité en volume mais territorialement concentré.

## DANS LES DÉPARTEMENTS EN DÉCLIN

La contraction démographique induit un excédent structurel d'offre. Le marché tend vers un équilibre de bas niveau : faible rotation, allongement des délais de vente, ajustement des prix réels, montée de la vacance. Le risque principal n'est pas un effondrement brutal mais une érosion progressive de la valeur et une obsolescence croissante du parc ancien, notamment dans les communes périphériques et rurales. Les politiques publiques y deviennent déterminantes pour éviter une spirale de dégradation — rénovation énergétique, requalification des centres, restructuration du parc.

## DANS LES DÉPARTEMENTS ATTRACTIFS

La dynamique démographique soutient la demande et entretient la tension sur le marché. Même avec un ralentissement national, ces territoires continuent de concentrer les flux migratoires et l'investissement. La rareté foncière, les contraintes réglementaires et la demande solvable maintiennent la valorisation des actifs. Le risque n'est pas la vacance mais l'accessibilité : exclusion des ménages modestes, allongement des trajets domicile-travail et polarisation socio-spatiale accrue.

# 04. DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ?

Ce phénomène affectera principalement les hypercentres, où le développement immobilier est très faible voire nul. En périphérie, le parc augmentant plus vite que la demande à partir de 2030 libérera progressivement de l'espace, améliorant l'accès à la propriété et accentuant l'écart de prix avec les hypercentres dont la croissance des besoins dépasse celle du parc.

## VERS UNE INTÉGRATION DES FACTEURS DÉMOGRAPHIQUES

La France immobilière de long terme ne se caractériserait donc pas par un déséquilibre macroéconomique massif, mais par une fragmentation spatiale accrue : la performance d'un actif dépendra de plus en plus de sa localisation, de sa qualité intrinsèque et de la trajectoire démographique du territoire. Dès lors, les taux de croissance historiques du parc s'avèrent insuffisants pour anticiper la demande future : les déséquilibres démographiques risquent de rebattre les cartes du secteur.

Les projections démographiques constituent donc un indicateur utile à moyen terme : espérance de vie, natalité et mortalité reposent sur des tendances structurelles relativement stables. Les migrations restent en revanche le facteur le plus incertain — une hausse durable des flux pourrait prolonger la phase de croissance des besoins, un ralentissement accentuerait le plafonnement observé.

À horizon 5-10 ans, les projections démographiques constituent un signal pertinent pour orienter une stratégie d'investissement — à interpréter en complément des indicateurs conjoncturels (permis de construire, transactions dans l'ancien, délais de vente) et des perspectives macroéconomiques (taux d'intérêt, inflation, confiance des consommateurs).

## ADAPTER LE PARC IMMOBILIER : QUELS LEVIERS POUR DEMAIN ?

La stabilisation de la demande est inéluctable, la croissance du parc devra suivre. Le défi n'est pas d'adopter une réponse uniforme, mais d'adapter le parc à des trajectoires différenciées. Les leviers proposés ci-dessous visent à la fois à contenir la divergence structurelle entre offre et demande, et à ajuster les risques territoriaux spécifiques.

### 1. LEVIER DÉMOGRAPHIQUE : FAIRE DU LOGEMENT UN OUTIL DE POLITIQUE FAMILIALE

Le logement est l'un des premiers déterminants matériels de la décision de fécondité — difficulté d'accès, surface insuffisante, instabilité résidentielle pèsent directement sur les arbitrages familiaux. La France dispose encore de 10 à 15 années de croissance démographique soutenue, mais les projections anticipent une inversion de tendance à partir des années 2040, avec un taux de renouvellement et une croissance de la demande en logements tous deux déficitaires. Une politique incitative d'accès au logement pour les ménages en âge d'avoir des enfants permettrait de repousser cette échéance, en soutenant simultanément le taux de renouvellement, le nombre de propriétaires et la demande à long terme.

- Dans les territoires attractifs : garanties publiques pour les primo-accédants ou prêts bonifiés.
- Dans les territoires excédentaires : allocation ciblée des logements vacants aux jeunes ménages.

L'efficacité de ce levier reste toutefois conditionnée aux moteurs d'attractivité locaux : le logement seul ne suffit pas à inverser les dynamiques démographiques.

# 04. DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ?

## 2. LEVIER FISCAL : TERRITORIALISER LES INCITATIONS

L'uniformité fiscale nationale ne reflète pas la diversité des trajectoires locales. Une modulation territoriale constituerait un outil d'ajustement puissant, en modifiant directement l'arbitrage des ménages entre localisations.

- Dans les départements en décroissance : exonérations temporaires de taxe foncière, droits de mutation réduits et crédits d'impôt ciblés pour rénovation et accession.
- Dans les territoires tendus : fiscalité dissuasive sur la vacance spéculative pour libérer davantage de logements.

## 3. LEVIER DE RÉAFFECTATION : ADAPTER L'USAGE PLUTÔT QUE PRODUIRE

Une partie du parc excédentaire n'est pas nécessairement obsolète, mais mal adaptée aux besoins futurs. Trois transformations majeures sont envisageables :

**Adaptation au vieillissement** : Entre 2022 et 2070, la demande totale de résidences principales diminuerait de 20 000 logements par an, tandis que le taux de dépendance sénior passerait de 34 à 52 seniors pour 100 actifs. La conversion de logements sous-occupés en habitats adaptés (accessibilité, services intégrés) permettrait de maintenir le parc en usage tout en accompagnant la transition démographique, et d'offrir au secteur du bâtiment un nouveau relais de croissance.

**Réaffectation étudiante** : Moins dépendants des moteurs d'attractivité économique que les actifs, les étudiants constituent un levier de redynamisation pour les territoires secondaires. Rediriger le parc excédentaire vers des logements étudiants à loyer plafonné limiterait la vacance tout en soutenant l'économie locale.

**Transformation mixte** : Les logements excédentaires peuvent être rachetés par des collectivités ou des particuliers et reconvertis en résidences secondaires, hébergements touristiques ou espaces de réinsertion. L'enjeu est fonctionnel autant que quantitatif : maintenir une valeur d'usage et circonscrire géographiquement les zones exposées à l'abandon.

## 4. LEVIER D'ACCESSION : TRANSFORMER LE SURPLUS EN OPPORTUNITÉ

Le taux de propriétaires en France est inférieur de 5,6 points à la moyenne européenne [XI]. Dans les départements en déclin modéré, la baisse relative des prix constitue une opportunité d'élargissement de l'accès à la propriété. Des dispositifs d'accompagnement pourraient faciliter l'accession des ménages modestes et sécuriser la revente via des garanties publiques, assurant la liquidité des marchés en forte asymétrie.

La vacance représente un levier complémentaire : avec près de 3,1 millions de logements vacants en 2023 [XII] — dont entre 4 et 6 % dans les grandes aires urbaines — ce stock constitue un gisement mobilisable rapidement. Les tensions sur le marché devraient se maintenir au moins jusqu'en 2030 : comprendre les causes de la vacance de longue durée (plus d'un an) et valoriser ces logements pour accélérer leur remise sur le marché constitue une priorité à court terme.

# 04. DE LA CONTRACTION À LA MUTATION : QUELLES STRATÉGIES POUR DEMAIN ?

## CONCLUSION :

Les analyses présentées dans cet article reposent sur une hypothèse méthodologique centrale : la dynamique de la demande de logements est d'abord déterminée par les transformations démographiques et la formation des ménages. Dans cette perspective, l'analyse proposée ne vise pas à anticiper directement l'évolution des prix immobiliers mais plutôt à estimer l'évolution structurelle de la demande de logements à partir des transformations démographiques projetées.

Sous cette hypothèse, les résultats convergent vers un diagnostic relativement clair : la croissance des besoins en logements ralentit progressivement à mesure que la dynamique démographique se modère et que le vieillissement de la population s'accroît. Après une phase encore dynamique — +0,35 % par an en moyenne sur les deux prochaines décennies — la demande se stabilise à partir de 2050, autour de 39,4 millions de logements, traduisant un quasi-plateau structurel. Cet équilibre de long terme suppose implicitement une croissance nulle du parc — autrement dit, la mise à l'arrêt du modèle expansif du secteur — et le secteur immobilier dispose encore d'environ vingt ans pour adapter progressivement sa trajectoire de production.

Si l'équilibre global ne semble pas être menacé à l'échelle nationale, les projections révèlent une divergence extrême des trajectoires territoriales : avec un taux de croissance annuel moyen de +0,14 % et un écart-type de 0,30 point, les deux tiers des départements évoluent dans une fourchette allant de -0,11 % à +0,18 % par an soit des trajectoires allant d'une contraction structurelle à une croissance soutenue. Les territoires dotés d'une base économique solide, d'une attractivité migratoire ou d'un potentiel touristique continuent de concentrer la demande résidentielle. À l'inverse, les territoires à faible attractivité et structure d'âge défavorable sont davantage exposés à une contraction progressive et à une hausse de la vacance. L'Hérault et les Vosges illustrent ces deux trajectoires de manière saisissante : +37 % de croissance cumulée du nombre de logements sur la période pour le premier, contre -26 % pour le second. La transformation du marché immobilier français prendrait surtout la forme d'une fragmentation territoriale accrue, dans laquelle l'attractivité d'un actif dépendra de plus en plus de la trajectoire démographique et économique du territoire. Cependant, les projections disent beaucoup moins sur la manière dont ce nouvel équilibre se traduira en prix. Or c'est précisément là que se situe la principale zone d'incertitude. Cette incertitude est d'autant plus forte qu'une partie importante de l'économie immobilière s'est construite, depuis plusieurs décennies, sur l'hypothèse implicite d'une progression continue des valorisations. Si la croissance des prix ralentit durablement, ou si elle devient plus sélective spatialement, c'est l'ensemble de la chaîne immobilière qui peut être affecté : arbitrages des ménages, stratégies des promoteurs, valorisation des portefeuilles, rentabilité de l'investissement locatif, et plus largement soutenabilité de certains modèles économiques fondés sur l'appréciation du capital.

Ces projections invitent également à repenser les leviers d'action du secteur et des politiques publiques : faire du logement un outil de politique démographique, territorialiser les incitations fiscales, adapter le parc au vieillissement et aux nouveaux usages, transformer le surplus potentiel en opportunité d'accession dans les territoires en déclin et résorber la vacance dans les zones tendues qui se maintient toujours autour des 9 % en Île-de-France.

À long terme, le marché immobilier français n'est donc pas confronté à un déséquilibre macroéconomique massif, mais à une transformation progressive de ses déterminants structurels portés par les moteurs d'attractivité économique, migratoire, touristique et naturel qui redistribueront la demande globale. Sa performance dépendra de plus en plus de sa capacité à intégrer les dynamiques territoriales qui redessineront la géographie du logement en France au cours des prochaines décennies.

# RÉFÉRENCES

- I. Nexialog. (2026). Une France vieillissante aux trajectoires démographiques contrastées
- II. Notaires de France (2024). Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens - quatrième trimestre 2024
- III. INSEE & Notaires de France (2024). Conférence de presse immobilière nationale.
- IV. SDES (2025). Données des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.
- V. INSEE. (2024). France, portrait social, Édition 2024. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.
- VI. Myers (1990). Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets, University of Wisconsin Press
- VII. FFB (2024). Le bâtiment en chiffres 2024
- VIII. SDES. (2023). Le parc de logements en France : séries statistiques. Paris : Service des données et études statistiques, Ministère de la Transition écologique.
- IX. Takáts (2012). Aging and house prices, Journal of Housing Economics, 21(2), 131–141
- X. Pomogajko & Voigtländer (2012). Demography and Real Estate, IW-Trends n°2, IW Köln
- XI. Commission européenne. (2024). The 2024 Ageing Report: Economic and budgetary projections for the EU Member States (2022-2070). Bruxelles : Commission européenne.
- XII. INSEE (2024). INSEE Première n°1979 — logements vacants 3,1 millions



**NEXIALOG**  
CONSULTING

THINK SMART  ACT DIFFERENT