



ENTREPRISES

Crise de l'immobilier en Île-de-France: combien faut-il de logements à horizon 2030 ?



Cette étude repose sur une date synonyme de mi-parcours dans la zéro artificialisation nette (ZAN) des sols. (Photo d'illustration). (Crédits : Reuters)

César Armand [@Cesarmand](#)

Après avoir commandé au laboratoire de recherche de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI) une analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030, l'Union nationale des aménageurs (UNAM) vient de demander la même étude pour le Grand Paris. L'objectif : estimer les besoins en logements alors que, comme le reste du pays, l'Île-de-France connaît un « desserrement des ménages », autrement dit une réduction de la taille de ces derniers, en raison des divorces ou encore du vieillissement de la population.

« Pas de reprise visible sur le marché immobilier ». C'est ce que fait savoir la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) dans sa note de conjoncture mensuelle publiée ce mardi. Malgré une hausse du nombre de visites de logements et de la fréquentation des sites d'annonces, « à ce stade, aucun indicateur de marché n'est encore passé au vert », poursuit la FNAIM. En cause : le

nombre de compromis et de ventes ainsi que la production de crédit restent toujours en baisse, sans parler des prix et des taux de crédit.

Le nombre de ventes recule en Île-de-France

La région-capitale n'échappe pas à la règle. Un logement s'y vend, en moyenne, 5.707 euros le mètre carré. C'est 0,3% de plus qu'il y a trois mois. Surtout, le nombre de ventes en Île-de-France est celui le plus en recul sur douze mois: 126.795. Soit - 23,5% en un an, contre - 20,4% en province. C'est à la lumière de ces données tout juste actualisées qu'il est intéressant de découvrir l'analyse des besoins en logements dans le Grand Paris à horizon 2030.

Cette étude, qui repose sur une date synonyme de mi-parcours dans la zéro artificialisation nette (ZAN) des sols, a été réalisée par le laboratoire de recherche de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI) pour le compte de l'Union nationale des aménageurs (UNAM). Surprise : il faut, chaque

année, 61.129 logements en moyenne, dans les six ans qui viennent. C'est 5.000 de moins que la loi du Grand Paris de 2010 qui stipule la construction de 70.000 logements annuels. Encore faut-il que cet objectif soit respecté.

Des besoins alimentés par le comportement des ménages

L'essentiel des besoins est alimenté par le comportement des ménages, c'est-à-dire par la décohabitation des jeunes, les divorces ou le vieillissement de la population. Ce « **desserrement des ménages** » nécessite 17.675 logements annuels, selon les professionnels. Il existe néanmoins de fortes disparités entre Paris *intramuros* où il y a beaucoup de « *ménages unipersonnels* », c'est-à-dire des étudiants ou jeunes actifs, et des zones de la banlieue, type Fontainebleau ou Rambouillet, où vivent des personnes âgées isolées.

Parmi les autres paramètres: la croissance démographique - qui nécessite 15.822 logements chaque année -, les résidences secondaires - 7.204 -, les logements vacants - 3.092 - et le renouvellement du parc (démolition, désaffectation, changement d'usage) - 4.844 -.

« En Seine-et-Marne, une part élevée de logements durablement vacants existe, principalement en raison de l'obsolescence du parc et d'une plus faible demande locale », relève Samuel Depraz, Directeur de la Recherche de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI).

Un point mort

Au cumul, le chercheur estime encore qu'*« on ne peut pas verrouiller des territoires à la construction »*, plaidant pour une offre immobilière « *adaptée* » afin de « *répondre à ces types de besoins qui varient en fonction des localisations* ».

Sauf que le commanditaire de l'étude, l'Union nationale des aménageurs (UNAM), fait savoir que les maires parlent déjà de l'échéance municipale de 2026 et de leur réticence à construire. *« C'est un frein absolu. Nous avons atteint un point mort dans notre développement »*, confie ainsi le président de l'UNAM Île-de-France, Arnaud Pautigny.

Et ce alors même que les projets - d'initiative gouvernementale - et propositions - d'origine parlementaire - de loi se multiplient, en ce moment, pour résoudre la crise du logement...

400.000 logements supplémentaires par an sont nécessaires en France d'ici à 2030

La demande de logements ne faiblit pas en France. Et alors qu'elle était auparavant induite majoritairement par la croissance démographique, elle résulte désormais principalement du « **desserrement des ménages** » (38% du total). Ce phénomène fait que « **le parc immobilier est mobilisé par des personnes seules** », estiment l'Union nationale des aménageurs (Unam) et l'École supérieure des professions de l'immobilier (Esp) dans leur étude parue ce mardi. En conséquence, la France a besoin de près de 400.000 logements supplémentaires par an d'ici à 2030.

« La baisse démographique n'induit pas la baisse de la demande, au contraire, le phénomène de desserrement pèse trois fois plus sur les besoins que le phénomène de démographie », a confirmé à l'AFP Paul Meyer, délégué général national de l'Unam Ile-de-France.

Et d'après l'étude, ce phénomène de desserrement des ménages est « *sous-estimé* » par les pouvoirs publics. *« Certaines administrations disent aux politiques "Inutile d'investir dans le logement, il n'y en aura plus besoin demain". C'est faux. Et c'est ce qu'on veut démontrer »*, a-t-il ajouté. ■