Insee Flash
Île-de-France

N° 32
Juin 2018

2010-2015 : en Île-de-France, les tensions sur le logement freinent la décohabitation

Entre 2010 et 2015, avant le rebond de la construction en Île-de-France, le parc de logements a faiblement progressé : + 4,0 % contre + 5,5 % au niveau national. Au cours de cette période, les difficultés d'accès au logement se sont accentuées sous l'effet conjugué du faible rythme de construction et de l'essor des résidences secondaires et logements vacants. En raison de ces tensions, la taille moyenne des ménages a cessé de diminuer.

Nadia Boussad et Odile Wolber

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2016 a fixé l'objectif de 70 000 logements par an construits en Île-de-France. Depuis, sur la période 2016-2017, près de 150 000 logements ont été construits, soit 18,7 % du total national. Ce rythme soutenu tranche avec la période 2010-2015, marquée par un faible rythme de construction ayant généré des tensions sur le marché du logement francilien.

Une progression modérée du parc immobilier à Paris

Au 1er janvier 2015, les 5 674 000 logements d'Île-de-France représentent 16,5 % du parc national. Entre 2010 et 2015, le nombre de logements a progressé de 4 % seulement, soit 1,5 point de moins qu'au niveau national. Pendant la période, 44 000 logements ont été construits chaque année. Le parc a augmenté en moyenne de 0,8 % par an (1,6 fois plus rapidement que la population), une variation annuelle parmi les plus faibles de France métropolitaine.

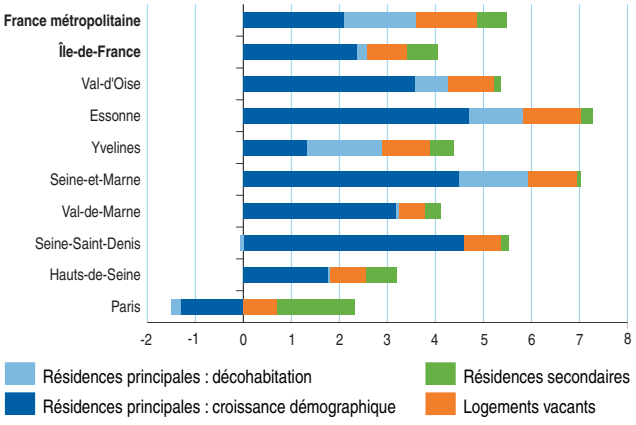
La croissance du parc de logements épouse la croissance démographique, particulièrement en Essonne. Au cœur de l'agglomération parisienne, la rareté de l'espace et le niveau des prix limitent la croissance du parc de logements et celle de la population. L'évolution du parc est ainsi très faible à Paris (+ 0,8 %) où la population diminue. En revanche, elle est plus élevée dans les Hauts-de-Seine (+ 3,2 %) où les démolitions de maisons permettent la construction de nouveaux immeubles. La Seine-Saint-Denis est le seul département de petite couronne conjuguant forte croissance du nombre de logements (+ 5,5 %) et forte croissance démographique (+ 4,6 %).

Coup d'arrêt à la décohabitation des ménages

À l'échelle régionale, d'autres indicateurs témoignent des tensions sur le logement au cours de la période 2010-2015. Ainsi, la croissance démographique est le principal moteur de l'augmentation du parc immobilier. Sa contribution à l'évolution du parc (59 %) est la plus forte des régions de France métropolitaine *(figure 1)*. Les autres moteurs traditionnels, évolution des résidences non principales et décohabitation des ménages *(Définitions)*, jouent un rôle moindre en Île-de-France. Ce phénomène de décohabitation influe peu sur l'évolution du nombre de résidences principales : 5 % sur la période 2010-2015 contre 27 % au niveau national. Compte tenu des tensions sur le logement, les possibilités de décohabitation sont en effet moindres dans la région. Si la taille moyenne des ménages français diminue, celle des ménages franciliens se stabilise à 2,3 personnes depuis 2010 et devient supérieure à celle de la France

1 En grande couronne, la décohabitation influe sur la hausse du nombre de résidences principales

Contribution des facteurs à l'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 (en points)



Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

Insee

2 Paris regroupe plus de la moitié des résidences secondaires et le tiers des logements vacants d'Île-de-France

	Nombre total de logements en 2015	Nombre de logements vacants	Taux de vacance (en %)	Nombre de résidences secondaires	Part des résidences secondaires (en %)
Paris	1 366 400	110 900	8,1	112 600	8,2
Hauts-de-Seine	783 300	52 800	6,7	24 400	3,1
Seine-Saint-Denis	652 700	37 100	5,7	5 700	0,9
Val-de-Marne	619 000	34 100	5,5	9 400	1,5
Seine-et-Marne	597 800	39 800	6,7	17 400	2,9
Yvelines	621 000	36 800	5,9	15 100	2,4
Essonne	541 800	32 900	6,1	8 100	1,5
Val-d'Oise	491 600	27 500	5,6	5 600	1,1
Île-de-France	**5 673 600**	**371 900**	**6,6**	**198 300**	**3,5**
France métropolitaine	**34 306 700**	**2 718 300**	**7,9**	**3 308 300**	**9,6**

Source : Insee, recensement de la population 2015.

métropolitaine (2,2). Toutefois, la décohabitation est encore significative dans certains départements de grande couronne, en premier lieu dans les Yvelines où les logements restent abordables en comparaison du niveau de revenu médian des habitants. À Paris et dans quelques villes de petite couronne, démographie et décohabitation ne contribuent plus à la croissance du parc immobilier. L'essor des résidences secondaires et des logements vacants mobilise davantage le parc de logements, tout en limitant l'offre disponible pour un usage d'habitation en résidence principale.
Dans l'ensemble de la région, 90 % des logements restent cependant occupés à titre de résidence principale, proportion nettement plus élevée qu'en France métropolitaine (82 %).

Davantage de résidences secondaires dans la capitale et les Hauts-de-Seine

En 2015, l'Île-de-France compte 198 300 résidences secondaires et logements occasionnels (3,5 % du parc de logements) contre 163 500 (3,0 %) en 2010. Entre 2010 et 2015, le parc de résidences secondaires augmente plus rapidement (+ 21 %) qu'en France métropolitaine (+ 6 %).
À Paris, les résidences secondaires représentent 8,2 % des logements *(figure 2)*, un taux nettement plus élevé que les autres départements de la région (2,0 % en moyenne). Entre 1990 et 2015, le poids de Paris dans l'ensemble du parc secondaire francilien est passé de 45 % à 57 %. Cette croissance s'explique par une demande pour des usages non permanents, notamment touristiques.
En petite couronne, plusieurs communes de plus de 10 000 habitants suivent la même évolution, telles Courbevoie (8,8 % du parc immobilier en résidences secondaires en 2015), Neuilly-sur- Seine (7,9 %) et Boulogne-Billancourt (4,9 %).

Une vacance plus faible qu'au niveau national mais en augmentation

En 2015, le nombre de logements vacants s'élève à 372 000 en Île-de-France, représentant 6,6 % du parc de logements. Cette part, inférieure au niveau national (7,9 %) et parmi les plus faibles de France métropolitaine, atteste d'un marché tendu bien que la vacance augmente de 14 % par rapport à 2010.
La ville de Paris concentre à elle seule 30 % des logements vacants de la région, pour près d'un quart du parc total de logements. La vacance concerne 8,1 % des logements parisiens contre 7,9 % pour l'ensemble de la France métropolitaine. La Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine sont également concernés par une vacance élevée, notamment dans certaines villes (12,9 % à Fontainebleau, 12,1 % à Provins, 9,9 % à Montereau-Fault-Yonne, 9,3 % à Neuilly-sur-Seine). Dans les autres départements, cette part est inférieure à 6 %.
Une majorité des logements vacants sont des logements proposés à la vente ou à la location. À Paris principalement, cette vacance frictionnelle est généralement de courte durée.
La vacance structurelle est plus faible. On la trouve notamment dans l'ancien, lequel se concentre aussi à Paris, où 56 % des résidences construites avant 2015 sont antérieures à 1946, contre 27 % en Île-de-France et 26 % en France métropolitaine. ■

Définitions

Décohabitation : processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes (parent(s), conjoint...).
Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location ;
- attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement vétuste...).

Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Sont aussi comptabilisés les logements meublés (et ayant une cuisine) ouverts à la location pour des séjours touristiques, situés dans les résidences hôtelières et dans les gîtes, et les mobile-homes fixes dans les campings ouverts à l'année. Dans cette étude, l'expression « résidences secondaires » inclut également les logements occasionnels, qui sont des logements ordinaires utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles.
Taille moyenne des ménages : rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages.

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

Directrice de la publication :
Marie-Christine Parent
Rédactrice en chef :
Dalila de Oliveira

ISSN 2426-1262
© Insee 2018

Pour en savoir plus

- Vallès V., « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accentue », *Insee Première* n° 1700, juin 2018.
- Chometon É., Couleaud N., Louchart P., Poncelet T., Virot P., « La taille moyenne des ménages franciliens est désormais supérieure à celle de la province », *Insee Analyses Île-de-France* n° 41, octobre 2016.
- Decondé C., « Première baisse significative de la vacance en Île-de-France depuis plusieurs décennies », *Insee Île-de-France à la page* n° 381, janvier 2012.

Insee
Mesurer pour comprendre