

## Horizon 2030 : le cœur de l'agglomération résiste mieux au vieillissement



Let Ideas Compete/www.flickr.com

**En 2030, la part des 60 ans ou plus dans la population variera peu d'un département à l'autre, beaucoup moins qu'aujourd'hui. La taille des ménages baissera plus rapidement en grande couronne qu'au cœur de l'agglomération entre 2007 et 2030. Partout, la croissance du nombre de ménages sera majoritairement due aux seniors.**

**S**i les tendances démographiques récentes se maintenaient, la population de chacun des huit départements franciliens augmenterait à l'horizon 2030. Les croissances démographiques de la petite et de la grande couronne s'effectueraient à des rythmes comparables (respectivement 0,44 % et 0,47 % par an en moyenne). En revanche, le nombre de Parisiens augmente-

rait moins vite selon ce scénario tendanciel (+ 0,11 % par an).

### La croissance parisienne assurée par les échanges migratoires avec l'étranger

Pour chaque département francilien, comme pour la région, l'augmentation de la population s'expliquerait par l'excédent des naissances sur les décès et par l'excédent migratoire avec l'étranger. Les croissances des

départements de petite et grande couronne seraient dues majoritairement à leur solde naturel. À Paris, et contrairement aux autres départements franciliens, le solde naturel ne compenserait pas le déficit migratoire avec le reste de la France (+ 366 000 contre - 602 000 de 2007 à 2030). En effet, la capitale a de loin la plus faible fécondité d'Île-de-France (1,6 enfant par femme contre 2,0 pour l'ensemble de la région).

Paris capterait 34 % des arrivées nettes de l'étranger, la petite couronne 38 % et la grande couronne 28 %. Si la région n'avait aucun échange avec l'étranger, la population de Seine-Saint-Denis et surtout de Paris diminuerait.

Avec 2 500 arrivées nettes de moins chaque année en provenance de l'étranger, la popula-

### Définitions

Si une zone reçoit plus de personnes qu'elle n'en voit partir, on appelle **arrivées nettes** la différence entre les arrivées et les sorties. À l'inverse, si la région connaît plus de départs que d'arrivées, on considérera les **départs nets**, différence entre les départs et les arrivées (échanges négatifs).

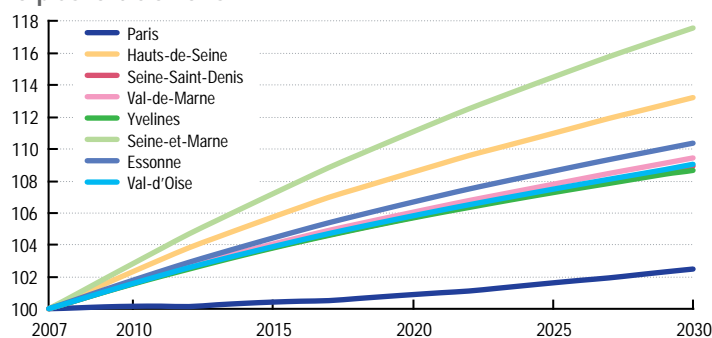
Le **renouvellement du parc** de logements est le solde des mouvements qui affectent le parc ancien. Sur longue période, les mouvements négatifs (démolitions, fusions de logements existants, transformation de logements en locaux d'activité) l'emportent sur les mouvements positifs (scission d'un grand logement en plusieurs, transformation de locaux d'activité en logements). Il a été mesuré à partir du fichier Filocom, constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (les ménages détenteurs de propriétés bâties soumises à la TH) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

Le **scénario tendanciel** de projection prolonge les tendances observées dans le passé. Pour une présentation plus détaillée, voir l'encadré méthodologique de la *Note rapide* n° 595 (p. 4).

tion parisienne serait en 2030 au même niveau qu'en 2007.

Les huit départements franciliens

## Plus forte croissance de la population en Seine-et-Marne, la plus faible à Paris



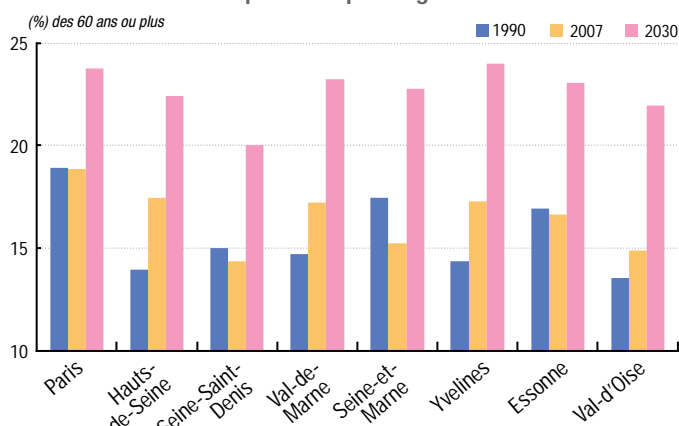
Source : Insee, Omphale 2010 (scénario tendanciel)

## Les départements franciliens doivent leur croissance à leur excédent naturel

Département	Taux d'évolution annuel moyen 2007-2030 (%)		
	Total	Dont dû au solde naturel	Dont dû au solde migratoire
Paris	0,11	0,72	-0,61
Hauts-de-Seine	0,71	0,74	-0,03
Seine-Saint-Denis	0,36	0,68	-0,32
Val-de-Marne	0,43	0,78	-0,35
Seine-et-Marne	0,54	0,88	-0,33
Yvelines	0,37	1,15	-0,78
Essonne	0,39	0,84	-0,44
Val-d'Oise	0,38	0,91	-0,53
<b>Île-de-France</b>	<b>0,39</b>	<b>0,83</b>	<b>-0,44</b>

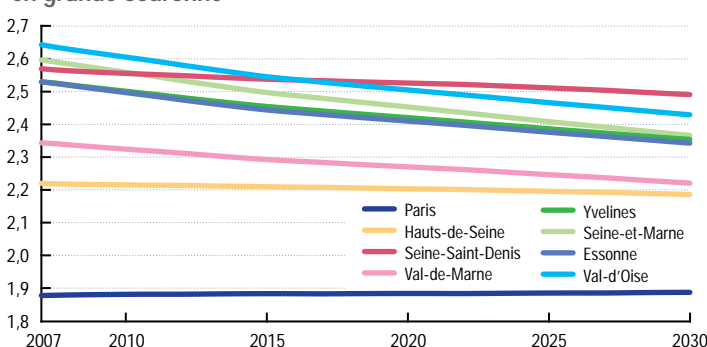
Source : Insee, Omphale 2010 (scénario tendanciel)

## Le vieillissement serait plus marqué en grande couronne



Source : Omphale 2010, scénario tendanciel

## La taille moyenne des ménages diminuerait plus fortement en grande couronne



Sources : Omphale 2010, Simulateur immobilier IAU idF, scénario tendanciel

sont en revanche déficitaires dans leurs échanges migratoires avec le reste de la France. Un scénario sans ces migrations internes conduirait à des populations plus importantes pour chacun des départements. Le taux d'accroissement annuel moyen de la Seine-Saint-Denis passerait notamment de + 0,37 % à + 1,20 %. La Seine-et-Marne serait beaucoup moins touchée : sa croissance passerait de 0,71 % par an à 0,86 %. Elle est en effet le département dont la croissance est la moins freinée par ses échanges migratoires : son solde migratoire total serait même excédentaire jusqu'en 2015.

## Le centre d'agglomération résisterait mieux au vieillissement

Le vieillissement de la région Île-de-France serait plus fort en grande couronne. Le rapport entre les inactifs potentiels (moins de 20 ans et 60 ans ou plus) et les actifs potentiels (20-60 ans) de la grande couronne passerait de 0,79 à 0,98. Ce ratio passerait de 0,71 à 0,84 à Paris et en petite couronne. En 2030, les Yvelines compteraient plus d'inactifs potentiels (moins de 20 ans et 60 ans ou plus) que d'actifs potentiels (20-60 ans). Grâce au jeu des migrations, Paris ne resterait pas le département francilien ayant la plus grande part de séniors. En effet, 24 % des Yvelinois auraient 60 ans ou plus en 2030, contre 17 % en 2007. La Seine-Saint-Denis serait particulièrement peu touchée par le vieillissement. En 2030, ses habitants auraient en moyenne 37,2 ans contre 39,3 ans pour l'ensemble des Franciliens. Ce vieillissement ralenti tient à une fécondité élevée (2,4 enfants par femme contre 2,0 pour l'ensemble de la région) et à des arrivants particulièrement jeunes en provenance de Paris, de la Seine-et-Marne et de l'étranger.

Hors Seine-Saint-Denis, la proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus oscillerait entre 22 % et 24 % en 2030 selon le département. Actuellement, les disparités entre départements sont plus fortes : 15 % à 19 % en 2007. La

croissance de la population serait avant tout celle des personnes âgées de 60 ans ou plus. Près de 90 % des 1,1 million de Franciliens supplémentaires que compterait la région capitale à l'horizon 2030 seraient âgés de 60 ans ou plus. Cette proportion avoisinerait 100 % dans les Yvelines et le Val-d'Oise contre 60 % dans les Hauts-de-Seine et 66 % en Seine-et-Marne.

## Diminution de la taille moyenne des ménages en grande couronne

En parallèle du scénario de projection démographique, un scénario tendanciel d'évolution du nombre de logements a été mis en œuvre. Il consiste à prolonger, dans chaque département, les tendances récentes en termes d'évolution du nombre de logements (construction de logements et renouvellement). Le scénario immobilier tendanciel conduirait, à l'horizon 2030, à une augmentation du nombre de logements de moins de 1 % à Paris, de 12 % en petite couronne et de 18 % en grande couronne. C'est à Paris que la croissance du nombre de ménages serait la plus faible (+ 2 %) et en Seine-et-Marne la plus forte (+ 29 %). Les deux scénarios tendanciels, l'un sur le plan immobilier, l'autre sur le plan démographique, conduiraient à une taille moyenne des ménages des départements de grande couronne qui diminuerait fortement pour se rapprocher de celle du Val-de-Marne aujourd'hui. Elle passerait ainsi de 2,6 à 2,4 personnes par ménage. Elle évoluerait moins à Paris et en Seine-Saint-Denis, où elle atteindrait respectivement, en 2030, la valeur la plus basse et la plus haute de la région. La baisse inégale de la taille des ménages s'explique par le vieillissement lui aussi inégal de la population. Les ménages les plus âgés sont en effet plus petits. Pour les huit départements franciliens, la croissance du nombre de ménages serait majoritairement due aux séniors. Ce serait même exclusivement le cas à Paris. Si la structure par âge de la popu-

## La notion de point mort : construire pour assurer le maintien de la population

Le « point mort » sert à calculer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logements estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie du parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels. Dans le scénario tendanciel, la construction neuve est faible (39 000 par an entre 2007 et 2030, contre 67 000 en moyenne dans le scénario volontariste et 70 000 en moyenne à partir de 2010), tout comme le point-mort (18 000 contre 36 000 par an), l'un et l'autre étant liés. Un faible niveau de construction ne permet pas aux parcours résidentiels de se dérouler dans de bonnes conditions. Il réduit la mobilité résidentielle tout comme le parc vacant qui résulte pour partie d'une «vacance de rotation», et tient à la durée pendant laquelle un logement reste inoccupé entre deux occupants successifs. De la même façon, une construction faible au regard des besoins estimés de la population freine la baisse de la taille moyenne des ménages. Les situations de cohabitation «forcée» se multiplient et se prolongent (jeunes qui restent chez leurs parents ou adultes qui y reviennent, colocation, sous-location...). Enfin, un faible niveau de construction neuve réduit aussi le renouvellement du parc de logements. Ce dernier représente en effet un quart environ de la construction neuve en Île-de-France depuis une trentaine d'années.

L'importance de l'écart entre le point mort du scénario tendanciel et celui du scénario volontariste témoigne de ces liens. Ils diffèrent d'un département à l'autre et l'impact du scénario volontariste n'est pas le même pour chacun. Ces écarts témoignent des spécificités des territoires et des populations qui y vivent tout comme des différences dans la nature et la qualité du bâti. Ils renvoient aussi aux écarts plus ou moins importants entre les objectifs de construction et la tendance récente. Ces écarts montrent enfin que la dyna-

mique démographique d'un territoire en Île-de-France n'est pas indépendante de la dynamique immobilière du territoire voisin.

Paris en est l'illustration parfaite. L'hypothèse de construction tout comme le renouvellement varient peu entre les deux scénarios. Pour autant, le point mort «prévisionnel» de Paris est multiplié par 1,8 (5 200 logements par an contre 3 000). Dans le scénario tendanciel, la taille moyenne des ménages parisiens évolue peu tandis que le parc inoccupé continue de décroître sous l'effet de la baisse de la mobilité résidentielle. Le point-mort qui en résulte (3 000 logements par an) traduit simplement la nécessité de compenser les disparitions de logements dans le parc ancien (- 3 800). Dans le scénario volontariste, la relance de la construction, notamment dans les départements de proche couronne, fluidifie les parcours résidentiels des Franciliens comme des Parisiens. Elle conduit à une baisse de la taille moyenne des ménages parisiens, à une quasi-stabilité du parc de logements inoccupés à Paris et à une hausse du point-mort parisien.

En proche couronne, le point-mort est multiplié par 2,4 entre les scénarios tendanciel et volontariste, sous l'effet principalement d'une hausse du renouvellement (x 1,8), liée à celle de la construction (x 1,9), et d'un desserrement accru des ménages dans leur logement. La légère hausse de la part de logements inoccupés y contribue aussi.

En grande couronne, le point-mort s'accroît comme à Paris entre les deux scénarios (x 1,8), mais pour d'autres raisons. Le renouvellement s'accroît (x 1,6) mais demeure faible en grande couronne (0,15 % du parc par an dans le scénario volontariste, contre 0,3 % à Paris et 0,45 % en proche couronne) tandis que la baisse de la taille moyenne des ménages représente 80 % du point-mort (contre moins de 30 % à Paris).

### Le point mort annuel par département en Île-de-France dans les scénarios tendanciel et volontariste (2008-2030)

Département	Hypothèses de construction		Nombre annuel de logements à construire pour...							
			...uniquement assurer le renouvellement du parc		...uniquement compenser la baisse de la taille des ménages		...tenir compte de l'évolution du parc de logements inoccupés		...assurer le maintien de la population	
	Scénario tendanciel	Scénario volontariste	Sc. T (3)	Sc. V (4)	Sc. T (5)	Sc. V (6)	Sc. T (7)	Sc. V (8)	Sc. T (1)=(3)+(5)+(7)	Sc. V (2)=(4)+(6)+(8)
Paris	3 800	4 500	3 800	4 050	- 300	1 150	- 500	- 200	3 000	5 000
Hauts-de-Seine	6 800	11 600	2 350	3 550	500	1 400	- 450	- 50	2 400	4 900
Seine-Saint-Denis	4 450	11 640	1 650	3 550	800	1 900	- 350	450	2 100	5 900
Val-de-Marne	4 500	9 140	950	1 600	1 450	2 550	- 300	50	2 100	4 200
<i>Proche couronne</i>	<i>15 750</i>	<i>32 380</i>	<i>4 950</i>	<i>8 700</i>	<i>2 750</i>	<i>5 850</i>	<i>- 1 100</i>	<i>450</i>	<i>6 600</i>	<i>15 000</i>
Seine-et-Marne	6 700	8 700	450	450	2 300	3 350	- 350	- 400	2 400	3 400
Yvelines	4 650	9 020	800	1 300	1 900	2 950	- 400	- 50	2 300	4 200
Essonne	4 450	9 330	550	1 000	1 750	2 700	- 200	100	2 100	3 800
Val-d'Oise	3 700	6 070	300	450	1 750	2 650	- 250	200	1 800	3 300
<i>Grande couronne</i>	<i>19 500</i>	<i>33 120</i>	<i>2 100</i>	<i>3 200</i>	<i>7 700</i>	<i>11 650</i>	<i>- 1 200</i>	<i>- 150</i>	<i>8 600</i>	<i>14 700</i>
<b>Île-de-France</b>	<b>39 050</b>	<b>70 000</b>	<b>10 850</b>	<b>15 950</b>	<b>10 150</b>	<b>18 650</b>	<b>- 2 800</b>	<b>100</b>	<b>18 200</b>	<b>34 700</b>

Sources : Omphale 2010, simulateur immobilier IAU idF



Entre 1,1 et 1,5 million de Franciliens supplémentaires à l'horizon 2030

Département	Population			Ménages		
	2007	2030-Scénario tendanciel	2030-Scénario volontariste	2007	2030-Scénario tendanciel	2030-Scénario volontariste
Paris	2 193 000	2 248 000	2 180 000	1 139 000	1 160 000	1 159 000
Hauts-de-Seine	1 544 000	1 749 000	1 806 000	682 000	784 000	835 000
Seine-Saint-Denis	1 502 000	1 637 000	1 750 000	573 000	643 000	718 000
Val-de-Marne	1 303 000	1 426 000	1 498 000	544 000	629 000	690 000
Seine-et-Marne	1 290 000	1 516 000	1 533 000	488 000	629 000	664 000
Yvelines	1 404 000	1 526 000	1 603 000	543 000	634 000	695 000
Essonne	1 202 000	1 327 000	1 444 000	462 000	551 000	626 000
Val-d'Oise	1 161 000	1 265 000	1 286 000	431 000	511 000	542 000
<b>Île-de-France</b>	<b>11 599 000</b>	<b>12 694 000</b>	<b>13 100 000</b>	<b>4 862 000</b>	<b>5 541 000</b>	<b>5 929 000</b>

Sources : Omphale 2010, simulateur immobilier IAU idF

lation restait celle de 2007, la croissance du nombre de ménages en grande couronne ne serait que de 15 % contre 21 % selon le scénario tendanciel.

**Scénario volontariste : 1,1 million de ménages en plus, logés à 57 % en grande couronne**

Une autre hypothèse en termes de projections du nombre de logements consiste, non pas à reproduire les tendances passées mais à mesurer les effets démographiques d'une politique de logement plus volontariste.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a inscrit, dans son article 1, l'objectif ambitieux de construire 70 000 logements neufs par an en Île-de-France qui a depuis été décliné par département.

La production annuelle de 70 000 logements neufs aurait tout d'abord un impact qualitatif fort sur les conditions de logements des Franciliens. Sur ces 70 000 logements, environ la moitié servirait à mieux loger les Franciliens, tandis que l'autre moitié permettrait d'accueillir les populations nouvelles. Cette production accrue de logements neufs irait en effet de pair avec un renouvellement plus rapide du parc de logements ancien vétuste ou inadapté, notamment

en proche couronne. Ses trois départements accueillent en effet la moitié de la construction neuve supplémentaire envisagée dans le scénario volontariste. Le renouvellement y progresserait de 75 %.

Ensuite, le net ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages serait enrayé. Les situations de cohabitation forcée se réduiraient et 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 : 2,16 personnes par ménage en 2030 (contre 2,24 dans le scénario tendanciel et 2,33 en 2007). Tous les départements seraient concernés, Paris et les Hauts-de-Seine un peu moins que les autres. La taille moyenne des ménages y est déjà la plus faible d'Île-de-France (respectivement 1,9 et 2,2 en 2007) en raison de la spécificité de leur parc de logements : ils offrent à eux deux 57 % des studios et deux-pièces de la région.

Globalement, dans ce scénario volontariste, les 1,1 million de ménages supplémentaires par rapport à 2007 à l'échelle de la région, seraient accueillis pour 57 % en grande couronne et pour 42 % en proche couronne (contre respectivement 59 % et

38 % dans le scénario tendanciel).

**Scénario volontariste : forte croissance de l'Essonne et de la Seine-Saint-Denis**

L'Essonne et la Seine-Saint-Denis sont les deux départements dont le parc de logements augmenterait le plus suite à cette construction neuve accrue (15 % de plus que dans le scénario tendanciel à l'horizon 2030). Ce sont donc aussi ceux dont la population progresserait le plus par rapport au scénario tendanciel. L'Essonne compterait 1,44 million d'habitants en 2030, la Seine-Saint-Denis 1,75 million, soit environ 120 000 personnes de plus qu'avec les hypothèses du scénario tendanciel.

En revanche, la construction neuve à Paris variant peu entre les deux scénarios, sa population diminuerait sensiblement 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 poursuivre leur parcours résidentiel au-delà du périphérique, entraînant une légère baisse de la taille moyenne des ménages parisiens et de la population.

Kevin de Biasi (Insee Île-de-France),  
 Philippe Louchart (IAU île-de-France) ■

**Pour en savoir plus**

- APUR, IAU idF, « Quelle production de logements en Île-de-France dans le contexte économique actuel? », Note, n° 50, octobre 2011.
- BEAUFILS Sandrine, DE BIASI Kevin, « L'Île-de-France, de plus en plus une étape dans les parcours résidentiels », Note rapide, n° 508, juin 2010
- DE BIASI Kevin, LOUCHART Philippe, « De 680 000 à 1,1 million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030 », Note rapide, n° 598, IAU idF, juillet 2010.

**Note rapide**  
 N° 598 - juillet 2010

**De 680 000 à 1,1 million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030**

Le scénario de la population francilienne en 2030 est plus optimiste que celui du scénario tendanciel. La production de logements neufs par an en Île-de-France est de 70 000 logements, soit 15 % de plus que dans le scénario tendanciel. La production de logements neufs par an en Île-de-France est de 70 000 logements, soit 15 % de plus que dans le scénario tendanciel.

Département	2007	2030-Scénario tendanciel	2030-Scénario volontariste
Paris	1 139 000	1 160 000	1 159 000
Hauts-de-Seine	682 000	784 000	835 000
Seine-Saint-Denis	573 000	643 000	718 000
Val-de-Marne	544 000	629 000	690 000
Seine-et-Marne	488 000	629 000	664 000
Yvelines	543 000	634 000	695 000
Essonne	462 000	551 000	626 000
Val-d'Oise	431 000	511 000	542 000
<b>Île-de-France</b>	<b>4 862 000</b>	<b>5 541 000</b>	<b>5 929 000</b>

- LACOSTE Gérard, JOINET Hélène, « Comment déclinier les objectifs de construction à l'échelle locale », Note rapide, n° 577, IAU idF, octobre 2011.
- LOUCHART Philippe, « Île-de-France : une mobilité forte pour les jeunes, faible dans le parc locatif », Note rapide, n° 560, IAU idF, juillet 2011.
- LOUCHART Philippe, « Près d'un million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030 », Note rapide, n° 495, IAU idF, février 2010.

Directeur de la publication  
 François Dugeny  
 Responsable des éditions  
 Frédéric Theulé  
 Rédactrice en chef  
 Marie-Anne Portier  
 Maquette  
 Vay Olivier - Olivier Cransac

Diffusion par abonnement  
 80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro  
 Service diffusion-vente  
 Tél. : 01 77 49 79 38  
 www.iau-idf.fr  
 Librairie d'Île-de-France  
 15, rue Falguière 75015 Paris  
 Tél. : 01 77 49 77 40  
 ISSN 1967 - 2144