

En Île-de-France, près de 400 000 logements sont vacants

Insee Flash Île-de-France • n° 61 • Octobre 2021

L'Île-de-France fait partie des régions où la proportion de logements vacants est la plus faible : 6,5 % en 2018. Néanmoins, le nombre de logements vacants au sein de la région augmente depuis dix ans, à une vitesse plus grande que celle de l'ensemble du parc. La vacance frictionnelle est élevée à Paris du fait d'un nombre important de petits appartements anciens proposés à la location. Elle l'est également, de manière plus structurelle, dans certaines franges de la région en raison d'une attractivité territoriale moins forte.

En 2018, l'Île-de-France compte 5,8 millions de logements, soit 280 000 logements de plus qu'en 2013 (+ 1,0 % par an en moyenne sur la période). Pour un peu moins des deux tiers, cette augmentation est liée à l'évolution des besoins en résidences principales de la population (croissance démographique et décohabitation). Cette contribution est en baisse par rapport à la période quinquennale précédente ► **figure 1**. En revanche, celle des logements inoccupés ou partiellement occupés (**vacants, secondaires et occasionnels**) a progressé. Durant la période récente, le nombre de logements vacants a ainsi augmenté en moyenne de 2,7 % par an en Île-de-France (contre 2,1 % au niveau national) ; il atteint 395 600 en 2018. Cette progression est supérieure à l'évolution du parc de logements.

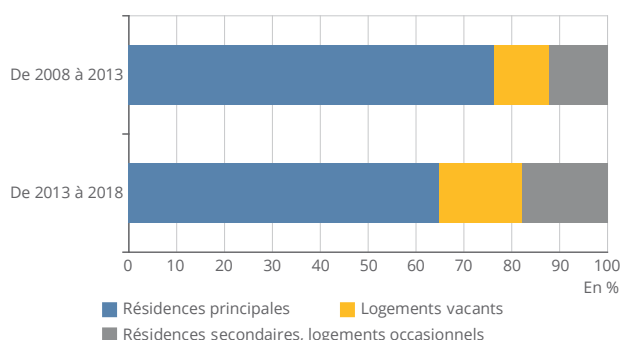
À Paris, le nombre de logements vacants augmente très légèrement (+ 7 000 en dix ans). Dans le reste de la région, il n'a cessé de progresser, de façon plus soutenue en grande couronne (+ 42 %) qu'en petite couronne (+ 18 %).

Un taux de vacance plus élevé dans la capitale que dans le reste de la région

En Île-de-France, les logements vacants représentent 6,5 % du parc total de logements (8,2 % au niveau national). Ce taux est parmi les plus faibles de France métropolitaine, juste derrière la Corse (3,1 %). Toutefois, il recouvre des réalités hétérogènes : si la vacance est élevée dans des territoires peu attractifs et moins dynamiques situés aux franges de l'Île-de-France, elle l'est également au cœur de la région dans des zones en tension où le coût du logement est élevé.

Paris et les Hauts-de-Seine concentrent à eux seuls 43 % des logements vacants de la région pour près de 37 % du parc total de logements. À Paris, la vacance concerne 8,5 % du parc, un niveau supérieur aux moyennes régionale et nationale. Dans les Hauts-de-Seine, la vacance s'établit à 6,5 % du parc de logements.

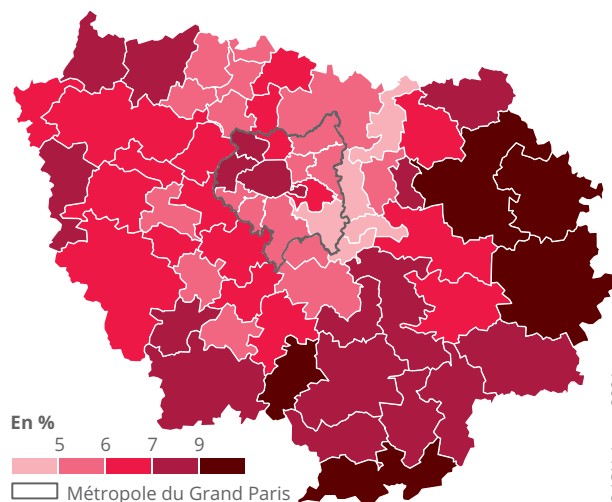
► 1. Contribution des différentes catégories de logements à l'évolution du parc total en Île-de-France selon les périodes



Lecture : entre 2013 et 2018, en Île-de-France, la hausse du nombre de logements vacants explique 17 % de la croissance du parc total de logements. Entre 2008 et 2013, cette contribution était de 11 %.

Source : Insee, recensements de la population 2008, 2013 et 2018.

► 2. Taux de vacance par EPCI et EPT en 2018



Lecture : en 2018, le taux de vacance dans l'EPCI Gâtinais Val de Loing est de 13,0 %. Il est de 7,3 % dans l'EPT Paris Ouest La Défense.

Source : Insee, recensement de la population 2018.

► 3. Taux de vacance des logements franciliens selon l'appartenance à un organisme HLM, l'année de construction, le nombre de pièces et le type de logement en 2017

	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Île-de-France	France métropolitaine
Ensemble des logements	8,5	6,1	6,3	6,8	8,2
Logements appartenant à un organisme HLM	4,2	3,4	4,3	3,9	10,3
Selon l'année de construction					
Avant 1946	10,4	8,2	9,1	9,5	12,8
Entre 1946 et 1990	6,7	6,0	5,9	6,1	7,3
Entre 1991 et 2014	4,1	4,7	5,4	5,0	4,9
En 2015 ou après	5,2	5,2	8,7	7,0	8,8
Selon le nombre de pièces					
1 ou 2 pièces	9,5	8,7	11,2	9,6	11,8
3 ou 4 pièces	8,0	4,9	5,8	5,9	8,1
5 pièces ou plus	2,9	3,9	4,1	3,9	5,8
Selon le type de logement					
Maisons	5,7	4,7	4,9	4,9	7,0
Appartements	8,5	6,4	7,6	7,4	9,5

Lecture : en 2017, parmi les logements construits avant 1946, le taux de vacance est de 8,2 % en petite couronne. Il est de 8,7 % parmi les logements de 1 ou 2 pièces.
Source : Insee, recensement de la population 2017.

Elle y est notamment plus forte dans les établissements publics territoriaux de Paris Ouest La Défense (7,3 %) et Boucle Nord de Seine (7,1 %) ► **figure 2.**

En grande couronne, où se portent majoritairement les efforts de revitalisation des centres-villes et d'amélioration de l'habitat (« Action Cœur de ville » et « Petites villes de demain »), c'est en Seine-et-Marne que la vacance est la plus élevée (6,8 %), en particulier dans les espaces ruraux sous faible influence de Paris. Aux franges du département, elle peut atteindre plus de 18 % selon les communes.

Au cœur de la région, des logements vacants petits et anciens

Dans le secteur locatif privé, les mobilités résidentielles sont plus fréquentes, en particulier chez les jeunes. Ces rotations locatives engendrent des périodes d'inoccupation (**vacance « frictionnelle »**) qui sont généralement de courte durée. À Paris, où les appartements privés, petits et anciens sont prépondérants au sein du parc de logements, la vacance serait d'origine frictionnelle dans 84 % des cas. Environ 18 600 logements seraient vacants de façon **structurelle**.

En 2017, toutes formes confondues, la vacance concerne 9,5 % des logements d'une ou deux pièces, contre moins de 3 % pour les logements de cinq pièces ou plus ► **figure 3.**

En périphérie, la part des petits logements et des logements anciens est moindre. Toutefois, la vacance y est relativement élevée. C'est en grande couronne que les petits logements sont le plus souvent vacants (11,2 %), et plus particulièrement dans le département de la Seine-et-Marne (13,0 %). Le taux de vacance des logements anciens est également plus élevé dans ce département. L'habitat ancien nécessite vraisemblablement des travaux de rénovation que les propriétaires ne peuvent ou ne souhaitent pas toujours entreprendre, faute de rentabilité locative.

Dans le parc social, les mobilités résidentielles sont moins faciles, les rotations de locataires moins nombreuses. Par conséquent, la vacance des logements est plus faible : seuls 3,9 % des logements sont vacants contre 7,5 % dans les autres parcs. ●

Marie-Christine Abboudi, Nadia Boussad (Insee)



Retrouvez les données en téléchargement sur www.insee.fr

► 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 vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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 ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste).

Dans les deux premiers cas, la vacance est dite « **frictionnelle** » dans la mesure où la période d'inoccupation du logement est a priori de courte durée ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « **structurelle** ».

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les 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.

► Pour en savoir plus

- **Arènes J.-F., Tanvé G.**, « 18 600 logements durablement vacants à Paris », Apur, Note n° 206, octobre 2021.
- **Chaput K., Mosny E.**, « 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.
- **Chaput K., Jankel S., Laurent P., Roger S.**, « À Paris, quatre résidences secondaires sur dix appartiennent à des Franciliens », *Insee Analyses Île-de-France* n° 122, novembre 2020.
- **Boussad N., Wolber O.**, « 2010-2015 : en Île-de-France, les tensions sur le logement freinent la décohabitation », *Insee Flash Île-de-France* n° 32, juin 2018.
- **Vallès V.**, « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018.

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

