

VIEILLISSEMENT ET LOGEMENTS

TOME 2 - IMPACT DU VIEILLISSEMENT SUR L'OCCUPATION
ET LA LIBÉRATION DES GRANDS LOGEMENTS D'ICI 2035



OCTOBRE 2019

2.19.001



institutparisregion.fr

L'INSTITUT
PARIS
REGION

Vieillesse et Logements

2 - Impact du vieillissement sur l'occupation et la libération des grands logements d'ici 2035

Octobre 2019

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société

Directeur : Martin Omhovere

Étude coordonnée par Mariette Sagot, et réalisée par Sandrine Beaufiles (Ch1), Philippe Louchart (Ch2)

N° d'ordonnancement : 2.17.027

Crédit photo de couverture : M. Sagot, Institut Paris Region

Sommaire

Introduction	5
I – Les ressorts de l'évolution du parc de grands logements	7
I.1 Le parc de grands logements et son évolution depuis 1975.....	7
I.2 La construction, principal ressort de l'évolution des grands logements.....	11
I.3 Le renouvellement du bâti conduit à une hausse du nombre de grands logements.....	12
I.4 Une tendance vers toujours plus de grands logements à terme ?	15
II – L'impact du vieillissement sur le marché du logement en général et sur celui des grands logements en particulier	19
II.1 De plus en plus de ménages âgés de 65 ans ou plus en Île-de-France	19
II.2 Part des ménages de 65 ans ou plus : des écarts croissants entre départements franciliens....	19
II.3 Vers une baisse modérée de la mobilité résidentielle à l'horizon 2035	21
II.4 Vers une immobilisation croissante du parc de grands logements liée au vieillissement ?	21
Conclusion	29
Annexe : résultats détaillés pour l'Île-de-France et ses huit départements	31
Ile-de-France.....	32
Paris	35
Hauts-de-Seine	38
Seine-Saint-Denis	41
Val-de-Marne	44
Seine-et-Marne	47
Yvelines	50
Essonne	53
Val-d'Oise	56

Introduction

Le vieillissement attendu de la population, lié à l'avancée en âge des baby-boomers, est largement médiatisé via ses conséquences sur l'équilibre des retraites ou sur les services de santé et d'aide aux personnes âgées à mettre en place.

Les séniors étant plus souvent propriétaires de grands logements, ce vieillissement devrait affecter de façon différenciée les territoires en fonction des caractéristiques de leur parc immobilier et, dans certains cas, affecter le dynamisme du marché des grands logements. Les générations du baby-boom ont largement soutenu la demande de logements depuis plus de trois décennies mais cet effet s'estompe. Les premières générations du baby-boom nées au sortir de la 2^e guerre mondiale étaient de jeunes trentenaires au début des années quatre-vingt, les dernières, nées au début des années soixante-dix, ont autour de la quarantaine en 2018. Ces générations ont massivement accédé à la propriété. Les baby-boomers participent de la montée des séniors en villes nouvelles ou dans les secteurs périurbains qui se sont développés dans le dernier quart du siècle dernier. La mobilité étant plus faible chez les propriétaires et diminuant avec l'âge, leur avancée en âge va contribuer à la poursuite du ralentissement de la mobilité résidentielle, et d'autant plus que l'espérance de vie continue à s'allonger. Ce sont surtout les grands logements, qu'ils soient détenus en propriété ou situés dans le parc social, qui vont être immobilisés plus longtemps et dont la remise sur le marché au moment d'un déménagement ou du décès des conjoints va être différée. En 2030, les baby-boomers auront entre 55 et 84 ans. Ce n'est qu'à l'horizon 2040, que les remises sur le marché vont commencer à s'accroître du fait de la disparition progressive de ces générations.

Le tome 1 de cette étude explicitait les ressorts locaux du vieillissement de la population, en considérant l'impact de la composition du parc de logement et des étapes de l'urbanisation sur le profil par âge des habitants. Il a permis d'identifier les territoires franciliens qui ont le potentiel de vieillissement de leurs habitants le plus important. Assortie de projections localisées de personnes âgées de plus de 65 ans et plus de 85 ans à l'horizon 2035, cette analyse a mis en lumière les effets sous-jacents du parc de logement.

Ce second tome s'attache à apprécier l'impact de ce vieillissement sur l'immobilisation des grands logements dans le futur. Il considère, dans un premier temps, la localisation du parc de grands logements franciliens (4 pièces ou plus) et les ressorts de son évolution (construction, renouvellement de l'habitat) selon les secteurs. Enfin, un modèle de micro-simulation permet d'envisager quel pourrait être l'effet du vieillissement sur la disponibilité des grands logements à l'horizon 2035, du fait de leur immobilisation plus longue par leurs occupants. Deux scénarios seront testés, dont le scénario dit « Loi Grand Paris » qui table sur la construction annuelle de 70 000 logements par an d'ici 2035.

I – Les ressorts de l'évolution du parc de grands logements

La mobilité résidentielle diminuant avec l'âge, le vieillissement des générations issues du Baby-boom va s'accompagner d'un allongement des durées d'occupation de leurs logements, en majorité des logements de trois pièces ou plus en propriété ou en location dans le parc social. Les conséquences de leur avancée en âge sur le marché du logement vont dépendre du rythme de construction future mais aussi des transformations qui s'opèrent dans le parc existant.

I.1 Le parc de grands logements et son évolution depuis 1975

En 2014, selon le recensement de la population de l'Insee, 5 074 000 logements sont occupés en Île-de-France. Parmi ces logements, 2 158 000 comprennent au moins 4 pièces, soit 42,5 % du parc de résidences principales et 1 103 000 comprennent au moins 5 pièces (21,7 %). Les logements franciliens sont en moyenne plus petits qu'au niveau national : 60,6 % des résidences principales comprennent au moins 4 pièces en France métropolitaine et 35 % plus de 5 pièces.

En Île-de-France, la part des grands logements augmente en s'éloignant de la capitale. À Paris, seuls 22 % des logements occupés sont composés de 4 pièces ou plus, 37 % dans les départements de proche couronne et 59 % dans les départements de grande couronne.

I.1.1 L'augmentation du parc occupé francilien imputable aux trois-quarts à la progression des grands logements

Le parc de grands logements s'est développé continuellement depuis les années 70, en volume comme en proportion. En 40 ans, le parc occupé a augmenté de 1,4 million d'unités en Île-de-France. La moitié (47 %) de cette hausse est imputable aux logements de 5 pièces, un quart (26 %) aux logements de 4 pièces. Depuis 2000, le poids des grands logements dans l'évolution du parc francilien tend toutefois à se réduire : entre 1975 et 1999, 86 % des logements supplémentaires avaient au moins 4 pièces, 72 % entre 1999 et 2014.

Dans le même temps, le volume des logements de une et deux pièces a baissé jusqu'en 1990, de 1 479 000 en 1975 à 1 396 000 en 1990. Puis ces logements ont connu une hausse modérée.

Fig 1. Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces en Ile-de-France

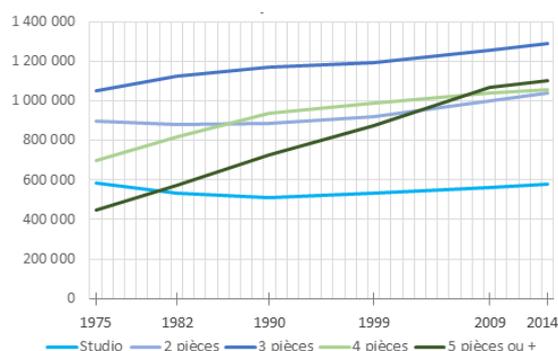
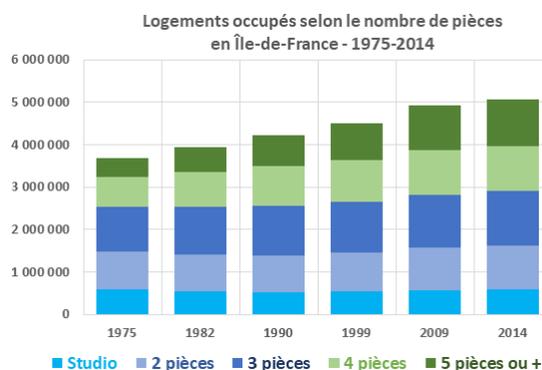


Fig2. Logements occupés selon le nombre de pièces en Ile-de-France



Source : Insee, recensement de 2014

En 2014, le nombre de logements d'une pièce rattrape seulement celui de 1975. Celui des deux pièces n'a augmenté que de 16 % entre 1975 et 2014 tandis que dans le même temps, le parc total de logements augmentait de 38 %.

1.1.2 Une progression des grands logements en lien avec le développement urbain en grande couronne

En 2014, la région compte 1 012 000 logements de 4 pièces et plus de plus qu'en 1975. Deux-tiers des grands logements supplémentaires sont apparus en grande couronne avec la création des villes nouvelles et la construction de pavillons dans le périurbain. La part des grands logements a ainsi augmenté de 5 points dans la capitale, de 8 points en proche couronne mais de 26 points en grande couronne. L'offre de grands logements en grande couronne a permis aux familles franciliennes de se loger au prix d'un éloignement de la capitale. Toutefois, ces territoires se trouvent aujourd'hui confrontés à un vieillissement marqué de leur population et à la difficulté de proposer une offre de logements diversifiée, avec davantage de petits logements, pour partie locatifs, permettant aux

ménages de dérouler leurs parcours résidentiels. Certaines communes de grande couronne, conscientes de ces enjeux, tentent de rééquilibrer leur parc de logements en le diversifiant, comme l'attestent les PLU de Montigny-le-Bretonneux et de Bussy-Saint-Georges (encadré 1).

Encadré 1 - La diversification de l'offre de logements inscrite au cœur de PLU de communes de grande couronne

Extrait du PLU de Montigny-le-Bretonneux, Diagnostic et Etat initial de l'environnement, 2010.

« La forte représentation de grands logements sur la commune, associée à un phénomène important de vieillissement de la population résidente, tend à générer progressivement des blocages dans les parcours résidentiels sur la commune, du fait du « gel » des grands logements par des ménages à 1 ou 2 personnes. Il est difficile d'évaluer la part des ménages qui choisiront alors de déménager pour un logement plus petit (et plus facile d'entretien) ce qui permettrait un renouvellement et une « reconquête » des grands logements par des familles. Malgré une offre locative de taille moyenne relativement faible (en particulier par rapport à la moyenne francilienne de locataires privés de 28 %), Montigny reste la commune de l'agglomération la plus à même d'accueillir les nouveaux ménages et les décohabitants car elle propose un parc de petits et moyens logements en location à des prix diversifiés. Reste à savoir si cette offre est suffisante et si les ménages qui s'y installent peuvent réaliser la suite de leur parcours résidentiel sur la commune. »

Extrait du PLU de Bussy-Saint-Georges, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 2012.

« La ville de Bussy Saint-Georges avait dans les années 1980 une forte proportion de logements collectifs de grande taille. Depuis plusieurs années, elle mène une politique en faveur de la diversification des types de logements sur son territoire afin de « faciliter » la ville à tous les buxangeorgiens ainsi que de les maintenir sur la commune. Il apparaît indispensable à la commune de poursuivre ses efforts afin de faciliter les parcours résidentiels des Buxangeorgiens :

- Par la réalisation de petits logements locatifs et en accession afin de permettre aux jeunes et aux étudiants de se maintenir sur la commune ou de s'y installer dans un premier logement.*
- En augmentant son offre de logements sociaux sur le territoire communal, notamment en logements bon marché (par exemple, des logements intermédiaires) et en résidences pour étudiants.*
- En réalisant des résidences spécialisées en faveur des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, voire des résidences intergénérationnelles. »*

Fig 3. Les résidences principales selon le nombre de pièces de 1975 à 2014

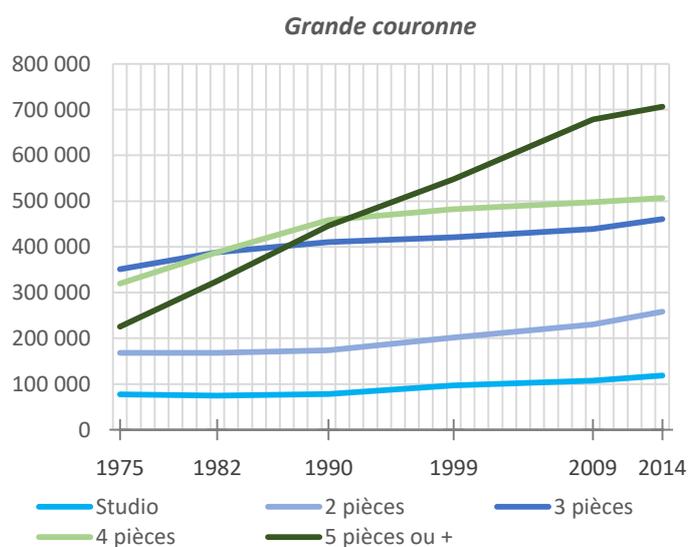
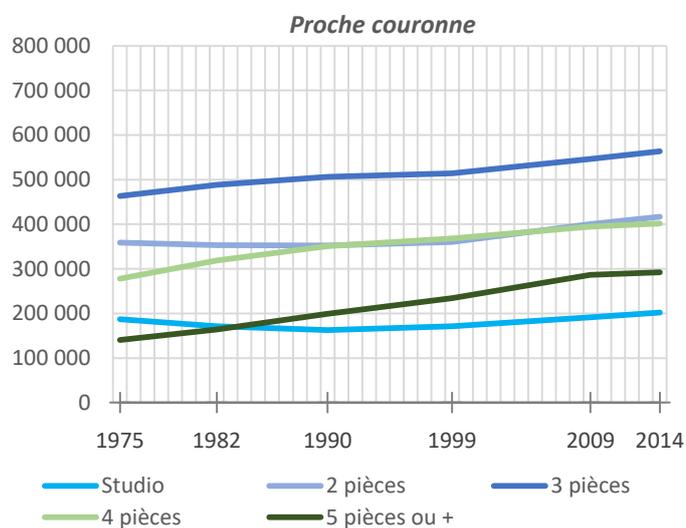
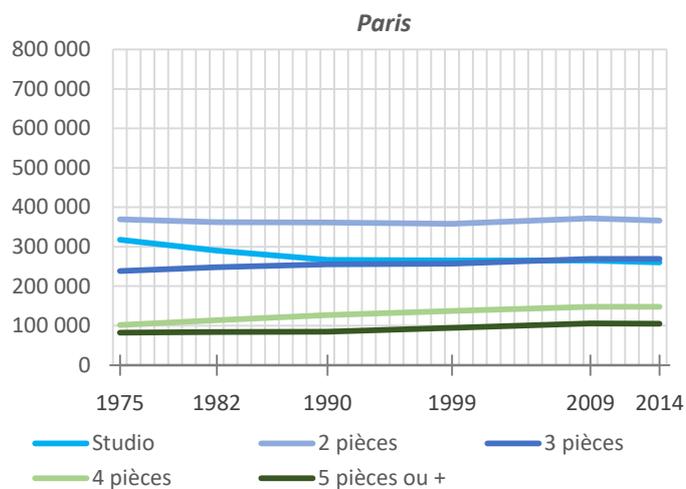
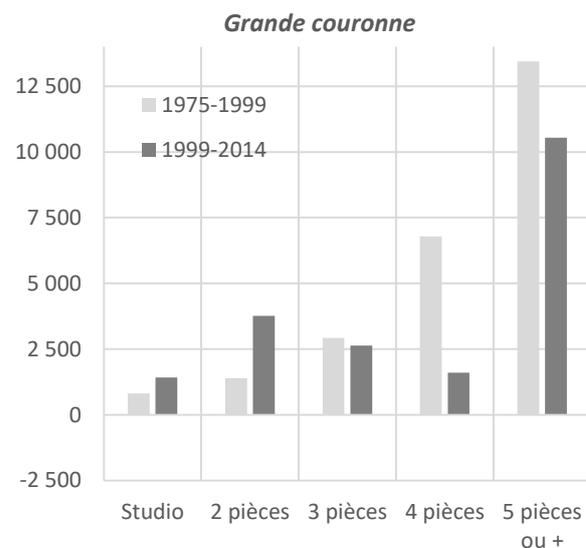
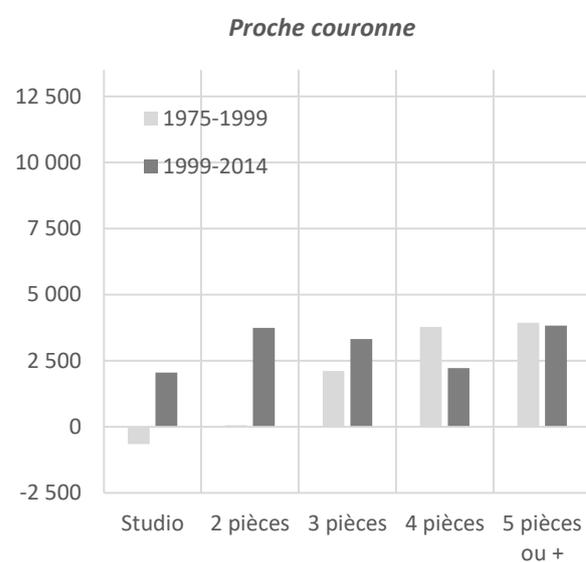
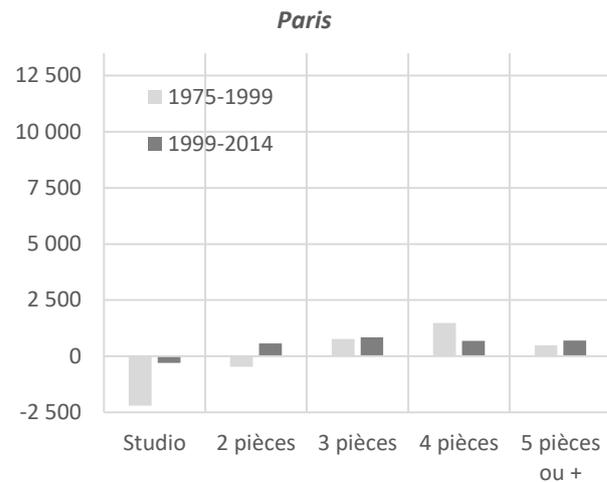


Fig 4. Variation du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces, par période



Source : Insee, recensement de 2014

1.1.4 La grande couronne s'est spécialisée dans l'offre de pavillons en propriété

Dans le contexte national, l'Île-de-France se singularise par l'importance de son habitat collectif concentré dans sa partie agglomérée, et par une proportion plus faible de propriétaires. En 2014, 72 % des logements occupés correspondent à de l'habitat collectif (43 % en France métropolitaine) et 47 % des ménages sont propriétaires ou accédants (58 % en France métropolitaine).

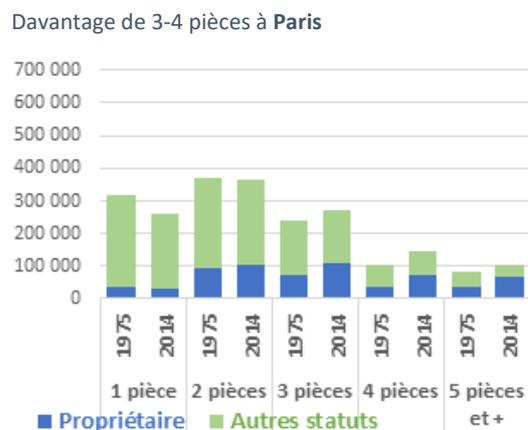
La moyenne régionale recouvre des disparités fortes entre territoires tant en termes de statut d'occupation, de nombre de pièces ou de type d'habitat, ces différentes dimensions étant étroitement liées. Ainsi, la quasi-totalité des studios et des deux pièces relèvent de l'habitat collectif pour seulement 65 % des 4 pièces et 27 % des 5 pièces ou plus. Et les grands logements sont majoritairement occupés en propriété, contrairement aux petits.

Les parts des grands logements, des propriétaires et des pavillons augmentent quand on s'éloigne de Paris. Au fil du temps, la grande couronne s'est de plus en plus spécialisée dans l'offre de grands logements qui constituent 59 % de son parc en 2014. Six ménages sur dix y sont propriétaires. Cette part est d'autant plus élevée que les logements sont grands : c'est le cas de 88 % des occupants des 5 pièces ou plus.

En comparaison, un tiers seulement des ménages parisiens sont propriétaires, 43 % en proche couronne. De la même façon, Paris ne compte que 22 % de logements occupés de 4 pièces ou plus, et la proche couronne, 37 %.

Cette spécialisation de la grande couronne dans l'offre de grands logements individuels en propriété s'est accompagnée d'une certaine uniformité des types de ménages qui s'y sont installés, plutôt des familles avec enfant(s), et ce dans un laps de temps limité, avec comme conséquence un vieillissement marqué de ces territoires quelques décennies plus tard.

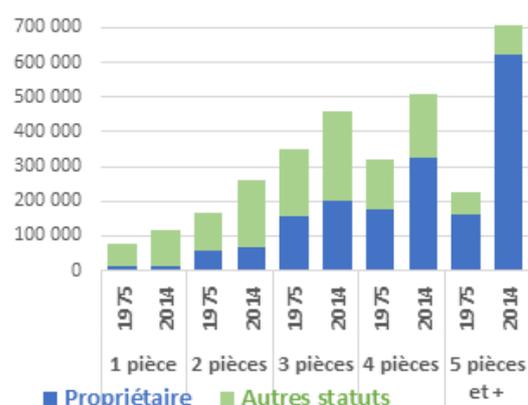
Fig 5. Bond des grands logements en propriété en grande couronne depuis 40 ans



Hausse des différents types de logements en petite couronne



Forte progression des grands logements en grande couronne



Source : Insee, recensement de 1975 et 2014

1.2 La construction, principal ressort de l'évolution des grands logements

Deux sources permettent de suivre la construction : SIT@DEL2 et les recensements de la population. Si la première est plus précise quant aux volumes de logements commencés et livrés, la seconde apporte des informations plus détaillées sur la structure des nouveaux logements livrés comme le statut d'occupation, le nombre de pièces ou le type de bâti (encadré 2).

1.2.1 Une construction qui retrouve les niveaux élevés observés au début des années 70

La construction de logements en Île-de-France a enregistré des évolutions très amples au cours des quarante dernières années. Après le pic du début des années 1970, soutenu par le développement des villes nouvelles, la périurbanisation et les programmes de logements sociaux, où plus de 80 000 logements sont livrés chaque année, la construction ne cesse de diminuer jusqu'au

Encadré 2 - Les sources d'information sur l'évolution de la construction

SIT@DEL2 – Toute opération de construction nécessite, de la part du porteur de projet, d'instruire une demande de permis de construire auprès de la mairie du lieu d'implantation. Pour disposer de statistiques sur la construction de logements neufs, l'Etat collecte depuis plusieurs dizaines d'années des informations sur les permis de construire (localisation, type d'habitat, surface, date d'autorisation, d'ouverture de chantier, d'annulation ou de fin de chantier...). Ces informations sont rassemblées dans une base dénommée Sitadel2, qui fait suite aux bases Siroco (1972-1985), Siclone (1986-1997) et Sitadel (1998-2008). Les informations sont collectées auprès des services instructeurs (mairies et services déconcentrés de l'Etat dans les petites communes), puis rassemblées par les services statistiques des Directions régionales de l'équipement. Elles sont ensuite transmises au service de l'observation et des statistiques (Soes) du ministère du logement, chargé de la diffusion de l'ensemble des statistiques au niveau national.

Les données diffusées concernent les logements autorisés et les logements commencés exprimés en date de prise en compte (DPC), c'est-à-dire la date où elles sont saisies par l'administration, et en date réelle (DR), c'est-à-dire la date inscrite dans les documents d'autorisation, d'ouverture et de fin de chantier. Il faut attendre deux à trois ans pour stabiliser les séries en date réelle.

Depuis 2009, la collecte des informations s'est détériorée suite aux modifications du droit du sol (instruction du dossier transférée de l'Etat aux collectivités) et à la refonte du système de collecte. Pour pallier cet inconvénient, et disposer d'une statistique permettant de rendre compte plus rapidement de la construction récente, le ministère vient de développer une nouvelle série de données appelée « DR+ », en date réelle, basée sur l'analyse des liens entre « DPC » et « DR » augmentée d'une estimation du déficit des remontées des logements commencés. Il en résulte une réévaluation du nombre de logements commencés. La nouvelle série « DR+ » vise donc à améliorer le suivi conjoncturel actuel à un niveau géographique relativement large (département dans un premier temps, EPCI dans un deuxième temps). A terme, Sitadel2 vise une collecte exhaustive des informations à l'échelon communal.

Les recensements - Suivre le niveau de la construction en Île-de-France à partir du recensement de la population s'est complexifié avec la mise en place des enquêtes annuelles de recensement. Le nouveau dispositif est glissant : seules un cinquième des communes de moins de 10 000 habitants sont enquêtées chaque année et 8 % des logements dans les communes de plus de 10 000 habitants. Le nouveau dispositif nécessite un délai de 5 ans pour recenser les logements neufs apparus au cours d'un cycle et le résultat ne représente qu'une estimation. Malgré tout, son avantage est d'apporter des informations sur la nature des logements construits récemment dont le nombre de pièces.

Les résultats de la construction à partir des anciens recensements de la population représentent une moyenne annuelle au cours d'une période intercensitaire (de 6 à 9 ans selon les périodes) et lissent donc les évolutions au cours d'une période.

milieu des années 1980 où elle atteint un niveau historiquement bas avec moins de 40 000 logements mis en chantier en 1984. Remontée à plus de 55 000 logements par an au tournant des années 1990, elle accuse une nouvelle baisse pendant une dizaine d'années, et atteint son plus bas niveau en 2003 avec moins de 35 000 logements commencés. Depuis cette date, elle retrouve une dynamique favorable en dépit de la crise bancaire amorcée en 2008 [Guillouet et alii, 2017].

1.2.2 Quatre logements construits sur dix ont quatre pièces ou plus depuis les années 90

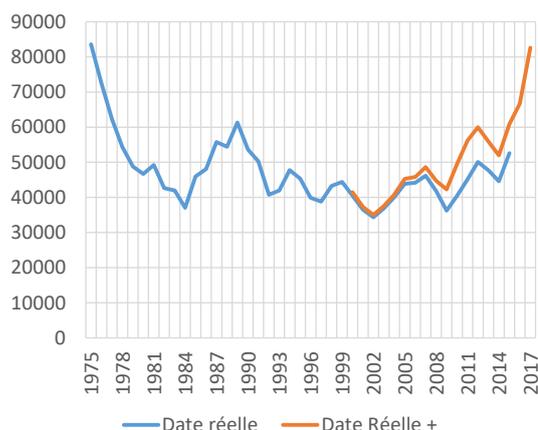
La part des logements de 4 pièces ou plus dans la construction a atteint un maximum dans les années quatre-vingt (55 %). Depuis, elle tend à se réduire et atteint 39 % entre 2006 et 2012 (fig 7). En volume, la construction de logements de quatre pièces ou plus a été divisé par trois entre le début des années 70 et le début des années 2000. Il s'est construit 14 400 grands logements par an entre 1999 et 2006 et 12 700 entre 2006 et 2012, contre 43 000 entre 1968 et 1975.

Les communes de grande couronne ont contribué à la construction de la moitié des logements neufs au cours de la période 1968-2012 mais des deux-tiers des logements de 4 pièces ou plus. La part de la proche couronne dans la construction de 4 pièces ou plus se situe à 28 %, celle de Paris à seulement 6 %. La baisse de la construction de grands logements est perceptible dans tous ces territoires. De sorte que sur la période récente, 2006-2012, les communes de grande couronne continuent d'accueillir plus des deux-tiers de la construction neuve de grands logements.

1.3 Le renouvellement du bâti conduit à une hausse du nombre de grands logements

L'espace bâti de la ville est en perpétuelle transformation. La construction de nouveaux logements et la destruction des éléments les plus vétustes n'en sont que les éléments les plus visibles. Derrière les façades des

Fig 6. Logements commencés en Ile-de-France, 1975-2017 (en date réelle)



Source: SDES, SIT@DEL2 (Encadré 2)

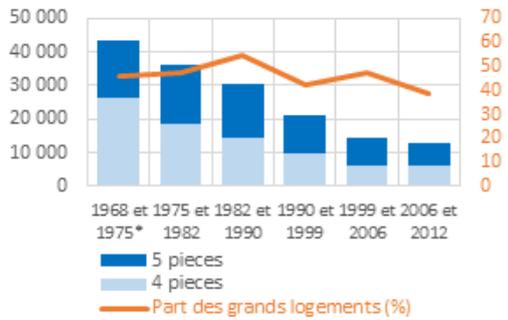
immeubles se cache aussi un jeu ininterrompu de transformations de logements – fusion de petits logements en un logement plus vaste, extension physique de maisons ou au contraire partage de grands logements – et de changements d'usage. Tel logement se transforme en cabinet médical, tel autre, souvent en rez-de-chaussée, en commerce ou en bureau. Les mouvements inverses de transformation de locaux à vocation professionnelle en logements existent aussi.

L'ensemble de ces flux conduit à faire disparaître des petits logements et à faire apparaître des grands logements.

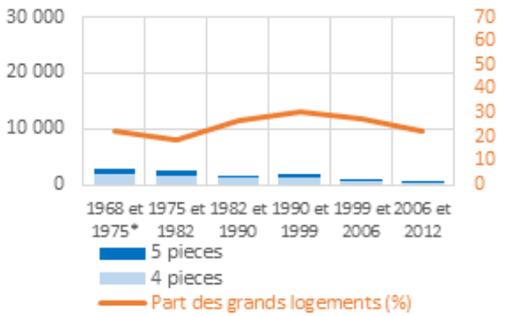
Si la définition du renouvellement du parc de logements est précise, sa mesure reste incertaine. Les données sur les démolitions, les transformations et changements d'usage, via les permis délivrés, sont lacunaires. En conséquence, le renouvellement n'est pas directement observé mais déduit. Il s'agit de l'évolution du parc de logements entre deux recensements qui n'est pas due à la construction neuve (encadré 3).

Fig 7. Volume et part des grands logements construits chaque année

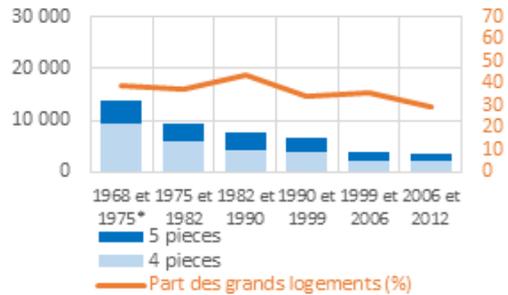
Ile-de-France



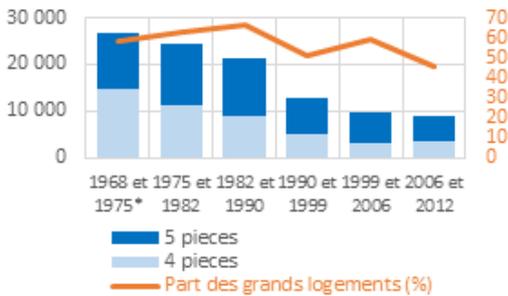
Paris



Proche couronne



Grande couronne

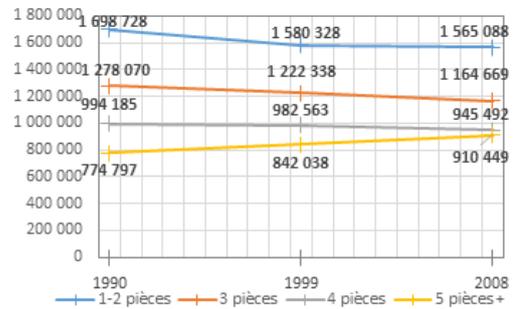


Source : Insee, Recensements de la population de 1975 à 2014

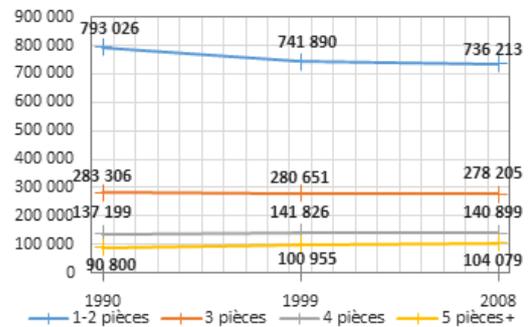
Pour les périodes 1999-2006 et 2006-2012, la construction dans le recensement est très probablement sous-estimée en raison de la nouvelle méthode de collecte des logements neufs dans le recensement rénové. Toutefois, le recensement devrait mieux appréhender la part de cette construction par nombre de pièces.

Fig 8. : Logements construits avant 1990 par nombre de pièces en 1990, 1999 et 2008

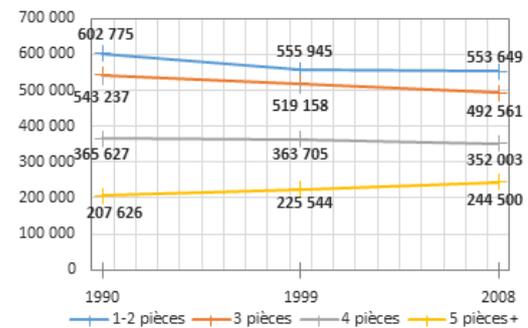
Ile-de-France



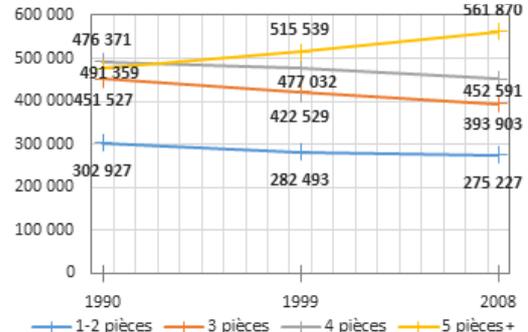
Paris



Proche couronne



Grande couronne



Sources : Insee, RP 1990, 1999 et 2008

1.3.1 Par le biais du renouvellement, le parc de logements de 5 pièces ou plus construits avant 1990 a gagné 7 500 logements par an depuis 1990

En raison des difficultés d'estimation du renouvellement avec la mise en place du nouveau recensement, l'analyse du renouvellement porte sur les logements construits avant 1990 à travers les recensements de 1990, 1999 et 2008.

En 1990, l'Île-de-France comptait 4 746 000 logements, dont 36 % de petits logements (1-2 pièces), 27 % de trois pièces, 21 % de quatre pièces et 16 % de cinq pièces et plus. En 2008, soit 18 ans plus tard, dans ce parc construit avant 1990, le nombre de petits logements a baissé au profit des grands. Globalement ce parc a perdu 160 000 logements, soit 3,4 % des logements existants en 1999. Le nombre de petits logements d'une ou deux pièces a baissé de 133 600 unités, par destruction, fusion en un plus grand logement ou par ajout de pièces (fig 8). Les éventuelles scissions de grands logements en vue de mise en location dans un

contexte de marché immobilier tendu ne compensent pas ces mouvements. Le nombre de trois et quatre pièces a baissé respectivement de 113 000 unités et 49 000 unités. À l'inverse le nombre de grands logements de cinq pièces ou plus a augmenté de 135 600 unités, soit 7 500 grands logements « réapparaissant » chaque année du fait du renouvellement du parc. Ce volume ne concerne que les logements construits avant 1990 et n'intègre pas les phénomènes de renouvellement, plus rares, qui porteraient sur les logements construits depuis lors.

Ce mouvement s'opère sur tous les territoires de la région. Il est toutefois plus marqué dans les communes de grande couronne qu'à Paris et en petite couronne [tableau 1]. Ainsi, le parc de petits logements a diminué de 57 000 logements à Paris, 49 000 en proche couronne et 28 000 en grande couronne entre 1990 et 2008. Le nombre de logements de 3 pièces s'est réduit partout. Le recul des 4 pièces est plus atténué, Paris se différenciant par une très légère hausse de ce parc (+3 700 logements en

Encadré 3 - La mesure du renouvellement à partir des recensements

Le renouvellement est estimé par différence entre la variation du parc de logements et la construction. Son évaluation est sensible à de nombreux facteurs exogènes telles que la différence d'exhaustivité des recensements ou encore les imprécisions concernant la mesure de la construction de logements.

A ces facteurs s'ajoutent des difficultés liées au changement du mode de collecte du recensement. Les recensements antérieurs à 2006 permettaient de connaître l'ensemble des logements achevés depuis le recensement précédent par année d'achèvement (l'équivalent de la construction neuve par année) et d'évaluer le renouvellement par comparaison entre le nombre de logements observés lors de deux recensements consécutifs. Avec le nouveau dispositif de recensement, glissant sur 5 années, mis en place depuis 2004, l'évolution du parc de logements est estimée quelle que soit la taille de la commune. Les communes de plus de 10 000 habitants sont recensées avec un taux de sondage de 8 % chaque année pendant 5 ans, ce qui ne permet pas de couvrir exhaustivement la construction. Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées exhaustivement une fois tous les cinq ans seulement. Si une commune est recensée au début de la première année d'un cycle – par exemple 2006 pour le recensement de 2008 - la quasi-totalité de la construction fait défaut entre 2006 et la date du recensement.

La mesure du renouvellement et son évolution dans le temps se sont encore complexifiées lors du recensement de 2014 avec une modification des modalités de la variable sur la date d'achèvement du logement. Il n'est plus possible de suivre le parc de logements sur longue période selon sa date de construction. Jusqu'au recensement de 2008, les dates d'achèvement des logements étaient les suivantes : Avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1981, de 1982 à 1989, de 1990 à 1998, en 1999 ou après. Elles sont désormais les suivantes : Avant 1918, de 1919 à 1945, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, de 1991 à 2005, en 2006 ou après.

18 ans). La hausse du nombre de cinq pièces ou plus est générale, la grande couronne concentrant 63 % des très grands logements qui sont « réapparus ».

Au niveau régional, parmi les 135 600 logements de 5 pièces et plus apparus au cours de la période 1990-2008, 90 % correspondent à des maisons individuelles. Cette croissance s'est réalisée au détriment des maisons de deux à quatre pièces, probablement par agrandissement.

À Paris, 90 % des logements de 5 pièces et plus apparus entre 1990 et 2011 sont des appartements. Cette évolution rend compte des fusions d'appartements de une à trois pièces dont le nombre a diminué de 60 000 unités au cours de la période ou d'annexions de studios à de grands logements.

Sur le reste du territoire régional, la croissance de grands logements sous l'effet du renouvellement concerne essentiellement les maisons. En grande couronne, les appartements de 4 et 5 pièces y ont même diminué au profit d'appartements de deux pièces, probablement par scission. Au regard de la relative rareté des petits logements en grande couronne, ce mouvement semble correspondre pour partie à une stratégie de mise en location, avec le risque de voir se développer un parc indigne.

À l'horizon 2030, le nombre de logements de 5 pièces et plus pourrait augmenter de 206 000 unités sous l'effet du renouvellement si celui-ci s'opère selon le schéma des années 1990-99 et de 193 000 si c'est celui des années 1999-2008 qui prévaut. Ce qui représente un ajout annuel de logements de cinq pièces ou plus respectivement de 8 800 à 9 300 du seul fait du renouvellement du parc construit avant 1990. Parallèlement, le nombre de petits logements (1-2 pièces), diminuerait de 252 000 (poursuite des tendances observées entre 1990 et 1999) à 35 000 (poursuite des tendances observées entre 1999 et 2008).

1.3.2 Le renouvellement concourt à 20 % de la croissance du parc de grands logements

Entre 1990 et 2008, le parc de grands logements franciliens (4 pièces et plus) s'est accru de 438 000 unités, soit une croissance de + 24,8% (tableau 2). Parmi ces grands logements supplémentaires, huit sur dix résultent de la construction neuve (351 000 logements) et deux sur dix du renouvellement du parc par fusion ou agrandissement (87 000 logements). Paris se distingue par l'importance du renouvellement dans la hausse du nombre de grands logements (41 %) en raison de la densité de son bâti qui limite les opérations urbaines de construction. Dans les autres départements, la part du renouvellement est beaucoup plus faible et varie de 16,3% dans l'Essonne à 19 % dans le Val d'Oise.

1.4 Une tendance vers toujours plus de grands logements à terme ?

Au cours des quarante dernières années, l'offre de grands logements s'est nettement développée sous les effets conjugués de la construction et du renouvellement, permettant aux familles de se loger dans des conditions adéquates et apportant plus d'espace et de confort aux ménages. Les logements de 4 pièces ou plus constituaient 31 % du parc de logements franciliens en 1975, 43 % en 2014.

Cette évolution correspond à une période où les générations nombreuses du baby-boom arrivaient aux âges de mise en couple et de formation des familles. Elle a permis aux familles de trouver des logements correspondant davantage à la taille des ménages et de rencontrer leur désir de devenir propriétaire de maison individuelle.

Les tendances actuelles sont, toutefois, à une baisse du poids des grands logements dans la construction neuve.

Tab 1- Parc de logements francilien construits avant 1990 selon le type de logement et le nombre de pièces : évolution entre 1990 et 2008

	Maisons (construites avant 1990)					Appartements (construits avant 1990)					Ensemble				
	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	5 pièces et plus	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	5 pièces et plus	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	5 pièces et plus
Paris	-375	-804	-378	145	1 387	-43 861	-11 773	-4 723	3 555	11 892	-44 236	-12 577	-5 101	3 700	13 279
Proche couronne	-3 134	-14 841	-26 371	-4 362	32 826	-19 584	-11 567	-24 305	-9 263	4 048	-22 718	-26 408	-50 676	-13 624	36 874
Grande couronne	-7 675	-27 412	-52 837	-29 364	88 516	-2 068	9 455	-4 787	-9 404	-3 017	-9 743	-17 958	-57 624	-38 768	85 499
Île-de-France	-11 184	-43 057	-79 586	-33 580	122 729	-65 513	-13 886	-33 815	-15 113	12 922	-76 697	-56 943	-113 401	-48 693	135 652

Tab 2- Composantes de l'évolution du parc de grands logements (4 pièces ou plus) entre 1990 et 2008

Evolution 1990-2008	Evolution du nombre de logements de 4 pièces ou plus	Construction de 4 pièces ou plus	Renouvellement de 4 pièces ou plus
Paris	41 823	24 845	16 978
Seine-et-Marne	85 925	71 446	14 479
Yvelines	65 369	53 139	12 230
Essonne	61 175	51 196	9 979
Hauts-de-Seine	52 854	42 952	9 903
Seine-Saint-Denis	36 349	30 194	6 156
Val de Marne	41 617	34 426	7 191
Val d'Oise	52 846	42 804	10 042
Île-de-France	437 959	351 001	86 959

Source : Insee, recensements de 1990 et 2008

À l'avenir, toutefois, les grands logements seront de plus en plus souvent occupés par des petits ménages vieillissant dans leur logement, et d'autant plus que les personnes âgées désirent avant tout rester dans leur domicile. La part des personnes âgées de plus de 85 ans accueillies en institution est, en effet, restée stable depuis 40 ans. Cette immobilisation de grands logements ne risque-t-elle pas de s'accompagner d'une certaine raréfaction de ce type de logements sur le marché immobilier et d'une insatisfaction d'une partie de la demande de ménages d'âges actifs ? Avant de pouvoir donner quelques éléments de réponse dans la dernière partie, il convient de considérer que les changements démographiques et de modes de vie ne vont pas tous dans le sens du toujours plus d'espace dans les logements.

Ces changements sont à l'origine d'une baisse de la taille moyenne des ménages et conditionnent une demande plus diversifiée. Certaines évolutions sous-tendent un moindre besoin de grands logements : baisse des familles nombreuses ; augmentation des personnes vivant seules ; hausse du nombre de familles monoparentales avec l'augmentation des divorces et des séparations ; vieillissement de la population. De l'autre, le coût des logements et l'instabilité des unions s'accompagnent aussi d'une demande de grands logements : cohabitation de plus en plus fréquente ; hausse des familles recomposées.

Les grands logements sont, par ailleurs, situés majoritairement en grande couronne. Le mode de vie péri-urbain, loin des commodités urbaines et nécessitant des temps de déplacement plus longs et une consommation

énergétique plus élevée au quotidien, va-t-il rester toujours aussi attractif ? À l'inverse, ces inconvénients pourraient être contournés par le développement du télétravail, du e-commerce, ou la mise en service complète du Grand Paris Express à l'horizon 2035 qui raccourcira le temps de déplacement dans certains territoires de grande couronne.

Enfin, les séniors d'aujourd'hui, beaucoup plus périurbains que leurs aînés, auront-ils les mêmes comportements résidentiels qu'eux avec l'avancée en âge ? L'éloignement des

services de santé ou des commerces sera plus souvent ressenti, et d'autant plus chez les plus âgés en mauvaise santé. La vieillesse peut aussi nécessiter des adaptations du domicile que tous ne pourront pas se permettre. À l'avenir, davantage de propriétaires pourraient ainsi choisir de vendre pour acheter un logement plus petit, mieux adapté, moins cher et plus central. L'érosion du pouvoir d'achat des retraites et/ou la volonté d'aider leurs enfants ou petits-enfants pourraient les inciter à vendre pour faire face à leurs besoins ou anticiper leur succession.

II – L'impact du vieillissement sur le marché du logement en général et sur celui des grands logements en particulier

II.1 De plus en plus de ménages âgés de 65 ans ou plus en Île-de-France

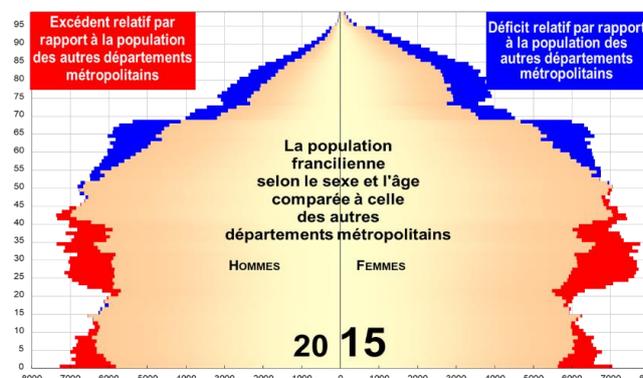
Plus jeune que celle des autres régions françaises, la population francilienne est pourtant appelée à vieillir (fig 9 à 11). Selon les scénarios retenus, l'Île-de-France voit sa population augmenter, de 1 à 1,4 million de personnes en plus entre 2015 et 2035, mais surtout vieillir [Chantoiseau et alii, 2018]. Dans le scénario dit « bas », 75 % du million de personnes supplémentaires qui vivraient en Île-de-France en 2035 seraient âgées de 65 ans ou plus (contre 53 % des 1,4 million attendus dans le scénario dit « loi grand Paris »).

Parallèlement, de plus en plus de logements seront occupés par des personnes retraitées ou proche de la retraite. Dans le scénario bas, la totalité des 575 000 ménages supplémentaires qui vivront en Île-de-France en 2035 auront à leur tête une personne âgée de 60 ans ou plus (88 % auront 65 ans ou plus). Dans le scénario dit loi Grand Paris, le nombre total de ménages progresse davantage (+820 000) et le vieillissement apparaît moins prononcé : près des trois quarts des ménages supplémentaires auraient à leur tête une personne âgée de 60 ans ou plus (62 % auraient 65 ans ou plus). Les ménages de 65 ans ou plus représenteraient 28,2 % des ménages franciliens en 2035 (contre 29,4 % dans le scénario bas et 22,7 % en 2015).

II.2 Part des ménages de 65 ans ou plus : des écarts croissants entre départements franciliens

La part des ménages de 65 ans ou plus varie peu d'un département à l'autre en 2015. L'écart est de cinq points entre la Seine-Saint-Denis, où cette part est minimale (20,1 %) et les Yvelines, où elle est maximale (25,4 %). À l'horizon 2035, ces deux départements restent aux deux extrêmes mais avec un écart accru, de l'ordre de 8 à 9 points, entre la Seine-Saint-Denis (23,6 % à 25,0 %) et les Yvelines (31,9 % à 33,9 %) (fig 12 et 13).

Fig 9. Île-de-France 2015 : une population plus jeune que celle des autres régions françaises ...



Source : Insee, recensement de 2015

Fig 10. ... mais qui est appelée à vieillir, davantage dans le scénario dit « Bas » ...

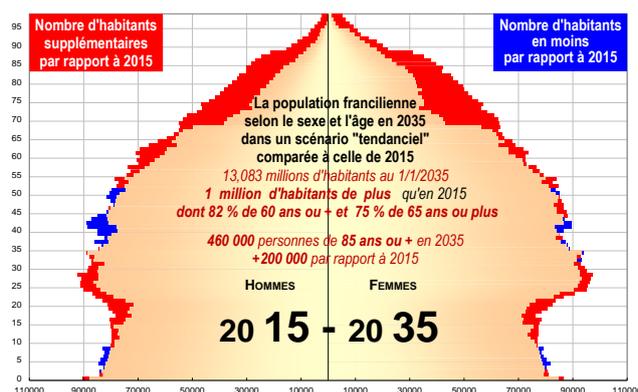
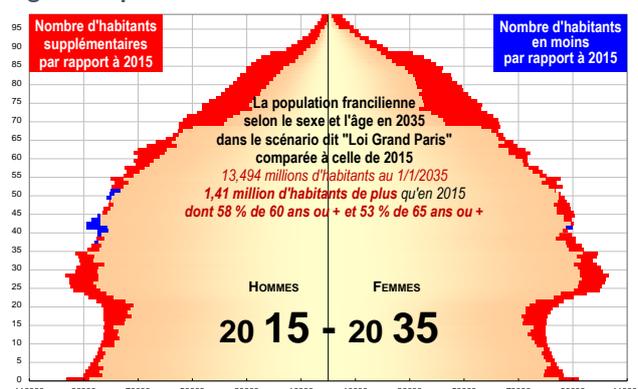


Fig 11. ... que dans le scénario dit « loi Grand Paris »



Sources : Insee, recensement de 2015 et DR Insee Île-de-France, IAU-îdF, Apur, Drieh et Drihl https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf

Voir : Chantoiseau B., Chometon E., Ciesielski H., Louchart Ph., Poncelet Th., Roger S., Wittmann A.-L., « Évolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France - Deux scénarios à l'horizon 2035 », Insee Analyses Île-de-France n° 90, décembre 2018

Fig 12. Île-de-France : évolution de la part de ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus entre 2015 et 2035 selon deux scénarios

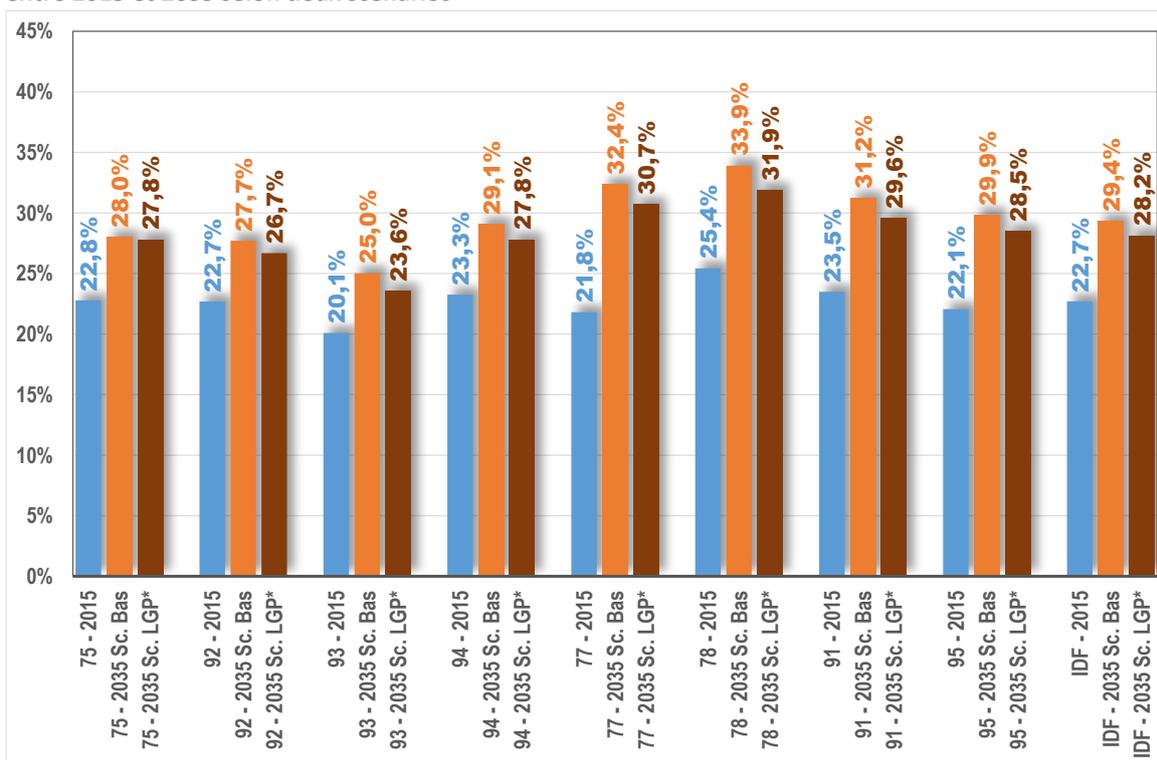
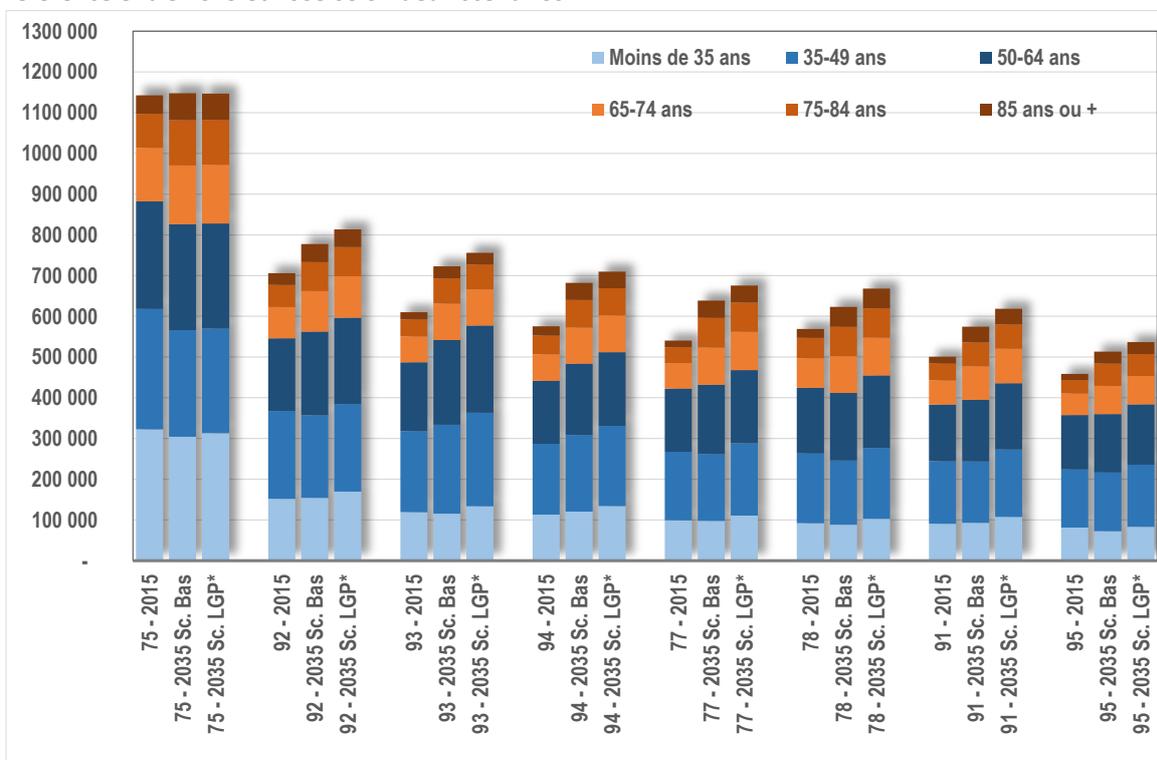


Fig 13. Île-de-France : évolution par département du nombre de ménages selon l'âge de sa personne de référence entre 2015 et 2035 selon deux scénarios



* Scénario dit « Loi Grand Paris »

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

II.3 Vers une baisse modérée de la mobilité résidentielle à l'horizon 2035

La mobilité résidentielle diminue fortement avec l'âge des occupants (fig. 14). Le vieillissement annoncé de la population francilienne devrait donc s'accompagner d'une baisse de la mobilité résidentielle en Île-de-France, de l'ordre de 0,7 à 1,1 point selon le scénario de construction de logements neufs retenu, toutes choses égales par ailleurs.

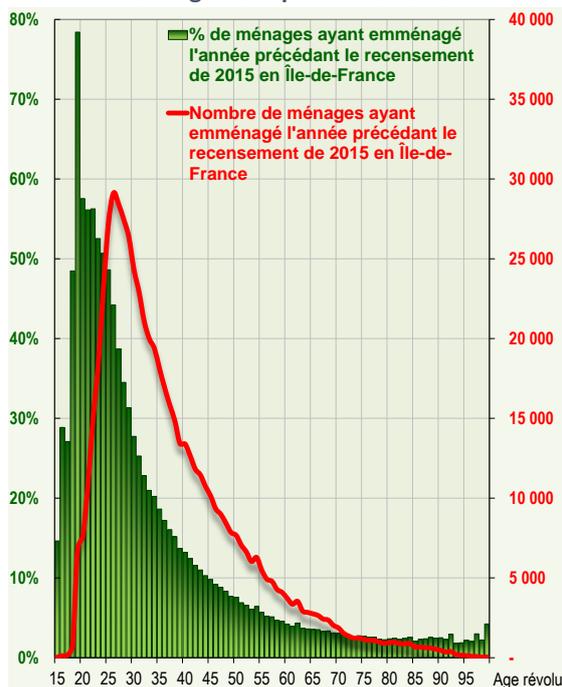
Les simulations faites montrent que la part des ménages mobiles en Île-de-France pourrait passer de 12,2 % en 2015 à 11,4 % en 2035 dans le scénario loi Grand Paris, qui prévoit la construction annuelle de 70 000 logements, voire tomber à 11,0 % dans le scénario dit « bas » de construction (50 000 logements neufs par an), du fait du seul impact du vieillissement de la population (fig. 15).

II.4 Vers une immobilisation croissante du parc de grands logements liée au vieillissement ?

De plus en plus de ménages franciliens de 50 ans ou plus vivent aujourd'hui, et vivront demain, dans de grands logements. Or, si la mobilité résidentielle décroît fortement avec l'âge, elle est aussi d'autant plus faible que les ménages occupent des grands logements, dont ils sont propriétaires ou locataires dans le parc social. En 2015, 86 % des ménages franciliens qui ont 65 ans ou plus sont soit propriétaires (66 %), soit logés dans le parc social (20 %). Près de la moitié vivent dans un logements de 4 pièces ou plus dont ils sont propriétaires (42 %) ou qu'ils louent dans le parc social (6 %). Il en va de même des générations qui en 2015 ont entre 45 et 64 ans et arriveront à l'âge de 65 ans d'ici 2035.

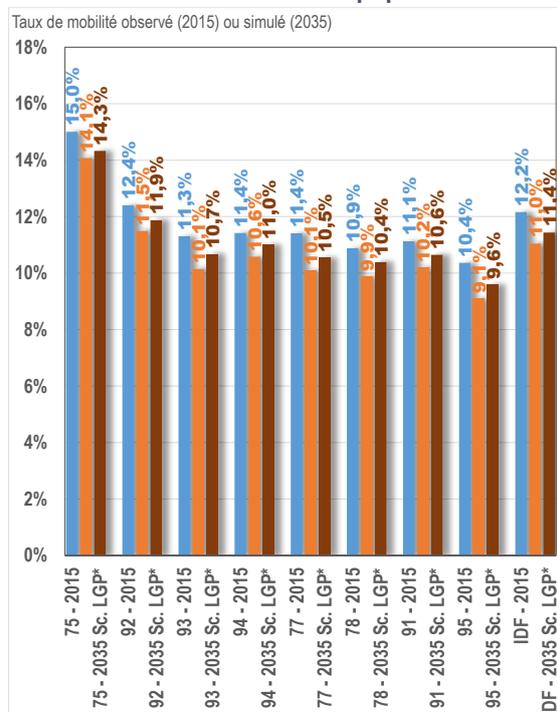
Avec le vieillissement, la mobilité devrait se réduire et les durées d'occupation s'allonger. C'est déjà le cas entre 2006 et 2015 où la part des ménages propriétaires d'une résidence principale de 4 pièces ou plus dans laquelle ils vivent depuis au moins 10 ans s'est accrue de 7 points, passant de 60 % à 67 %. Cette même part s'est accrue de 6 points parmi ceux qui louent un logement social de 4 pièces ou plus, passant de 54 % en 2006 à 60 % en 2015.

Fig 14. Île-de-France : la mobilité résidentielle diminue avec l'âge de la personne de référence



Source : Insee, recensement de 2015

Fig 15. Île-de-France : la mobilité résidentielle en 2015 et son évolution possible à l'horizon 2035 du seul fait du vieillissement de la population



Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Encadré 5 - Simulation de l'occupation du parc de logements en Île-de-France à l'horizon 2035

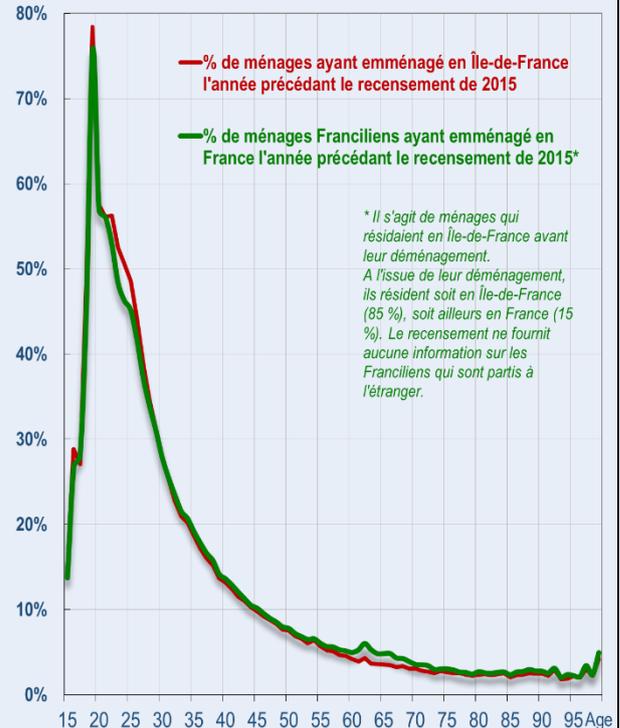
Pour simuler l'occupation future du parc de logements en Île-de-France par les ménages âgés, un modèle de micro-simulation simplifié a été développé par l'IAU îdF. Il consiste à faire vieillir, chaque année la personne de référence de chacun des 2 475 787 ménages franciliens recensés en 2015 ainsi que son éventuel conjoint et à simuler leur éventuel décès ou déménagement en fonction des probabilités de migrer et de décéder retenues.

Les probabilités de migrer chaque année ont été calculées selon l'âge de la personne, le statut d'occupation et le nombre de pièces du logement qu'elle occupe à l'issue du déménagement à partir des données du recensement de 2015 sur la mobilité des ménages franciliens (Fig. 16). Elles ont été lissées puis posées constantes en simulation.

Les probabilités de décès sont quant à elles calculées par sexe et âge. Elles varient chaque année jusqu'en 2035 et sont identiques à celles utilisées pour les simulations de population et de logements à l'horizon 2035.

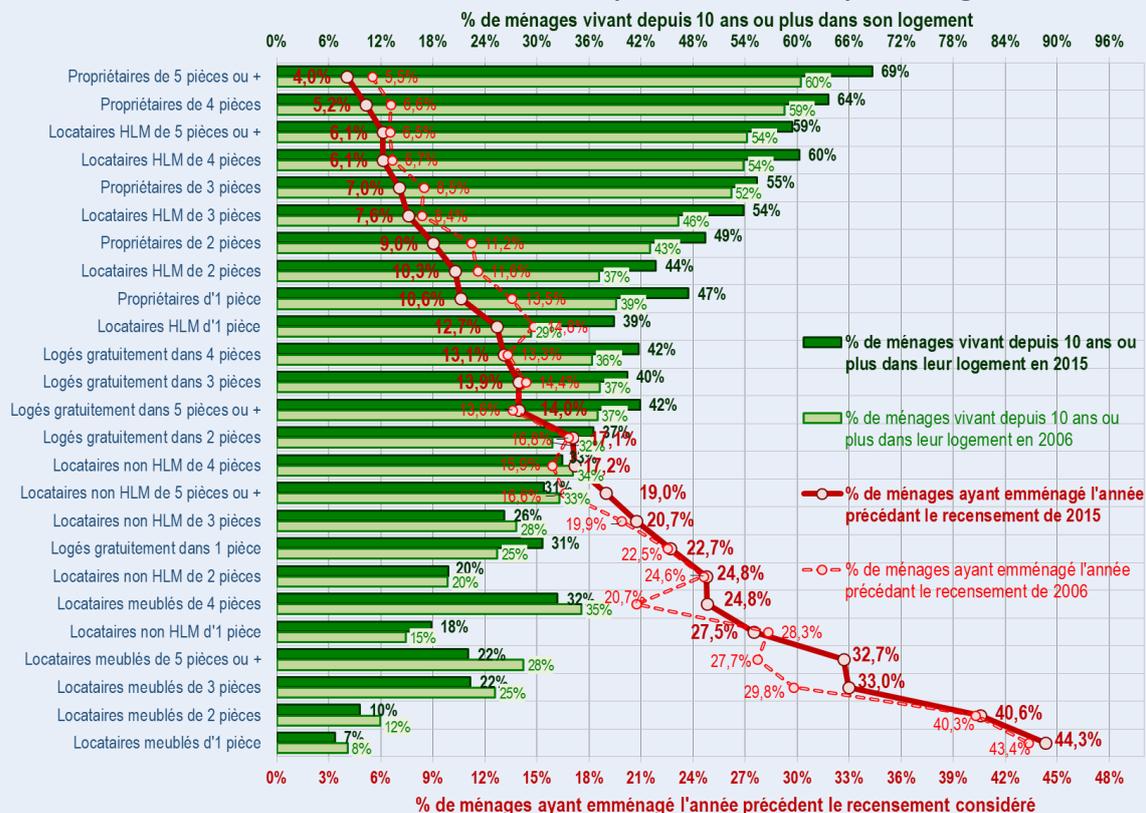
Les logements libérés chaque année sont ceux dont la personne de référence a migré ou est décédée s'il n'y a pas de conjoint survivant. En présence d'un conjoint survivant, celui-ci devient personne de référence du ménage et continue d'occuper le logement jusqu'à son éventuel déménagement ou décès.

Fig 16 La mobilité résidentielle réelle des Franciliens entre 55 et 75 ans un peu plus élevée que celle observée en Île-de-France du fait des migrations liées à la retraite



Source : Insee, recensement de 2015, traitement IAU îdF

Fig 17. Île-de-France : la mobilité résidentielle selon le statut d'occupation et le nombre de pièces du logement



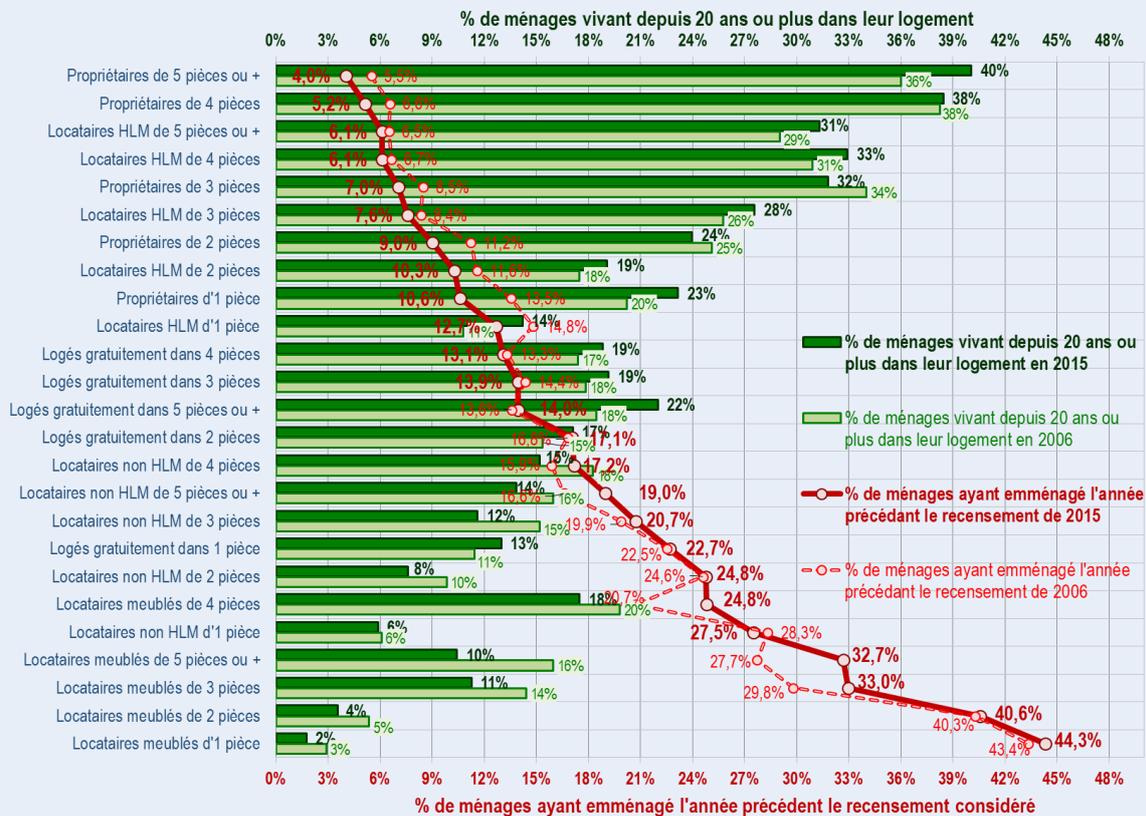
Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2015 – Traitement IAU îdF

Encadré 5 (suite)

Le modèle de micro-simulation développé par l'IAU idF est un modèle simplifié dans la mesure où il ne s'agit pas d'une véritable maquette du fonctionnement du marché immobilier francilien. Il faudrait pour cela connaître le statut d'occupation antérieur du logement quitté par le ménage. Or seul le statut d'occupation du logement actuel est connu au recensement. L'enquête nationale logement est la seule à fournir cette information mais l'échantillon est trop faible pour pouvoir calculer des probabilités de migrer selon le sexe et l'âge de la personne de référence et les statuts d'occupation antérieur et actuel des logements. En outre, la mobilité mesurée n'est pas annuelle comme au recensement puisqu'il s'agit de celle intervenue au cours des quatre dernières années.

Le modèle de micro-simulation développé permet surtout de simuler le nombre de ménages qui seront encore présents dans leur logement actuel à l'horizon 2035 selon leur âge en 2035 et selon le statut d'occupation et le nombre de pièces de ce logement en 2015. Le modèle permet aussi de connaître le nombre et les caractéristiques des logements qui se libéreront au moins une fois durant cette période. Il ne permet pas, en revanche, de simuler la formation de nouveaux ménages par les jeunes qui quittent leurs parents ou par des ménages déjà constitués vivant séparément et qui vont vivre sous un même toit.

Il s'agit enfin d'un raisonnement toutes choses égales par ailleurs puisque le modèle est statique. L'éventuelle hausse de la mobilité résidentielle suite à une construction de logements neufs de 70 000 par an, telle qu'elle est envisagée dans le scénario Loi Grand Paris, n'est pas prise en compte par exemple. De nombreux autres facteurs pouvant influencer les probabilités de déménager ne sont pas pris en compte, comme une gestion plus active de l'occupation du parc social ou l'évolution des conditions de financement ou d'octroi des prêts immobiliers, des prix immobiliers, du niveau de vie des retraités, etc.



Pour simuler l'impact potentiel du vieillissement sur le marché immobilier, un modèle de micro-simulation simplifié a été développé (Encadré 5). Ses résultats confirment l'immobilisme résidentiel croissant des ménages franciliens à l'horizon 2035.

II.4.1 De plus en plus de ménages franciliens vieilliront dans le logement qu'ils occupent aujourd'hui ...

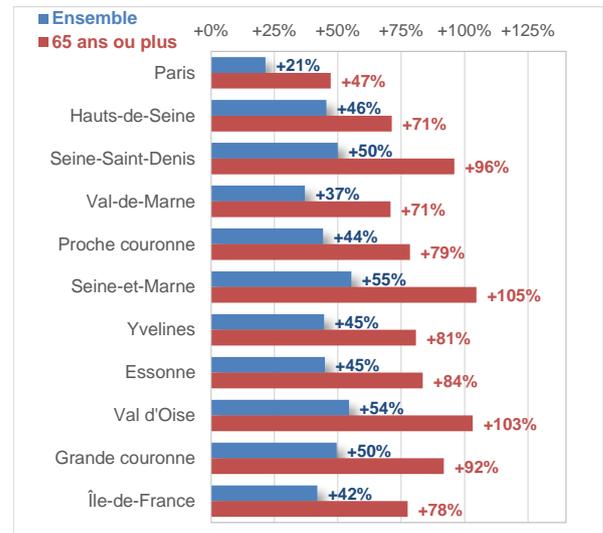
En raison du vieillissement annoncé de la population francilienne, de plus en plus de logements seront demain occupés par des ménages qui y vivront depuis au moins 20 ans. Leur nombre pourrait passer de 1,30 million à 1,85 million entre 2015 et 2035, et donc augmenter d'un peu plus de 40 % en 20 ans en Île-de-France.

Cette hausse du nombre de ménages « immobiles » (+545 000) est entièrement imputable au vieillissement de la population puisque le nombre de ceux vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement diminuerait légèrement chez les moins de 65 ans (-30 000 entre 2015 et 2035) tandis qu'il augmenterait de 575 000 chez les 65 ans ou plus (+78 %), de 350 000 chez les 75 ans ou plus (+88 %) et de près de 135 000 chez les 85 ans ou plus (+100 %).

La hausse toucherait tous les départements, avec une intensité variable qui tient à de multiples facteurs (fig 18). Elle serait ainsi d'autant plus forte que le potentiel de vieillissement était élevé en 2015. En Seine-et-Marne, par exemple, le nombre de ménages immobiles depuis au moins 20 ans progresserait de moitié (+55 % entre 2015 et 2035 contre +42 % en Île-de-France). Il doublerait même chez les 65 ans ou plus (+105 % contre +78 % dans la région). Il en va de même dans le Val-d'Oise (+54 % de ménages « immobiles ») mais aussi en Seine-Saint-Denis (50 %). Ces trois départements ont en commun de compter en 2015 une part importante de ménages d'âge actif présents depuis plus de 20 ans dans leur logement (fig 19).

La hausse serait en revanche beaucoup plus faible à Paris (+21 %) en raison de la composition très spécifique du parc de logements parisiens. Les logements de quatre pièces, occupés par leurs propriétaires ou loués dans le parc social sont deux fois moins nombreux qu'en Île-de-France (15 % contre 32 %). Le parc parisien reste dominé par les petits logements, où la mobilité résidentielle est forte et le potentiel de vieillissement dans le logement faible : 70 % du parc y est composé de logements où

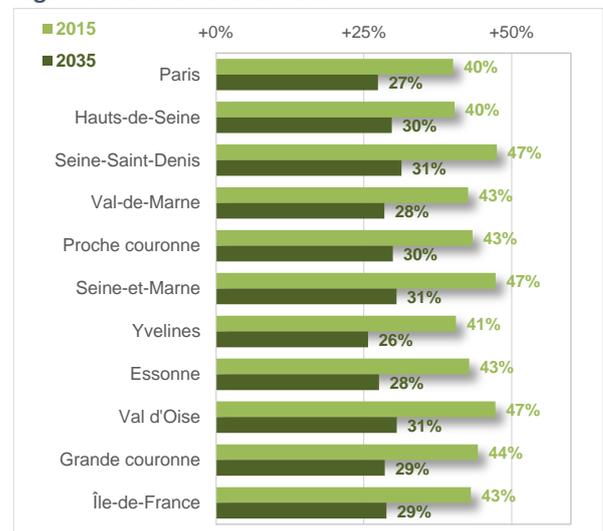
Fig 18. Île-de-France : évolution relative par département du nombre de ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement entre 2015 et 2035



Sources : Insee, recensement de 2015 ; IAU îdF, résultats du modèle de micro-simulation démo-immobilière à l'horizon 2035

Lecture : le nombre de ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement augmenterait globalement de +42 % en Île-de-France entre 2015 et 2035, et de +78 % chez les seuls ménages de 65 ans ou plus

Fig 19. Île-de-France : évolution par département de la part des ménages âgés de moins de 65 ans parmi ceux vivant depuis 20 ans ou plus dans leur logement entre 2015 et 2035

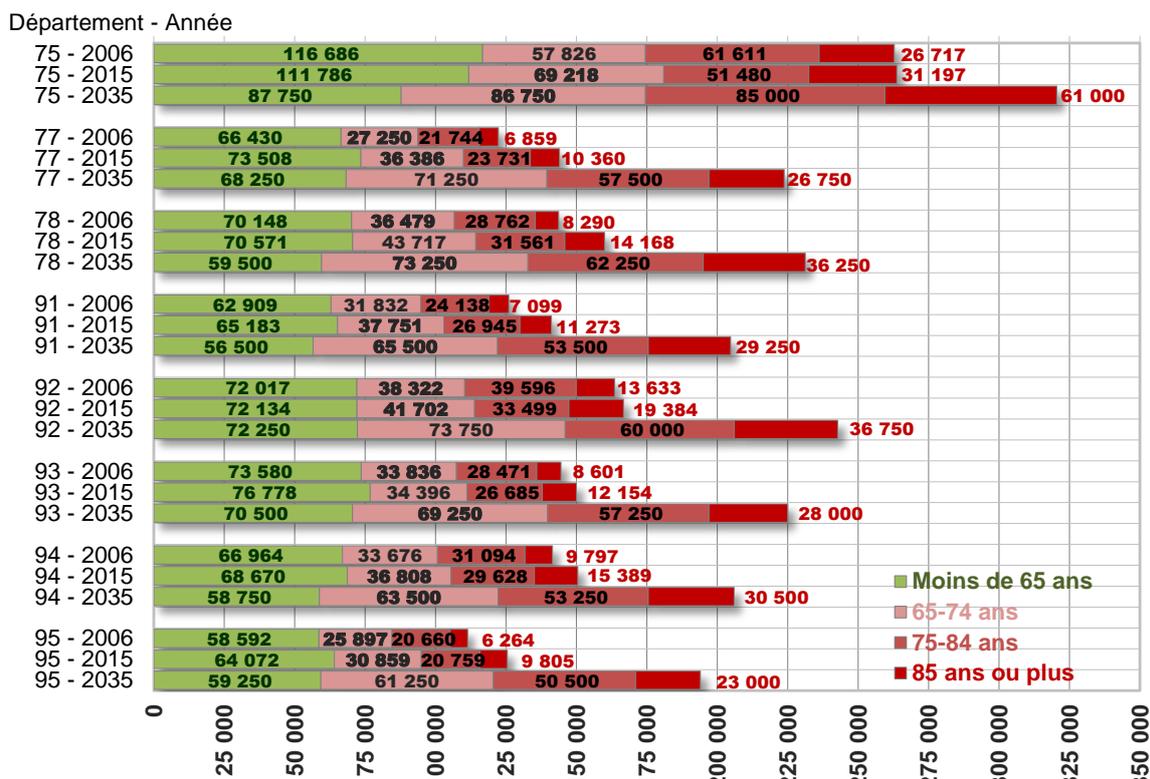


Sources : Insee, recensement de 2015 ; IAU îdF, résultats du modèle de micro-simulation démo-immobilière à l'horizon 2035

Lecture : la proportion de ménages âgés de moins de 65 ans parmi les ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement passerait de 43 % à 29 % en Île-de-France entre 2015 et 2035

la mobilité annuelle est comprise entre 10 % et 44 % par an à Paris comme ailleurs en Île-de-France. Ces logements ne représentent que 38 % du parc à l'échelle régionale.

Fig 20. Île-de-France : évolution du nombre de ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement entre 2006 et 2035 selon l'âge de la personne de référence du ménage



Nombre de ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement:

Sources : Insee, recensements de 2006 et 2015 ; IAU idF, résultats du modèle de micro-simulation démo-immobilière à l'horizon 2035

II.4.2 ... notamment les propriétaires ou les locataires de grands logements dans le parc social

L'« immobilisme résidentiel » serait sans réelle surprise particulièrement marqué chez les propriétaires de grands logements mais aussi chez les locataires de trois pièces ou plus dans le parc social. Ils représenteraient à eux seuls 90 % de la hausse attendue du nombre de ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement entre 2015 et 2035 (+545 000) :

- +243 000 chez propriétaires de 5 pièces ou plus (+66%) ;
- +89 000 chez les propriétaires 4 pièces (+38%) ;
- +64 000 chez les locataires de 3 pièces dans le parc social (+65%),
- +70 000 chez les locataires de 4 pièces dans le parc social (+74 %)
- +24 000 chez les locataires de 5 pièces ou plus dans le parc social. Ce nombre paraît faible en comparaison des autres mais correspond à un quasi doublement du parc social de cinq pièces

ou plus occupé depuis au moins 20 ans par le même ménage entre 2015 et 2035 (+87%).

La hausse du nombre de ménages franciliens occupant le même logement que 20 ans plus tôt (+545 000 entre 2015 et 2035) est comparable, en volume, à celle du nombre total de ménages supplémentaires dans le scénario bas de construction (+555 000 ménages en tout).

Le nombre de ménages franciliens qui en 2035 vivront dans un logement dans lequel ils seront entrés depuis moins de 20 ans, soit entre 2015 et 2035, n'évoluerait donc quasiment pas dans le scénario bas (+10 000), tandis qu'il augmenterait sensiblement dans le scénario Loi Grand Paris (+240 000, soit +6%) où la construction de logements neufs est plus importante (70 000 logements neufs par an contre 50 000 dans le scénario dit « bas »).

II.4.3 Des tensions à attendre dans le parc de logements familiaux ?

Si le nombre de logements neufs ou de logements anciens mis ou remis sur le marché entre 2015 et 2035 apparaît globalement identique dans le scénario bas à celui observé entre 1995 et 2015, il n'en va pas forcément de même selon le nombre de pièces et le statut d'occupation des logements. Les résultats obtenus sont cependant plus fragiles en raison des deux hypothèses complémentaires qui ont dû être faites :

1. les statuts d'occupation et le nombre de pièces des logements neufs qui seront livrés entre 2015 et 2035 restent identiques dans chaque département à ce qu'ils étaient entre 2006 et 2015.
2. L'évolution selon le nombre de pièces du parc occupé de 2015 par renouvellement ou basculement vers le parc inoccupé (résidences secondaires, logements occasionnels, logements en location à l'année pour les touristes, ...) se fait conformément aux tendances passées. Cette hypothèse conduit surtout à la « disparition » nette de logements d'une à trois pièces (de l'ordre de 390 000 à 555 000 en 20 ans) et à l'apparition nette de 145 000 à 205 000 logements de 5 pièces ou plus par agrandissement ou fusion de plusieurs logements existants (plus petits).

Dans le scénario bas, ces hypothèses complémentaires semblent indiquer que le nombre de logements *mis ou remis* sur le marché entre 2015 et 2035 pourrait être plus faible qu'entre 1995 et 2015, principalement pour les logements de trois ou quatre pièces occupés en propriété (respectivement -32 500 et -33 000) ou pour les logements locatifs de quatre pièces dans le parc social (-23 500) (Annexe, fig 25). Ces volumes représentent neuf années de construction pour les 3 pièces en propriété, sept pour les 4 pièces en propriété, et dix pour les 4 pièces du parc social, si l'on prend comme référence ce qui s'est produit, en moyenne, sur la période 1991-2012. L'écart est plus faible pour les 5 pièces et plus occupés en propriété (-4 600).

Dans le scénario Loi Grand Paris, la production accrue de logements neufs (70 000 par an contre 50 000 dans le scénario dit Bas) conduit à une *mise ou une remise* sur le marché entre 2015 et 2035 d'un nombre de logements qui apparaît pratiquement

toujours supérieur ou égal à celui observé entre 1995 et 2015, quelle que soit la typologie de logements considérés, en particulier dans le parc locatif social. Seules exceptions : les logements de trois pièces ou quatre pièces proposés à l'achat (respectivement -34 000 et -8 500), représentant respectivement neuf années et deux années de construction. A contrario, le nombre de logements de 5 pièces et plus en propriété est supérieur de 87 000.

Donc quel que soit le scénario, le volume de logements de trois et quatre pièces mis en vente risque d'être insuffisant. La baisse des logements de trois et quatre pièces proposés à la vente entre 2015 et 2035 dans les deux scénarios tient pour beaucoup aux travaux d'agrandissement des logements existants qui conduisent à augmenter les cinq pièces ou plus au détriment des trois-quatre pièces.

Ces résultats supposent donc que la « production » de logements de cinq pièces ou plus par agrandissement de logements existants plus petits ou par fusion se poursuive à un rythme soutenu et que le phénomène de division pavillonnaire reste circonscrit à certains territoires. Si ce n'était pas le cas, l'offre de « grands logements » pourrait s'en trouver limitée par le vieillissement de la population qui va « soustraire » du marché un nombre croissant de logements de cinq pièces ou plus.

Tout ceci se traduira-t-il forcément par des tensions spécifiques sur le parc de grands logements ? Rien n'est moins sûr sur un plan strictement quantitatif. L'essentiel des ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 20 ans en 2015 sont en effet des personnes âgées de moins de 65 ans (89 %). Or, le nombre de ménages franciliens de moins de 65 ans progressera à l'avenir beaucoup plus lentement que dans un passé récent, et ce, quel que soit le scénario considéré : +0,06 % par an dans le scénario Bas et +0,28 % dans le scénario Loi Grand Paris entre 2015 et 2035, contre +0,48 % par an entre 1990 et 2015.

Les logements mis ou remis sur le marché au cours des vingt prochaines années seront donc pratiquement aussi nombreux dans le scénario bas qu'au cours des 20 dernières années, et lui seront même supérieurs dans le scénario Loi Grand Paris, alors même que le nombre de ménages de moins de 65 ans progressera beaucoup plus lentement.

Si des tensions sont à attendre, elles seront moins dues à un manque de grands logements en soi qu'à des difficultés pour les familles avec enfants à trouver un grand logement à un prix adapté à leurs

ressources. Le recentrage de la construction observée ces dernières années pourrait se traduire par la mise en vente ou location de logements plus chers. Par ailleurs, l'accès au crédit et la capacité à financer l'achat de grands logements ou leur extension resteront déterminant pour les ménages qui veulent devenir propriétaires.

Pour les familles dont les revenus et/ou le reste à vivre seront insuffisants pour acheter, l'enjeu sera de trouver des grands logements dont les loyers soient compatibles avec leurs ressources. Or ces ménages devraient augmenter du seul fait de la multiplication des familles monoparentales. Il progresse en effet près de trois fois plus rapidement que le nombre total de ménages depuis 1990 (+2 % par an contre +0,7 %).

Ces familles monoparentales, toujours plus nombreuses (+213 000 entre 1990 et 2015), sont aussi de plus en plus souvent logées dans le parc social (43 % en 2015 contre 37 % en 1990).

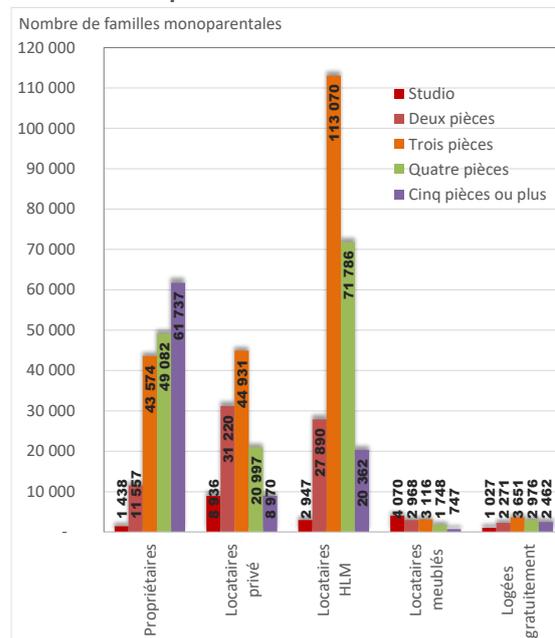
Construire ou produire des grands logements familiaux dans le parc social restera donc un enjeu fort à l'avenir dans un contexte où un nombre croissant d'entre eux seront occupés par des ménages qui y vieilliront. Les bailleurs sociaux pourraient limiter l'impact de ce vieillissement dans le parc social s'ils arrivent à proposer des mutations internes de proximité à des personnes âgées qui souhaiteraient un logement plus petit et moins cher. Les bailleurs y travaillent d'ores-et-déjà, au cas par cas, avec comme difficulté principale la faiblesse actuelle du loyer dans les logements occupés depuis longtemps. Elle rend difficile le relogement de ces personnes dans les logements sociaux plus petits et proches qui sont souvent plus chers, les baux ayant été réajustés régulièrement après chaque mutation.

II.4.4 Un tiers des logements occupés depuis au moins 20 ans à l'horizon 2035 ?

En 2015, environ un quart des ménages franciliens vivent dans leur logement depuis au moins 20 ans. Cette part va s'accroître dans les deux scénarios de construction envisagés pour atteindre un tiers dans le scénario bas de construction (+7,1 points). La hausse sera un peu plus modérée dans le scénario Loi Grand Paris (+5,9 points) où la construction neuve est plus importante (31,4 % en 2035 contre 32,6 %)¹.

¹ Tous les logements qui se construiront au cours des vingt années qui séparent 2015 de 2035 seront en effet occupés par des ménages qui, en 2035, y vivront

Fig 21. Statut d'occupation et nombre de pièces des logements occupés en 2015 par les 535 000 familles monoparentales vivant en Île-de-France



Source : Insee, recensement 2015

L'immobilisme résidentiel progressera très fortement dans les grands logements du parc social (+16 à +17 points entre 2015 et 2035 dans le scénario Bas pour les 4 pièces ou plus) ainsi que dans les grands logements occupés par leurs propriétaires (+10 à +13 points). En 2035, dans ce scénario Bas, la moitié environ des ménages qui vivront dans l'ensemble des grands logements y seront entrés avant 2015 et y vivront depuis au moins 20 ans.

Au sein de la région, l'immobilisme résidentiel progresse d'autant plus que le parc de grands logements est important et que la construction neuve envisagée ou la croissance du nombre de ménages est faible.

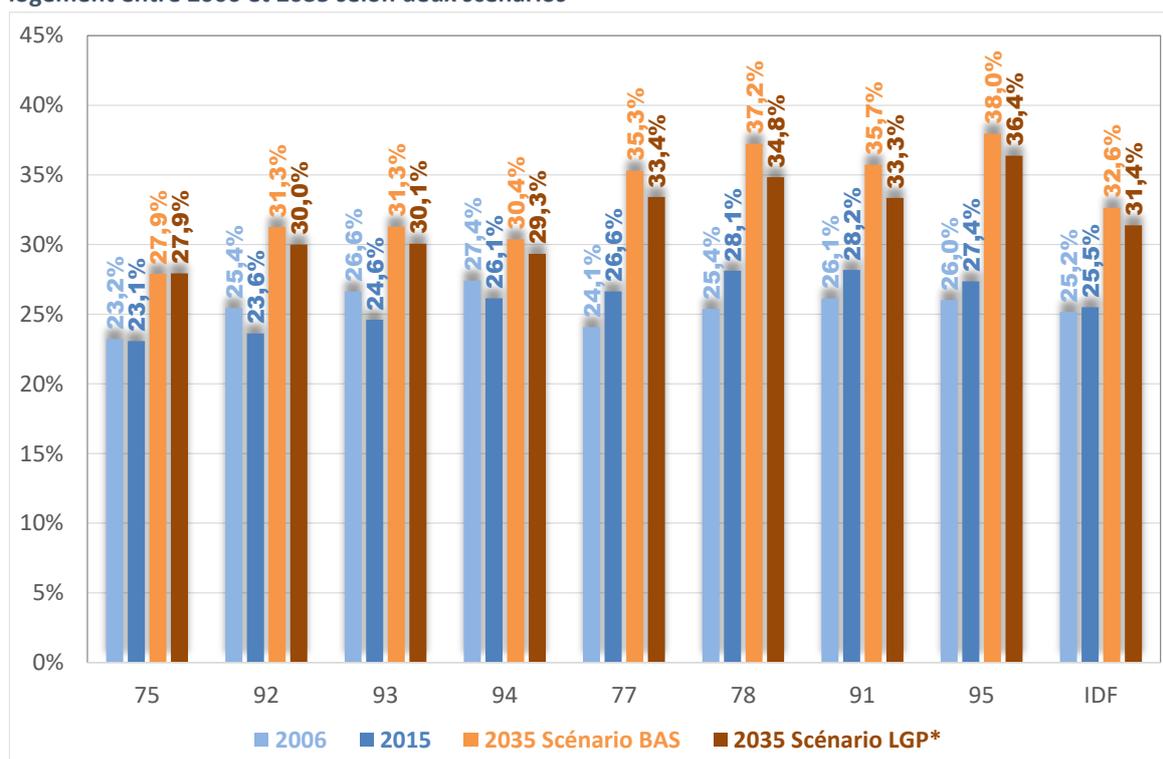
Il sera plus marqué en grande couronne où 35 % à 38 % des ménages vivront depuis plus de 20 ans dans leur logement en 2035, contre 30 % à 31 % en proche couronne et même 29 % à Paris dans le scénario Bas de construction (fig 22). L'immobilisme résidentiel progresserait fortement dans le Val d'Oise (+10,6 points), les Yvelines (+9,1 points) et la Seine-et-Marne (+8,7 points).

forcément depuis moins de 20 ans. Plus leur nombre est important et plus la part des logements occupés depuis 20 ans ou plus par le même ménage sera réduite.

Dans le scénario Loi Grand Paris, cet immobilisme résidentiel va aussi progresser mais un peu plus faiblement que dans le scénario Bas en grande couronne (environ deux points de moins), et en proche couronne (un point de moins). La progression pourrait être plus faible encore au vu des hypothèses qui sous-tendent ces travaux de simulations. La

construction de 70 000 logements est, en effet, susceptible d'accroître la mobilité dans le parc existant en raison des effets de chaîne².

Fig 22. Île-de-France : évolution de la part de ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement entre 2006 et 2035 selon deux scénarios



* Scénario dit « Loi Grand Paris »

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driehl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 201

² Rappelons que ces résultats sont obtenus avec un raisonnement toutes choses égales par ailleurs, en particulier une mobilité résidentielle inchangée par rapport à 2015 par sexe, âge, statut d'occupation et nombre de pièces. Or celle-ci devrait augmenter dans le scénario Loi Grand Paris, au-delà de son impact direct, en raison des « effets de chaînes » qu'induirait la production de 70 000 logements neufs chaque année entre 2015 et 2035, au lieu des 50 000 observés récemment et sur la base desquels la mobilité 2015 a été observée.

En effet, les personnes qui s'installent dans un logement neuf libèrent souvent un logement ancien remis sur le marché, qui peut lui-même générer une

autre mobilité, etc. L'installation de 100 ménages entrant dans des logements neufs générerait le déménagement en chaîne d'environ 290 autres ménages quand il s'agit de 5 pièces ou plus, d'environ 170 autres quand il s'agit de 3 ou de 4 pièces et d'environ 70 s'il s'agit de studios ou de 2 pièces [Bessy P. et alii, 1995].

Ces effets de chaîne n'ont pas pu être modélisés dans la maquette simplifiée qui est ici utilisée. Ils pourraient réduire davantage la part des logements occupés depuis 20 ans ou plus dans le scénario Loi Grand Paris.

Conclusion

À terme, le vieillissement de la population va s'accompagner d'une baisse de la mobilité résidentielle et d'un allongement des durées d'occupation des grands logements qui pourraient entraver le parcours résidentiel des ménages en phase d'agrandissement de leur famille.

Selon les projections démographiques, le nombre supplémentaire de ménages vivant en Ile-de-France à l'horizon 2035 s'établirait entre +506 000 ménages (scénario bas) à 820 000 (scénario Loi Grand Paris). La quasi-totalité d'entre eux devrait avoir une personne de référence de plus de 65 ans dans le 1^{er} cas, 62 % dans le second cas. Le modèle de micro-simulation, atteste par ailleurs, que le nombre de ménages franciliens qui vivront depuis au moins 20 ans dans leur logement pourrait augmenter d'un peu plus de 40 % en 20 ans. Cette hausse (+545 000) sera entièrement imputable au vieillissement de la population et concernera neuf fois sur dix des propriétaires de grands logements et des locataires de trois pièces ou plus dans le parc social.

Côté offre, la construction future et le renouvellement du parc sont les deux moteurs de l'évolution du parc de grands logements. Par le passé, entre 1990 et 2008, la construction neuve a contribué pour 80 % de l'évolution du nombre de logements franciliens de 4 pièces et plus. Le reste – 20 % – a résulté du renouvellement du parc existant par fusion de petits logements ou agrandissement. Le renouvellement prend plus d'importance dans les secteurs denses.

Dans le scénario bas (construction annuelle de 50 000 logements), le nombre de logements neufs ou de logements anciens mis ou remis sur le marché entre 2015 et 2035 apparaît globalement identique à celui de la période 1995-2015. Mais l'offre de logements de trois ou quatre pièces occupés en propriété pourrait être plus faible (respectivement -32 500 et -33 000), comme celle des logements locatifs de quatre pièces dans le parc social (-23 500). Ces

volumes représentent neuf années de construction pour les 3 pièces en propriété, sept pour les 4 pièces en propriété, et dix pour les 4 pièces du parc social, si l'on prend comme référence ce qui s'est produit, en moyenne, sur la période 1991-2012. L'offre de 5 pièces ou plus en propriété serait aussi légèrement plus faible.

Dans le scénario Loi Grand Paris (70 000 logements construits chaque année), le nombre de logements mis ou une remis sur le marché entre 2015 et 2035 apparaît pratiquement toujours supérieur ou égal à celui observé entre 1995 et 2015, quel que soit le type de logements, à l'exception des logements de trois pièces ou quatre pièces proposés à l'achat (respectivement -34 000 et -8 500), représentant respectivement neuf années et deux années de construction. L'écart est de +87 000 pour les 5 pièces ou plus en propriété. Quel que soit le scénario, le volume de logements de trois et quatre pièces mis en vente risque donc d'être insuffisant.

Toutefois, ces résultats ne permettent pas d'anticiper, sur un plan quantitatif, des tensions spécifiques sur le parc de grands logements. Le nombre de ménages franciliens de moins de 65 ans devrait, en effet, progresser beaucoup plus lentement que par le passé récent, et ce, quel que soit le scénario considéré : +0,06 % par an dans le scénario bas et +0,28 % dans le scénario Loi Grand Paris entre 2015 et 2035, contre +0,48 % par an entre 1990 et 2015.

Les tensions à attendre seront plutôt d'ordre qualitatif et renvoient aux difficultés des familles avec enfants à trouver un grand logement adapté à leurs ressources. L'accès au crédit et la capacité à financer l'achat de grands logements ou leur extension resteront déterminant pour les ménages qui veulent devenir propriétaires. Pour les familles dont les revenus et/ou le reste à vivre seront insuffisants pour acheter - notamment pour les familles monoparentales dont le nombre

s'accroît – la production de grands logements familiaux à loyers très abordables dans le parc social restera un enjeu fort, d'autant qu'un nombre croissant d'entre eux seront occupés par des ménages qui y vieilliront.

Les résultats de ces simulations sont étroitement liés aux hypothèses de mobilité retenues qui supposent un maintien des comportements actuels. Certaines évolutions vont dans ce sens comme le désir de maintien à domicile le plus longtemps possible des personnes âgées ou la cherté des logements qui rend plus difficile les parcours résidentiels. D'autres pourraient se traduire par une mobilité un peu plus élevée, notamment chez les retraités. Les séniors sont plus souvent périurbains que leurs aînés, et donc plus éloignés des services de santé et des commerces. À l'avenir, davantage de propriétaires

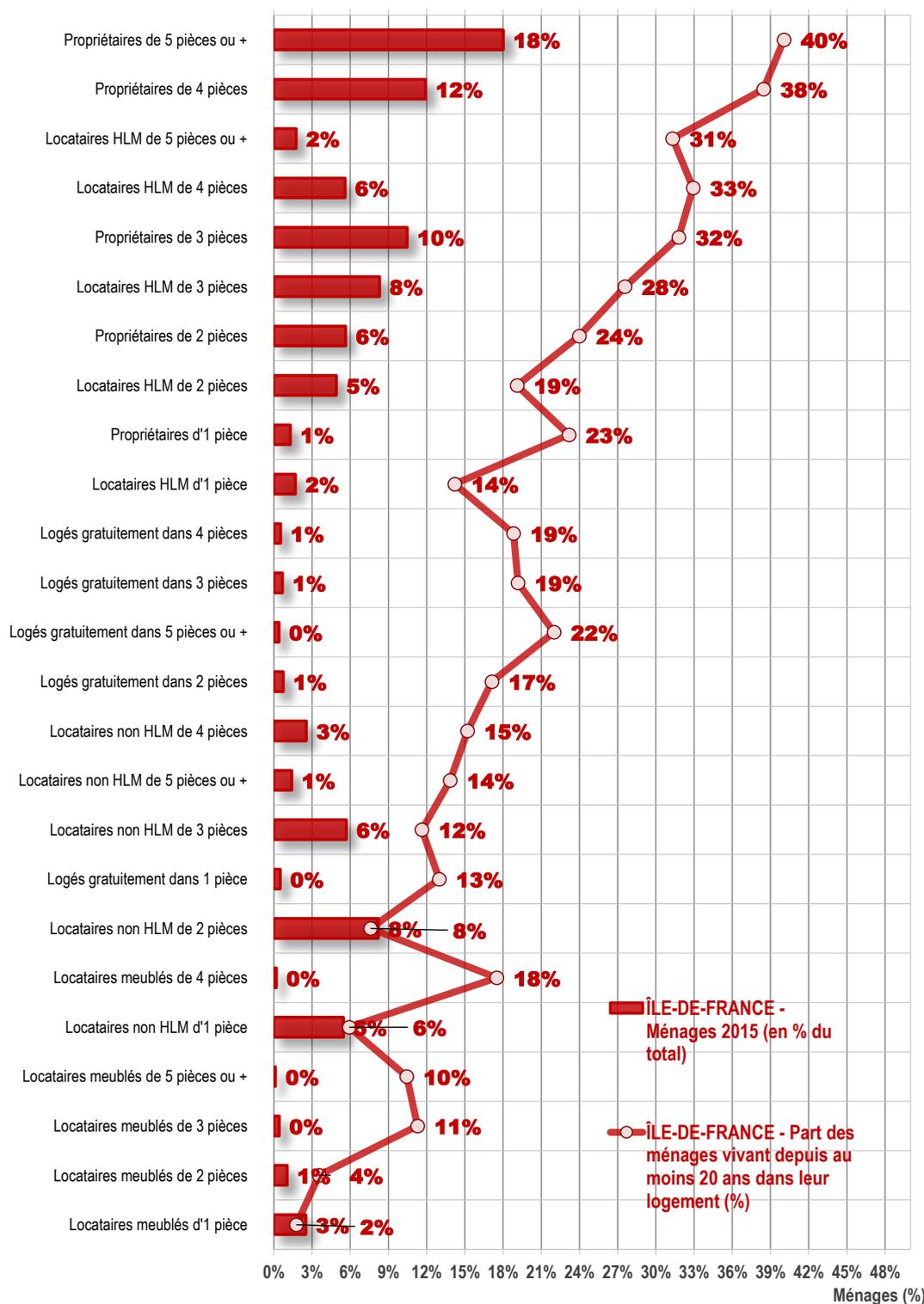
pourraient choisir de vendre pour acheter un logement plus petit, mieux adapté, moins cher et plus central, si toutefois l'importance des droits de mutation ne vient pas contrecarrer cette volonté. L'érosion du pouvoir d'achat des retraites et/ou la volonté d'aider leurs enfants ou petits-enfants pourraient aussi les inciter à vendre pour faire face à leurs besoins ou anticiper leur succession. Par ailleurs, une gestion plus active de l'occupation du parc social par les bailleurs, encouragée par la loi Alur, comme notamment la mise en place de bourses d'échange de logements sociaux, pourrait aider à libérer de grands logements sociaux au bénéfice des familles.

Annexe :

Résultats détaillés pour l'Île-de-France et ses huit départements

Fig 23. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

ÎLE-DE-FRANCE

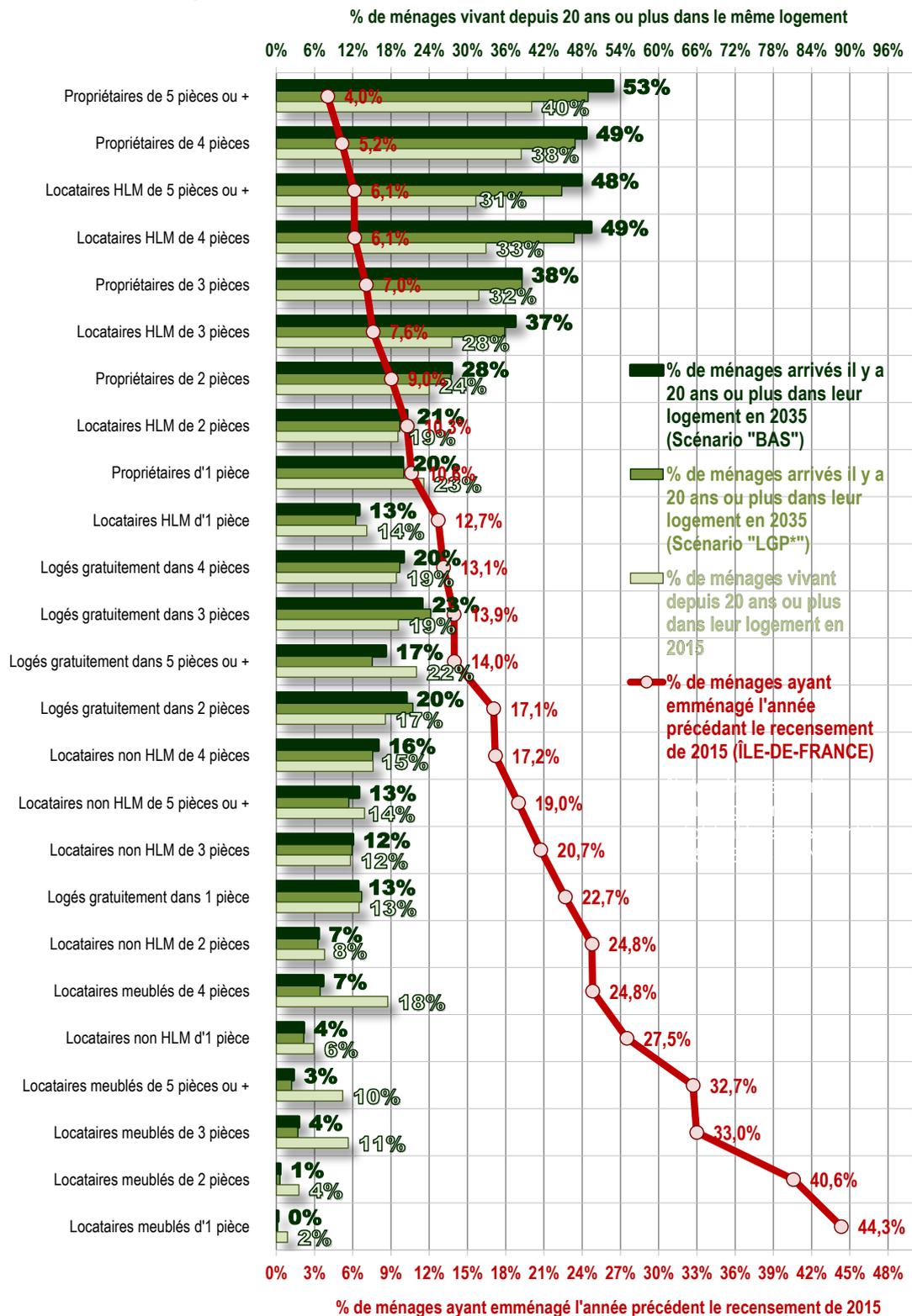


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU îdF

Lecture : en 2015, 18 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus en Île-de-France où 40 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans

Fig 24. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

ÎLE-DE-FRANCE



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

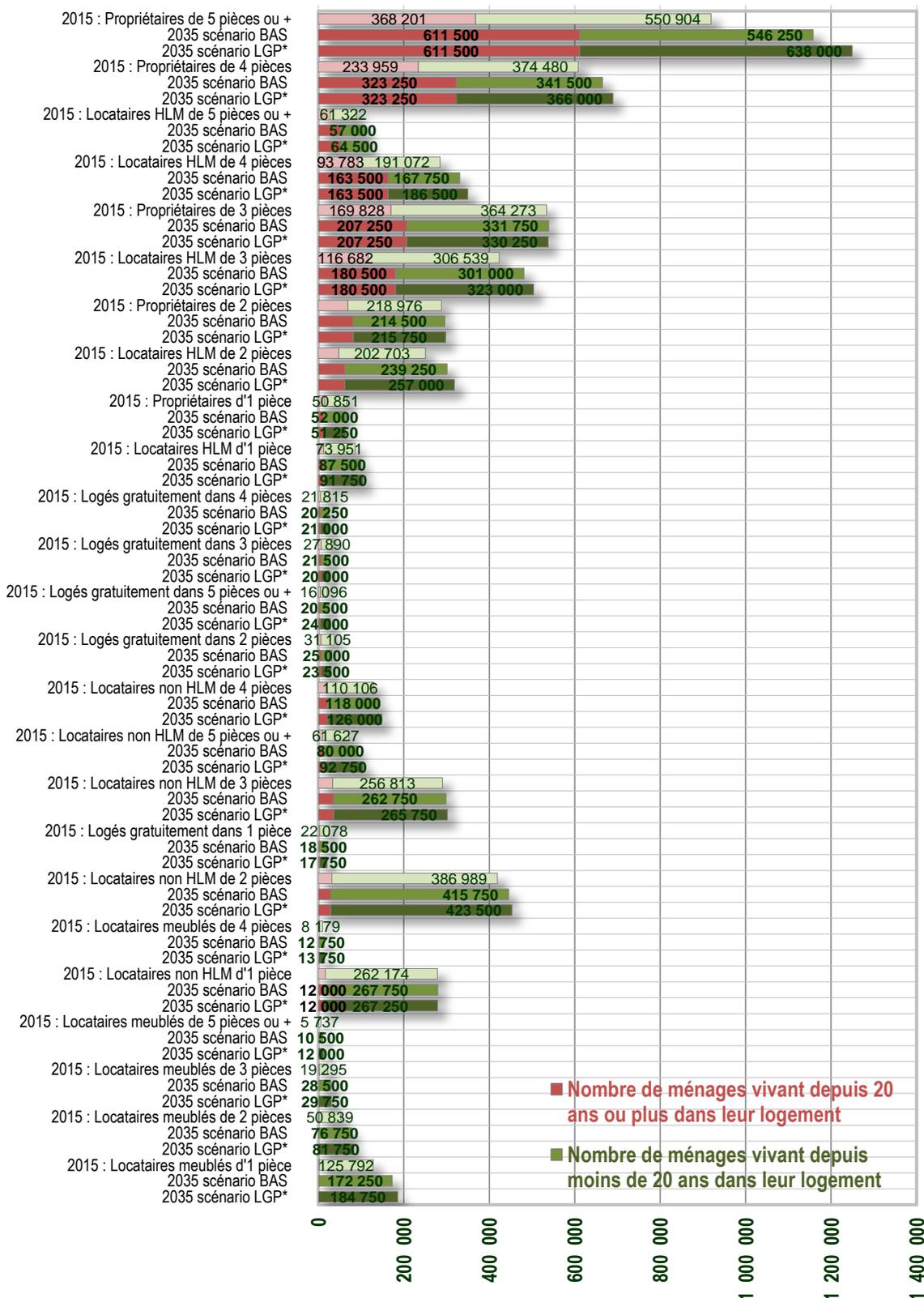
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU idF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU idF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée en 2015 que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 4 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 40 % en 2015 et pourrait atteindre 53% en 2035 dans le scénario bas.

Fig 25. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

ÎLE-DE-FRANCE

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement : 20 ans ou plus et moins de 20 ans

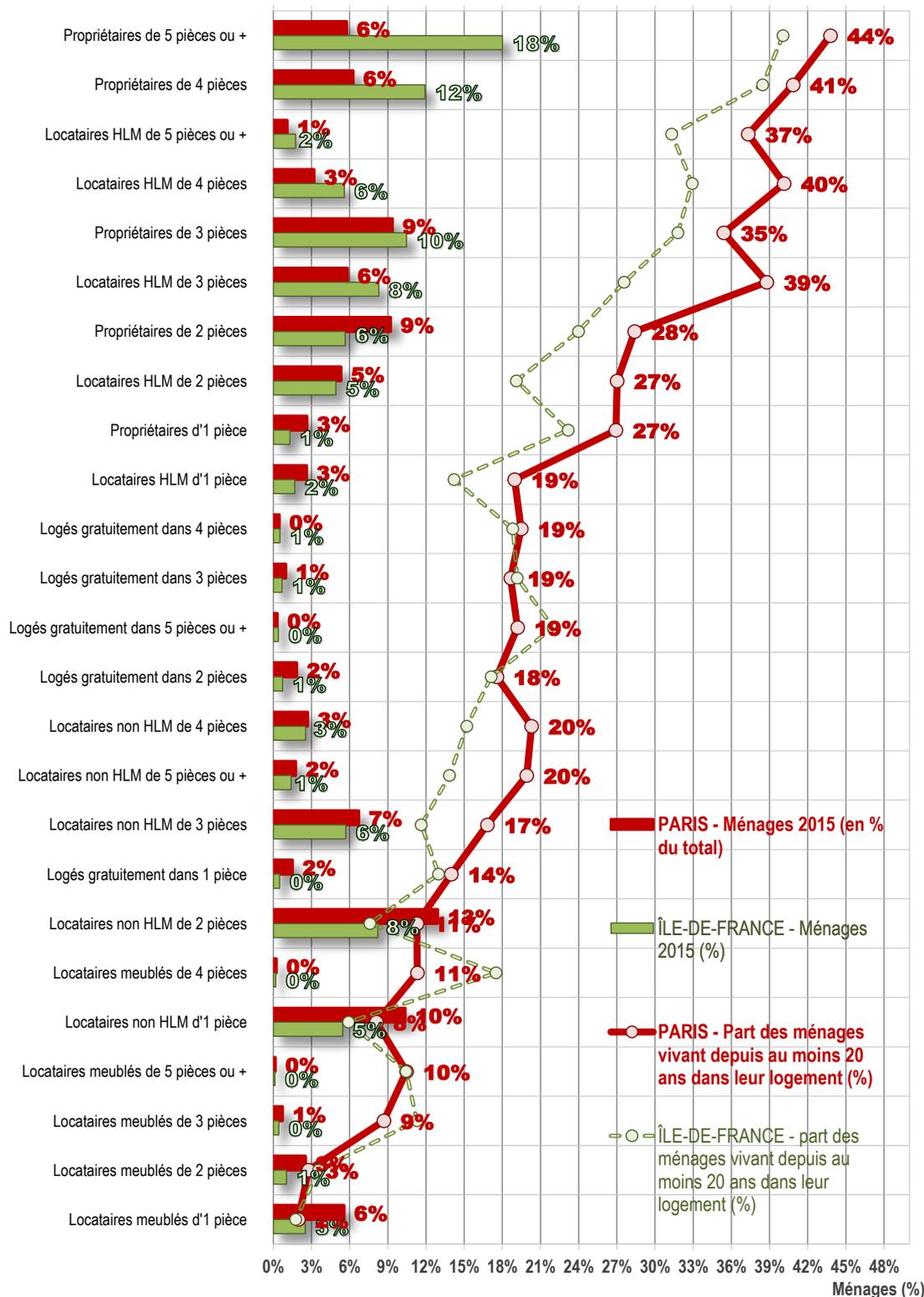


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 26. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

PARIS

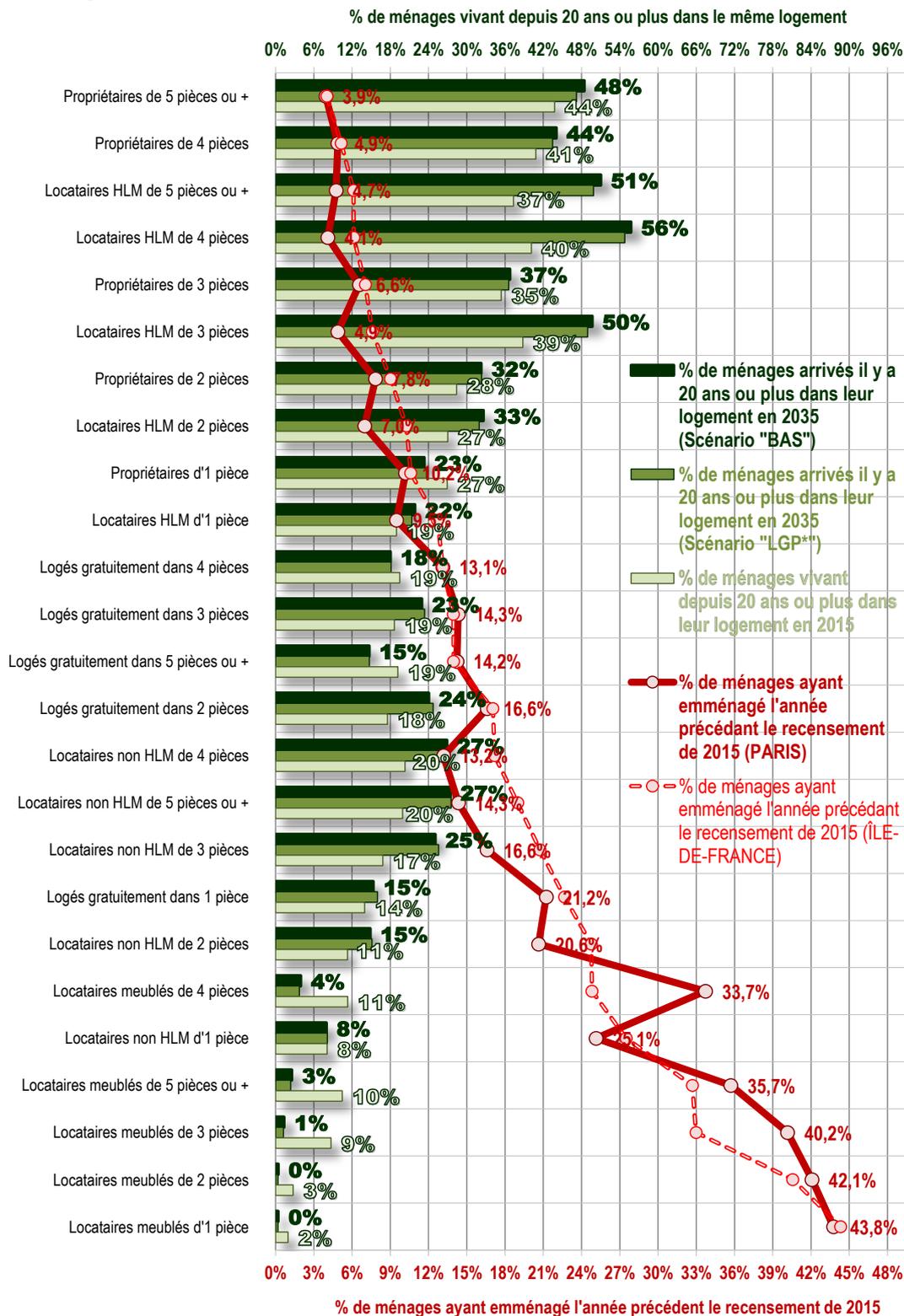


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU idF

Lecture : en 2015, 6 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus à Paris (18 % en Île-de-France) où 44 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 27. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

PARIS



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

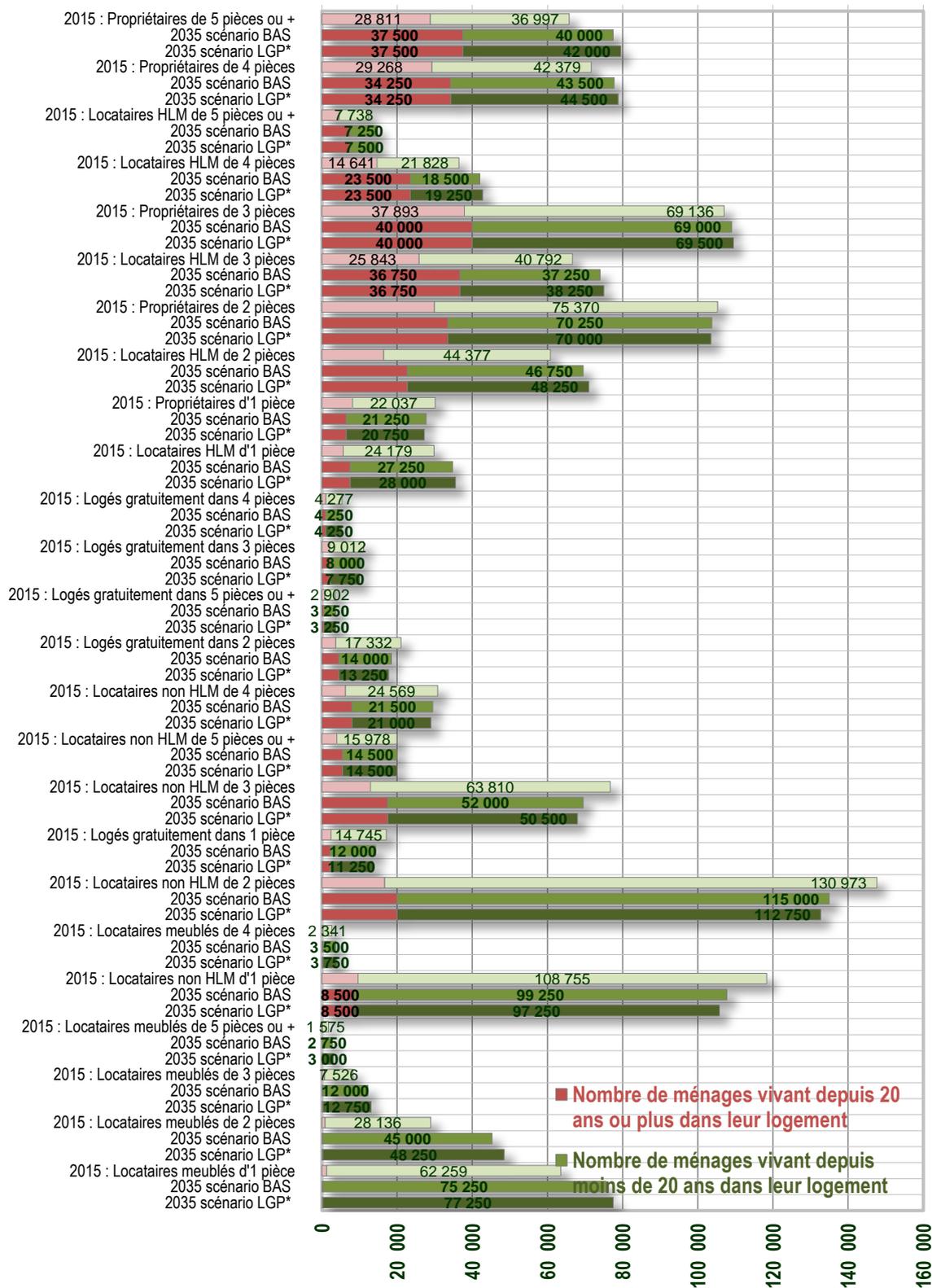
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieta et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 3,9 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 à Paris, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 44 % en 2015 et pourrait atteindre 48 % en 2035 dans le scénario bas.

Fig 28. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

PARIS

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement : 20 ans ou plus et moins de 20 ans

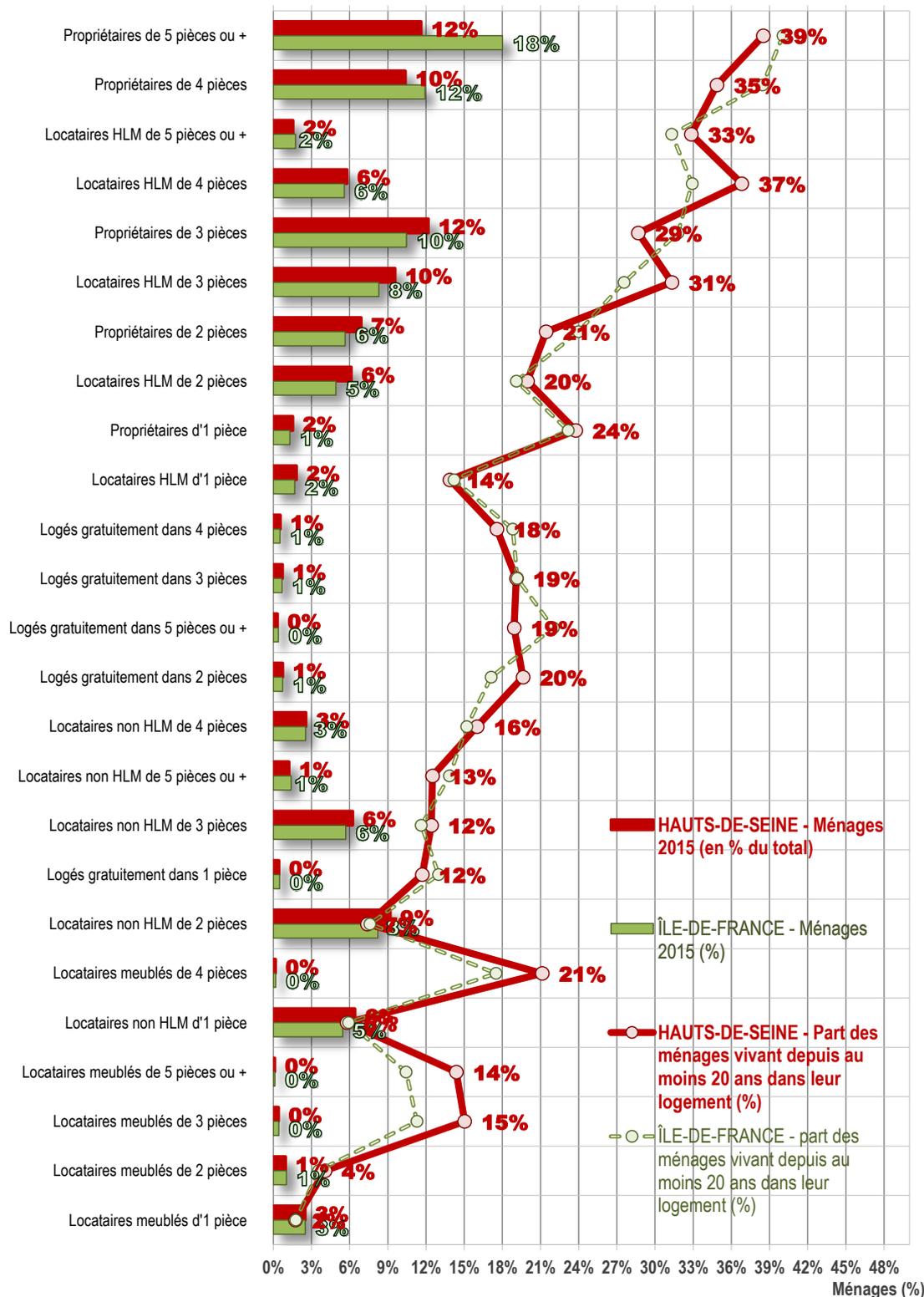


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU idF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU idF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 29. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

HAUTS-DE-SEINE

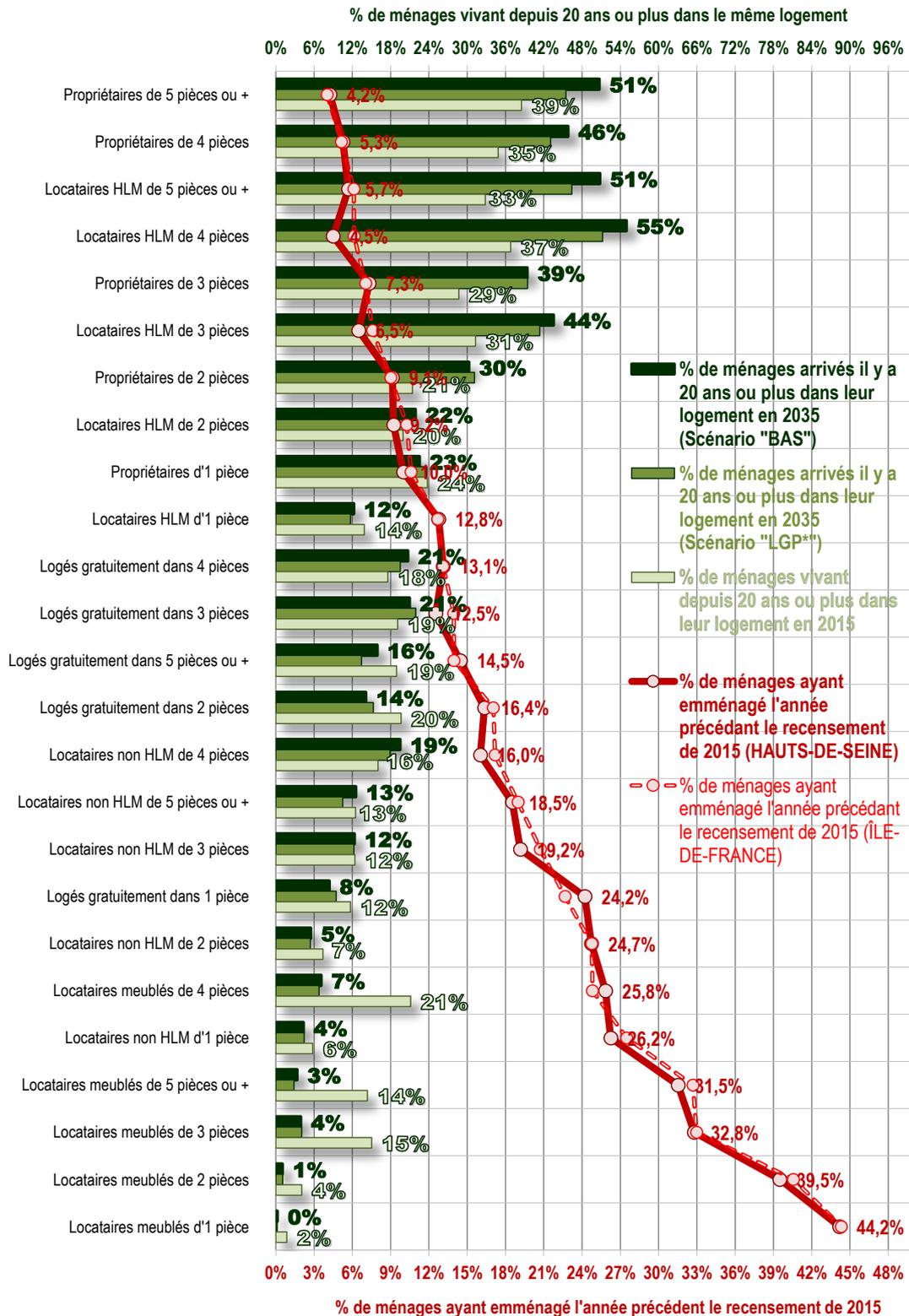


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU îdF

Lecture : en 2015, 12 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus dans les Hauts-de-Seine (18 % en Île-de-France) où 39 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 30. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

HAUTS-DE-SEINE



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

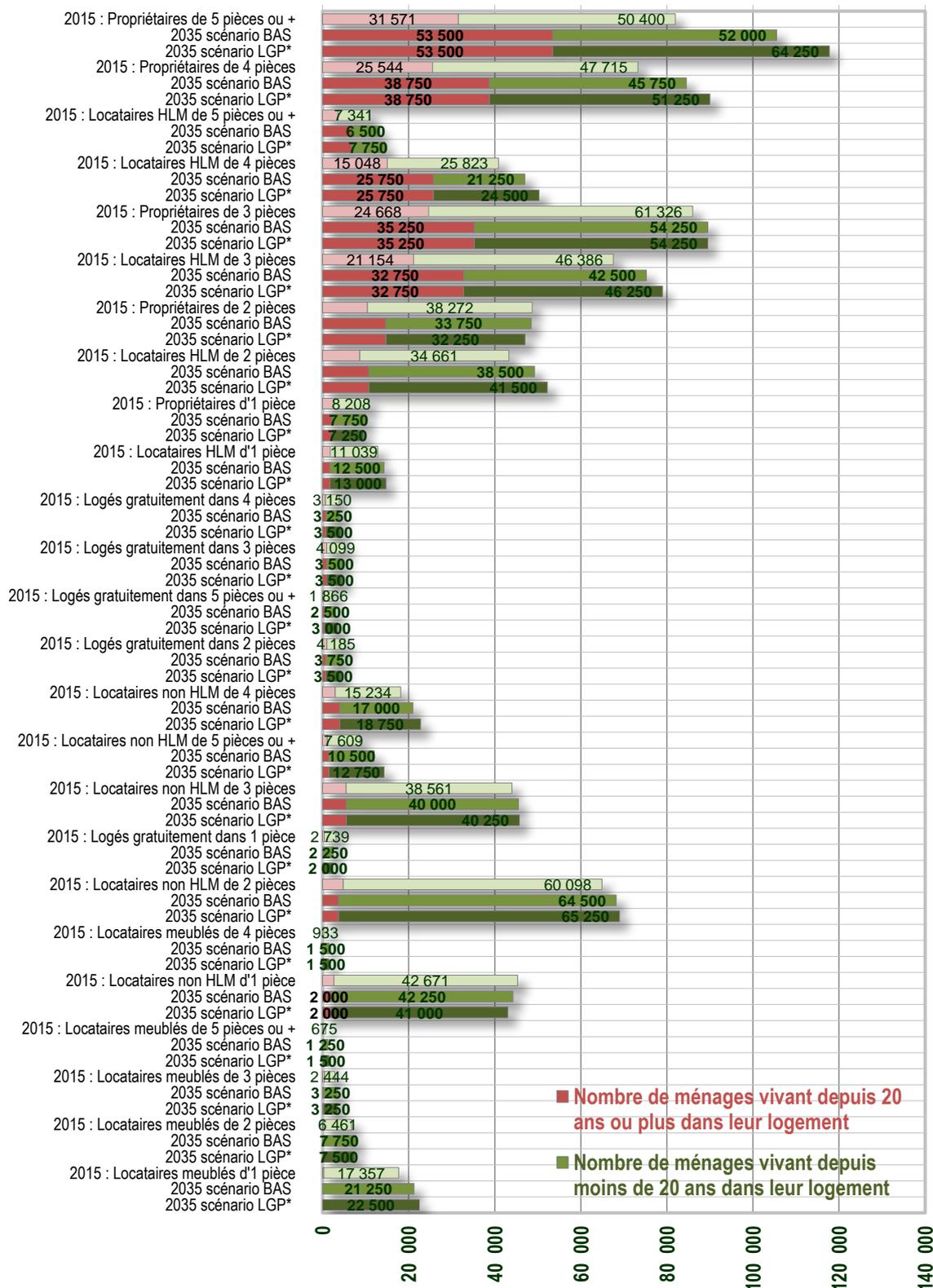
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 4,2 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 dans les Hauts-de-Seine, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 39 % en 2015 et pourrait atteindre 51 % en 2035 dans le scénario bas.

Fig 31. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

HAUTS-DE-SEINE

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement : 20 ans ou plus et moins de 20 ans

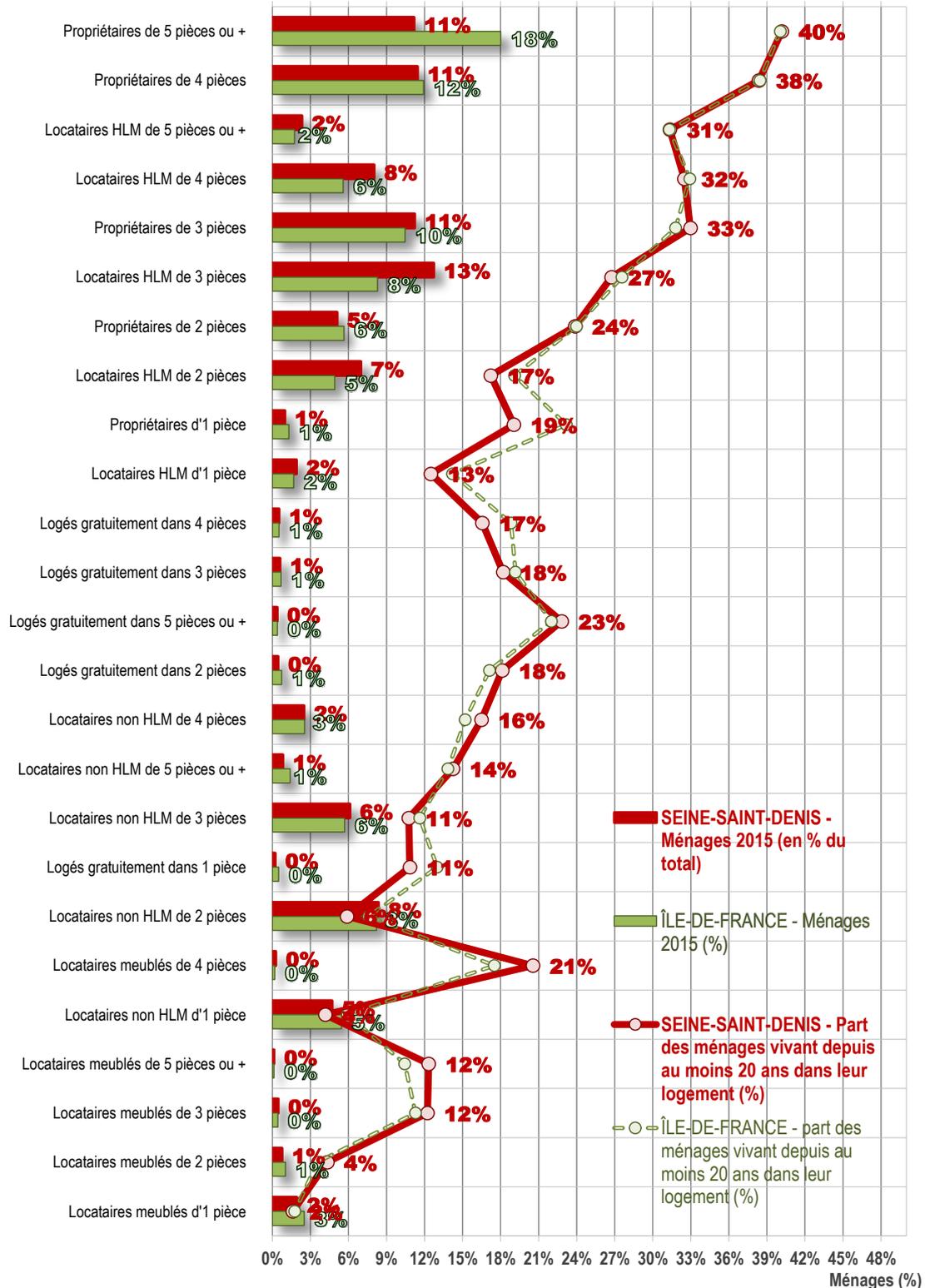


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 32. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

SEINE-SAINT-DENIS

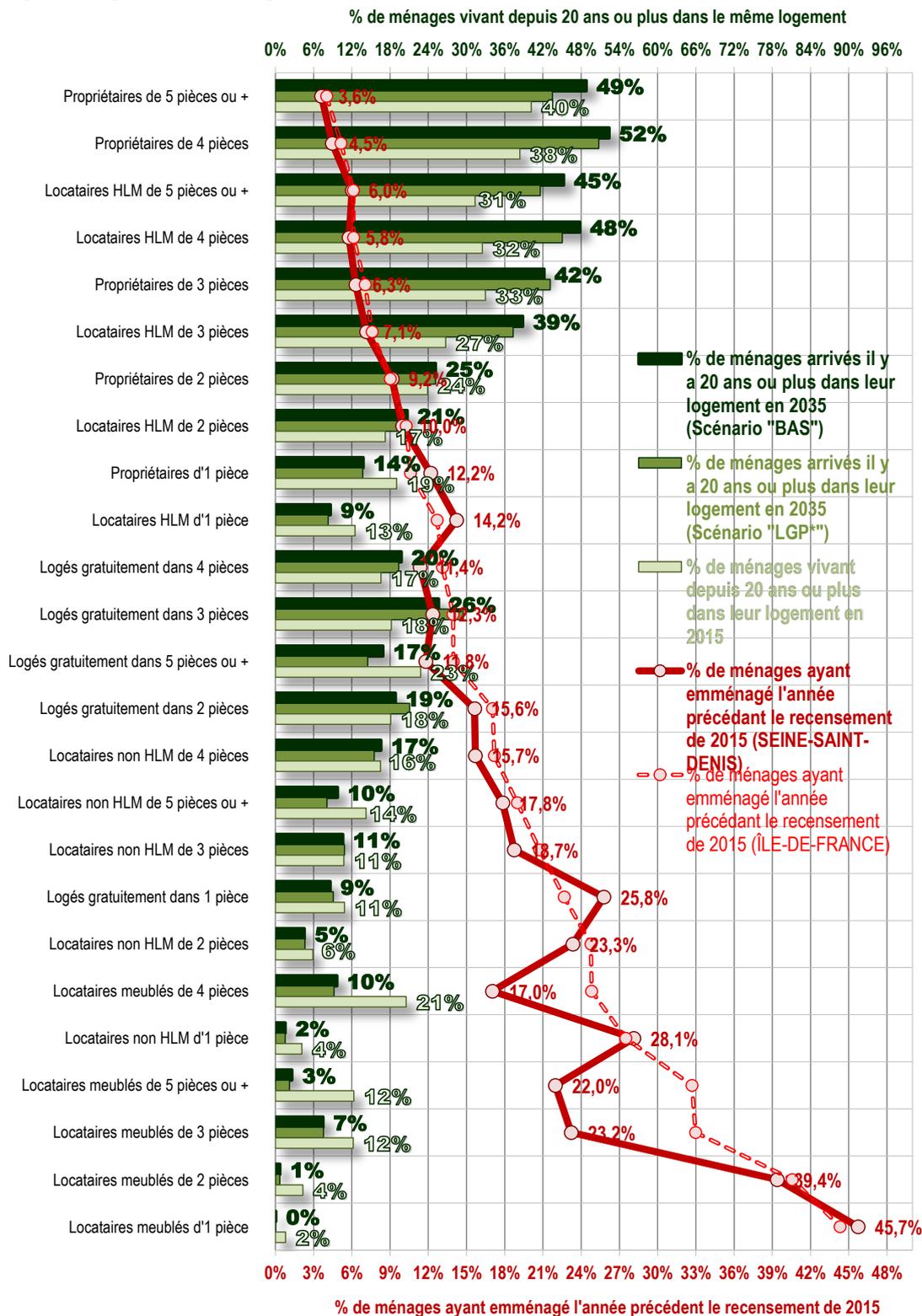


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU îdF

Lecture : en 2015, 11 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus en Seine-Saint-Denis (18 % en Île-de-France) où 40 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 33. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

SEINE-SAINT-DENIS



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

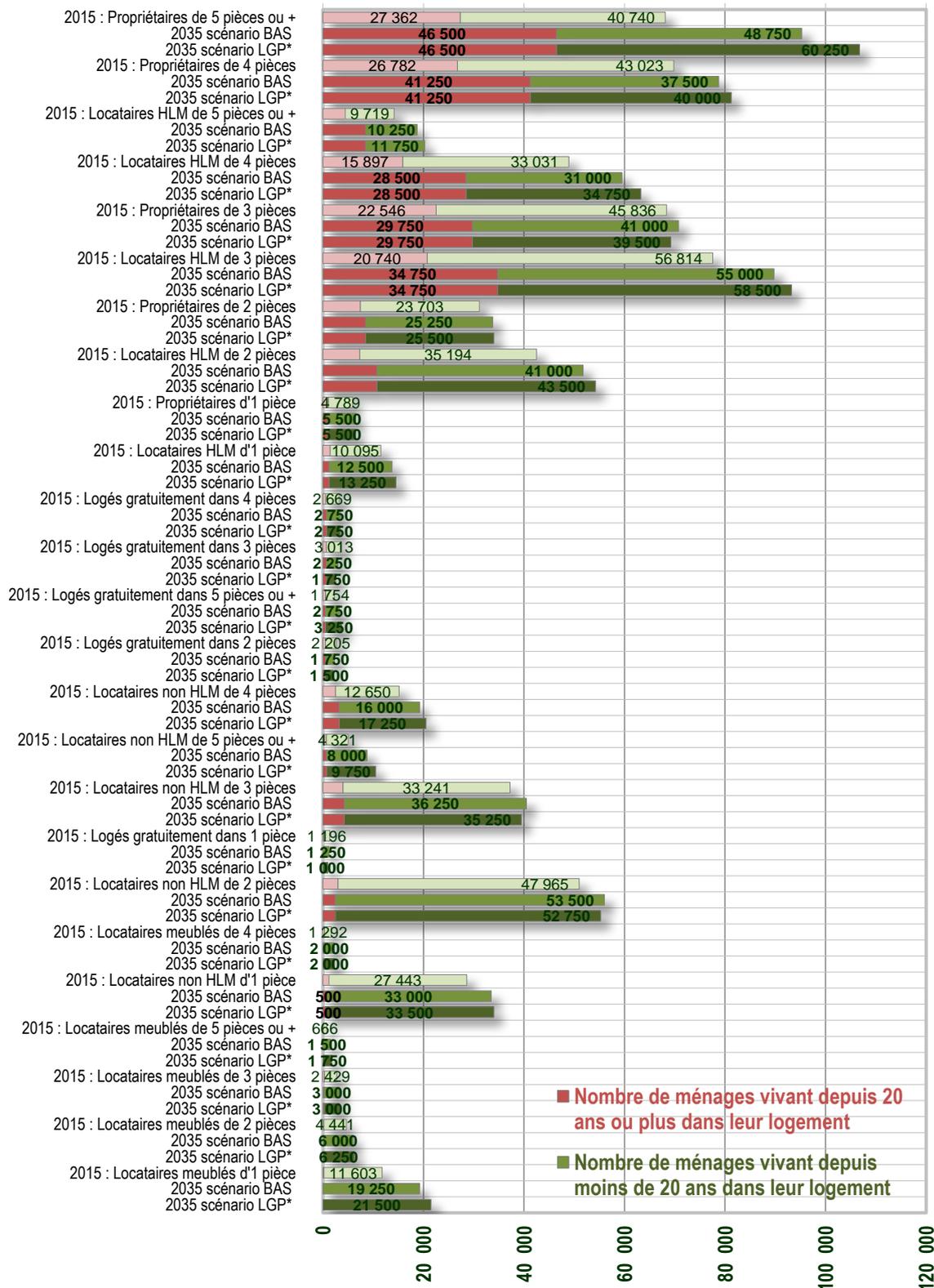
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 3,6 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 en Seine-Saint-Denis, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 40 % en 2015 et pourrait atteindre 49 % en 2035 dans le scénario bas.

Fig 34. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

SEINE-SAINT-DENIS

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement :
20 ans ou plus et moins de 20 ans

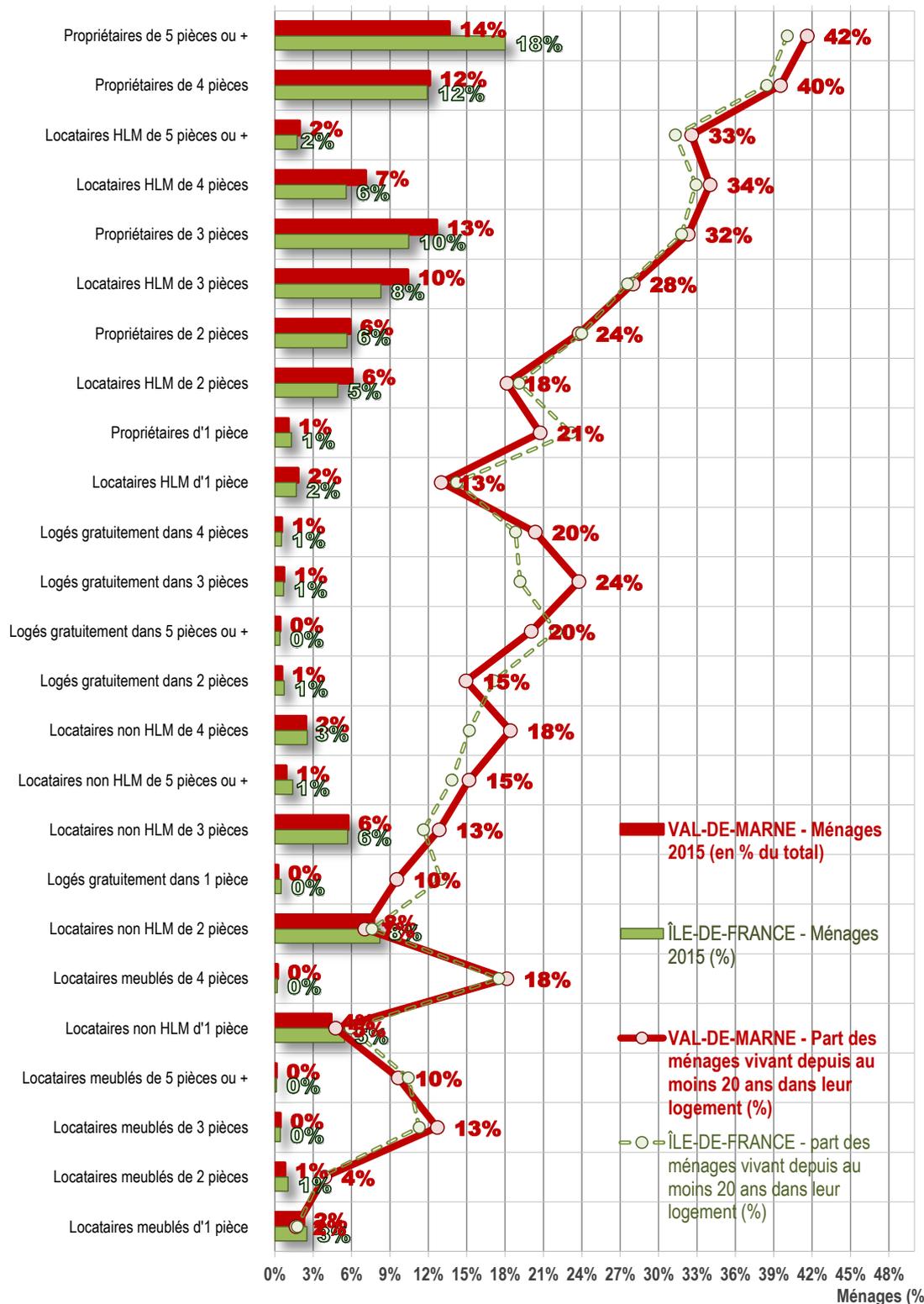


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU idF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU idF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 35. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

VAL-DE-MARNE

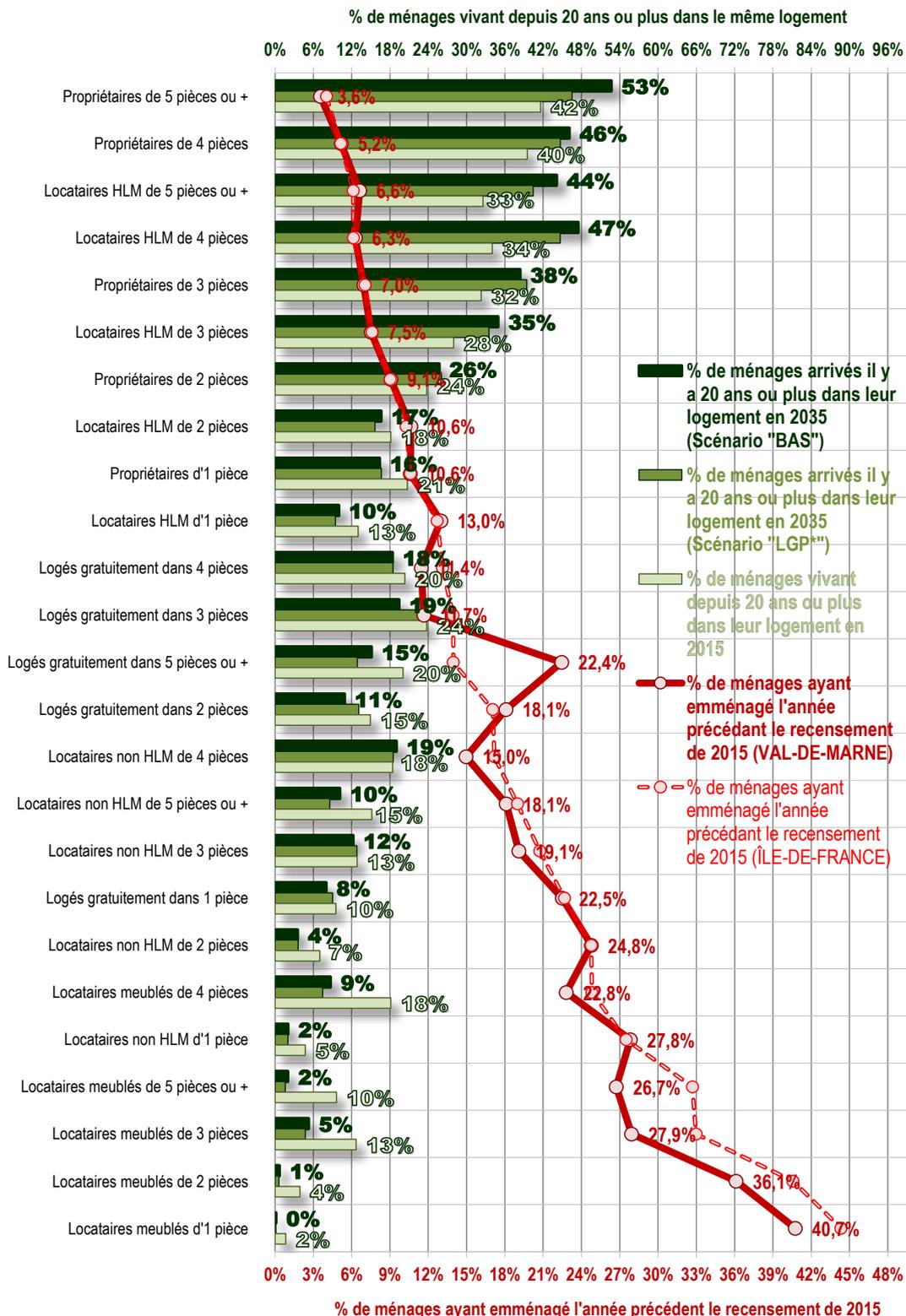


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU îdF

Lecture : en 2015, 14 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus dans le Val-de-Marne (18 % en Île-de-France) où 42 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 36. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

VAL-DE-MARNE



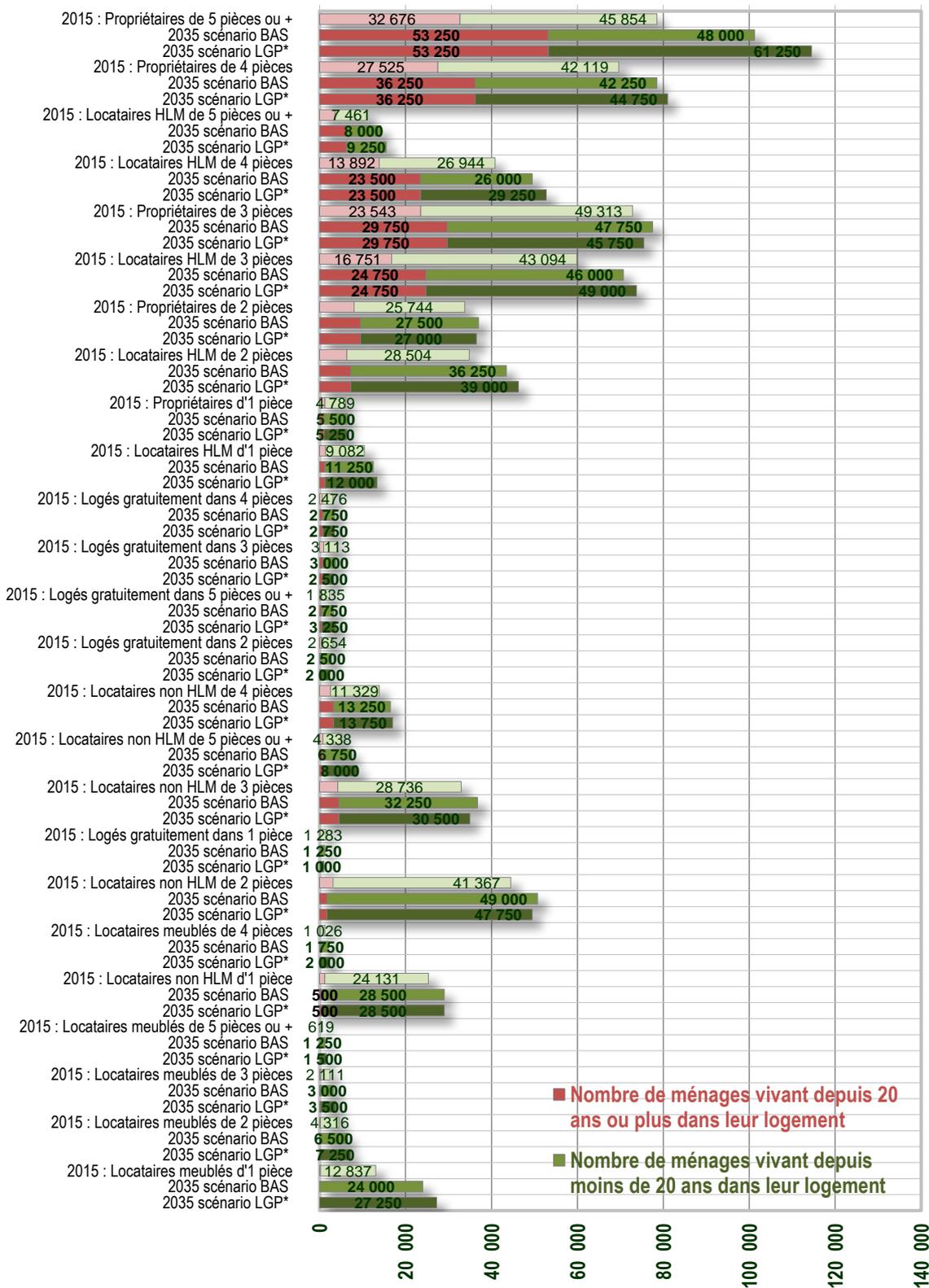
* Scénario Loi Grand Paris (LGP)
 Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 3,6 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 dans le Val-de-Marne, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 42 % en 2015 et pourrait atteindre 53 % en 2035 dans le scénario bas.

Fig 37. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

VAL-DE-MARNE

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement : 20 ans ou plus et moins de 20 ans

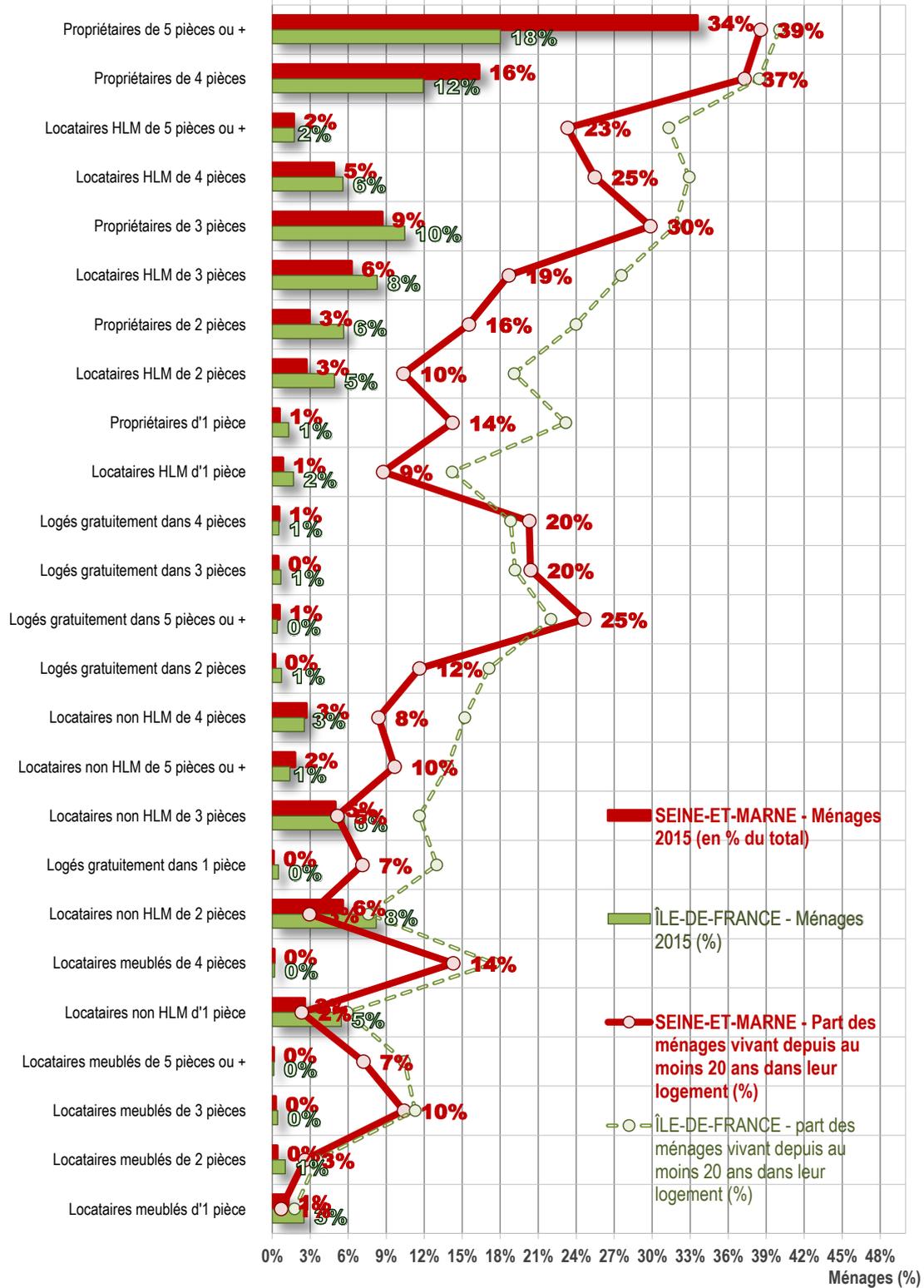


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 38. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

SEINE-ET-MARNE

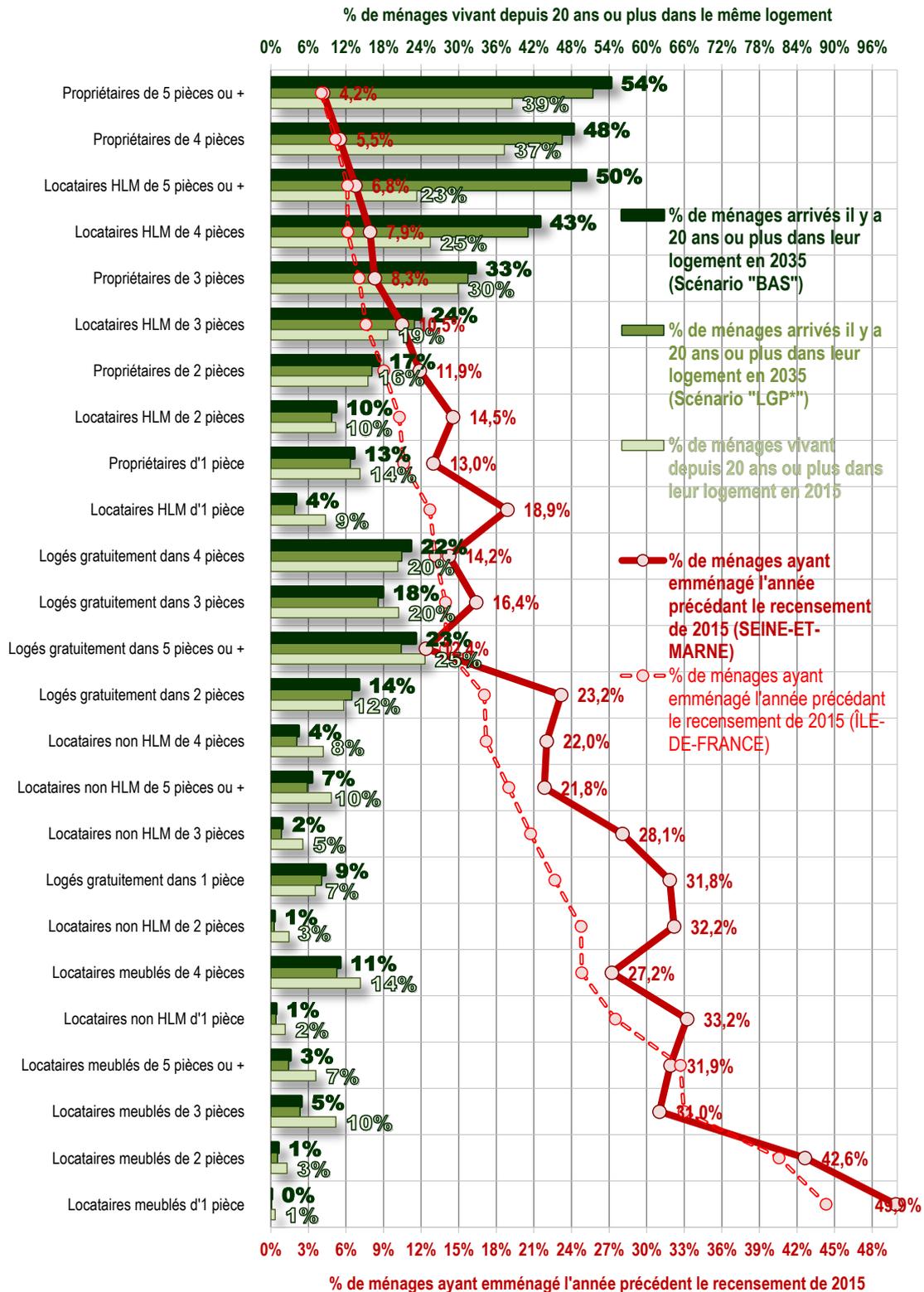


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU idF

Lecture : en 2015, 34 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus en Seine-et-Marne (18 % en Île-de-France) où 39 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 39. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

SEINE-ET-MARNE



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

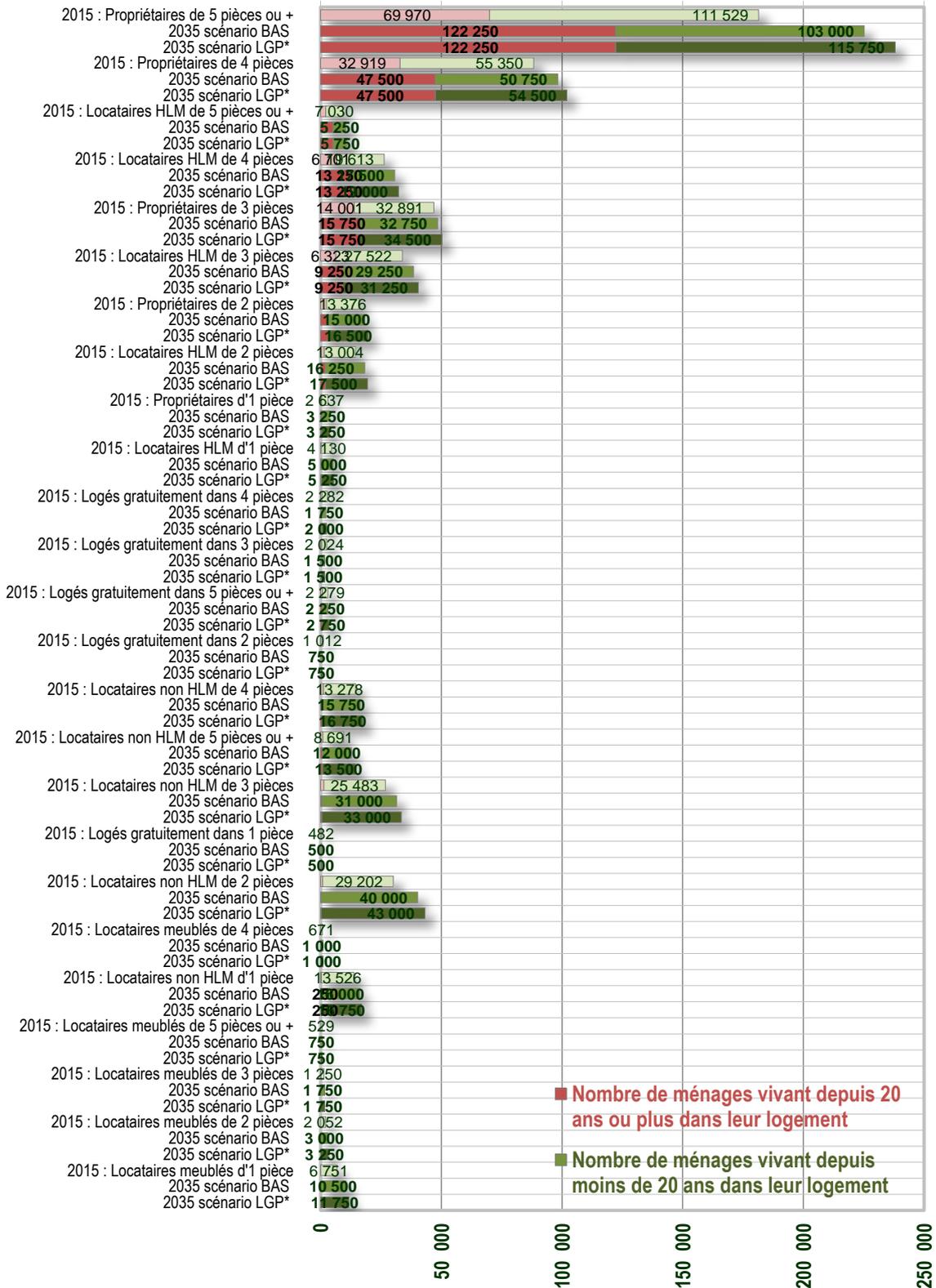
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drirea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 4,2 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 en Seine-et-Marne, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 39 % en 2015 et pourrait atteindre 54 % en 2035 dans le scénario bas.

Fig 40. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

SEINE-ET-MARNE

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement : 20 ans ou plus et moins de 20 ans

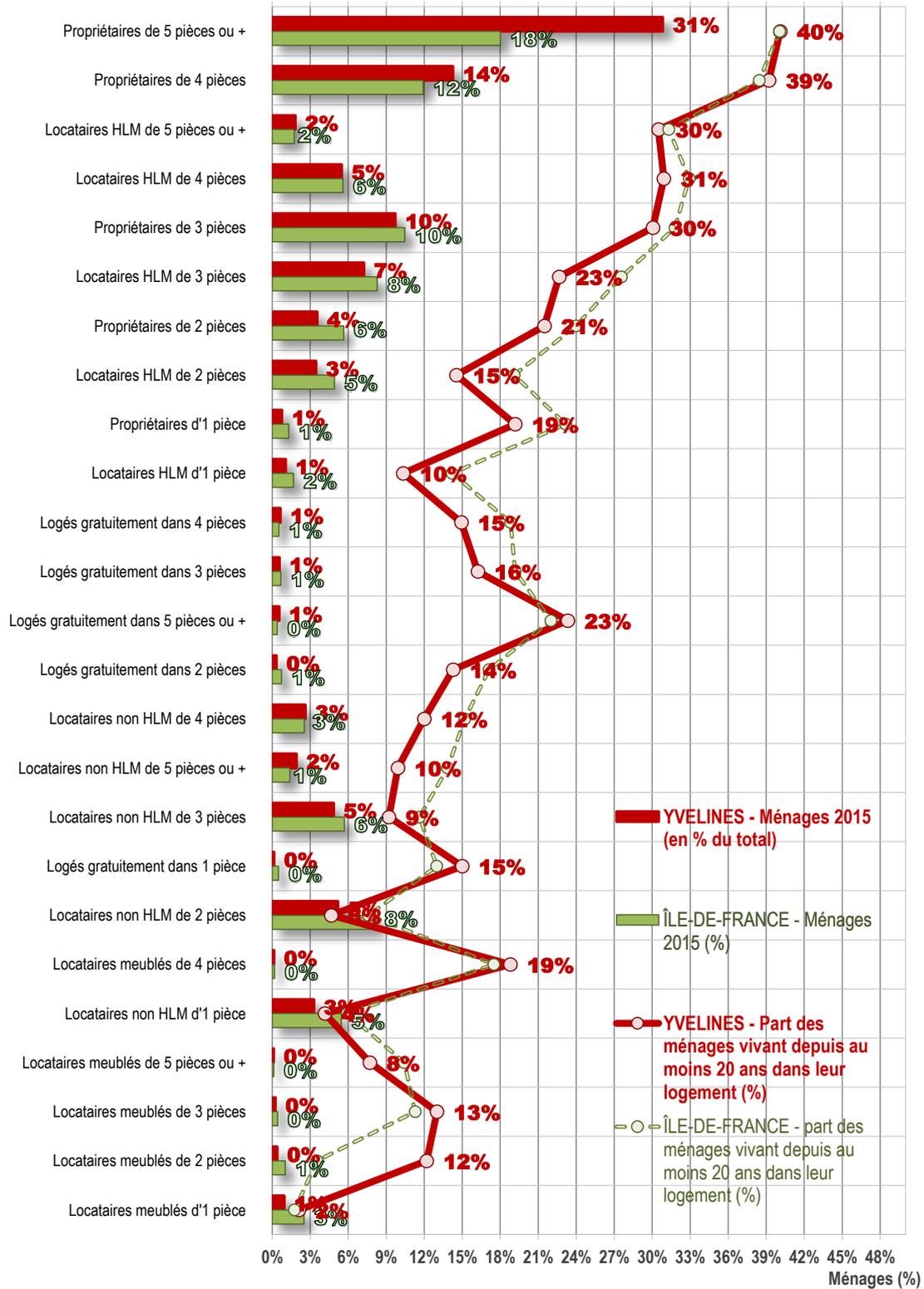


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 41. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

YVELINES

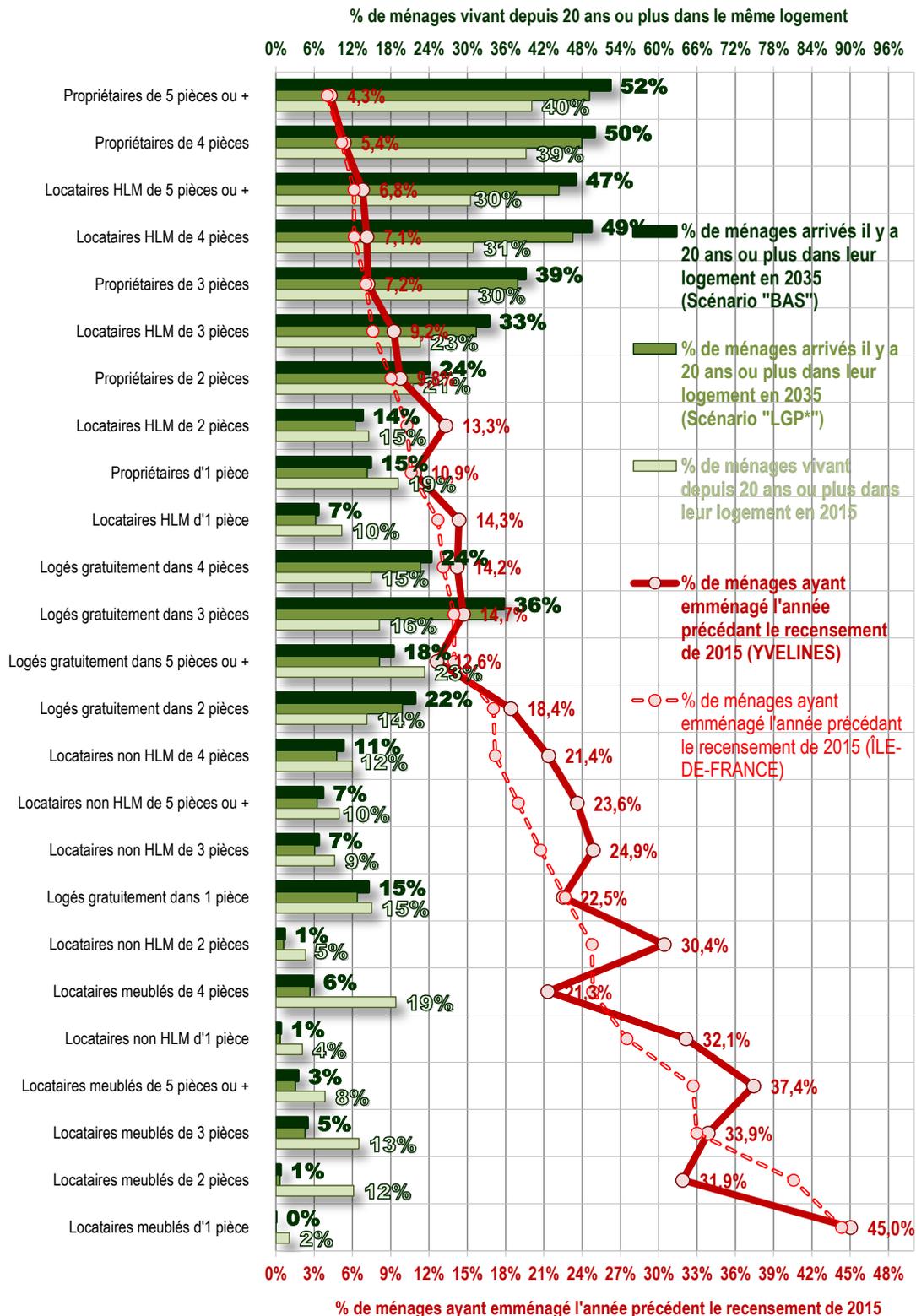


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU îdF

Lecture : en 2015, 31 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus dans les Yvelines (18 % en Île-de-France) où 40 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 42. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

YVELINES



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

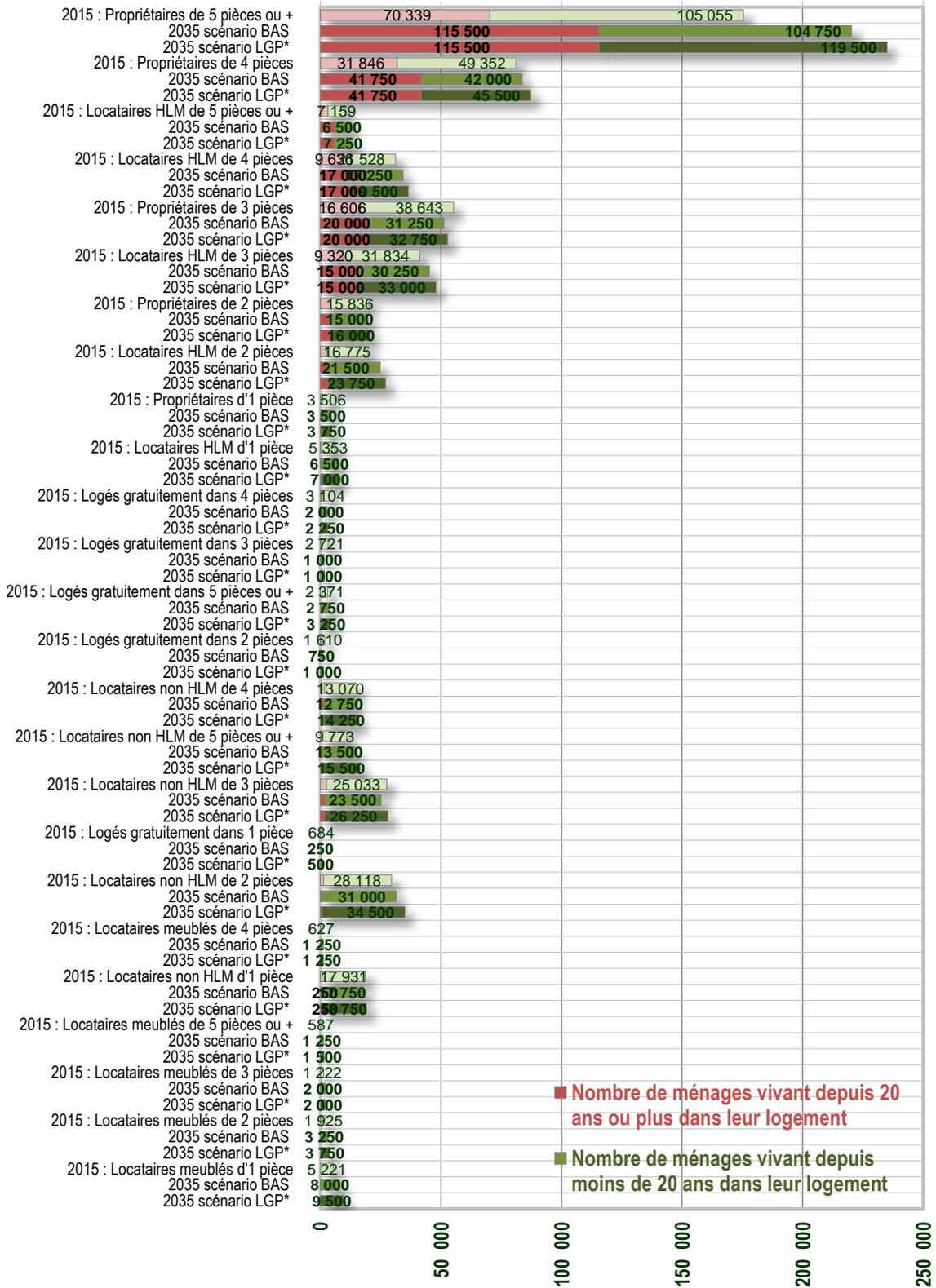
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Driea et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 4,3 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 dans les Yvelines, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 40% en 2015 et pourrait atteindre 52% en 2035 dans le scénario bas.

Fig 43. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

YVELINES

**Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement :
20 ans ou plus et moins de 20 ans**

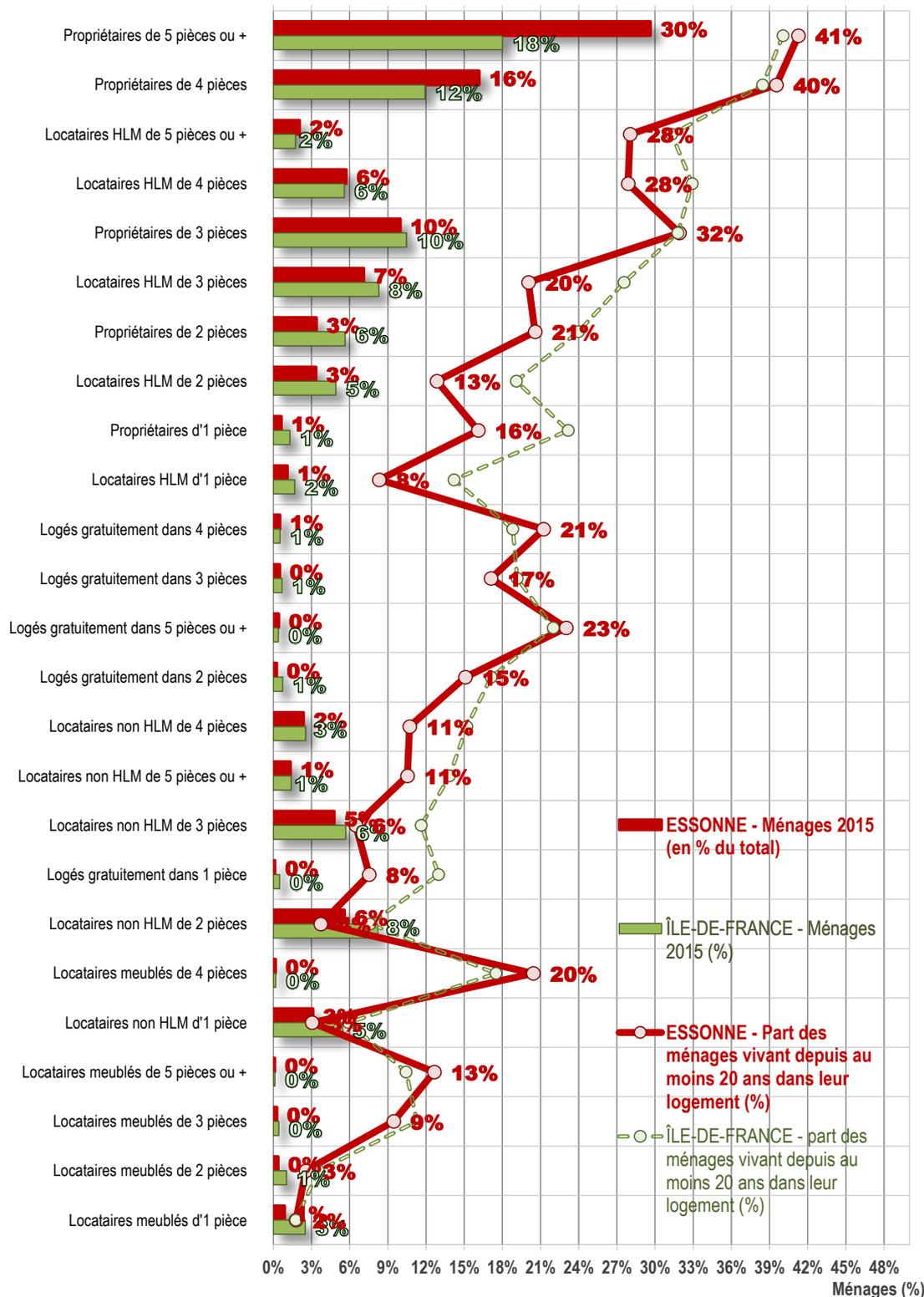


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 44. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

ESSONNE

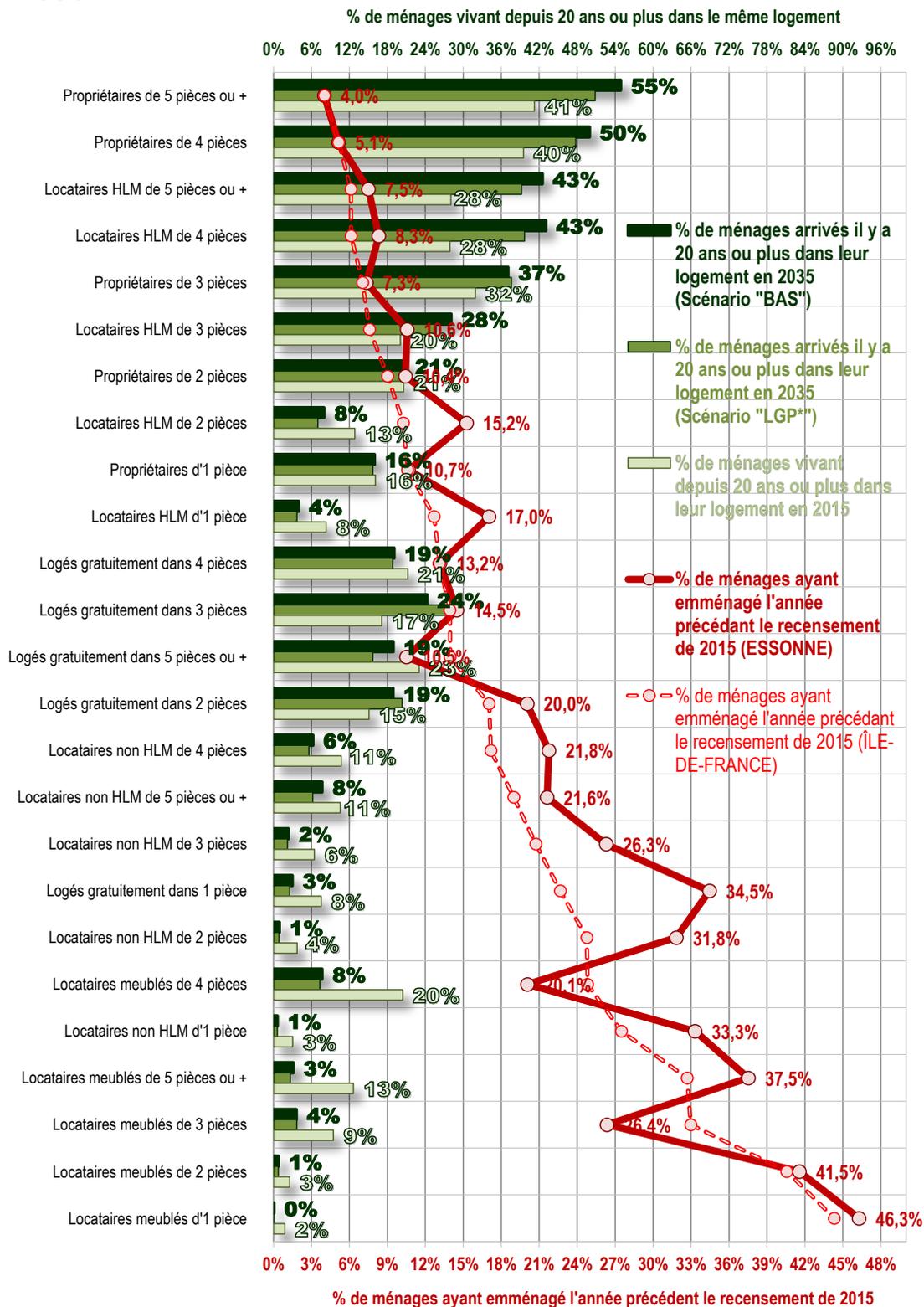


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU îdF

Lecture : en 2015, 30 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus en Essonne (18 % en Île-de-France) où 41 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 45. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

ESSONNE



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

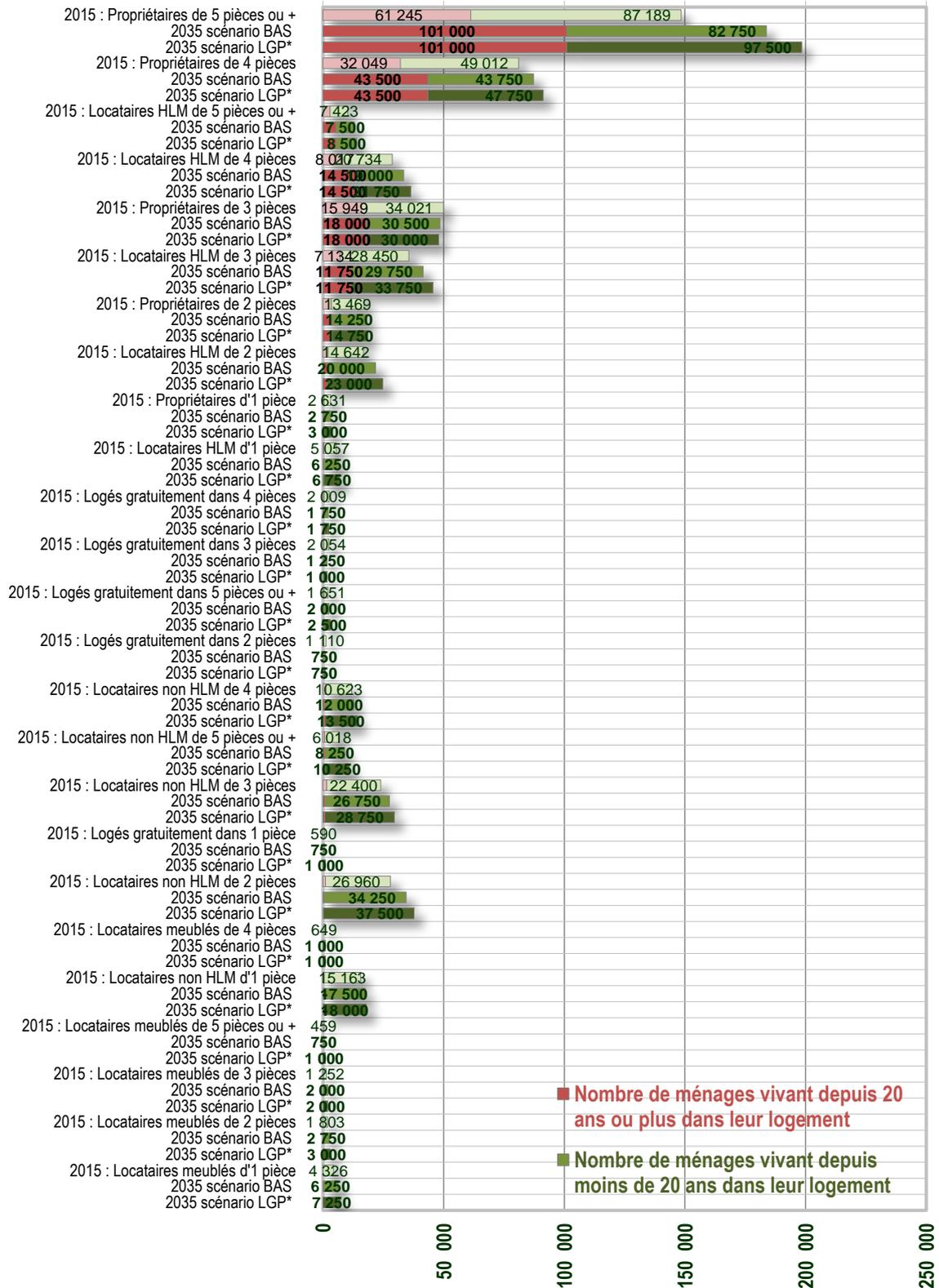
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 4,0 % seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 en Essonne, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 41 % en 2015 et pourrait atteindre 55 % en 2035 dans le scénario bas.

Fig 46. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

ESSONNE

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement :
20 ans ou plus et **moins de 20 ans**

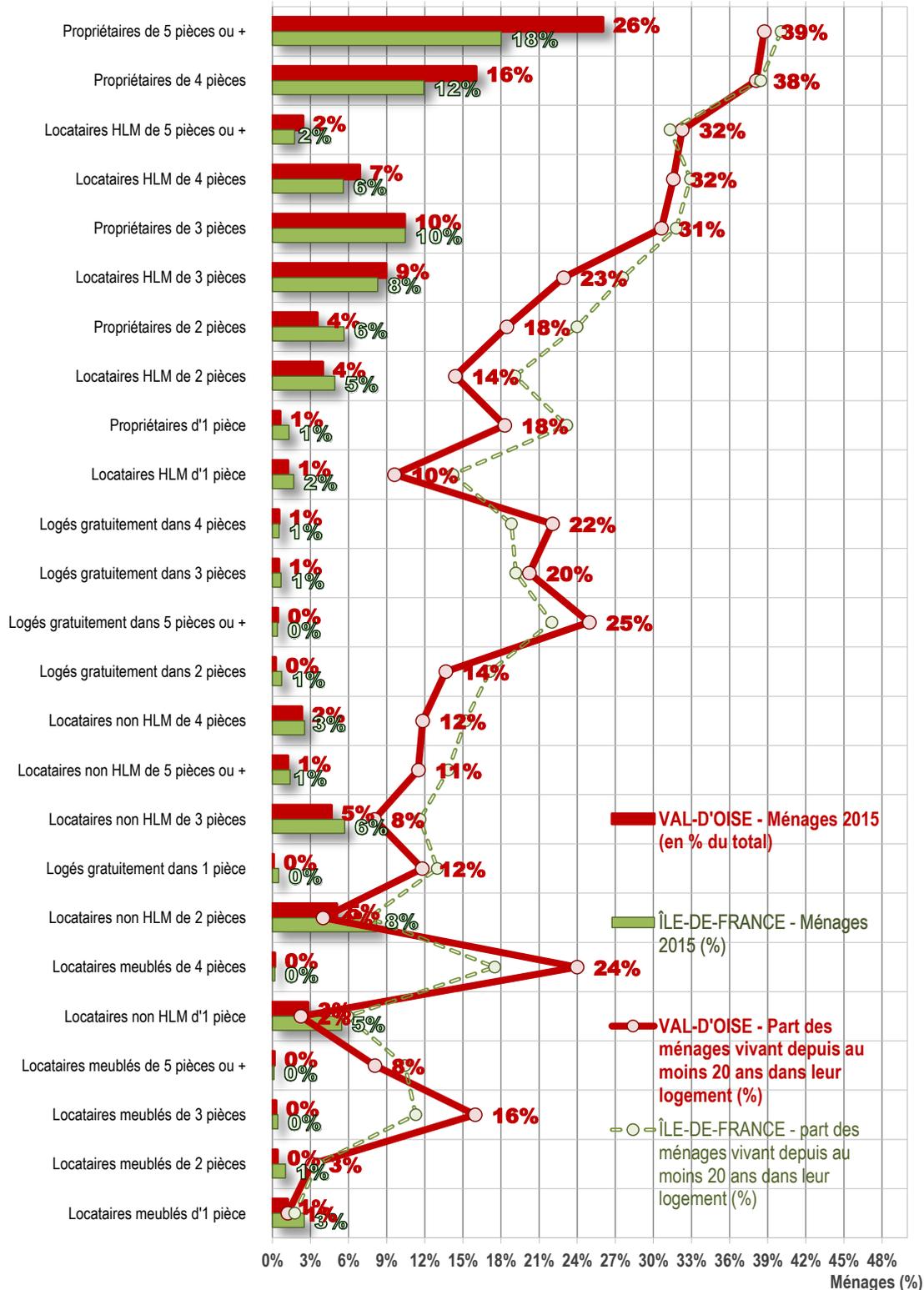


* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Fig 47. Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le nombre de pièces qu'ils occupent en 2015, et part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans le même logement à la même date

VAL-D'OISE

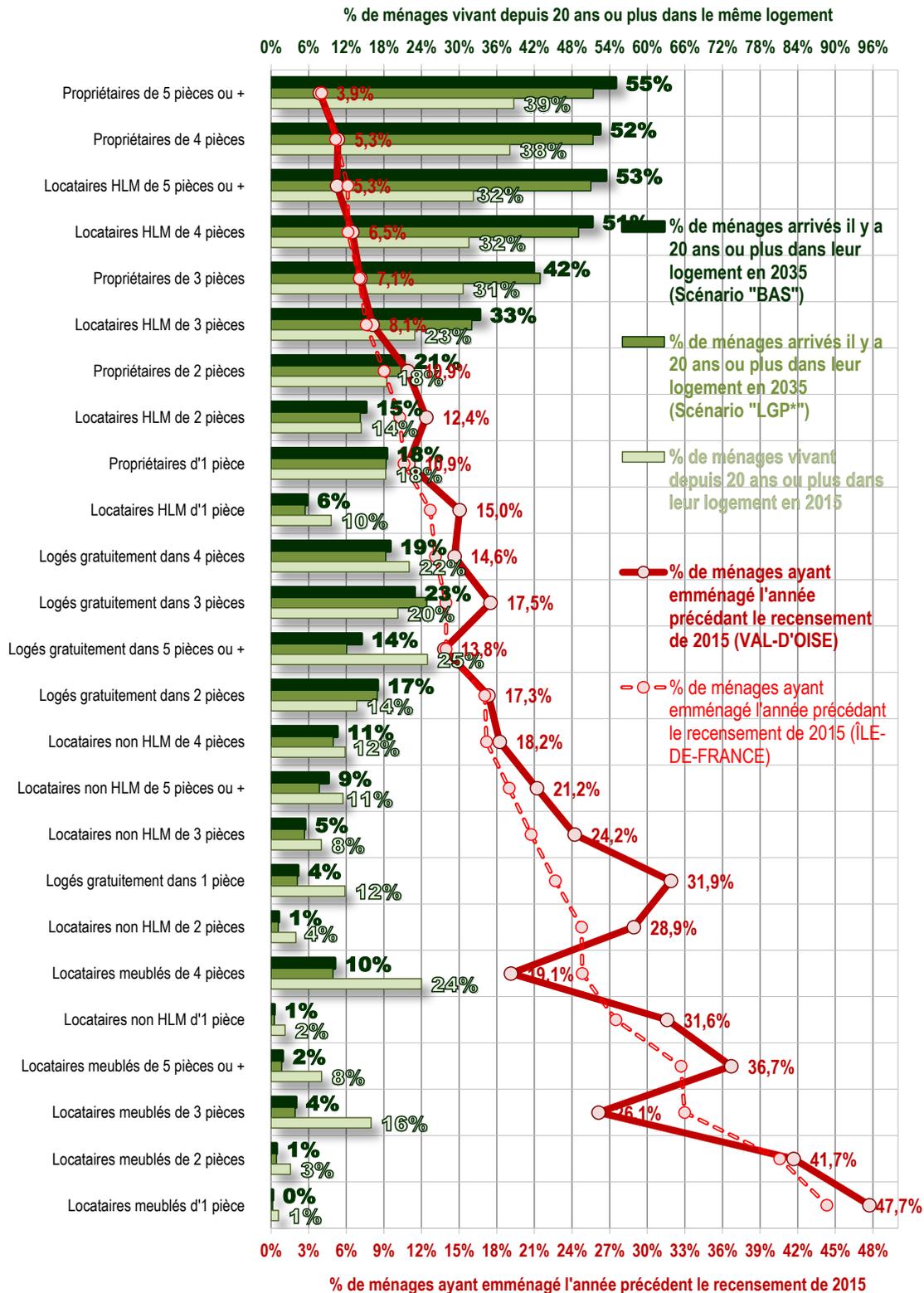


Sources : Insee, recensement 2015 – Traitement IAU idF

Lecture : en 2015, 26 % des ménages sont propriétaires d'un logement de 5 pièces ou plus dans le Val-d'Oise (18 % en Île-de-France) où 39 % d'entre eux vivent depuis au moins 20 ans.

Fig 48. Part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

VAL-D'OISE



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

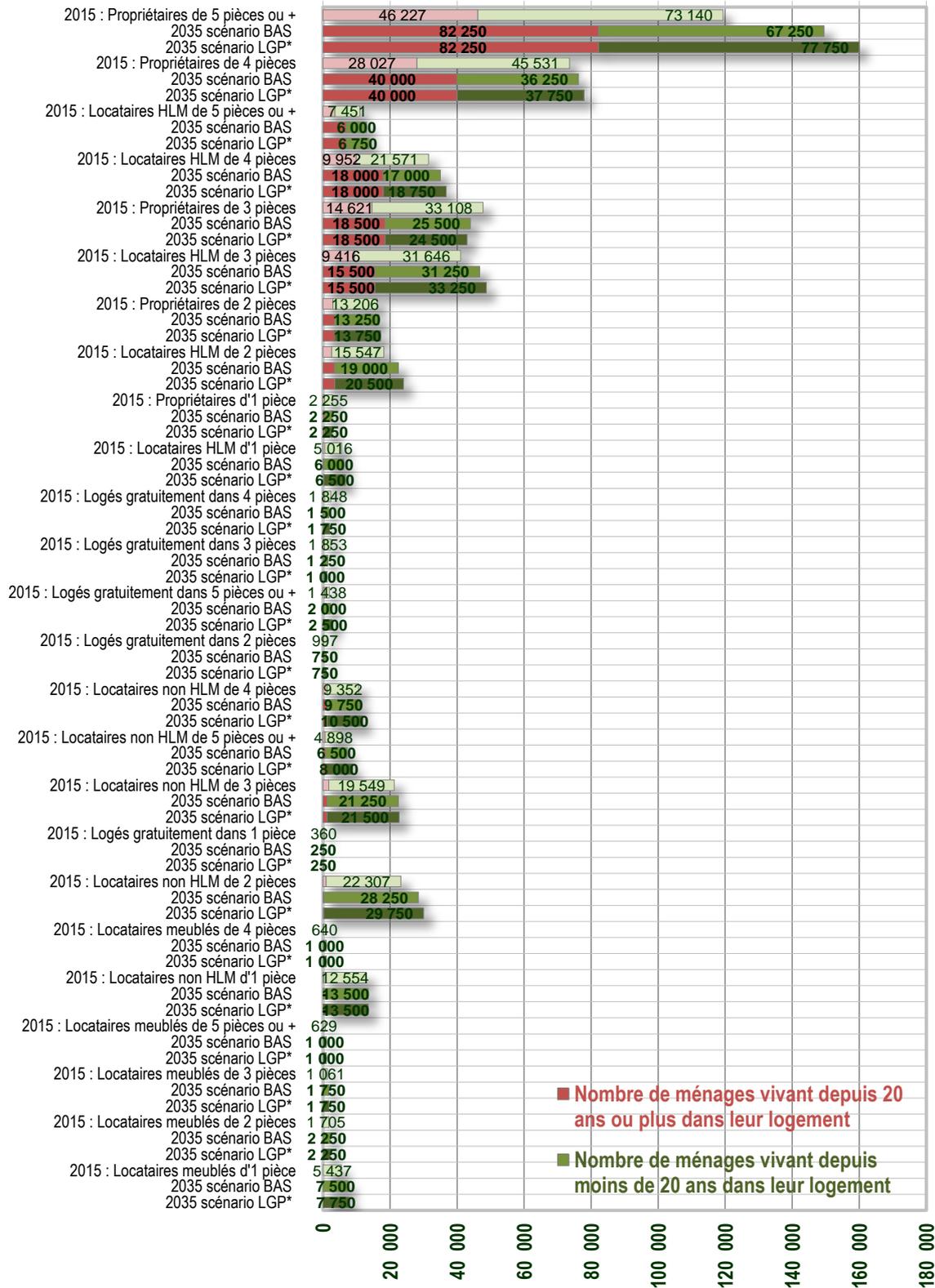
Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Lecture : la part des ménages vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement est d'autant plus élevée que la mobilité résidentielle y est faible. Avec 3,9% seulement d'emménagements parmi les propriétaires de 5 pièces ou plus en 2015 dans le Val-d'Oise, la part d'entre eux vivant depuis au moins 20 ans dans leur logement atteint 39% en 2015 et pourrait atteindre 55% en 2035 dans le scénario bas.

Fig 49. Nombre de ménages selon la durée d'occupation de leur logement en 2015 et en 2035 selon deux scénarios

VAL-D'OISE

Nombre de ménages selon la durée d'occupation du logement :
20 ans ou plus et **moins de 20 ans**



* Scénario Loi Grand Paris (LGP)

Sources : Insee, recensement 2015 ; https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3672867/if_ina_90.pdf, Insee Île-de-France, IAU îdF, Apur, Drieh et Drihl, décembre 2018 ; IAU îdF, travaux de simulations complémentaires, janvier 2019

Pour en savoir plus

Bessy P., Guillouet J.-J., Soullignac F., « Construction neuve et déménagements en chaîne », IAU, juin 1995.

Chantoiseau B., Chometon E., Ciesielski H., Louchart Ph., Poncelet Th., Roger S., Wittmann A.-L., «Évolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France - Deux scénarios à l'horizon 2035», Insee Analyses Île-de-France n° 90, décembre 2018

Guillouet et alii, « La construction de logements » in Les conditions de logements en Île-de-France, IAU, Insee, Apur, DRIEA et DRIHL, 2^e trimestre 2017

Guillouet J.-J. et Pauquet P., Poursuivre l'effort de construction en faveur des ménages modestes, Note Rapide IAU n°790, 2019

Louchart P., Habitat et population : quelles dynamiques et quelles évolutions ? In Atlas des Franciliens, IAU idF, janvier 2013

Louchart P., Beaufils S. et alii : Les tensions sur l'immobilier freinent les déménagements en Ile-de-France, Note rapide IAU idF n°767, fev 2018

Sagot M., Gouin M., Vieillissement et inégalités, les disparités traversent les âges, IAU idF, février 2018



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49