

Occitanie : 37 000 nouveaux logements par an seraient nécessaires d'ici 2035, puis 17 000 entre 2035 et 2050

Insee Analyses Occitanie • n° 160 • Mai 2025

Si les tendances récentes en matière de démographie et de comportements de cohabitation se poursuivaient, 570 000 ménages supplémentaires résideraient en Occitanie en 2050 par rapport à 2021. La hausse du nombre de ménages ralentirait progressivement au cours de la période. La Haute-Garonne et l'Hérault devraient accueillir 63 % des nouveaux ménages de la région. Le nombre de ménages augmenterait plus rapidement que la population en raison de l'évolution des modes de cohabitation et du vieillissement de la population. Ainsi, le nombre de personnes vivant seules devraient dépasser celui des ménages en couple d'ici 2035.

Afin de loger ces nouveaux ménages et de répondre aux autres besoins d'habitat, 37 000 nouveaux logements par an seraient nécessaires entre 2021 et 2035. Ce besoin diminuerait à 17 000 nouveaux logements par an entre 2035 et 2050. Le respect des objectifs de sobriété foncière devrait amener à poursuivre l'effort de densification déjà engagé.

Le nombre de ménages continuerait d'augmenter plus vite que le nombre d'habitants

En 2021, 5,9 millions de personnes habitent en Occitanie au sein de 2,8 millions de ménages. La région se démarque par un fort dynamisme démographique, en particulier dans les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault. Si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, la population d'Occitanie augmenterait de 640 000 personnes entre 2021 et 2050 et le nombre de ménages de 570 000, soit 20 000 nouveaux ménages par an en moyenne. Cette croissance du nombre de ménages placerait l'Occitanie en seconde position des régions les plus dynamiques, derrière la Corse.

Le nombre de ménages augmenterait ainsi plus vite que le nombre d'habitants (respectivement +20 % et +11 % d'ici 2050), croissance plus rapide qu'en France métropolitaine (respectivement +12 % et +2 %) ► **figure 1**.

La hausse du nombre de ménages ne serait pas uniforme sur la période et continuerait à ralentir progressivement jusqu'en 2050 ► **figure 2**. Après +1,3 % par an entre 2015 et 2021 (soit +34 500 ménages par an), la hausse serait de 0,9 % par an entre 2021 et 2035, soit 28 000 ménages de plus chaque année.

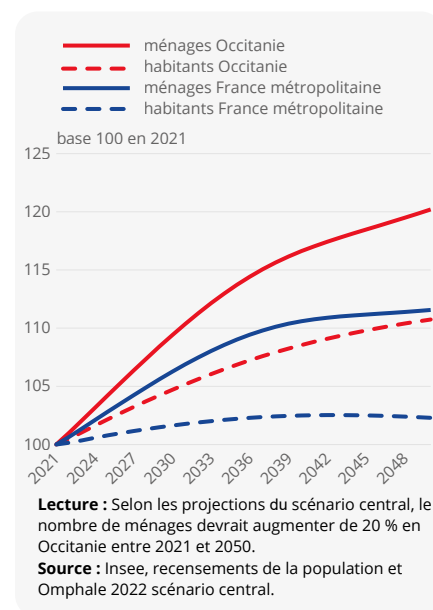
De 2035 à 2050, elle serait plus modérée, de 0,4 % par an, soit 12 000 ménages de plus chaque année.

Le nombre de ménages augmenterait dans tous les départements de la région

D'ici 2050, le nombre de ménages augmenterait dans tous les départements d'Occitanie mais plus fortement en Haute-Garonne et dans l'Hérault. Partout, la hausse serait plus modérée sur la période 2035-2050 qu'entre 2021 et 2035. Le nombre de ménages serait même presque stationnaire entre 2035 et 2050 dans les Hautes-Pyrénées, en Lozère, en Aveyron et dans le Lot. Entre 2021 et 2050, la Haute-Garonne hébergerait en moyenne 6 900 ménages de plus chaque année et l'Hérault 5 700, soit +0,9 % par an dans chacun de ces départements ► **figure 3**. À eux seuls, ils contribueraient pour 81 % à la hausse de la population régionale et pour 63 % à celle du nombre de ménages.

La croissance annuelle moyenne du nombre de ménages serait également soutenue dans le Tarn-et-Garonne et dans les Pyrénées-Orientales (+0,6 %) ainsi que dans le Tarn et dans l'Aude (+0,5 %). La hausse serait moins prononcée dans le Gard, le Gers, l'Ariège et le Lot (+0,4 %), ainsi qu'en Aveyron

► 1. Projection du nombre de ménages et d'habitants de 2021 à 2050 en Occitanie et France métropolitaine



et en Lozère (+0,3 %). Le nombre de ménages progresserait en moyenne de +0,2 % par an dans les Hautes-Pyrénées, département où la population serait pourtant en légère baisse entre 2021 et 2050.

En partenariat avec :

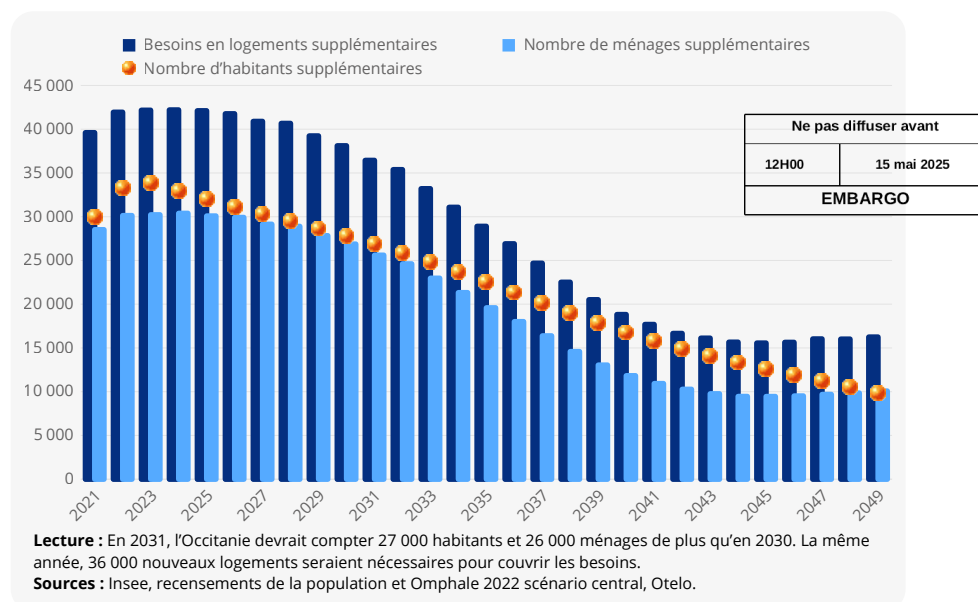
La hausse du nombre de ménages serait due pour moitié à la hausse de la population

Dans la région, la hausse du nombre de ménages serait due à 53 % à la hausse du nombre d'habitants. Cet effet serait prépondérant en Haute-Garonne et dans l'Hérault et également important dans d'autres départements en fort dynamisme démographique : les Pyrénées-Orientales, le Tarn et le Tarn-et-Garonne ► **figure 4**. Dans les autres départements d'Occitanie, l'évolution du nombre d'habitants expliquerait moins du tiers de la hausse du nombre des ménages. L'évolution des comportements de cohabitation serait le second effet explicatif de la hausse du nombre de ménages. Des séparations plus nombreuses et une propension plus importante à vivre seul contribuent à la diminution de la taille des ménages et induisent un besoin de davantage de logements pour héberger le même nombre d'habitants. Ces phénomènes de décohabitation expliqueraient 29 % de la hausse totale du nombre de ménages en Occitanie entre 2021 et 2050. Cet effet est peu différencié selon les départements, concourant dans chacun à une hausse d'environ 0,2 % par an du nombre de ménages. Dans les départements à faible dynamisme démographique comme les Hautes-Pyrénées, la Lozère et l'Aveyron, l'évolution des comportements de cohabitation serait le principal facteur contributif à l'augmentation du nombre de ménages. Le troisième et dernier facteur explicatif de la hausse du nombre de ménages serait l'évolution de la structure par âge de la population. Le vieillissement expliquerait 18 % de l'augmentation du nombre de ménages en Occitanie entre 2021 et 2050. En effet, une population plus âgée se traduit par une proportion plus élevée de ménages d'une ou deux personnes. L'accroissement du nombre de ménages lié au vieillissement de la population se produirait surtout de 2021 à 2035, avec l'arrivée des générations de baby-boomers dans les classes d'âge élevées. Cet effet devrait être moins prégnant dans l'Hérault et en Haute-Garonne où la population devrait rester plus jeune que dans les autres départements de la région. Il serait également moins important en Lozère où les personnes âgées vivent plus souvent en institution et ne sont pas comptées dans la population des ménages.

Plus de ménages d'une personne que de couples dès 2035

En 2050 en Occitanie, 42 % des ménages seraient des couples et 45 % des personnes seules, contre respectivement 49 % et 39 % en 2021 ► **données complémentaires**. Les familles monoparentales et les ménages autres (colocations, cohabitations intergénérationnelles...) représenteraient 13 % des ménages en 2050 comme en 2021.

► 2. Projection du nombre de ménages, d'habitants et de logements supplémentaires en Occitanie de 2021 à 2050



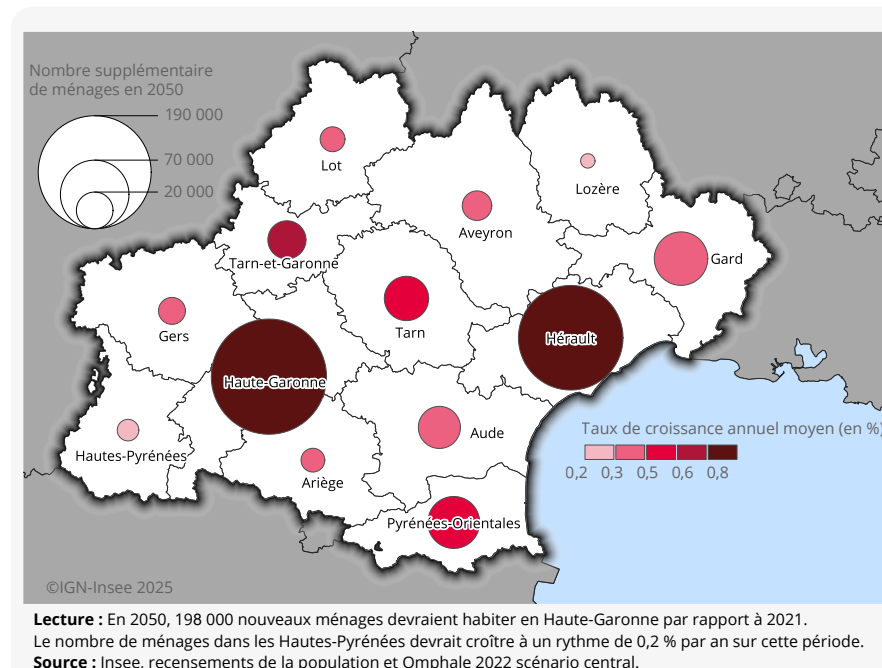
Des mises en couple plus tardives, la hausse des séparations, la baisse de la natalité et le vieillissement de la population sont autant de facteurs qui contribueraient à la hausse du nombre de personnes vivant seules. Le nombre de ménages d'une seule personne dépasserait celui des couples dès 2035. Entre 2021 et 2050, il progresserait de 41 % en Occitanie, celui des familles monoparentales de 32 % et celui des couples de 7 %. La hausse de la proportion de ménages d'une seule personne concernerait tous les départements d'Occitanie. Seuls le Tarn-et-Garonne, le Tarn, l'Aveyron et le Gers auraient encore un nombre de couples légèrement supérieur à celui des personnes seules en 2050. Ainsi la taille moyenne des ménages

diminuerait, passant de 2,19 personnes en 2010 à 1,91 personne en 2050.

Des besoins en nouveaux logements supérieurs au nombre de nouveaux ménages

D'ici 2050, en Occitanie, 29 000 logements supplémentaires seraient nécessaires en moyenne chaque année. L'accroissement du nombre de ménages expliquerait 68 % des besoins estimés. Les 32 % restant correspondraient à la résorption du mal-logement, au renouvellement du parc existant, à l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, aux

► 3. Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages projeté et nombre de ménages supplémentaires entre 2021 et 2050



changements d'affectation des bâtiments, aux fusions ou scissions de logements.

Les besoins en logements seraient plus élevés entre 2021 et 2035 où il faudrait en moyenne 37 000 nouveaux logements par an, qu'entre 2035 et 2050 où 17 000 par an suffiraient à satisfaire les besoins ► **figure 2**.

Les ménages déjà présents sur le territoire qui souffrent de mal-logement (ménages en inadéquation financière ou physique avec leur logement, logements insalubres ou indignes) ou qui ne disposent pas de leur propre logement (ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur, personnes sans-abris) représenteraient 14 % des besoins en logements.

La vacance des logements atteint des niveaux élevés dans les bassins d'habitat ruraux où elle constitue un gisement potentiel de logements disponibles, sans besoin de construction. À l'inverse, dans les territoires tendus (offre insuffisante de logements), la vacance est davantage frictionnelle, liée à des logements temporairement vacants dans l'attente de leur vente ou de leur mise en location. À l'échelle régionale, sous l'hypothèse d'un maintien de la part de logements vacants à sa valeur de 2021 (8,2 %), ces derniers contribueraient à 8 % des logements supplémentaires sur la période 2021-2050.

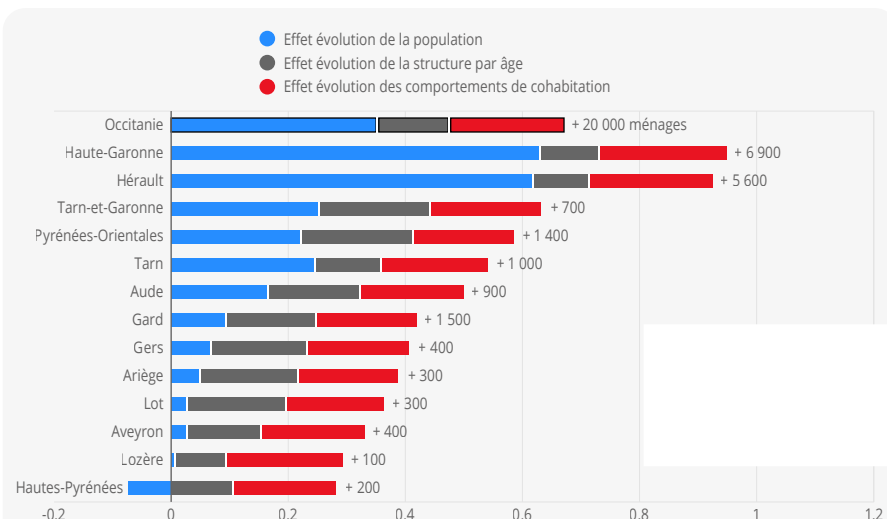
Enfin, sous l'hypothèse que la part de résidences secondaires liées au développement touristique reste identique, ces dernières contribueraient pour 10 % aux besoins en nouveaux logements. Néanmoins, des politiques publiques visant la remise sur le marché de logements vacants ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales pourraient influencer significativement sur les besoins en logements ► **encadré 2**.

Les besoins en logements se concentreraient dans les territoires à la démographie dynamique ► **figure 5** et notamment dans les métropoles toulousaine et montpellieraine. Ils devraient aussi progresser fortement dans les territoires de l'axe méditerranéen ainsi que dans le nord et l'est du bassin toulousain.

Les mises en chantier en 2024 ne couvrent pas les besoins théoriques en logements

En 2017, la construction neuve en Occitanie a connu un pic d'activité avec 46 700 logements mis en chantier. La construction de logements neufs a baissé continuellement depuis, malgré un léger rebond post-Covid-19 avec 36 600 logements mis en chantier en 2021, pour atteindre 31 500 logements mis en chantier en 2024. Sur les dernières années, le secteur de la construction a particulièrement pâti de la hausse des taux d'intérêt et de l'augmentation des coûts de construction. Les 31 500 logements mis en chantier en 2024, couvrent 75 % du besoin de logements supplémentaires estimé pour l'année, le déficit de logements neufs avoisinant ainsi 11 000 logements. Jusqu'en

► 4. Facteurs explicatifs de l'évolution annuelle moyenne du nombre de ménages projeté de 2021 à 2050 et nombre moyen de ménages supplémentaires chaque année sur la période



Lecture : Entre 2021 et 2050, en Occitanie, le nombre de ménages augmenterait en moyenne de 20 000 par an, soit une croissance de 0,67 % par an. La croissance démographique ferait croître le nombre de ménages de 0,35 % par an, l'évolution des comportements de cohabitation de 0,20 % par an et l'évolution de la structure par âge de la population de 0,12 % par an.

Source : Insee, Omphale 2022 scénario central.

► Encadré 1 – Simulation de l'impact de politiques publiques concernant les jeunes et les seniors

Les projections de ménages présentées dans cette publication font l'hypothèse d'une poursuite des tendances récentes d'évolution des modes de cohabitation jusqu'en 2030 et d'un rythme moitié moindre entre 2030 et 2050. Or, les politiques nationales et locales peuvent impacter certains de ces comportements et donc l'évolution du nombre de ménages. En particulier, certains dispositifs favorisent le maintien à domicile des personnes âgées (développement de l'offre de services à domicile, de l'aménagement du logement et aides à leur financement...) ou facilitent le départ des jeunes adultes du domicile parental (aides au logement et à la caution locative, aides à la première installation...).

Un scénario alternatif de projections est proposé avec les hypothèses :

- d'une décohabitation plus précoce des jeunes, « retour en arrière » par rapport à la tendance récente. La proportion de jeunes adultes partis de chez leurs parents réaugmenterait progressivement jusqu'à son niveau de 2008 ;
- d'un maintien à domicile plus tardif des personnes âgées. L'accélération de la tendance actuelle serait doublée.

Sous ces deux hypothèses, l'Occitanie compterait environ 60 000 ménages supplémentaires en 2050 par rapport aux projections présentées dans cette publication, soit 10 % en plus. Ce scénario renforcerait le besoin en logements de petite taille pour des ménages d'une seule personne.

► Encadré 2 – Simulation de l'impact des politiques publiques sur les besoins en logements

Les estimations de besoins en logements présentées dans cette publication sont basées sur la poursuite des tendances démographiques récentes, du maintien du nombre de ménages non-logés ou mal-logés, de la vacance des logements ou de la part des résidences secondaires.

Or la part des logements vacants a tendance à baisser et les politiques de lutte contre la vacance devraient voir leurs effets dans les années à venir. Ainsi, sous l'hypothèse d'une diminution de la vacance d'un point d'ici 2035, les besoins en logements diminueraient de 13 %. Cela reviendrait à transformer chaque année en Occitanie 4 700 logements vacants en résidences principales, diminuant d'autant le besoin en logements supplémentaires.

L'effort de réduction de la vacance pourrait être concentré dans les zones tendues où la vacance est plus faible, mais où elle constitue un enjeu important pour réduire les besoins en nouveaux logements. Dans les deux métropoles de la région où la vacance avoisine les 7 % du parc, la baisse d'un point d'ici 2035 permettrait de mettre sur le marché environ 1 000 logements par an.

La part de résidences secondaires a elle aussi tendance à baisser, en partie en raison de la pression fiscale sur ces résidences. Sous l'hypothèse d'une baisse de deux points de la part de résidences secondaires, les besoins en logements d'ici 2035 baisseraient de 21 % par rapport à ceux estimés dans cette publication, soit -7 800 logements par an. Dans les pôles urbains ou leurs couronnes situés dans des zones touristiques et dotés d'un nombre important de résidences secondaires, la tension immobilière est forte et l'enjeu important.

La loi Climat et Résilience d'août 2021 définit un objectif « **zéro artificialisation nette** » (ZAN) en 2050 avec une première étape de réduction de 50 % de la consommation d'espace sur la période 2021-2030 par rapport à celle de la décennie précédente. Les hypothèses de réduction de l'artificialisation des sols post 2030 mentionnées dans la publication figurent dans le projet de **SRADDET** (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) en cours de procédure en mars 2025 et donc encore susceptible d'évoluer d'ici son approbation : -30 % entre 2031 et 2040 par rapport à la décennie précédente et -30 % entre 2041 et 2050. Pour ces deux périodes, la mesure de l'artificialisation est estimée en utilisant les données disponibles portant sur la consommation d'espace entre 2011 et 2020.