En Île-de-France, depuis 50 ans, le nombre de logements a plus fortement augmenté en grande couronne

Insee Flash Île-de-France • n° 59 • Septembre 2021

Entre 1968 et 2018, le nombre total de logements en Île-de-France a augmenté de 63 %. Cette hausse, accentuée en grande couronne, est en lien avec la dynamique démographique de la région. La majorité des résidences principales actuelles datent d'avant 1990. En cinquante ans, la taille moyenne des logements a légèrement diminué, pouvant générer des situations de suroccupation. Néanmoins, leur confort s'est amélioré. Quasiment toutes les résidences principales sont pourvues d'équipements sanitaires. Les modes de chauffage ont également changé : le bois, le charbon et le fioul sont moins utilisés au profit de l'électricité, du gaz et du chauffage urbain.

Au 1er janvier 2018, l'Île-de-France compte 5,8 millions de logements dont près de 90 % sont des **résidences principales**. Les autres logements sont soit **vacants** (7 %), soit des **résidences secondaires ou occasionnelles** (4 %).

Depuis 1968, le nombre total de logements a augmenté de 63 %, alors qu'il a doublé en province. En lien avec le desserrement urbain autour de Paris, l'augmentation est inégale selon les départements : très forte en grande couronne (+ 135 %), nettement moins en petite couronne (+ 55 %) et assez faible à Paris (+ 13 %).

En 50 ans, le nombre de logements vacants a plus que doublé dans la région et presque triplé à Paris. Celui des résidences secondaires a été multiplié par 4,6 à Paris et 2,5 en petite couronne ; il a diminué de 38 % en grande couronne. Le profil des résidences secondaires a ainsi évolué : les maisons de campagne se font moins fréquentes, laissant place à des appartements de centre-ville que possèdent des Franciliens, des provinciaux mais aussi des résidents étrangers.

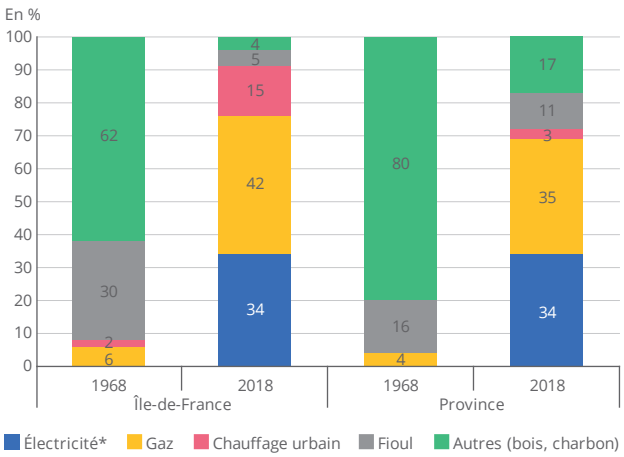
Le nombre d'occupants par logement a diminué en 50 ans

Entre 1968 et 2018, la population francilienne vivant en logement ordinaire (hors communautés et habitations mobiles) a augmenté de 33 % ► **pour comprendre**. Dans le même temps, le nombre moyen de personnes par ménage (**taille d'un ménage**) a diminué : de 2,7 en 1968 à 2,3 en 2018. Aujourd'hui, les ménages franciliens regroupent en moyenne plus de personnes qu'en province (où la taille des ménages est de 2,2 contre 3,1 en 1968). Plusieurs facteurs expliquent ce constat. En Île-de-France, le vieillissement de la population est moins prononcé, la natalité plus élevée et la décohabitation parentale plus tardive.

La hausse du nombre de résidences principales au cours de la période est de 59 %. Cette évolution se décompose en deux effets : l'augmentation de la population d'une part (effet démographique), la réduction de la taille des ménages d'autre part (effet décohabitation). En Île-de-France, le premier moteur de l'augmentation du nombre de résidences principales est la croissance démographique, à l'inverse de la province, où c'est l'effet décohabitation qui est le plus important.

Avec une diminution de sa population (- 16 % en 50 ans), Paris fait figure d'exception dans la région : du fait de la décohabitation, le nombre de résidences principales est néanmoins resté stable durant la période.

► 1. Répartition des moyens de chauffage pour les résidences principales d'Île-de-France et de province en 1968 et en 2018



* En 1968, l'électricité n'était quasiment jamais utilisée pour chauffer son logement.
Lecture : en 2018, 5 % des résidences principales situées en Île-de-France sont chauffées au fioul contre 30 % en 1968.
Champ : ensemble des résidences principales.
Source : Insee, recensements de la population 1968 et 2018.

Une résidence principale sur quatre construite après 1990

En 2018, moins d'un quart des résidences principales franciliennes ont une année de construction postérieure à 1990, contre trois sur dix en province. À Paris, le parc de logements est plus ancien : une résidence principale parisienne sur dix a été construite après 1990 et une sur deux date d'avant 1946. En 2018, 71 % des résidences principales franciliennes sont des appartements, soit une proportion proche de celle de 1968 (68 %) mais très au-dessus de celle de la province (36 %).

Quasiment plus de logements sans équipement sanitaire

Depuis 1968, le niveau de confort des logements, appréhendé par leurs équipements sanitaires, s'est considérablement amélioré. À cette date, à peine plus d'une résidence principale francilienne sur deux était équipée d'une douche ou d'une baignoire. En 1990, 94 % des résidences principales en étaient pourvues. Et c'est le cas de la quasi-totalité des logements en 2018 (99,3 % contre 99,6 % en province). Dans la région, il reste tout de même 34 000 résidences principales sans équipement sanitaire, dont 80 % sont situées dans la métropole du Grand Paris (MGP). À Paris et dans l'établissement public territorial (EPT) de Plaine Commune, ces logements représentent 1,3 % des résidences principales.

Plus d'une résidence principale sur sept est chauffée par un réseau de chaleur

En 50 ans, les modes de chauffage ont aussi beaucoup évolué. Le bois et le charbon, prépondérants en 1968, ont quasiment disparu au profit notamment du gaz, de l'électricité et du chauffage urbain. À Paris, le chauffage électrique est le mode de chauffage le plus fréquent (41 %), tandis qu'à l'échelle régionale, il s'agit du gaz (41 % et même 45 % en grande couronne). En 50 ans, le recours au fioul a été divisé par six ► **figure 1**.

Marginal en 1968, le **chauffage urbain** s'est surtout développé à Paris (une résidence principale sur cinq en 2018) et plus généralement dans la MGP où sont situées, en 2018, 73 % des résidences principales franciliennes reliées à des réseaux de chaleur (six résidences principales franciliennes sur dix sont localisées dans la MGP).

► Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

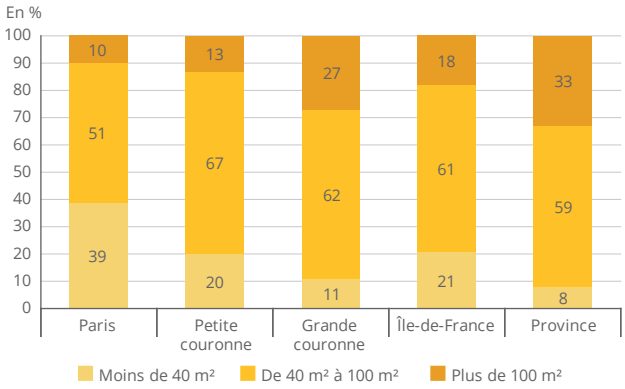
Un logement est **vacant** s'il est inoccupé et proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente d'occupation de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

La **taille d'un ménage** est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale. Les enfants mineurs logés ailleurs pour leurs études et les conjoints ayant un autre domicile pour des raisons professionnelles sont intégrés au ménage.

Le **chauffage urbain** dépend d'un réseau de chaleur qui est constitué d'installation(s) de production de chaleur ou de récupération de chaleur et d'un réseau primaire de canalisations qui transportent la chaleur, en empruntant le domaine public ou privé, jusqu'aux pieds des bâtiments ou sites desservis.

► 2. Répartition des résidences principales situées en Île-de-France et en province selon leur surface en 2018



Lecture : en 2018, 39 % des résidences principales situées à Paris ont une surface inférieure à 40 m².
Champ : ensemble des résidences principales.
Source : Insee, recensement de la population 2018.

Une résidence principale sur cinq a une superficie inférieure à 40 m²

Selon le nombre d'occupants, la taille du logement peut également avoir un impact sur le confort. En 2018, près de 21 % des résidences principales d'Île-de-France ont une taille inférieure à 40 m² contre à peine plus de 8 % en province ► **figure 2**. Cette part est plus élevée à Paris (39 %) et moindre en grande couronne (11 %). Entre 1999 et 2018, la part des résidences principales franciliennes de moins de 40 m² a augmenté de près de 2 points, alors qu'elle a stagné en province. Ce résultat peut être mis en regard avec la suroccupation des logements en Île-de-France, laquelle est quatre fois plus fréquente qu'en province.

Kevin Chaput et Emmanuel Mosny (Insee)

Retrouvez les données en téléchargement sur **www.insee.fr**

► Pour comprendre

Les résultats sont issus des **recensements de la population** des années 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013 et 2018.
Le champ de l'étude est principalement constitué des résidences principales de la région Île-de-France et de leurs habitants en logement ordinaire. Les communautés (Ehpad, internats, foyers, etc.) et les habitations mobiles ne sont pas prises en compte.

► Pour en savoir plus

- **Brutel Ch.**, « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés », *Insee Première* n° 1865, juin 2021.
- **Arnold C.**, « 37 millions de logements en France au 1er janvier 2020 », *Insee Focus* n° 217, décembre 2020.
- **Baudry M., Merly-Alpa T., Riedinger N.**, « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », Observatoire national de la rénovation énergétique, septembre 2020.
- **Dussud F.-X., Lepoittevin D., Riedinger N.**, « Les ménages et la consommation d'énergie », SOeS, *Théma*, mars 2017.

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

Directrice de la publication :
Marie-Christine Parent

Rédactrices en chef :
Marie-Odile Liagre
et Brigitte Rigot

Maquette :
Frédéric Luczak
et Nicolas Renaud

ISSN 2426-1262

© Insee 2021

www.insee.fr

Depuis 75 ans l'Insee vous parle de vous