



CHOC DEMOGRAPHIQUE: UN IMPACT MAJEUR SUR LES MARCHES IMMOBILIERS PROFESSIONNELS ET RESIDENTIELS

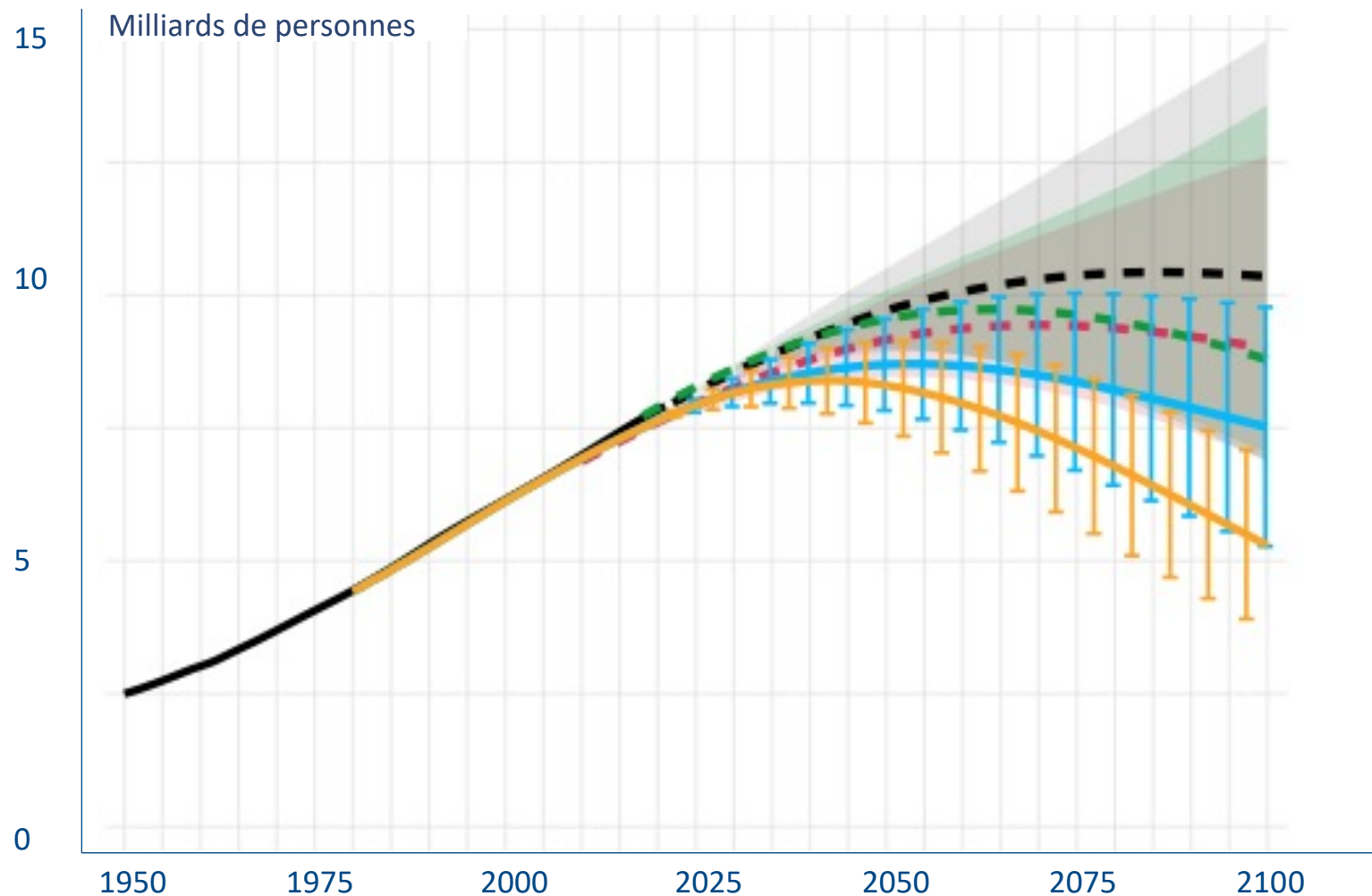
CLUB NOTARIAL IMMOBILIER

28 MAI 2026



La population mondiale est en passe de culminer selon toutes les projections

United Nations Wittgenstein Center Lancet Earth4All Too Little Too Late* Earth4All Giant Leap*



* *Earth4All Too Little Too Late*:

Continuité des comportements

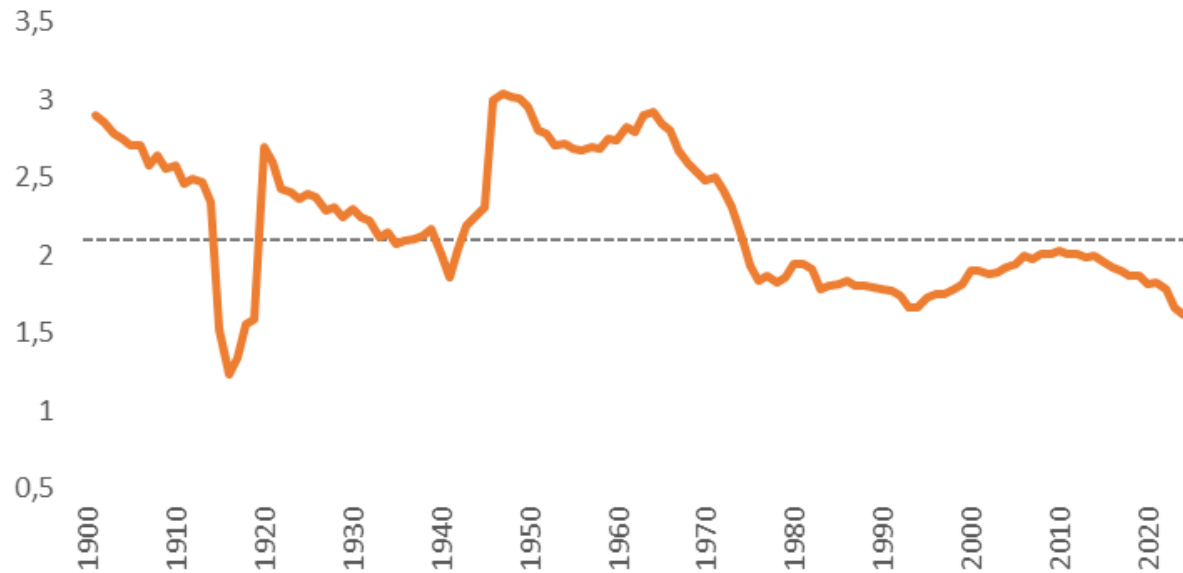
* *Earth4All Giant Leap* :

Action volontariste en faveur d'une transition climatique ordonnée et juste

Source: Global Challenges Foundation

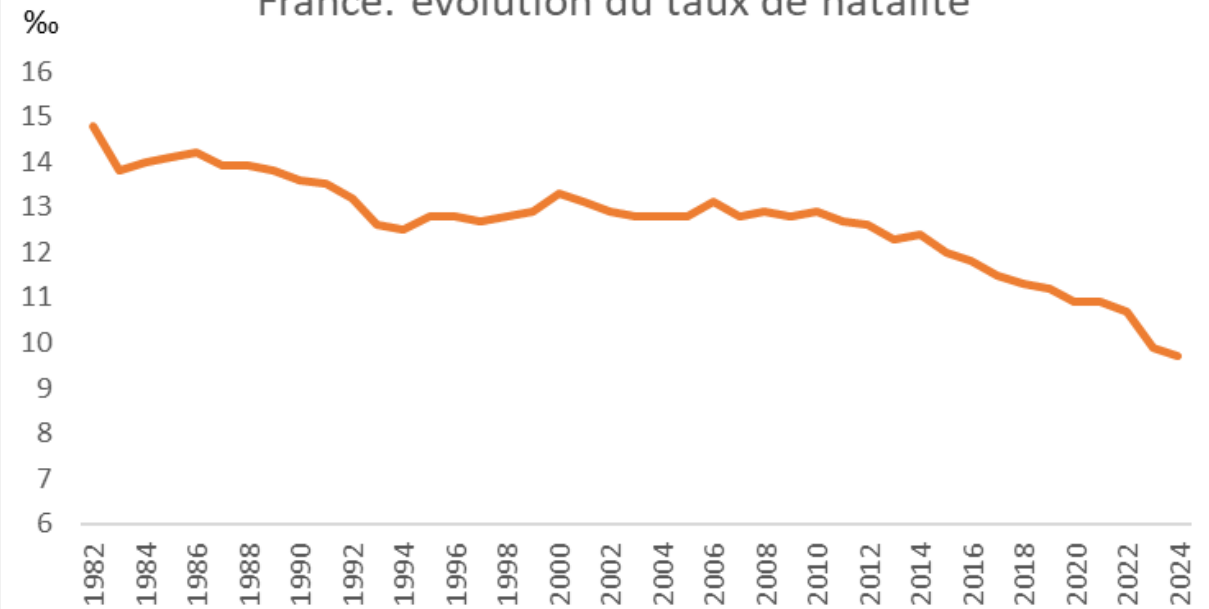
En France, accélération du recul de la fécondité et de la natalité

France: évolution du taux de fécondité



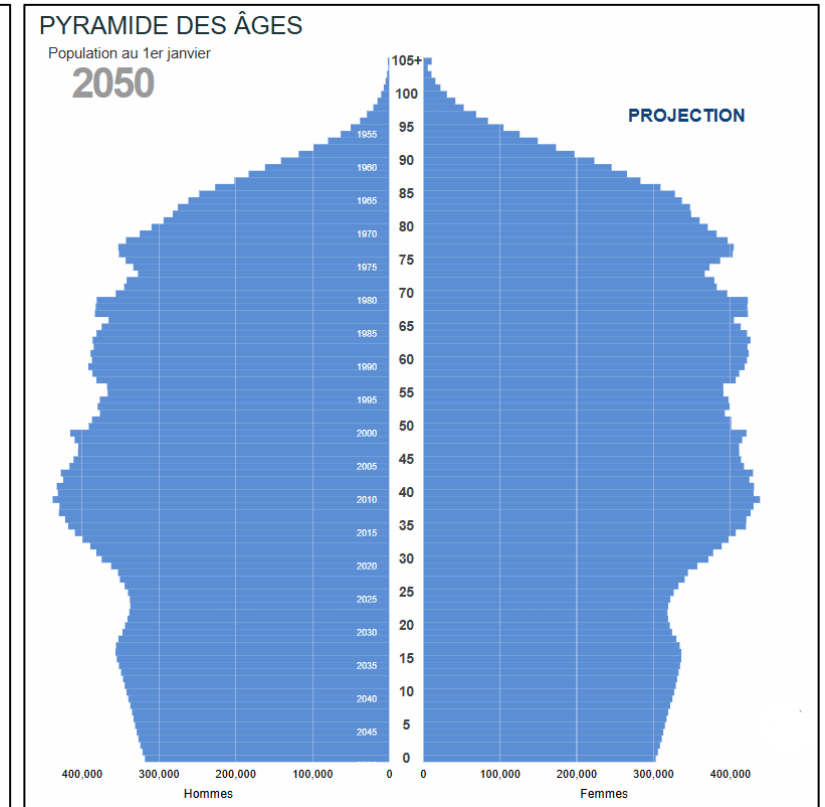
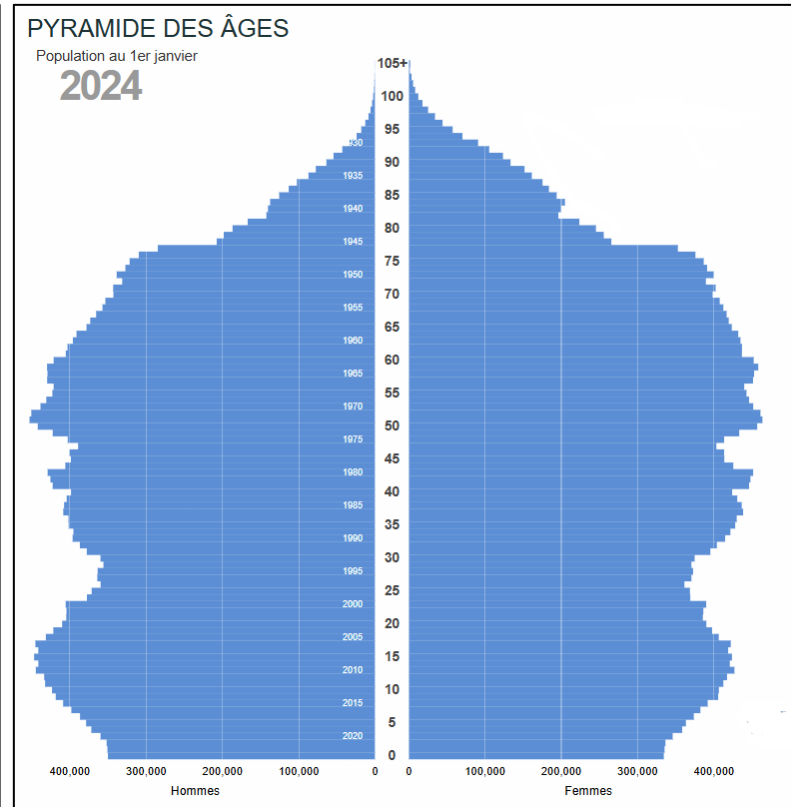
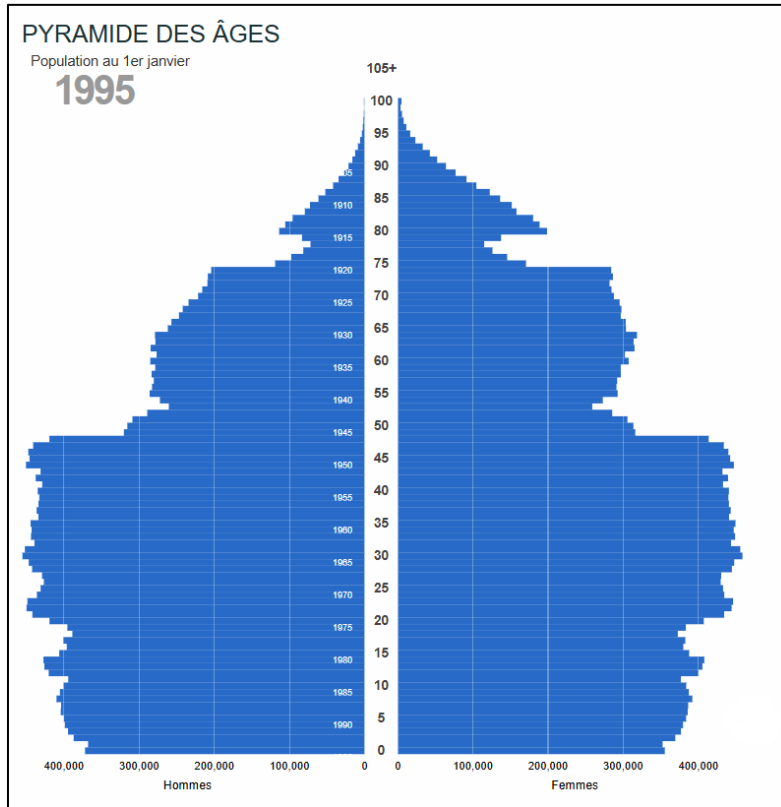
Source: INSEE

France: évolution du taux de natalité



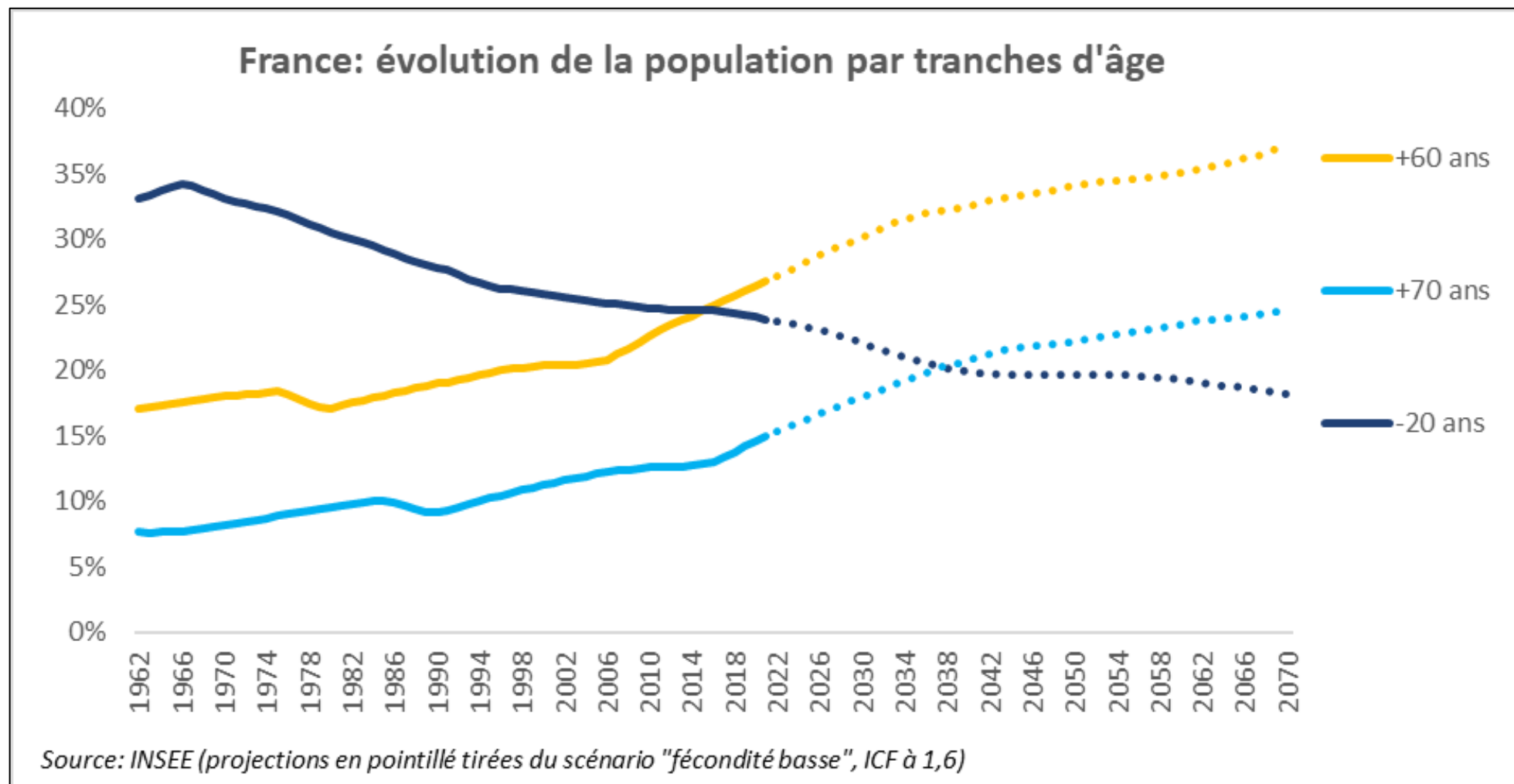
Source: INSEE

Allongement de la durée de la vie : une pyramide des âges en train de s'inverser

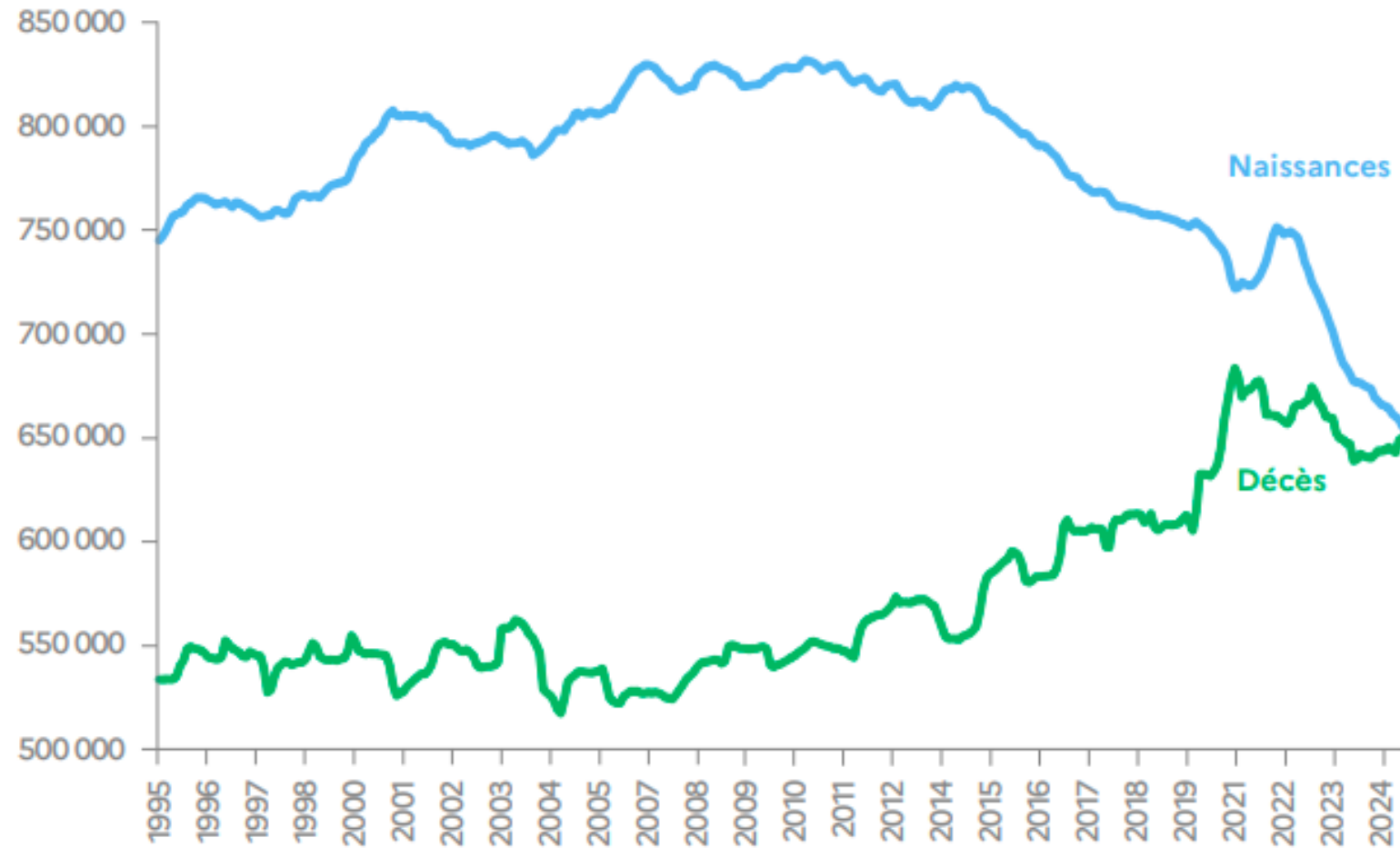


Source: INSEE

Les + 60 ans sont plus nombreux que les – 20 ans



Pour la première fois depuis 1945, le solde naturel a été négatif en 2025

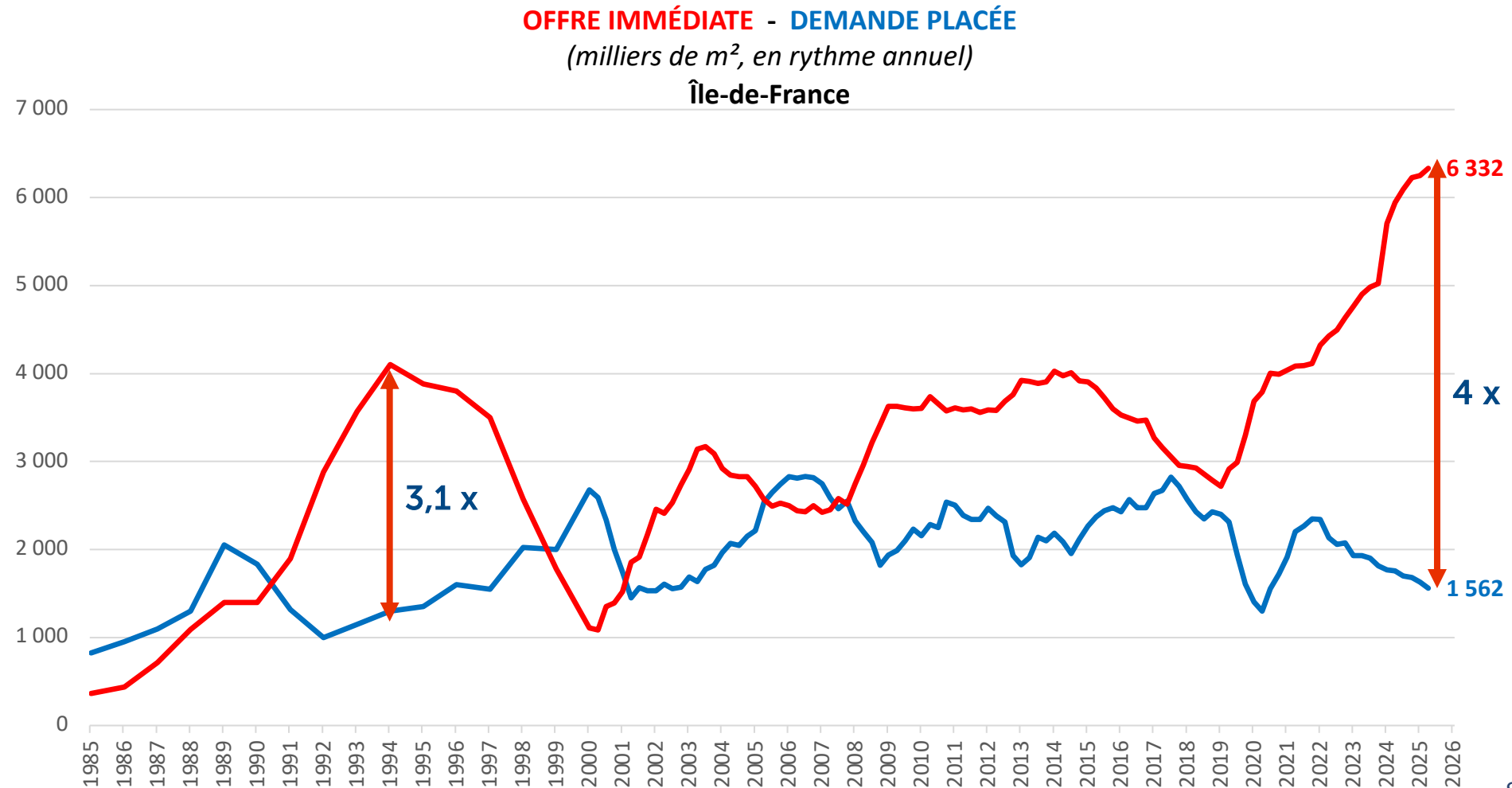


Source : Insee

Démographie et bureaux : l'exemple de l'Ile-de-France



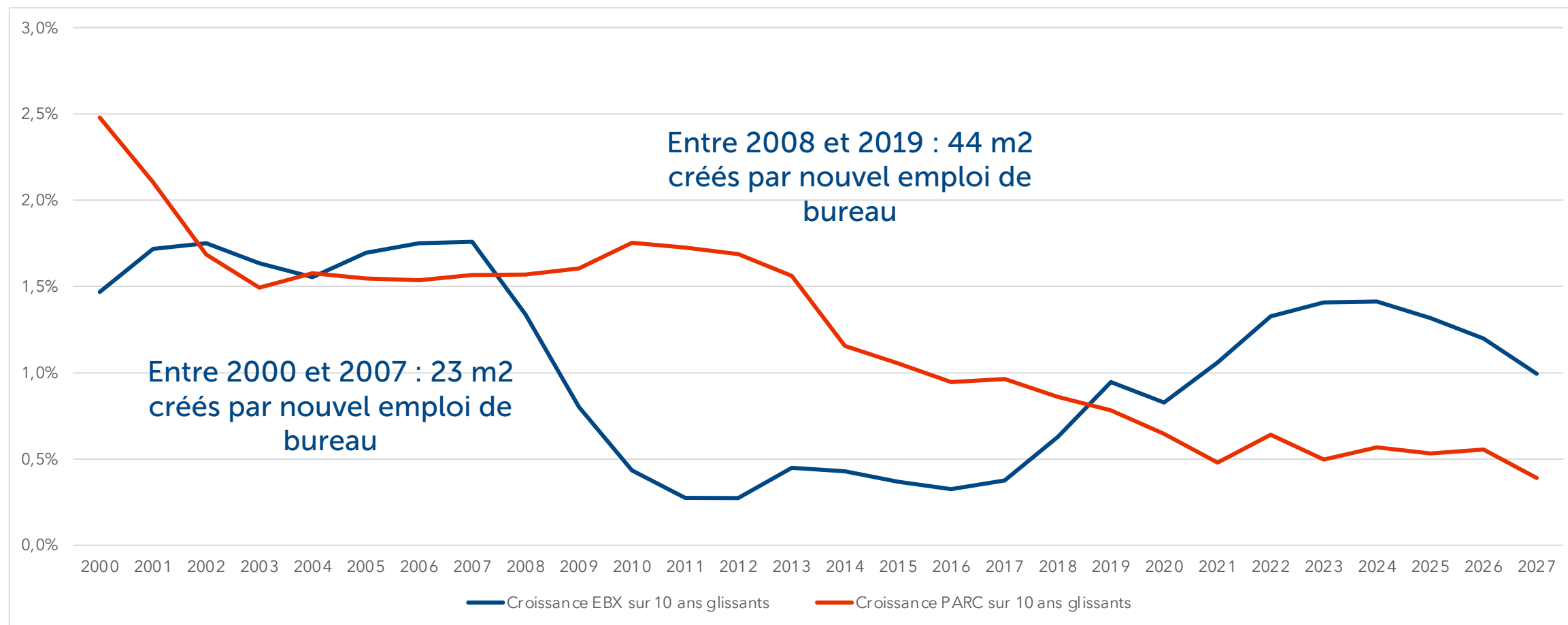
Une sur-offre de bureaux historiquement élevée



Source: IEIF, CBRE,
Immostat

Dynamiques démographiques : la création d'une sur-offre de bureaux entre 2008 et 2019

Ile-de-France – Création d'emplois de bureaux vs Création surfaces du parc de bureaux
(moyennes 10 ans glissants – variation annuelle)



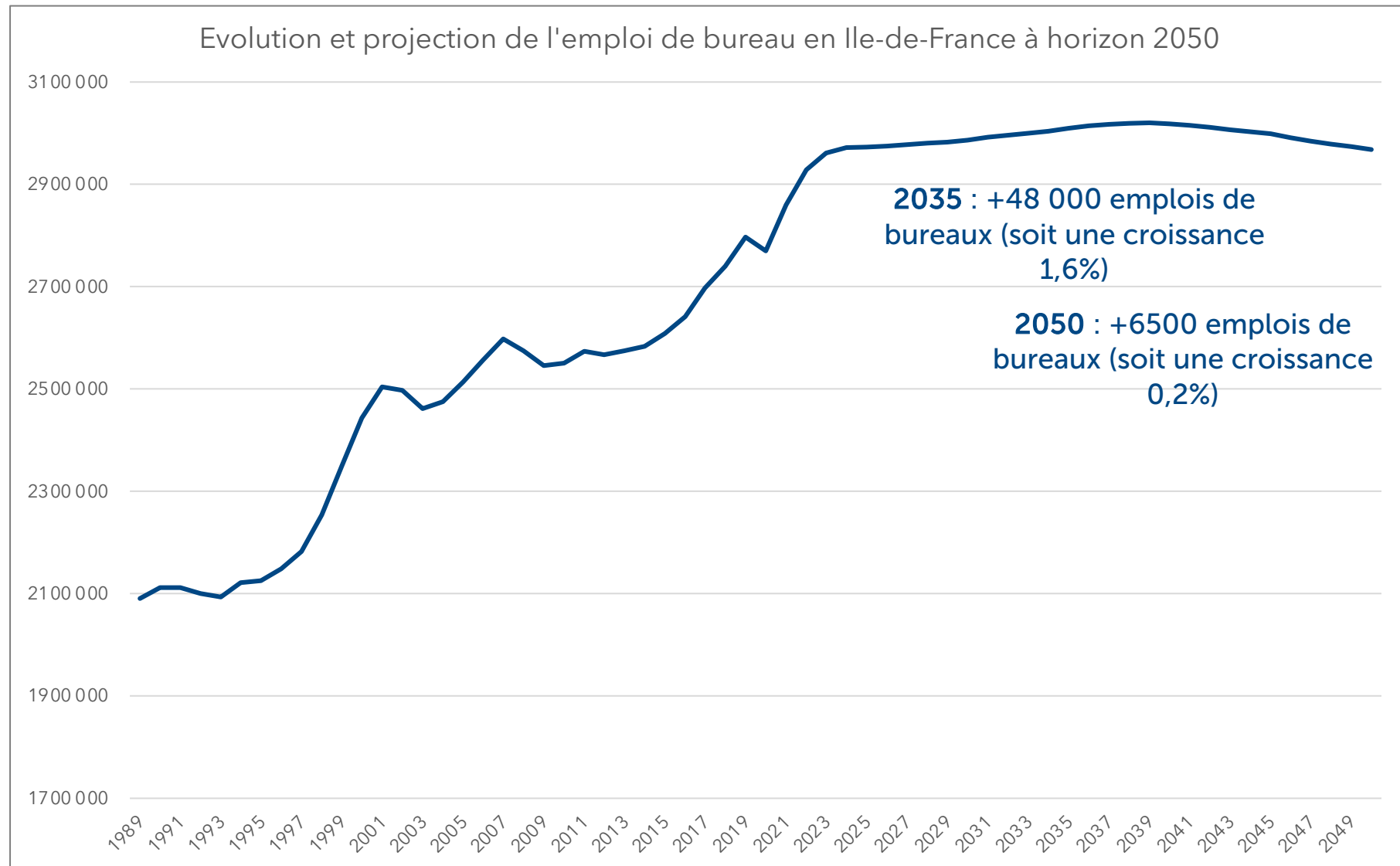
Source : IEIF, à partir de données INSEE, Immostat

Le télétravail a réduit structurellement la demande de bureaux

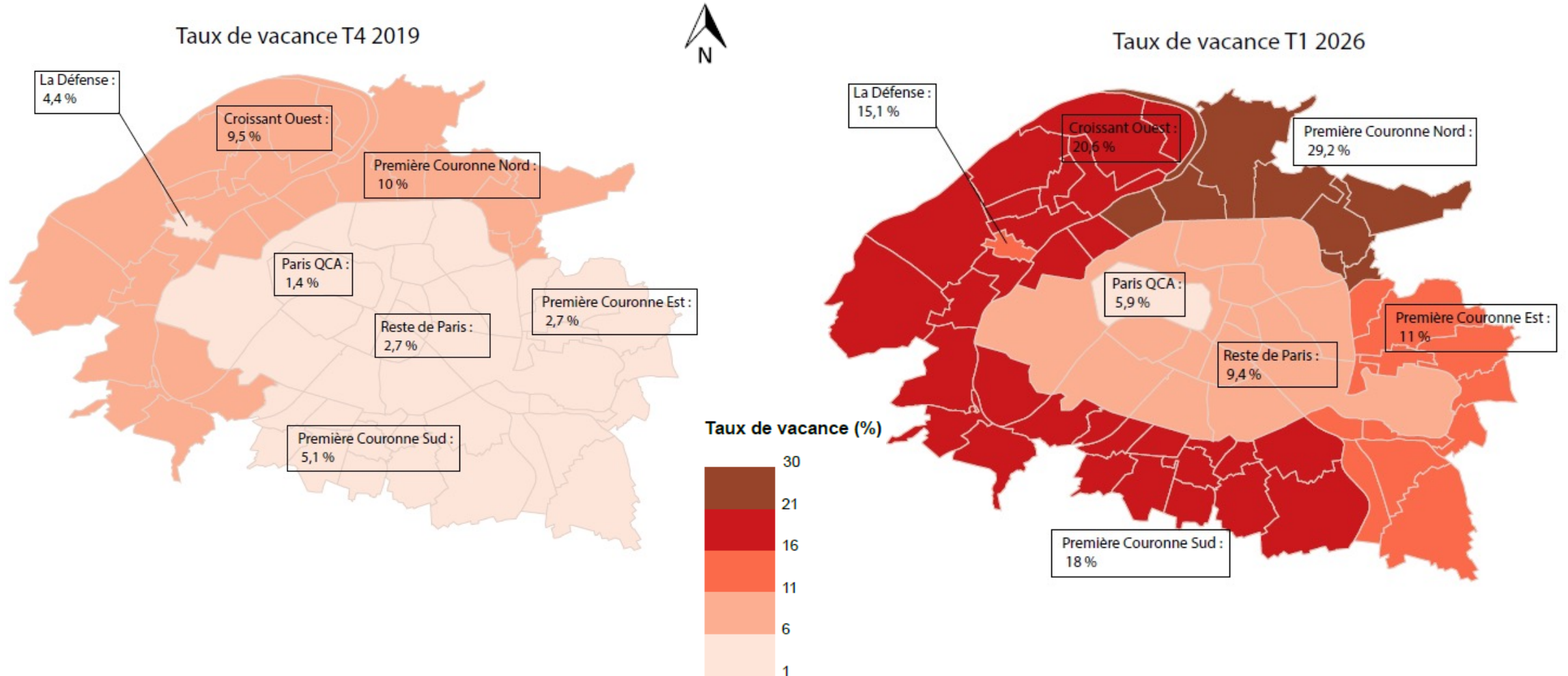
Ile-de-France impacts sur 10 ans	Surface impactée par an en moyenne	Part de la demande placée (/moy 2010-2019)	Croissance de la vacance par an en moyenne
1,5 jours de télétravail	268 900 m ²	11 %	0,5 pt
2 jours de télétravail	358 500 m ²	15 %	0,65 pt
2,5 jours de télétravail	448 200 m ²	19 %	0,8 pt

Source: IEIF

Plafonnement des emplois de bureaux d'ici 2040 en Ile-de-France, puis décroissance ensuite



Une fragmentation croissante des sous-marchés franciliens



La transformation des bureaux en logements : une dynamique encore insuffisante

43%

Vacance de longue durée

des surfaces de bureaux vacantes le sont depuis plus de 4 ans, signe d'une inadéquation structurelle entre l'offre et la demande (source Knight Frank)

BILAN NATIONAL 2013-2022

15,6 M m²

Surfaces professionnelles transformées

~25 %

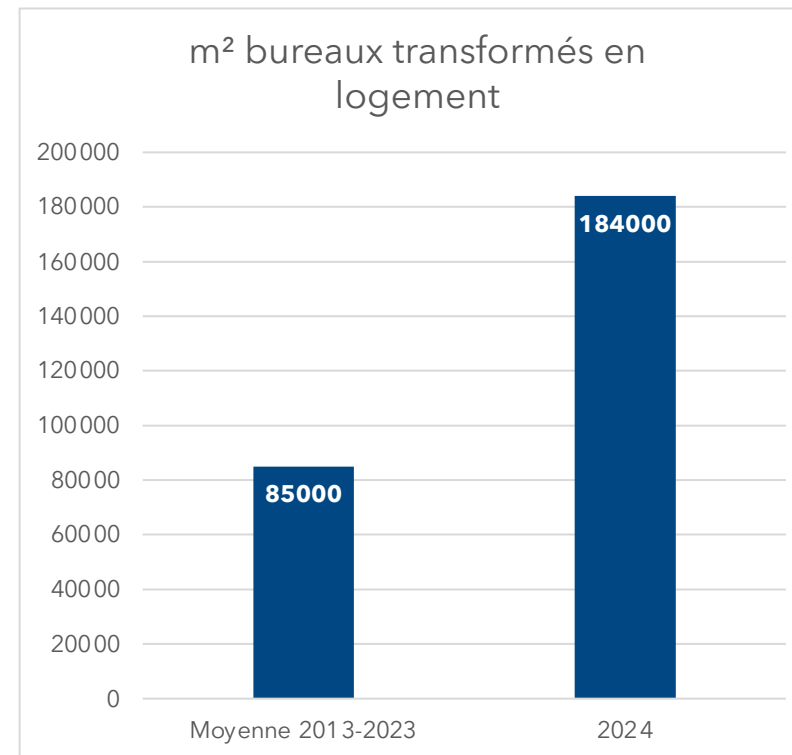
Part issue de bureaux

216 600

Logements créés sur la période

FOCUS ÎLE-DE-FRANCE

2024 : un volume deux fois supérieur à la moyenne



Sources : Knight Frank à partir données SITADEL

184 000

m² en 2024

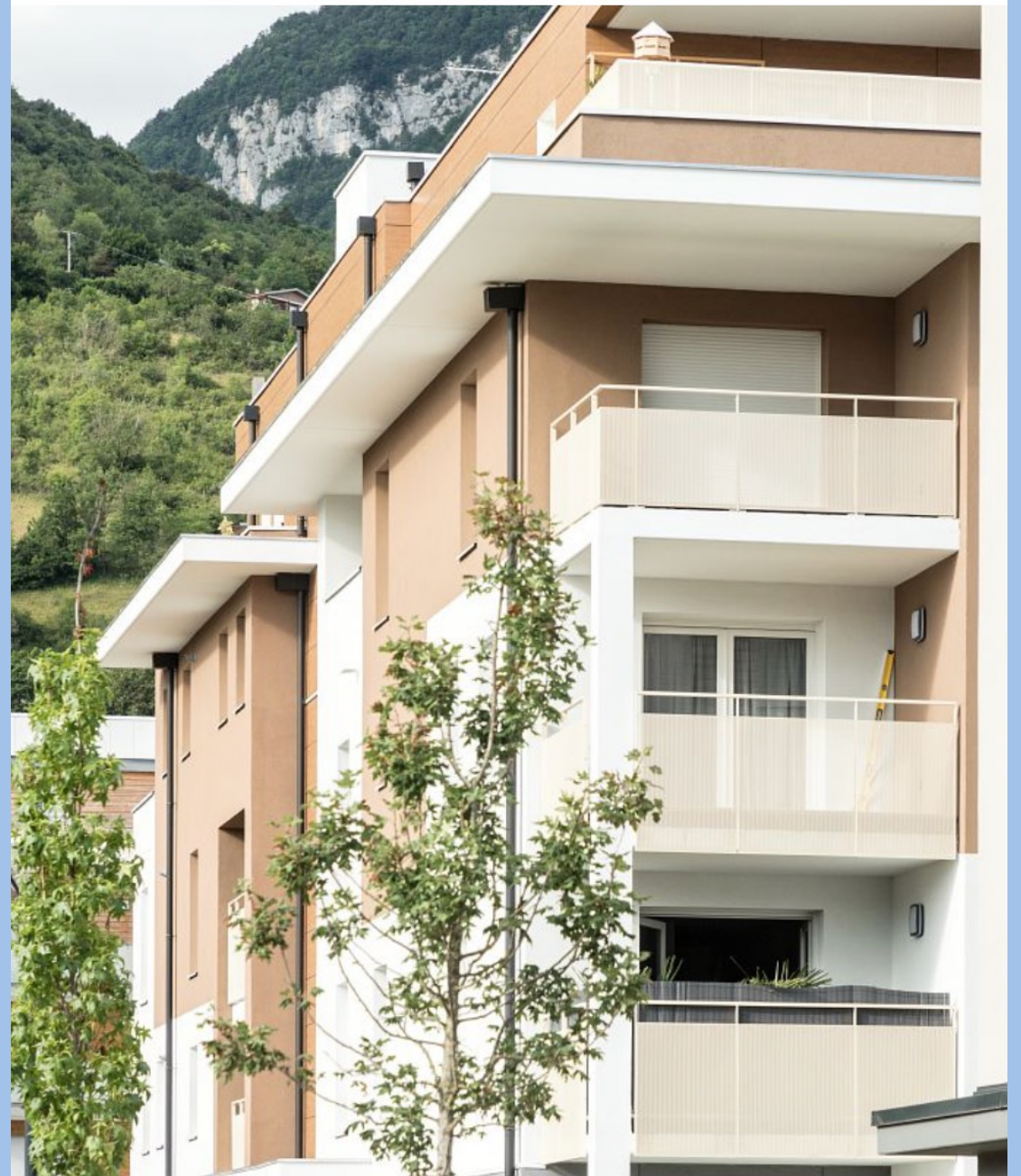
Volume autorisé en 2024, un record récent, mais encore insuffisant face à l'ampleur du stock vacant.

34

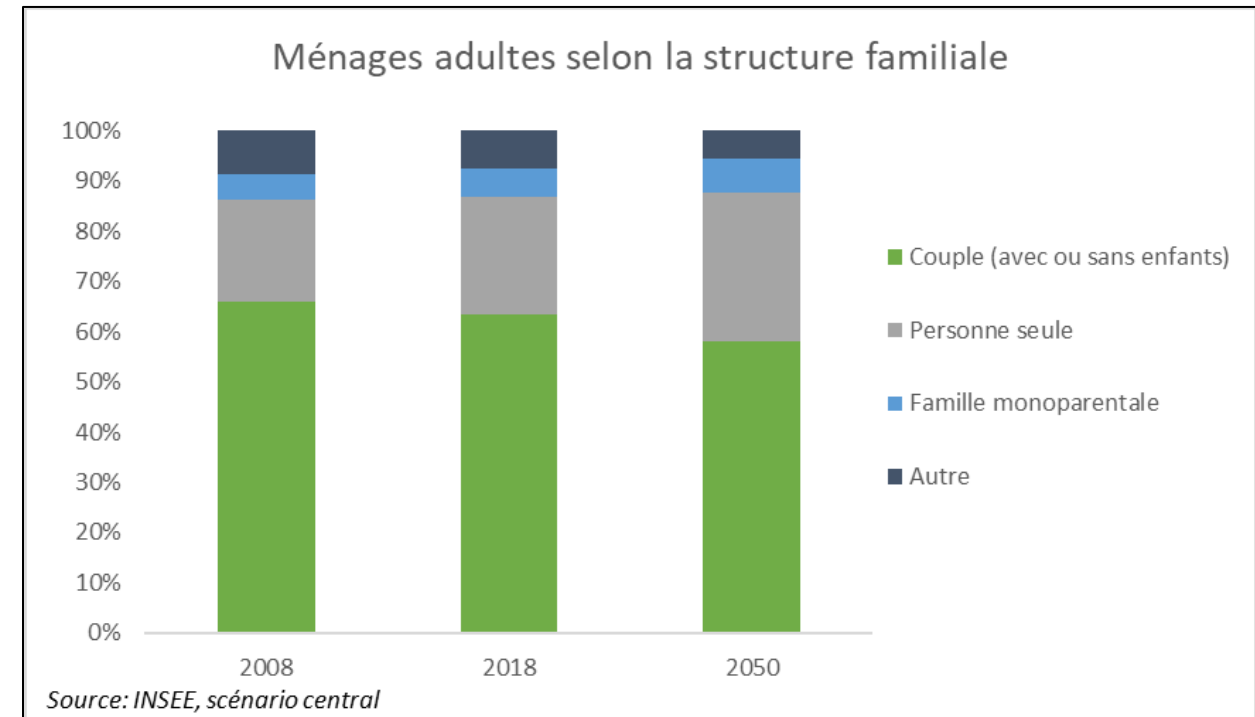
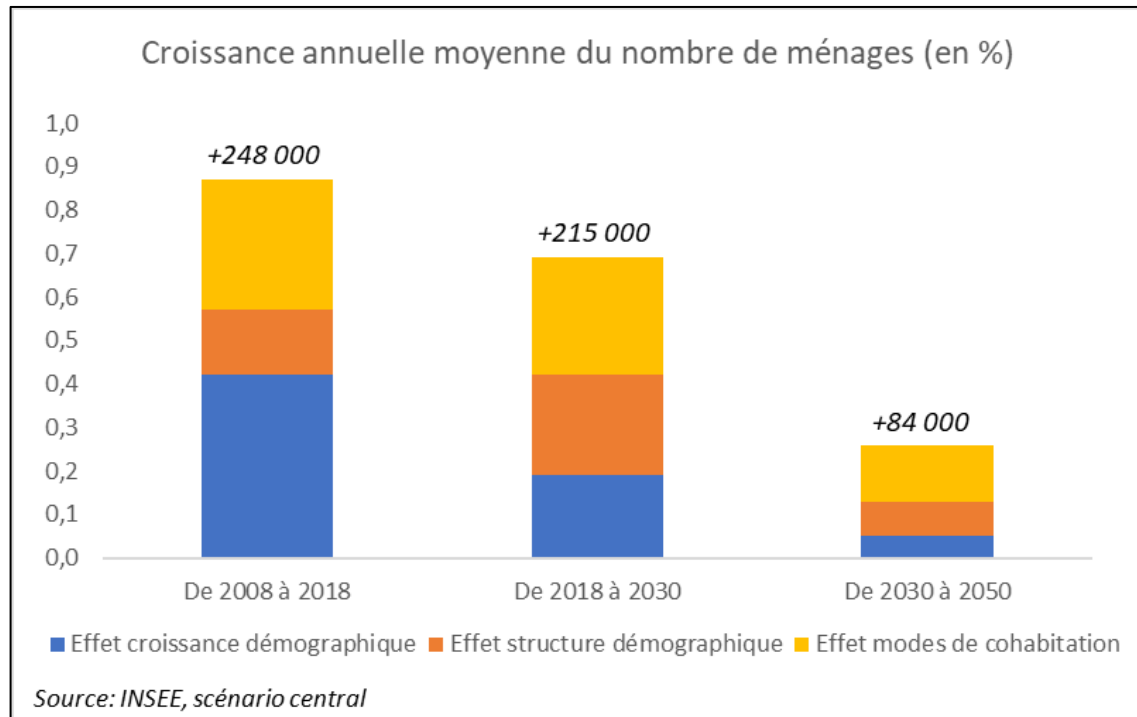
Années nécessaires

À ce rythme de conversion, il faudrait 34 ans pour absorber l'ensemble de la vacance de bureaux en Île-de-France.

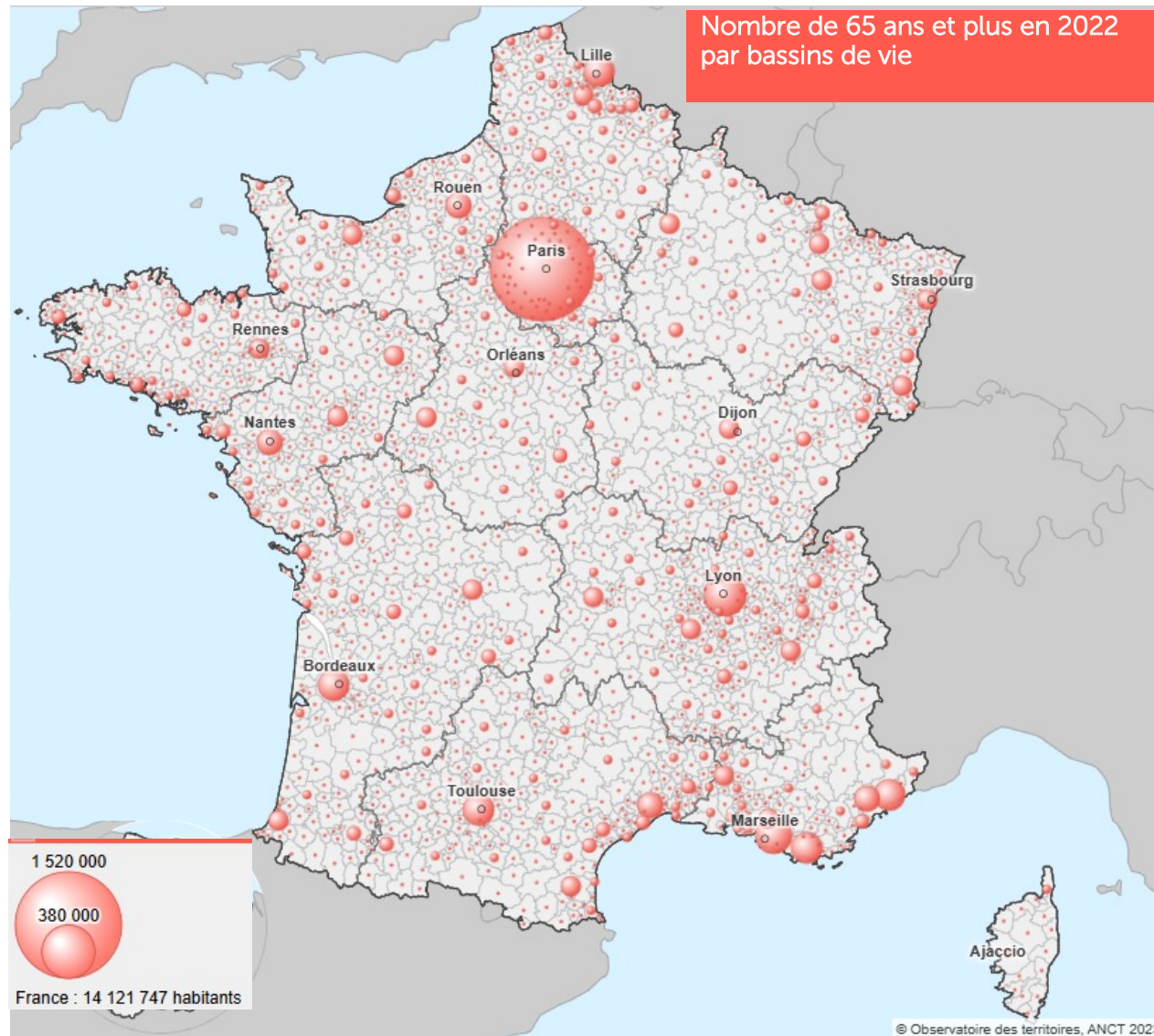
Démographie et résidentiel : vers une transformation de la demande



Un ralentissement de la croissance des ménages, et des ménages plus réduits en moyenne



Vieillesse de la population et libération de résidences principales



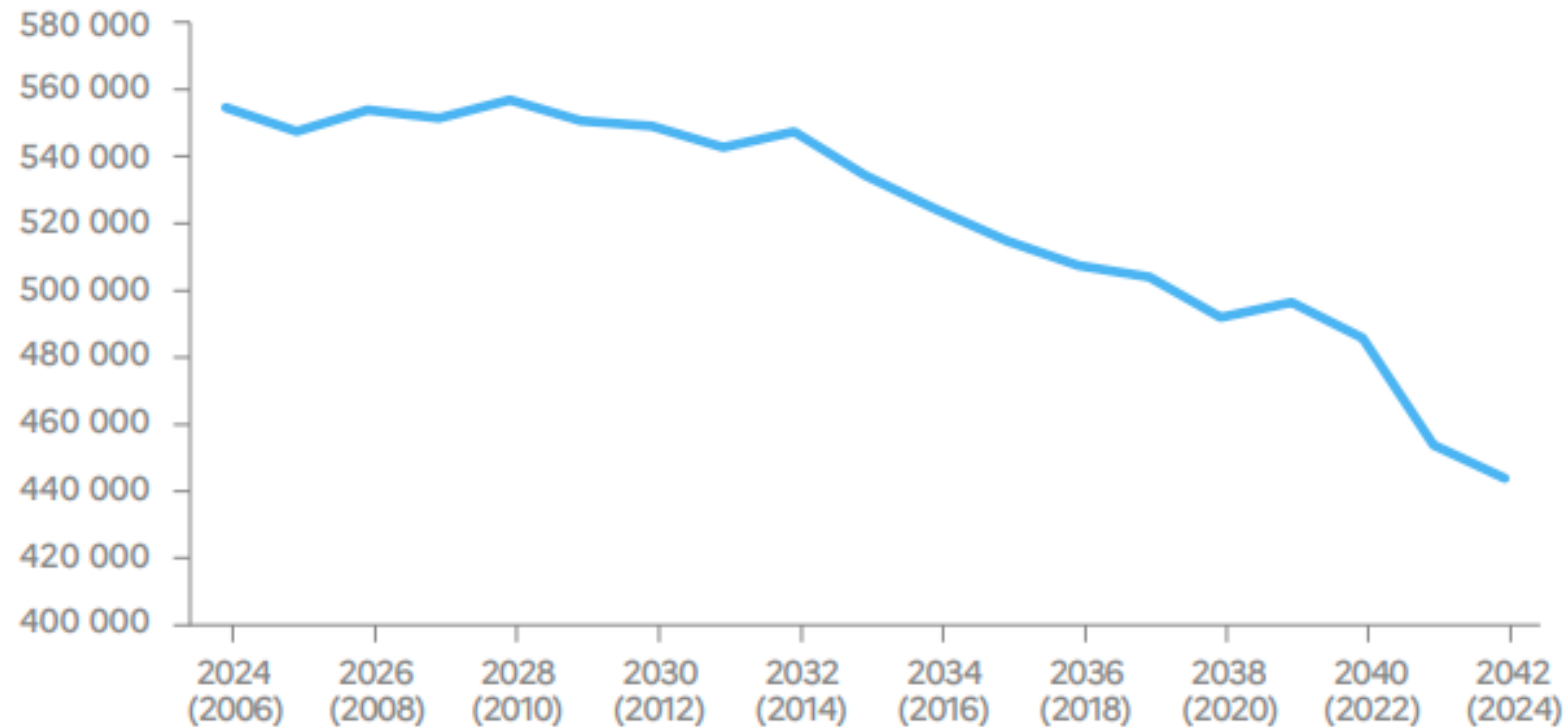
D'ici à **2030**, ce sont en théorie **286 000 logements** qui devraient être libérés en Ile-de-France du fait des décès des générations les plus âgées, soit 4,7% du parc francilien

Et d'ici à **2040**, **870 000 logements** au total, soit 10,6% du parc francilien

En moyenne cela représente **35 700 logements** libérés chaque année soit **20 % de plus que sur la décennie précédente** (en moyenne 29 700 logements libérés/an sur la décennie 2011-2021)

Une décroissance rapide des futurs étudiants nés en France à partir de 2032

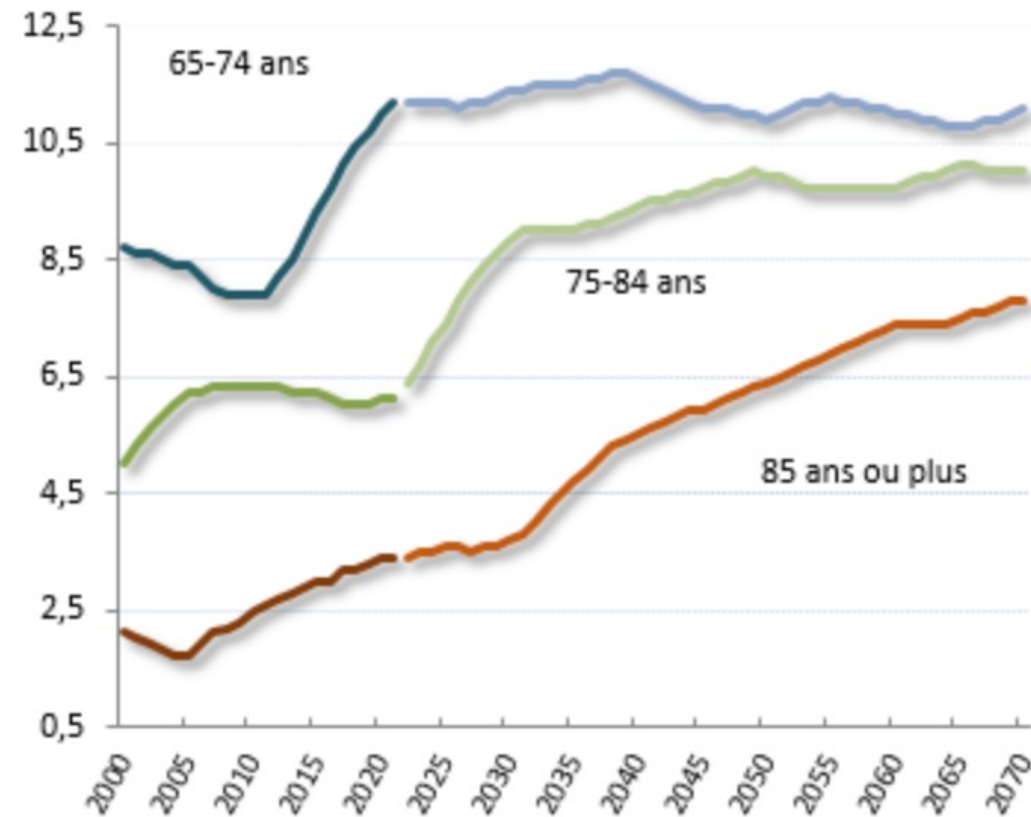
Projection des néo-bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur



Source : MESRI, Insee. Dates théoriques d'inscription en fonction de l'année de naissance (entre parenthèses)

Le logement pour seniors devient une classe d'actifs structurelle

Part des différentes tranches d'âge dans la population, en %



Source: INSEE