

## 1999-2012 : une croissance du parc de logements franciliens très différenciée

Moins rapide que celle de la population, mais aussi que celle de l'ensemble du parc de la France métropolitaine, la croissance du parc de logements francilien s'accompagne d'évolutions notables dans sa répartition entre statuts d'occupation : progression générale de la part de la propriété occupante, diminution de celle de la location privée non meublée, surtout à Paris.

Avec 5,5 millions de logements, la région capitale concentre près de 17 % des logements de la France métropolitaine. Ces logements sont situés pour 90 % d'entre eux dans l'agglomération (au sens Insee) et pour 10 % hors agglomération. Cet article aborde successivement l'agglomération parisienne puis, plus succinctement, l'ensemble de la région.

Les analyses sont réalisées à partir des résultats des recensements de 1999, 2007 et 2012 et, pour le dernier paragraphe, des millésimes 2001 et 2011 du Fichier des Logements par Communes de la DGFIP (Filocom).

### Une croissance du parc moins rapide que celle de la population

Avec un taux annuel moyen de + 0,6 % sur la période 1999-2012, la croissance du parc de logements de l'agglomération parisienne se situe très en deçà de celle de la France métropolitaine (+ 1 %) malgré une augmentation de la population légèrement supérieure dans la région capitale : + 9,2 % de 1999 à 2013 contre + 8,8 % en France métropolitaine.

Avec 173 000 logements de plus sur la période, c'est la grande couronne qui a le plus contribué à l'accroissement du parc, devant la petite couronne (+ 160 700 unités) et Paris (+ 34 500). Le département le plus contributeur en matière de création nette de logements est le département des Hauts-de-Seine, où a été produit entre 1999 et 2012 près de deux fois plus de logements qu'à Paris. Mais c'est en Seine-et-Marne que le taux de croissance est de loin le plus fort.

### Evolution du parc de l'agglomération parisienne entre 1999 et 2012

	En %			En nombre de logements 1999/2012	Part dans l'augmentation (%) 1999/2012
	1999/2007	2007/2012	1999/2012		
75	1,0	1,6	2,6	34 540	9,4%
92	6,5	2,4	9,1	63 792	17,3%
93	4,6	3,3	8,0	46 707	12,7%
94	5,5	3,4	9,1	50 163	13,6%
77	13,8	8,2	23,1	52 327	14,2%
78	5,0	3,1	8,2	37 750	10,3%
91	6,3	5,0	11,6	44 846	12,2%
95	6,1	4,0	10,3	38 077	10,3%
Petite Couronne	5,6	3,0	8,8	160 662	43,6%
Grande Couronne	7,0	4,7	12,0	173 000	47,0%
Agglomération	4,7	3,1	8,0	368 202	100,0%

Grâce à son volontarisme en matière de construction de logements sociaux, le département de Paris est le seul à afficher une progression supérieure sur la période récente (2007-2012) à celle de 1999-2007. Il faut cependant noter que les évolutions brutes ne sont pas directement comparables, la première période couvrant neuf ans et la deuxième cinq ans. (Rappel : les résultats du recensement rénové de l'Insee d'une année donnée sont comparables à ceux calculés cinq ans auparavant).

## Part des résidences principales : l'exception parisienne

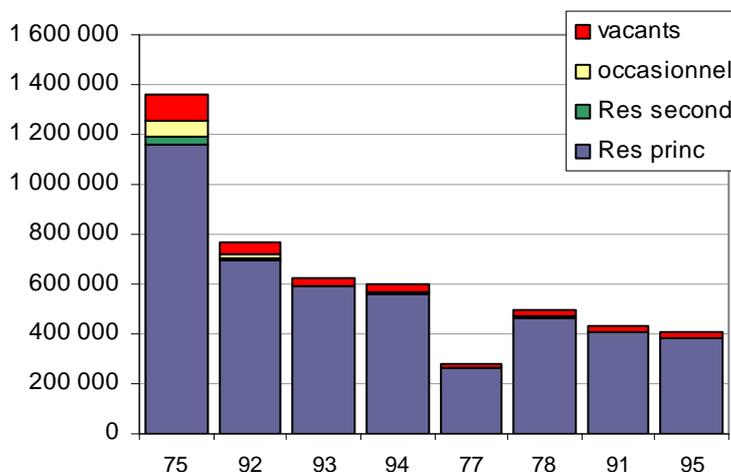
Les résidences principales représentent en moyenne 91 % du parc de logements de l'agglomération avec un contraste important entre les départements de banlieue (91-94 %) et Paris : 85 %. La capitale, outre un taux de logements vacants supérieur à celui des autres départements – 7,4 % contre 5-6 % – compte en effet une part de logements occasionnels et de résidences secondaires de 7 % contre moins de 3 % dans les autres départements.

### Nombre de logements en 2012 dans l'agglomération selon la catégorie

	RP*	Occasionnel	RS**	Vacant	Total	% RP*	% vac
75	1 159 105	29 947	67 330	100 698	1 357 080	85,4%	7,4%
92	697 319	8 178	12 935	47 818	766 250	91,0%	6,2%
93	588 189	1 748	3 151	34 098	627 186	93,8%	5,4%
94	561 538	2 319	5 368	31 092	600 317	93,5%	5,2%
77	261 106	1 115	2 390	14 425	279 036	93,6%	5,2%
78	462 882	2 310	5 801	27 152	498 145	92,9%	5,5%
91	404 167	1 255	2 674	23 452	431 548	93,7%	5,4%
95	383 882	1 130	2 293	21 340	408 645	93,9%	5,2%
P.Couronne	1 847 046	12 245	21 454	113 008	1 993 753	92,6%	5,7%
G.Couronne	1 512 037	5 810	13 158	86 369	1 617 374	93,5%	5,3%
Agglo	4 518 188	48 002	101 942	300 075	4 968 207	90,9%	6,0%

\* RP = Résidences Principales \*\* RS = Résidences secondaires

### Répartition par mode d'occupation et par département - 2012



### Statuts d'occupation :

#### *la montée de la propriété occupante et des locations meublées...*

L'agglomération parisienne compte en 2012 près de 325 000 ménages propriétaires occupants de plus qu'en 1999 alors que le parc locatif privé non meublé ne s'est accru que de 19 000 unités. L'augmentation du nombre de résidences principales (+ 431 593 logements) a donc bénéficié à 75 % au seul statut de propriétaire occupant alors que ce statut concerne moins de la moitié des résidences principales.

Le parc des meublés a quant à lui presque doublé sur la même période et représente désormais près de 16 % de l'offre locative privée. Cette part est la plus importante à Paris (18,8 %), soit près d'un

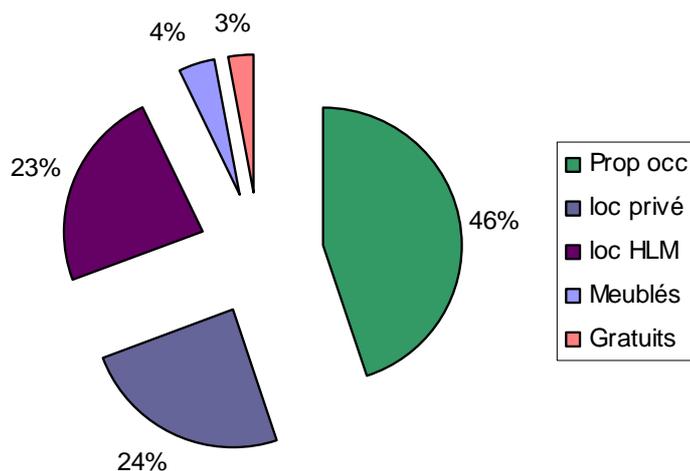
logement locatif privé sur cinq ; elle est de 12-13 % dans les départements de petite couronne et le Val d'Oise et seulement 8-9 % dans les Yvelines et l'Essonne. Elle atteint 14,4 % en Seine-et-Marne.

### Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2012

	Prop occ	Loc privé	Loc HLM	Meublés	Gratuits	% loc privé
75	384 099	413 801	203 592	95 817	61 797	35,7%
92	295 894	182 046	173 192	25 565	20 624	26,1%
93	238 522	127 749	190 470	18 178	13 271	21,7%
94	257 618	120 495	150 807	17 985	14 638	21,5%
77	150 978	43 371	54 784	7 122	4 843	16,6%
78	260 602	85 264	98 564	7 643	10 801	18,4%
91	234 932	67 028	87 900	6 915	7 380	16,6%
95	211 571	59 772	97 179	8 312	7 048	15,6%
P.Couronne	792 034	430 290	514 469	61 728	48 533	23,3%
G.Couronne	858 083	255 435	338 427	29 992	30 072	16,9%
Agglo	2 034 216	1 099 526	1 056 488	187 537	140 402	24,3%

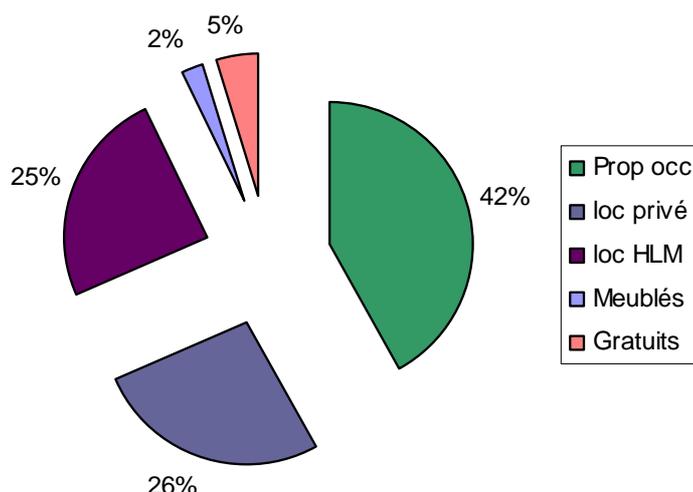
Précision : Le locatif privé est identifié par l'Insee comme le locatif non HLM, sous entendu non meublé, par opposition aux meublés, isolés dans le recensement de la population.

### Répartition par statut d'occupation dans l'agglomération parisienne - 2012



Plus généralement, alors que le parc de tous les statuts, à l'exception des logements gratuits, a augmenté en nombre, seule la part des propriétaires occupants et des meublés progresse dans l'ensemble des résidences principales.

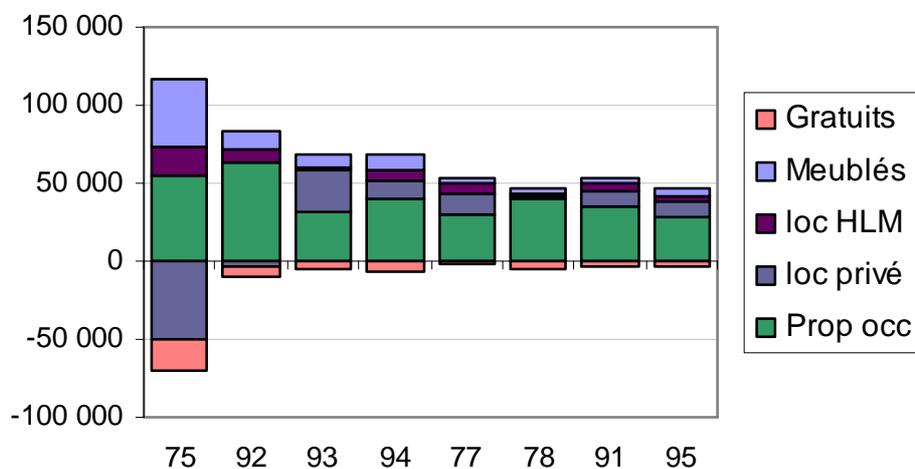
### Répartition par statut d'occupation dans l'agglomération parisienne - 1999



La composition de l'accroissement du nombre de résidences principales diffère selon le département, même si la baisse des gratuits se constate partout. L'augmentation des meublés est plus sensible dans les quatre départements du centre de l'agglomération qu'en périphérie.

A Paris, la forte réduction du parc locatif privé non meublé résulte vraisemblablement en grande partie d'un phénomène de vases communicants avec le parc de meublés.

### Répartition de l'évolution du parc de résidences principales par statut et département Entre 1999 et 2012 (en nombre de logements)



La part des propriétaires occupants dans la région capitale reste, à 47,5 %, inférieure en 2012 de 10 % à celle constatée en France, où elle atteint près de 58 %. Cependant, le très net ralentissement de la progression de la propriété occupante constaté entre 2007 et 2012 concerne l'Île-de-France comme l'ensemble de la France.

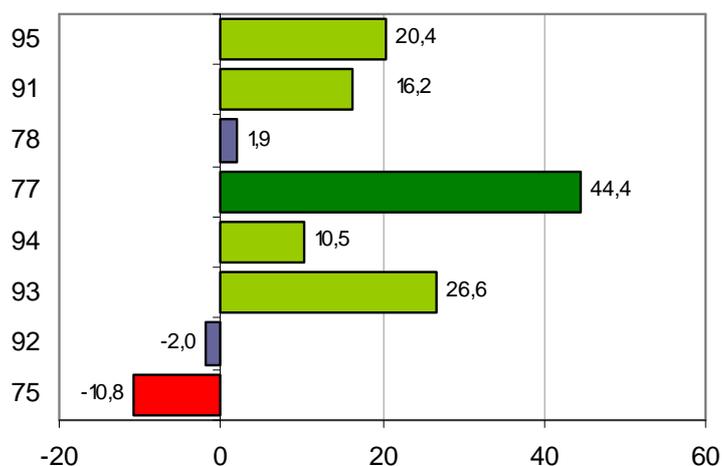
**... et le déplacement du parc locatif privé de l'ouest vers l'est et du centre vers la périphérie...**

Le parc locatif privé non meublé s'est réduit de près de 50 000 logements à Paris en 13 ans. A l'opposé, il a augmenté en petite et grande couronne, et dans les mêmes proportions : + 35 000 et + 34 000 logements respectivement.

**Evolution (en %) par statut d'occupation entre 1999 et 2012**

	Propriétaires occupants	Locatif privé vide	Locatif HLM	Locatif Meublé	Gratuits
75	16,7	-10,8	9,9	85,5	-23,6
92	27,4	-2,0	4,6	81,9	-24,5
93	15,0	26,6	1,3	79,7	-26,0
94	18,5	10,5	4,2	135,9	-28,7
77	25,4	44,4	11,5	149,3	-29,5
78	18,2	1,9	1,3	92,1	-33,7
91	17,7	16,2	6,3	73,3	-35,2
95	15,3	20,4	3,6	103,5	-35,4
P.Couronne	20,5	8,7	3,2	94,1	-26,2
G.Couronne	18,5	15,5	4,8	101,2	-33,9
Agglo	19,0	1,7	5,0	90,7	-26,9

**Evolution du parc locatif privé non meublé entre 1999 et 2012 par département (en %)**



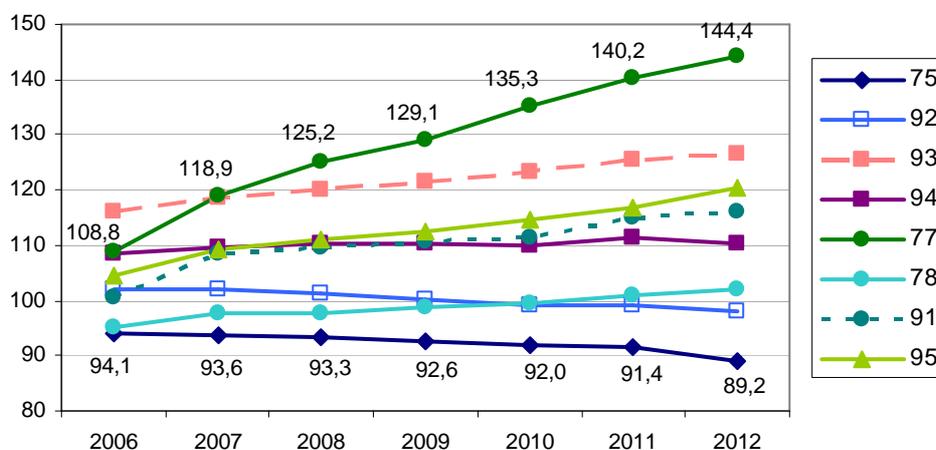
L'augmentation du parc locatif privé non meublé, notamment grâce au succès des dispositifs fiscaux successifs d'aide à l'investissement locatif est particulièrement visible dans l'est de l'agglomération : Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis, mais aussi dans le Val d'Oise et dans l'Essonne.

A l'opposé, le parc locatif privé a peu évolué, voire s'est réduit, dans les départements les plus valorisés de la région : Paris, Hauts-de-Seine et Yvelines.

La contraction du parc locatif privé parisien non meublé est particulièrement sensible entre 2011 et 2012 avec plus de 20 000 logements perdus, seulement très partiellement compensé par l'augmentation du parc de meublés de 3 600 unités. Cette baisse représente la moitié de la perte constatée en 12 ans, de 1999 à 2011. On ne peut exclure que cette accélération de l'attrition du parc locatif privé non meublé traduise la réaction de certains bailleurs face aux évolutions réglementaires et législatives sur la période : décret annuel limitant la hausse des loyers en cas de relocation, loi Alur

instituant la possibilité d'un encadrement. Pour mémoire, les données 2012 du RP intègrent des observations relevées de 2010 à 2014.

### Parc locatif privé par département dans l'agglomération parisienne (base 100 en 1999)



L'habitat individuel est très peu présent dans le secteur locatif privé (6 % dans l'agglomération, soit 65 600 maisons) alors qu'il représente un peu plus d'un logement sur cinq dans l'ensemble du parc. Cette part des maisons dans l'ensemble des logements s'est maintenue entre 1999 et 2012 tandis que l'offre de maisons locatives s'est réduite de près de 5 000 unités.

### ... accompagné d'une stagnation sur la période 2007-2012

La faible augmentation du nombre de logements locatifs privés non meublés (+ 19 000) est principalement imputable à la période 1999-2007 (+ 16 500), les cinq dernières années ne comptabilisant que 2 500 logements supplémentaires. Ce manque de dynamisme est particulièrement sensible dans les quatre départements les plus cotés de l'agglomération : Paris, Hauts-de-Seine, Yvelines et Val-de-Marne.

### 10 % du parc de logements de la région situé en dehors de l'agglomération...

Plus de la moitié du parc de logements situé hors agglomération se situe dans le seul département de Seine-et-Marne.

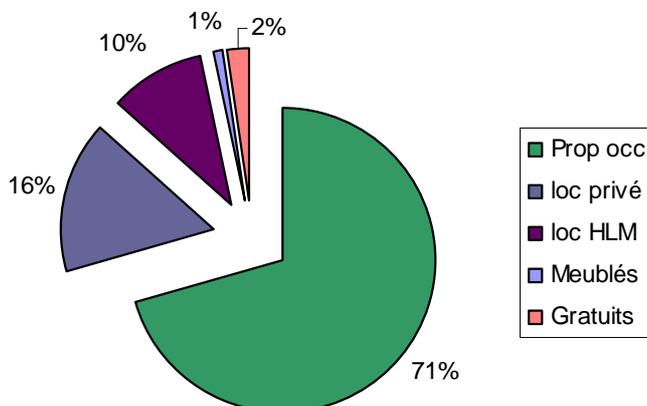
### Nombre de logements en 2012 dans la région selon la catégorie et détail hors agglomération

	RP*	RS**	occasionnel	vacants	total	% RP*	% vac
agglo	4 518 188	48 002	101 942	300 075	4 968 207	90,9%	6,0%
77	259 920	1 178	12 359	21 853	295 310	88,0%	7,4%
78	94 673	439	4 468	6 052	105 632	89,6%	5,7%
91	77 578	237	2 729	5 555	86 099	90,1%	6,5%
95	61 503	131	1 333	3 554	66 521	92,5%	5,3%
hors agglo	493 674	1 985	20 889	37 014	553 562	89,2%	6,7%
région	5 011 862	49 987	122 831	337 089	5 521 769	90,8%	6,1%

\* RP = Résidences Principales \*\* RS = Résidences secondaires

Ce parc hors agglomération est très majoritairement (sept logements sur dix) un parc de propriétaires occupants. Le parc social y est peu présent : 10 % contre 23 % dans l'agglomération. Le parc locatif privé non meublé atteint 16 % des résidences principales contre 24 % dans l'agglomération.

### Répartition des résidences principales par statut d'occupation hors agglomération en 2012



### ... mais moins de 7 % du parc locatif privé non meublé

79 500 logements sont proposés à la location non meublée hors agglomération. 57 % de ces logements sont situés en Seine-et-Marne. Parallèlement le parc de meublés locatifs est très réduit : 4 500 unités, et il ne représente que 5 % de l'offre locative privée, soit le tiers de la proportion constatée dans l'agglomération.

Ce parc locatif privé est en sensible augmentation avec une progression de près 6 000 logements non meublés entre 2008 et 2012, à rapprocher de la quasi stagnation enregistrée dans l'agglomération sur la même période.

### La faible évolution numérique du parc locatif privé cache de profondes mutations

(Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »)

En complément aux déplacements géographiques de parc mis en évidence dans les paragraphes précédents, il est possible d'évaluer avec le fichier Filocom de la DGFIP, les mouvements intervenant selon le statut des logements. Ce paragraphe est tiré d'une étude réalisée par l'Olap pour la Drihl en 2012-2013 : L'investissement dans le parc locatif privé depuis 1996 – La place des dispositifs fiscaux.

NB : Les logements recensés dans Filocom sont ceux soumis à la taxe d'habitation. Les logements meublés relevant du statut LMP (Location Meublée Professionnelle) font l'objet d'un traitement spécifique pour les intégrer au parc. Le champ d'étude de ce paragraphe est le parc locatif privé meublé et non meublé.

Il apparaît que sur la période étudiée, 2001-2011, si l'on s'intéresse à l'ensemble du parc locatif privé comptabilisé dans la région Ile-de-France par Filocom en 2011, soit 1 317 000 logements :

- 58 % étaient déjà locatifs privés en 2001,
- 12 % sont des nouveaux logements (construction neuve ou création de logements à partir d'autres locaux)
- 11 % étaient occupés par leur propriétaire en 2001,
- 10 % étaient vacants en 2001, donc vraisemblablement majoritairement précédemment locatifs,

- 9 % avaient un autre statut (résidence secondaire, locatif social, meublé...) en 2001.

Ce sont donc au plus 68 % des logements qui sont restés locatifs privés sur la décennie 2001 – 2011, en supposant que les 58 % de logements locatifs en 2001 et 2011 n'ont pas connu un autre statut entre ces deux années et que tous les logements vacants devenus locatifs privés étaient précédemment locatifs privés. En d'autres termes, tout en conservant une quasi stabilité numérique, le tiers du parc locatif privé s'est renouvelé en dix ans.