



# Les conditions de logement en Île-de-France en 2006



Le logement est à la fois l'actif dominant du patrimoine des ménages et leur premier poste de consommation. Il doit également répondre aux besoins et souhaits des ménages et fait l'objet d'un investissement affectif particulier. Même si la situation n'est pas comparable à celle qui a suivi l'après-guerre, on entend de nouveau parler depuis une dizaine d'années « de crise du logement ». Cette difficile adéquation entre l'offre et la demande de logement semble plus durement ressentie en Île-de-France, région la plus peuplée et la plus dense de France.

## Une offre de logements insuffisante par rapport aux besoins

La croissance de la population francilienne s'est accélérée depuis le début des années

2000. À l'inverse, le niveau de la construction est le plus bas enregistré au cours des 30 dernières années. 31 000 résidences principales ont ainsi été achevées chaque année entre 2002 et 2006, contre 47 000 par an au milieu des années 1990 et 71 000 à la fin des années 1970 (figure 1). L'écart se creuse avec le reste de la France. En rythme annuel, le taux de construction francilien entre 2002 et 2006 a été près de deux fois inférieur à celui de la France (0,7 % du parc principal contre 1,2 %). La faiblesse de la construction en Île-de-France a des causes multiples et conduit à s'interroger sur l'efficacité des dispositifs fonciers, juridiques et financiers destinés à stimuler la construction de logements et à développer la production de logements, tant en location qu'en accession dans la région.

Cette difficulté à développer le parc de logements régional entretient une hausse des

coûts du logement et se traduit par un faible niveau de la vacance. Le nombre de logements vacants régresse depuis une dizaine d'années (- 68 000 entre 1996 et 2006) et atteint un point bas jamais égalé depuis plus de trente ans. Ils représentent 5,7 % du parc de la région.

En effet, les prix des logements ont connu une forte hausse. Après une période de stagnation à la fin des années 1980, les prix au m<sup>2</sup> ont progressé à nouveau depuis le milieu des années 1990. Les acquisitions des Franciliens ont coûté 70 % plus cher entre 2002 et 2006 que celles effectuées entre 1993 et 1996. Un logement en Île-de-France coûte ainsi, en moyenne, entre 2002 et 2006 près de 2 800 € par m<sup>2</sup>, soit 1 100 € de plus qu'en France métropolitaine.

### 1 - Construction annuelle moyenne des résidences principales franciliennes

	1975-1978	1981-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1997-2001	2002-2006
Ensemble des statuts d'occupation	71 326	43 250	38 820	48 572	46 932	37 172	31 089
dont propriétaires	31 995	20 123	18 168	21 396	16 592	18 243	16 645
dont locataires	36 112	21 792	18 825	24 780	28 302	17 708	13 356
dont locataires HLM	16 350	12 362	10 394	10 501	15 368	7 676	5 453
dont locataires du secteur libre	/	5 954	4 963	11 457	9 623	7 390	6 765

Source : Insee, enquêtes nationales logement 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Les loyers au m<sup>2</sup> ont augmenté moins vite que les prix d'acquisition mais leur hausse reste plus rapide qu'au niveau national. Ainsi, les loyers des locataires ayant emménagé depuis moins de 2 ans ont augmenté de 11,6 % entre 2002 et 2006 contre 7,8 % en France métropolitaine<sup>(1)</sup>.

## Les Franciliens privilégient la propriété mais l'accession aidée s'effondre

Entre 1984 et 2006, la croissance du parc principal (+ 782 000) est principalement due à celle du parc occupé en propriété (+ 748 000). La part des propriétaires occupants continue donc d'augmenter (figure 2). Elle est ainsi passée de 40 % en 1984 à 46 % en 2002 et 48 % en 2006. Cette proportion reste cependant inférieure de 9 points à la moyenne nationale.

52 % des ménages souhaitent par ailleurs devenir ou rester propriétaires lorsqu'ils envisagent un déménagement. Cette part a augmenté de 11 points par rapport à 1996, et témoigne de la confiance des ménages franciliens en matière d'investissement immobilier. L'embellie économique de la période 1997-2006 a, en effet, incité un certain nombre de ménages à s'engager financièrement sur le long terme et à acheter un logement à crédit.

Les aides à l'accession n'ont pourtant pas participé à cette croissance de la propriété en Île-de-France. Les accédants aidés ne représentent plus que 7 % du total des accédants en 2006 contre 31 % en 1992 et 59 % en 1973. En province, on note une évolution similaire : ils représentent 25 % des accédants, contre 46 % en 1992.

Le dernier prêt aidé mis sur le marché fin 1995, le prêt à taux zéro (PTZ), n'a pas suffi à relancer l'accession sociale, y compris en périphérie. Le recul des prêts aidés en Île-de-France est dû, en partie, à leur inadap-

(1) Respectivement, 11,3 % d'augmentation dans le secteur libre et 10,7 % dans le secteur HLM en Île-de-France et 8,3 % et 7,5 % en France métropolitaine.



tation par rapport à la situation francilienne. En effet, les sommes prêtées dans ce cadre sont largement insuffisantes en regard des prix pratiqués sur le territoire régional. Ces prêts ont, de plus, un impact très faible dans un contexte de taux d'intérêt bas.

## L'offre locative ne se développe plus

La construction destinée à la location a été particulièrement basse entre 2002 et 2006 (13 400 par an). Au sein de la construction locative, c'est dans le secteur social qu'elle a

été la plus limitée. Moins de 5 500 logements HLM ont ainsi été construits chaque année sur cette période contre 10 000 à 15 000, en moyenne, au cours des périodes antérieures. La conversion de logements du parc locatif privé (acquisitions avec ou sans travaux) n'a, par ailleurs, pas compensé ce déficit de construction<sup>(2)</sup>.

(2) Selon l'enquête EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les acquisitions (avec ou sans travaux) représentent 42 % de la production sociale sur la période comprise entre le premier trimestre 2002 et le deuxième trimestre 2006.

### 2 - Moins de ménages locataires dans le secteur libre

	Part des ménages en %	
	2002	2006
<b>Propriétaires</b>	<b>45,9</b>	<b>48,4</b>
non accédants	25,7	28,7
accédants	20,2	19,7
<b>Locataires d'un logement loué vide</b>	<b>47,8</b>	<b>45,4</b>
HLM	22,5	22,9
social non-HLM	2,4	1,8
loi de 1948	1,4	0,9
locatif libre	21,4	19,8
<b>Autres statuts</b>	<b>6,3</b>	<b>6,2</b>
sous-location, meublés, hôtels	1,6	2,3
gratuit, fermier	4,7	3,9

Source : Insee, enquêtes nationales logement 2002 et 2006.

Dans le même temps, la demande de logements sociaux n'a pas fléchi. Les demandeurs d'un logement social représentent toujours 7 % des ménages franciliens. La disparition, entre 1984 et 2006, de 300 000 logements du parc « social de fait » (loi de 1948, sous-location, meublés, hôtels, social non-HLM), accueillant eux aussi des populations modestes, a sans aucun doute joué un rôle non négligeable dans cette demande constante de logements sociaux. Pendant cette même période, la production nouvelle de logements HLM était d'un volume à peine supérieur (333 000 logements HLM de plus entre 1984 et 2006).

### Le coût du logement des Franciliens augmente

En 2006, les deux tiers des Franciliens remboursent un emprunt immobilier ou paient un loyer. Entre 2002 et 2006, en raison de la pression sur le marché de l'immobilier, ces Franciliens doivent consacrer une part croissante de leur revenu à ces dépenses. En quatre ans, les loyers ont augmenté de 1,5 % par an tandis que le revenu moyen des locataires n'a augmenté, quant à lui, que de 0,9 % par an. Ainsi, le taux d'effort brut, c'est-à-dire la part du revenu moyen que le ménage consacre à son loyer hors charges locatives et hors aides au logement, continue de croître. En 2006, les taux d'effort les plus importants s'observent dans le secteur locatif libre (23,9 % en moyenne) et le secteur des sous-locations, meublés et hôtels (36,3 %) (figure 3). Les plus bas se situent dans le secteur HLM (16 %), suivi du secteur social non-HLM (19,8 %). Ces différences s'expliquent par le niveau élevé des loyers dans le secteur libre (12,4 €/m<sup>2</sup> contre 5,4 €/m<sup>2</sup> dans le HLM), et aussi par la faiblesse des revenus dans le secteur de la sous-location, des meublés et des hôtels.

En tenant compte des aides au logement, les 362 000 locataires HLM bénéficiaires d'aides voient leur taux d'effort ramené de 21,8 % à 9,1 % et les 215 000 du secteur libre de 39,7 % à 24,5 %. Les locataires en meublé, hôtel et les sous-locataires restent les moins favorisés, mais les aides ramènent le taux d'effort à un niveau plus acceptable : de 58,9 % à 33,5%<sup>(3)</sup>. Après avoir perçu ces aides, il leur reste seulement moins de 500 €, en moyenne, pour vivre pendant un mois.

En plus du loyer, plus des trois quarts des ménages locataires paient des charges collectives. Elles sont plus importantes dans le parc HLM que dans le secteur libre (138 euros contre 95 euros). En incluant les charges, le taux d'effort des ménages concernés augmente d'environ 8 points contre 5 points dans le secteur libre.

Pour les accédants, le montant des remboursements est fortement lié à la conjoncture immobilière au moment de l'achat des logements. Ainsi, les accédants ayant acheté pendant la période de baisse des prix suite à l'éclatement de la bulle immobilière au début des années 1990 ont les remboursements les moins élevés. A l'inverse, depuis le début des années 2000, les prix des logements ont connu une forte hausse. Les accédants récents, c'est-à-dire ceux ayant acquis leur logement depuis moins de 4 ans, l'ont ainsi payé, en moyenne, 251 000 € en 2006 soit une augmentation de 47 % par rapport au prix payé par les accédants récents de 2002 et de 75 % par rapport à ceux de 1996.

Pour autant, le nombre d'accédants récents en Île-de-France en 2006 (416 000) n'a que

(3) Les acteurs de l'immobilier considèrent qu'au-delà de 33 %, le taux d'effort est difficilement soutenable par le ménage.

très faiblement diminué par rapport à celui de 2002 (419 000). De plus, la part de l'emprunt dans le montant total de l'achat (61 %) reste stable par rapport à 2002. Face à la hausse des prix, les ménages accédants ont, en effet, accru leur apport personnel (+ 47 % en moyenne entre 2002 et 2006). Cette hausse s'explique notamment par une part plus importante de ménages aisés mais aussi par la baisse du nombre de primo accédants (234 000 en 2006 contre 261 000 en 2002). Chez ceux-ci, le montant moyen de l'apport est plus faible que chez les ménages déjà propriétaires. Ces derniers financent souvent, en effet, l'achat de leur nouveau logement par la revente du précédent. La baisse des taux d'intérêt jusqu'en 2005 conjuguée à des montages financiers plus sophistiqués n'a permis d'amortir qu'une partie de la hausse du montant des emprunts. Les ménages accédants ont dû aussi étaler leurs remboursements



### 3 - Les Franciliens dépensent un euro sur cinq pour rembourser leurs prêts immobiliers ou payer un loyer

	Accédants			Locataires						
	Accédants anciens (avant 2002)	Accédants récents (2002-2006)	Total	HLM	Loi de 1948	Social non-HLM	Loyer libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Taux d'effort brut	18,4	23,0	20,4	16,0	18,2	19,8	23,9	20,0	36,3	20,4
Taux d'effort brut avec charges	23,1	27,8	25,1	24,3	24,0	25,3	29,3	26,5	43,9	27,2
Effectif	548 377	416 158	964 535	1 118 977	45 670	86 110	969 827	2 220 584	111 930	2 332 514

Note de lecture : le taux d'effort brut est la part du revenu moyen que le ménage consacre à son loyer hors charges locatives et hors aides au logement.  
Source : Insee, enquête nationale logement 2006.



dans le temps. La durée moyenne des prêts est ainsi passée de 15 ans en 2002 à 18 ans en 2006. Finalement, les accédants récents de 2006 acquittent des remboursements mensuels plus élevés : 1 030 € en moyenne en 2006, contre 830 € en 2002. Par ailleurs, le prix d'achat moyen de leur logement a augmenté plus vite que leurs ressources financières : il représente 4,7 années de revenu en 2006 contre 3,5 années il y a 15 ans. Leur taux d'effort brut atteint 23 % en 2006, soit le même niveau qu'en 1992 (22,7 %).

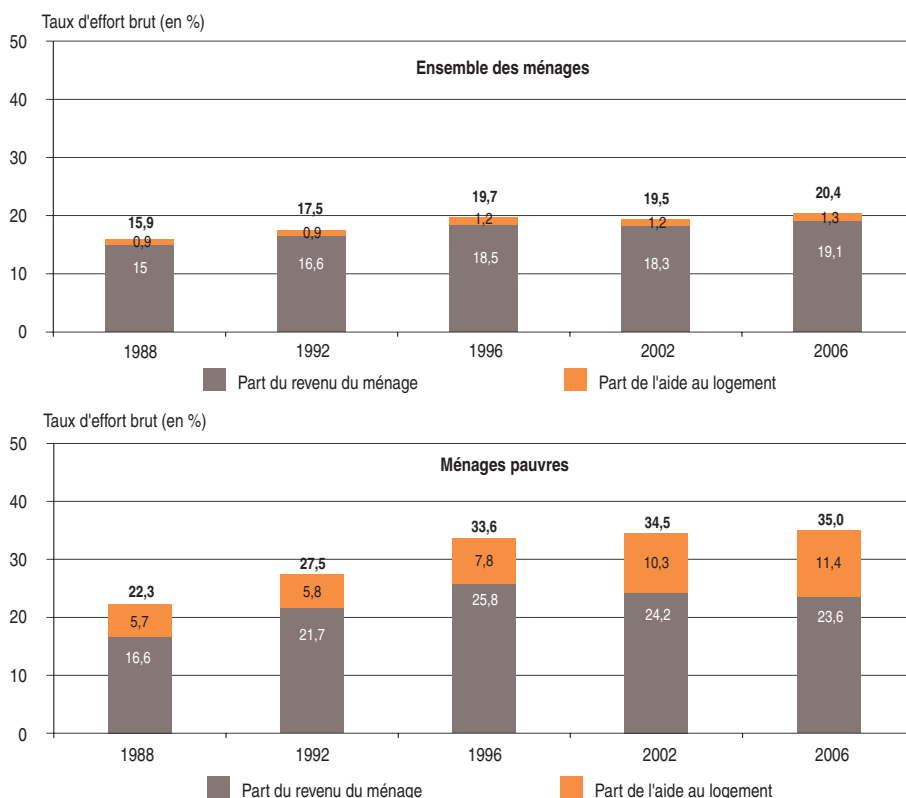
Au-delà des remboursements d'emprunts, la dépense de logement des accédants inclut également les dépenses liées au chauffage, à la consommation d'eau et les autres charges de copropriété. En moyenne, le taux d'effort augmente de près de 5 points si l'on cumule l'ensemble des dépenses de logement.

### Une situation particulièrement difficile pour les ménages modestes

Entre 1988 et 2006, les revenus des 989 000 ménages vivant en dessous du seuil de bas revenu régional<sup>(4)</sup> ont augmenté moins vite que ceux des autres ménages. Le revenu moyen par unité de consommation (U.C.) des

(4) Il s'agit des ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur à 40 % du revenu médian francilien, soit moins de 1 012 € par mois par unité de consommation.

#### 4 - Le taux d'effort augmente plus pour les ménages pauvres que pour les autres



Source : Insee, enquêtes nationales logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

ménages pauvres est passé de 467 € en 1988 à 701 € en 2006. En 2006, il est trois fois moins élevé que celui de l'ensemble des ménages contre 2,7 fois en 1988. La part des ressources consacrées au logement est de plus en plus importante. En 2006, le taux d'effort brut des ménages à bas revenus atteint 35 % contre 22,3 % en 1988<sup>(5)</sup> (figure 4).

La généralisation des aides au logement à toutes les catégories de ménages sous la seule condition de ressources n'a amorti qu'une partie de la hausse du coût du logement et le taux d'effort net, après déduction des aides, continue à augmenter. Il est passé de 16,6 % en 1988 à 23,6 % en 2006.

Au cours des vingt dernières années, le parc « social de fait », qui jouait un rôle important dans l'accueil des ménages pauvres, a fortement regressé. Ce rôle s'est donc reporté en grande partie sur les parcs HLM et locatif libre.

En 2006, le parc HLM loge 38 % des ménages pauvres, contre 32 % en 1988. Globale-

(5) Taux d'effort calculé pour les 754 000 ménages ayant un remboursement d'emprunt ou un loyer.

ment, le rôle d'accueil des ménages pauvres dévolu au parc HLM semble se développer. Alors que le taux de pauvreté est stable au niveau régional, le taux de pauvreté dans ce secteur est passé de 26 % en 1988 à 34 % en 2006. Cependant, faute de places suffisantes en HLM, les ménages à bas revenus se tournent de plus en plus vers le secteur locatif libre. 24 % des ménages franciliens à bas revenus vivent ainsi dans le secteur libre en 2006 contre 15 % en 1988, faisant passer le taux de pauvreté dans ce secteur de 19 % à 24 %.

Leurs conditions d'occupation du logement sont aussi moins bonnes que celles des autres ménages. En 2006, 40 % des ménages à bas revenus vivent dans un logement surpeuplé, contre 19 % pour l'ensemble des ménages.

Le surpeuplement touche particulièrement les locataires du secteur libre (53 %). Plus jeunes et ne disposant que de revenus modestes, les ménages pauvres sont fréquemment locataires de logements plus petits que les autres ménages. Ils sont également encore 4,6 % à vivre dans un logement sans

## 5 - Les locataires HLM sont dans leur logement depuis 2 fois plus longtemps que ceux du secteur libre

Part des ménages ayant emménagé selon le statut d'occupation (en %)		1984	1988	1992	1996	2002	2006
Depuis moins de 4 ans	Locataires HLM	38,7	37,8	32,2	35,7	37,0	28,5
	Locataires du secteur libre (a)	56,4	55,8	58,8	61,7	63,0	55,1
	Propriétaires	20,7	21,9	19,6	18,8	23,5	21,2
	Ensemble des ménages	34,6	35,0	33,4	34,0	36,8	31,4
Durées d'occupation (en années)	Locataires HLM	8,3	9,0	10,2	10,1	10,7	13,1
	Locataires du secteur libre (a)	5,4	5,7	5,4	5,3	5,0	6,5
	Propriétaires	14,1	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5
	Ensemble des ménages	10,9	10,9	11,4	11,7	11,7	13,2

(a) y compris les secteurs de la sous-location, des meublés et des hôtels.

Source : Insee, enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

confort<sup>(6)</sup> en 2006, soit trois fois plus que l'ensemble des ménages franciliens. Un ménage pauvre sur deux seulement juge satisfaisantes ses conditions de logement, contre sept sur dix pour l'ensemble des ménages.

### Le parc social a perdu sa fonction d'étape dans le parcours résidentiel des Franciliens

Entre 1984 et 2006, la mobilité résidentielle a baissé de 3,2 points<sup>(7)</sup> (figure 5). Cette diminution concerne surtout le secteur locatif social où elle a baissé de 10,2 points. En effet, entre 1984 et 2006, il est devenu plus difficile pour un ménage à faibles ressources d'acheter ou de louer dans le secteur libre. Les ménages modestes sont ainsi plus fréquemment captifs de leur logement HLM. En 20 ans, le parc social francilien a donc perdu en partie sa fonction de parc de transition ou d'étape dans le parcours résidentiel des ménages. La durée moyenne d'occupation d'un logement social est passée de 8,3 ans en 1984, à 13,1 ans en 2006, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (16,5 ans). En 2006, le parc social, au même titre que le parc occupé en propriété, accueille donc des installations souvent définitives.

(6) Logement ne disposant pas des équipements sanitaires de base : eau courante, douche ou baignoire, W.-C. à l'intérieur du logement.

(7) La baisse du niveau de la construction observée depuis le début des années 1980 a également contribué à la baisse de la mobilité. En effet, l'entrée dans un logement neuf libère en amont, dans la majorité des cas, un logement ancien. En 1984, 12 % des emménagés récents s'installaient dans le parc neuf. Depuis 2002, cette fraction est inférieure à 9 %.

Dans le parc locatif libre, la mobilité s'est maintenue (- 1,3 point). Ce parc conserve un rôle majeur dans la mobilité des Franciliens : il accueille 40 % des emménagés récents dans le parc principal, et parmi ces derniers, deux tiers de ceux qui viennent de province (soit 200 000 ménages sur les 317 000 ménages qui résidaient quatre ans auparavant en province). Le parc libre accueille cependant moins de jeunes couples et de plus en plus de ménages modestes. Entre 1984 et 2006, la part des jeunes ménages comprenant moins de deux actifs est ainsi passée de 57 % à 67 %. La part des étudiants<sup>(8)</sup> parmi les emménagés récents de moins de 30 ans est, quant à elle, passée de 8 % à 21 %. En raison d'une demande toujours supérieure à l'offre,

(8) Part des ménages dont la personne de référence est étudiante.

le niveau des loyers dans ce secteur augmente à un rythme plus rapide que celui des ressources des occupants (+ 139 % de hausse pour le niveau des loyers contre + 52 % seulement pour les revenus).

### La propriété : une offre qui se développe pour des ménages de plus en plus aisés

La mobilité dans le parc occupé en propriété est restée stable. Cependant, du fait de son développement (en volume) au cours des vingt dernières années, ce parc joue désormais un rôle plus important dans l'ensemble de la mobilité résidentielle : sur 100 logements libérés, 33 sont issus du secteur de la propriété en 2006, contre 24 en 1984. Il reste,



comme en 1984, un parc d'installation définitive ou quasi-définitive. On y retrouve des ménages âgés de plus de 50 ans, vivant en couple, qui ont des ressources élevées et ne souhaitent pas déménager car leur logement correspond à leurs attentes. Les propriétaires sont ainsi plus souvent satisfaits de leur logement que les locataires (83 % contre 53 % de locataires satisfaits). Ils disposent, en moyenne, d'une surface de 95 m<sup>2</sup>, soit 40 m<sup>2</sup> par personne contre 27 m<sup>2</sup> par personne pour les locataires du secteur HLM et 26 m<sup>2</sup> pour ceux du secteur locatif libre. Ils ne sont que 8 % à vivre dans un logement surpeuplé, contre 29 % de locataires.

Ce parc accueille de plus en plus de ménages aisés. En 2006, les cadres sont ainsi, en proportion, deux fois plus nombreux parmi les propriétaires récents qu'en moyenne régionale (47 % contre 24 %), alors qu'en 1984, l'écart n'était que de huit points. De même,

toujours parmi les accédants récents, ce parc compte aujourd'hui un plus grand nombre de ménages biactifs qu'auparavant (67 % en 2006 contre 64 % en 1984). A l'inverse, les accédants aidés ne représentent plus en 2006 que 7 % du total des accédants (soit 27 000), contre 59 % en 1973 (65 000).

Aussi, entre 1984 et 2006, malgré la très forte hausse des prix des logements au cours de la dernière décennie, les taux d'effort des ménages ayant acheté leur logement récemment sont peu différents.



#### Direction de la publication

François Dugeny, directeur général de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAU îdF)  
Sylvie Marchand, directrice régionale de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)  
Jean-Claude Ruyschaert, préfet, directeur régional de l'Équipement d'Île-de-France (Dreif)

#### Conseil technique

Jean-Yves Boisseleau, chef du groupe Études et stratégies du logement à la division de l'habitat et de la rénovation urbaine de la Dreif  
Christine Corbillé, directrice du département Démographie, habitat, équipement et gestion locale de l'IAU îdF  
Laurence Jaluzot puis Guillemette Buisson, chef de la division Démographie et politiques sociales de l'Insee

#### Rédaction

Guillemette Buisson, Rémi Charrier (Insee)

Création maquette : Elodie Beaugendre (IAU îdF)

Mise en page maquette : Nathalie Droux, Laure Omont (Insee)

Secrétariat de rédaction : Françoise Beauvils (Insee)

Photothèque : Linda Gallet, Aurélie Lacouchie, Claire Galopin (IAU îdF)

Impression : Colorteam

Crédits photographiques : J.-C. Bardot/le bar Floral/Région Île-de-France, P. Thiot/IAU îdF, Phovoir/Insee, J.-C. Pattacini/Urba Images/IAU îdF, L. Reynaert/IAU îdF

Rapport, données et synthèse disponibles sur :

[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)  
[www.ile-de-france.equipement.gouv.fr](http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr)  
[www.insee.fr/ile-de-france](http://www.insee.fr/ile-de-france)

© IAU îdF, Insee, Dreif, septembre 2009