

L'habitat individuel et collectif

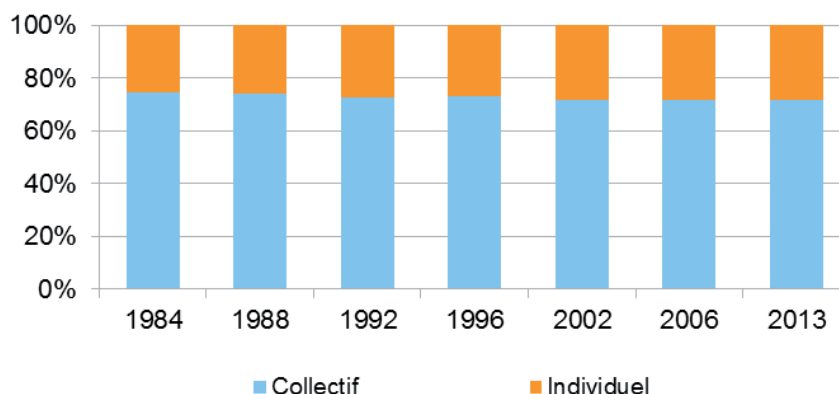
par Nadia Boussad, Jacques Bellidenty et Lauren Trigano (INSEE)

En 2013, le parc de résidences principales compte 5 122 000 logements, dont 72 % sont situés en immeubles collectifs et 28 % en maisons individuelles.

Depuis 2006, le parc des résidences principales s'est accru de 231 200 unités, soit une augmentation de 4,7 % en sept ans. Malgré une baisse consécutive à la crise de 2008-2009, la construction neuve s'est élevée annuellement à près de 39 000 logements¹ (pour la plupart destinés à un usage de résidence principale), contribuant largement au renouvellement et à l'accroissement du parc². L'habitat individuel reste toujours beaucoup moins représenté en Île-de-France qu'au niveau national (57 %) et dans les grandes agglomérations (38,5 %). Sa part augmente au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la capitale : presque nulle à Paris, elle est de 21 % en petite couronne et de 51 % en grande couronne.

Près de la moitié (46 %) du parc ancien d'avant 1949 est constituée de logements collectifs situés à Paris³. Les maisons individuelles de la même époque se trouvent à la fois en petite couronne – notamment dans les grands lotissements et cités-jardins d'avant-guerre – et en grande couronne, où elles correspondent davantage à l'habitat ancien des villes et bourgs ainsi qu'à l'habitat rural. Après la guerre, l'urbanisation intense s'est accompagnée de l'essor d'un habitat collectif avec la construction des « grands ensembles ». 75 % des logements de la période 1949-1981 sont situés dans des immeubles collectifs. Ces derniers sont localisés pour 45 % en petite couronne, pour 32 % en grande couronne et pour 23 % à Paris. Sur la période plus récente (1982-2013), la part de l'habitat collectif diminue dans le parc de résidences principales : elle représente 62 % des logements construits.

Graph 1. Évolution du type d'habitat en Île-de-France



¹ Source : Driea (Sit@del2), d'après les estimations en date réelle produites par le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

² Le volume de la construction neuve issu de l'ENL, qui atteint 190 500 logements entre 2007 et 2013 (soit 26 000 logements par an), semble sous-estimé au regard de la statistique redressée issue de Sit@del2. Par ailleurs, l'échantillon de l'Enquête logement surestime la part de l'habitat individuel sur la période 2006-2013.

³ La part du parc collectif dans ce parc ancien s'élève à 75 %.

Tableaux détaillés en annexe : n°3 et 4.

Tableau 3 - Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation

Localisation	Epoque de construction		Avant 1949		1949-1981		1982-1988		1989-2013		Total			
	Type d'habitat	Effectif	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
Paris	Effectif	ns	645 214	653 805	406 128	406 128	112 864	114 051	20 475	20 475	20 475	9 978	1 184 481	1 194 459
	% ligne	ns	54,0	54,7	34,0	34,0	9,4	9,5	1,7	1,7	1,7	ns	99,2	100
	% colonne	ns	60,8	46,3	17,1	17,1	20,8	12,9	20,8	20,8	20,8	ns	32,2	23,3
Petite couronne	Effectif	137 130	297 178	434 308	160 863	807 686	227 254	285 693	165 650	165 650	165 650	389 699	1 497 768	1 887 467
	% ligne	7,3	15,7	23,0	8,5	42,8	3,1	15,1	8,8	8,8	8,8	20,6	79,4	100
	% colonne	39,2	25,0	30,8	27,3	45,2	17,2	32,4	42,0	42,0	42,0	26,9	40,8	36,8
Grande couronne	Effectif	204 547	117 995	322 542	428 880	571 889	200 624	481 066	101 393	101 393	235 729	1 048 205	991 901	2 040 106
	% ligne	10,0	5,8	15,8	21,0	28,0	13,7	9,8	6,6	5,0	11,6	51,4	48,6	100
	% colonne	58,4	11,1	22,9	72,7	32,0	82,4	37,1	54,6	37,1	54,6	72,4	27,0	39,8
Agglomération de Paris	Effectif	256 566	1 032 745	1 289 311	429 906	1 739 008	515 714	756 949	270 499	270 499	380 971	1 038 179	3 557 966	4 596 145
	% ligne	5,6	22,5	28,1	9,4	37,8	5,2	11,2	2,4	5,9	8,3	22,6	77,4	100
	% colonne	73,2	97,4	91,4	72,9	97,4	70,9	95,4	85,9	65,9	94,1	71,7	95,8	89,7
Région 2013	Effectif	350 268	1 060 387	1 410 655	569 743	1 785 703	340 268	540 542	167 603	287 918	465 121	1 447 882	3 674 150	5 122 032
	% ligne	6,8	20,7	27,5	11,5	34,9	6,6	10,6	3,3	5,6	8,9	28,3	71,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2006	Effectif	464 700	1 127 658	1 592 558	545 078	1 743 343	469 521	769 952	157 474	157 474	239 935	1 392 670	3 498 196	4 890 866
	% ligne	9,5	23,1	32,6	11,1	35,6	6,1	9,6	1,7	3,2	4,9	28,5	71,5	100
	% colonne	77,5	96,1	98,6	100,3	98,7	98,7	98,7	98,7	98,7	98,7	98,7	98,7	98,7
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	4 766 285	2 880 829	7 647 114	5 262 695	6 173 352	3 079 008	1 846 999	4 926 007	1 277 011	4 060 627	15 881 604	12 178 191	28 059 795
	% ligne	17,0	10,3	27,3	18,8	22,0	11,0	6,6	17,6	4,6	14,4	56,6	43,4	100
	% colonne	17,0	10,3	27,3	18,8	22,0	11,0	6,6	17,6	4,6	14,4	56,6	43,4	100



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

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



Tableau 4 - Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et le département

Localisation	Époque de construction			Avant 1949			1949-1981			1982-1988			1989-2013			Total	
	Type d'habitat	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	
Paris	Effectif	8 591	645 214	653 805	406 128	406 128	406 128	112 664	112 664	114 051	ns	ns	20 475	9 978	1 184 481	1 194 459	
	% ligne	0,7	54,0	54,7	34,0	34,0	34,0	9,4	9,4	9,5	ns	ns	1,7	0,8	99,2	100	
	% colonne	2,5	60,8	46,3	22,7	22,7	22,7	20,8	20,8	12,9	ns	ns	4,5	0,7	32,2	23,3	
Hauts-de-Seine	Effectif	40 456	144 758	185 214	36 198	297 363	333 561	97 635	108 637	108 637	ns	ns	86 587	97 613	616 386	713 999	
	% ligne	5,7	20,3	25,9	41,6	46,7	46,7	13,7	15,2	15,2	ns	ns	12,1	13,7	86,3	100	
	% colonne	11,6	13,7	13,1	6,1	16,7	14,0	18,1	18,1	12,3	ns	ns	19,0	6,7	16,8	13,9	
Seine-Saint-Denis	Effectif	52 349	72 632	124 981	68 090	263 829	331 919	63 534	86 373	86 373	ns	ns	56 639	156 587	443 325	599 912	
	% ligne	8,7	12,1	20,8	11,3	44,0	55,3	10,6	14,4	14,4	ns	ns	9,4	26,1	73,9	100	
	% colonne	14,9	6,8	8,9	11,5	14,8	14,0	11,8	11,8	9,6	ns	ns	12,4	10,8	12,1	11,7	
Val-de-Marne	Effectif	44 325	79 788	124 113	56 575	246 494	303 069	66 085	90 683	90 683	ns	ns	55 691	135 499	438 057	573 556	
	% ligne	7,7	13,9	21,6	9,9	43,0	52,8	11,5	15,6	15,6	ns	ns	9,7	23,6	76,4	100	
	% colonne	12,7	7,5	8,8	9,6	13,8	12,8	12,2	12,2	10,3	ns	ns	12,2	9,4	11,9	11,2	
Petite couronne	Effectif	137 130	297 178	434 308	160 863	807 686	968 549	227 254	285 693	285 693	33 267	165 650	198 917	389 699	1 497 768	1 887 467	
	% ligne	7,3	15,7	23,0	8,5	42,8	51,3	12,0	15,1	15,1	1,8	8,8	10,5	20,6	79,4	100	
	% colonne	39,2	28,0	30,8	27,3	45,2	40,8	42,0	42,0	32,4	19,8	57,6	43,7	26,9	40,8	38,8	
Seine-et-Marne	Effectif	71 363	23 329	94 692	124 024	92 955	218 978	51 865	144 956	144 956	40 498	ns	70 796	328 978	199 447	527 425	
	% ligne	13,5	4,4	18,0	23,5	17,6	41,1	9,8	27,5	27,5	7,7	ns	13,4	62,4	37,6	100	
	% colonne	20,4	2,2	6,7	21,0	5,2	9,1	9,6	16,5	16,5	24,2	ns	15,6	22,7	5,4	10,3	
Yvelines	Effectif	50 682	32 313	82 995	118 430	195 401	313 831	56 399	117 570	117 570	61 171	ns	56 084	256 838	313 642	570 480	
	% ligne	8,9	5,7	14,5	20,8	34,3	55,0	10,7	20,6	20,6	10,7	ns	9,8	45,0	55,0	100	
	% colonne	14,5	3,0	5,9	20,1	10,9	13,2	10,4	13,3	13,3	18,0	ns	12,3	17,7	8,5	11,1	
Essonne	Effectif	37 076	30 595	67 671	98 843	147 627	246 470	42 425	107 660	107 660	40 468	ns	66 784	241 622	246 963	488 569	
	% ligne	7,6	6,3	13,9	20,2	30,2	50,4	13,4	22,0	22,0	8,3	ns	13,7	49,5	50,5	100	
	% colonne	10,6	2,9	4,8	16,8	8,3	10,4	7,8	7,8	12,2	24,1	ns	14,7	16,7	6,7	9,5	
Val-d'Oise	Effectif	45 426	31 758	77 184	87 563	135 906	223 469	49 935	110 878	110 878	60 943	ns	42 065	220 767	232 849	453 616	
	% ligne	10,0	7,0	17,0	19,3	30,0	49,3	13,4	24,4	24,4	13,4	ns	9,3	48,7	51,3	100	
	% colonne	13,0	3,0	5,5	14,9	7,6	9,4	9,2	12,6	12,6	17,9	ns	9,2	15,2	6,3	8,9	
Grande couronne	Effectif	204 547	117 995	322 542	428 880	571 889	1 000 769	200 624	481 066	481 066	134 336	101 393	235 729	1 048 205	991 901	2 040 106	
	% ligne	10,0	5,8	15,8	21,0	28,0	49,1	9,8	23,6	23,6	6,6	5,0	11,6	51,4	48,6	100	
	% colonne	58,4	11,1	22,9	72,7	32,0	42,1	37,1	37,1	54,6	80,2	35,3	51,8	72,4	27,0	39,8	
Région 2013	Effectif	350 268	1 060 387	1 410 655	589 743	1 785 703	2 375 448	540 542	880 910	880 910	167 603	287 518	455 121	1 447 882	3 674 150	5 122 032	
	% ligne	6,8	20,7	27,5	11,5	34,9	46,4	4,2	7,8	7,8	3,6	4,2	7,8	28,3	71,7	100	
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

ns: non significatif

Source : Insee, enquêtes nationales Logement



DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE DE
L'ÉQUIPEMENT ET
DE L'AMÉNAGEMENT

