

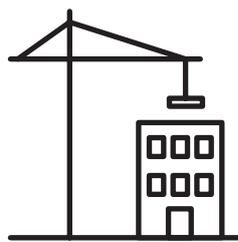
# ÉVOLUTIONS CONJOINTES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION EN ÎLE-DE-FRANCE

NOTE n°137  
DÉCEMBRE 2018

## DEUX SCÉNARIOS À L'HORIZON 2035



© Apur - David Boureau



### 50 000

Logements en moyenne par an dans le scénario «bas»

### 70 000

Logements en moyenne par an dans le scénario «Loi Grand Paris»

L'évolution du parc de logements et de son occupation en Île-de-France influe largement sur la croissance démographique et sa répartition au sein de la région.

En s'appuyant sur les tendances récentes tant en termes de renouvellement que de modes d'occupation du parc de logements, deux scénarios, se distinguant par le volume de construction neuve, peuvent être établis. Dans le premier, 50 000 logements en moyenne seraient construits par an. D'ici 2035, la part de logements inoccupés passerait de 10 % à 12 %. La taille des ménages baisserait, particulièrement en grande couronne. La région compterait 5,7 millions de ménages et 13,1 millions d'ha-

bitants. Dans le second, scénario dit «loi Grand Paris», 70 000 logements seraient construits chaque année. En 2035, la population francilienne serait alors supérieure de 400 000 habitants à celle obtenue dans le premier scénario. Cette croissance démographique serait inédite depuis plus de 40 ans. L'occupation des logements, le desserrement de la taille des ménages et la concentration de la population en petite couronne seraient également amplifiés.

À l'instar des métropoles londonienne ou new-yorkaise, l'attractivité francilienne se situe davantage sur le plan économique que résidentiel. On vient surtout en Ile-de-France pour y travailler ou y terminer ses études. Les tensions sur le marché immobilier francilien témoignent de cette attractivité économique et la tempèrent en même temps.

Chaque année depuis plus de 40 ans, la population francilienne s'accroît de 50 000 à 60 000 habitants, en raison d'un très fort excédent des naissances sur les décès et malgré un déficit migratoire persistant. Les arrivées de jeunes adultes, souvent très qualifiés, ne compensent pas les départs des familles et des retraités.

### L'évolution du parc de logements et de son occupation, facteur clef des dynamiques démographiques

Le parc de logements franciliens fluctue au gré des constructions neuves et du renouvellement dans le parc ancien. En effet, une partie des logements disparaissent suite à des démolitions, des fusions ou des changements d'usage au profit de l'activité, comme pour les logements en rez-de-chaussée par exemple (*Définitions et méthode p.12*).

La localisation et les caractéristiques des logements construits ou libérés chaque année dans la région orientent fortement les choix résidentiels des personnes qui y vivent ou y arrivent. L'évolution du parc et la construction de logements expliquent, pour une très large part, le ralentissement récent de la déconcentration de la population en grande couronne. Sous l'effet de la densification et du renouvellement urbain, depuis une dizaine d'années, la moitié de la croissance démographique francilienne est concentrée à Paris et dans les départements de petite couronne, contre moins d'un tiers entre 1982 et 2006, et seulement 14 % sur une pé-

riode encore plus longue (1975-2006). La croissance démographique est toutefois freinée par les logements restant vacants ou ne pouvant être utilisés pour s'y loger à l'année (pied-à-terre professionnel ponctuel, résidence secondaire ou encore logement loué à des touristes). De plus, elle est souvent atténuée par la diminution de la taille moyenne des ménages, c'est-à-dire du nombre de personnes vivant dans un même logement.

Si l'évolution démographique et celle du parc de logements sont en interaction, le lien entre ces deux phénomènes s'avère de plus en plus direct dans un marché tendu, comme c'est le cas en Ile-de-France au cours de ces dernières années.

### Deux scénarios de construction de logements retenus d'ici 2035

Dans ce contexte, la prise en compte des principaux projets d'aménagement et de construction de logements, portés par les collectivités locales, permet d'en anticiper l'impact sur la population. Les scénarios de construction intègrent

également les tendances telles que la densification des tissus urbains, promue par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur.

Deux scénarios ont été retenus pour des simulations de projections. Tous deux prévoient une hausse de la construction neuve par rapport à la période 2000-2015, où elle s'est avérée relativement faible. Les deux scénarios supposent une stabilité de la fécondité et la poursuite de la hausse tendancielle de l'espérance de vie dans chaque département. Le scénario dit « bas » ne l'est qu'en référence à la loi Grand Paris adoptée en 2010 et qui vise à construire 70 000 logements par an en Ile-de-France.



Les Docks de Saint-Ouen

© Pierre-Yves Binaud / Picturabank

# SCÉNARIO « BAS » : CONSTRUIRE 50 000 LOGEMENTS PAR AN PENDANT 20 ANS

La construction de 50 000 logements par an (scénario dit « bas ») conduirait à une population régionale de 13,1 millions d'habitants à l'horizon 2035 (figure 1). Ce niveau serait à peine plus élevé que celui auquel aboutirait le scénario tendanciel purement démographique (13,0 millions), fondé sur le maintien des tendances migratoires récentes de chaque département (Pour en savoir plus p.12).

En revanche, les gains de population seraient répartis différemment selon les départements, en raison de la prise en compte dans chacun d'entre eux, de l'évolution à moyen terme du parc de logements et de son occupation.

## La construction de logements neufs en hausse

Dans ce scénario, le parc de logements progresserait d'environ 39 000 logements par an à l'échelle régionale,

soit à peine plus qu'entre 1990 et 2015 (37 000 par an). Ce chiffre est inférieur au volume de logements neufs du fait du renouvellement dans le parc ancien, phénomène qui aurait tendance à s'accroître dans la région.

La hausse du nombre de logements neufs autorisés, observée depuis 2013, marquerait progressivement le pas suite au décalage dans le temps de la réalisation du Grand Paris Express et à un contexte économique qui s'améliore mais reste difficile. Le parc progresserait globalement de 43 000 logements par an entre 2015 et 2025, puis de 35 500 par an entre 2025 et 2035.

La construction continuerait de se recentrer. La croissance annuelle du parc de logements s'accélérait en effet à Paris et en petite couronne (+ 23 % par rapport à la période 1990-2015) malgré des prix de l'immobilier plutôt élevés, alors qu'elle ralentirait en grande couronne (- 7 %).

FIGURE 1 - ENTRE 1 MILLION ET 1,4 MILLION D'HABITANTS EN PLUS EN ÎLE-DE-FRANCE D'ICI 2035

	Scénario tendanciel	Scénario bas de construction			Scénario Loi Grand Paris de construction				
	Population 2035	Population 2035	Taille moyenne des ménages 2035	Nombre de constructions par an 2015-2035	Renouvellement par an 2015-2035	Population 2035	Taille moyenne des ménages 2035	Nombre de constructions par an 2015-2035	Renouvellement par an 2015-2035
<b>Paris</b>	<b>2 202 000</b>	<b>2 205 000</b>	<b>1,88</b>	<b>3 900</b>	<b>- 2 200</b>	<b>2 175 000</b>	<b>1,85</b>	<b>4 500</b>	<b>- 2 500</b>
Hauts-de-Seine	1 658 000	1 718 000	2,17	7 600	- 2 600	1 791 000	2,16	11 600	- 4 500
Seine-Saint-Denis	1 757 000	1 832 000	2,49	9 200	- 2 700	1 895 000	2,46	12 400	- 4 100
Val-de-Marne	1 524 000	1 576 000	2,27	7 400	- 1 200	1 626 000	2,25	10 100	- 2 200
<b>Petite couronne</b>	<b>4 939 000</b>	<b>5 126 000</b>	<b>2,31</b>	<b>24 200</b>	<b>- 6 500</b>	<b>5 312 000</b>	<b>2,29</b>	<b>34 100</b>	<b>- 10 800</b>
Seine-et-Marne	1 567 000	1 556 000	2,40	6 300	- 400	1 615 000	2,35	8 400	- 500
Yvelines	1 441 000	1 479 000	2,33	6 100	- 1 000	1 553 000	2,28	8 700	- 1 300
Essonne	1 501 000	1 411 000	2,40	5 300	- 400	1 481 000	2,34	8 500	- 800
Val-d'Oise	1 337 000	1 306 000	2,50	4 200	- 400	1 358 000	2,49	5 800	- 700
<b>Grande couronne</b>	<b>5 846 000</b>	<b>5 752 000</b>	<b>2,40</b>	<b>21 900</b>	<b>- 2 200</b>	<b>6 007 000</b>	<b>2,36</b>	<b>31 400</b>	<b>- 3 300</b>
<b>Île-de-France</b>	<b>12 987 000</b>	<b>13 083 000</b>	<b>2,26</b>	<b>50 000</b>	<b>- 10 900</b>	<b>13 494 000</b>	<b>2,23</b>	<b>70 000</b>	<b>- 16 600</b>

Sources : Omphale 2017, Simulateur immobilier IAU-DRIEA ; Groupe de travail IAU îdF, Insee Île-de-France, Apur, DRIEA et DRIHL pour les scénarios bas et Loi Grand Paris.

## Un parc de logements inoccupés qui continuerait de croître

Depuis une dizaine d'années, le parc de logements inoccupés dans la région ne cesse d'augmenter : il atteint 570 000 logements en 2015, soit 10 % du parc de logements (contre 9 % en 2006). La hausse est principalement due aux résidences secondaires et aux logements occasionnels, dont la part a augmenté quatre fois plus rapidement que celle des logements vacants depuis 2006.

Dans le scénario bas, l'augmentation du parc de logements inoccupés prolongerait la tendance récente. Sa part progresserait d'environ un point tous les dix ans pour atteindre 12 % en 2035 (figure 2), soit 780 000 logements. Les deux tiers seraient vacants et un tiers serait constitué de résidences secondaires et de logements occasionnels, comme aujourd'hui.

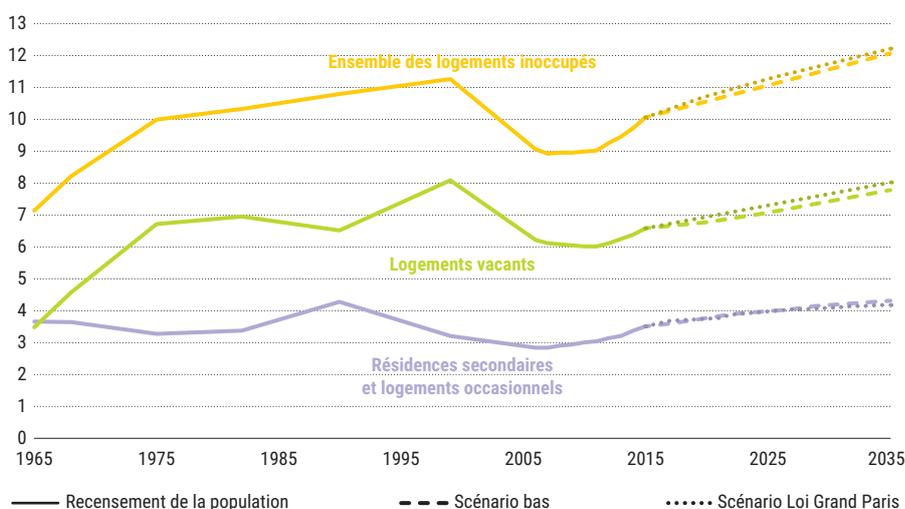
La grande majorité des logements vacants le sont en général pour une courte durée : huit sur dix le sont depuis moins de deux ans dans le parc privé (source Filocom 2015). Cette vacance, dite frictionnelle ou de rotation, est nécessaire à la fluidité du marché du logement. Elle concerne particulièrement les petits logements du parc locatif privé. De ce fait, la part des logements vacants est plus élevée à Paris (8,1 % du parc en 2015) que dans les autres départements franciliens (6,1 % en moyenne). En revanche, la vacance ne cesse de progresser dans les autres départements franciliens depuis 2006.

En poursuivant les tendances récentes, les logements vacants représenteraient 8,8 % des logements parisiens en 2035 et 7,5 % en moyenne dans les autres départements franciliens.

À l'instar de la période 2006-2015, la part des logements vacants augmenterait davantage en grande couronne entre 2015 et 2035 (+ 2,2 points contre + 0,6 en petite couronne). On y dénomberrait 220 000 logements vacants en 2035, contre 137 000 en 2015. En volume, la hausse serait plus forte dans les Yvelines (+ 30 500) que dans les autres départements de grande cou-

FIGURE 2 - PLUS DE 12 % DE LOGEMENTS INOCCUPÉS EN ÎLE-DE-FRANCE D'ICI 2035

Évolution du parc de logements inoccupés en Île-de-France (en % des logements)



Sources : Groupe de travail IAU idF, Insee Île-de-France, Apur, Driea et Drihl pour les scénarios bas et Loi Grand Paris

ronne (entre + 17 000 et + 18 000) ou de petite couronne (de + 10 000 à + 14 000).

Le nombre de résidences secondaires ou de logements occasionnels franciliens est actuellement également en hausse. Il représente 3,5 % du parc de logements en 2015, soit 48 000 logements de plus qu'en 2006.

Paris est le seul département francilien à compter plus de résidences secondaires ou occasionnelles que de logements vacants. Ce nombre élevé de résidences secondaires, qui continue de croître dans la capitale, s'explique en grande partie par le tourisme et la location de courte durée via des plateformes de location telles que Airbnb. En 2025, en prolongeant cette dynamique, les résidences secondaires parisiennes représenteraient 9,3 % du parc immobilier parisien, contre 8,2 % en 2015. Sur la période suivante, les mesures mises en œuvre par la mairie de Paris pourraient toutefois stabiliser leur part dans l'ensemble du parc (9,3 % en 2035). Ces mesures passent notamment par le durcissement des règles de compensation, la mise en place d'un numéro d'enregistrement pour tous les meublés touristiques et la suspension des annonces lorsque la location dépasse les 120 jours annuels autorisés. De plus, la loi

Entre 2015 et 2035, la moitié des ménages supplémentaires de la région seraient logés en petite couronne.

Évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) renforce le dispositif d'encadrement des locations meublées de courte durée en prévoyant de plus lourdes sanctions pour les propriétaires et les sites internet qui ne respectent pas leurs obligations notamment le plafond légal de 120 jours annuels de location autorisée pour une résidence principale.

Les Hauts-de-Seine sont soumis au même phénomène : le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles augmente de plus de 30 % entre 2006 et 2015. En prolongeant cette tendance jusqu'en 2035, la part de résidences secondaires y serait 1,5 fois plus élevée qu'en 2015. La même dynamique est à l'œuvre dans les Yvelines où la part des résidences secondaires se rapprocherait en 2035 de celle des Hauts-de-Seine (4,5 % contre 4,8 %).

Partout ailleurs, la part des résidences secondaires et occasionnelles progresserait, mais resterait faible et largement inférieure à la part des logements vacants.

### 29 000 nouveaux ménages chaque année en Ile-de-France

En dépit d'une hausse de la construction de logements neufs dans le scénario bas, le nombre de ménages, ou

autrement dit de logements occupés, progresserait de 29 000 par an entre 2015 et 2035, à peu près au même rythme qu'entre 2006 et 2015. Le renouvellement du parc de logements anciens s'accéléierait en effet du fait de l'augmentation de la construction au cœur de l'agglomération. Il limiterait ainsi d'autant la hausse du parc de logements.

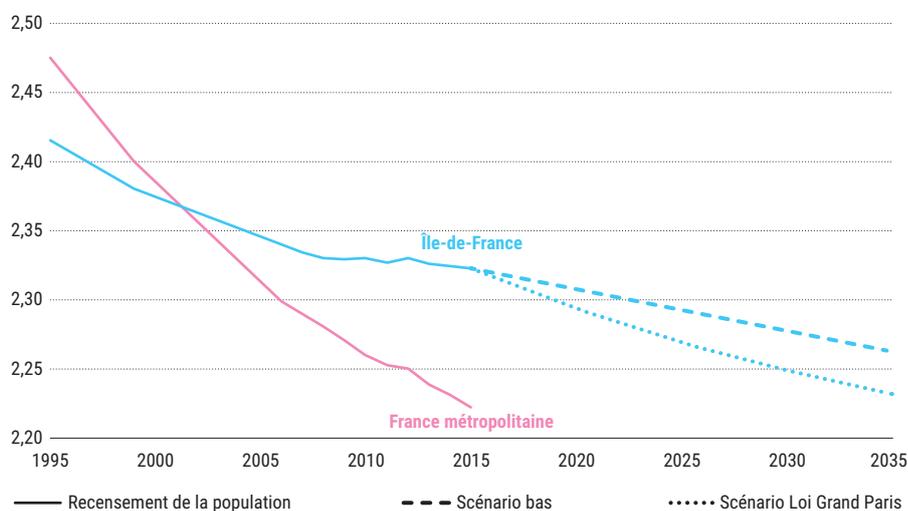
La moitié des ménages supplémentaires de la région seraient logés en petite couronne, contre 37 % seulement entre 2006 et 2015. La hausse du nombre de ménages y serait plus importante à court terme (+ 33 000 par an entre 2015 et 2025 contre + 25 000 au-delà).

### Un nombre de personnes par ménage stable à Paris et en baisse continue en grande couronne

Dans ce scénario où la fécondité reste stable, la population vieillirait et les modes de vie aux différents âges continueraient d'évoluer comme entre 2008 et 2013, ce qui conduirait à une baisse faible, mais régulière, du nombre moyen de personnes par ménage (2,26 en 2035 en Ile-de-France contre 2,32 en 2015) (figure 3).

FIGURE 3 - D'ICI 2035, LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES DIMINUERAIT EN ÎLE-DE-FRANCE, MAIS TOUJOURS MOINS QU'AU NIVEAU NATIONAL

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1995 et 2035



Sources : Groupe de travail IAU idF, Insee Île-de-France. Abur, Driea et Drihl pour les scénarios bas et Loi Grand Paris

La taille des ménages parisiens, faible au regard de la moyenne régionale, resterait stable (1,88). En grande couronne, elle diminuerait (passant de 2,51 à 2,40) plus fortement qu'en petite couronne (de 2,37 à 2,31) sous l'effet d'un vieillissement plus rapide de la population et d'une accélération des décohabitations.

En effet, les familles qui avaient massivement accédé à la propriété de grands logements au cours des trente dernières années vieillissent et les parents vont progressivement se retrouver seuls après le départ de leurs enfants. La diversification de l'offre de logements neufs et la construction de logements plus petits en grande couronne, notamment pour loger les enfants de ces familles, accentueraient cette évolution.

La baisse attendue de la taille moyenne des ménages en grande couronne (- 0,11 personne par ménage entre 2013 et 2035) resterait cependant un peu inférieure à celle attendue en France (- 0,13) où le vieillissement de la population est plus marqué, mais où les jeunes adultes ont moins de difficultés à dérouler leur parcours résidentiel.

### Un million de Franciliens supplémentaires d'ici à 2035, dont plus de la moitié en petite couronne

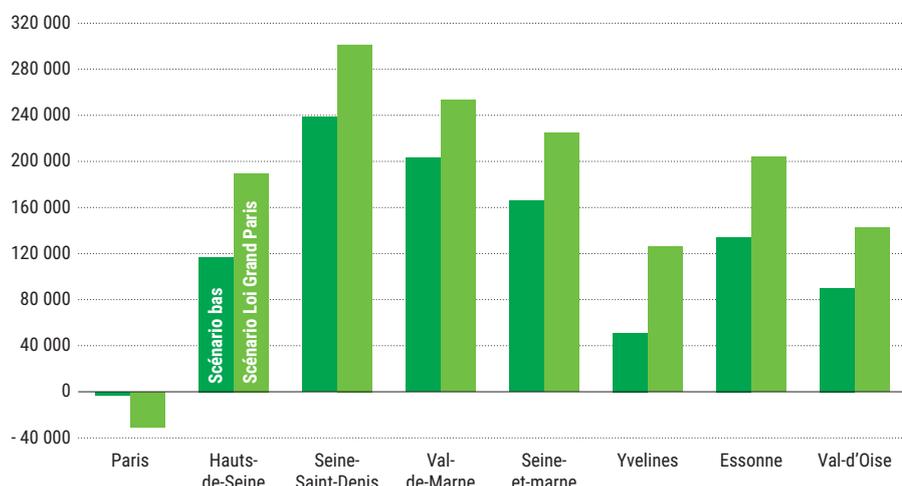
En 2035, l'Île-de-France compterait 13 083 000 habitants, soit un million de plus qu'en 2015 (+ 8,3 % en vingt ans, soit 50 000 par an). Cette évolution régionale serait proche de celle d'un scénario tendanciel (+ 7,5 % en vingt ans). La hausse serait plus importante sur la période 2015-2025 (+ 4,9 %) que sur la période 2025-2035 (+ 3,2 %). Les évolutions seraient cependant contrastées au sein de la région (figure 4).

À Paris, la population resterait stable (2,2 millions en 2035), du fait d'un niveau de construction limité et de la forte densité du territoire, conjugués à un solde naturel relativement constant (figure 5).

Ailleurs, la population augmenterait. La plus forte croissance démographique serait de 15 % en vingt ans dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Cette hausse s'expliquerait par une forte construction, combinée à une baisse modérée de la taille des ménages et aussi par un solde

**FIGURE 4 - PLUS DE 200 000 HABITANTS EN PLUS EN SEINE-SAINT-DENIS ET DANS LE VAL-DE-MARNE D'ICI 2035**

Évolution du nombre d'habitants entre 2015 et 2035 selon les deux scénarios de construction



Sources : Groupe de travail IAU îdF, Insee Île-de-France, Apur, Driea et Drihl pour les scénarios bas et Loi Grand Paris

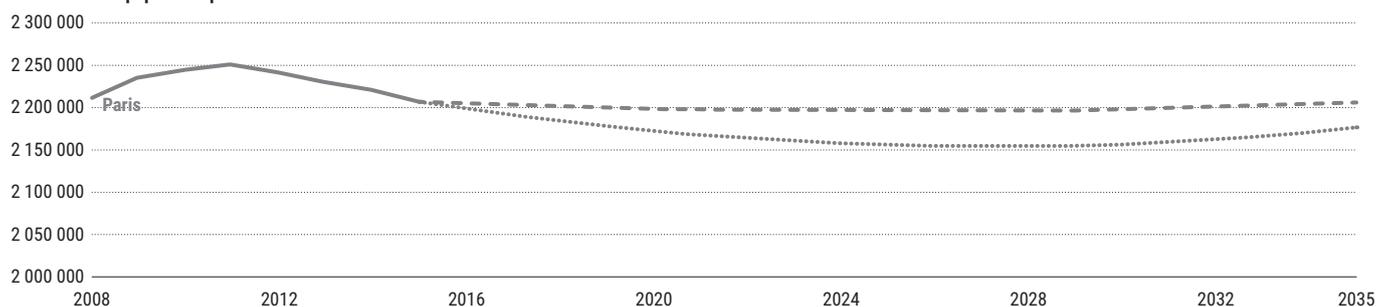
naturel élevé en Seine-Saint-Denis. Il y aurait respectivement 1 832 000 et 1 576 000 habitants dans ces départements en 2035. En Seine-et-Marne et en Essonne, la hausse de population serait légèrement moins prononcée (respectivement 12 % et 11 % de croissance en vingt ans) en dépit d'une croissance du parc de logements proche, voire identique, à la Seine-Saint-Denis ou au Val-de-Marne. Le nombre de personnes par foyer baisserait davantage en grande couronne. La hausse démographique y serait portée par un solde migratoire et un solde naturel positifs. Sur la période 2015-2035, les évolutions de la population du Val-d'Oise et des Hauts-de-

Seine seraient proches de la moyenne régionale. L'augmentation du nombre d'Alto-Séquanais s'expliquerait essentiellement par une construction importante, engendrant un déficit migratoire de moins en moins fort. Le nombre d'Yvelinois augmenterait moins rapidement que le nombre d'habitants des autres départements de la région, à l'exception de la capitale en raison principalement de la hausse régulière de la part des logements inoccupés qui va de pair avec un vieillissement plus prononcé de la population. Il y aurait 1 479 000 Yvelinois en 2035.

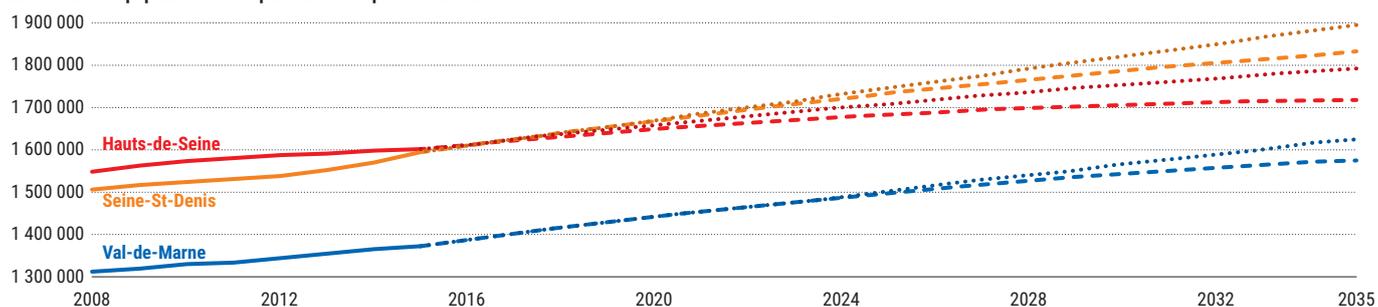
## FIGURE 5 - LA PLUS FORTE CROISSANCE DE POPULATION D'ICI 2035 EN PETITE COURONNE

Évolution de la population départementale entre 2008 et 2035 selon deux scénarios

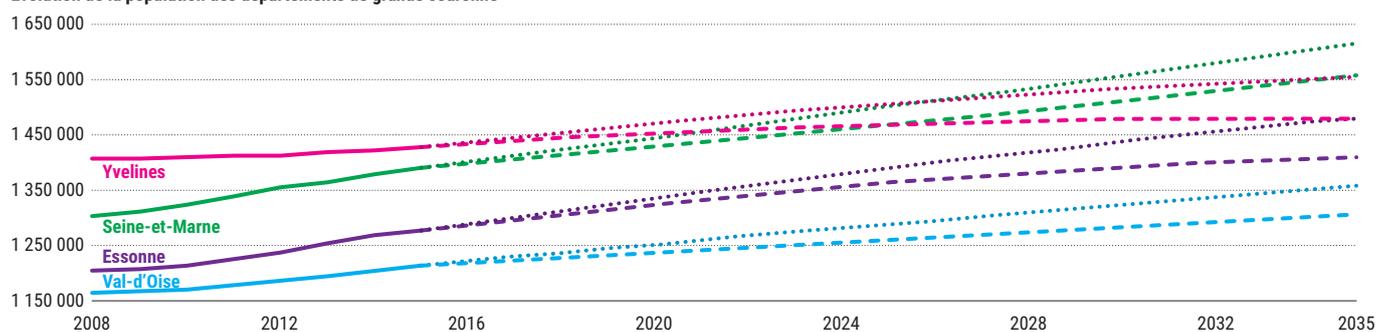
### Évolution de la population parisienne



### Évolution de la population des départements de petite couronne



### Évolution de la population des départements de grande couronne



— Recensement de la population      - - - Scénario bas      ..... Scénario Loi Grand Paris

Sources : Groupe de travail IAU idF, Insee Île-de-France, Apur, Drieh et Drihl pour les scénarios bas et Loi Grand Paris

# SCÉNARIO DIT « LOI GRAND PARIS » : CONSTRUIRE 70 000 LOGEMENTS PAR AN

L'article premier de la loi Grand Paris adoptée en 2010, repris par le SDRIF en vigueur, fixe l'objectif de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France » sans échéance déterminée. Le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), adopté en décembre 2017, décline cet objectif territorialement pour les six prochaines années et assigne notamment un solde net de 38 000 logements par an dans la métropole du Grand Paris.

Le scénario loi Grand Paris examine les implications démographiques à moyen et long terme de cet objectif. La production annuelle de 70 000 logements doit permettre de desserrer les tensions observées sur le marché francilien, y compris pour les ménages les plus modestes vivant sous le seuil de pauvreté, dont les effectifs ont fortement augmenté (+ 6,7 % entre 2012 et 2015). Elle vise notamment à freiner le départ des jeunes ménages et des familles de la région – en réduisant de moitié le déficit migratoire – et à faciliter l'accès aux logements des jeunes et des étudiants nouvellement arrivés sur le territoire.

La déconnexion croissante entre le niveau de prix des logements et les revenus des habitants, ainsi que l'insuffisance de l'offre de logements à prix abordable, expliquent en partie le déficit migratoire. De plus, ces facteurs entravent les parcours résidentiels.

L'objectif de construction s'accompagne aussi d'une cible de 30 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2030, tel que porté par le SDRIF (contre 23,5 % en 2015). Avec en moyenne 23 100 logements sociaux neufs agréés entre 2011 et 2017, la production sociale a parti-

cipé ces dernières années à hauteur de 31 % à la construction neuve, contribution à laquelle s'ajoutent les 6 500 logements sociaux produits par acquisition-amélioration.

## Plus de la moitié de la construction neuve concentrée à Paris et en petite couronne

L'objectif de production annuelle de 70 000 logements est en adéquation avec les projets de construction connus dans les communes franciliennes d'ici à 2025. Au-delà, ce rythme de production serait conditionné par le maintien de l'attractivité économique de la région, elle-même liée à une croissance économique soutenue et une poursuite de la baisse du chômage.

Sur l'ensemble de la période 2015-2035, les quatre départements centraux concentreraient plus de la moitié (55 %) des constructions neuves, particulièrement la Seine-Saint-Denis (18 %) et les Hauts-de-Seine (17 %). En grande couronne, le Val-d'Oise serait, à l'inverse, le département le moins doté en nouvelles constructions (9 %). Ce mouvement d'intensification de la construction au cœur de la région irait de pair avec un renouvellement plus rapide du parc de logements anciens, vétustes ou inadaptés, du fait de disponibilités foncières relativement faibles localement, de l'impératif de limiter la consommation d'espaces et de privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même.

Par ailleurs, des politiques publiques ciblées dans certains territoires (nouveau programme national de renouvellement urbain – NPNRU, résorption de l'habitat indigne...) peuvent accélérer cette dynamique de renouvellement.

---

*Le mouvement d'intensification de la construction au cœur de la région irait de pair avec un renouvellement plus rapide du parc de logements anciens.*

---



L'Ile-Saint-Denis : l'écoquartier fluvial en construction

---

*Le parc de logements  
augmenterait  
de plus d'un million  
entre 2015 et 2035  
en Ile-de-France.*

---

Le renouvellement serait ainsi concentré à 80 % dans les quatre départements centraux, particulièrement en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine. Il serait plus marqué au cours de la première période, jusqu'en 2024, puis diminuerait de 13 % de 2025 à 2035.

Au final, dans le scénario loi Grand Paris, le parc de logements franciliens augmenterait de plus d'un million entre 2015 et 2035 en Ile-de-France (contre 780000 dans le scénario bas).

### **Un parc de logements inoccupés en forte croissance en petite couronne**

La hausse de la part des résidences secondaires et des logements occasionnels, liée en partie à la progression de la location meublée de courte durée et à l'essor des plateformes de location

telles que Airbnb, devrait se poursuivre à un rythme beaucoup plus soutenu que dans le premier scénario.

Si Paris est la ville la plus visitée au monde par les voyageurs Airbnb en 2016, les locations enregistrées dans les départements de la petite couronne ont connu entre 2015 et 2016 un taux de croissance qui dépasse celui de Paris (+ 20 %) : + 58 % dans les Hauts-de-Seine, + 67 % en Seine-Saint-Denis et + 138 % dans le Val-de-Marne (source Airbnb). À l'horizon 2035, la part des résidences secondaires et logements occasionnels augmenterait fortement en petite couronne et pourrait atteindre 4,3 % dans les Hauts-de-Seine. Paris resterait le département où leur part serait la plus élevée (9,7 %). Toutefois, les mesures prises par la municipalité pourraient permettre une stabilisation du phénomène à partir de 2025.

En grande couronne, cette part resterait faible, hormis dans les Yvelines où elle pourrait atteindre près de 4 % du fait de la proximité de hauts lieux touristiques, tels que le château de Versailles.

La vacance augmenterait légèrement dans tous les départements, les logements les plus vétustes et les plus chers du marché peineraient à être occupés compte tenu de l'offre nouvelle nettement plus importante.

### **244 000 ménages de plus que dans le scénario bas en 2035**

Le scénario loi Grand Paris permettrait de loger 820 000 ménages franciliens supplémentaires par rapport à 2015. Ils seraient accueillis à 53 % en grande couronne et à 47 % dans les quatre départements centraux.

Dans ce scénario, la croissance annuelle du nombre de ménages s'accélérait fortement en petite couronne (+ 72 % par rapport à la période 2006-2015, contre + 25 % dans le scénario bas), et dans une bien moindre mesure en grande couronne (+ 20 % par rapport à la période 2006-2015, alors que leur croissance ralentirait de 22 % dans le scénario bas).

Un rythme de construction accru, une meilleure prise en compte de la diversité des besoins des ménages et le développement d'une offre de logements adaptée et accessible devraient fluidifier les parcours résidentiels des Franciliens et conduire à une baisse de la taille moyenne des ménages. Les jeunes quitteraient plus facilement le domicile parental, les étudiants ou jeunes actifs seraient moins contraints à la colocation et les familles pourraient accéder à un logement plus grand, mieux adapté à leurs besoins.

Par ailleurs, alors que la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer en province depuis les années

1960, elle tend à se stabiliser en Ile-de-France depuis les années 2000, les ménages franciliens étant à présent en moyenne plus grands que les ménages provinciaux.

Dans le scénario loi Grand Paris, l'évolution des modes de vie des Franciliens suivrait alors la tendance nationale, de sorte que la baisse de la taille moyenne des ménages serait plus prononcée : 2,23 personnes par ménage en 2035 (contre 2,26 dans le scénario bas et 2,32 en 2015). Tous les départements seraient concernés même si la baisse serait toujours plus importante en grande couronne où le vieillissement de la population serait plus prononcé.

### **70 500 Franciliens de plus chaque année dans le scénario loi Grand Paris**

Dans le scénario loi Grand Paris, la population francilienne progresserait plus rapidement entre 2015 et 2035 qu'entre 2006 et 2015 (+ 70 500 habitants par an contre + 61 000) et que dans le scénario bas (+ 50 000 entre 2015 et 2035). Ce rythme de croissance, inobservé depuis 1975, s'inscrirait de surcroît dans un contexte de vieillissement démographique plus prononcé que pendant les Trente Glorieuses. L'Ile-de-France compterait ainsi 13 494 000 habitants en 2035, soit 411 000 de plus que dans le scénario bas.

La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne seraient les deux départements dont la population augmenterait le plus suite à la construction neuve accrue, avec respectivement 15 000 et 12 500 nouveaux habitants chaque année entre 2015 et 2035. Avec 1,89 million d'habitants en 2035, la Seine-Saint-Denis deviendrait le département le plus peuplé d'Ile-de-France après Paris, quand le Val-de-Marne resterait le moins peuplé des départements centraux avec 1,63 million d'habitants. Mais c'est dans les Hauts-de-Seine que

l'écart avec le scénario bas serait le plus important (+ 9 500 habitants par an contre + 6 000). Ce département compterait 1,79 million d'habitants en 2035 contre 1,72 million dans le scénario bas.

La construction neuve à Paris variant peu entre les deux scénarios, sa population diminuerait de 30 100 personnes sous l'effet d'une production accrue de logements à sa périphérie. Cette dernière permettrait à des ménages parisiens à l'étroit dans leur logement de s'installer au-delà du périphérique, entraînant une légère baisse de la taille moyenne des ménages parisiens et de la population.

Les projets de construction et de densification autour des futurs quartiers de gares du « réseau du Grand Paris Express » pourraient en outre largement faciliter ce mouvement de migration résidentielle vers la petite couronne.

En grande couronne, le département de Seine-et-Marne resterait à la fois celui dont la population augmenterait le plus (+ 11 000 habitants par an entre 2015 et 2035) et le seul dont la croissance ralentirait dans le scénario loi Grand Paris par rapport à la période 2006-2015. La population

de tous les autres départements de grande couronne croîtrait à un rythme plus élevé qu'entre 2006 et 2015, avec néanmoins de fortes disparités puisque celle de l'Essonne progresserait d'un peu plus de 10 000 habitants par an, quand celles des Yvelines et du Val-d'Oise augmenteraient respectivement d'environ 6 500 et 7 000 habitants par an.

Le scénario loi Grand Paris permettrait davantage que le scénario bas, d'améliorer les conditions de logement des Franciliens, de fluidifier leurs parcours résidentiels et de limiter les départs de la région, notamment des familles. Toutefois, l'attractivité de la région ne se résume pas à une disponibilité de logements en nombre suffisant, mais dépend beaucoup plus largement de sa capacité à offrir des emplois pour faire venir de nouveaux actifs.

Par ailleurs, pour attirer durablement ces populations, l'adaptation des nouveaux logements aux besoins des ménages (taille, localisation et surtout coût) constitue un paramètre important, tout comme l'amélioration du cadre de vie, de l'offre en équipements et en services ou des conditions de transport.

---

*La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne seraient les deux départements dont la population augmenterait le plus entre 2015 et 2035.*

---

## DÉFINITIONS ET MÉTHODE

Créer un logement ne signifie pas automatiquement accueillir un ménage de plus sur un territoire donné. La relation entre l'évolution démographique et celle du parc de logements dépend de plusieurs facteurs :

- Évolution du parc de logements = construction neuve - renouvellement
- Parc de logements = résidences principales + résidences secondaires + logements occasionnels + logements vacants
- Population = population hors ménages + population des ménages
- Population des ménages = nombre de résidences principales x taille moyenne des ménages

Ainsi, l'évolution du nombre de résidences principales (ménages) ne dépend pas uniquement des naissances, des décès et des migrations. Les modes de vie en sont aussi un paramètre clé :

- **La taille moyenne des ménages** : quand elle diminue, ce qui est la tendance lourde des dernières décennies, cela implique qu'à population constante, les besoins en logement augmentent tout de même, du fait des phénomènes de décohabitation (enfants arrivés à l'âge adulte, séparations...). La notion de « point mort » correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir le volume de la population dans des conditions de logement satisfaisantes. La taille moyenne des ménages est calculée

uniquement sur les résidences principales, en excluant la population hors ménages ainsi que les logements occasionnels et vacants ;

- **La population vivant en ménage** (partageant la même résidence principale, sans être nécessairement unie par des liens de parenté) ;
- **La population hors ménages** (vivant dans des habitations mobiles, bateliers, sans-abri, et vivant en communauté dans des foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

De même, les évolutions du parc de logements ne sont pas que quantitatives, mais renvoient à la taille des logements comme à leur statut d'occupation (locatif social ou privé, propriété occupante), et dépendent aussi de sa structure qui peut être décomposée en :

- **Résidences principales** (leur nombre est égal au nombre de ménages).
- **Résidences secondaires ou logements occasionnels** (utilisés pour les loisirs, incluant les logements proposés pour des séjours touristiques, ou les usages professionnels).
- **Logements vacants** (inoccupés mais proposés à la vente, à la location, attribués à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardés vacant et sans affectation précise par le propriétaire).
- **Constructions neuves.**

- Apparitions ou disparitions de logements dans le parc ancien sous l'effet du **renouvellement** (démolition, fusion ou scission de logements, reconstruction, changements d'usage).

Les projections démographiques reposent ainsi sur les **hypothèses** suivantes, différenciées par scénario et par département :

- **La taille moyenne des ménages** du scénario loi Grand Paris serait inférieure à celle du scénario bas de construction ;
- **La population hors ménages** reste stable en volume dans le scénario bas et progresse d'environ 40 000 personnes dans le scénario loi Grand Paris, sous l'impact notamment d'une offre accrue à destination des étudiants, des jeunes travailleurs ou des personnes âgées dépendantes ;
- **Le taux de logements vacants** serait supérieur dans le scénario loi Grand Paris, du fait de l'augmentation de l'offre (vacance de courte durée) ;
- **Le taux de résidences secondaires ou logements occasionnels** serait légèrement inférieur dans le scénario loi Grand Paris, tandis que leur nombre resterait stable en volume dans les deux scénarios à Paris du fait de la politique de maîtrise des locations touristiques ;
- Le ratio de **logements produits en renouvellement par rapport à la construction neuve** du scénario loi Grand Paris serait supérieur, notamment en petite couronne.

## POUR EN SAVOIR PLUS

- Rapport du groupe de travail sur les projections de population, Cries Île-de-France, décembre 2017.
- Beaufils S., Bidoux P.-É., Chometon É., Losier J., Louchart Ph., « *Les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements en Île-de-France* », Insee Analyses Île-de-France n° 77, février 2018.
- Poncelet Th., Trigano L., « *Même vieillissante, l'Île-de-France resterait la région la plus jeune de France métropolitaine en 2050* », Insee Analyses Île-de-France n° 62, juin 2017.
- Khelladi I., Moreau É., Roger S., « *Paris, 2050 : quels impacts des évolutions démographiques sur les besoins en équipements ?* », Insee Analyses Île-de-France n° 83, mai 2018.

Directrice de la publication :

**Dominique ALBA**

Note réalisée par : **Thomas PONCELET (Insee Ile-de-France), Philippe LOUCHART (IAU idF) Sandra ROGER (Apur), Éric CHOMETON et Anne-Laure WITTMANN (DRIEA), Benoît CHANTOISEAU et Henry CIESIELSKI (DRIHL)**

Sous la direction de : **Émilie MOREAU**

Photos et illustrations :

**Apur** sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

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



DIRECTION REGIONALE  
ET INTERDEPARTEMENTALE DE  
L'HEBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE  
ET INTERDEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT ET  
DE L'AMENAGEMENT



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 :

