

Insee Dossier

Ile-de-France



N° 2
Octobre 2016

La taille moyenne des ménages en Ile-de-France

apur
ATELIER PARISIEN
D'URBANISME





Institut national de la statistique et des études économiques d'Île-de-France

Direction régionale d'Île-de-France
1, rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex
Tél. : 01 30 96 90 00
www.insee.fr

Cet ouvrage est le fruit d'un partenariat entre la Direction régionale de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) d'Île-de-France, dirigée par **Marie-Christine Parent**, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF), dirigé par **Fouad Awada**, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur), dirigé par **Dominique Alba**, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA), dirigée par **Gilles Leblanc**, et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France (DRIHL), dirigée par **Jean-Martin Delorme**.

La coordination des travaux liés à l'élaboration de l'ouvrage a été assurée par **Nathalie Couleaud**, chef de projets de la division « Démographie et Politiques Sociales » au Service des Études et de la Diffusion (SED) de la Direction régionale d'Île-de-France de l'Insee.

L'étude a été réalisée par **Céline Perrel**, chargée d'études à la Direction régionale d'Île-de-France de l'Insee, **Philippe Louchart**, expert démographe à l'IAU îdF, **Pauline Virot**, chargée d'études à l'Apur, **Mathieu Anglard** et **Alice Genty**, chargés d'études à la DRIHL, et **Éric Chometon**, directeur d'études à la DRIEA, **Camille Daval**, chargée d'études à la DRIEA.

La taille moyenne des ménages en Ile-de-France

En France, sur les trente dernières années, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Par conséquent, le nombre moyen de personnes par ménage diminue. Sur la période récente, cette baisse s'est interrompue en Ile-de-France, en particulier au centre de l'agglomération, alors qu'elle se poursuit dans le reste du territoire métropolitain. Sa stabilisation récente en Ile-de-France relève d'une évolution des comportements et en particulier d'une baisse relative du nombre de jeunes décohabitants, qui restent plus longtemps au domicile parental. La disponibilité de logements adaptés à ces publics peut être questionnée. La programmation de la construction de logements, en nombre et en taille, nécessite d'avoir une bonne connaissance de la tendance d'évolution de la taille des ménages et de ses raisons.

Le diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement a notamment souligné l'enjeu fort que représente en Ile-de-France le maintien d'une offre suffisante de petits logements, en particulier locatifs.

Apporter avec pédagogie des informations statistiques sur les facteurs d'évolution de la taille des ménages franciliens en précisant les spécificités de chacun des territoires est l'objet de cet ouvrage réalisé en partenariat par l'Insee Ile-de-France, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU IdF), l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur), la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France (DRIHL).

Le premier article décrit la situation de l'Ile-de-France, où la croissance du nombre de ménages a longtemps été beaucoup plus soutenue que celle de la population, ce qui n'est plus le cas ces dernières années. Par conséquent, la taille moyenne des ménages franciliens ne diminue plus, contrairement à celle des ménages du reste de la France métropolitaine.

Les deuxième et troisième articles approfondissent les deux grands facteurs d'évolution de la taille moyenne des ménages. Le premier facteur est le vieillissement de la population. Les ménages « âgés », dont la personne de référence a 60 ans ou plus, sont ceux dont le nombre a le plus progressé sur la période récente. Il s'agit surtout de petits ménages, personnes seules ou couples sans enfant. Le vieillissement de la population, dont l'effet se fait moins sentir en Ile-de-France du fait des migrations, est le seul facteur contribuant à la baisse de la taille des ménages. Cet effet est compensé dans la région par l'évolution des modes de vie, second facteur, qui conduit à une augmentation de la taille moyenne des ménages. Les deux facteurs conjugués conduisent à une quasi-stabilisation. Tous âges confondus, le nombre de familles monoparentales et de ménages complexes progresse. La part des personnes seules parmi les ménages « âgés » diminue, les personnes « âgées » vivant de plus en plus souvent à deux, voire avec des enfants.

Le quatrième article porte sur les jeunes Franciliens, âgés de 18 à 34 ans, qui quittent de plus en plus tardivement le domicile de leurs parents. L'accès au logement, locatif comme en propriété, semble plus difficile pour eux. Satisfaire leurs besoins de petites surfaces au moment de la décohabitation et ceux de logements plus vastes lors de la fondation d'une famille restent des enjeux forts en Ile-de-France.

La taille moyenne des ménages en Ile-de-France

Avant-propos	1
■ Évolution de la population La taille moyenne des ménages ne diminue plus en Ile-de-France et dépasse désormais celle de la province	3
■ Les ménages âgés Le vieillissement de la population : premier facteur de la croissance du nombre de ménages franciliens	7
■ Modes de vie Des modes de vie franciliens qui évoluent différemment de la province depuis peu	10
■ Les jeunes et le logement Les difficultés des jeunes à quitter le « nid » et à dérouler leur parcours résidentiel	14
■ Annexes	
Définitions	19
Bibliographie	20

La taille moyenne des ménages ne diminue plus en Ile-de-France et dépasse désormais celle de la province

En Ile-de-France, jusqu'en 2007, la croissance soutenue du nombre de ménages représentait presque le double de celle de la population. Entre 2007 et 2012, les taux de croissance respectifs du nombre de ménages et de la population franciliens convergent, alors que l'écart entre ces deux indicateurs reste important en province. La taille moyenne des ménages en Ile-de-France ne diminue plus et semble stabilisée. En effet, la croissance de la population explique l'essentiel de la hausse du nombre de ménages. Le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie jouent de façon plus modérée sur le nombre de ménages. En Ile-de-France, ces deux facteurs explicatifs ont des effets inverses sur la taille moyenne des ménages, contrairement au reste de la France.

Philippe Louchart, IAU Ile-de-France
Pauline Virost, Apur
Céline Perrel et Nathalie Couleaud, Insee Ile-de-France

En 2012, 5 millions de ménages vivent en Ile-de-France, soit 149 000 de plus qu'en 2007 et 502 000 de plus qu'en 1999. Le taux de croissance du nombre de ménages franciliens, auparavant largement supérieur à celui de la population, s'en est rapproché progressivement au cours des deux dernières décennies pour atteindre des niveaux comparables entre 2007 et 2012 (figure 1).

Le nombre de ménages et la population augmentent désormais à un rythme comparable en Ile-de-France

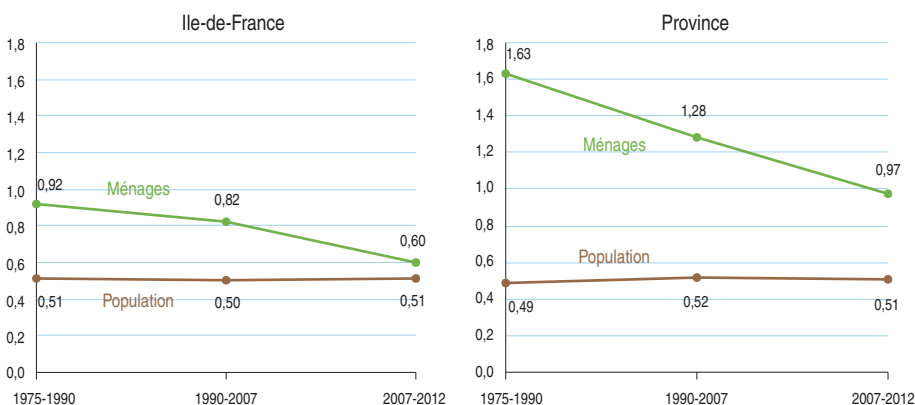
Depuis 2007, la croissance du nombre de ménages francilien est de 0,6 % par an alors qu'elle s'élevait en moyenne à 0,8 % entre 1990 et 2007. Elle est désormais très proche de la croissance de la population, stabilisée autour de 0,5 % depuis 1975. Cette évolution est propre à l'Ile-de-France : en province, l'écart se réduit également tendanciellement, mais la croissance du nombre de ménages reste cependant le double de celle de la population : près de 1 % et + 0,5 % entre 2007 et 2012.

La taille moyenne des ménages franciliens se stabilise alors que la baisse continue en province

Alors que la taille moyenne des ménages continue de baisser en province (figure 2), elle se stabilise en Ile-de-France, autour de 2,3 personnes par ménage sur la période récente (1999 : 2,38 ; 2007 : 2,33 ; 2012 : 2,33), après une longue période de diminution depuis 1968. En province, la taille moyenne des ménages passe de 2,28 personnes en 2007 à 2,23 personnes en

1 Le rythme de progression du nombre de ménages franciliens ralentit et rejoint celui de la population alors qu'il reste plus élevé en province

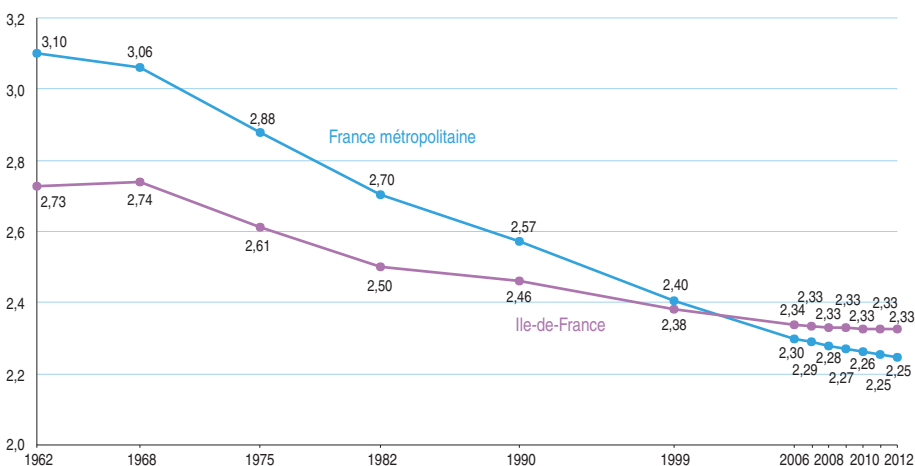
Taux annuel moyen de variation de la population et du nombre de ménages (en %)



Source : Insee, recensements de la population 1975 à 2012.

2 La taille moyenne des ménages franciliens est désormais supérieure à celle de la France métropolitaine et se stabilise

Nombre moyen de personnes par ménage



Source : Insee, recensements de la population 1962 à 2012.

2012. Par conséquent, depuis 2006, la taille moyenne des ménages franciliens est supérieure à celle des ménages du reste du territoire (respectivement 2,34 et 2,30).

Dès 1999, la taille moyenne des ménages d'Ile-de-France est supérieure à celle observée dans l'aire urbaine de Lyon. C'est aussi le cas pour l'unité urbaine de Marseille-Aix, depuis 2007. En 1968, la taille moyenne des ménages de ces deux grandes aires urbaines de province était très nettement supérieure à celle de la région francilienne (respectivement 2,99 et 3,01 contre 2,73).

La croissance de la population est le principal moteur de la hausse du nombre de ménages. L'évolution du nombre de ménages peut être décomposée en trois facteurs : l'évolution de la population (dit « effet volume ») est le facteur explicatif principal en Ile-de-France (+ 0,51 % entre 2007 et 2012) comme en province (figure 3). Ce facteur explique près de 90 % de la croissance du nombre de ménages en Ile-de-France, contre seulement la moitié en province.

Le vieillissement de la population contribue également, mais plus faiblement, à l'augmentation du nombre de ménages : + 0,15 % en Ile-de-France, soit un peu moins qu'en province (+ 0,22 %). La population francilienne est en effet plus jeune que celle de province.

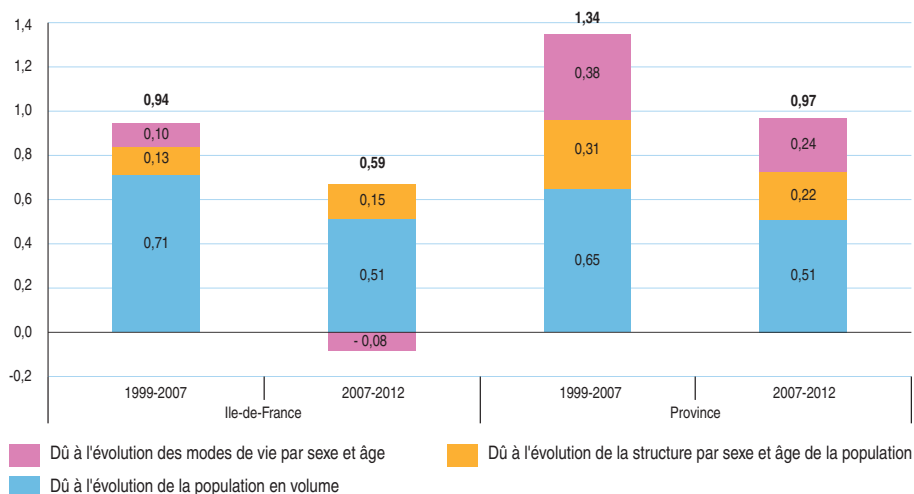
Enfin, l'évolution des modes de vie joue désormais négativement sur le nombre de ménages en Ile-de-France (- 0,08 %), contrairement à la province (+ 0,24 %). À titre d'exemple, les enfants restent plus tardivement chez leurs parents en 2012 qu'en 2007, ce qui limite d'autant la formation de nouveaux ménages, de même que le développement de la colocation. Ces phénomènes sociétaux s'expliquent par les caractéristiques de la région : offre importante d'établissements de l'enseignement supérieur, proximité du marché du travail, coût élevé du logement... Cet effet à la baisse l'emporte désormais en Ile-de-France sur les autres évolutions des modes de cohabitation (propension croissante des actifs à vivre seul, instabilité croissante des couples...) qui, depuis plus de trente ans, avaient contribué à accroître le nombre de ménages dans la région comme dans le reste du territoire.

La stabilisation de la taille moyenne des ménages franciliens résulte du moindre vieillissement de la population et d'une décohabitation qui ne progresse plus

Les facteurs explicatifs de l'évolution du nombre de ménages entraînent des effets inverses sur l'évolution de la taille moyenne des ménages franciliens. Entre 2007 et 2012,

3 Depuis 2007, la progression du nombre de ménages franciliens est freinée par l'évolution des modes de vie

Taux annuel moyen d'évolution du nombre de ménages (en %)



Lecture : entre 2007 et 2012, le nombre de ménages franciliens augmente de 0,59 % par an. Cette évolution se décompose selon trois facteurs : l'effet volume (+ 0,51 %), l'évolution de la structure par sexe et âge de la population (+ 0,15 %) et l'évolution des modes de cohabitation jouant négativement (- 0,08 %).

Source : Insee, recensements de la population 1999, 2007 et 2012.

De plus grands ménages chez les immigrés

En 2012, la taille moyenne des ménages dont la personne de référence est immigrée est de 2,87 personnes, contre 2,17 pour les non-immigrés. Les trois quarts de cet écart s'expliquent par la structure par âge de la population des immigrés et à leurs modes de cohabitation, qui diffèrent de ceux des non-immigrés. Plus jeune, la population immigrée compte 40 % de couples avec enfant(s), contre 26 % seulement pour les non-immigrés ; et seulement 25 % de personnes seules, contre 39 % parmi la population non immigrée. Si les ménages dont la personne de référence est immigrée présentaient la même structure par âge et les mêmes modes de cohabitation que les autres ménages, ils seraient composés de 2,37 personnes en moyenne.

La taille de ces ménages resterait supérieure à celle des non-immigrés en raison d'une fécondité légèrement supérieure et d'une proportion plus importante de ménages complexes. En effet, ces derniers, composés de plusieurs familles, de plusieurs personnes isolées ou d'une combinaison de familles et de personnes isolées, sont des ménages de plus grande taille, à mode de cohabitation identique de la personne de référence. Or, ils représentent 11,2 % des ménages dont la personne de référence est immigrée, soit deux fois plus que dans les autres ménages.

Enfin, si la part des ménages franciliens dont la personne de référence est immigrée était identique à celle observée en France, la taille moyenne des ménages franciliens serait en 2012 de 2,25 (au lieu de 2,33).

Entre 2007 et 2012 en Ile-de-France, la taille moyenne des ménages dont la personne de référence est immigrée diminue (passant de 2,92 à 2,87) alors que celle des ménages non immigrés reste stable (2,18 et 2,17). Le fait que la taille moyenne des ménages franciliens ne baisse plus à l'heure actuelle (2,33) s'explique par la hausse de la part des ménages dont la personne de référence est immigrée, qui est passée de 20,5 % à 22,1 %. En effet, comme la taille moyenne des ménages dont la personne de référence immigrés reste supérieure à celle des non-immigrés, ceci limite sensiblement la diminution de la taille moyenne des ménages globalement dans la région. Si leur part était restée stable, la taille moyenne des ménages franciliens serait, en 2012, de 2,32 (et non 2,33).

4 Le vieillissement de la population contribue à la baisse de la taille moyenne des ménages en petite et grande couronnes

Les principaux facteurs de l'évolution de la taille moyenne des ménages entre 2007 et 2012

	Taille moyenne des ménages		Évolution 2007-2012		
	2007	2012	Totale	Dont vieillissement	Dont mode de vie
Paris	1,88	1,89	0,01	0,00	0,01
Hauts-de-Seine	2,22	2,23	0,01	-0,01	0,01
Seine-Saint-Denis	2,57	2,56	-0,01	-0,03	0,02
Val-de-Marne	2,34	2,34	0,00	-0,02	0,01
Seine-et-Marne	2,59	2,55	-0,04	-0,05	-0,01
Yvelines	2,53	2,48	-0,05	-0,05	0,00
Essonne	2,53	2,51	-0,02	-0,03	-0,01
Val-d'Oise	2,64	2,61	-0,03	-0,05	0,02
Ile-de-France	2,34	2,33	-0,01	-0,02	0,01
Province	2,28	2,23	-0,05	-0,03	-0,02

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

La taille moyenne des ménages augmente fortement dans le Grand Londres

Le Grand Londres accueille une population moins nombreuse que celle de l'Ile-de-France (8,2 millions d'habitants, contre près de 12 millions), sur un territoire beaucoup plus petit (1 600 km² contre 12 000 km²). Cependant, sa population croît deux fois plus vite en volume que celle de l'Ile-de-France depuis plusieurs années.

Une construction de logements bien plus faible qu'en Ile-de-France induisant une forte augmentation de la taille moyenne des ménages

La croissance démographique du Grand Londres est deux fois plus élevée qu'en Ile-de-France (+ 121 000 personnes par an de 2006 à 2011, contre + 64 000), en dépit d'une construction de logements bien plus faible : deux logements neufs construits pour 1 000 habitants en 2011, contre 3,7 en Ile-de-France. En conséquence, la taille moyenne des ménages dans le Grand Londres s'est fortement accrue entre 2001 et 2011, passant de 2,37 personnes par ménage à 2,50. L'exemple londonien montre que l'attractivité des grandes métropoles tient à leur marché de l'emploi et non à leur marché immobilier, et que les ménages s'adaptent en se serrant dans leurs logements. La question du logement, absente depuis de nombreuses années de l'agenda politique du Grand Londres, est cependant apparue récemment comme un problème social majeur¹ avant de devenir un véritable enjeu économique².

Le même « moteur à trois temps » de la croissance démographique se retrouve dans ces deux métropoles mondiales

Les évolutions démographiques du Grand Londres comme de l'Ile-de-France s'expliquent par un excédent naturel élevé, un solde migratoire négatif avec le reste du pays mais positif avec le reste du monde. Seule l'amplitude respective de ces trois composantes diffère, tout comme leur évolution récente.

Un excédent naturel londonien en hausse mais qui reste inférieur à celui de l'Ile-de-France

Le solde naturel du Grand Londres apparaît en forte hausse (d'un peu moins de 45 000 en moyenne en 2001-2002 à plus de 86 000 en 2011-2012), en raison des effets conjoints de la baisse du nombre de décès et la hausse des naissances qui touchent l'ensemble du Royaume-Uni depuis le début des années 2000. Cet excédent naturel reste toutefois inférieur à celui de l'Ile-de-France (+ 111 000 en moyenne de 2006 à 2012).

Le déficit migratoire du Grand Londres avec le reste du Royaume-Uni diminue et est devenu inférieur à celui estimé pour l'Ile-de-France avec le reste de la France

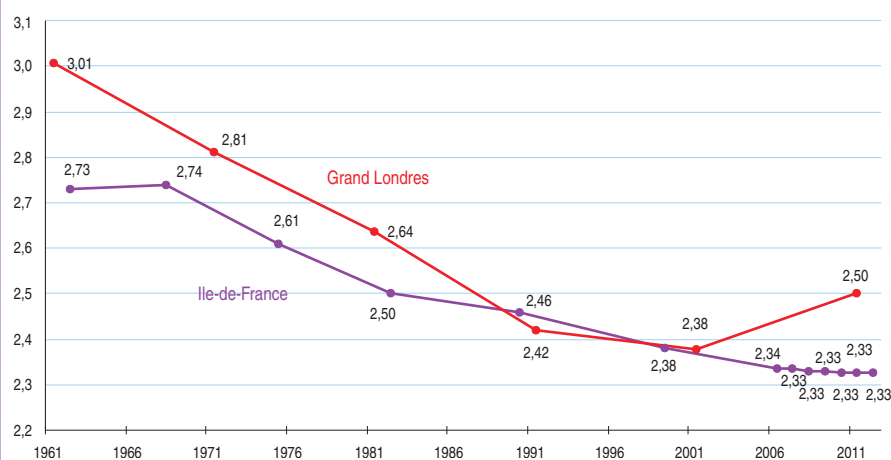
Le déficit migratoire intérieur du Grand Londres est passé de - 93 000 à - 52 000 par an entre les périodes 2001-2006 et 2006-2011. La crise économique a eu pour effet de réduire les départs du Grand Londres vers le reste du Royaume-Uni et d'accroître les mouvements en sens inverse. La France ne dispose pas encore d'une évaluation annuelle des flux migratoires intérieurs mais les estimations indiquent un déficit relativement stable depuis 1999, de l'ordre de - 70 000 à - 90 000 personnes par an pour l'Ile-de-France. Dans ses échanges migratoires avec les autres régions françaises, l'Ile-de-France perd aujourd'hui davantage d'habitants que le Grand Londres, la crise économique de 2008 n'y ayant, pour l'instant, pas eu le même impact.

Un solde migratoire international bien plus élevé qu'en Ile-de-France

La principale différence entre le Grand Londres et l'Ile-de-France tient à l'importance qu'y prennent les migrations internationales. Dans le Grand Londres, ces échanges se soldent par des arrivées nettes comprises, selon les années, entre + 60 000 et + 110 000 personnes par an, soit un niveau deux à trois fois plus élevé que celui estimé pour l'Ile-de-France. Les arrivées internationales ont culminé dans les années 2004-2005, suite à l'ouverture anticipée du marché du travail anglais aux ressortissants des huit nouveaux pays de l'Union européenne. La crise économique de 2008 et l'ouverture progressive du marché du travail des autres pays européens ont limité les arrivées internationales et augmenté les départs du Grand Londres. Le solde migratoire international londonien s'est donc réduit.

Depuis le début des années 2000, la taille moyenne des ménages londoniens augmente, alors qu'elle continue à baisser pour se stabiliser récemment en Ile-de-France

Évolution de la taille moyenne des ménages dans le Grand Londres et en Ile-de-France



Sources : Insee, recensements de la population 1962 à 2012 ; Office for National Statistics.

¹ 12 steps to solving London's housing crisis, London First, 2014

(http://www.londonfirst.co.uk/wp-content/uploads/2014/03/2FLF_HOUSING_REPORT.pdf)

² Moving Out: how London's housing shortage is threatening the capital's competitiveness, London First, 2014 (<http://londonfirst.co.uk/wp-content/uploads/2014/09/Moving-Out-Final.pdf>)

la taille moyenne baisse de seulement 0,01 point contre - 0,05 en province. Pendant cette période, en Ile-de-France, le vieillissement de la population a été le seul facteur à contribuer à la baisse de la taille moyenne des ménages (figure 4) : - 0,02 contre - 0,03 en province. L'évolution des modes de vie, contrairement à la période antérieure, conduit à augmenter légèrement la taille moyenne des ménages franciliens (+ 0,01 point), à l'inverse de la province (- 0,03 point).

Un constat à nuancer en grande couronne où la taille moyenne des ménages reste élevée et continue à baisser

Depuis 1968, Paris et les Hauts-de-Seine restent les départements franciliens présentant les plus faibles tailles moyennes de ménages. En 2012, les ménages parisiens sont composés de 1,89 personne et ceux des Hauts-de-Seine de 2,23 personnes. Avec 2,54 personnes par ménage, la taille moyenne des ménages de grande couronne est supérieure à celle du reste de la région (2,18 personnes). Seul le département de la Seine-Saint-Denis présente un nombre moyen de personnes par ménage comparable à celui de la grande couronne (2,60 personnes par ménage, un taux stable depuis 1999). Dans ce département, depuis 1968, la taille moyenne des ménages est la plus élevée des départements de petite couronne. À la différence de l'agglomération parisienne, où la taille moyenne des ménages s'est stabilisée récemment (+ 0,01 point), en grande couronne elle continue de diminuer légèrement (- 0,04 point).

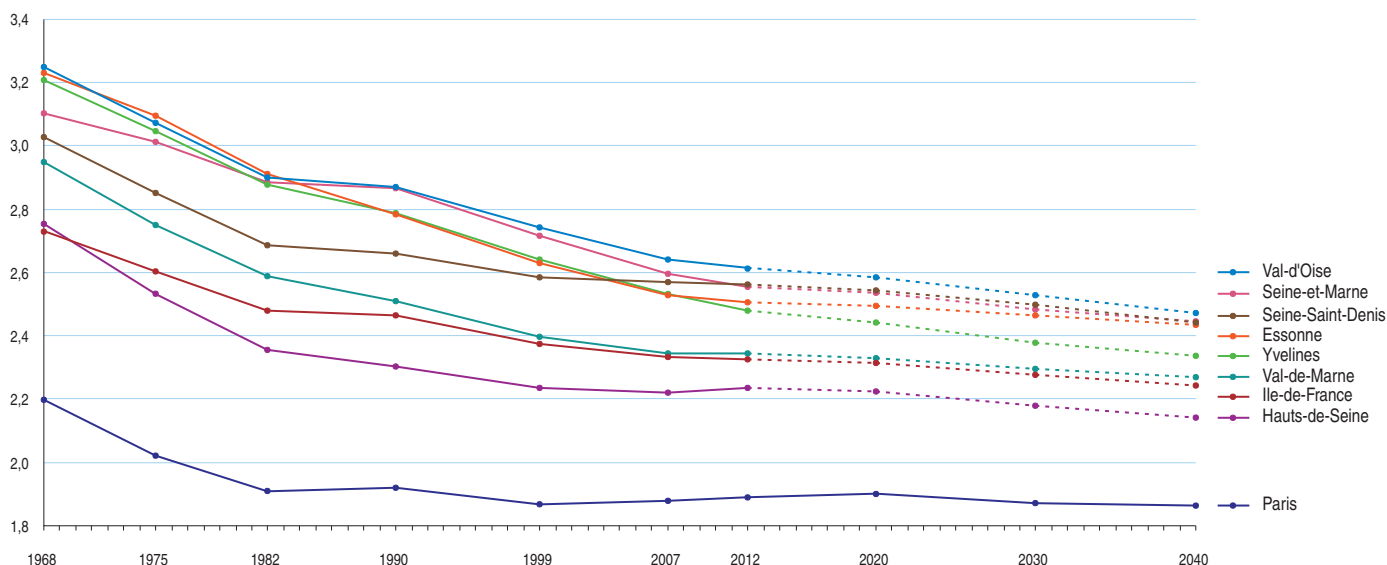
Entre 2007 et 2012, au cœur de l'agglomération parisienne (Paris et petite couronne), le vieillissement de la population a peu d'impact sur l'évolution de la taille moyenne des ménages (- 0,01 point), alors qu'il est le facteur contribuant le plus à la baisse en grande couronne (- 0,04 point). Le vieillissement n'impacte pas l'évolution de la taille moyenne des ménages à Paris et contribue peu à la faire baisser dans les Hauts-de-Seine (- 0,01 point) et dans le Val-de-Marne (- 0,02 point). À l'inverse, l'évolution des modes de vie contribue à diminuer la taille moyenne des ménages en Seine-et-Marne et en Essonne. Dans les autres départements franciliens, l'évolution des modes de vie influe à la hausse sur la taille moyenne des ménages (+ 0,01 point au cœur de l'agglomération parisienne).

Moins de couples avec enfants locataires et plus de foyers monoparentaux

En 2012, l'Ile-de-France compte 27 000 couples avec enfant(s) de plus qu'en 1999

5 La taille moyenne des ménages franciliens baisserait légèrement d'ici 2040 sous l'hypothèse de modes de cohabitation constants par sexe et âge

Évolution de la taille moyenne des ménages par département et simulation jusqu'en 2040 si les modes de cohabitation n'évoluaient plus par rapport à 2012



L'évolution de la pyramide des âges de la population a été obtenue en figeant, pour chaque sexe et pour chaque âge, la répartition de la population par mode de cohabitation observée en 2012 jusqu'en 2040. Cette répartition a ensuite été appliquée à la population par sexe et âge de chaque département simulée jusqu'en 2040 (à taux de fécondité et de migrations nettes constants, quotients de mortalité évoluant de façon tendancielle et propension à former un ménage constante).

Source : Insee, recensements de la population 1968 à 2012 - Méthodologie IAU IdF.

(+ 2,1 %), propriétaires ou locataires d'un logement (hors meublés). Cette hausse est plus forte dans les Hauts-de-Seine (+ 11,0 %) et à Paris (+ 4,4 %).

Parmi les ménages en couple, et comprenant au moins un enfant de moins de 25 ans, seuls les propriétaires augmentent (+ 75 000, soit + 10,7 % par rapport à 1999). Plus de la moitié de ces ménages occupent de grands logements, d'au moins cinq pièces (55 % en 2012, soit trois points de plus qu'en 1999). En revanche, le nombre de ménages propriétaires de studio et de deux pièces baisse, sauf à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Plus des deux tiers de ces petits logements sont occupés par des couples ayant un seul enfant.

À l'inverse, entre 1999 et 2012, les ménages en couple avec enfant(s) sont moins souvent locataires (- 48 000 soit - 7,8 %), en particulier dans le parc social (- 36 000, soit - 10,5 %). Ce dernier, en revanche, accueille davantage de familles monoparentales qu'auparavant. La diminution du nombre de ménages locataires, en couple avec enfant(s), est particulièrement sensible dans les logements de quatre pièces du parc social (- 26 000 ménages, dont plus de la moitié ont deux enfants). En 2012, les couples avec enfant(s) logés en HLM occupent aussi souvent un trois pièces qu'un quatre pièces (39 %), alors que treize ans plus tôt ils étaient plus nombreux dans les quatre

pièces (48 % logés dans des quatre pièces contre 34 % dans des trois pièces en 1999). Seul Paris gagne quelques familles avec enfant(s) dans le parc social. Il s'agit surtout de petites familles logées dans des deux pièces, ou des familles de trois enfants logés dans des trois pièces, comme en petite couronne.

Dans le parc locatif privé, la baisse du nombre de ménages est moindre (- 12 000, soit - 4,5 %). Cependant, les locataires de petits logements, familles d'un ou deux enfants, augmentent (+ 12,6 %), surtout en Seine-Saint-Denis.

Les foyers monoparentaux augmentent très fortement entre 1999 et 2012 et dans tous les départements d'Ile-de-France : ils sont 114 000 foyers de plus (+ 35 %), propriétaires ou locataires d'un logement (hors meublés), avec un ou des enfants de moins de 25 ans. Cette hausse est particulièrement élevée en grande couronne (+ 40 %). Le statut d'occupation du logement des foyers monoparentaux franciliens reste identique en structure à celui de 1999 : 29 % de propriétaires, 45 % de locataires du parc social et 26 % de locataires du parc privé. Ces foyers comprennent majoritairement un ou deux enfants. Les deux tiers des propriétaires résident dans des logements d'au moins quatre pièces. Huit locataires en HLM sur dix habitent dans des trois ou quatre pièces, mais davantage dans des trois pièces. Les locataires du parc privé vivent

dans des logements plus petits, de deux ou trois pièces principalement (près des deux tiers), et plus souvent dans des deux pièces, notamment pour les foyers ne comprenant qu'un seul enfant. Ces proportions sont stables entre 1999 et 2012.

À l'horizon 2040, la taille moyenne des ménages franciliens baisserait à nouveau sous l'effet du vieillissement de la population

Si les tendances récentes se prolongeaient, la taille moyenne des ménages atteindrait 2,27 en Ile-de-France en 2040. Cette évolution à la baisse serait uniquement due au vieillissement de la population.

C'est dans les Yvelines, en Seine-et-Marne et dans le Val-d'Oise que son impact serait le plus fort (figure 5). Le vieillissement y conduirait à une baisse comprise entre 0,09 et 0,13 point de la taille moyenne des ménages. Elle atteindrait 0,07 point dans les Hauts-de-Seine et 0,06 en Seine-Saint-Denis. C'est à Paris et dans le Val-de-Marne que l'impact du vieillissement serait le plus faible (- 0,04 point), à condition, ici comme ailleurs, que l'effet des modes de cohabitation n'évolue plus par rapport à 2012. La taille moyenne des ménages parisiens resterait la plus faible d'Ile-de-France en 2040 : 1,85 contre plus de 2 dans les autres départements franciliens (de 2,16 à 2,53). ■

Le vieillissement de la population : premier facteur de la croissance du nombre de ménages franciliens

En cinq ans, l'Ile-de-France compte presque 150 000 ménages de plus. Les ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus ont le plus progressé. Ils augmentent faiblement pour ceux dont la personne de référence est âgée de 30 à 59 ans et diminuent pour les autres ménages. Le vieillissement de la population est le premier facteur de l'augmentation du nombre de ménages, surtout des ménages d'une personne et des couples sans enfant. C'est aussi le seul facteur contribuant à la baisse de la taille moyenne des ménages franciliens, alors même qu'en Ile-de-France, le jeu des migrations amoindrit le vieillissement de la population.

Philippe Louchart, IAU Ile-de-France
Pauline Virot, Apur
Céline Perrel et Nathalie Couleaud, Insee Ile-de-France

Entre 2007 et 2012, le nombre de ménages franciliens augmente en moyenne de 0,6 % par an. Par convention, dans le texte, un ménage « âgé » est un ménage dont la personne de référence a 60 ans ou plus. Un ménage « jeune » est un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans. Un ménage « d'âge intermédiaire » est un ménage dont la personne de référence est âgée de 30 à 59 ans. Comme en province, la croissance du nombre de ménages est essentiellement portée par les ménages les plus « âgés ». En revanche, le nombre de ménages « jeunes » continue de progresser en province alors qu'il baisse en Ile-de-France.

En 2012, dans un ménage francilien sur trois, la personne de référence a au moins 60 ans

Le nombre de ménages franciliens « âgés » a progressé en moyenne de 2,4 % par an entre 2007 et 2012 (*figure 1*), presque au même rythme qu'en province (2,5 % par an). Ces ménages « âgés » représentent 29,3 % des ménages en 2012 (contre 26,9 % en 2007), ce qui reste toujours très inférieur à la province (36,8 % en 2012). La population des 60 ans ou plus, et avec elle le nombre de ménages « âgés » a augmenté dans tous les départements franciliens entre 2007 et 2012. Les ménages « âgés » sont surreprésentés parmi les ménages du Val-de-Marne, de l'Essonne et surtout des Yvelines (32,2 %). Les ménages « d'âge intermédiaire », correspondant au cœur de la vie de famille, ont également progressé mais plus faiblement (+ 0,2 % en moyenne par an comme en province). Ils représentent un ménage sur

deux (49,0 % en 2012, contre 44,6 % en province), d'avantage cependant en Seine-Saint-Denis et en grande couronne (54 % en Seine et Marne et dans le Val-d'Oise).

À l'inverse, les ménages franciliens « jeunes » sont en baisse sur la période 2007-2012 (- 0,8 % en moyenne par an contre + 0,1 % en province). Leur part reste malgré tout plus élevée qu'en province (21,6 % des ménages contre 18,6 %). La diminution du nombre de ménages « jeunes » se constate dans tous les départements d'Ile-de-France, plus fortement dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, dépar-

tements pour lesquels les prix de l'immobilier, hors Paris, sont les plus élevés.

164 000 ménages « âgés » supplémentaires entre 2007 et 2012

En 2012, l'Ile-de-France compte 148 500 ménages de plus qu'en 2007. Cette évolution se concentre sur les ménages « âgés » (+ 164 200 entre 2007 et 2012). Le nombre de ménages dont la personne de référence a moins de 60 ans, quant à lui, diminue (- 15 700, et en particulier - 43 800 pour les ménages « jeunes »).

1 Le nombre de ménages franciliens de 60 ans ou plus progresse quatre fois plus vite que le nombre total des ménages

Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2007 et 2012 selon l'âge de la personne de référence du ménage (en %)

	Ménages dont la personne de référence est âgée de...			Ensemble des ménages
	moins de 35 ans	35 à 59 ans	60 ans ou plus	
Paris	-0,5	-0,1	1,9	0,3
Hauts-de-Seine	-1,5	0,6	1,8	0,4
Seine-Saint-Denis	-0,8	0,3	2,2	0,5
Val-de-Marne	-0,8	0,4	2,1	0,6
Seine-et-Marne	-0,1	0,7	3,5	1,3
Yvelines	-1,7	0,0	2,8	0,5
Essonne	-0,5	0,2	2,8	0,8
Val-d'Oise	-0,7	0,0	3,0	0,7
Ile-de-France	-0,8	0,2	2,4	0,6
Ile-de-France 2007	1 129 600	2 426 000	1 307 800	4 863 400
Part Ile-de-France 2007	23,2	49,9	26,9	100,0
Ile-de-France 2012	1 085 800	2 454 200	1 472 000	5 012 000
Part Ile-de-France 2012	21,7	49,0	29,3	100,0

L'âge est celui de la personne de référence du ménage.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012, exploitations complémentaires.

Les ménages « âgés » contribuent plus fortement à l'augmentation du nombre de ménages à Paris (+ 151 %) et en petite couronne (+ 120 %) qu'en grande couronne (+ 103 %) ou en province (+ 90 %). Cette « contribution » rapporte la pro-

gression du nombre de ménages de cette « tranche d'âge » à celle du nombre total de ménages de la zone. C'est dans les Yvelines que les ménages « âgés » contribuent le plus à la hausse du nombre de ménages (+ 160 %). À l'inverse, en Seine-et-Marne,

ils y participent le moins (+ 72 %).

En matière de composition de ménages, la croissance des ménages d'une personne et des couples sans enfant (respectivement + 67 900 et + 52 400 entre 2007 et 2012) s'explique par l'augmentation des ménages « âgés ». Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 60 ans, le nombre de personnes vivant seules est quasi-stable (+ 1 900) et celui des couples sans enfant fléchit (- 51 200).

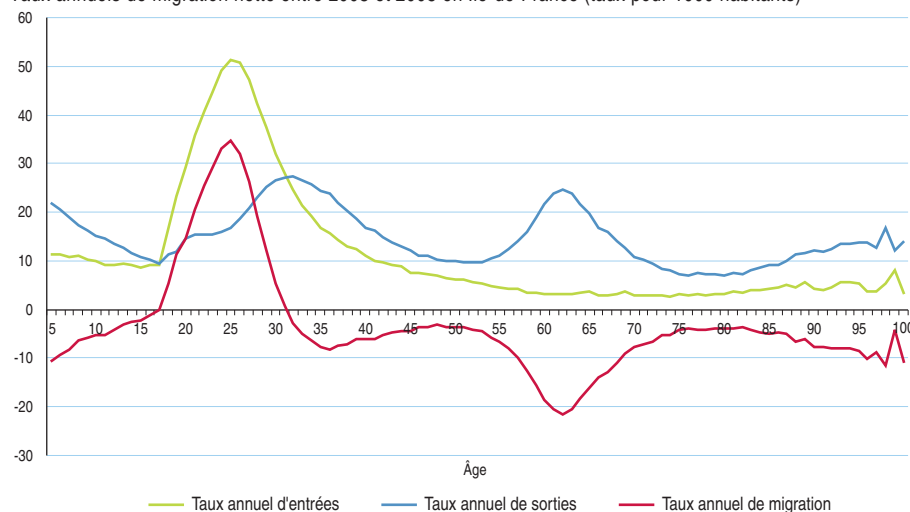
2 La taille moyenne des ménages « âgés » progresse légèrement

	Ménages dont la personne de référence est âgée de...					
	moins de 35 ans		35 à 59 ans		60 ans ou plus	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Nombre de ménages	1 129 600	1 085 800	2 426 000	2 454 200	1 307 800	1 472 000
Nombres d'individus dans ces ménages	2 267 900	2 168 700	6 821 900	6 919 600	2 263 000	2 573 200
Taille moyenne des ménages	2,01	2,00	2,81	2,82	1,73	1,75

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012, exploitations complémentaires.

3 Un pic massif d'arrivées vers 25 ans

Taux annuels de migration nette entre 2003 et 2008 en Ile-de-France (taux pour 1000 habitants)



Le taux annuel de migration nette est la différence entre le taux d'entrées et de sorties.

Pour les arrivées, on mesure celles provenant de province et de l'étranger ; en revanche, pour les départs, seuls ceux vers la province sont retenus.

Lecture : entre 2003 et 2008, pour 1 000 habitants de 25 ans, 50 se sont installés en Ile-de-France et 15 ont quitté la région en moyenne chaque année.

Source : Insee, recensement de la population 2008, exploitation principale.

La population des personnes de 60 ans ou plus « hors ménages » progresse également

Entre 2007 et 2012, la population francilienne des personnes qui vivent dans une communauté, c'est-à-dire la population « hors ménages », est en diminution. En 2012, ils représentent 1,99 % de la population totale contre 2,09 % en 2007. La population hors ménages baisse de 0,51 % en moyenne par an, alors que la population des ménages croît de 0,54 %.

La population de 60 ans ou plus augmente, que ce soit celle des ménages mais également celle vivant en communautés. La population « hors ménages » progresse de 2,15 % en moyenne par an sur la période, alors que pour les autres tranches d'âge, elle diminue. Ceci s'explique par le vieillissement de la population francilienne et le développement de l'offre de résidences pour personnes âgées. Dans le même temps, l'offre de services visant le maintien à domicile progresse aussi. Ainsi, sur cette même tranche d'âge, la population classée en ménages « ordinaires » a une évolution plus forte (+ 2,48 % par an) que celle observée au niveau régional, tous âges confondus.

6,4 % des 70 ans ou plus sont classés hors ménages en 2012. On passe à 11,4 % chez les 80 ans ou plus, soit un peu moins qu'en province (14,1 %). En 2007 comme en 2012, près des deux tiers de la population francilienne hors ménages réside dans des services de moyen ou long séjour (64,6 % en 2007 et 66,5 % en 2012). C'est également le cas en province (64,9 % en 2012). Pour les moins de 35 ans, un tiers des personnes hors ménages réside en foyer étudiant (32,9 % en 2007 et 32,5 % en 2012), dont un tiers de natifs d'Ile-de-France. Les jeunes résidant en foyer étudiant sont moins nombreux en 2012 qu'en 2007 (- 11 %), du fait d'une modification de la prise en compte des foyers étudiants réhabilités et des nouvelles résidences étudiantes. En effet, par la présence d'un coin cuisine, ils deviennent des logements « ordinaires » au sens du recensement et leurs habitants intègrent la population des ménages.

Le vieillissement de la population impacte la taille moyenne des ménages

Le vieillissement de la population entraîne une présence toujours plus nombreuse de ménages composés de personnes qui n'ont plus d'enfant à leur domicile et ne sont, de ce fait, plus formés que d'une ou deux personnes. Il en résulte, mécaniquement, une baisse de la taille moyenne des ménages.

En province, le vieillissement de la population explique à lui seul près de la moitié de la baisse de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2007 et même 55 % de 2007 à 2012. En Ile-de-France, c'est actuellement l'unique facteur tirant à la baisse. Toutefois, les évolutions récentes des modes de vie franciliens, font que l'impact du vieillissement de la population est plus modéré en Ile-de-France que dans le reste de la France.

Cela conduit à une stabilisation de la taille moyenne des ménages.

Phénomène nouveau, si la taille moyenne des ménages franciliens se stabilise entre 2007 et 2012 à un niveau supérieur à celui de la province, elle est cependant en légère progression pour les ménages « âgés » (figure 2). En effet, les personnes âgées vivent plus longtemps en couple, compte tenu notamment de la progression de l'espérance de vie (de 1,1 année pour les Franciliens de 2007 à 2012 et de 0,6 année pour les Franciliennes), voire continuent à héberger plus longtemps leurs enfants devenus adultes. Effectivement, les maternités plus tardives, les difficultés des jeunes à trouver un emploi et un logement, les poursuites d'études, sont autant d'éléments qui induisent la présence d'enfants dans des ménages où la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus.

À Paris et en petite couronne, l'impact des migrations modère l'effet vieillissement

En Ile-de-France, le jeu des migrations ralentit le vieillissement de la population en permettant son renouvellement constant. Vers 25 ans, on constate un pic massif d'entrants dans la région (figure 3). Il s'agit

d'arrivées d'étudiants et de jeunes actifs attirés par les universités et le pôle d'emploi francilien.

Parallèlement, les départs de la région ont lieu à deux périodes charnières de la vie. Lorsque la famille s'agrandit, la nécessité d'avoir un logement plus spacieux se fait sentir. Certains de ces partants sont arrivés quelques années plus tôt en Ile-de-France pour achever leurs études et débiter leur vie active, avec l'idée de poursuivre leur parcours ailleurs, en valorisant leur ex-

périence professionnelle. Une autre partie des départs a lieu au moment de la retraite. Ces mouvements d'entrées/sorties du territoire francilien contribuent à rajeunir la population francilienne.

Dans le cœur de l'agglomération parisienne (Paris et petite couronne), cet effet migratoire est encore plus marqué. Par conséquent, le vieillissement de la population est atténué et joue très peu sur la taille moyenne des ménages, contrairement au reste de l'Ile-de-France (- 0,01 point entre

2007 et 2012, contre - 0,04 point en grande couronne). Le vieillissement n'impacte pas l'évolution de la taille moyenne des ménages à Paris et peu dans les Hauts-de-Seine (- 0,01 point) et le Val-de-Marne (- 0,02 point). À l'inverse, c'est dans le Val-d'Oise, les Yvelines et en Seine-et-Marne que le vieillissement contribue le plus à la baisse de la taille moyenne des ménages (- 0,05 point). L'Essonne et la Seine-Saint-Denis se situent en position intermédiaire (- 0,03 point). ■

Des modes de vie franciliens qui évoluent différemment de la province depuis peu

En Ile-de-France, contrairement à la province, l'évolution des modes de vie conduit à une augmentation de la taille moyenne des ménages. Cet effet compense celui du vieillissement de la population, qui fait baisser la taille des ménages, pour aboutir à sa quasi-stabilisation. Plusieurs comportements contribuent à cette évolution. Chez les 60 ans ou plus, les petits ménages sont en perte de vitesse. Ces personnes vivent de plus en plus souvent à deux, voire avec des enfants, avec le rallongement de l'espérance de vie, le recul de l'âge à la maternité et l'allongement de la durée des études. Tous âges confondus, les familles monoparentales et les ménages complexes progressent. L'évolution, des modes de vie contribue à l'augmentation du nombre de ménages franciliens dont la personne de référence est âgée de 35 ans ou plus, ce qui n'est plus le cas chez les ménages plus jeunes.

Philippe Louchart, IAU Ile-de-France
Pauline Virot, Apur
Céline Perrel et Nathalie Couleaud, Insee Ile-de-France

L'allongement des études, la prolongation du séjour au domicile parental de jeunes actifs, la hausse des colocations, le retard de la vie en couple, le recul de l'âge à la maternité, les séparations, le retour chez les parents suite à une difficulté de parcours (chômage, séparation...) ou après une première indépendance, l'accueil de parents âgés suite à la dégradation de leur état de santé, l'hébergement temporaire d'un membre de la famille, sont autant d'exemples d'évolutions de nos modes de vie qui impactent directement la composition et la taille moyenne des ménages.

En Ile-de-France, l'évolution des modes de vie est la principale raison de la quasi-stabilité de la taille moyenne des ménages

En Ile-de-France, toutes choses égales par ailleurs, l'évolution des modes de vie contribuerait globalement à augmenter la taille moyenne des ménages. Ce phénomène ne s'observe pas en province, où l'évolution des modes de vie oriente à la baisse la taille moyenne des ménages, bien que plus modérément depuis 2007.

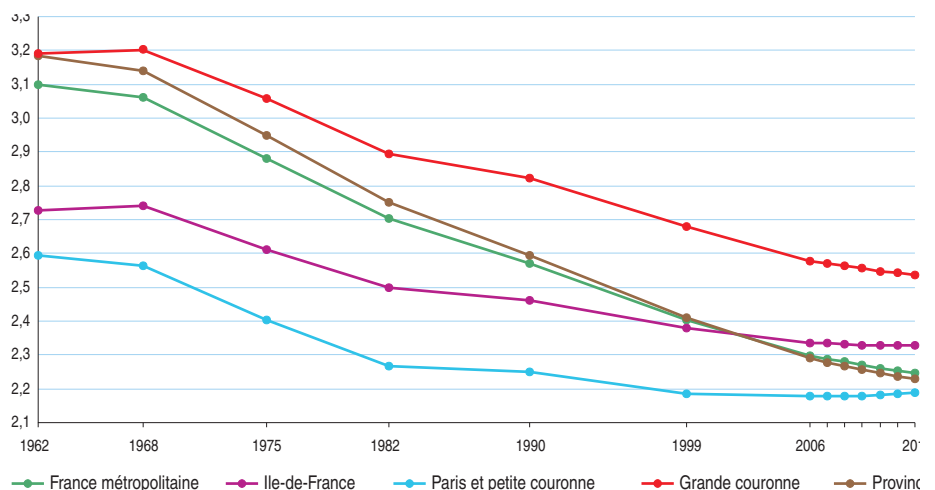
En Ile-de-France, l'effet de l'évolution des modes de vie (hausse de la taille des ménages) compense l'effet du vieillissement (baisse de la taille des ménages) pour aboutir à une quasi-stabilisation de la taille moyenne des ménages (figure 1). Rien de tel en province où l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population ont

tous deux pour effet de réduire la taille des ménages. Le vieillissement de la population résulte à la fois de la hausse de l'espérance de vie et de l'avancée en âge des générations du baby-boom. L'espérance de vie plus élevée des femmes conduit aussi un nombre croissant d'entre elles à vivre seules à mesure qu'elles avancent en âge. Le vieillissement de la population a donc pour effet de multiplier les ménages qui n'ont plus d'enfant à leur domicile et vivent seuls ou à deux dans leur logement.

En Ile-de-France, la taille moyenne des ménages augmenterait sous le seul effet de l'évolution des modes de vie (+ 0,01 point), contrairement à la province (- 0,03 point). Cette tendance s'observe principalement dans le cœur de l'agglomération parisienne (Paris et petite couronne, + 0,01 point). En Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise, l'évolution des modes de vie participe le plus à la hausse de la taille moyenne des ménages (+ 0,02 point), suivis des Hauts-de-Seine, de Paris et du Val-de-Marne.

1 En Ile-de-France, la taille moyenne des ménages est devenue supérieure à celle de la province

Nombre moyen de personnes par ménage



Source : Insee, recensements de la population 1962 à 2012.

En revanche, en Seine-et-Marne, dans les Yvelines et en Essonne, elle continue de contribuer à la baisse.

Les petits ménages progressent plus lentement chez les ménages « âgés »

La croissance du nombre de ménages est portée par celle des ménages « âgés ». Par convention dans le texte il s'agit de ménages dont la personne de référence a 60 ans ou plus. Ces ménages sont en moyenne de plus petite taille que ceux des âges inférieurs. Bien souvent, les enfants ont quitté le foyer puis, en avançant en âge, les individus sont plus souvent veufs. Entre 2007 et 2012, le nombre de personnes vivant seules après 60 ans a progressé de 67 900 (figure 2). Cependant, fait nouveau, les couples sans enfant progressent également fortement parmi les ménages « âgés » : + 52 400. En effet, l'espérance de vie augmente pour les hommes comme pour les femmes. En 2007, à 60 ans, un Francilien pouvait espérer vivre encore 22,9 ans et une Francilienne 27,2 ans ; en 2012, ils peuvent espérer respectivement vivre 23,5 ans et 27,5 ans. L'augmentation de l'espérance de vie s'accompagne d'une prolongation de la durée de vie en couple.

Les couples avec enfant(s) (+ 25 900), les familles monoparentales (+ 13 800) et les ménages composés de plusieurs personnes sans lien familial (+ 4 200) sont aussi en progression chez les ménages « âgés ». Au total, parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus, la progression de ceux constitués d'une seule personne est désormais inférieure à celle des ménages de deux personnes ou plus.

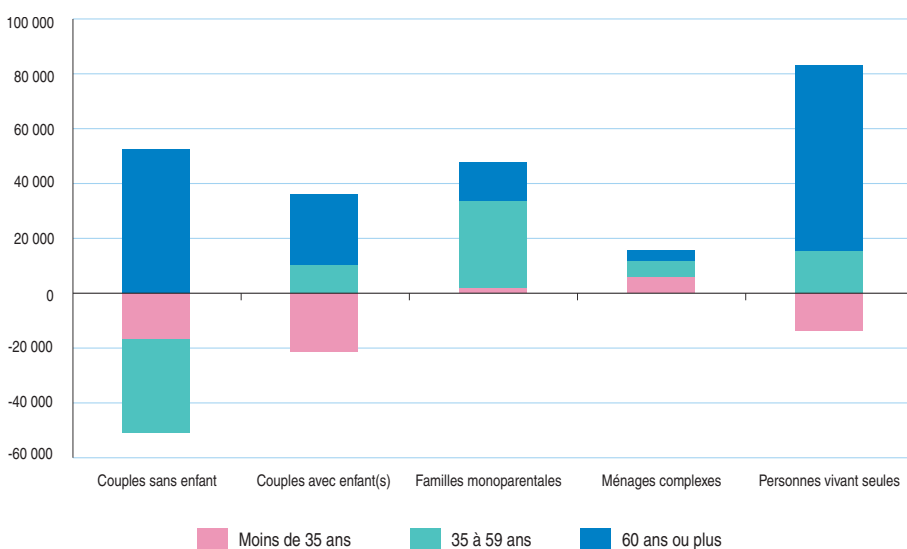
Le nombre de ménages « âgés » a progressé dans tous les départements franciliens entre 2007 et 2012 et ce, quel que soit le mode de cohabitation. Dans le cœur de l'agglomération parisienne, les personnes seules représentent 44 % de la hausse, contre 39 % en grande couronne (figure 3). 29 % de la hausse des ménages parisiens et de petite couronne « âgés » incombe aux ménages avec enfant(s), bien plus qu'en grande couronne (19 %) et qu'en province (7 %). La Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine sont les plus concernés avec respectivement 38 % et 32 % de la hausse des ménages « âgés » due aux familles avec enfant(s) plus nombreuses.

Recul de l'âge à la maternité et allongement de la durée des études

En Ile-de-France, l'âge moyen à la parentalité, tous rangs de naissance des enfants

2 Entre 2007 et 2012, le nombre de ménages franciliens dont la famille principale est un couple sans enfant n'augmente que pour les ménages les plus âgés

Évolution entre 2007 et 2012 du nombre de ménages franciliens selon le mode de cohabitation et la tranche d'âge de la personne de référence des ménages



Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012, exploitations complémentaires.

confondus, est le plus élevé de métropole en 2012 comme en 1999, et cet âge a augmenté entre les deux dates. Ainsi, pour les femmes, il s'élève à 30,3 ans en 1999, 30,8 ans en 2007 et 31,2 ans en 2012.

Le fait que les individus soient parents à des âges plus avancés conduit mécaniquement à des ménages plus grands au-delà de 60 ans. Cela explique en partie que l'ensemble des couples avec enfant(s) et familles monoparentales « âgés » soient presque 40 000 de plus entre 2007 et 2012.

À ce phénomène, s'ajoute celui de l'allongement des études chez les jeunes. Le nombre d'étudiants de l'enseignement supérieur progresse de 8 % entre 2007 et 2012.

Non seulement les parents ont leurs enfants à des âges plus avancés, mais ces enfants prolongent leurs études et restent donc plus longtemps au foyer parental.

L'évolution des modes de vie des 35-59 ans contribue à l'augmentation du nombre des ménages franciliens

Le nombre de ménages « d'âge intermédiaire », dont la personne de référence est âgée de 35 à 59 ans, augmente de 28 200. Ils représentent 19 % de la progression du nombre total de ménages entre 2007 et 2012.

Parmi eux, les couples sans enfant sont en nette diminution (- 34 500 et ce, dans tous les départements franciliens). Les familles avec enfant(s) augmentent de 10 100 et les

familles monoparentales de 31 800 dans l'ensemble de l'Ile-de-France, pour les raisons évoquées ci-dessus (recul de l'âge à la maternité, prolongation des études et décohabitation plus tardive des enfants) auxquelles s'ajoute l'augmentation des divorces et séparations.

Tous âges confondus, le nombre de familles monoparentales augmente de 47 500 en Ile-de-France entre 2007 et 2012. La progression est presque aussi importante en grande couronne (+ 21 400) que dans la métropole parisienne (+ 26 100).

L'augmentation des couples avec enfant(s) et des familles monoparentales parmi les ménages « d'âge intermédiaire » est pour partie due à la présence plus longue des enfants chez leurs parents (décohabitation plus tardive des 18-34 ans).

Cependant, et contrairement aux autres tranches d'âge, l'évolution des modes de vie des 35-59 ans contribue globalement à l'augmentation du nombre des ménages dans tous les départements franciliens sauf Paris, et le nombre de ménages « d'âge intermédiaire » est stable dans les Yvelines et le Val-d'Oise.

Les modes de vie des moins de 35 ans sont peu propices à l'accroissement des jeunes ménages

L'analyse par âge de l'évolution des modes de vie montre que c'est essentiellement chez les jeunes Franciliens qu'elle ne contribue plus à l'accroissement du nombre de ménages. La baisse du nombre de

ménages « jeunes » est forte sur la période 2007-2012 (- 43 800 ménages), en raison à la fois d'une diminution de la population concernée et d'une moindre propension à former un ménage qu'en 2007, beaucoup prolongeant leur séjour au domicile parental (*voir chapitre 4*). En revanche, en province, le nombre de ménages « jeunes » est resté pratiquement stable (+ 23 500). Ceci s'explique par la progression (+ 113 500) des ménages « jeunes » qui a compensé la forte baisse (- 90 000) de la population des moins de 35 ans.

De plus, en Ile-de-France, en raison d'une cohabitation prolongée des jeunes chez leurs parents, de nombreux petits ménages ne se sont pas formés (couples sans enfant et personnes seules). Ceci se traduit par une hausse de la taille moyenne des ménages « jeunes » franciliens comparativement à la province. Seuls augmentent les ménages composés de plusieurs personnes, sans qu'il s'agisse d'une famille, et les ménages dont la famille principale est monoparentale (appelés « familles monoparentales » pour la suite), mais de façon très modérée (respectivement + 6 000 et + 1 900).

Plus précisément, c'est dans le cœur de l'agglomération parisienne que les ménages composés de plusieurs personnes sans lien familial augmentent, comme les colocations par exemple, alors qu'en grande couronne, ce sont les familles monoparentales. Le département des Yvelines se distingue car le nombre de ménages « jeunes » y a diminué quel que soit le mode de cohabitation.

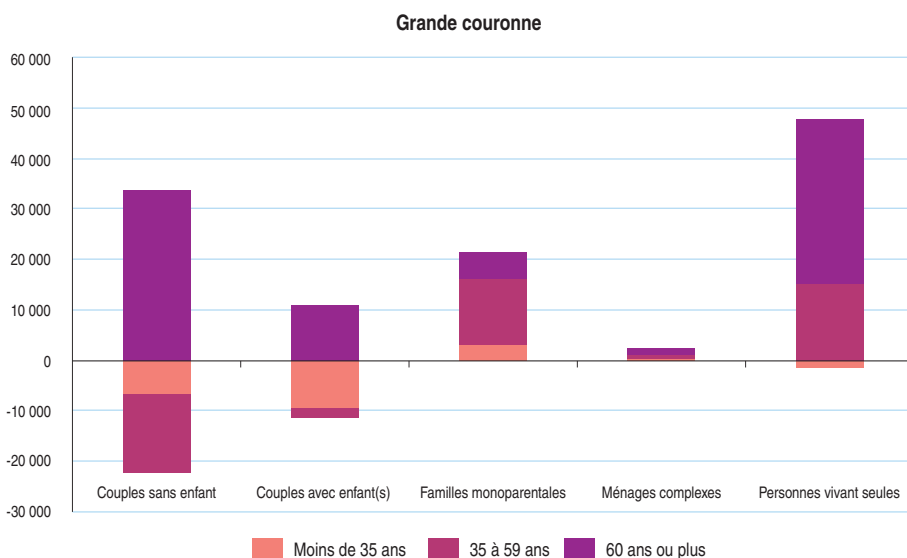
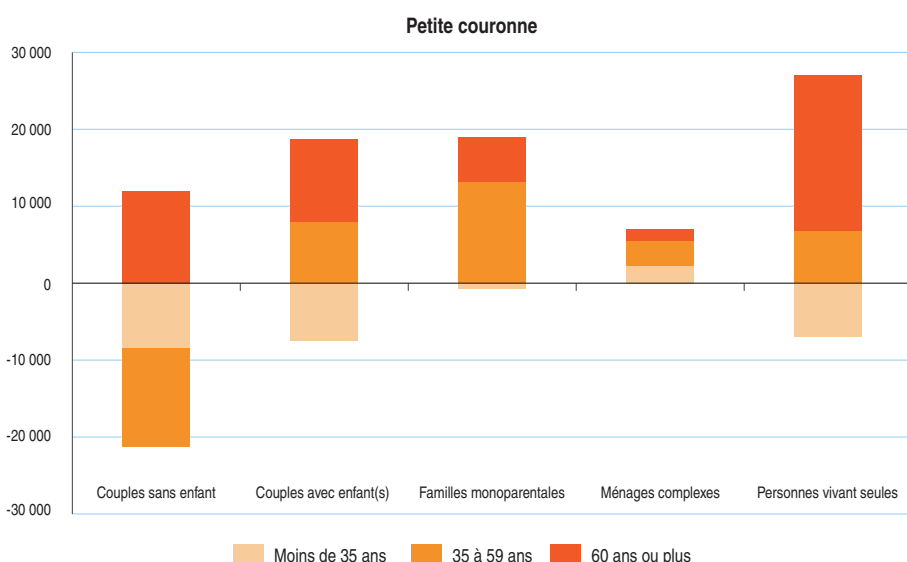
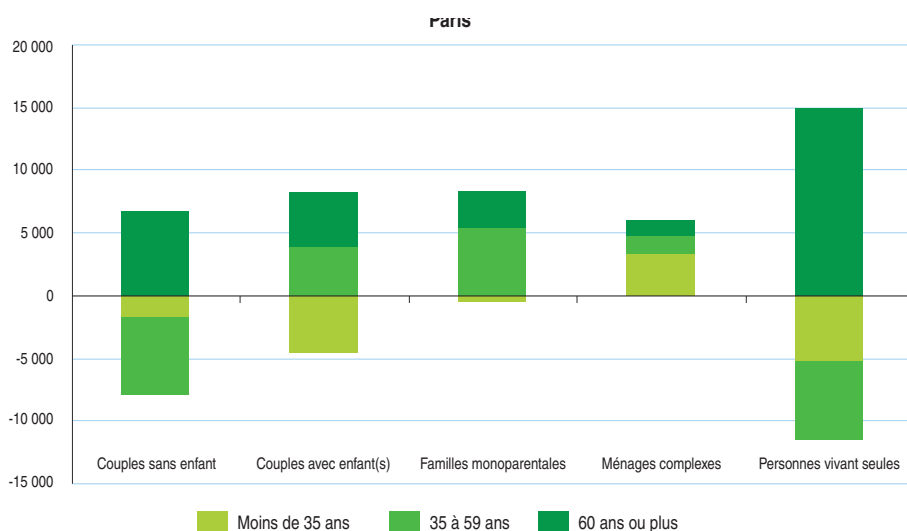
Des ménages qui gagnent du terrain : les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages composés de personnes sans lien familial

À tous les âges, les familles monoparentales sont en augmentation : + 1 900 pour les ménages « jeunes », + 31 800 pour les ménages « d'âge intermédiaire » et + 13 800 pour les ménages « âgés ».

Parmi les ménages « d'âge intermédiaire », les familles monoparentales augmentent le plus dans l'ensemble Paris et petite couronne : + 18 600 entre 2007 et 2012. En grande couronne, elles sont 13 200 de plus, un peu moins que les personnes vivant seules (+ 15 100). Les familles monoparentales recherchent la centralité, atout de la métropole parisienne. Il est plus facile pour ces familles avec un seul adulte de vivre au cœur de la région, là où les infrastructures sont plus accessibles. Les offres de services en termes de transports publics, d'équipe-

3 Entre 2007 et 2012, le nombre de ménages de 60 ans ou plus a progressé quel que soit le territoire francilien

Évolution entre 2007 et 2012 du nombre de ménages selon le mode de cohabitation et la tranche d'âge de la personne de référence du ménage



Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012, exploitations complémentaires.

4 En 2012, seuls 28 % des ménages franciliens sont exclusivement composés d'un couple et de ses enfants, contre 34 % en 1999

Les ménages franciliens selon la structure familiale

Type de ménage	1990		1999		2007		2012	
	En milliers	En %	En milliers	En %	En milliers	En %	En milliers	En %
Ménage composé uniquement...								
d'une personne seule, dont :	1 342	31,7	1 561	34,6	1 727	35,5	1 797	35,8
Femme seule	815	19,3	912	20,2	1 007	20,7	1 035	20,6
Personne de 60 ans ou plus	516	12,2	553	12,3	617	12,7	685	13,7
d'un couple sans enfant	888	21,0	938	20,8	1 017	20,9	1 015	20,3
Dont l'homme a 60 ans ou plus	355	8,4	408	9,0	469	9,6	519	10,4
d'un couple avec un ou deux enfants	1 154	27,3	1 090	24,2	1 078	22,2	1 083	21,6
d'un couple avec trois enfants ou plus	285	6,7	292	6,5	302	6,2	309	6,2
Dont l'un des parents est immigré	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	146	3,0	159	3,2
d'une famille monoparentale	303	7,1	360	8,0	424	8,7	465	9,3
Ménage complexe*	261	6,2	268	5,9	316	6,5	343	6,8
Dont ménage sans famille	109	2,6	115	2,6	163	3,4	179	3,6
Ensemble	4 233	100,0	4 510	100,0	4 863	100,0	5 012	100,0

n.d. : non déterminé

* Un "ménage complexe", au sens du recensement, est un ménage qui n'est pas uniquement constitué d'une personne seule ou d'un noyau familial simple (couple hétérosexuel sans enfant ou famille avec enfant(s) célibataire(s)). Plus de 80 % des personnes qui vivent dans ces ménages complexes ont des liens de parenté.

Précision : il n'est pas possible de comptabiliser les différents types de familles (couples et familles monoparentales) à partir de ce tableau puisque certaines d'entre elles font aussi partie de ménages complexes.

Champ : Ile-de-France, population des ménages.

Source : Insee, recensements de la population 1990 à 2012, exploitations complémentaires.

ments d'accueil de la petite enfance, de prestations sociales ou d'aide à la parentalité jouent un rôle certain dans la présence et le maintien de ces familles dans le centre de l'agglomération. De plus, la moitié des mères seules vit en logement social, quel que soit le département francilien (contre 30 % pour les pères seuls). Or, ces logements se situent plus souvent en petite couronne, où 27,9 % des résidences principales sont dans le parc social (24 % en intégrant Paris) contre 19,3 % en grande couronne. Enfin, certains jeunes vivant dans des familles monoparentales tardent à décohabiter pour permettre au foyer de bénéficier d'un apport de ressources supplémentaires lorsqu'ils travaillent.

En 2012, en Ile-de-France, une famille sur quatre (24,4 %) compte au moins trois enfants, dont au moins un mineur, à la maison, contre une sur cinq en France métropolitaine. Entre 1999 et 2012, la proportion de ces familles a très légèrement augmenté dans la région, passant de 24,0 % à 24,4 %, alors qu'elle a diminué de près de

quatre points en France métropolitaine. L'Ile-de-France est la seule région métropolitaine à avoir connu une légère hausse des familles de trois personnes ou plus

Les ménages composés de plusieurs personnes sans lien familial progressent à tous les âges en Ile-de-France. En 2012, on en compte 15 600 de plus qu'en 2007. Dans le cœur de l'agglomération parisienne, ces ménages progressent très fortement (+ 13 000 entre 2007 et 2012, soit + 11 %). En grande couronne et en province, ce type de ménages augmente également sur la même période, mais moins vite : respectivement + 5,7 % et + 6,2 %. Ce phénomène est donc plus marqué dans le centre de la région capitale : d'une part, les pressions du marché immobilier restent moins fortes en grande couronne, contraignant moins souvent à la colocation. D'autre part, les jeunes étudiants ou actifs attirés par la région s'installent plus souvent près du centre en colocation. Ces deux facteurs contribuent à la composition de ménages plus grands et à la

stabilisation de la taille moyenne des ménages, voire à son augmentation à Paris et dans les Hauts-de-Seine. La taille moyenne des ménages parisiens passe de 1,89 en 2007 à 1,90 en 2012 ; dans les Hauts-de-Seine, elle progresse de 2,22 à 2,23.

Les ménages composés de plusieurs personnes sans lien familial classique (parents-enfants) représentent un sous-ensemble des ménages complexes, c'est-à-dire les ménages qui ne sont pas uniquement composés d'une personne seule ou d'un noyau familial. Ainsi, un ménage dont la famille principale est un couple qui héberge ou vit avec une autre personne qu'un de ses enfants est considéré comme un ménage complexe. Le plus souvent, ces personnes hébergées ou qui partagent le logement d'une famille ont un lien de parenté entre eux. Ces ménages complexes progressent en Ile-de-France. En 2012, on en compte 26 900 de plus qu'en 2007. Ils représentent 6,8 % des ménages franciliens en 2012, contre 6,5 % en 2007 et 5,9 % en 1999 (figure 4). ■

Les difficultés des jeunes à quitter le « nid » et à dérouler leur parcours résidentiel

Les jeunes Franciliens, âgés de 18 à 34 ans, quittent de plus en plus tardivement le domicile de leurs parents. Ils se trouvent en première ligne des problèmes de logement. Si le nombre de jeunes adultes habitant dans le logement social de leurs parents continue d'augmenter, ils sont de moins en moins nombreux à accéder au parc social pour eux-mêmes. L'accès au parc privé devient aussi plus difficile pour eux, du fait de la hausse des loyers et des prix de l'immobilier. Satisfaire leurs besoins de petites surfaces au moment de la décohabitation et ceux de logements plus vastes lors de la fondation d'une famille restent des enjeux forts pour la région.

Philippe Louchart, IAU Ile-de-France
Éric Chometon et Camille Daval, DRIEA
Mathieu Anglard et Alice Genty, DRIHL
Pauline Virot, Apur
Céline Perrel et Nathalie Couleaud, Insee Ile-de-France

En 2012, 2,9 millions de jeunes âgés de 18 à 34 ans vivent en Ile-de-France, soit 36 500 de moins qu'en 2007 (- 1,2 %). Le nombre de jeunes adultes vivant encore chez leurs parents augmente (+ 32 000) tandis que le nombre de jeunes ayant leur propre logement diminue fortement (- 68 500).

Le nombre de jeunes ménages, dont la personne de référence est âgée de 18 à 34 ans, recule aussi (- 43 800 ménages). L'essentiel de la baisse (- 38 200) concerne les couples avec ou sans enfant(s). À l'inverse, sur la même période, le nombre de couples avec enfant(s) augmente pour les ménages d'« âge intermédiaire » et « âgés » dont la personne de référence est âgée respectivement de 35 à 59 ans et de 60 ans ou plus (+ 10 100 et + 25 900) et pour les familles monoparentales de ces deux tranches d'âge (+ 31 800 et + 13 800).

La décohabitation des jeunes de 18 à 34 ans devient de plus en plus tardive

De plus en plus de jeunes prolongent leur séjour au domicile de leurs parents ; ce phénomène s'accroît, surtout dans le centre de l'agglomération parisienne (figure 1). En effet, l'âge médian de décohabitation, âge auquel plus de 50 % des jeunes natifs d'Ile-de-France, nés et résidant dans la région, ne vivent plus chez leurs parents, progresse d'une demi-année pour l'ensemble de la région et de près d'un an dans le centre de l'agglomération parisienne, passant de 23,4 ans en 1999 à 24,2 ans en 2012. C'est à Paris et en Seine-Saint-

Denis que cette hausse est la plus marquée (+ 1,1 an et + 1,2 an). L'âge médian de décohabitation augmente surtout parmi les jeunes Franciliens natifs de l'Ile-de-France résidant dans l'habitat social (+ 2,1 ans) ou au chômage (+ 1,5 an). Cette tendance est la plus forte parmi les jeunes de Seine-Saint-Denis nés en Ile-de-France, dont l'âge médian de la décohabitation est passé de 24,0 ans à 26,8 ans dans le parc social (+ 2,8 ans) et de 23,3 ans à 26,4 ans parmi les jeunes au chômage (+ 3,1 ans). La hausse du chômage a été particulièrement forte en Seine-Saint-Denis depuis 2008. Dans le même

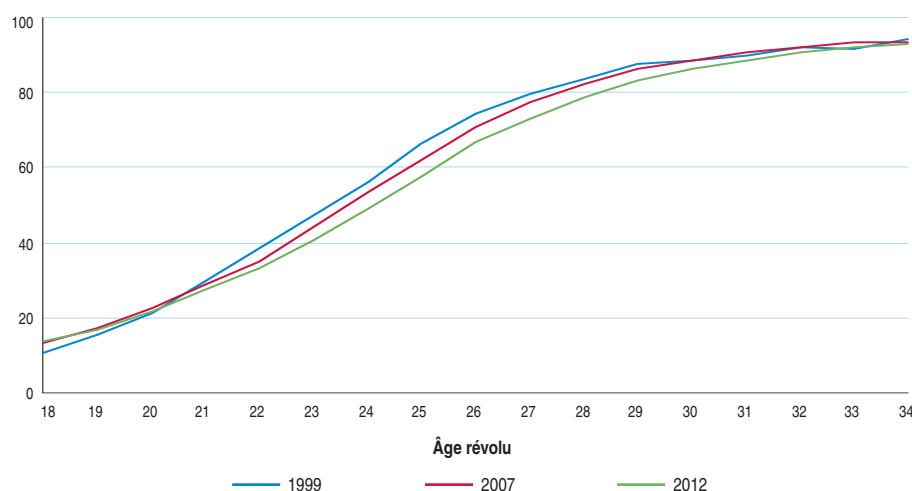
temps, les prix immobiliers n'ont cessé d'augmenter dans la métropole parisienne.

Les jeunes adultes, en première ligne des problèmes de logement

L'attractivité du pôle d'emploi francilien et des établissements d'enseignement supérieur se traduit par l'arrivée en Ile-de-France de jeunes en demande de logement dans la région. Cela contribue, depuis 2007, à accroître la difficulté des jeunes élevés en Ile-de-France à accéder à un logement indépendant. La part des 18-29 ans qui

1 Recul de l'émancipation résidentielle des jeunes en cœur d'agglomération

Part de jeunes résidant dans la métropole parisienne (Paris - Petite couronne), natifs d'Ile-de-France, ayant décohabité (en %)



Source : Insee, recensements de la population 1999, 2007 et 2012.

vivent encore chez leurs parents parmi les natifs d'Ile-de-France de cette tranche d'âge a augmenté de deux points entre 2007 et 2012 (de 55 % à 57 %) alors qu'elle a diminué d'un point en province (de 35 % à 34 %). Pour l'ensemble des Franciliens natifs de la région âgés de 18 à 34 ans, cette part est de 44,8 % en 2012 et de 35,7 % pour ceux résidant à Paris.

Certains jeunes Franciliens résident en foyer étudiant (comptabilisés « hors ménages » par le recensement de la population). Ils sont, en 2012, 28 000 jeunes poursuivant des études, âgés de 18 à 29 ans, dans ce type de structure. Un bon tiers d'entre eux est natif d'Ile-de-France. En revanche, dans les foyers étudiants parisiens, seuls 20 % des résidents sont nés à Paris.

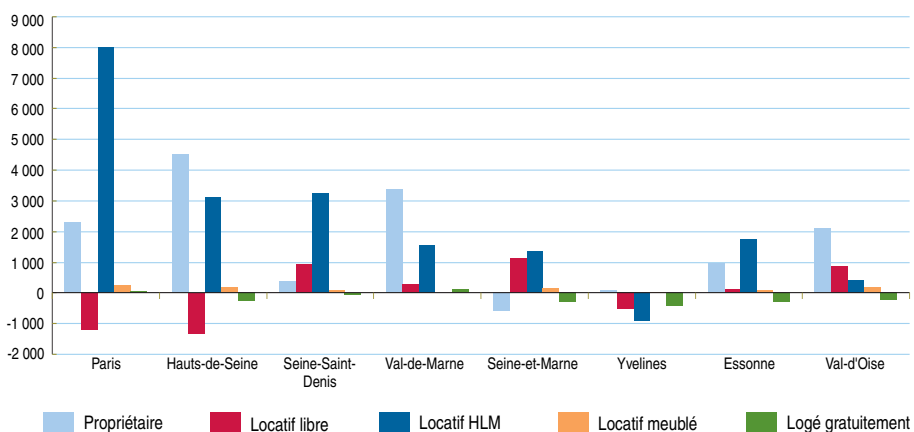
La cohabitation prolongée s'observe notamment dans les deux parcs occupés traditionnellement par les familles : le parc social et le parc occupé en propriété. La taille des logements et les revenus modestes des familles du parc social expliquent sans doute le séjour prolongé des jeunes adultes dans le logement familial, y compris lorsque ces derniers ont commencé à travailler. Depuis 2007, le nombre de jeunes de 18 à 29 ans qui partagent le logement social de leurs parents progresse. En 2012, trois jeunes franciliens sur dix sont dans cette situation. Entre 2007 et 2012, le nombre de jeunes adultes vivant chez leurs parents en HLM a augmenté ainsi de 6,8 % (contre + 3,7 % tous statuts d'occupation des logements confondus).

Ce phénomène est particulièrement observé à Paris (figure 2) mais également dans les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis. Fait nouveau, le phénomène touche désormais aussi ceux dont les parents sont propriétaires de leur logement, contrairement à ce qui s'observait entre 1999 et 2007. Il commence également à affecter les jeunes trentenaires, même si ces situations restent rares.

Parmi les jeunes résidant dans la métropole parisienne (Paris et petite couronne), quitter le logement familial est plus difficile pour les jeunes domiciliés en Seine-Saint-Denis : plus du tiers (36 %) d'entre eux, âgés de 18 à 34, ans vivent encore chez leurs parents (28 % dans les Hauts-de-Seine et 19 % à Paris où réside une forte population non native). Lorsqu'ils sont nés en Ile-de-France, ils sont plus de la moitié (52 %) à résider chez leurs parents. À âge égal, diplômés et emplois équivalents, les jeunes de Seine-Saint-Denis décohabitent moins que ceux des départements voisins. Au même âge, les filles décohabitent plus que les garçons et encore plus nettement dans ce

2 Forte augmentation du nombre de jeunes vivant en HLM avec leurs parents à Paris

Évolution entre 2007 et 2012, par département, du nombre de jeunes de 18 à 34 ans vivant chez leurs parents, selon le statut d'occupation du logement familial

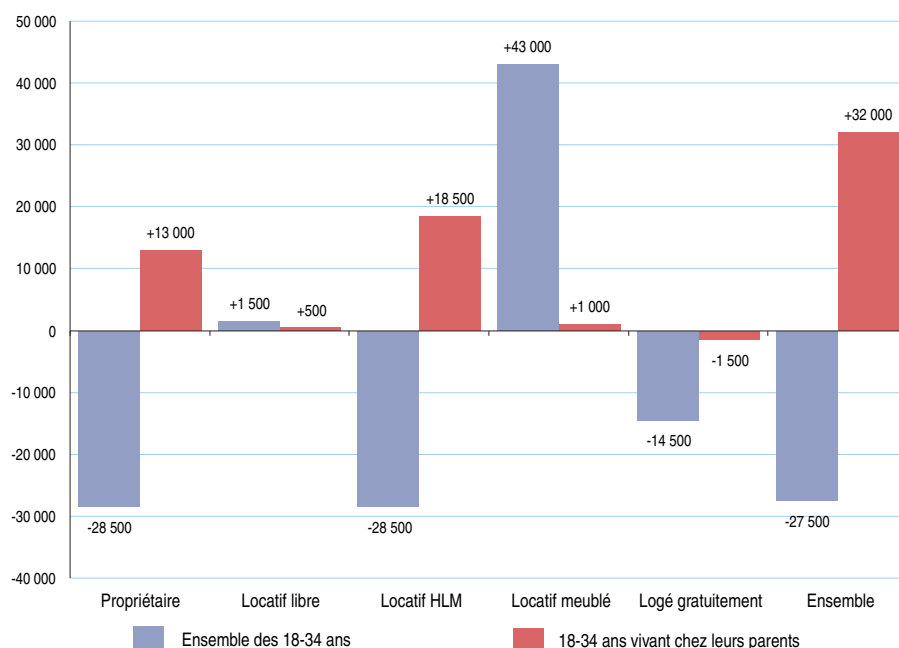


Champ : population des ménages.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

3 Les Franciliens de 18 à 34 ans ont de moins en moins accès au parc social pour eux-mêmes

Évolution entre 2007 et 2012 du nombre de jeunes de 18 à 34 ans selon le statut d'occupation du logement



Champ : population des ménages.

Note : le statut d'occupation se réfère à celui de la personne de référence du logement. Pour les jeunes qui n'ont pas décohabité, il s'agit de celui de leurs parents.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

département. Les jeunes vivant en Seine-Saint-Denis chez leurs parents sont cependant plus souvent actifs qu'ailleurs et leurs conditions de logement plus difficiles. Ils arrêtent leurs études plus tôt que les jeunes des départements voisins. Ils sont plus souvent au chômage et les actifs non étudiants ayant un emploi accèdent plus souvent à des professions moins rémunératrices. Enfin, l'aide que leur famille peut leur apporter, pour accéder à un logement, est plus limitée. Le cumul de ces difficultés

ralentit leur accès à l'autonomie, dans un contexte de pénurie et de cherté croissante des logements.

La cohabitation prolongée depuis 2007 des jeunes Franciliens de 18 à 34 ans au domicile de leurs parents représente l'équivalent de 19 000 ménages qui ne se sont pas formés. Et si la part des jeunes Franciliens qui vivent chez leurs parents avait diminué comme ailleurs en France, ce sont environ 30 000 ménages supplémentaires qui auraient été observés en 2012 en Ile-de-France.

De moins en moins de jeunes ont accès au parc social en Ile-de-France

En 2012, 657 000 jeunes Franciliens de 18 à 34 ans vivent dans le parc social contre près de 755 000 en 1999, soit 98 000 de moins en treize ans. Une part croissante de ceux qui y sont logés vivent chez leurs parents (de 33,5 % à 44,3 % entre 1999 et 2012). Entre 2007 et 2012, les jeunes Franciliens qui ne sont plus chez leurs parents résident moins dans le parc social (- 47 000) mais sont plus souvent logés dans des meublés (+ 42 000) (figure 3).

Fin 2015, 233 000 demandes de jeunes Franciliens de moins de 35 ans étaient recensées par le système d'information qui répertorie les demandes de logement locatif social (Système national d'enregistrement SNE). Ces demandes concernent très majoritairement des jeunes de plus de 25 ans (80 %) et les femmes sont plus nombreuses (58 %). Plus de la moitié (52 %) des

demandeurs déclarent une situation professionnelle stable (CDI, fonctionnaire, artisan, commerçant ou profession libérale), cette proportion étant un peu moins élevée chez les femmes qui sont aussi un peu plus souvent au chômage que les hommes. Une part importante des demandes concerne des personnes seules (46 %). La part des familles monoparentales (19 %) est identique à celle des couples avec personne(s) à charge (des enfants dans 95 % des cas), mais près de 90 % des demandes de logement social qui émanent de familles monoparentales concernent de jeunes femmes franciliennes. Les logements recherchés correspondent à ces compositions familiales puisque 35 % des demandes concernent un T2 et 28 % un T3. Les jeunes Franciliens demandeurs de logements sociaux sont plutôt domiciliés dans la petite couronne (46 %) et la grande couronne (35 %). La quasi-totalité des jeunes demandeurs franciliens souhaite rester en Ile-de-France (97 %). La petite couronne (44 %)

est la localisation la plus demandée devant la grande couronne (31 %) et Paris (22 %).

L'accès à la propriété devient plus difficile pour les jeunes

Entre 2007 et 2012 le nombre de jeunes Franciliens de moins de 35 ans propriétaires a diminué (- 41 500). Ces jeunes adultes sont 40 % moins nombreux à acheter un appartement ancien en 2012 par rapport à 2007 alors que la baisse des transactions de ce type de bien n'est que de 30 %. Ils ne contribuent plus qu'à 37 % des achats d'appartements anciens - autant qu'en 1999 - contre 43,5 % en 2007 (figure 4). Toutefois, lorsque l'achat se concrétise, les moins de 35 ans privilégient des logements de deux et trois pièces, à quelques variations près : en grande couronne où les prix sont moins élevés, les 18-34 ans achètent majoritairement des trois et quatre pièces (plus d'un tiers des transactions en 2012) et autant de cinq pièces que de deux pièces (23 %). Ils privilégient les deux et trois pièces (36 %) en petite couronne et les studios et les deux pièces (22 %) à Paris.

Le prix des appartements anciens de une ou deux pièces n'a cessé de croître depuis 1999, à l'exception du léger repli de 2009 (figure 5). Parallèlement, les écarts territoriaux au sein de l'Ile-de-France se sont creusés, en particulier pour les deux pièces où les écarts de prix ont été multipliés par quatre entre Paris et la petite couronne et par six entre Paris et la grande couronne entre 1999 et 2009. Depuis 2009, la tendance s'est à nouveau accentuée : les prix ont augmenté de 10 % en moyenne par an à Paris pour les deux pièces, de 7,4 % en petite couronne et de 3,0 % en grande couronne.

Tout comme les petits logements, le prix moyen des appartements de trois pièces ou plus n'a cessé d'augmenter depuis les années 2000.

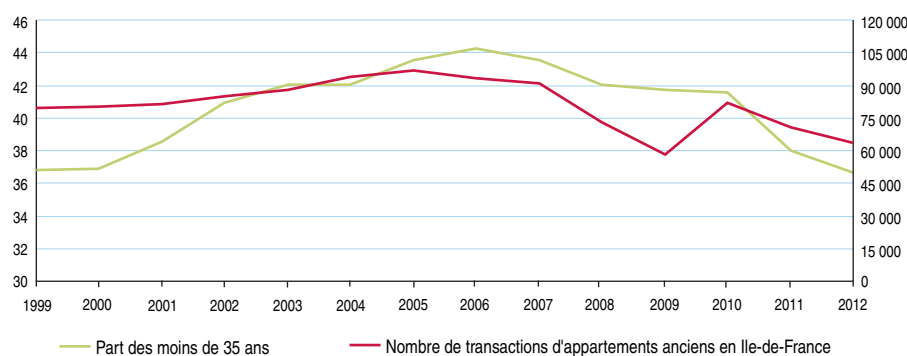
Pour l'ensemble des biens, l'éloignement au centre est inversement proportionnel au prix moyen au m² d'un bien : un logement plus petit mais plus proche coûte plus cher qu'un logement plus grand mais plus éloigné.

Une surcote de 25 % des loyers des emménagés récents par rapport aux locataires de plus de 10 ans

Le nombre de jeunes âgés de 18 à 34 ans accédant au parc locatif privé est quasi-stable entre 2007 et 2012. Ces jeunes adultes sont confrontés à des niveaux de loyers élevés, les loyers au m² demeurant deux fois

4 La part des acquéreurs d'appartements anciens (toutes tailles confondues) de moins de 35 ans en Ile-de-France baisse depuis 2006

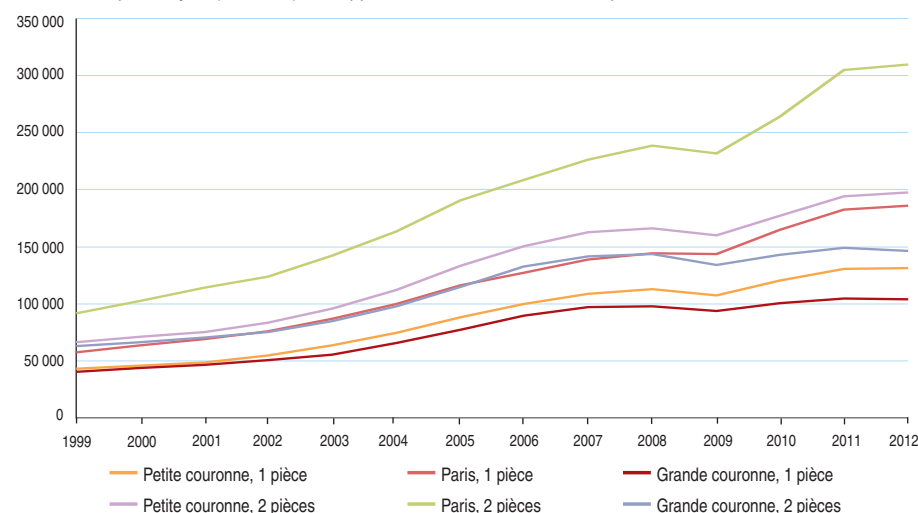
Part des acquéreurs d'appartements anciens de moins de 35 ans en Ile-de-France (en %) et nombre de transactions d'appartements anciens en Ile-de-France



Source : Chambre des notaires - base BIEN.

5 Le prix des petits appartements anciens augmente moins vite en grande couronne

Évolution du prix moyen (en euros) des appartements anciens de 1 ou 2 pièces en Ile-de-France



Source : Chambre des notaires - base BIEN.

plus élevés à Paris et sa proche banlieue qu'en province (17,1 €/m² début 2014 dans la région), alors même qu'en moyenne les salaires franciliens à poste équivalent ne sont que de 13 % plus élevés qu'en province.

La décroissance du loyer au m² quand le nombre de pièces augmente est plus nette en grande couronne, où l'offre de grands logements locatifs est plus importante que dans le reste de l'agglomération.

Dans les zones plus centrales, la relative pénurie de grandes surfaces ainsi que leur qualité (immeuble haussmannien notamment) tend à renchérir les loyers.

La décroissance du loyer en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement se vérifie en petite et grande couronne, mais davantage dans la capitale : pour un locataire présent depuis plus de dix ans dans son logement, la décote par rapport à un « emménagé » depuis un an est ainsi de 25 % à Paris, 21 % en petite couronne et de l'ordre de 22 % dans la grande couronne.

Lors des renouvellements de baux ou en cours de bail, les loyers sont en grande majorité révisés selon l'évolution de l'indice légal de référence. Une « remise à niveau » des loyers manifestement sous-évalués est possible lors d'un renouvellement de bail. En 2011, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse des loyers s'accélère à nouveau après la décélération constatée depuis 2005. L'évolution constatée en 2011 résulte du redressement des valeurs des variations trimestrielles applicables de l'Indice de référence des loyers (IRL), sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée, et d'une progression continue de la hausse des loyers en cas de relocation, à Paris notamment. Les logements reloués concernent environ 20 % du parc privé à Paris et dans sa proche banlieue.

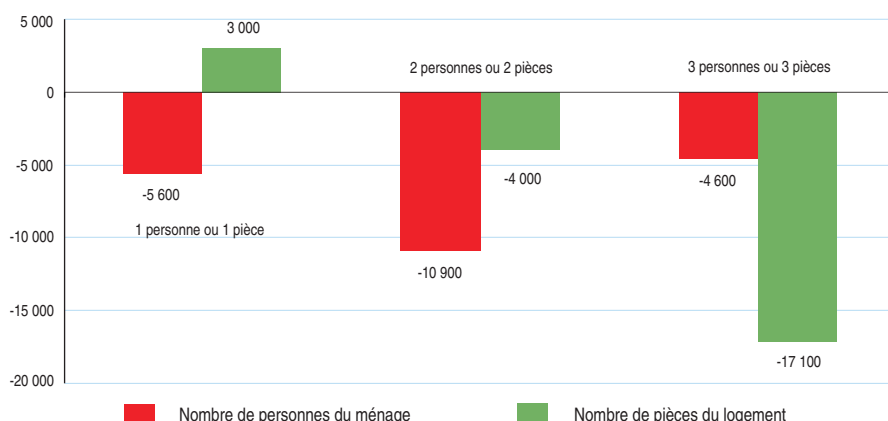
Depuis mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) permet un encadrement des loyers dans les zones tendues avec un plafonnement des loyers, fixé par arrêté préfectoral.

Les jeunes adultes ont des besoins de logements différents selon les étapes de leur vie

La majorité des très jeunes ménages franciliens, dont la personne de référence est âgée de 18 à 29 ans, est composée d'une seule personne (52,8 % en 2012, soit un point de plus qu'en 2007). Ils sont plus de huit sur dix (84 %) à ne compter qu'une ou deux personnes, proportion stable entre 2007 et 2012 (figure 6). Ces proportions passent à

6 Taille des ménages et des logements des jeunes Franciliens qui ne vivent plus chez leurs parents

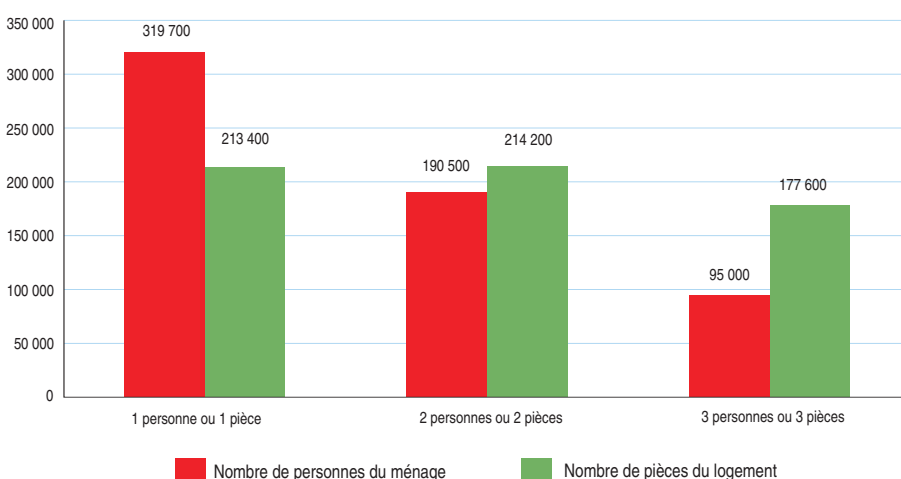
Évolution du nombre de jeunes ménages (18-29 ans) entre 2007 et 2012 selon le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement



Lecture : en 2012, il y a 5 600 jeunes ménages (18 à 29 ans) constitués d'une seule personne de moins qu'en 2007, mais 3 000 de plus vivent dans un studio ou une chambre.

Source : recensements de la population 2007 et 2012.

Répartition des jeunes ménages (18-29 ans) en 2012 selon le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement



Lecture : 320 000 jeunes ménages (18 à 29 ans) sont constitués d'une seule personne, mais seulement 213 000 vivent dans un studio ou une chambre.

Source : Insee, recensement de la population 2012.

un ménage sur trois d'une seule personne chez les 30-34 ans et près de six sur dix (59 %) d'une ou deux personnes.

Les jeunes vivant seuls habitent majoritairement des studios ou des chambres, mais 43 % d'entre eux vivent dans un logement de deux pièces ou plus. Lorsqu'ils vivent à deux, 38 % logent dans trois pièces ou plus. À l'inverse, 23 % des jeunes ménages comprenant au moins trois personnes vivent dans un petit logement, d'une ou deux pièces.

Le parc de petits logements reste massivement situé dans le cœur de l'agglomération. La taille et le prix des logements favorisent l'éloignement du centre de la région, lorsque, en avançant en âge, on fonde une famille qui s'agrandit.

Sur longue période, les ménages doivent faire face à une évolution générale en ciseaux (*Évolution de la structure de l'occupation des logements franciliens depuis 1975 : l'Île-de-France manque-t-elle de petits logements ?*) entre la taille des ménages, qui diminue, et celle des logements, qui augmente. Le nombre de personnes seules et de couples sans enfant s'amplifie, du fait essentiellement du vieillissement des ménages. Les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus continuent souvent à habiter dans de grands logements après le départ de leurs enfants. Les ménages d'une ou deux personnes occupent ainsi majoritairement des logements de trois pièces ou plus en 2012. Cet effet est aussi la conséquence de l'évolution des modes de

Évolution de la structure de l'occupation des logements franciliens depuis 1975 : l'Ile-de-France manque-t-elle de petits logements ?

De plus en plus de Franciliens vivent seuls ou à deux, mais de moins en moins dans des studios ou des deux pièces. Sur 1,33 million de ménages supplémentaires que compte l'Ile-de-France en 2012 par rapport à 1975, près de 90 % sont composés d'une ou deux personnes (1,19 million) alors que seulement 119 000 ménages de plus qu'en 1975 sont aujourd'hui logés dans des studios ou des deux pièces. Le nombre de ménages logés dans des studios ou des chambres indépendantes a même légèrement diminué (- 8 500 studios entre 1975 et 2012, à comparer aux + 789 000 ménages d'une personne) tandis que ceux logés dans des deux pièces a progressé (+ 127 000) mais bien moins que le nombre de ménages composés de deux personnes (+ 402 000). Ce parc de petits logements reste massivement situé au cœur de l'agglomération, mais la concentration du parc de petits logements diminue sensiblement sur longue période : 46 % des ménages qui vivaient dans une ou deux pièces en 1975 habitaient à Paris contre 40 % en 2012. Leur part en petite couronne a peu évolué (de 37 % à 38 %) et a surtout progressé en grande couronne (de 17 % à 23 %).

Le plus étonnant dans ces évolutions tient à la faible hausse du nombre de ménages logés dans des studios ou des deux pièces (+ 119 000) alors qu'environ 500 000 ont été construits depuis 1975.

Les raisons qui expliquent l'écart entre la construction de petits logements et la hausse réelle du parc de petits logements en Ile-de-France sont multiples. En 1975, bon nombre de chambres dans des garnis, de studios et de deux pièces étaient vétustes voire insalubres et ont été démolies depuis. Les chambres de bonnes ont fréquemment été fusionnées pour former de grands appartements. Les loges de concierges ont souvent disparu au profit de commerces ou de locaux professionnels. De nombreux studios et deux pièces situés sur le même palier ou un étage au-dessous ou au-dessus ont été fusionnés pour former des logements plus grands ou des duplex. Et même si des mouvements inverses s'observent aujourd'hui, qui transforment des maisons individuelles en plusieurs studios ou deux pièces, ils restent limités et témoignent surtout de la réalité d'une demande que la construction neuve peine à satisfaire. Elle conduit au développement de la colocation et surtout, depuis la crise, au maintien prolongé des jeunes adultes au domicile de leurs parents et à une augmentation des ménages dits « complexes », c'est-à-dire de familles qui hébergent sous leur toit d'autres personnes avec lesquelles elles ont, le plus souvent, un lien de parenté.

L'évolution en ciseaux, sur longue période, entre la taille des ménages, qui diminue, et celle des logements, qui augmente, traduit aussi l'évolution considérable des modes de vie des Franciliens et l'amélioration de leurs revenus et de leurs conditions de logement, en moyenne, depuis 1975.

En 2012, seulement 18 % des studios sont occupés par plus d'une personne contre 32 % en 1975. De la même façon, 12 % des deux pièces sont aujourd'hui occupés par plus de deux personnes contre 22 % en 1975, et de plus en plus de deux pièces sont occupés par une personne vivant seule (59 % en 2012 contre 40 % en 1975).

Les personnes qui vivent seules ou à deux n'habitent pas forcément dans des studios ou des deux pièces. Elles vivent même aujourd'hui majoritairement dans des logements de trois pièces ou plus. Leur parcours de vie et leurs revenus leur permettent souvent de jouir d'un logement plus spacieux. Beaucoup vivent seules ou à deux suite au départ des enfants ou au décès du conjoint et restent dans le grand logement qu'elles occupaient jusqu'alors. Plus du tiers (35 %) de la croissance du nombre de ménages d'une ou deux personnes entre 1975 et 2012 est due à des personnes âgées de 60 ans ou plus. Ces personnes âgées de 60 ans ou plus, qui vivent seules ou à deux, résident de moins en moins dans des studios ou des deux pièces (25 % en 2012 contre 54 % en 1975). Elles sont même 148 000 de moins à y vivre en 2012 par rapport à 1975.

De la même façon, une part croissante des ménages de moins de 60 ans, composés d'une ou deux personnes, vit dans trois pièces ou plus (42 % en 2012 contre 35 % en 1975).

Néanmoins, le revenu des ménages reste le déterminant principal des logements auxquels peuvent prétendre les Franciliens. En 2012, les personnes seules qui exercent une profession libérale ne sont ainsi que 21 % à vivre en studio contre 45 % si elles sont employées de commerce ou au service direct de particuliers. L'âge, qui influe sur le revenu, est tout aussi discriminant.

Avec la crise qui se prolonge, le chômage qui touche 8,8 % des actifs franciliens, les revenus qui progressent lentement et les prix immobiliers qui augmentent plus vite, la demande pour des logements de petite taille s'accroît, en particulier chez les jeunes et tous ceux dont les revenus ne permettent pas d'envisager un logement plus grand.

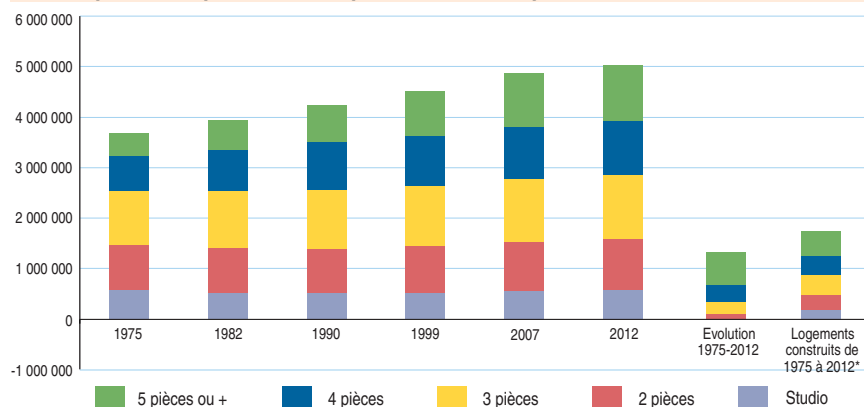
vie (désir d'une pièce en plus, anticipation par rapport à l'augmentation de la taille de la famille...) et de celle des revenus sur longue période. Il s'observe aussi chez les jeunes franciliens qui ont quitté le domicile de leurs parents et disposent souvent d'une pièce de plus au regard de la taille de leur ménage quand ils vivent seuls ou à deux.

Les deux pièces habités par des 18-29 ans sont ainsi plus souvent occupés par une seule personne (49 %) que par deux (42,6 %). Les jeunes se logeant dans des trois pièces ou plus y résident autant à deux personnes qu'à au moins trois personnes (41 %).

A contrario, rares sont les jeunes qui vivent à deux ou plus dans un logement d'une seule pièce (14 %). En revanche, le passage à un grand logement (au moins trois pièces) pour les jeunes familles (au moins trois personnes) semble plus difficile.

L'évolution entre la taille des ménages et des logements souligne aussi une difficulté particulière de l'Ile-de-France, exacerbée par le décrochage intervenu dans les années 2000 entre l'évolution des prix de l'immobilier et celle des revenus : maintenir une offre suffisante de petits logements, notamment locatifs. Le diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement pointe ainsi des enjeux forts en Ile-de-France. Il rappelle que les petites surfaces sont en particulier nécessaires pour « loger les nombreux ménages mobiles que sont les jeunes décohabitants (jeunes en début de parcours résidentiel, étudiants) ou les ménages en phase de transition (formation, mise en couple, séparation) », qui souvent vivent seuls ou à deux. Et ce, dans un contexte où « le manque de grands logements abordables pour les familles se fait lui aussi fortement sentir ».

Logements occupés selon le nombre de pièces en Ile-de-France : 120 000 studios et deux pièces de plus en 2012 qu'en 1975 alors que 490 000 ont été construits



* Calculés à partir des dates d'achèvement des logements aux différents recensements.

Source : Insee, recensements de la population 1975 à 2012

Âge médian de décohabitation : âge auquel plus de 50 % des jeunes natifs d'Ile-de-France (nés et résidant dans la région) ne vivent plus chez leurs parents.

L'**âge moyen à l'accouchement** est la somme des âges pondérés par les taux de fécondité par âge observés une année donnée. Cet indicateur mesure l'âge moyen auquel les mères donneraient naissance à leurs enfants si les taux de fécondité observés l'année considérée à chaque âge demeuraient inchangés. Comme l'indicateur conjoncturel de fécondité, il neutralise les effets de structure par âge.

Couple : au sein d'un ménage, c'est un ensemble formé de deux personnes de 18 ans ou plus sauf exception, qui partagent la même résidence principale et qui répondent à au moins l'un des critères suivants : ils déclarent tous les deux vivre en couple ou être mariés, pacsés ou en union libre. Les couples ainsi constitués à partir des réponses au questionnaire du recensement sont des couples de fait.

Une **famille est dite nombreuse** lorsqu'elle compte trois enfants ou plus à la maison, et très nombreuse avec quatre enfants ou plus. On s'intéresse aux familles nombreuses comportant au moins un enfant encore mineur résidant au logement des parents.

Un **foyer monoparental** comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants de moins de 25 ans.

Hors ménage : les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Un **immigré** est une personne née étrangère à l'étranger et résidant en France. En Ile-de-France, quatre immigrés sur dix ont acquis la nationalité française.

Indépendant ou décohabitant : vivant en logement autonome.

L'**indicateur conjoncturel de fécondité** mesure le nombre d'enfants qu'aurait une femme tout au long de sa vie, si les taux de fécondité observés l'année considérée à chaque âge demeuraient inchangés. C'est la somme des taux de fécondité par âge observés une année donnée.

Logement (parc) social : les logements du secteur social sont :
- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les **ménages complexes**, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Une famille comprend au moins deux personnes et elle est constituée soit d'un couple (marié ou non) avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants. Les enfants d'une famille doivent être célibataires (et eux-mêmes sans enfant).

Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation, mais il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.

Au sens du recensement de la population, un ménage complexe se définit par rapport aux autres types de ménages.

Il s'agit d'un ménage au sens du recensement qui n'est pas :

- une personne seule dans le logement ;
- une famille monoparentale, c'est-à-dire un ménage composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfant(s) ;
- un couple sans enfant ;
- un couple avec au moins un enfant.

Le classement par **mode de cohabitation** s'appuie sur les définitions suivantes :

- un couple, au sens du recensement de la population, est composé de deux personnes de sexe différent qui cohabitent dans la même résidence principale. Les couples sont des couples de fait, les conjoints pouvant être mariés ou non ;
- un enfant d'une famille désigne toute personne légalement célibataire, sans enfant ni conjoint au domicile, vivant au sein du même ménage que son (ses) parent(s). Aucune limite d'âge n'est fixée pour être enfant d'une famille ;
- un parent d'une famille monoparentale est un parent résidant sans conjoint avec son ou ses enfant(s).

Évolution des **modes de vie** : elle correspond à la combinaison des évolutions de modes de cohabitation, et pour chaque mode de cohabitation, genre et âge donnés, à l'évolution du nombre de personnes du ménage.

Natif d'Ile-de-France : nés et résidant dans la région.

Non natif : résidant dans la région sans y être né.

Statut d'occupation d'un logement : il définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire ou sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

La **taille moyenne des ménages** est le rapport entre le nombre des personnes constituant les ménages et le nombre de ménages.

Le **taux de fécondité** à un âge donné est le nombre d'enfants nés vivants des femmes de cet âge au cours de l'année, rapporté à la population moyenne de l'année des femmes de même âge.

Bibliographie

- Azarouli N., Demonchy V., Drieux S., Martinez C., « Familles monoparentales franciliennes : les femmes toujours en première ligne face aux difficultés », *Insee Analyses Ile-de-France* n° 29, mars 2016
- « Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement », FORS Recherche sociale, IAU Ile-de-France, Séance plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 2 juillet 2015, pages 37 et 38, juillet 2015.
- Couleaud N., De Oliveira D., « La part des familles nombreuses se maintient en Ile-de-France », *Insee Flash Ile-de-France* n° 2, janvier 2015.
- « Moving Out: how London's housing shortage is threatening the capital's competitiveness », London First, Turner & Townsend, septembre 2014.
- Coppoletta R., Solard J., « La décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ? », *Insee, Économie et Statistique* n° 469-470, juillet 2014.
- « 12 steps to solving London's housing crisis », London First, mars 2014.
- Louchart P., « En 2009 : 700 000 ménages franciliens de plus qu'en 1990, dont 60 % vivent seuls », IAU Ile-de-France, *Atlas des Franciliens*, édition 2013.
- Couleaud N., Decondé C., Moreau É., Roger S., « Une diversité des familles à Paris, avec plus de foyers monoparentaux qu'ailleurs et moins de familles recomposées », *Insee Ile-de-France à la page* n° 411, octobre 2013.
- Dubujet F., « Ile-de-France : une fécondité toujours élevée, des naissances de plus en plus tardives », *Insee Ile-de-France faits et chiffres* n° 299, janvier 2013.
- Breuil P., « Dix ans de recensement de la population - De plus en plus de petits ménages dans les régions », *Insee Première* n° 1410, août 2012.
- Decondé C., « Baisse modérée de la taille des ménages en Ile-de-France », *Insee Ile-de-France faits et chiffres* n° 291, juin 2012.
- Decondé C., Dubujet F., Hamet F., Pottier P., « Quitter le logement familial est plus difficile pour les jeunes de Seine-Saint-Denis », *Insee Ile-de-France à la page* n° 390, juin 2012.
- Jankel S., Salembier L., « 1996-2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne », *Insee Ile-de-France à la page* n° 301, juillet 2008.

Insee Dossier

La taille moyenne des ménages en Ile-de-France

L'Insee Ile-de-France, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU îdF), l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Aur), la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France (DRIHL) se sont associés pour réaliser un ouvrage sur l'évolution de la taille des ménages franciliens. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale, en diminution constante depuis 1968, se stabilise en Ile-de-France autour de 2,3 personnes par ménage depuis 2006, alors qu'il continue à baisser en province. En effet, le taux de croissance du nombre de ménages franciliens, auparavant largement supérieur à celui de la population, s'en est rapproché progressivement depuis une vingtaine d'années, pour atteindre désormais des niveaux comparables. En Ile-de-France, seul le vieillissement de la population contribue à la baisse de la taille moyenne des ménages, même si le jeu des migrations modère cet effet. Ce facteur de baisse est compensé par les évolutions des modes de vie franciliens, qui poussent à l'inverse à l'accroissement du nombre de personnes par ménage. En particulier, la population des jeunes de 18 à 34 ans diminue et leur décohabitation devient de plus en plus tardive. Ce sont autant de jeunes et petits ménages qui ne se forment pas.



Insee Ile-de-France
1 rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication :
Marie-Christine Parent

Rédactrices en chef :
Sylvie Druelle et Christèle Rannou-Heim

Crédits photos : Phovoir

ISSN 2416-8416
© Insee 2016