



## Métropole

# Les divorces, nouvelle cause des besoins en logements à Aix

D'après une étude de l'Union nationale des aménageurs, la démographie n'est plus le seul facteur de l'augmentation des besoins en logements. Parmi les nouvelles causes : le "dessalement des ménages" et l'évolution du nombre d'étudiants.

**S**elon une analyse menée par l'unité de recherche de l'École supérieure des professions immobilières ESPI2R, en partenariat avec l'Union nationale des aménageurs (Unam), la région Paca s'apprête à faire face à des défis significatifs en matière de logement d'ici 2030. Les besoins en logement devraient continuer de croître, alimentés par des dynamiques sociales avec un besoin estimé de 34 734 à 39 629 logements par an d'ici à 2030. Cette demande provient de plusieurs facteurs interdépendants, comme l'évolution des ménages, la croissance démographique, et l'essor des résidences secondaires.

En France, le besoin de logements était autrefois induit par la croissance démographique. Or, à l'avenir, ce dernier, selon l'Unam, ne dépendra plus de facteurs démographiques mais bien d'un phénomène de "dessalement des ménages".

### Vers un besoin de petites surfaces à Aix

"Cette tendance reflète le rétrécissement des foyers dû à l'augmentation des divorces et des personnes habitant seules. Les

*locataires vont, à l'horizon 2030, rechercher des surfaces plus petites, plus de studios ou de T2 par exemple, explique Paul Meyer, délégué général de l'Unam. Au niveau de la métropole, ce dessalement des ménages représente déjà actuellement 39 % des besoins en logement. Ce chiffre est bien supérieur à la contribution de la croissance démographique (qui représente aujourd'hui 17%, des besoins soit 6 416 logements), autrefois le moteur principal de la demande en France".* Dans des villes comme Aix-en-Provence, Toulon, et Nice par exemple, la

demande est alimentée par une population jeune, d'étudiants, ce qui explique la nécessité d'y construire un maximum de logements de taille réduite.

À Marseille et en périphérie, le nombre de familles devrait augmenter d'ici à 2030, avec en moyenne deux à trois personnes par foyer alors qu'à Aix, on devrait retrouver de nombreux ménages unipersonnels. "Les besoins de logement et la pression démographique se feront ressentir plutôt en périphérie et sur le pays d'Aix. Petit à petit, les ménages vont désertier les

*centres-villes pour trouver un pied-à-terre autour de la ville. Ainsi, par exemple, autour du centre d'Aix, la demande de logements liée à la pression démographique devrait rester stable d'ici 2030. Mais en périphérie, surtout à l'ouest et au sud d'Aix, les besoins devraient augmenter de 9 à 24%",* détaille Samuel Depraz, directeur de la recherche de l'ESPI2R.

La région devrait continuer de construire un nombre croissant de résidences secondaires (souvent transformées pour servir de locations de courte durée, notamment en Airbnb).

La part de logements secondaires devrait encore exploser dans les Alpes, dans les stations de ski autour de Gap (où elles représenteront environ 92 % du parc immobilier), dans le Mercantour et sur l'ensemble de la Côte d'Azur (entre 23 % et 70 % du parc immobilier de Toulon à Nice). "Même si le réchauffement climatique fait craindre un manque de neige dans les stations, ces dernières travaillent la saisonnalité en tentant d'attirer les touristes l'été", assure Paul Meyer.

Le phénomène des logements vacants, qui représentent 8,5% de la demande en logements



À Aix, c'est en périphérie que les besoins en logement dus au desserrement des ménages se feront le plus sentir. /PHOTO GILLES BADER

“

*Petit à petit, les ménages vont désertier les centre-villes, pour trouver un pied-à-terre en périphérie,,*

(environ 3 173 logements par an) en Paca, est aussi une problématique importante. Une grande partie de ces foyers sont localisés dans les zones rurales éloignées, où la faible demande et l'obsolescence du parc immobilier limitent les réhabilitations. En conclusion, l'étude souligne que la demande en logements de la région reste élevée et constante. La réponse à

ces besoins devra s'adapter aux spécificités locales. L'offre en logements doit être diversifiée pour correspondre à la demande variée. Par ailleurs, la loi Zéro artificialisation nette (ZAN), qui impose de réduire l'artificialisation des sols de 50% d'ici 2030, constitue une contrainte supplémentaire pour le territoire, déjà sous forte pression foncière. **A.M.**