

Logement en IDF : « La baisse démographique n'induit pas une baisse de la demande » (Paul Meyer, UNAM)



Présentation étude Unam - © D.R.

« La baisse démographique n'induit pas forcément une baisse de la demande de logement. Au contraire, le desserrement pèse trois fois plus sur la demande que la démographie », indique Paul Meyer, délégué général de l'Unam (Union nationale des aménageurs), lors de la présentation de l'étude sur " les besoins en logement pour la Région Île-de-France réalisée par l'Espî (Ecole supérieure des professions immobilières) et l'UNAM, à Paris, le 21/05/2024.

Les principales conclusions de cette étude sont :

- Le besoin en logements annuel d'ici 2030 atteindra les 379 288 logements par an, dont 61 129 en IDF. Dans la région, ce besoin est dû au desserrement des ménages (29 %), à l'effet démographique (26 %), à la population non logée (18 %), aux résidences secondaires (12 %), au renouvellement du parc (8 %), aux logements vacants (5 %) et à la population hors ménage (2,5 %).
- Les logements vacants ne sont pas forcément des logements disponibles. La vacance du logement, en particulier la vacance structurelle (de plus longue durée, pour des logements inadaptés à la demande) croît encore, mais reste faible au sein de la région (5 %).
- En France, la demande potentielle résulte principalement de la réduction de la taille des ménages (38 % du total). En Île-de-France, ce phénomène représente un besoin important (29 % du total).
- Les friches sont insuffisantes pour répondre aux besoins fonciers liés au logement.

« La concentration des besoins autour de la petite couronne, principalement dans l'est, est justifiée par un effet démographique significatif au sein de cette zone. Néanmoins, il existe un desserrement des ménages fort au sein de Paris, avec beaucoup de ménages unipersonnels (jeunes étudiants et jeunes actifs) ou de ménages séparés, nécessitant plus de logements. D'autres zones de la banlieue (ex : Fontainebleau, Rambouillet) sont aussi marquées par le desserrement, mais plutôt du fait du vieillissement de leur population (ménages âgés isolés). L'effet est moins marqué dans le reste de la banlieue parisienne, en particulier dans l'est et le nord, où résident les familles avec enfants », indique l'étude.

Besoins en logements

75008 Paris France