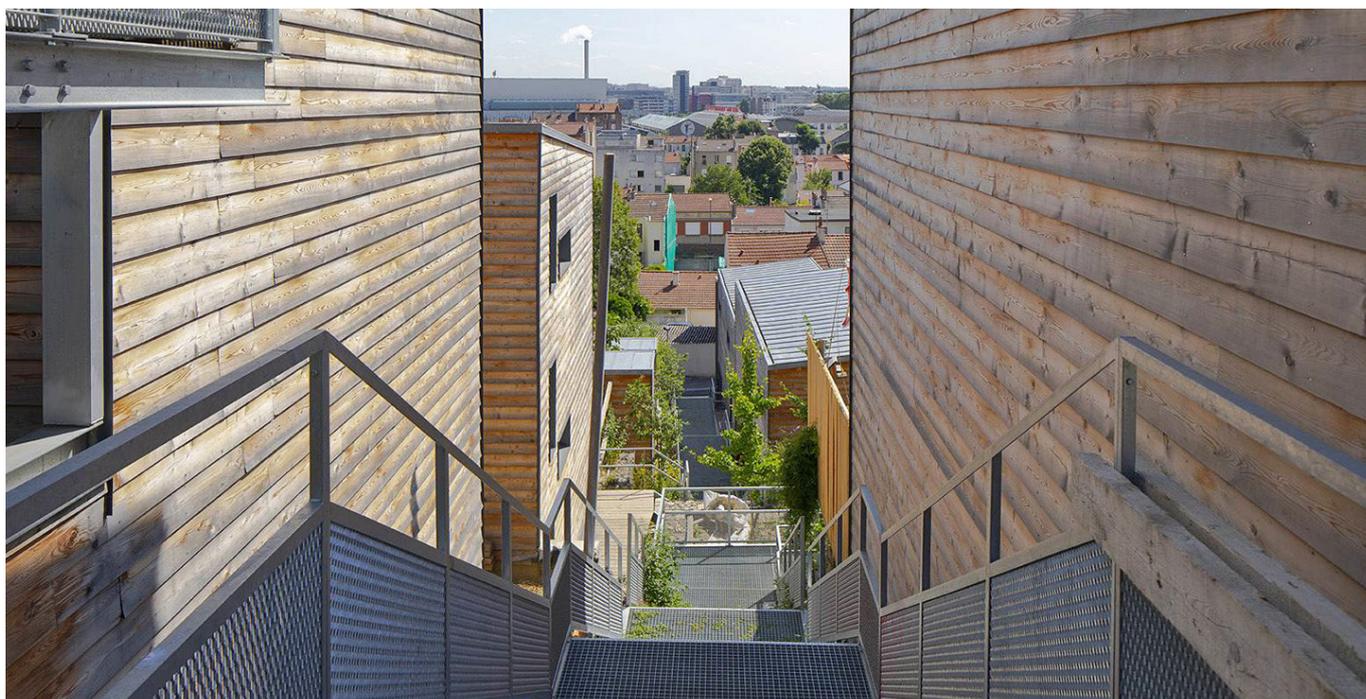


# UN PARC DE 3,5 MILLIONS DE LOGEMENTS

## DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

 NOTE n°138

DÉCEMBRE 2018



© Apur – Arnaud Dubois Fresney



**3,5**  
millions  
de logements  
dans la MGP

Comprendre comment est occupé le parc de logements existants dans la Métropole est un enjeu majeur. En effet, avec un parc de 3,5 millions de logements, 1 point de vacance gagné ou perdu représente presque autant qu'une année entière de construction<sup>1</sup>.

Les résidences principales, qui constituent l'habitat utile pour loger les ménages, représentent 89 % des logements mais leur nombre a augmenté un peu moins vite que le parc de logements dans sa totalité et leur part dans l'ensemble des logements a même un peu reculé au cours de la période récente (2008-2013). Ce recul s'effectue au profit des logements inoccupés, et plus particulièrement des résidences secondaires et des logements occasionnels, dont font partie les locations meublées de courte durée. Autre caractéristique de la Métropole du

Grand Paris, elle se distingue du reste du territoire par une proportion moindre de ménages propriétaires. Les 3,1 millions de résidences principales de la MGP sont occupées à 40 % par leur propriétaire, les autres ménages se répartissant entre 33 % de locataires d'un logement privé, 24 % de locataires du parc social et 3 % de ménages logés gratuitement. Ces dernières années, la propriété occupante marque le pas alors que le parc social progresse et que le parc privé baisse très légèrement et surtout se modifie dans sa composition, avec la montée de la location meublée.

<sup>1</sup> — 36710 logements autorisés en moyenne de 2011 à 2016 dans la MGP.

# Près de 9 logements sur 10 en collectif

Selon les résultats du recensement, en 2013, la Métropole du Grand Paris compte près de 3,5 millions de logements. Ce parc accueille une population de près de 7 millions d'habitants.

**L'habitat collectif est prédominant (9 logements sur 10 sont collectifs) mais les logements individuels occupent une part importante dans les territoires non limitrophes de Paris.**

En 2013, la MGP compte 444 350 logements individuels, soit 12,8 % de l'ensemble des logements.

Pour rappel, un logement individuel est une construction qui comprend un seul logement (ex : une maison). Sous l'effet des fortes densités de population dans la capitale et dans la MGP, la pression en termes de besoins en logements est importante et contribue à la constitu-

tion d'un parc majoritairement tourné vers le logement collectif. À Paris, les logements individuels font figure d'exceptions puisqu'ils ne représentent que 1 % du parc de logements. En revanche, ils occupent une place non négligeable dans certains territoires de la Métropole. Paris Terres d'Envol (T7) compte 40,2 % de logements individuels, il est suivi par Grand Paris Grand Est (T9, 35,5 %) et par Grand Paris Sud Est Avenir (T11, 29,9 %). Ces trois territoires avec les plus grandes parts de logements individuels sont aussi les seuls territoires non limitrophes de Paris. **L'augmentation de la part de logements individuels va de pair avec l'éloignement du centre de la Métropole.**

Au niveau régional, la part de logements individuels s'élève à 26,7 %, notamment grâce à l'Île-de-France hors

MGP où près d'un logement sur deux est un logement individuel. En France métropolitaine, 55,8 % des logements sont des logements individuels.

**Les petits logements, de 1 ou 2 pièces, sont les plus nombreux dans l'ensemble du parc métropolitain (41 %).**

C'est en partie lié au poids de Paris qui se distingue des autres territoires de la MGP par sa forte proportion de petits logements : plus d'un logement sur deux est composé d'une ou deux pièces et 38,8 % des logements ont une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>. Les autres territoires de la MGP se caractérisent eux par la présence de logements plus grands, notamment Paris Terres d'Envol (T7) et Grand Paris Grand Est (T9) où la part des résidences principales comptant 4 pièces ou plus dépasse 45 %.

## NOMBRE DE LOGEMENTS, NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET STRUCTURE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	Nombre de logements en 2013	Résidences principales	Part des résidences principales 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales de 4 pièces ou +	Nombre moyen de personnes par pièce
T1 – Paris	1 358 884	1 153 812	54,7	21,9	0,73
T2 – Vallée Sud – Grand Paris	185 066	171 493	31,3	37,9	0,69
T3 – Grand Paris Seine Ouest	158 691	143 392	39,4	32,6	0,70
T4 – Paris Ouest La Défense	276 554	248 330	37,1	34,4	0,71
T5 – Boucle Nord de Seine	193 977	177 908	35,3	33,5	0,78
T6 – Plaine Commune	167 960	156 989	38,6	23,2	0,89
T7 – Paris Terres d'Envol	131 079	123 592	21,5	48,6	0,79
T8 – Est Ensemble	174 042	162 840	35,7	31,3	0,8
T9 – Grand Paris Grand Est	160 155	150 155	24,6	46,5	0,73
T10 – Paris Est Marne & Bois	239 720	221 458	33,1	38,2	0,69
T11 – Grand Paris Sud Est Avenir	128 284	121 557	25	46,3	0,7
T12 – Grand-Orly Seine Bièvre	298 374	278 929	29,4	40,0	0,73
<b>MGP</b>	<b>3 472 786</b>	<b>3 110 456</b>	<b>40,6</b>	<b>31,8</b>	<b>0,74</b>
<b>Île-de-France – Hors MGP</b>	<b>2 094 198</b>	<b>1 931 256</b>	<b>17,8</b>	<b>60,1</b>	<b>0,63</b>
<b>Île-de-France</b>	<b>5 566 984</b>	<b>5 041 712</b>	<b>31,9</b>	<b>42,6</b>	<b>0,69</b>
<b>Province</b>	<b>28 007 758</b>	<b>22 763 708</b>	<b>15,3</b>	<b>64,7</b>	<b>0,54</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>33 574 742</b>	<b>27 805 420</b>	<b>18,3</b>	<b>60,7</b>	<b>0,56</b>

Source : Insee, recensement 2013

# Une hausse des logements inoccupés

*La dynamique des résidences secondaires et logements occasionnels se relie en partie à la progression de la location meublée de courte durée et à l'essor des plateformes de location telles qu'Airbnb.*

## Un léger recul de la part des résidences principales

Les résidences principales constituent l'habitat utile pour loger les habitants<sup>2</sup>. Avec un effectif de 3,1 millions en 2013, la Métropole voit son parc de résidences principales augmenter mais un peu moins rapidement que le parc de logements dans son ensemble. Le gain est de 59 132 unités de 2008 à 2013 (+ 1,9 % de 2008 à 2013). C'est à Plaine Commune (T6) que la croissance des résidences principales a été la plus vigoureuse (+ 4,7 %) ainsi que dans le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre (T12, + 4,3 %), en lien avec les nouveaux logements édifiés dans la période. À Paris, le gain est globalement plus modeste (+ 0,4 %), avec des baisses dans sept arrondissements et des hausses dans certains autres comme le 14<sup>e</sup>, le 18<sup>e</sup> et le 13<sup>e</sup> où de nouveaux logements ont été livrés dans le cadre de l'opération Paris Rive Gauche.

De plus, malgré l'augmentation du nombre de résidences principales, leur part dans l'ensemble des logements a diminué entre 2008 et 2013 dans la majorité des territoires de la MGP, à l'exception de Grand Paris Seine Ouest (T3) et de Boucle Nord de Seine (T5). Cette part a diminué de 0,4 point dans la MGP pour atteindre 89,6 % des logements en 2013. La baisse est légèrement plus marquée à Paris où la part de résidences principales est passée de 85,5 % en 2008 à 84,9 % en 2013 (- 0,6 point). Ce recul s'effectue au profit des logements inoccupés, notion définie par l'Insee comme étant le regroupement des logements vacants, des résidences secondaires et des logements occasionnels<sup>3</sup>. Entre 2008 et 2013, la part des logements inoccupés a augmenté de +0,4 point dans la MGP pour atteindre 10,4 % de l'ensemble des logements.

## Un taux de vacance stabilisé à 6,5 %

Les logements vacants constituent

toujours un défi pour les collectivités dans un contexte de grande tension sur les marchés du logement mais leur poids parmi les logements de la Métropole du Grand Paris n'est pas particulièrement élevé et leur évolution n'est pas orientée à la hausse. En 2013, la MGP compte 226 257 logements vacants, ce qui représente 6,5 % de l'ensemble des logements. Ce nombre et cette proportion sont relativement stables depuis 2008 (- 0,1 point).

C'est à Paris que la vacance reste la plus répandue, sans doute en raison d'une « vacance de rotation » qui affecte plus particulièrement les petits appartements locatifs. On note un reflux de la vacance dans la capitale puisqu'elle touche 7,7 % des logements en 2013 au lieu de 10,3 % en 1999. Les arrondissements qui demeurent marqués par un taux de vacance élevé sont le 10<sup>e</sup> (11,6 % de logements vacants) et le 2<sup>e</sup> arrondissement (12,8 %).

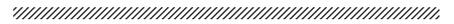
Dans la MGP hors Paris, la part de logements vacants oscille entre 5 % et 6 % dans la majorité des territoires. C'est un volant de logements – à louer, à vendre ou en attente de travaux – qui apparaît nécessaire à l'entretien du parc, à la mobilité des ménages et qui a vocation à se maintenir. On observe que les écarts de taux de vacance entre territoires s'atténuent. Ceux des territoires qui présentaient les plus forts taux de vacance sont aussi ceux où ce taux baisse fortement de 2008 à 2013. C'est le cas de Grand Paris Seine Ouest (T3) et Boucle Nord de Seine (T5).

Néanmoins dans une Métropole caractérisée par une forte demande de logements, l'existence de centaines de milliers de logements vacants est regardée comme un levier pour la création de résidences principales. Des dispositifs fiscaux de lutte contre la vacance sont à l'œuvre.

<sup>2</sup> – Définition Insee : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

<sup>3</sup> – Les résidences secondaires et logements occasionnels sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Les logements vacants sont des logements inoccupés parce qu'ils sont en attente d'être vendus ou loués, en cours de succession ou encore gardés volontairement vacants par leur propriétaire.

## LOGEMENTS VACANTS

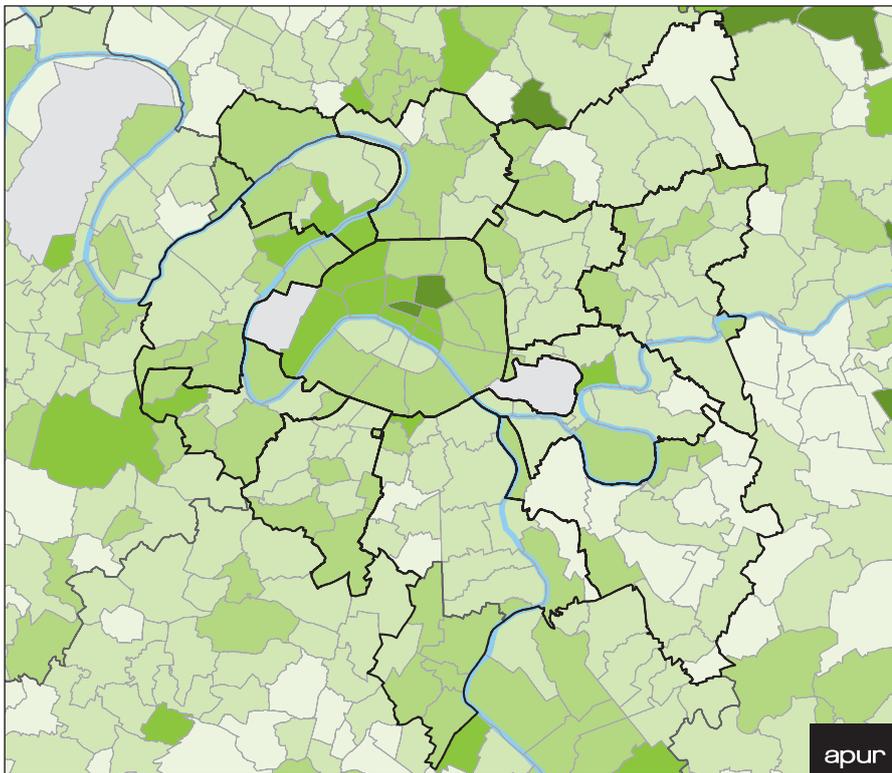


### Part des logements vacants, dans le total des logements



Moyenne Paris = 7,7 %  
Moyenne MGP = 6,5 %  
Moyenne IDF = 6,2 %

Source : recensement de la population (Insee) - 2013



### Une montée des résidences secondaires et logements occasionnels

**La part des résidences secondaires et des logements occasionnels augmente et s'établit à 3,9 % en 2013 dans la MGP au lieu de 3,4 % en 2008.** La hausse de ces dernières années (2008-2013) touche surtout Paris, où le taux de résidences secondaires et logements occasionnels est de loin le plus élevé (7,4 % en 2013, en augmentation de 1,1 point par rapport à 2008). La hausse affecte aussi Paris Ouest La Défense (T4, 3,8 % en 2013), Grand Paris Seine Ouest (T3, 3,3 %) et à un moindre degré tous les territoires. Dans la période précédente (1999-2008), seul Paris était concerné par la hausse de cette catégorie de logements.

Au centre de Paris, le 4<sup>e</sup> arrondissement affiche le taux record de 20,5 % de résidences secondaires et de logements

occasionnels. Le poids de ces logements est également important dans les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements et il progresse rapidement dans les 2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements (de l'ordre de +4 points entre 2008 et 2013).

Au niveau des territoires de la MGP, en 2013, ce sont les territoires de Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4) qui enregistrent les parts les plus élevées de résidences secondaires et de logements occasionnels dans leur parc de logements (respectivement 3,3 % et 3,8 %) et c'est aussi dans ces territoires que leur part a le plus augmenté de 2008 à 2013.

**La dynamique des résidences secondaires et logements occasionnels se relie en partie à la progression de la location meublée de courte durée et à l'essor des plateformes de location telles qu'Airbnb.**

## La propriété occupante marque le pas

### Sensiblement moins de propriétaires dans la MGP qu'en IdF ou en France

La répartition par grands statuts d'occupation – propriétaires, locataires HLM, locataires du secteur privé – a peu évolué dans la Métropole du Grand Paris au cours de la période 2008-2013.

- **La part des locataires HLM augmente légèrement.** Ils constituent 24,0 % des ménages de la MGP en 2013 (+ 0,5 point par rapport à 2008). Leur répartition au sein de la MGP reste très inégale, avec un écart du simple au double entre les territoires à fort pourcentage de logements sociaux comme Est Ensemble (T8, 37,6 %) et Plaine Commune (T6, 40,0 %), et ceux qui en ont moins de 20 % comme Paris (T1) et Grand Paris Seine Ouest (T3). Une tendance au rapprochement semble s'amorcer avec une baisse des taux de logements HLM à Plaine Commune, une hausse à Paris (T1, 17,6 %) et Grand Paris Seine Ouest (T3, 17,2 %).

- **La part des locataires du secteur privé baisse très légèrement.** Ils sont 32,9 % des ménages en 2013 (-0,3 point par rapport à 2008). Des baisses assez nettes affectent des territoires où la location privée est historiquement importante, comme Paris (T1), Vallée Sud Grand Paris (T2) et Paris Ouest La Défense (T4). **Même s'il évolue peu en volume, le parc locatif privé se modifie dans sa composition avec la montée de la location meublée au détriment du « loué vide ».** Il n'est pas sûr que cette évolution réponde aux attentes des locataires. Elle est plus sûrement liée aux conditions locatives et fiscales, regardées comme plus avantageuses par une partie des propriétaires. À noter que la part des ménages logés gratuitement est également en légère baisse dans la Métropole (-0,4 point par rapport à 2008).

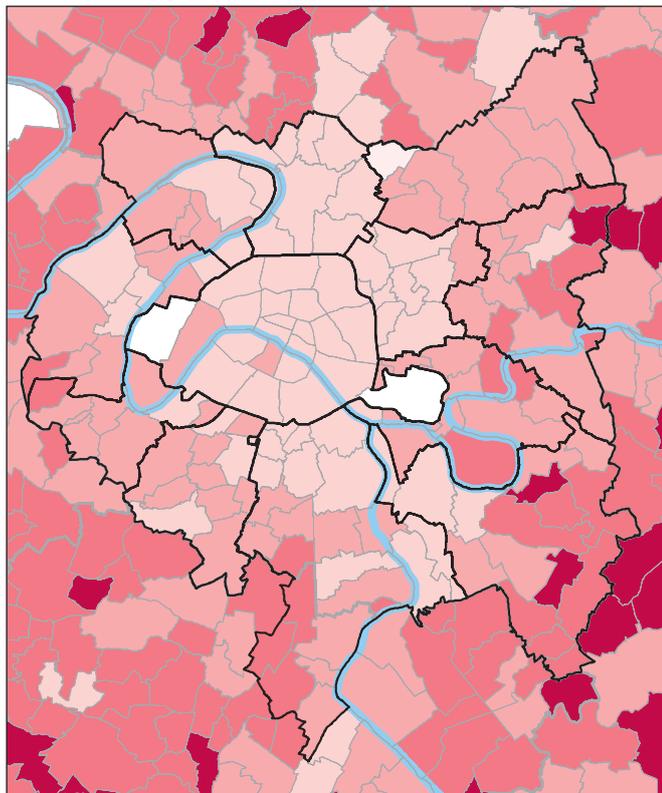
---

*Même s'il évolue peu en volume, logeant 33 % des ménages, le parc locatif privé se modifie dans sa composition avec la montée de la location meublée*

---

- **La part des propriétaires est quasiment stable.** Elle s'établit à 39,5 % des résidences principales en 2013 (+ 0,2 point par rapport à 2008). Ainsi la propriété occupante marque le pas après avoir progressé dans les années 1999-2008 et antérieures. Les territoires à faible présence de propriétaires occupants sont Paris (T1, 33,3 %) et Est Ensemble (T8, 34,5 %) tandis que les propriétaires sont majoritaires à Grand Paris Grand Est (T9, 54,5 %) et Paris Est Marne & Bois (T10, plus de 50 % de propriétaires occupants). Comme il est observé dans le diagnostic du projet de SRHH, **la diffusion de la propriété peine à se faire dans les secteurs où domine le parc social.** Depuis 10 ans, la propriété a davantage progressé dans les secteurs les plus aisés, par ponction sur le parc locatif privé dans les secteurs très denses, et draine dans son sillage des ménages aisés, voire très aisés. À l'inverse, le secteur le plus pauvre, situé pour l'essentiel à l'ouest de la Seine-Saint-Denis, reste dominé par le logement social sans effet de rééquilibrage en faveur de la propriété et plus globalement sur la mixité sociale. En 10 ans, la part de propriétaires a progressé de 3,2 points dans les secteurs aisés contre +1,6 point dans les secteurs modestes.

## LES PROPRIÉTAIRES - MOYENNE MGP = 39,5 %



Part des ménages par statut d'occupation dans l'ensemble des ménages



Source : recensement de la population (Insee) - 2014

**4** – Les meublés de courte durée ne sont par exemple pas visibles au sein des catégories du recensement de la population de l'INSEE.

**5** – D'après les définitions transmises par Airbnb avec l'outil Dataville : « les données ont été arrondies au centième, millième ou million supérieur selon l'ordre de grandeur concerné. ».

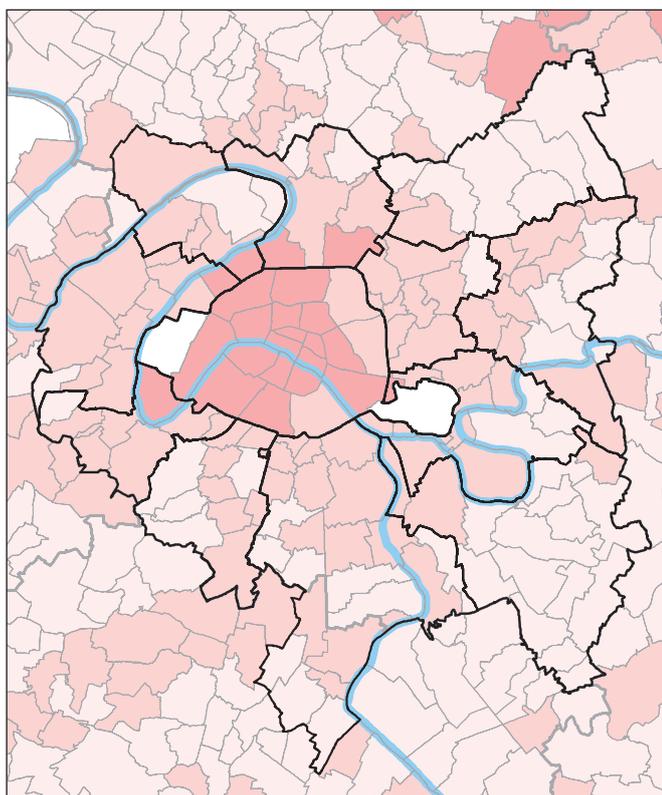
**6** – Il peut s'agir d'annonces de logements entiers, de chambres privées ou de chambres partagées.

**7** – Ces chiffres sont à mobiliser avec précaution car le nombre d'annonces actives transmises par Airbnb ne correspond pas exactement à un nombre de logements mis en location sur la plateforme : par exemple, un même logement peut générer plusieurs annonces de chambres privées ou partagées et peuvent être mis en location sur Airbnb des locaux commerciaux et non pas des logements.

**8** – Airbnb, « La communauté Airbnb en région Île-de-France », février 2017. Les données de arrivées de voyageurs communiquées ont été recueillies entre le 1<sup>er</sup> février 2016 et le 1<sup>er</sup> février 2017.

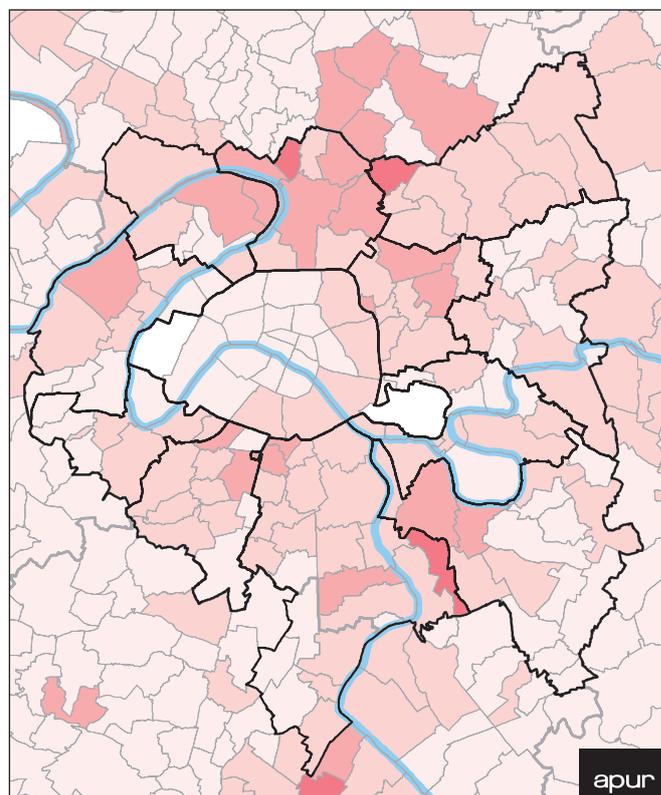
## LES LOCATAIRES PRIVÉS

- MOYENNE MGP = 32,9 %



## LES LOCATAIRES H.L.M.

- MOYENNE MGP = 24,3 %



## État des lieux des locations meublées de courte durée dans la Métropole

*La Métropole du Grand Paris compte 84 330 annonces actives Airbnb.*

### Les dernières évolutions de la réglementation à Paris

Pour lutter contre ce type de déperdition de logements, le Conseil de Paris a durci les règles de compensation en cas de transformation d'un logement en novembre 2014 : alors que pour transformer un logement en meublé touristique, il fallait auparavant créer la même surface d'habitation ailleurs dans Paris (et le double dans le cas des arrondissements centraux), la compensation doit maintenant être faite dans le même arrondissement. À l'égard des contrevenants, des poursuites sont engagées par la Ville de Paris auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris.

La loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique fournit de nouveaux moyens d'action aux collectivités : dans les villes qui le décident par délibération du Conseil municipal ou de l'EPCI compétent, toutes les locations touristiques doivent disposer d'un numéro d'enregistrement mentionné dans l'annonce mise en ligne sur la plateforme ; les plateformes intermédiaires ont l'obligation de décompter le nombre de jours de location des résidences principales et de suspendre les annonces lorsque la location dépasse les 120 jours annuels autorisés.

La location meublée de courte durée se développe aujourd'hui majoritairement par l'intermédiaire de plateformes Internet comme Airbnb, HomeAway et ses filiales (Abritel, VRBO), HouseTrip, FlipKey, Wimdu, 9flats ou Bedycasa. Il existe également d'autres plateformes de réservation et agences implantées localement dans la Métropole qui proposent des services de réservation de locations en courte durée.

La description de la place qu'occupe ce type d'offre locative dans la Métropole du Grand Paris est contrainte par le manque de données : il n'existe actuellement aucune statistique permettant de recenser précisément le nombre de locations meublées de courte durée dans la Métropole<sup>4</sup>. Néanmoins, en novembre 2017, Airbnb a mis en ligne un outil de publication de données sur l'activité de la plateforme nommé Dataville<sup>5</sup>. Les données d'Airbnb, plateforme la plus importante de location de courte durée en nombre d'annonces à Paris, ne permettent pas d'avoir une analyse exhaustive de la location meublée de courte durée mais elles donnent un aperçu général du phénomène.

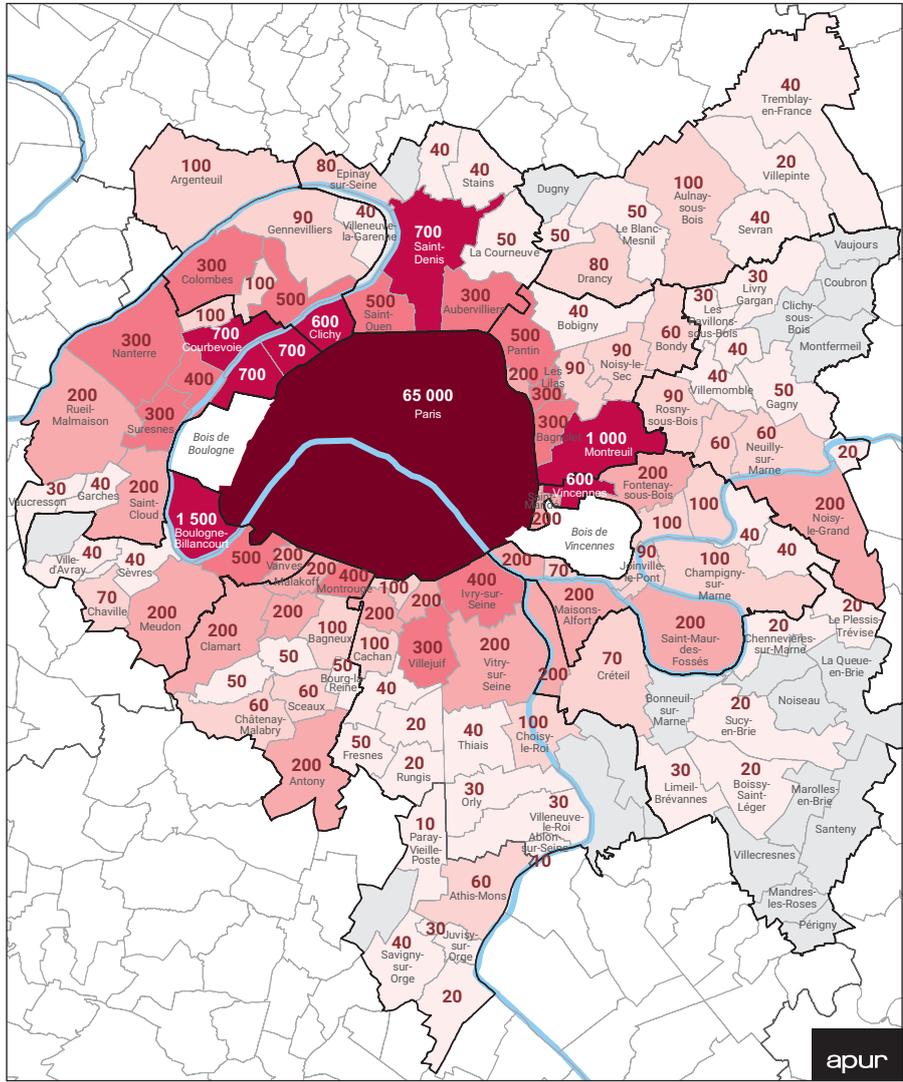
**D'après les données de Dataville pour 2016-2017, la Métropole du Grand Paris compte 84 330 annonces actives Airbnb<sup>6</sup>.** L'offre Airbnb se concentre très fortement dans Paris ainsi que dans les communes du centre de la Métropole, particulièrement celles limitrophes de Paris. Paris concentre 77 % de l'offre Airbnb de la Métropole, avec 65 000 annonces. La deuxième commune ayant le plus d'annonces Airbnb est Boulogne-Billancourt avec 1 500 annonces, suivie par Montreuil qui comptabilise 1 000 annonces. En plus de Paris, 12 communes ont plus de 450 annonces dans la Métropole (notamment Vincennes, Clichy-la-Garenne, Neuilly-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen ou encore Pantin).

En rapportant l'offre Airbnb au nombre de logements des communes, le nombre d'annonces Airbnb équivaut en moyenne à 2 % du parc de logements de la Métropole<sup>7</sup>. À Paris, les annonces Airbnb représentent environ 5 % des logements parisiens. Vient ensuite Les Lilas, avec un nombre d'annonces représentant environ 3 % de son parc de logements, suivie par Boulogne-Billancourt et Le Pré-Saint-Gervais, avec environ 2 %. En plus de Paris, 17 communes de la Métropole ont un nombre d'annonces supérieur ou égal à 2 % de leur parc de logements. Il s'agit des communes précédemment citées auxquelles s'ajoutent notamment Bagnolet, Puteaux et Le Kremlin-Bicêtre. Ces 17 communes, en proportion les plus touchées par le développement d'Airbnb dans la Métropole, sont toutes limitrophes de Paris.

Concernant l'évolution du nombre d'annonces Airbnb dans la Métropole du Grand Paris, le rapport d'Airbnb publié en février 2017 sur la région Ile-de-France<sup>8</sup> explique que **si Paris est la ville la plus visitée au monde par les voyageurs Airbnb en 2016, les arrivées de voyageurs dans les départements de la petite couronne ont un taux de croissance qui dépasse celui de Paris. Entre 2015 et 2016, à Paris le taux de croissance du nombre d'arrivées de voyageurs est de 20 %, contre 58 % dans les Hauts-de-Seine, 67 % en Seine-Saint-Denis et 138 % dans le Val-de-Marne.**

Ce constat pose la connaissance et l'encadrement des locations meublées touristiques comme étant l'un des enjeux du PMHH.

# ANNONCES AIRBNB ACTIVES



Nombre d'annonces actives entre le 01/09/2016 et le 01/09/2017

- 65 000 (Paris)
- de 501 à 1 500
- de 251 à 500
- de 101 à 250
- de 51 à 100
- moins de 50
- commune ayant un nombre d'hôtes insuffisant pour être comptabilisée

Les logements actifs sont ceux qui apparaissent sur la plateforme au cours d'une recherche. Ils ne sont pas nécessairement disponibles à une date donnée ou dans le futur.

Source : Airbnb, Dataville au 30/11/2017

	Nombre d'annonces Airbnb actives en 2016	Évolution du nombre d'arrivées de voyageurs Airbnb entre 2015 et 2016
Paris	65 000	20 %
Hauts-de-Seine	9 100	58 %
Seine-Saint-Denis	5 200	67 %
Val-de-Marne	4 400	138 %
Essonne	1 400	122 %
Val-d'Oise	1 300	138 %

Source : Airbnb, Dataville au 30/11/2017

## Les logements dans la MGP Chiffres clés

7 M habitants et 3,5 M logements

39 % de propriétaires,  
33 % de locataires du parc privé,  
24 % de locataires du parc social  
et 4 % de logés gratuit

127 000 logements  
potentiellement indignes

51 200 logements autorisés  
à la construction en 2017

773 700 logements sociaux  
au sens de la loi SRU

491 500 demandeurs  
d'un logement social, dont 28 %  
déjà logés dans le parc social

49 500 attributions  
de logements sociaux en 2016

114 400 places d'hébergement,  
y compris les nuitées hôtelières

Cette note est extraite du diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) réalisé par l'Apur pour la Métropole du Grand Paris :

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-plan-metropolitain-habitat-hebergement-metropole-grand-paris>



Directrice de la publication :

**Dominique ALBA**

Note réalisée par : **Stéphanie JANKEL**

Avec le concours de : **Jeanne RICHON**

Cartographie et traitement statistique :

**Anne SERVAIS**

Photos et illustrations :

**Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

