

Les conséquences surprenantes des divorces et du vieillissement sur le marché immobilier

Selon une étude, pour résoudre la crise du logement, la France aurait besoin de construire 400 000 nouveaux logements par an. Entre autres causes de cette pénurie : les divorces, et le vieillissement de la population.

La France a besoin de près de 400 000 logements supplémentaires par an d'ici à 2030, essentiellement à cause du « desserrement des ménages », dû notamment aux divorces et au vieillissement, selon une étude présentée mardi à Paris. La réduction de la taille des ménages fait que « le parc immobilier est mobilisé par des personnes seules » et le phénomène est « sous-estimé » par les pouvoirs publics, ont estimé les auteurs de l'étude réalisée par l'Union nationale des aménageurs (Unam) et l'École supérieure des professions de l'immobilier ([Espî](#)).

« 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 Île-de-France. « 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.

Des ménages réduits, qui occupent plus de logements

La demande potentielle, autrefois principalement induite par la croissance démographique, résulte désormais 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).

À Paris, le desserrement est nourri par la présence de nombreux ménages unipersonnels composés de jeunes étudiants et jeunes actifs ou de ménages séparés. Mais à Fontainebleau (Seine-et-Marne) ou Rambouillet (Yvelines), ce phénomène est d'abord causé par le vieillissement de leur population.

« Les projets que nous réalisons aujourd'hui doivent intégrer le vieillissement , c'est fondamental. On en entend peu parler dans les documents de planification de l'urbanisme », souligne à l'AFP Arnaud Pautigny, président de l'Unam Île-de-France. 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.

Ailleurs en France, les besoins en logements sont importants autour des grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes ou Rennes, en raison de l'attractivité de ces grandes villes et du phénomène de desserrement qu'elles connaissent.



© Photo by Alex Tihonov / Getty Images / CAPITAL

Vidéo Capital : Les conséquences surprenantes des divorces sur le marché immobilier