

Les Français et le Logement : Bouleversements de la démographie et de la famille. Quels choix résidentiels pour demain ?

Étude réalisée au profit du Salon de l'Immobilier de la Porte Maillot (31 mars au 3 avril 2005) par l'Institut d'Urbanisme de Paris – Université Paris XII (auteurs associés : Jean-Claude Driant - Ferial Drosso - Cécile Vignal)

Résumé :

L'étude ici présentée a pour objectif de faire le point sur les modes de vie actuels de la population française ainsi que de ses perspectives d'évolution à moyen et long terme et ses conséquences en terme de logement..

Elle se propose également de fournir, sur la base des résultats de cette observation et pour les prochaines décennies, un scénario plausible d'occupation et de consommation des espaces disponibles pour vivre ou pour construire. En conclusion, on y trouvera également une prospective des tendances sociologiques qui marqueront alors durablement le paysage français, qu'il soit urbain, périurbain ou rural.

Après une brève introduction permettant de situer les grandes contraintes, l'étude se divise en plusieurs chapitres dont les premiers décrivent respectivement les nouvelles structures familiales de la population, la tendance prolongée au vieillissement avec son corollaire sur le marché du logement et enfin la situation des étudiants, considéré comme la donne symétrique au vieillissement.

Deux chapitres sont ensuite consacrés au problème de la résidence secondaire et de la mobilité résidentielle.

Le dernier chapitre développe, comme il a été annoncé, les hypothèses futures de représentation du paysage français, urbanisé ou non.

Cette étude montre l'évolution des conditions socio-économiques sur les quarante dernières années qui tend, par l'impact qu'elle a sur la stabilité des familles, à sensibiliser le marché de l'immobilier plus que l'accroissement démographique de la population.

On assiste en effet depuis 1954 à un véritable découplage ménage/logement caractérisé

par l'accroissement des familles monoparentales désireuses plutôt de résider en centre-ville, phénomène de société qui tend à accroître la pression sur la disponibilité et les prix.

L'inévitable vieillissement de la population, dont la tendance naturelle à encourager est le souhait du maintien à domicile. La résidence secondaire devient lors de la retraite le substitut à la résidence principale, sans pour autant que celle-ci soit abandonnée, tandis que le phénomène d'achat de telles résidences par des étrangers principalement européens s'amplifie, surtout dans les régions attractives, avec la conséquence néfaste de tirer excessivement vers le haut les prix, au détriment des ménages français.

De même, on observe un accroissement de la mobilité résidentielle, lié au travail et aux ruptures familiales, qui tend à augmenter là-aussi la tension sur le marché immobilier.

La conclusion insiste sur le phénomène nouveau d'évanescence des limites traditionnelles de la ville, où l'on voit désormais cohabiter beaucoup plus étudiants et professions aisées en plein centre, tandis que souvent les classes moyennes se mettent à résider en proche zone rurale tout en continuant à travailler en ville, constituant ainsi une population citadine plus nombreuse que la population rurale.

Il est à noter que l'étude, compte-tenu de sa portée très généraliste, n'aborde pas spécifiquement les problèmes récurrents au logement locatif social.

