

# Le logement en Île-de-France

Principaux enseignements de l' Enquête Nationale Logement 2006



*Paris Métropole*  
*Commission logement*

*23 octobre 2009*

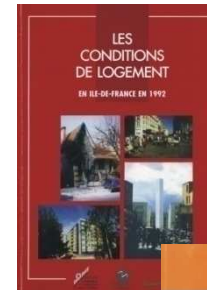
# Les conditions de logement en Île-de-France... au fil des éditions : un partenariat de longue durée entre l'IAU île-de-France, l'Insee et la DREIF



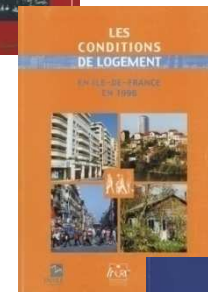
1973



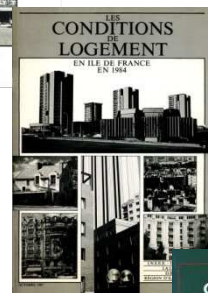
1978



1992



1996



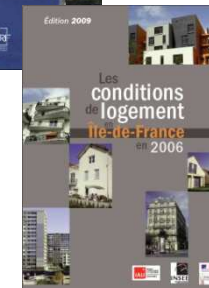
1984



2002



1988



2006

## L'ENL : des résultats très détaillés

- Les conditions de logement des Franciliens **en 2006**
- Évolutions sur **longue période : tendances et ruptures**
- Résultats à des **niveaux géographiques fins**  
(Petite couronne, Grande couronne, départements)
- **Comparaisons** : France métropolitaine, grandes agglomérations (plus de 200 000 habitants)

## 5,3 millions de logements en 2006 pour 11,5 millions d'habitants

- 92 % de résidences principales en IDF
  - 84 % en France métropolitaine
  - 86 % à Paris
  
- La vacance diminue : 5,7 % des logements
  - la plus faible proportion depuis 1973
  - la vacance de « rotation » se réduit avec les tensions du marché
  - Paris : une vacance plus élevée (8,3 % à Paris)
  
- 39 % du parc en Grande couronne, 25 % à Paris
  - 35 % et 28% respectivement en 1984
  - part stable en Petite couronne : 36 %

## Une tendance longue : la baisse de la construction

Période	Construction annuelle moyenne de résidences principales
1975-1978	71 000
1981-1984	43 000
1985-1988	39 000
1989-1992	49 000
1993-1996	47 000
1998-2001	37 000
<b>2002-2006</b>	<b>31 000</b>

55 % des constructions neuves en Grande couronne

# Des besoins en logements toujours très importants

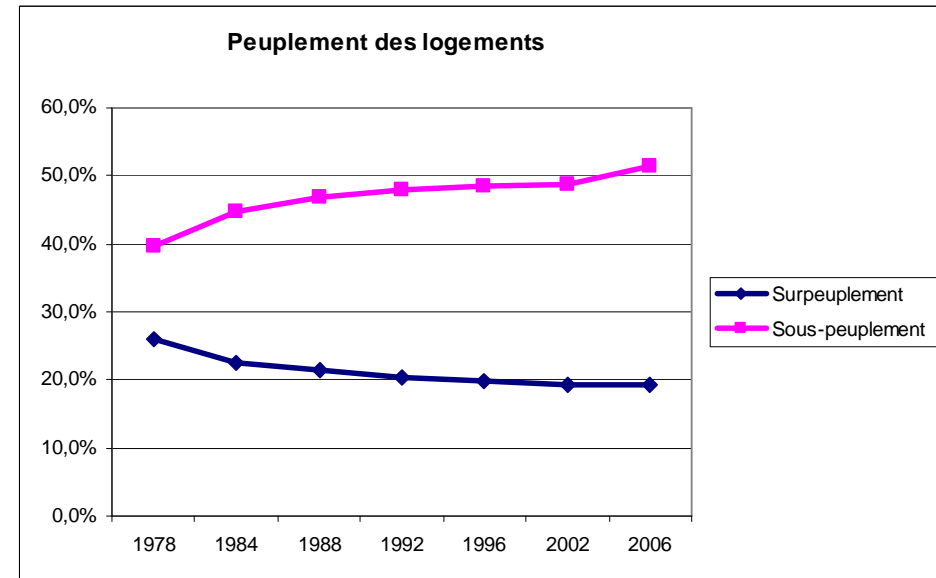
- Évolution de la population :
  - 70 000 personnes par an depuis le début des années 2000
- Évolutions socio-démographiques
  - départ des enfants, séparations, vieillissement ...
- Des souhaits de mobilité
  - pour améliorer les conditions de logement, avoir plus d'espace, accéder à la propriété...

# L'espace et le confort progressent

- Le renouvellement du parc donne plus d'espace aux franciliens

	Nombre moyen de pièces des RP en Ile-de-France
2006	3,4
1984	3,2
1973	3,0

- Mais surpeuplement et sous-peuplement coexistent

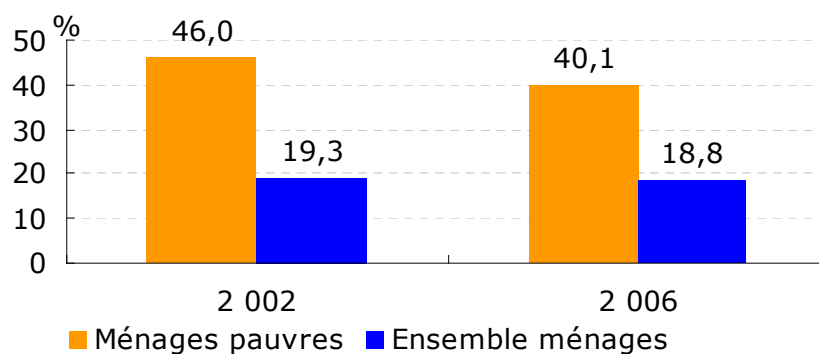


# L'espace et le confort progressent

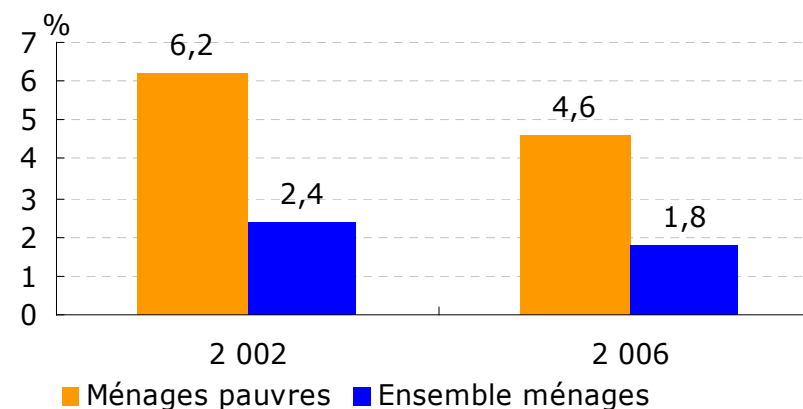
- Les logements sans aucun confort ont pratiquement disparu : moins de 2 % du parc
  
- Des critères plus qualitatifs
  - 38 % des résidences principales de qualité moyenne ou mauvaise
  - principal défaut : l'humidité due à une mauvaise ventilation (21 % des logements)

# Mais des conditions d'occupation difficiles pour les ménages pauvres

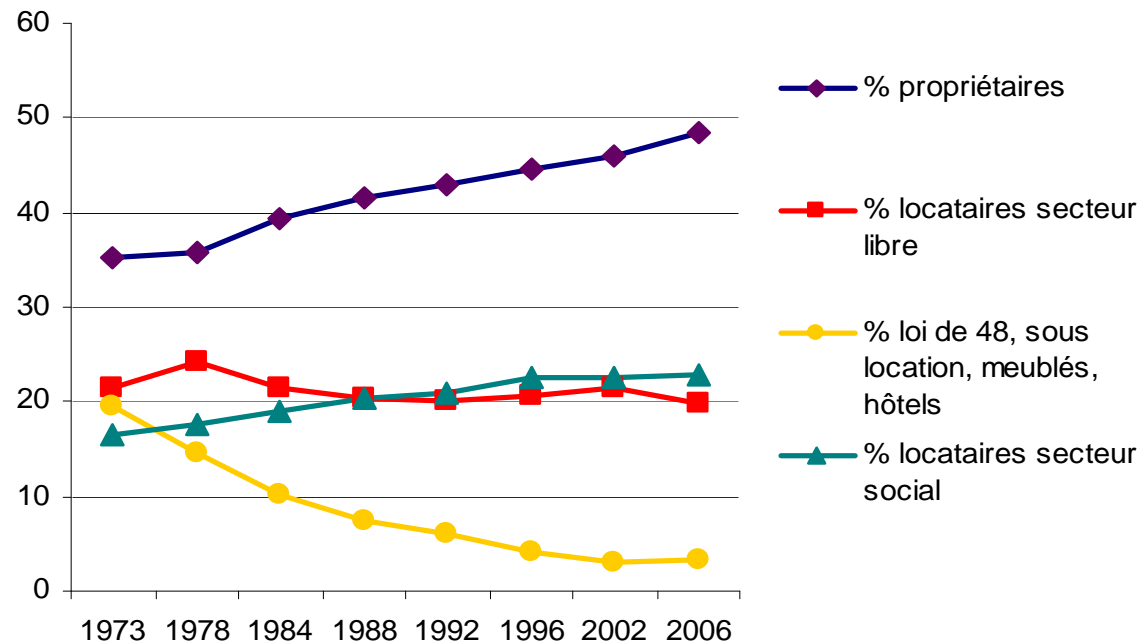
Ménages en situation de surpeuplement



Ménages en situation d'inconfort



## Une tendance longue : forte progression du nombre de propriétaires

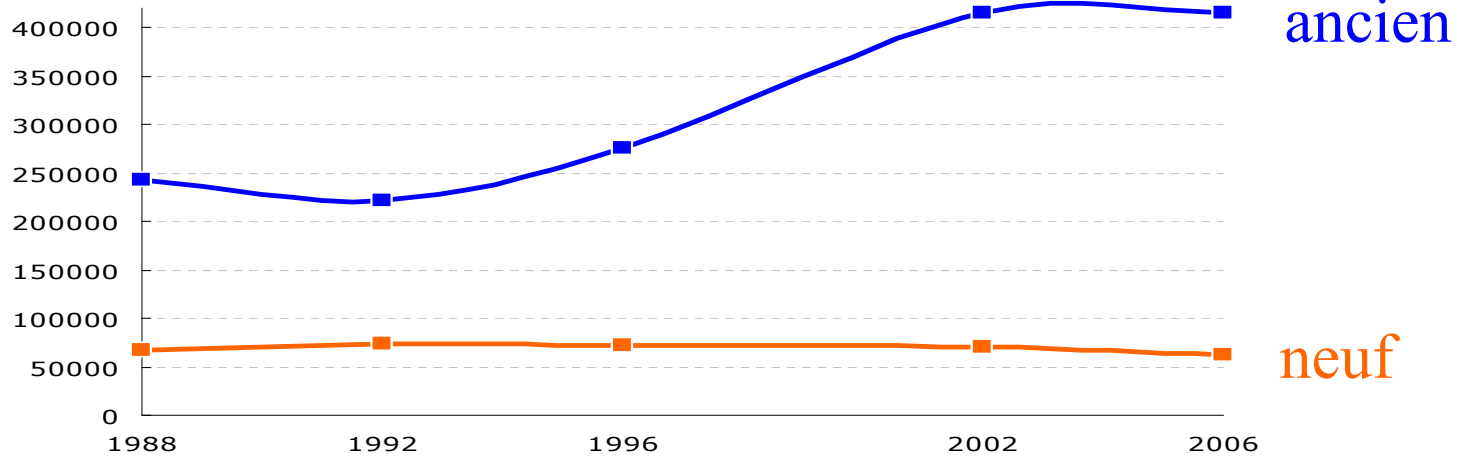


Le nombre de propriétaires (2,4 millions) a doublé depuis les années soixante-dix. Celui des locataires du parc social également.

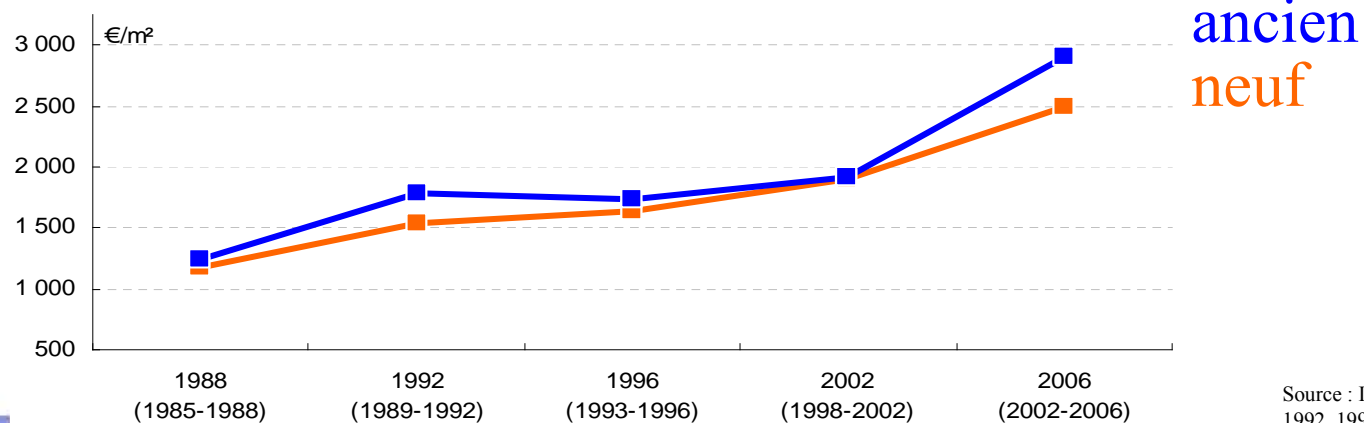
Le nombre de locataires progresse de 25 % dans le secteur libre mais disparaît progressivement dans les secteurs précaires

# Des acquisitions en hausse qui se réalisent essentiellement (à 90%) dans l'ancien

Evolution du nombre d'acquisitions récentes dans le neuf et l'ancien entre 1988 et 2006

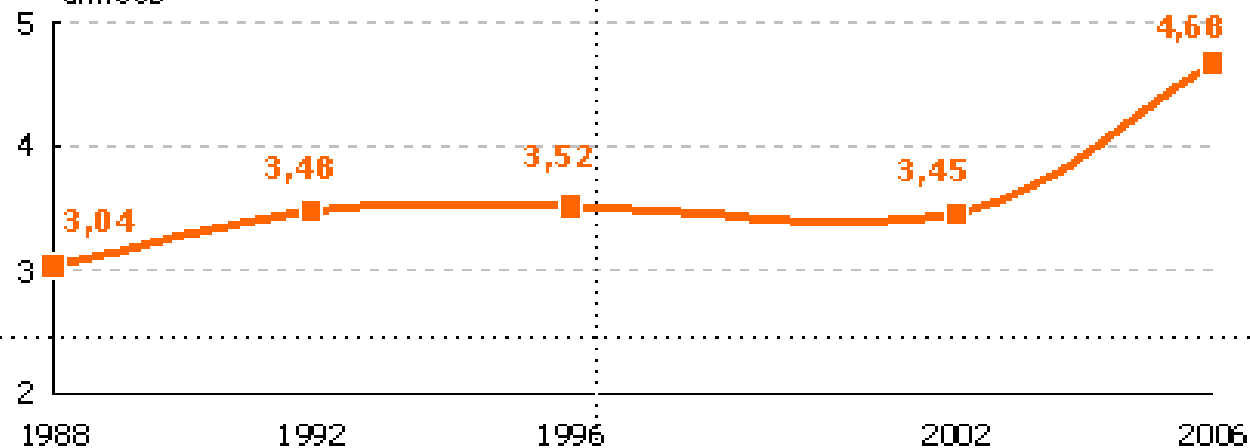


Prix moyen au m<sup>2</sup> des acquisitions récentes (en euros courants)



# Comment les ménages accédants récents ont-ils financé leur logement en 2006 ?

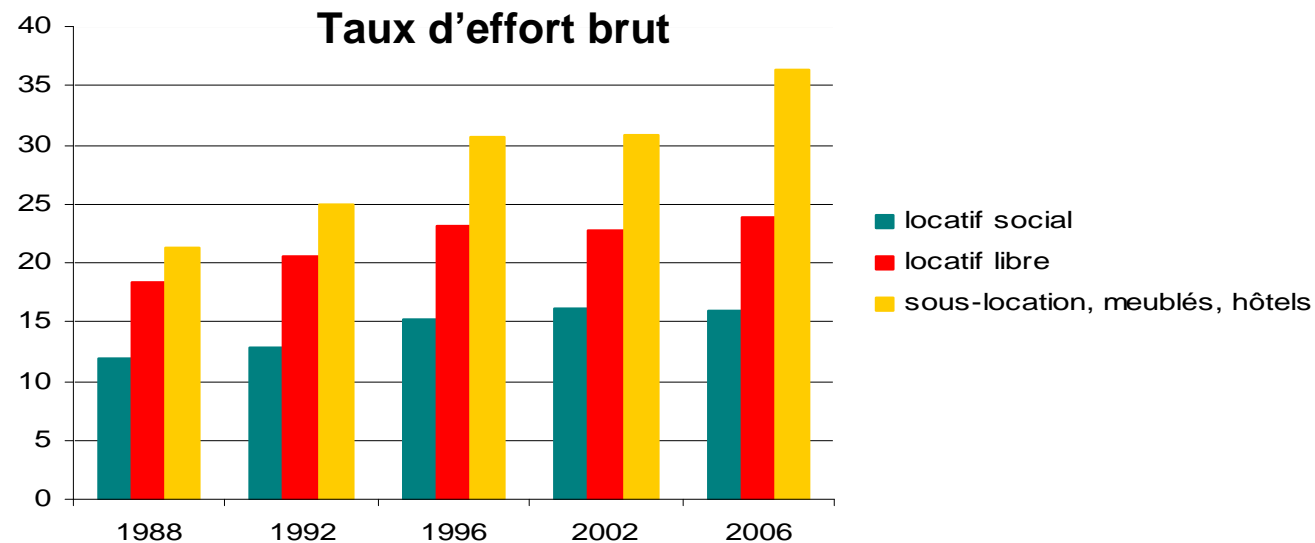
Evolution des prix des logements en années de revenus en Île-de-France entre 1988 et 2006



Source : Insee - ENL 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006

- **Plus d'apport personnel** : 65 600 € en 2002, 97 300 € en 2006
- **Hausse des remboursements d'emprunts** : 826 €/mois en 2002, 1029 €/mois en 2006
- **Diminution des taux d'intérêts / Allongement de la durée des emprunts**
- **Augmentation du taux d'effort** : 20 % en 2002, 23 % en 2006

# Les locataires du secteur privé consacrent plus du quart de leur revenu à leur loyer

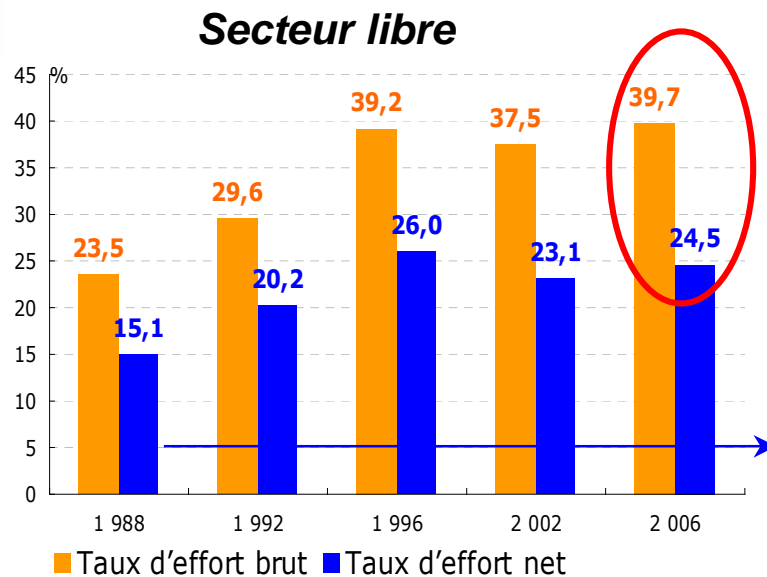


Des « reste à vivre » (revenus moins loyers) qui établissent une autre hiérarchie :

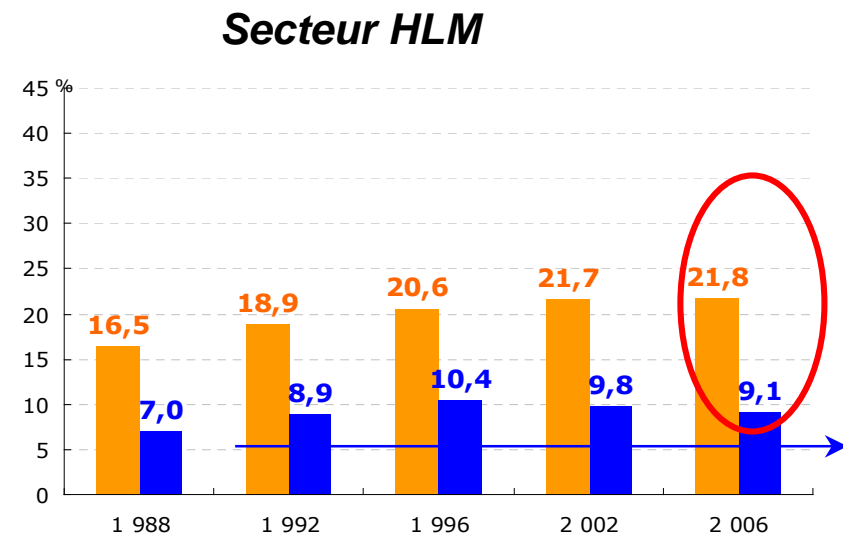
- **843 € dans la sous location**
- **1 836 € dans le secteur social HLM**
- **2 021 € dans le secteur libre**

# Quel impact des aides au logement pour les bénéficiaires ?

- 1/3 des locataires HLM bénéficient d'une aide, 1/4 dans le secteur libre
- des aides plus efficaces dans le secteur HLM (baisse du taux d'effort de 60 %, et de 40 % dans le secteur libre)



TEN : + 9,4 points  
entre 1988 et 2006



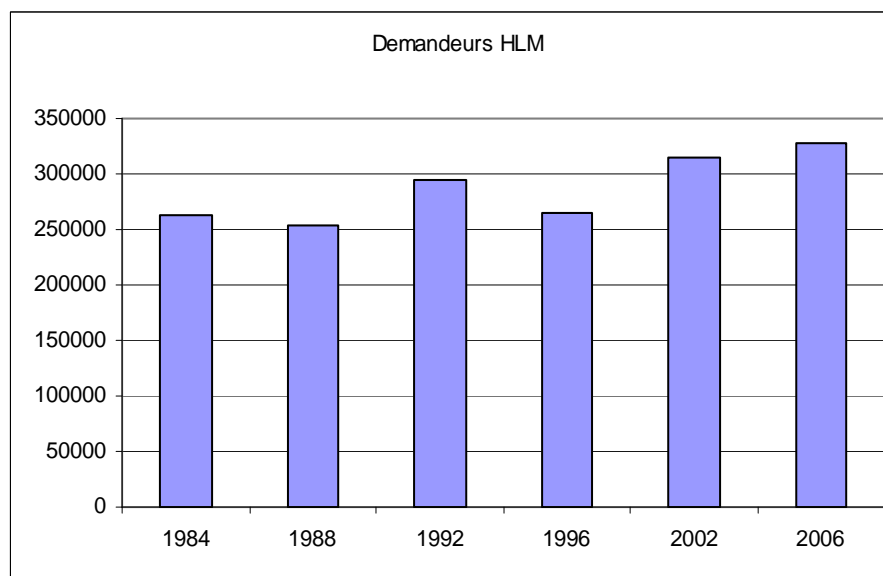
TEN : + 2,1 points  
entre 1988 et 2006

# Un nombre croissant de demandeurs de logements sociaux

Accroissement du nombre de demandeurs HLM

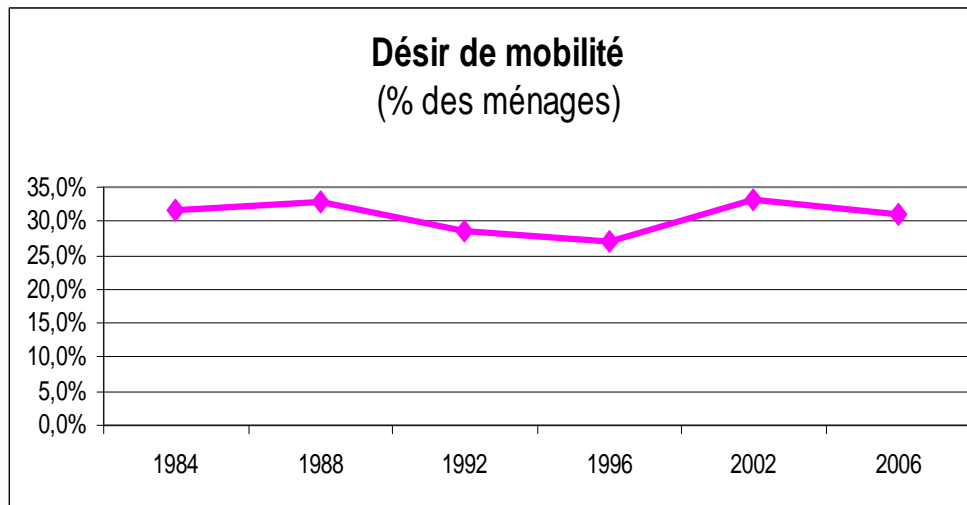
en dépit d'un parc accru (+42%)

durée moyenne d'occupation passant de 8 à 13 ans sur cette période



## Un désir de mobilité qui reste vif ...

**Pour les Franciliens, un désir de mobilité qui reste vif (plus de 31%, comme il y a 20 ans)**



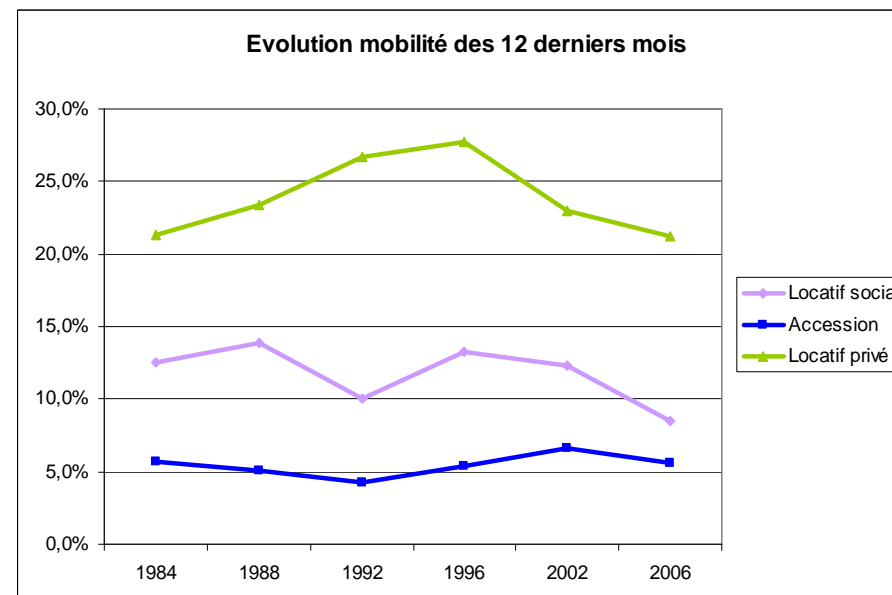
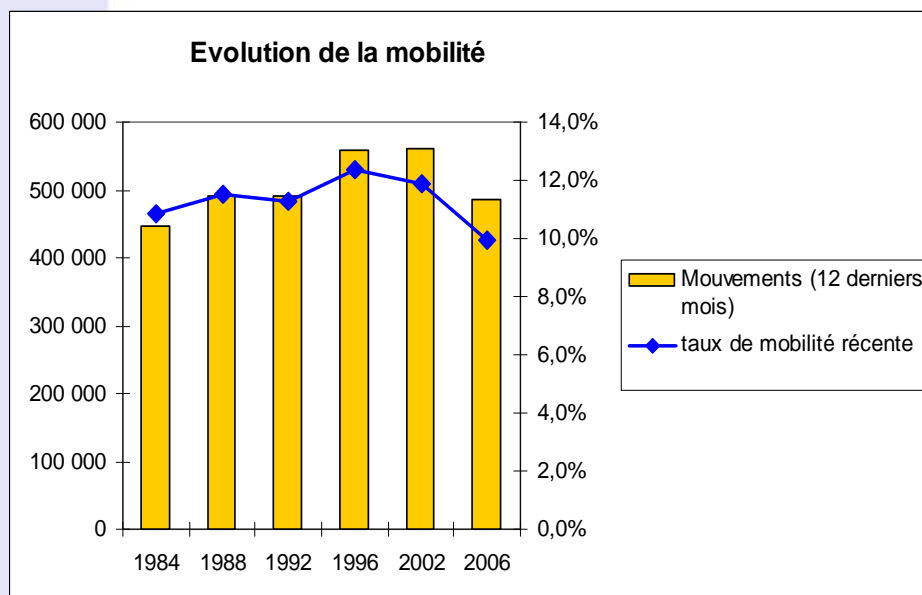
- Pourtant, 75% d'entre eux sont satisfaits de leurs conditions de logement
- Un sur deux souhaite devenir propriétaire

**Chaque année, 1 logement sur 10 change d'occupant**

...soit près de 485 000 au cours de la dernière année (10 %)

# ... mais une rupture : la mobilité résidentielle marque le pas

## › La mobilité récente

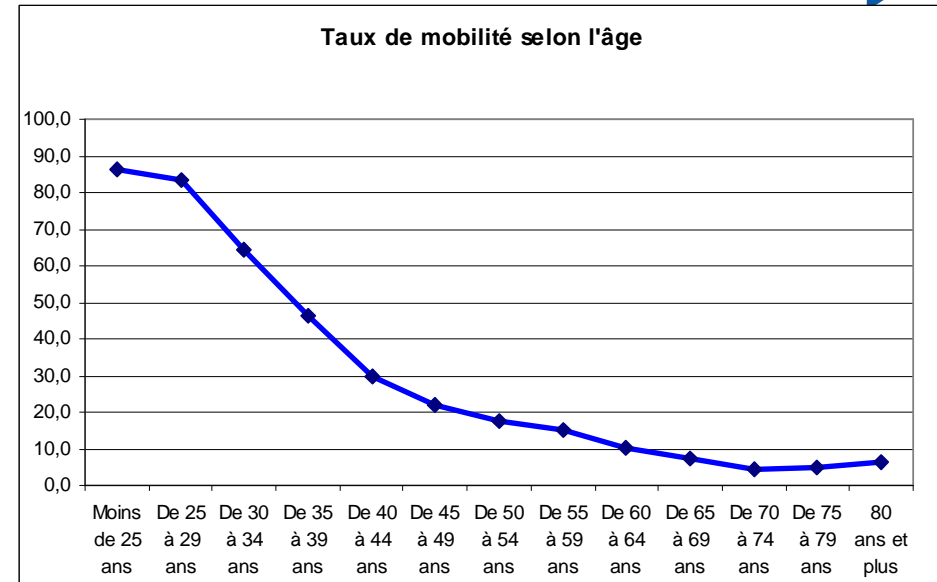


# Motifs et moteurs de la mobilité résidentielle

**Une mobilité des ménages très liée à l'âge et aux étapes de la vie**

**De multiples motifs à l'origine de ces déménagements**

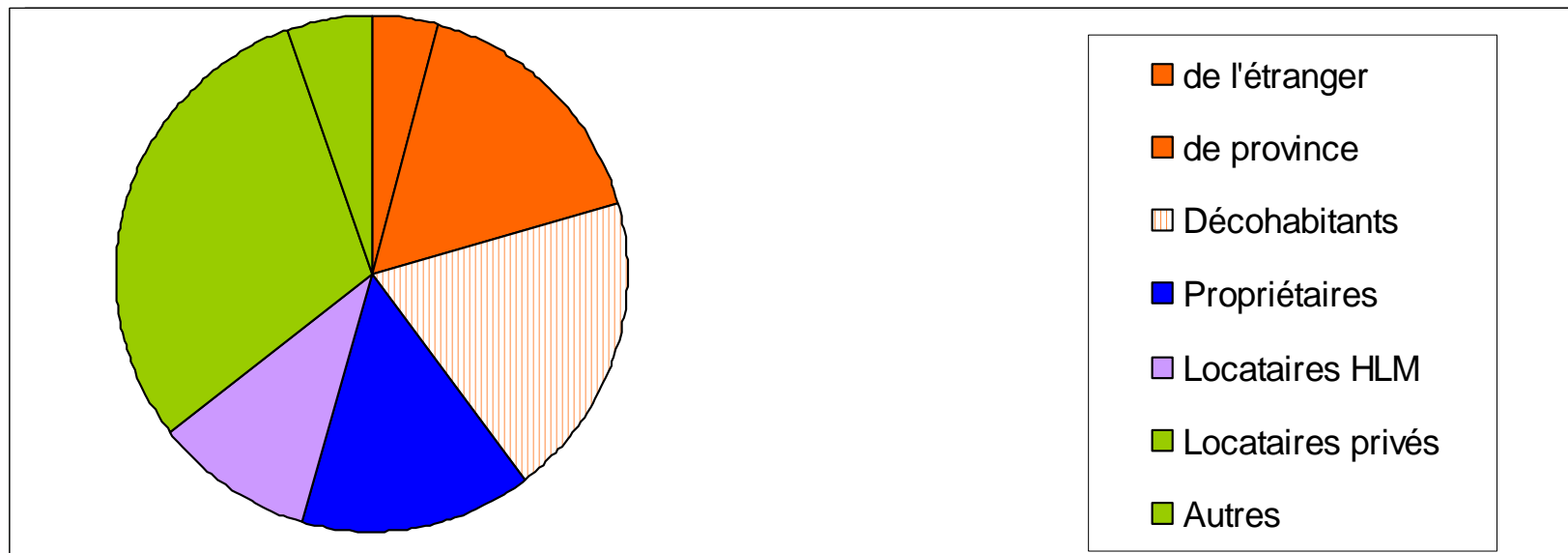
- Arrivée en Île-de France
- Départ du domicile parental
- Événement familial  
(union, naissance, séparation, décès...)
- Mouvement professionnel
- Choix patrimonial
- Mais surtout... **le besoin d'espace**



# La mobilité au sein du parc immobilier

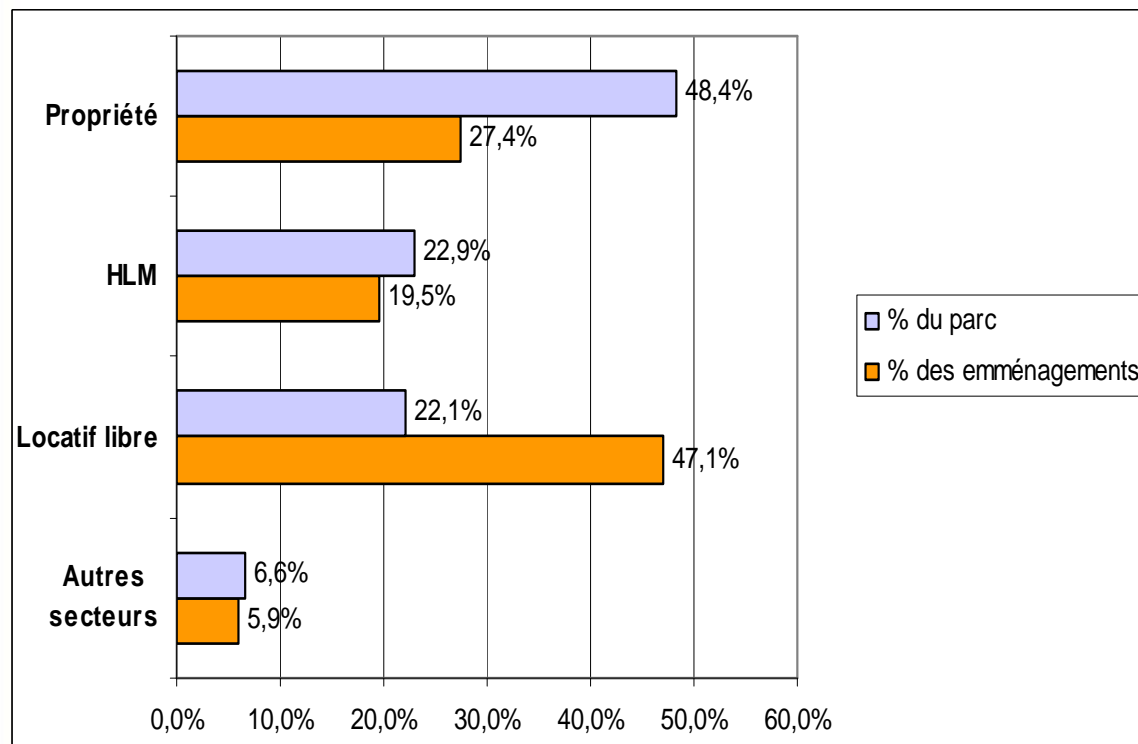
## › D'où viennent ces nouveaux emménagés ?

- › 21% viennent de province ou de l'étranger
- › 19% sont des « décohabitants »
- › 60% changent de logement au sein de la région



# La mobilité au sein du parc immobilier

- › D'où viennent et où vont ces nouveaux emménagés ?
- › La contribution de chaque secteur du parc à la mobilité



230 000 dans le parc locatif libre (taux de 20 %)

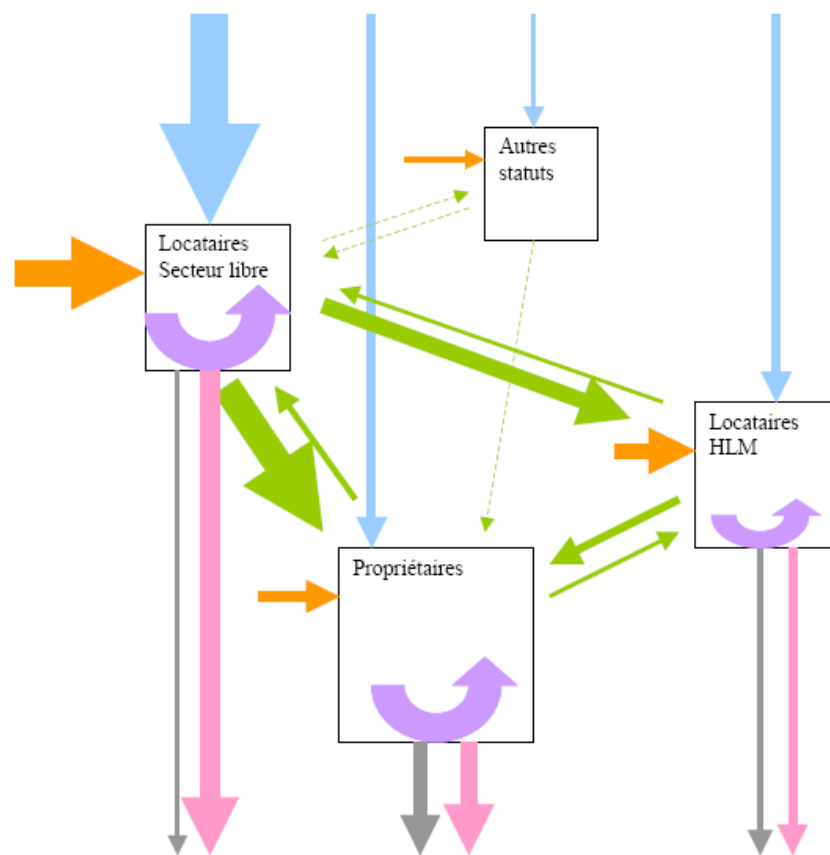
133 000 en accession (taux de 5,5 %)

95 000 dans le secteur HLM (taux de 8,5 %)

30 000 dans les autres secteurs

# La mobilité au sein du parc immobilier

› Synthèse des mouvements ... et évolutions en 20 ans



1984 - 2006

Population	+ 8%
Parc	+19%
Emménagements	+ 8%
<b>Arrivées</b>	<b>- 5%</b>
<b>Décohabitants</b>	<b>- 9%</b>
<b>Sortants</b>	<b>- 3%</b>
<b>Mouvements internes entre secteurs</b>	<b>+ 21 %</b>