



En Île-de-France, la sous-occupation accentuée concerne 28 % des logements

L'objectif 11 vise à « faire en sorte que les villes et les établissements humains (c'est-à-dire destinés à accueillir des personnes) soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables ». Dans ce contexte, la question de l'accès au logement revêt une importance particulière. En Île-de-France, cet accès est globalement plus difficile qu'ailleurs en France, comme l'illustrent les taux de suroccupation élevés. Pour autant, une part importante des logements sont en situation de sous-occupation accentuée. Depuis 2000, du fait notamment des tensions en matière de foncier, la part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements autorisés à la construction a été divisée par trois.

L'Île-de-France, qui concentre près d'un cinquième de la population nationale pour une superficie égale à 2 % du territoire métropolitain, se caractérise par une densité de population très élevée et une forte pression foncière et immobilière. Cette pression se traduit par des prix de l'immobilier relativement hauts. Elle est notamment visible dans le centre de la région ainsi que l'illustrent les taux de **logements suroccupés** : 21 % en Seine-Saint-Denis, 15 % à Paris, contre 13 % au niveau régional et seulement 3 % en province ► **figure 1**.

Au sein de la région, la suroccupation est minimale dans les Yvelines et la Seine-et-Marne (respectivement 7 % et 8 %). Ces deux départements sont, à l'inverse, les premiers concernés par la **sous-occupation accentuée** (respectivement 42 % et 43 %, soit plus de quatre logements sur dix). C'est en effet en grande couronne que l'on rencontre le plus fréquemment ces logements trop grands au regard de la composition des ménages qui les occupent. Ces situations concernent notamment les personnes âgées qui habitent seules ou en couple dans de grands logements,

appartements mais aussi et surtout maisons individuelles, autrefois occupés avec leurs enfants.

Depuis plusieurs années, via la construction neuve, le poids des

maisons individuelles dans le parc de logements tend à s'infléchir, ce qui pourrait limiter l'impact du logement sur l'environnement. En effet, au-delà des logements déjà construits, ceux nouvellement autorisés auront

► 1. Indicateurs sur les logements en 2018 en Île-de-France et en province : sous-occupation accentuée, suroccupation et mode d'occupation

	Taux de logements en sous-occupation accentuée	Taux de logements en suroccupation	Taux de logements vacants	Taux de résidences secondaires
Paris	15	15	9	9
Petite couronne				
Hauts-de-Seine	21	13	7	4
Seine-Saint-Denis	18	21	6	1
Val-de-Marne	23	14	6	2
Grande couronne				
Seine-et-Marne	43	8	7	3
Yvelines	42	7	6	3
Essonne	40	9	6	2
Val-d'Oise	35	12	6	1
Île-de-France	28	13	7	4
Province	51	3	8	11

Lecture : en 2018, 21 % des logements des Hauts-de-Seine sont considérés comme sous-occupés de façon accentuée.
Champ : pour les indicateurs sur l'indice d'occupation, ensemble des résidences principales hors studios d'une personne.

Source : Insee, recensement de la population 2018.

Suroccupation des logements en 2018

Taux de logements suroccupés

13 %



en Île-de-France



3 %



en province

Logements individuels en 2020

Part parmi les logements neufs autorisés

13 %



en Île-de-France



48 %

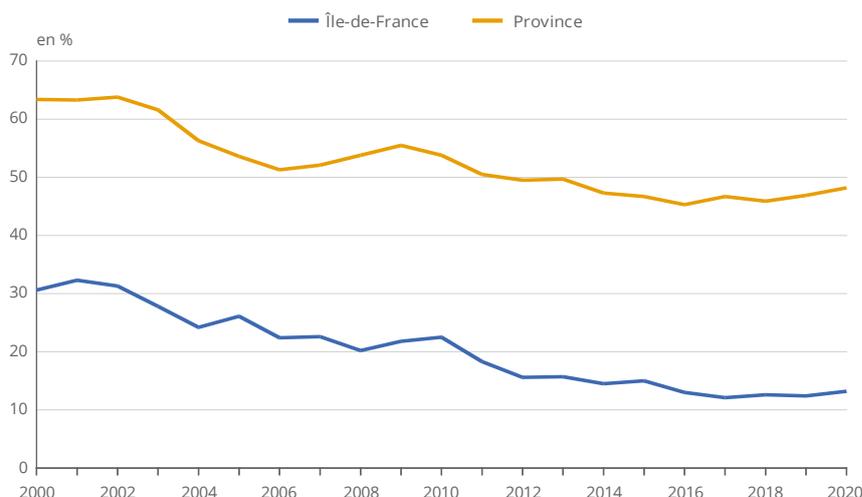


en province

un impact fort sur l'environnement naturel (artificialisation des sols, consommation d'énergie, émission de gaz à effet de serre, etc.). Celui-ci est moins important pour les logements collectifs, lesquels sont notamment moins consommateurs d'espace que les pavillons individuels. Entre 2000 et 2020, le poids des logements individuels parmi les logements autorisés a été divisé par trois environ : il était supérieur à 30 % en 2000, il se situe entre 12 % et 13 % depuis 2017 ► **figure 2**. Cette évolution est nettement plus marquée qu'en province où, sur la même période, le poids des logements individuels est passé de 63 % à 48 %.

Les enjeux autour de l'accès au logement, que la construction neuve permet d'améliorer, sont accentués par la décohabitation (diminution de la taille des ménages) et par le fait que tous les logements ne sont pas utilisés en tant que résidences principales. En 2018, 89 % des logements franciliens sont des résidences principales. Les autres logements sont vacants (7 %) ou correspondent à des résidences secondaires ou occasionnelles (4 %). S'il est plus élevé en Île-de-France qu'en province, le taux de résidences principales a fortement diminué à Paris au cours des dernières décennies : entre 1968 et 2018, ce taux est passé de 94 % à 82 %.

► 2. Part des logements individuels dans la construction neuve



Lecture : en Île-de-France, 13 % des logements neufs autorisés en 2020 sont des logements individuels (48 % en province).

Source : SDES, Sit@del 2000 à 2020.

► Définitions

Un **logement** est **suroccupé** quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la situation d'occupation « normale » définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ou un couple, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. À l'inverse, un logement est **sous-occupé de façon accentuée** quand il dispose d'au moins deux pièces supplémentaires par rapport à la norme d'occupation normale. L'indice d'occupation des logements ne prend pas en compte la qualité du logement (ancienneté, vétusté, précarité énergétique...). Un logement peut être sous-occupé mais être vétuste. Les studios d'une personne sont exclus du champ d'observation.

► Pour en savoir plus

- **Bertaux F., Veal D.**, « [Vivre dans un logement suroccupé : plus fréquent en 2017 pour les familles franciliennes qu'en 2007](#) », *Insee Analyses Île-de-France* n° 123, novembre 2020.
- **Chesnel H., Engelaere-Lefebvre J., Hamzaoui L., Theulière M., Verhaeghe S.**, « [Le logement, toujours très consommateur d'espace](#) », in *Insee Dossier Pays de la Loire* n° 4, septembre 2020.
- « [Les défis de la région Pays de la Loire au regard des objectifs de développement durable](#) », *Insee Dossier Pays de la Loire* n° 4, septembre 2020.