

L'ÉTUDE
CAISSE D'ÉPARGNE

2024



Habiter demain

Sur le territoire de la Caisse d'Épargne
Hauts de France



Fédération Nationale
CAISSE D'ÉPARGNE

Le logement

un domaine d'impact dédié



Leadership

Un marché sur lequel les Caisses d'Epargne ont un positionnement historique et un leadership



Impact

Un domaine d'impact plébiscité par l'ensemble des dirigeants des Caisses d'Epargne



Levier

Un secteur largement reconnu comme un levier dans les transitions de la société



Pionnier

Un domaine susceptible d'expérimentation pouvant servir d'input pour affirmer le rôle de pionnier des Caisses d'Epargne

Une étude qui s'appuie sur un trépied

01



Enquêtes terrain (recueil en ligne)

Après de 5 000 habitants de 18+ (propriétaires et locataires) représentatifs de la population française.

Un échantillon raisonné
pour permettre une lecture
par Caisse d'Epargne

Du 16 au 30 novembre 2023

**Après de 5 000 locataires
des sociétés d'Habitat
en Région**

02



Recueil de données

Documentation sur les
**grandes tendances du
marché**

Données clefs sur le logement
nationales et par CE

03



Entretien avec des experts

**Interviews de différentes
personnalités qualifiées :**
CE, Banquiers, universitaires,
professionnels de l'immobilier
et du logement socia

01

Le logement aujourd'hui

État des lieux



Le logement : quelle situation aujourd'hui ?

Type d'occupation des logements Sur le territoire de la Caisse d'Epargne



88,8 %

Résidences
principales

84,1% au niveau national



7,9 %

Logements
vacants

8,4% au niveau national



3,3%

Résidences
secondaires

7,5% au niveau national

84 % des logements sont des résidences principales

21,7 % d'entre elles sont sous-occupées, tandis que **4,9 %** sont surpeuplées, notamment dans les grandes agglomérations et en territoires ultramarins

8,4 % sont des logements vacants, un chiffre en hausse de **60 %** depuis 1990

La France compte **30,4 millions de ménages** et **37,8 millions de logements** inégalement répartis sur le territoire français, dont **2,9 millions** sur le territoire de la Caisse d'Epargne Hauts de France

Un tiers des logements se situent dans des villes petites ou moyennes

77 % des résidences secondaires et **58,7 %** des logements vacants se situent dans une commune hors zone urbaine ou dans une ville de moins de **100 000** habitants.

La part des ménages propriétaires ne progresses plus depuis dix ans !

57,2 % des ménages français sont propriétaires de leur logement principal.

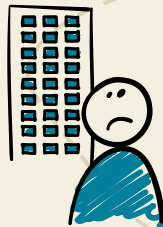
57,6 % sur le territoire de la Caisse d'Epargne



Une Europe de propriétaires

70% des Européens sont propriétaires de leur habitation principale (95% en Roumanie)

L'Allemagne est le seul pays à compter plus de locataires que de propriétaires



Le mal logement une préoccupation majeure dans l'ensemble de l'Union Européenne

19,2 millions de personnes vivent dans un habitat indigne



Revenu disponible dédié au logement

En moyenne 18,9% du revenu disponible est consacré au logement.

34,2% en Grèce



Maison ou appartement ?

53% de la population vit en maison individuelle

En Irlande 90%.

En Espagne : 34%

Le logement chez nos voisins européens



37% de hausse des prix des logements entre 2010 et 2021 et de 16% des loyers



Sur ou sous occupation

17% de la population vit dans un foyer sur peuplé

41,3% en Lettonie / 3% à Chypre

Et 34% dans un foyer sous-occupé

71,8 % à Chypre/ 11,8% en Grèce

Le logement social : un atout français

L'Union européenne compte environ 21 millions de logements sociaux. Leur part moyenne dans le parc total de logements est de 9% avec des grandes disparités.



01

Le logement social est très peu présent

moins de 5% (Espagne, Grèce, ou Portugal).

L'accession à la propriété y est profondément ancrée dans les habitudes.

02

Le logement social est peu présent

entre 5 et 10%
(Allemagne, Belgique, Irlande, Pologne).

Il est réservé aux ménages les plus pauvres.

03

La part des logements sociaux est élevée

plus de 10%, avec une conception soit « universaliste » sans restriction à l'accès (Suède ou aux Pays-Bas), soit « généraliste », avec des plafonds de ressources suffisamment élevés pour adresser une part importante de la population (France, Danemark).

Plus de la moitié de la population vit en maison

Question

Quel est le statut de votre logement actuel ?

56 % des ménages de France métropolitaine vit dans un logement individuel, à l'exception de l'agglomération parisienne, où la grande majorité des logements (**80,1 %**) sont de l'habitat collectif.

Le chiffre diminue à **63 %** pour les autres agglomérations de plus de **100 000** habitants, à **36,8 %** pour les villes plus petites et à **10,4 %** pour la campagne.

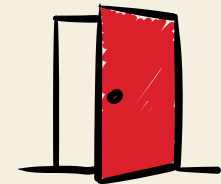
Type de logement
sur le territoire de la
Caisse d'Epargne



73 %
Une maison



26 %
Un appartement



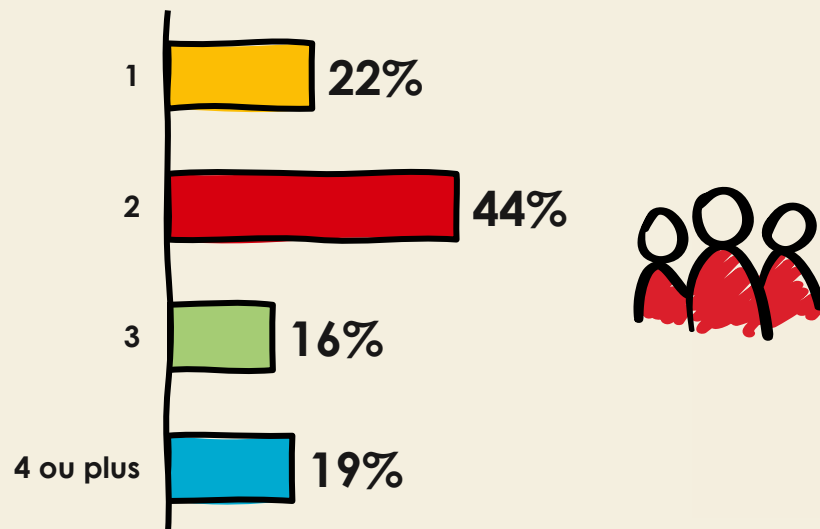
1 %
Un autre type
de logement

Des foyers de tailles moyennes, dans des grandes surfaces

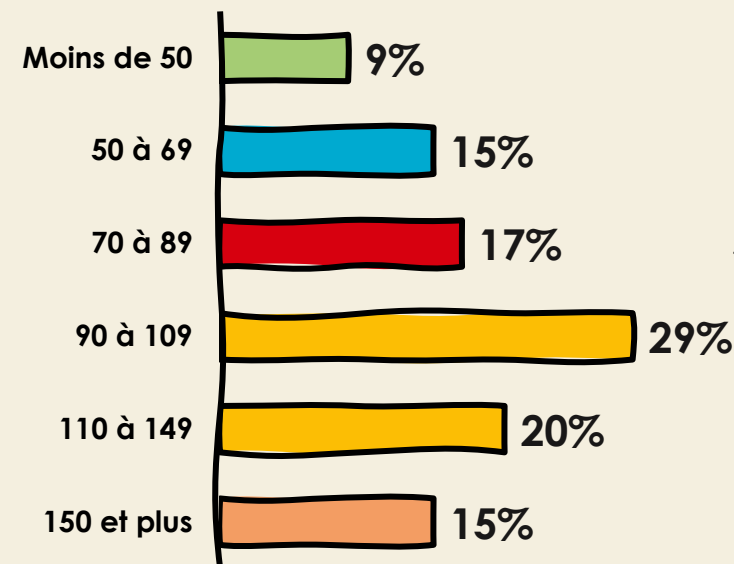
Question

Combien de personnes compte votre foyer ? Quelle est la superficie de votre logement ?

Nombre de personnes
au sein du foyer



Surface du logement
(en m²)

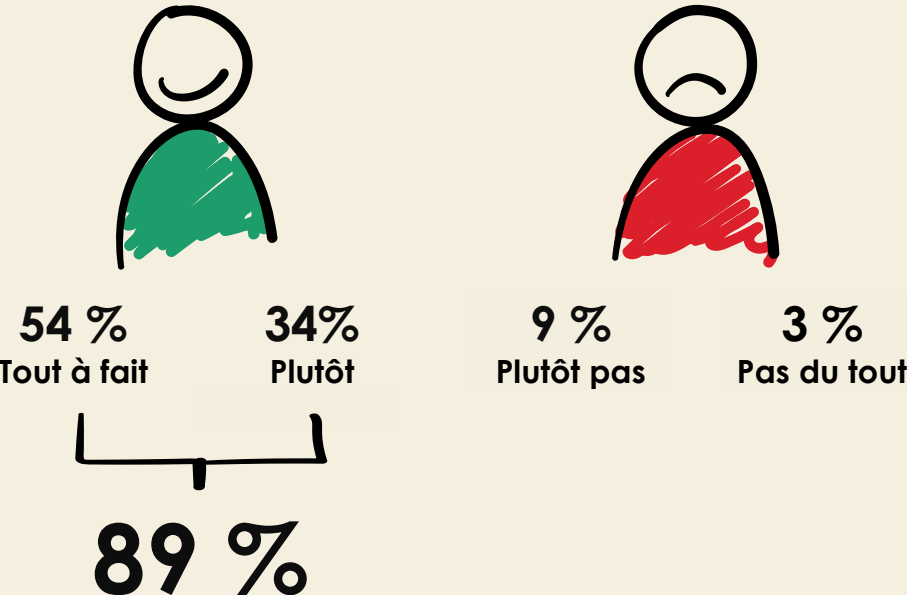


Une population globalement satisfaite de son logement

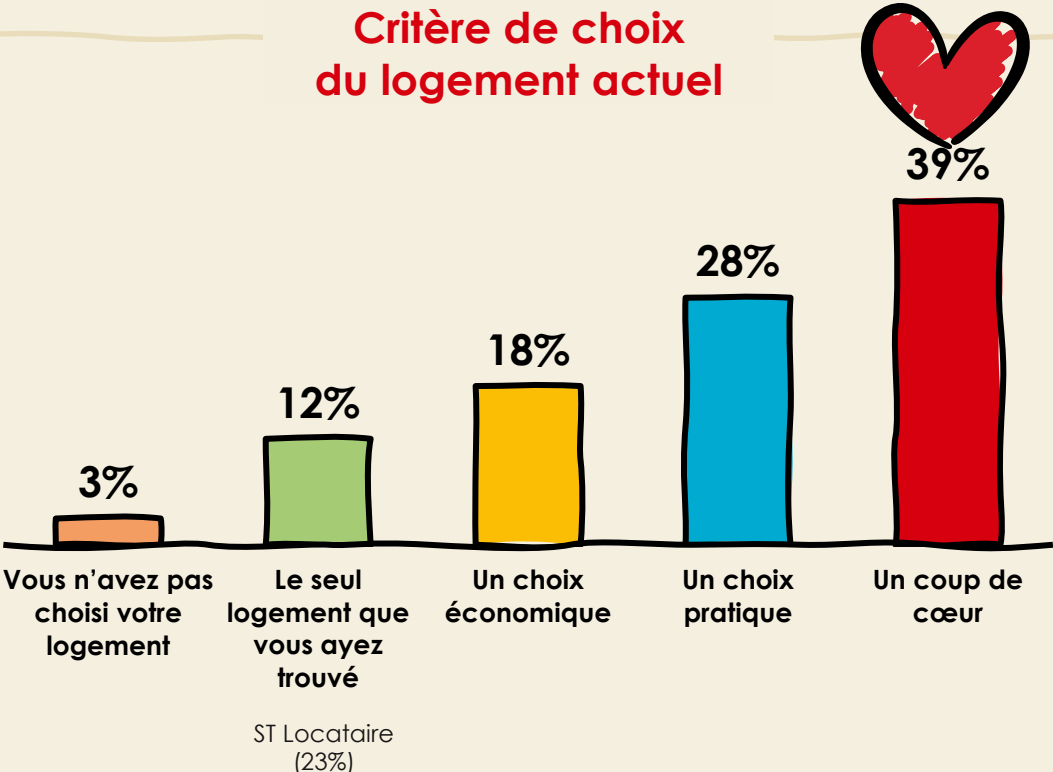
Question

Aujourd'hui, d'une manière générale, êtes-vous satisfait(e) de votre logement ?

Satisfaction à l'égard de leur logement



Critère de choix du logement actuel



Près d'un quart des Français déclarent être propriétaires d'autres logements

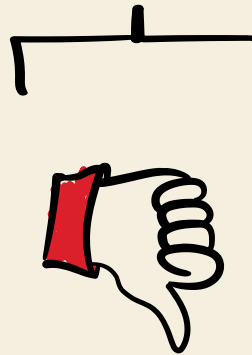
Question

En dehors de votre résidence principale, êtes-vous propriétaire d'autres logements ?

Propriétaires d'autres logements

Oui 18 %

Non 82%

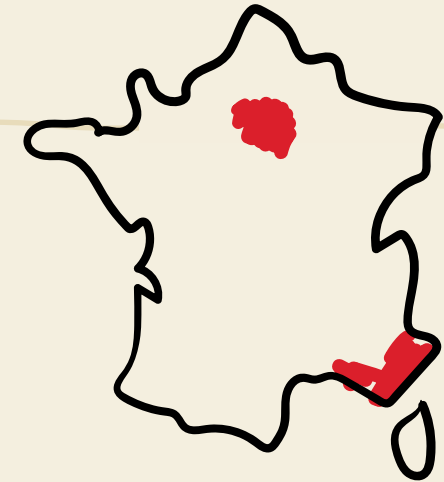


11%

Oui, d'un
logement locatif

7%

Oui, d'un logement
secondaire



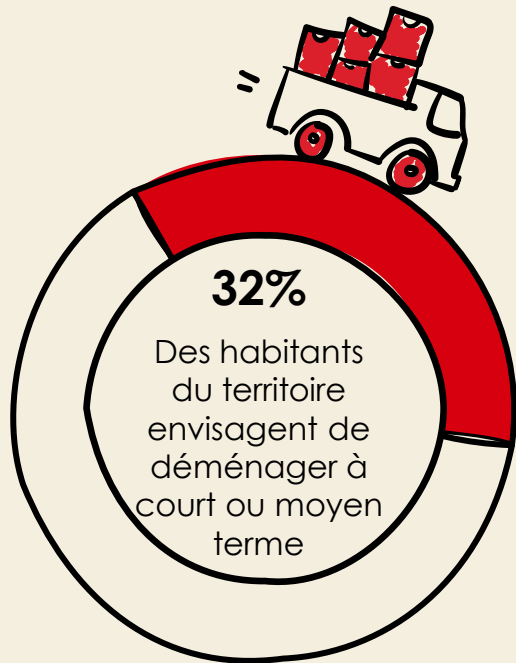
Près de 30 %
des habitants en région
francilienne ou azuréeenne
sont propriétaires d'un
logement en dehors de
leur résidence principale

Déménager : une préoccupation pour les plus jeunes

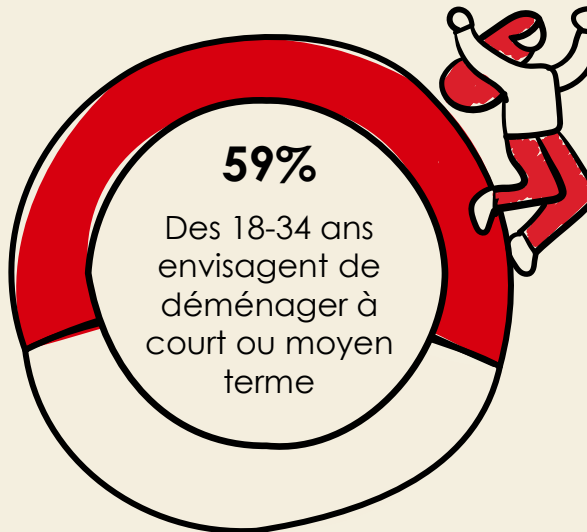
Question

Avez-vous le projet de déménager à court ou moyen terme ?

Projection déménagement



Projection déménagement des 18-34 ans



Le désir de mobilité est plus prononcé dans
le sud-ouest
et en région
Ile-de-France

La rénovation énergétique, un enjeu majeur

Le secteur du bâtiment c'est



17%

des émissions de gaz à effet de serre.

Le premier consommateur d'énergie en France



45%

des émissions françaises



4,8 millions

des résidences principales classées passoires thermiques au 1er janvier 2023



Lutte contre la précarité énergétique

Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, en 2022, la précarité énergétique touche 22% des ménages vivant en France métropolitaine

Rénover 17% du parc de logements d'ici à 2028



Objectif de la Convention citoyenne pour le Climat pour les logements classés F ou G

Relever le défi de la rénovation des copropriétés



Près de **1 logement sur 3**, soit 11,4 millions de logements, appartiennent aux 526 000 copropriétés que compte la France

DP... euh quoi ?

Question

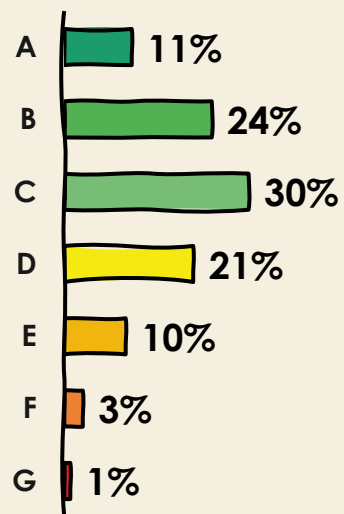
Connaissez-vous « Le diagnostic de performance énergétique » de votre logement qui a pour vocation de donner la valeur verte d'un logement à travers une lettre A à G ? :
Quelle est la lettre associée au diagnostic de performance énergétique de votre logement ?



44%
déclarent
connaître leur DPE

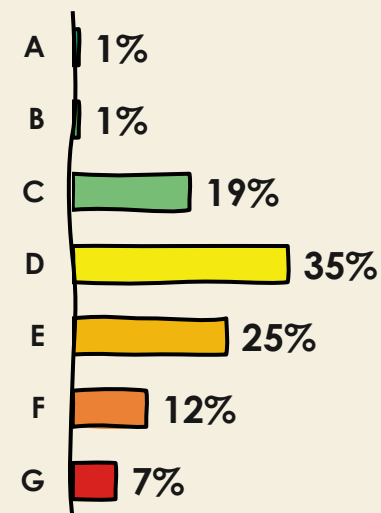
Lettre associée au diagnostic de performance énergétique du logement sur le territoire de la Caisse d'Epargne

Enquête FNCE/ Audirep



Des
résultats qui
contrastent
avec les
données
officielles

Ademe 2022



02

Quel logement pour demain ?



Le cœur des Français bat davantage pour la maison individuelle !

Question

Spontanément, comment décririez-vous votre logement idéal, celui dans lequel vous aimeriez vivre demain, et à l'inverse le pire ?



LE LOGEMENT IDÉAL

Une maison, spacieuse et lumineuse, proche des services et comportant un extérieur

La qualité du logement (notamment sa performance énergétique) et le type de construction ne sont pas mentionnés en priorité



LE LOGEMENT CAUCHEMAR

Un appartement étriqué dans une tour, mal isolé, éloigné des commodités et sans espace extérieur

Les a priori sur les HLM des années 70 ont la vie dure, alors que les locataires de logements sociaux ont une vision de l'habitat collectif plus positive que la moyenne !

Construire

plus haut



un défi pour demain ?

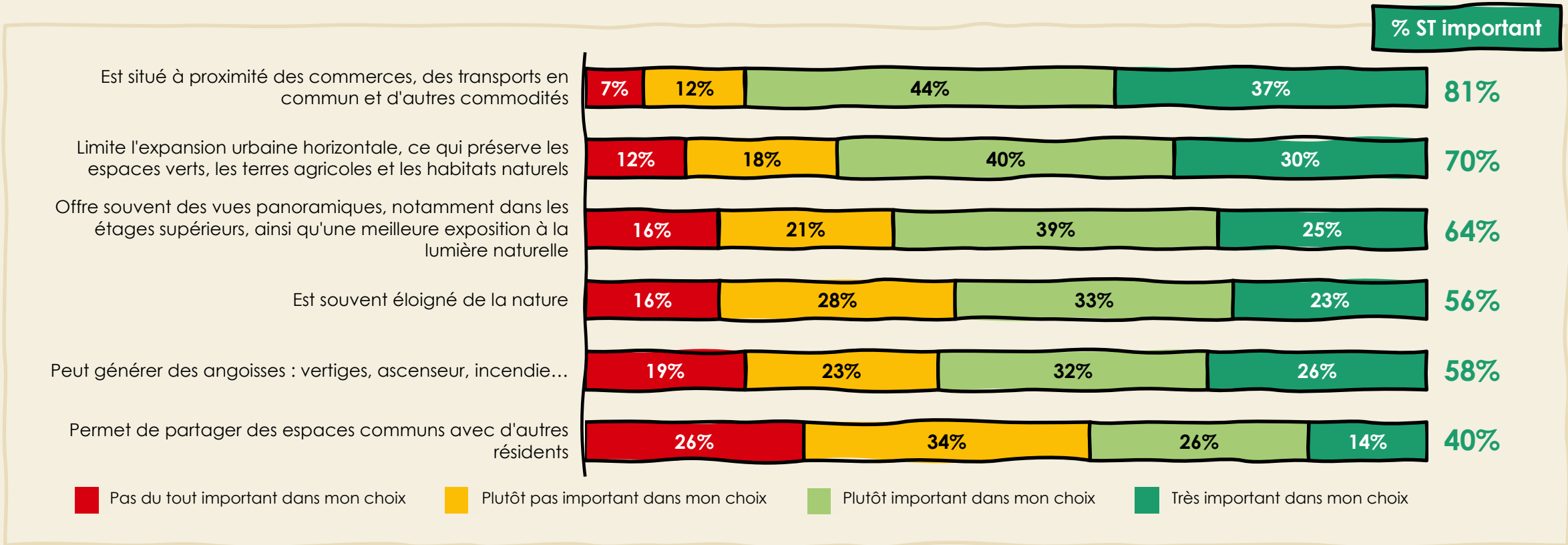
—

Pour répondre au manque de logement et à la pénurie foncière, des voix s'élèvent pour **promouvoir des constructions de plus grande hauteur ou l'ajout d'étages supplémentaires à des bâtiments existants.**

Vivre en hauteur pour plus de proximité et de respect de l'environnement

Question

Pour les différents avantages ou inconvénients suivants associés à la verticalité des logements, indiquer si c'est un argument structurant pour vous dans le choix de votre logement.



Source : Enquête Fnce / Audirep

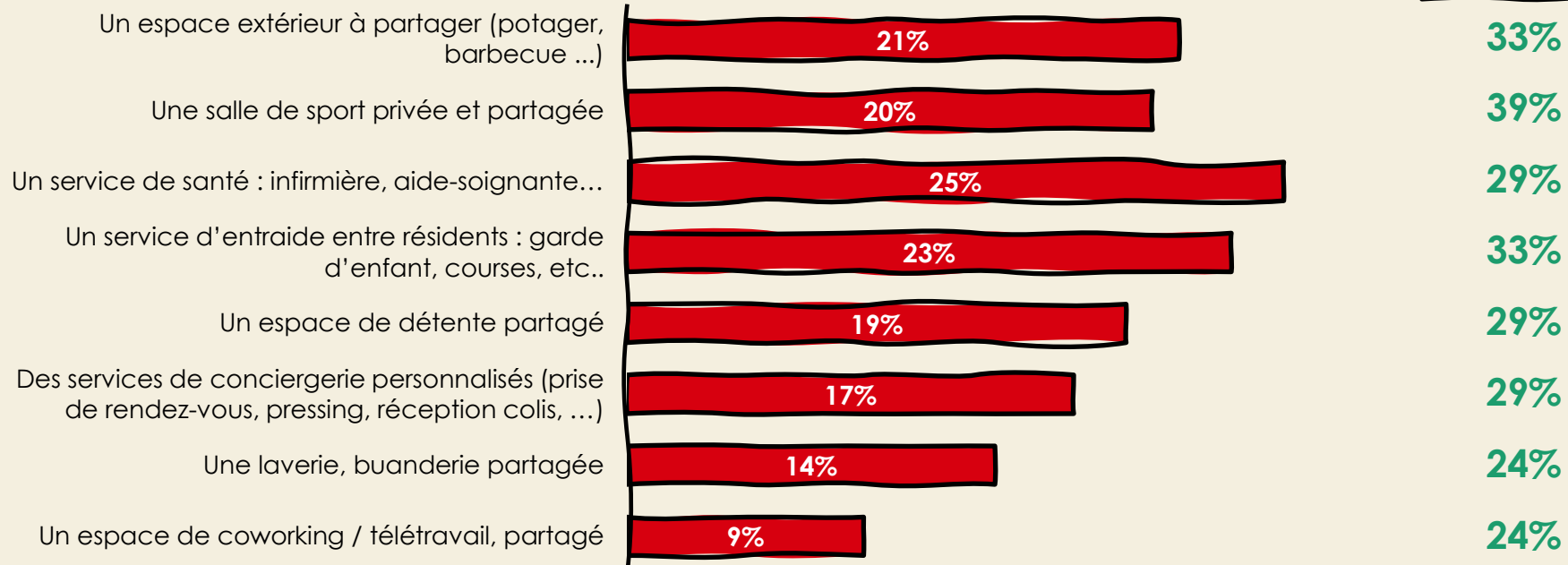
Une envie de service à portée de main !

Question Quels sont les services qui vous manquent aujourd'hui et dont vous souhaiteriez disposer demain ? Plusieurs choix possibles



Des services associés au logement : des souhaits évoqués par plus d'un quart des personnes interrogées, notamment dans les grands centres urbains, et préférés par les plus jeunes.

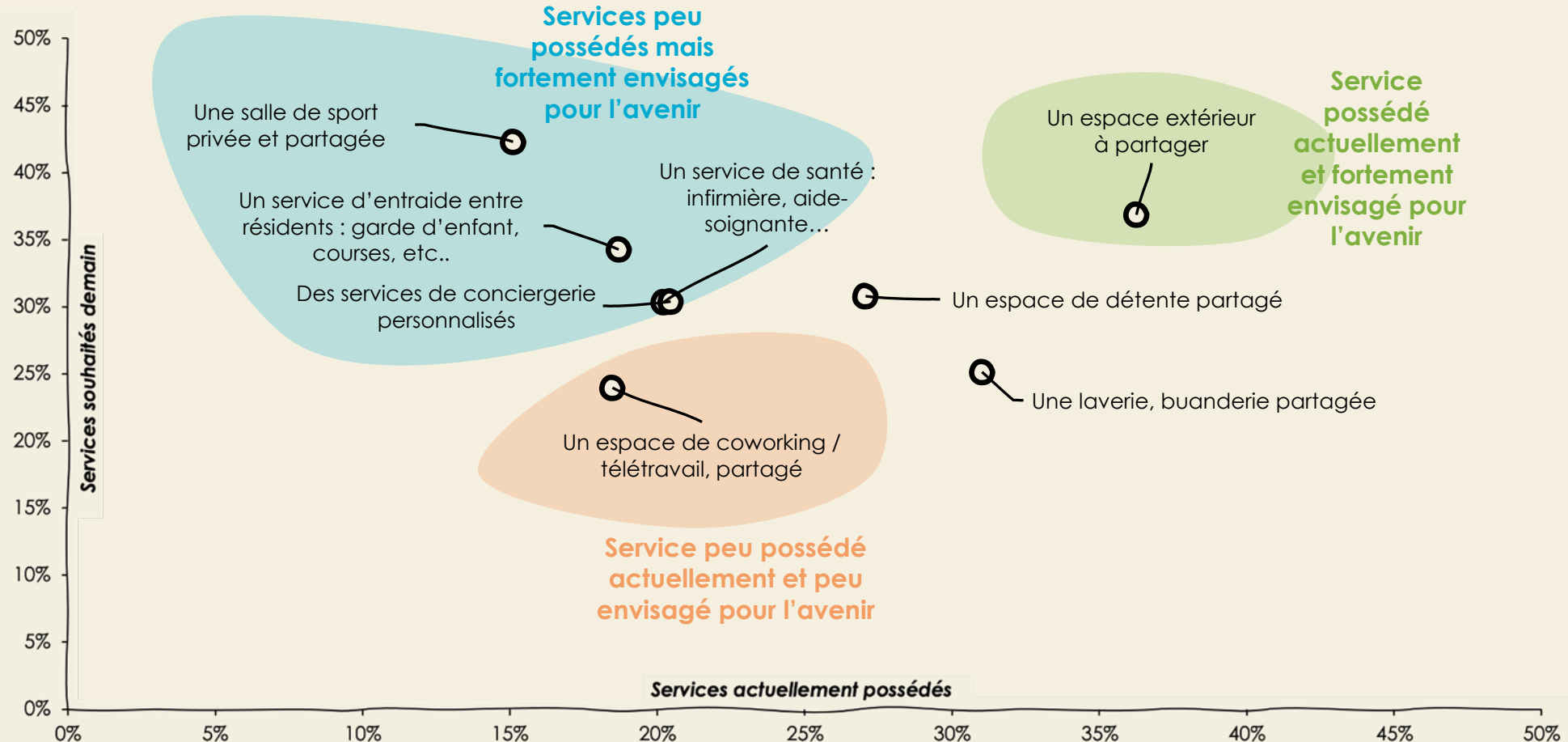
Le coworking : une offre qui n'a plus le vent en poupe.



Cartographie

des caractéristiques actuelles et souhaitées

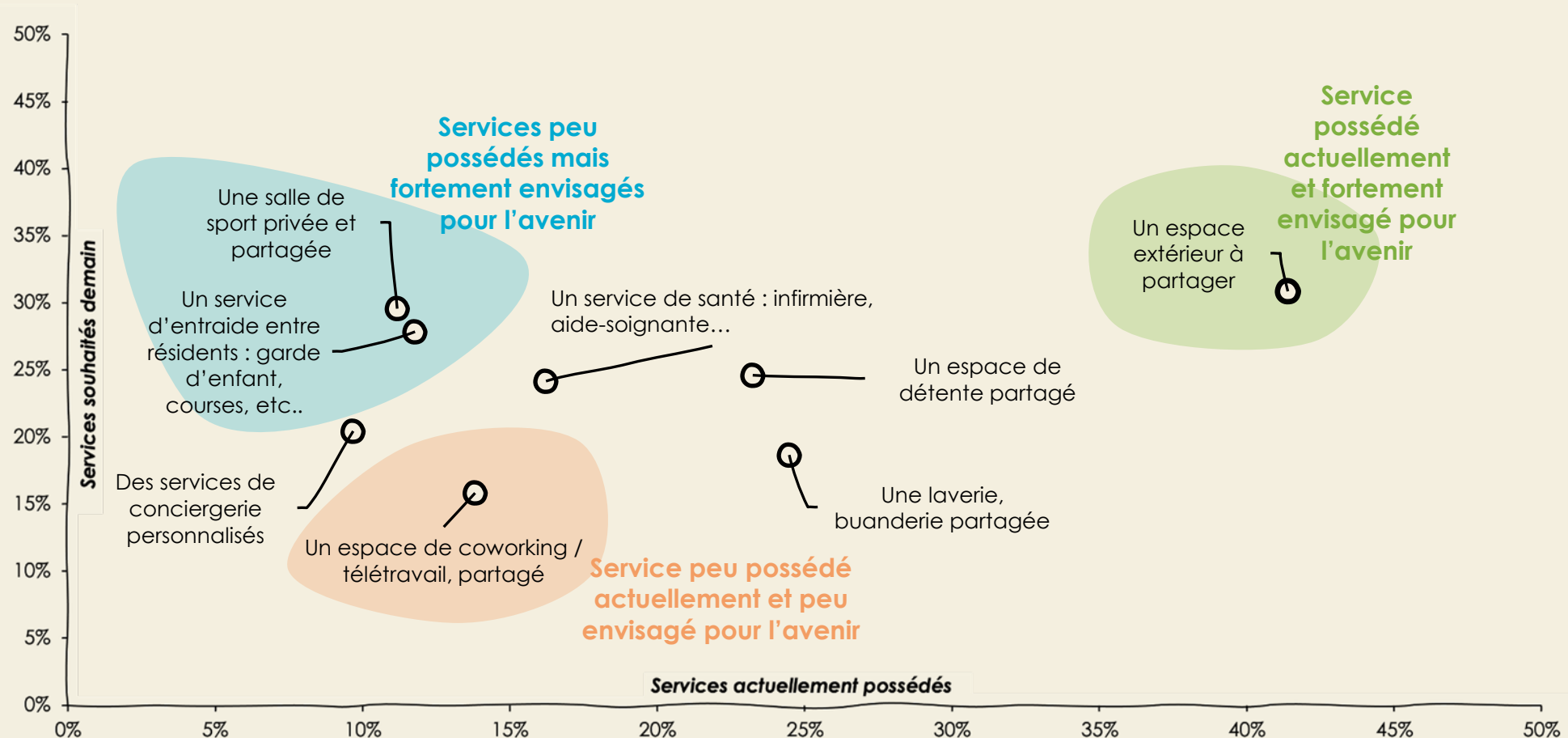
18-34
ans



Cartographie

des caractéristiques actuelles et souhaitées

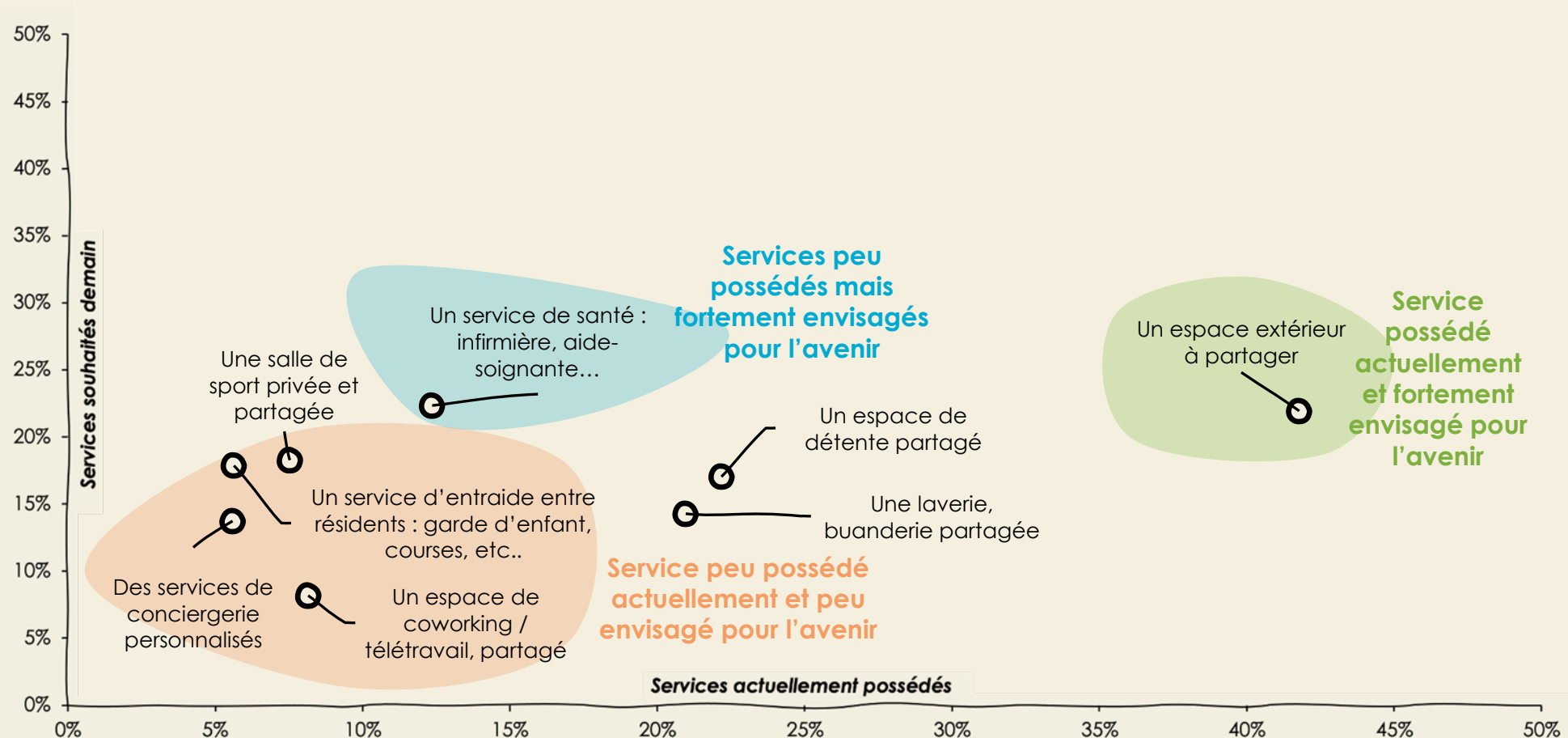
35-49
ans



Cartographie

des caractéristiques actuelles et souhaitées

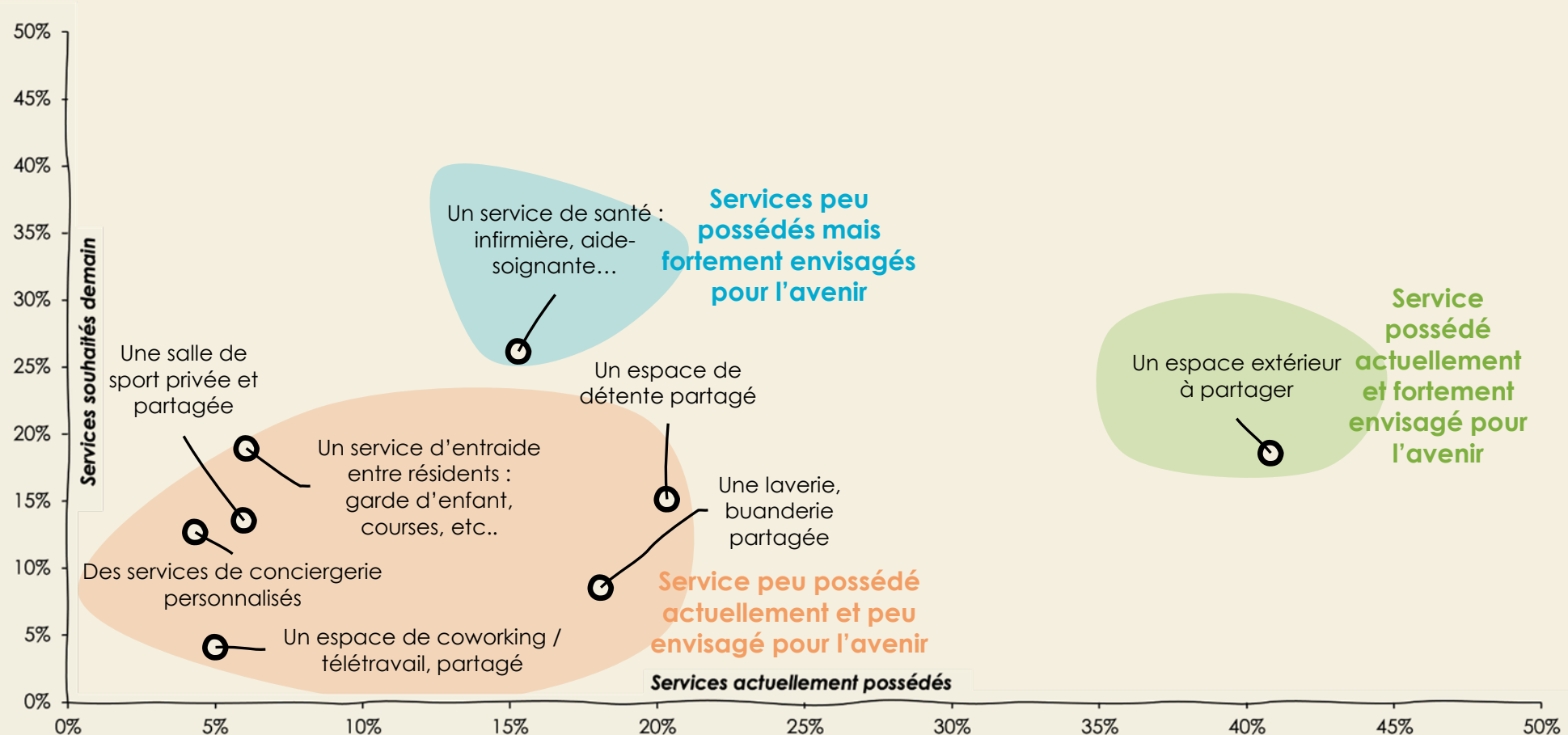
50-64
ans



Cartographie

des caractéristiques actuelles et souhaitées

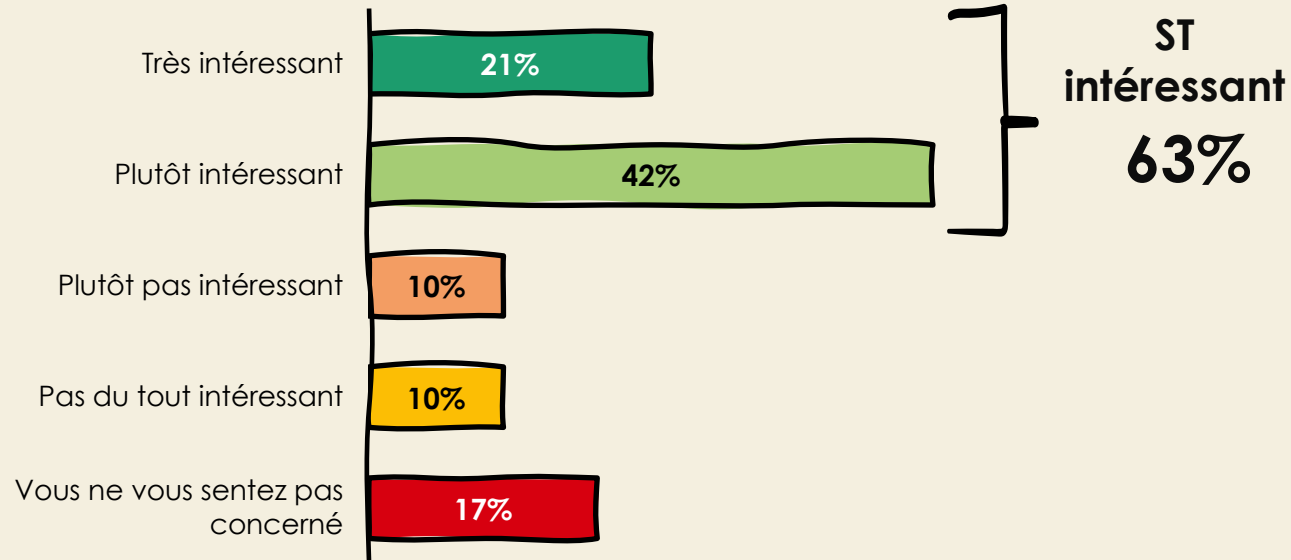
64 ans
et plus



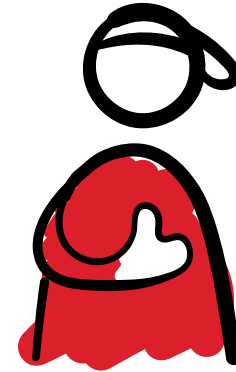
Un service favorable à la mobilité et à la qualité de vie

Question

Si votre entreprise mettait des logements à disposition dans ou à proximité de ses locaux, trouveriez-vous cela :



Au niveau national



Chez les
18-34 ans

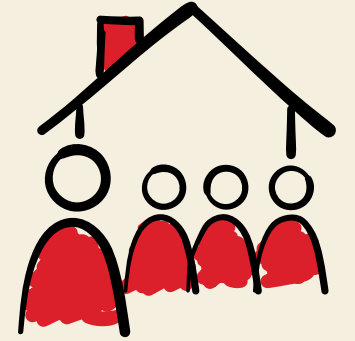
71 %

seraient intéressés par le fait que leur entreprise leur mette à disposition des logements à proximité du lieu de travail afin qu'ils puissent vivre dans une autre région. Une proposition plébiscitée par les plus jeunes et par les Franciliens.

Des Français prêts à partager leur logement

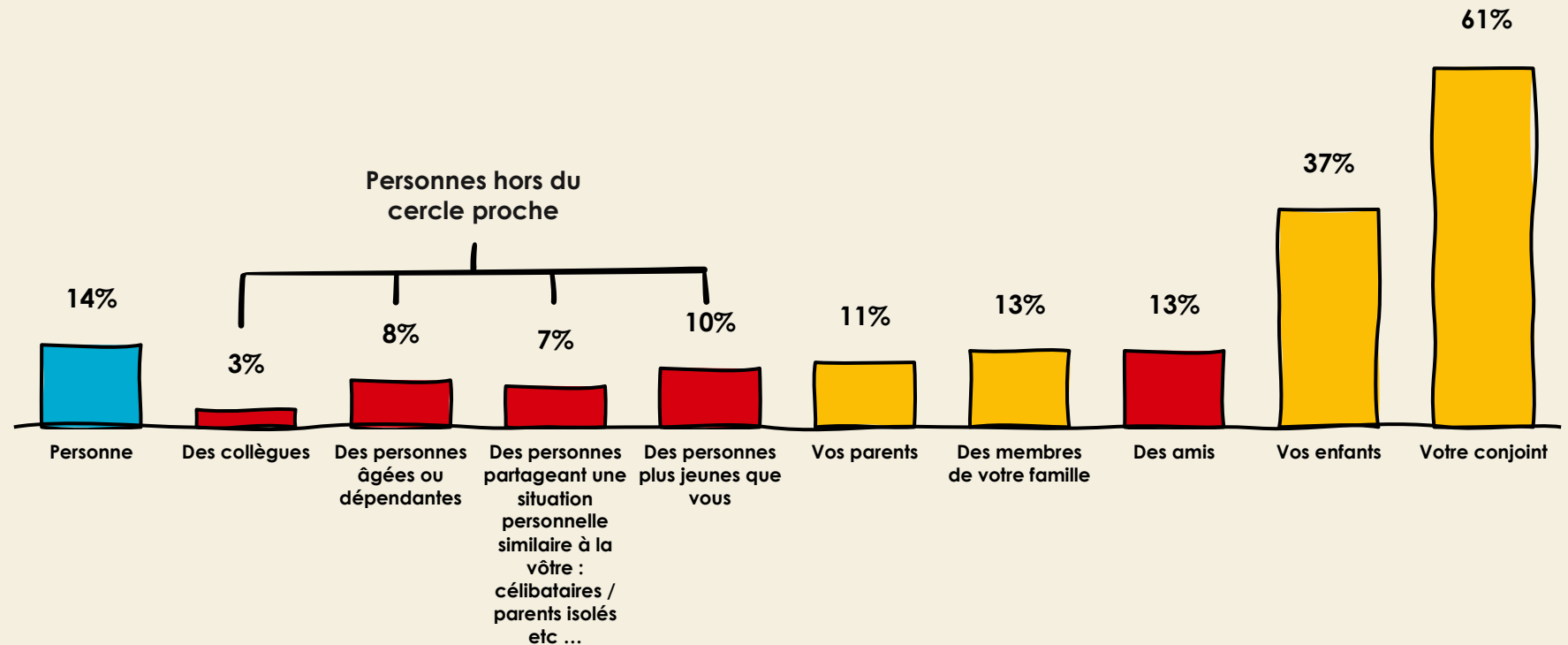
Question

Avec qui seriez-vous prêts à partager votre logement
Plusieurs choix possibles

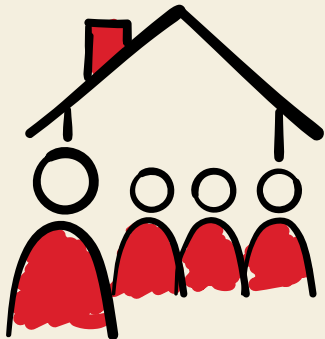


1/4

des Français et 1/3
des 18-24 seraient
prêts à partager
leur logement
avec des
personnes hors de
leur cercle proche



Des Français prêts à partager leur logement



Question

Avec qui seriez-vous prêts à partager votre logement
Plusieurs choix possibles

Au niveau national

Zoom par âge

	TOTAL	18-24	25-34	35-49	50-64	65 ET PLUS
Des amis	19%	35%	25%	18%	15%	13%
Personnes en dehors du cercle proche (famille ou amis)	26%	33%	25%	26%	22%	18%
Des personnes plus jeunes que vous	9%	10%	9%	9%	9%	9%
Des personnes partageant une situation personnelle similaire à la vôtre : célibataires / parents isolés / parents avec des gardes alternées / étudiants / jeunes actifs...	8%	14%	9%	8%	7%	5%
Des personnes âgées ou dépendantes	6%	9%	7%	9%	6%	4%

Réinventer le vivre ensemble

L'habitat participatif

Démarche citoyenne permettant à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leur logement et des espaces destinés à un usage commun. (Loi Alur)

Le Coliving

Forme moderne et améliorée de la colocation où les occupants disposent d'espaces privés, partagent des espaces communs et mutualisent des services associés.

La cohabitation intergénérationnelle solidaire

Dispositif permettant à des seniors de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une portion de leur domicile à des jeunes de moins de 30 ans. Cette démarche a deux objectifs : renforcer les liens sociaux et simplifier l'accès au logement pour les jeunes. (Loi Elan)

Réinventer le vivre ensemble

L'habitat participatif

Démarche citoyenne permettant à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun. (Loi Alur)

Le Coliving

Forme moderne et améliorée de la colocation où les occupants disposent d'espaces privés, partagent des espaces communs et mutualisent des services associés.

La cohabitation intergénérationnelle solidaire

Dispositif permettant à des seniors de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une portion de leur domicile à des jeunes de moins de 30 ans. Cette démarche a deux objectifs : renforcer les liens sociaux et simplifier l'accès au logement pour les jeunes. (Loi Elan)

Le coliving :

le nouveau concept d'habitat partagé



Une croissance exponentielle

Le coliving a attiré **455 millions** d'euros de capitaux en 2021, presque 15 fois plus qu'en 2020. En France, la demande est 10 à 50 fois supérieure à l'offre.

Nombre de villes françaises accueillant du coliving :

11

en 2019

34

en 2021

177

résidences de coliving
en service en France



Une réponse innovante aux défis actuels



Hausse du prix de l'immobilier et tension sur l'immobilier locatif



Montée de l'isolement social



Réduction des espaces d'habitation

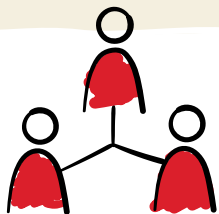


Évolution des modes de travail

Le coliving :

le nouveau concept d'habitat partagé

Un habitat tourné autour du service

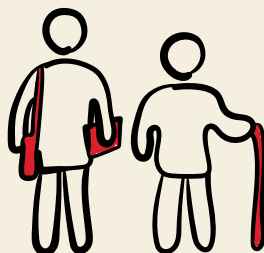


Des espace privés :
chambre ou studio

Des espace communs :
cuisine, salon, jardin

Des services partagés :
ménage, abonnements,
salle de sport, espace
de coworking ...

Différents types de co-living



Le Coliving par type d'âge ou de statut

Étudiants, jeunes actifs, intergénérationnel, famille monoparentale ... les personnes partagent ainsi leur lieu de vie tout en créant du lien social et en bénéficiant d'une entraide mutuelle.



Le Coliving thématique

Certaines structures se spécialisent dans un domaine particulier (écologie, art, bien-être...), afin de rassembler des résidents autour d'une passion commune et de favoriser les échanges et les collaborations



Le Coliving professionnel

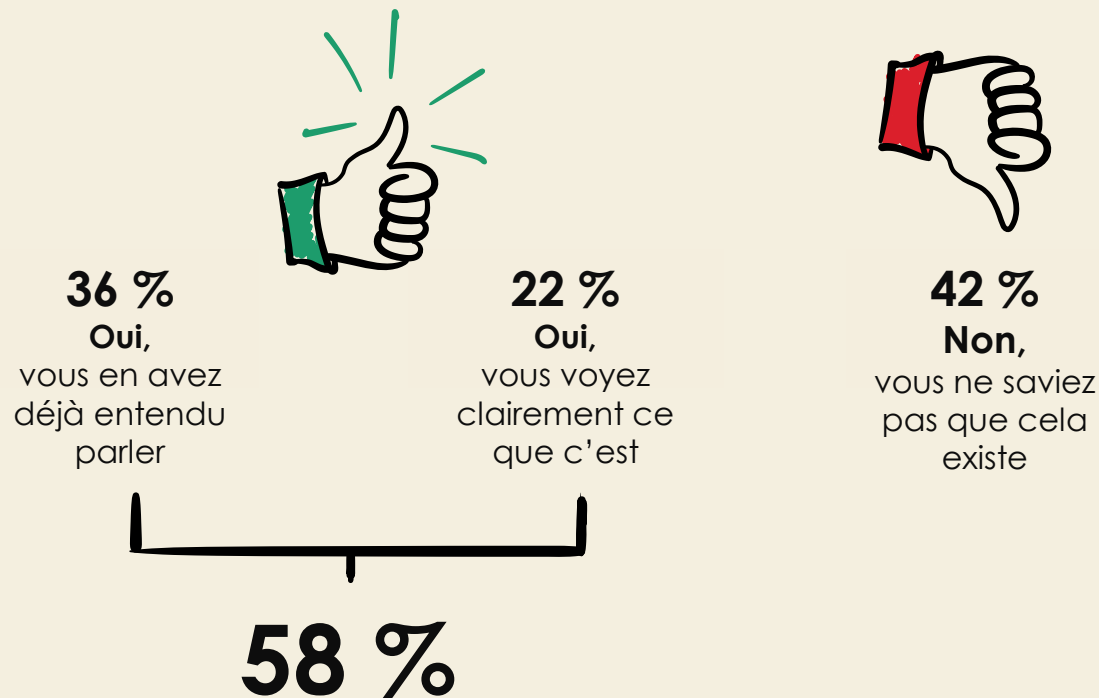
destiné aux travailleurs nomades ou aux entrepreneurs, ce modèle propose un espace de vie et de travail partagé. Il s'appuie sur les principes du coworking tout en offrant un hébergement temporaire.

Le coliving, un concept qui parle aux jeunes

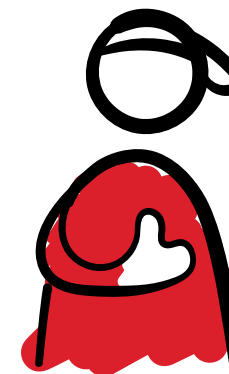
Question

Avez-vous déjà entendu parler du coliving ?

Connaissance du coliving



Au niveau national



Chez les
18-34 ans

71 %

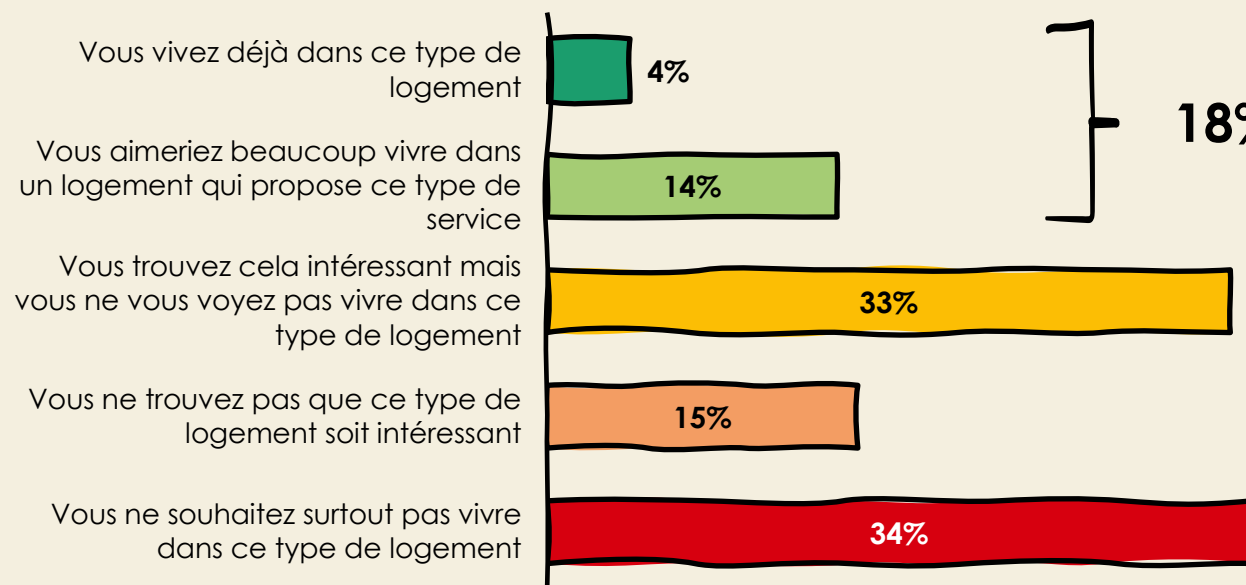
en ont déjà
entendu parler ou
voient clairement
ce que c'est

Le coliving, un concept qui parle aux jeunes

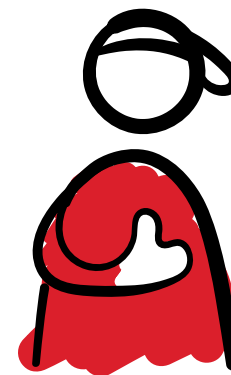
Question

Souhaiteriez-vous vivre dans un coliving (aujourd'hui ou à plus long terme) ?

Souhait de vivre en coliving



Au niveau national



Chez les
18-34 ans

26 %

seraient intéressés
par vivre en
coliving

L'habitat alternatif



Type de logement léger et relativement mobile, construit dans le respect du développement durable

De nouveaux types de logement... pour de nouveaux modes de vie

Le logement évolutif



Habitat qui évolue au cours du temps pour s'adapter aux besoins de ses habitants

L'habitat alternatif, plus vertueux, plus léger, plus mobile

EXEMPLES

Conteneurs aménagés, cabanes connectées au design contemporain, maisons imprimées en 3D, pavillons en ossature bois « démontables », « tiny houses » mobiles ...

Des habitats légers et mobiles

« **résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs** » :

La loi ALUR (2014) prend en compte les modes d'habitats alternatifs et considère désormais les habitats légers et mobiles comme véritable lieu d'habitation.

Des habitats écoconçus

Vertueux du point de vue de la consommation d'énergie, des maisons recyclables ou réalisés avec des matériaux recyclés (containers) ou bio sourcés (bois, paille ...)



Ces innovations ont en commun d'avoir **un impact environnemental limité** (faible empreinte carbone, répondant aux exigences de la RE2020) comparativement à la production neuve classique et, pour certains, une **rapidité de construction**

FOCUS



La Tiny House

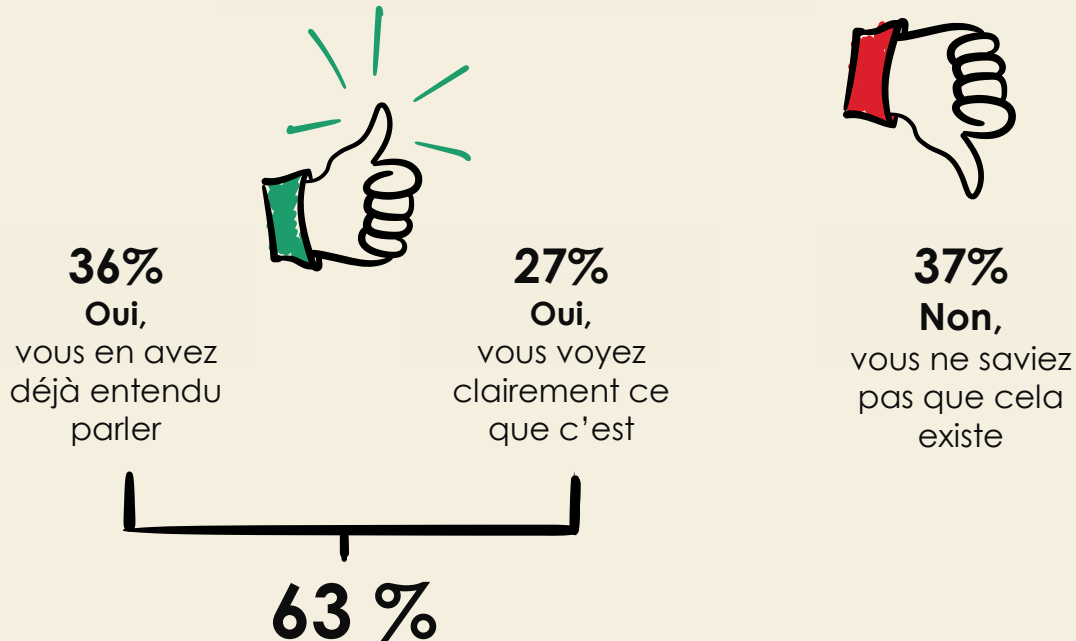
Elle fait son apparition aux États-Unis en 2008. Suite à la crise immobilière, cette petite maison est devenue une alternative aux grandes maisons énergivores et s'est très vite exportée en Europe, notamment en France. Deux types de réglementation s'appliquent aux tiny houses. La première concerne les tiny houses en tant que petite maison en stationnement (code de l'urbanisme) et une seconde concerne la maison quand elle se déplace

L'habitat alternatif : un concept qui séduit la génération X

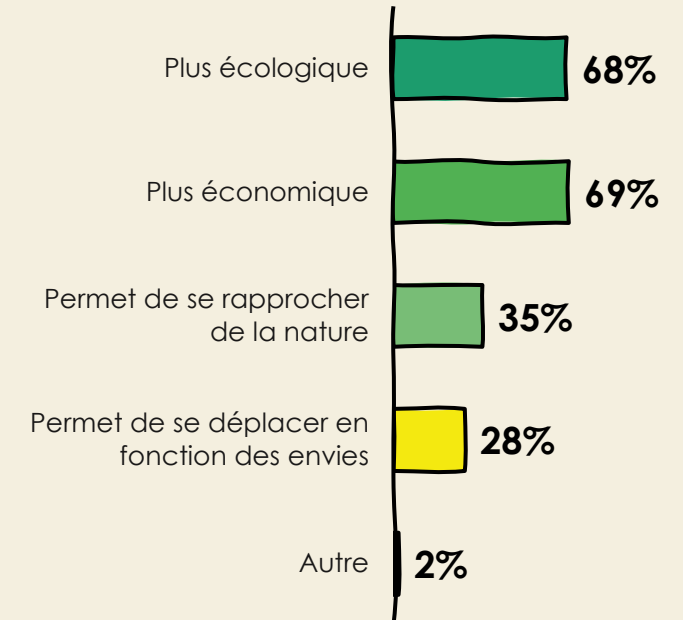
Question

Avez-vous déjà entendu parler des habitats alternatifs ? Quels avantages voyez-vous aux habitats alternatifs ?

Connaissance habitat alternatif / évolutif



Avantages perçus

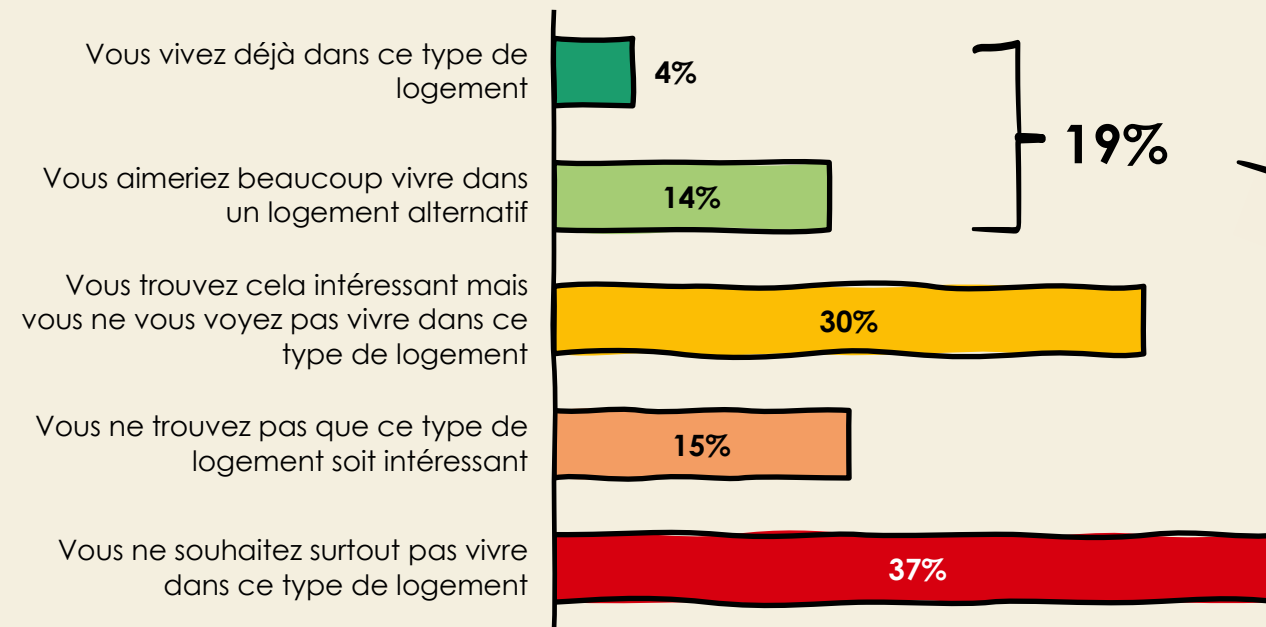


L'habitat alternatif : un concept qui séduit la génération X

Question

Souhaiteriez-vous vivre dans un habitat alternatif (aujourd'hui ou à plus long terme) ?

Souhait de vivre dans un habitat alternatif



Au niveau national



Chez les 18-24 ans

7% déclarent déjà vivre dans ce type de logement.

Chez les 35-49 ans

28% seraient prêts à tenter l'expérience, et ce pour des raisons autant écologiques qu'économiques.

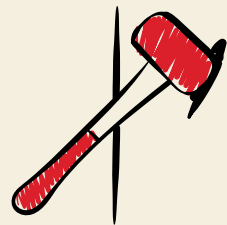


Le logement évolutif, une réponse à des nouveaux parcours de vie



Un logement évolutif est un logement qui s'adapte aux besoins de ses occupants.

« La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples » (Article 64 de la Loi Elan, 2018).



Possibilité d'agrandir ou de cloisonner

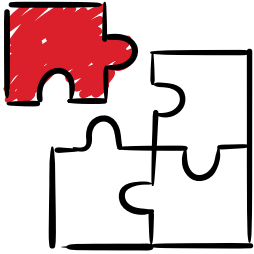
aisément une nouvelle pièce afin de s'adapter à des trajectoires de vie moins linéaires ou des recompositions familiales (arrivée de nouveaux membres, séparation, familles recomposées, départ des enfants, accueil des aînés ...)



Adaptation facilitée des logements

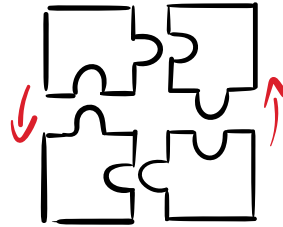
aux capacités physiques des seniors dans le cadre de la diminution progressive d'autonomie permettant le maintien à domicile

Le logement évolutif, une réponse à des nouveaux parcours de vie



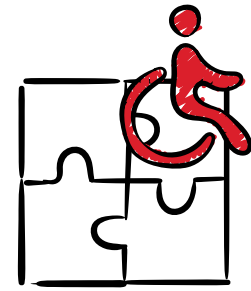
Élasticité

lorsque la surface du logement subit une modification par addition ou soustraction d'espaces.



Flexibilité

lorsque les aménagements portent sur l'agencement, les dimensions ou les fonctions des pièces à volume du logement constant.



Adaptabilité

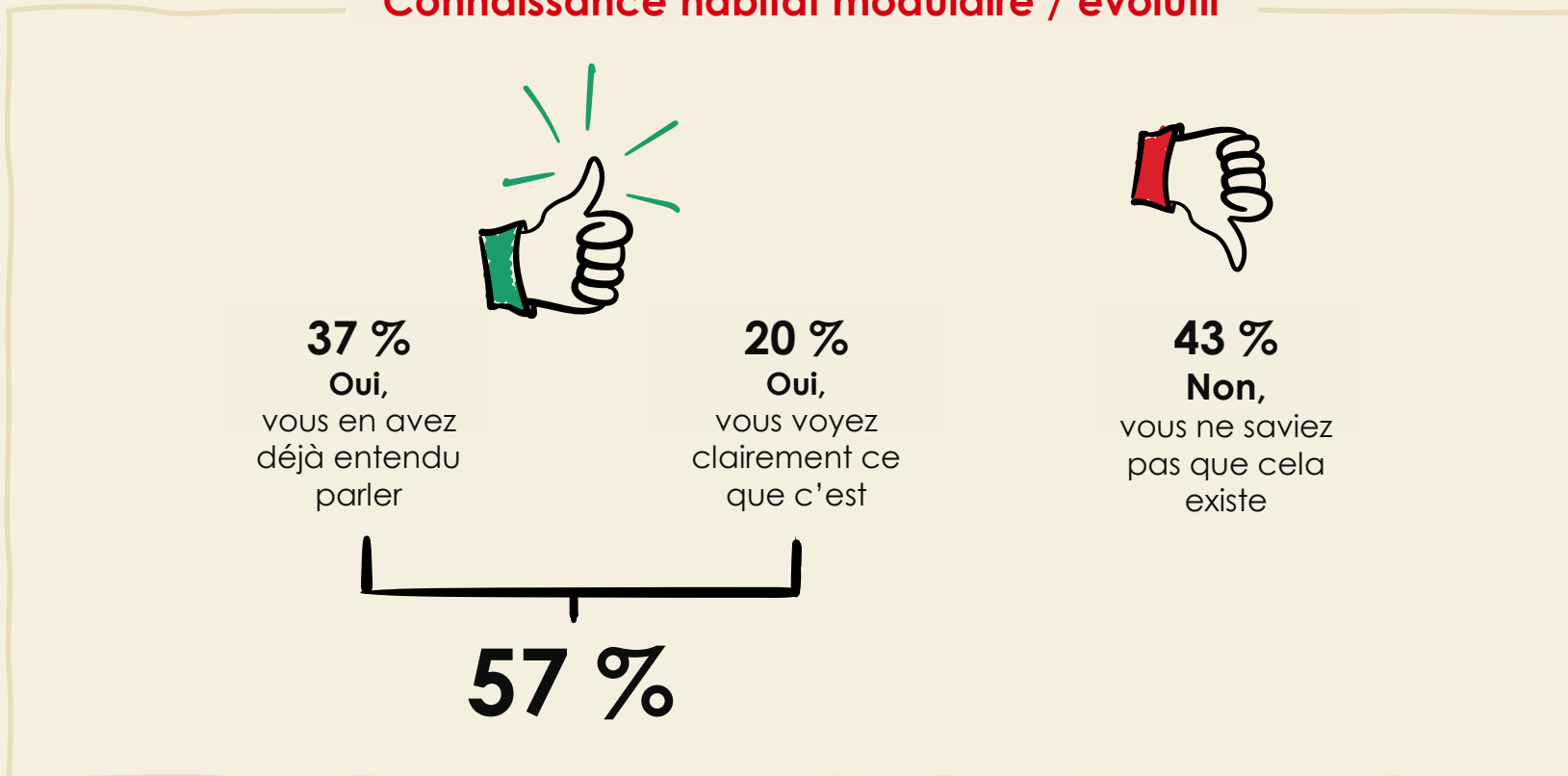
les modifications concernent un besoin spécifique induit par un handicap, une perte ou une limitation de capacité physique ou intellectuelle.

L'habitat modulaire, de plus en plus connu

Question

Avez-vous déjà entendu parler de l'habitat modulaire/évolutif?

Connaissance habitat modulaire / évolutif

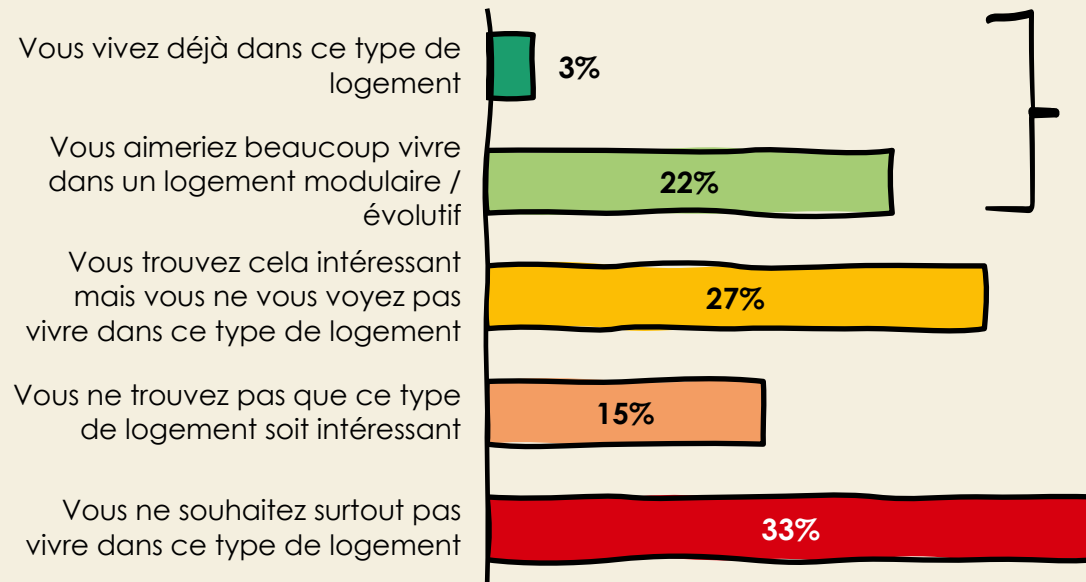


L'habitat modulaire intéresse près d'un tiers des 25-49 ans

Question

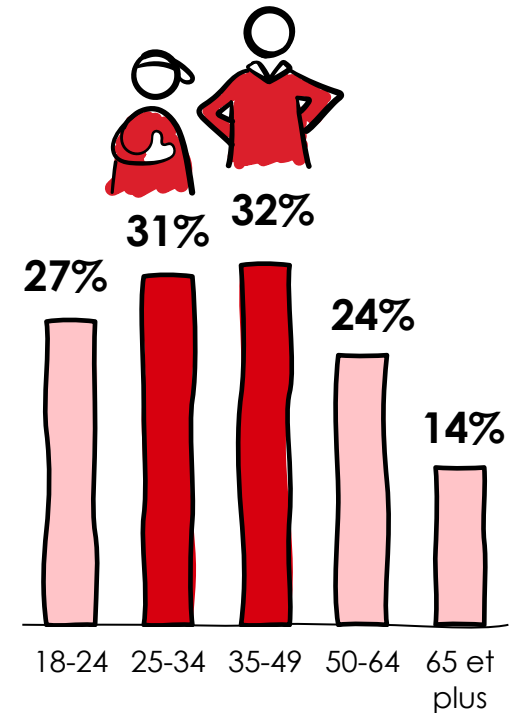
Souhaiteriez-vous vivre dans un habitat modulaire (aujourd'hui ou à plus long terme) ?

Souhait de vivre dans un habitat modulaire / évolutif



25%

Au niveau national





03

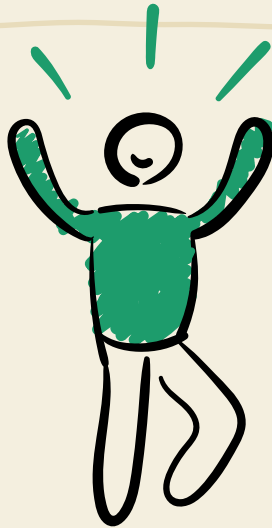
Financement de la propriété

En quête de nouvelles formules

Des Français prêts à retenter l'aventure

Question

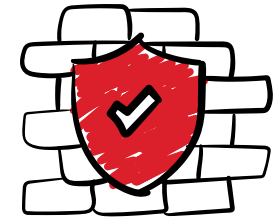
Si vous deviez refaire le choix de devenir propriétaire, diriez-vous que vous recommenceriez ?



OUI
89 %



NON
11 %



La pierre est
toujours synonyme
de sécurité et de
transmission pour les
ménages

Chez les plus jeunes, être propriétaire reste un idéal

Question

Envisagez-vous de devenir propriétaire ?

OUI
38 %



10 %
Certainement

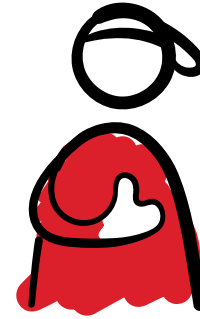
28 %
Probablement

NON
62%



31%
Probablement pas

31 %
Certainement pas



Chez les
18-34 ans

81 %

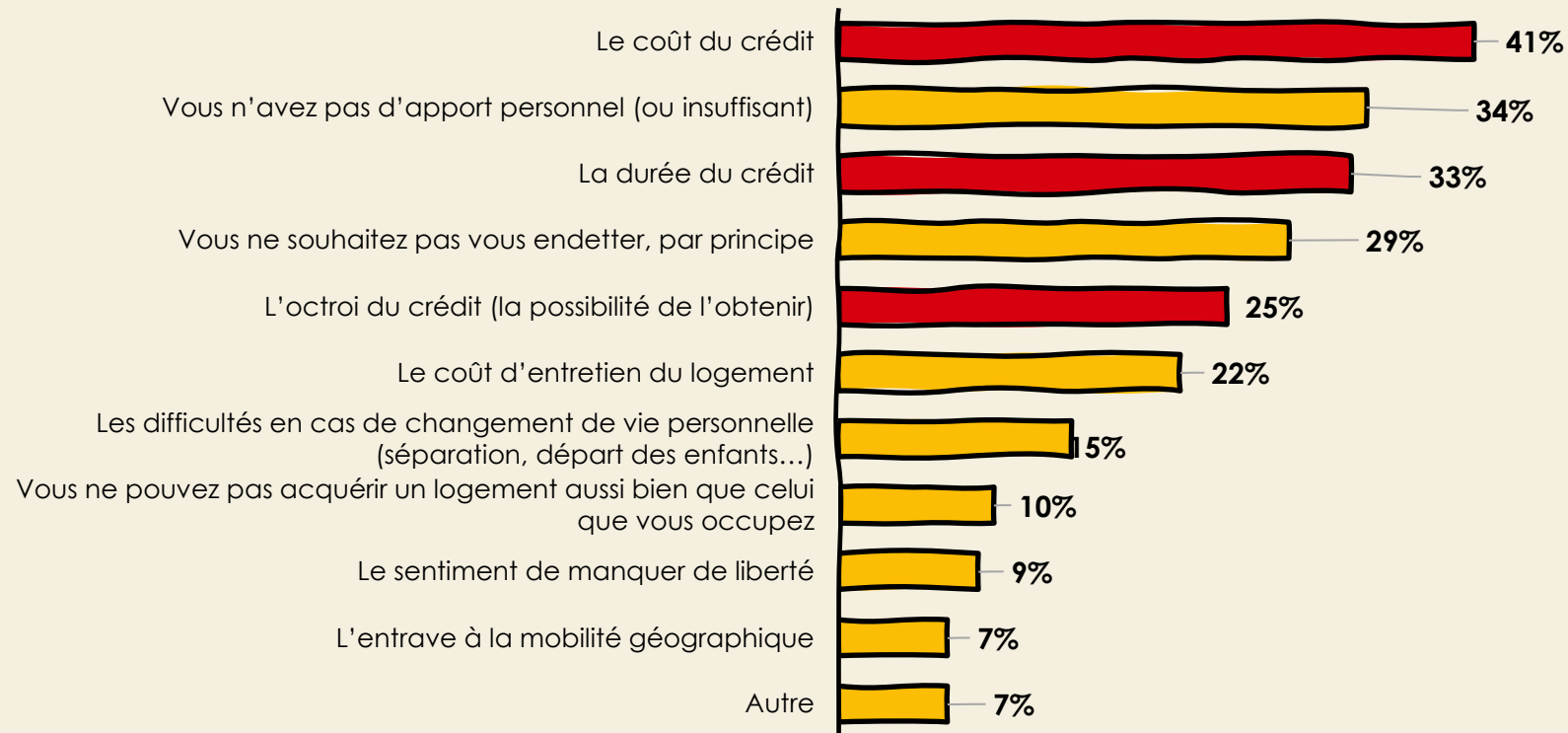
souhaitent devenir
propriétaires

La propriété freinée par des difficultés d'accès au crédit

Question

Pour ceux qui regrettent la propriété ou qui ne l'envisagent pas :
Quels sont les difficultés ou freins que vous associez à la propriété ?

Difficultés ou freins associés à la propriété



65 %

citent au moins une
raison liée au crédit

De nouvelles manières d'accéder à la propriété

Les prix ont connu une hausse moyenne de près de 30 % en dix ans, et plus de 70% depuis 2003, selon l'Insee. Pour faciliter l'accès à la propriété, de nouveaux dispositifs ont vu le jour, en voici quelques exemples :

Une accession **progressive**

EXEMPLE

La LOA immobilière



Une accession **partielle**

EXEMPLE

La propriété de longue durée
(telle que le bail emphytéotique)



EXEMPLE

La dissociation du bâti et du foncier
(telle que le BRS)

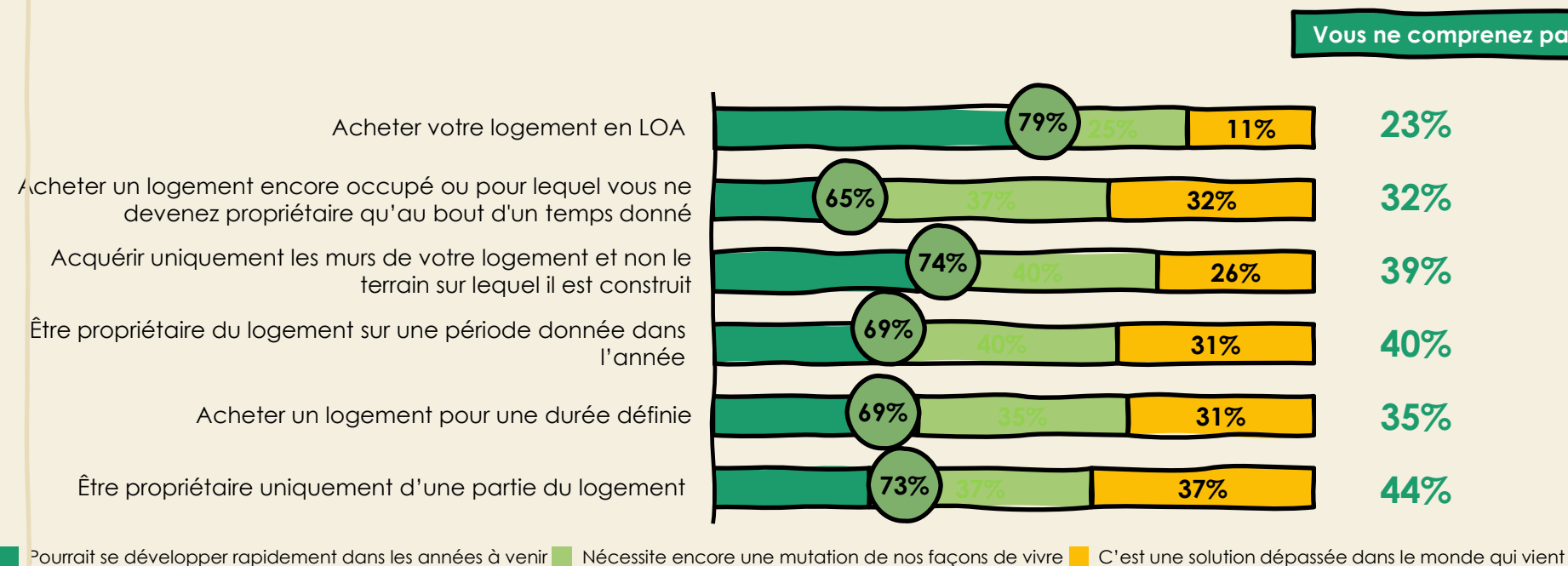


Des nouvelles solutions d'avenir qui intéressent les Français

Question

Aujourd'hui, de nouvelles façons de financer son logement apparaissent, elles permettent notamment de diminuer le coût du logement. Que pensez-vous des solutions suivantes ?

Opinion quant aux nouvelles façons de financer son logement

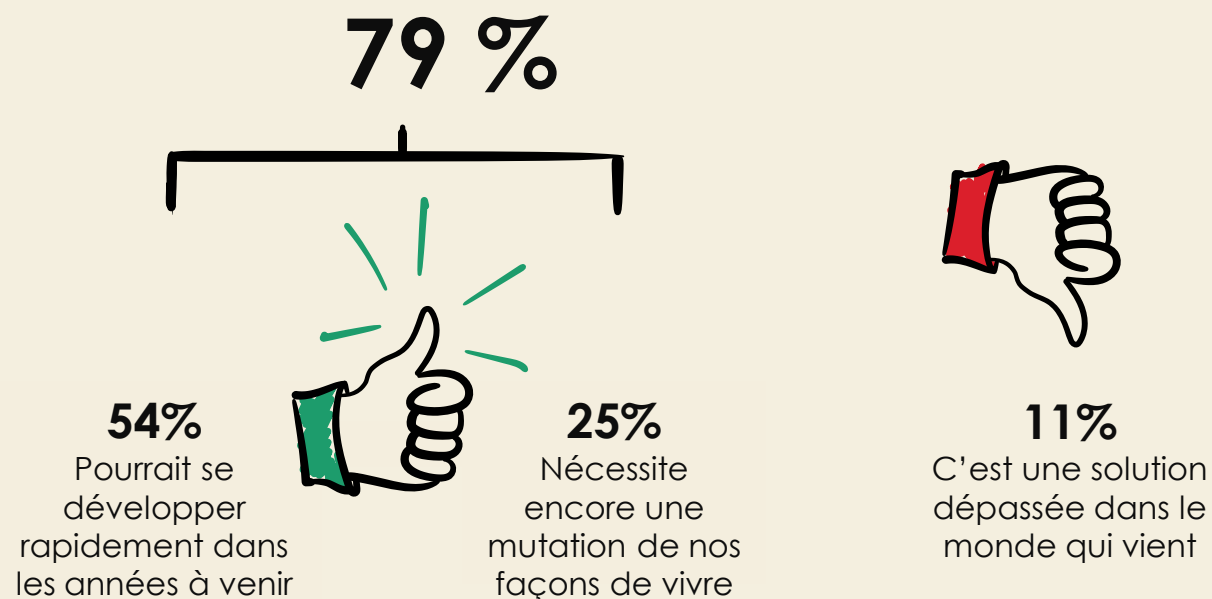


À noter que les nouvelles formes de financement semblent obscures pour une part importante des Français. Un marché encore peu mature qui nécessitera de la pédagogie.



La LOA immobilière

Acheter un logement en LOA



Encadrée par la loi du 12 juillet 1984

Type de contrat de location « hybride » pratiqué depuis longtemps aux États-Unis.

Repose sur le principe du crédit-bail consistant à louer un bien pendant une période donnée avec option d'achat au terme du bail.

L'acquéreur potentiel est locataire et le vendeur demeure propriétaire durant toute la durée du bail.

Une accession
partielle
à la propriété



EXEMPLE

Le bail emphytéotique

Ou la propriété « pour toute sa vie »
(ou le bail qui dit bye bye !)

Acheter un logement pour une durée définie

69 %

34%
Pourrait se
développer
rapidement dans
les années à venir



35%
Nécessite
encore une
mutation de nos
façons de vivre



31%
C'est une solution
dépassée dans le
monde qui vient

Privilégier la valeur d'usage sur la valeur patrimoniale.

Le bail emphytéotique est un bail immobilier conclu pour une longue durée : le preneur est investi de l'essentiel des attributs de la propriété durant le bail. Monnaie courante en Angleterre (Leasehold).

À la différence du droit de propriété classique, ce bail ne confère pas de droits réels perpétuels et les héritiers ne disposeront donc d'aucun droit sur le logement, sauf à ce qu'il ne soit pas encore éteint au décès.

Une accession
partielle
à la propriété



EXEMPLE

Le Bail Réel

Solidaire (BRS)

Un outil au service de l'accèsion sociale

**Acquérir les murs de votre logement
et non le terrain sur lequel il est bâti**

74 %

34%
Pourrait se
développer
rapidement dans
les années à venir



40%
Nécessite
encore une
mutation de nos
façons de vivre



26%
C'est une solution
dépassée dans le
monde qui vient

Dissociation du bâti et du foncier.

Propriétaire de leur logement,
l'acquéreur reste locataire du
foncier. Il bénéficie du droit
d'usage du foncier par le biais
d'un bail emphytéotique.

Destiné à permettre à des
ménages modestes de devenir
propriétaires de leur résidence
principale en zones tendues.

Une accession
partielle
à la propriété



EXEMPLE

Le Bail Réel

Solidaire (BRS)

Un outil au service de l'accèsion sociale

L'histoire en 4 dates

Naissance

Inspiré des Community Land Trust (Organisme foncier Solidaire en droit français) créés aux Etats-Unis dans les années 1970 dans le but de réguler le prix de l'immobilier et de développer une offre de logements plus abordable.

1970

2014

Loi Alur

Création des organismes de foncier solidaire. Objectif acquérir et gérer des terrains, bâtis ou non, afin de réaliser des logements en vue de la location ou de l'accèsion à la propriété des ménages

Loi Macron

Création d'un nouveau bail de longue durée spécifique aux OFS, le bail réel solidaire (BRS) afin de dissocier de façon perpétuelle les murs des logements (le bâti) du foncier.

2015

2018

Loi Elan

Evolution du caractère non lucratif des organismes comme OFS. : les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), les coopératives HLM et les sociétés d'économie mixtes (SEM) peuvent être agréées

Une accession
partielle
à la propriété



EXEMPLE

Le Bail Réel

Solidaire (BRS)

Un outil au service de l'accèsion sociale

Un processus en 4 étapes

1



L'organisme
foncier solidaire
achète un terrain

2



Y sont
construites des
**résidences pour
ménages à
revenu modeste**

3

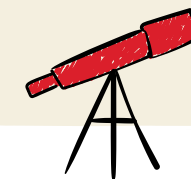


Les acheteurs
deviennent
propriétaires du bâti

4



Mais
« loca-terres »
du terrain



Et demain ?

Le BRL de Jean-Luc
Lagleize

Une extension du
dispositif via des Offices
fonciers libres, sans
condition de ressource
et à « rechargement »
illimité

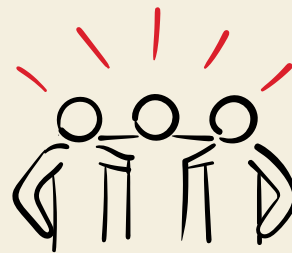
Les **grands** enseignements

Les aspirations des Français sont en décalage avec les enjeux de transitions...

La maison individuelle reste un idéal pour les Français alors que les espaces se raréfient

50% affirment connaître l'étiquette énergétique de leur logement (DPE)...
mais un grand nombre la surestime

Des nouvelles formes d'habitat
qui peinent à séduire



...mais les services partagés ont le vent en poupe

particulièrement chez les plus jeunes

... Le leasing immobilier (achat en LOA) apparaît comme une solution d'avenir pour une majorité des Français...



... À l'ère du télétravail, le « logement de service » attire.

Un atout pour les employeurs, une opportunité de mieux vivre ailleurs pour les salariés.

Nombre de personnes par ménage

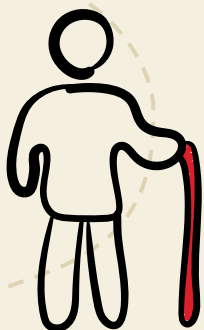


Baisse de 3,1 à 2,4 personnes
(depuis la fin des années 1960)

37 % des ménages sont constitués d'une personne seule (soit presque deux fois plus qu'il y a 60 ans)

Grand âge

Croissance continue de la part de la population constituée de personnes âgées vivant en couple ou de femmes âgées seules



Mobilité

Parcours professionnels moins linéaires, nécessitant une plus grande mobilité

Les grandes tendances sociétales



Télétravail

Pour les personnes qui ont déménagé mais doivent se rendre régulièrement au siège de leur entreprise, un besoin d'hébergement plus ou moins régulier dans la ville de leur entreprise

Famille monoparentale

1 ménage sur 10



Isolément

1 personne sur 4 vit seule, accentuant les situations d'isolement social



Essor de nouvelles formes de propriétés

Des solutions intermédiaires entre propriété et location continuent à être explorées.

Rénovation

Interdiction programmée de location des passoires énergétiques.



70%

des logements
sont sous
peuplés



Difficulté d'accès au financement

L'accès à la propriété est rendu plus difficile pour une partie de la population par l'évolution des prix et des taux d'intérêt.

Services

Intérêt croissant des offres de services associées au logement.



Sobriété immobilière⁽²⁾

En 2022, 30% des Français envisagent de quitter leur logement actuel pour un logement plus petit.

3,1

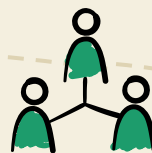
millions de
logements
vacants

Empreinte carbone⁽¹⁾



La moitié des personnes en situation de précarité énergétique sont des personnes seules, alors qu'elles ne représentent que 1 / 3 du total des ménages.

Les ménages d'une personne représentent 55 % des « mauvais » bilan carbone.



Colocation et Coliving

suscitent un intérêt croissant depuis quelques années, car répondent à différents enjeux : coût du logement, solitude, décalage entre la taille des logements et le nombre d'occupants...



Impact du changement climatique

Accélération des impacts du changement climatique.

Les grandes tendances en matière de logement

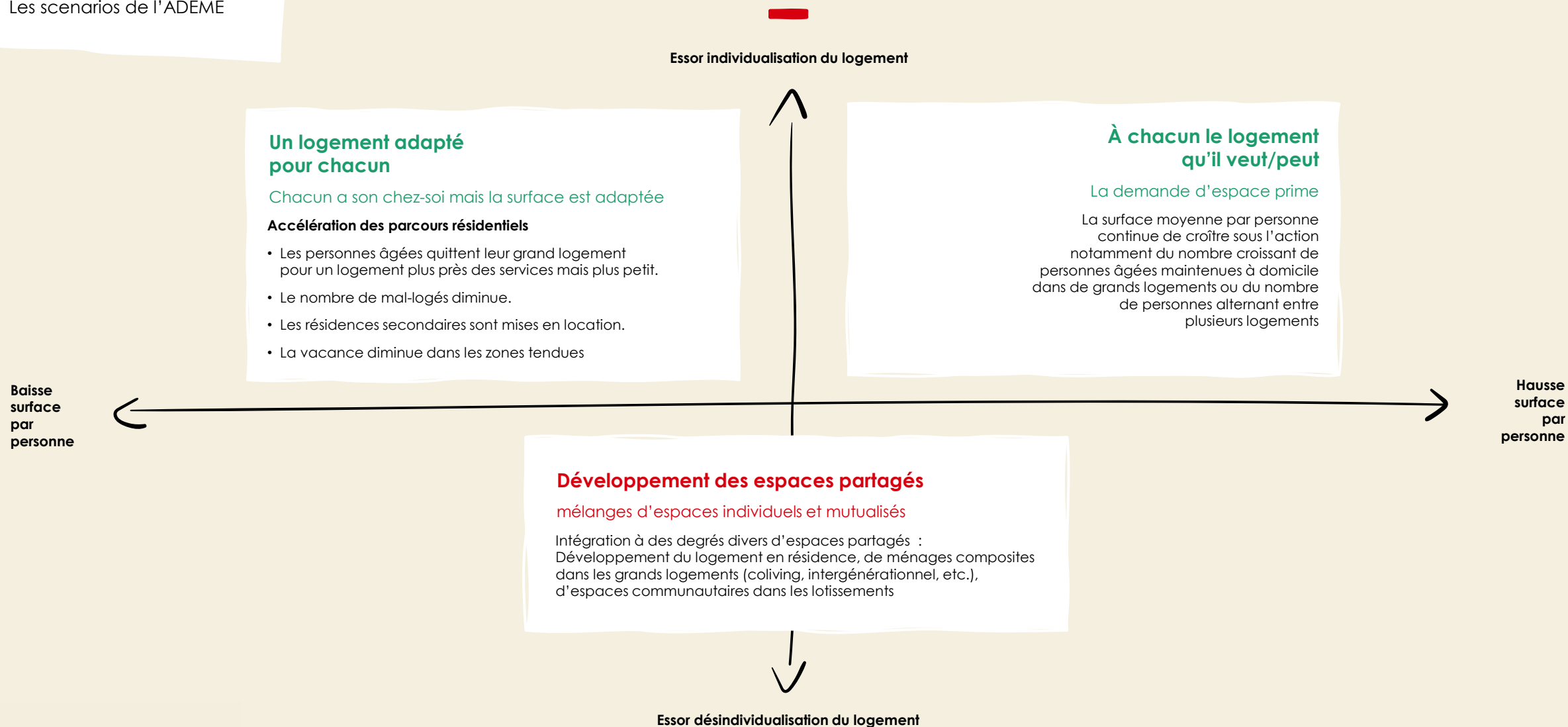
(1) Seul(e) ou en ménage ? L'impact des structures familiales sur notre empreinte carbone », Millénaire 3, Veille M3 / infographie, 30 mai 2023

(2) Ipsos / RT, Etude sur les mécanismes de décision des Français en matière de consommation énergétique- Mai 2023

Quelles hypothèses à 2050?

Les scenarios de l'ADEME

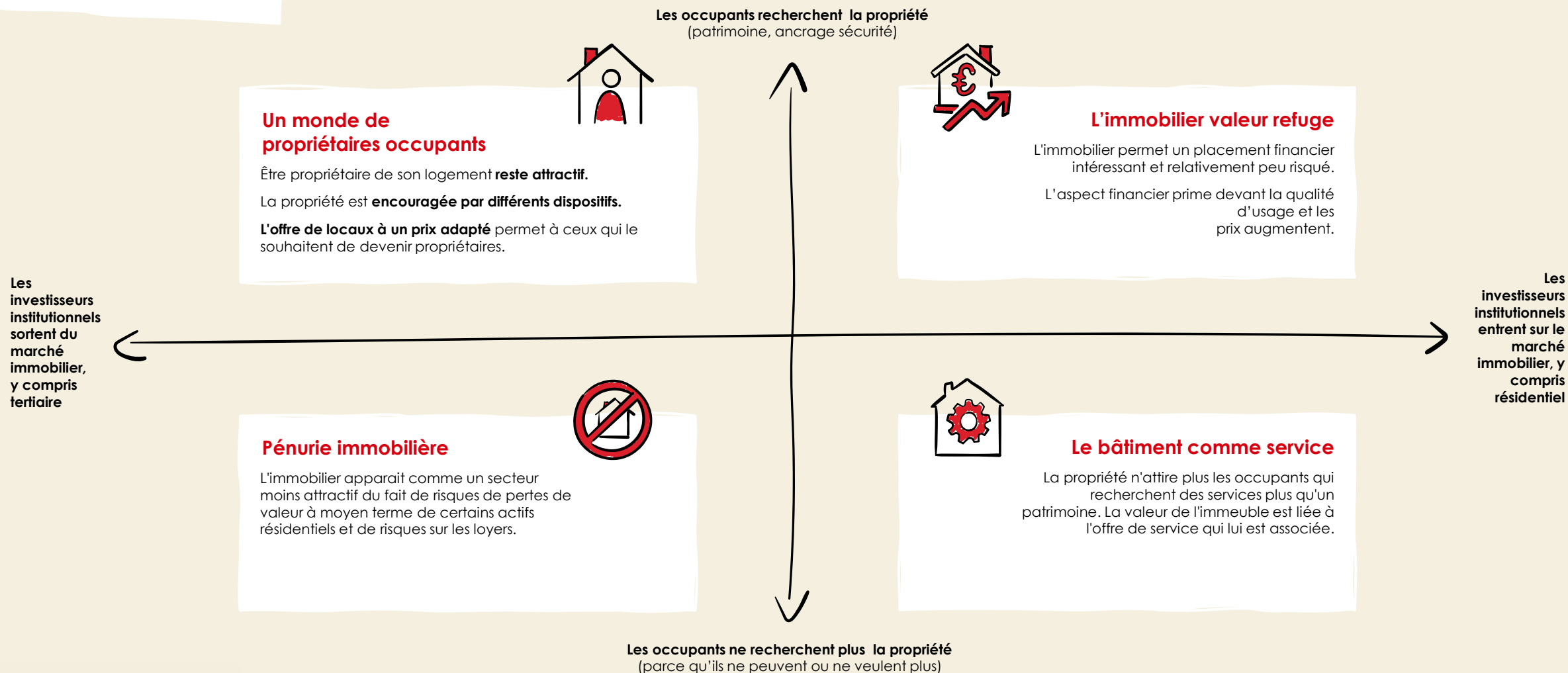
La surface par personne va-t-elle continuer sa croissance ?
Assistera-t-on à un renforcement de l'individualisation du logement ?
Ou à un développement des espaces mutualisés ?



Quelles hypothèses à 2050?

Les scenarios de l'ADEME

Les ménages vont-ils continuer à souhaiter être propriétaires ? Les investisseurs financiers continueront-ils à investir dans l'immobilier ?



Demain : le logement aux défis du changement climatique

Régions affectées par les changements climatiques et exemples d'impacts directs possibles au cours du XXI^e siècle

Grandes villes

- Vagues de chaleur : augmentation de la pollution locale (ozone), avec des conséquences sanitaires et sur la consommation d'énergie (rénovation du bâti nécessaire).
Inondations urbaines : débordement des réseaux de drainage.

Montagnes

- ▲ Réduction de la superficie des domaines skiables : affaiblissement du tourisme.
Risques naturels accrus : inondations, avalanches, éboulements.

Littoraux

- Départements dont les littoraux sont les plus menacés par l'érosion et/ou de submersion.
- 🌊 Risque d'immersion complète des polders.
- Ports et leurs industries menacés par les inondations.
- Plages : érosion, ensablement de l'arrière-côte.
- Estuaires : érosion, salinisation, submersion.
- Baies : comblement.

Sud de la Loire

- Risques majeurs de sécheresses plus intenses : conséquences importantes sur l'agriculture.
- Feux de forêts plus fréquents.
- Risque de modification des événements cévenols (fortes précipitations et inondations).

Fleuves

- Risque de crues plus important.
- Centrales et industries : problèmes de refroidissement dus à la hausse de la température des eaux



Source : CDC Climat recherche, d'après le GIEC, Météo France et le conservatoire du littoral

Source : Enquête Fncc / Audirep