

1- Le portrait des ménages mobiles ou les différentes fonctions du parc de logements en 2006

L'ensemble des ménages

En 2006, **31,4 %** des occupants du parc principal ont changé de logement au cours des quatre années précédant la date d'enquête.

	Date d'emménagement des ménages selon le statut d'occupation en 2006			Durée d'occupation
	Au cours des 4 dernières années	Entre 4 et moins 8 ans	8 ans ou plus	Ensemble
Locataires loc. libre Effectif	596 119	197 445	288 192	1 081 756
En %	55,1	18,2	26,6	6,5 ans
Propriétaires Effectif	502 717	330 057	1 534 463	2 367 238
En %	21,2	13,9	64,8	16,5 ans
Locataires Hlm Effectif	318 920	212 794	587 263	1 118 977
En %	28,5	19,0	52,5	13,1 ans
Ensemble RIF Effectif	1 537 864	794 277	2 558 724	4 890 865
En %	31,4	16,2	52,3	13,2 ans

En 2006, la durée moyenne d'occupation dans le **secteur locatif libre** est de **6,5 ans**

C'est **2 fois** moins que pour les **propriétaires (16,5 ans)** et les locataires du **secteur social (13,1 ans)**.

Le parc locatif libre affiche la mobilité la plus élevée :
55 % des ménages sont installés depuis moins de 4 ans

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages du secteur locatif libre	Ensemble des ménages franciliens (PR)
Effectif	596 119	197 446	288 192	1 081 756	4 890 865
% ligne	55,1	18,3	26,6	100	/
Age de la PR	33,4	41,5	54,7	40,6	50,1
Revenu / ménage / mois (€)	2 344	2 648	2 787	2 517	3 131
Loyer / mois (€)	635	592	602	618	/
Taux d'effort brut (%)	27,1	22,3	21,6	24,6	/
Personne seule (%)	52	53	59	54	41
Bi-actifs (%)	37	33	25	33	37
Surface du logement (m ²)	46	47	54	48	76
Surpeuplement (%)	45	43	40	43	19
Désir changer de lgt (%)	53	61	44	52	31

C'est un parc qui propose une offre importante (près de 600 000 logts tous les 4 ans) d'installations provisoires pour les décohabitants, les ménages en début de parcours résidentiel ou en phase de transition

La moitié des 600 000 ménages installés récemment ont moins de 30 ans et vivent majoritairement seuls (période d'étude, d'entrée dans la vie active ou de célibat...)

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans			Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Ménages dont la PR a moins de 30 ans	Ménages dont la PR est âgée de 30 ans ou plus	Total	
Effectif	296 557	299 561	596 119	4 890 865
% ligne	27,4	27,7	55,1	/
Age de la PR	25,4	41,3	33,4	50,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 772	2 910	2 344	3 131
Loyer / mois (€)	555	714	635	/
Taux d'effort brut (%)	31,3	24,5	27,1	/

Bi-actifs (%)	33	40	37	37
Personne seule (%)	61	43	52	41
Surface du logement (m²)	38	54	46	76
Habitait chez les parents 4 ans auparavant (%)	58	19	38	27
Vivait en province 4 ans auparavant (%)	47	20	33	21
Etudiant (%)	21	0	11	2
Surpeuplement (%)	50	40	45	19

Les propriétaires

Le parc occupé en propriété affiche une mobilité moins élevée :

21% des ménages sont installés depuis moins de 4 ans

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages propriétaires	Ensemble des ménages franciliens (PR)
Effectif	502 718	330 057	1 534 463	2 367 238	4 890 865
% ligne	21,2	13,9	64,8	100	/
Age de la PR	41,3	46,9	61,3	55,1	50,1
Revenu / ménage / mois (€)	4 259	4 459	3 714	3 934	3 131
Remb. d'emprunt / mois (€)	1 028	686	158	374	/
Taux d'effort brut (%)	19,5	15,4	4,3	9,5	/
Cadre (%)	47	41	21	29	24
Bi-actifs (%)	61	53	31	41	37
Couple (%)	71	68	58	63	53
Surface du logement (m ²)	89	94	97	95	76
Surpeuplement (%)	6	8	6	6	19
Désir changer de lgt (%)	18	24	15	17	31
Habitait chez les parents 4 ans auparavant (%)	11	/	/	/	27

Toutefois, grâce à son poids et à la progression importante de ses effectifs, ce parc génère une offre abondante (plus de **500 000** logts tous les 4 ans) pour les ménages aisés en recherche d'une installation pérenne

Les locataires HLM

Le parc locatif HLM affiche aussi une mobilité moins élevée :
seuls **28 %** des ménages ont emménagé depuis moins de 4 ans

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages du secteur Hlm
Effectif	318 919	212 794	587 263	1 118 977
% ligne	28,5	19,0	52,5	100
Age de la PR	38,8	43,2	58	49,7
Surface du logement (m ²)	62	62	69	65
Revenu / ménage / mois (€)	2 085	2 179	2 242	2 185
Loyer / mois (€)	357	353	344	349
Taux d'effort brut (%)	17,1	16,2	15,3	16,0

Ensemble des ménages franciliens (PR)
4 890 865
/
50,1
76
3 131
/
/

En raison de son poids moindre et malgré une progression importante de ses effectifs, ce parc propose une offre plus faible de logements (près de 320 000 logts tous les 4 ans) pour les ménages modestes en recherche d'une installation plus définitive

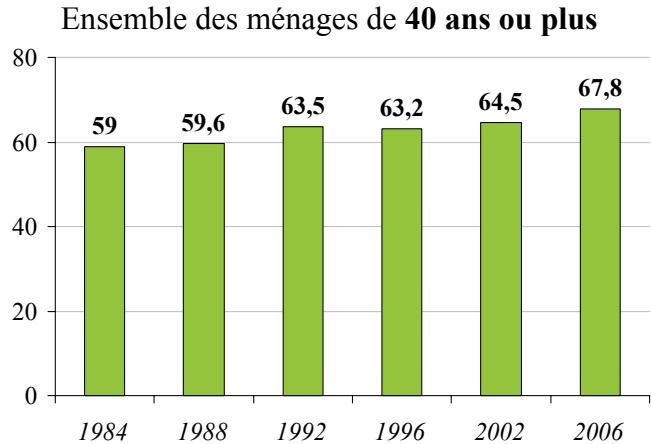
Employé-ouvrier (%)	59	50	37	45	27
Bi-actifs (%)	43	37	31	29	37
Couple (%)	53	49	43	47	53
Surpeuplement (%)	22	31	18	22	19
Désir changer de lgt (%)	50	55	28	40	31
Habitait chez les parents 4 ans auparavant (%)	30	/	/	/	27

2- L'évolution de la mobilité résidentielle au cours des vingt dernières années

Une mobilité en baisse, principalement dans le parc social,
devenu « refuge » des ménages modestes

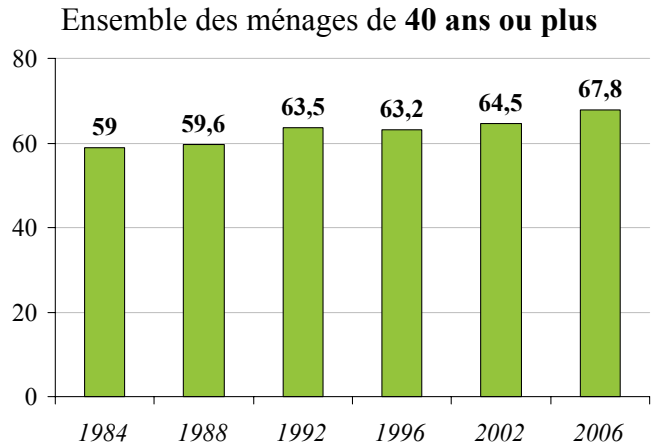
2.1 Quelques éléments d'évolution du contexte au cours de de la période 1984-2006

Une population en augmentation et qui vieillit



Conséquence sur la demande de logement :
**on ne demande pas le même logement
lorsque l'on a 25 ans, 40 ou 75 ans.**

Une population en augmentation et qui vieillit



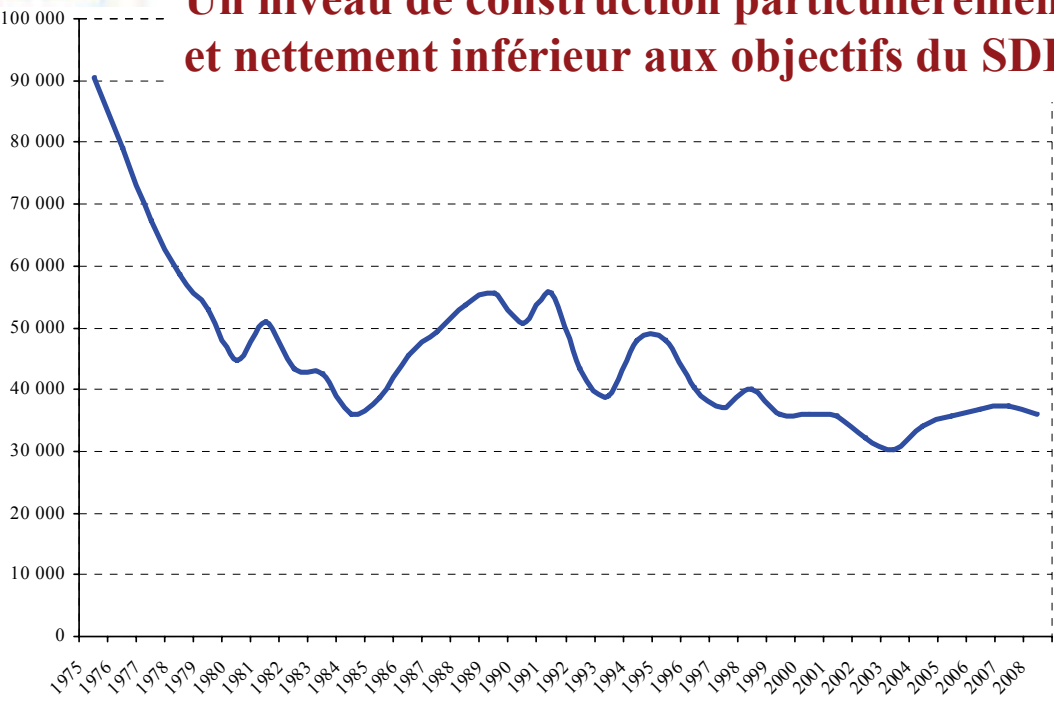
Conséquence sur la demande de logement :
**on ne demande pas le même logement
lorsque l'on a 25 ans, 40 ou 75 ans.**

Un desserrement qui se poursuit

	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Ensemble	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783
Taille des ménages	2,52	2,49	2,47	2,47	2,40	2,29	- 0.23 pers.
Personnes seules	1 282 610	1 375 252	1 499 234	1 529 464	1 742 442	1 950 872	+ 668 262
En %	31,2	32,3	34,3	33,8	36,9	39,9	+ 9 pts
Couples sans enfant	1 027 728	1 096 248	1 081 070	1 143 810	1 167 110	1 123 399	95 671
En %	25,0	25,7	24,8	25,3	24,7	23,0	- 2 pts
Couples avec enfant(s)	1 551 512	1 503 749	1 500 863	1 540 227	1 467 189	1 457 118	- 94 394
En %	37,8	35,3	34,4	34,1	31,0	29,8	- 8 pts

Conséquence sur la
demande de logement :
**pour un même nombre
de personnes, il faut
plus de logements en
2006 qu'en 1984**

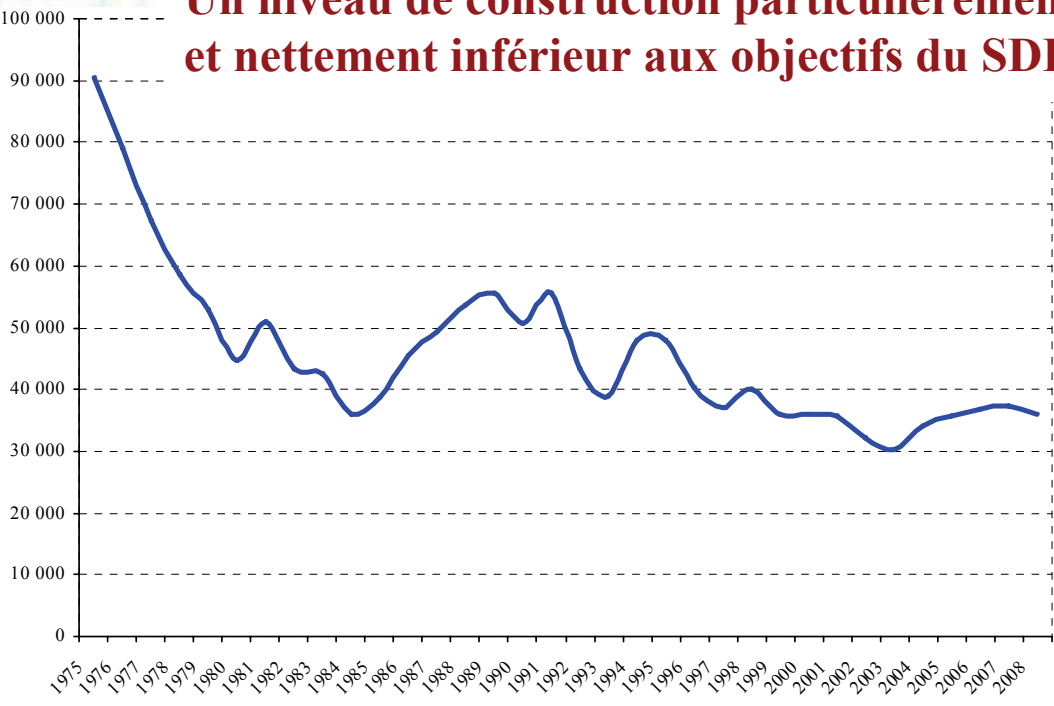
Un niveau de construction particulièrement bas depuis 10 ans (moins de 40 000 lgts /an) et nettement inférieur aux objectifs du SDRIF de 1994 (53 000 logts an)



Conséquences sur le marché immobilier : un marché qui se tend en raison d'un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande

Source DREIF – Sitadel, logements commencés

Un niveau de construction particulièrement bas depuis 10 ans (moins de 40 000 lgts /an) et nettement inférieur aux objectifs du SDRIF de 1994 (53 000 logts an)

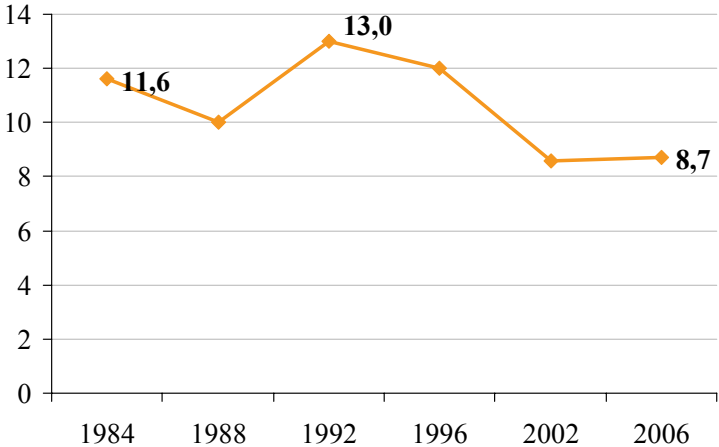


Conséquences sur le marché immobilier : **un marché qui se tend en raison d'un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande**

Source DREIF – Sitadel, logements commencés

Des emménagements moins nombreux dans le parc neuf

% Part des emménagés récents dans le neuf entre 1984 et 2006

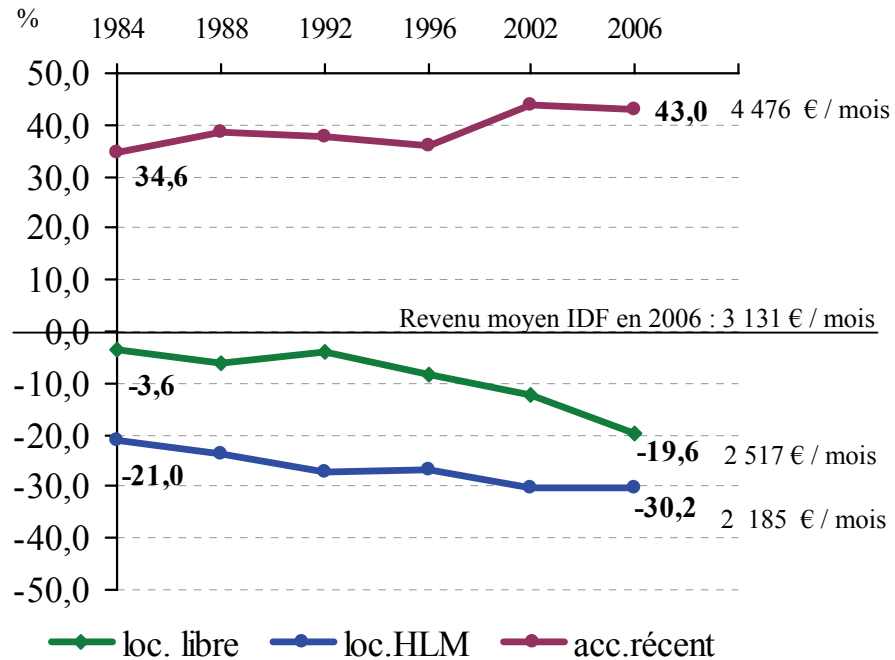


Conséquences le marché immobilier : **moins de logements anciens libérés et donc moins de mobilité**

Evolution de la dépense logement et des revenus des ménages entre 1984 et 2006

Des écarts de revenu qui se creusent entre propriétaires et locataires

Evolution du revenu par rapport au revenu moyen régional 1984- 2006

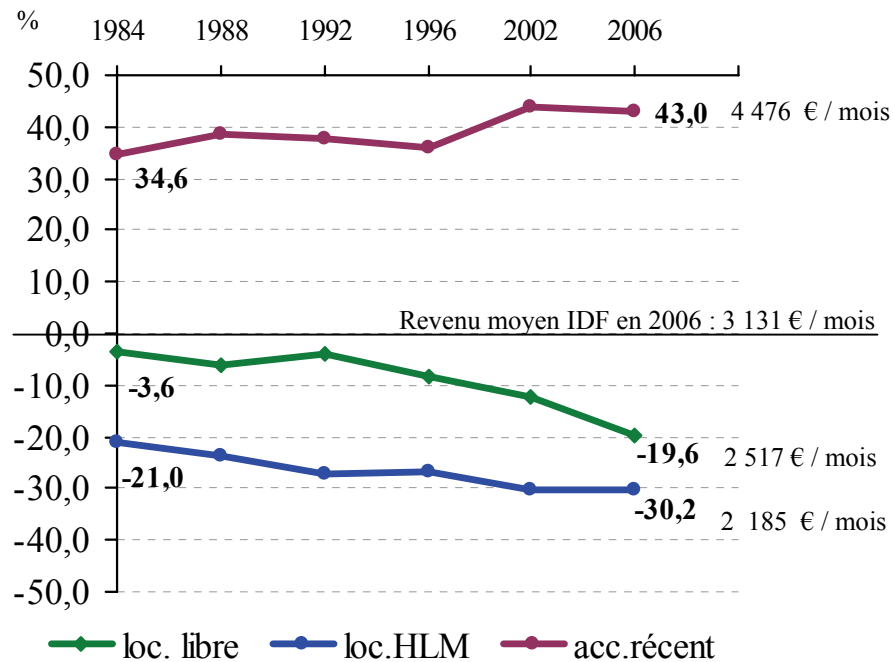


Evolution de la dépense logement et des revenus des ménages entre 1984 et 2006

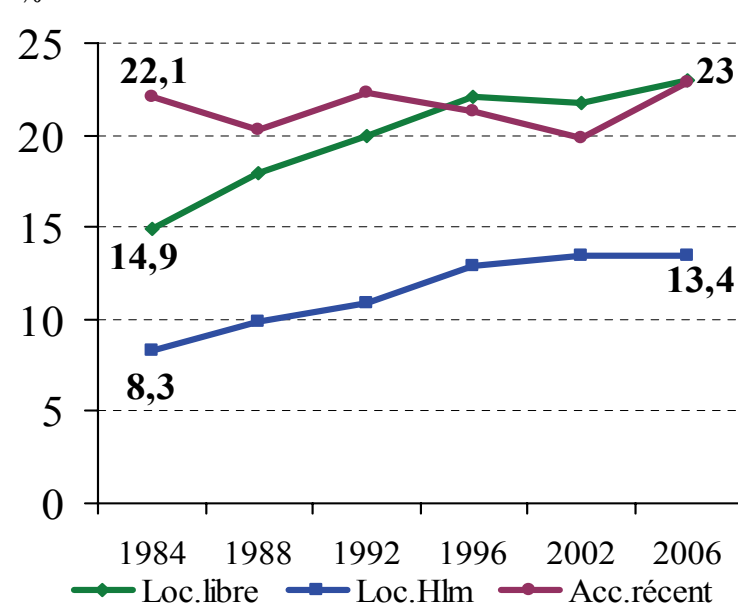
Des écarts de revenu qui se creusent entre propriétaires et locataires

Des loyers qui augmentent plus vite que les revenus

Evolution du revenu par rapport au revenu moyen régional 1984- 2006



Evolution des taux d'effort nets* 1984-2006



Conséquences sur la demande de logement :

un déphasage qui s'accroît entre le coût du logement et les capacités financières des locataires

2.2 L'évolution de la mobilité résidentielle au cours de de la période 1984-2006

L'ensemble des ménages

En 2006, **31,4 %** des occupants du parc principal ont changé de logement récemment (moins de 4 ans), vingt-deux ans plus tôt, ce taux était supérieur de **3 points**.

Ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Effectif	1 423 698	1 488 664	1 459 831	1 538 283	1 737 745	1 537 864
En %	34,6	35,0	33,4	34,0	36,8	31,4

Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans

Effectif	818 658	747 995	819 594	726 663	795 661	794 277
En %	19,9	17,6	18,8	16,1	16,8	16,2

Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou +

Effectif	1 866 726	2 020 660	2 085 836	2 257 817	2 193 076	2 558 724
En %	45,4	47,5	47,8	49,9	46,4	52,3

Les locataires HLM

La baisse de **3** points de la mobilité résidentielle récente en Île-de-France est due à la baisse de la mobilité dans le parc HLM : en 20 ans, elle a baissé de **10,2** points

Ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Effectif	304 121	327 921	291 563	364 324	392 790	318 920
En %	38,7	37,8	32,2	35,7	37,0	28,5

Ménages ayant emménagé depuis 4 ou 8 ans

Effectif	166 323	172 373	196 052	165 305	170 398	212 794
En %	21,2	19,9	21,6	16,2	16,0	19,0

Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou +

Effectif	315 463	366 258	418 266	489 792	499 432	587 263
En %	40,1	42,3	46,2	48,0	47,0	52,5
Durée moyenne d'occupation	8,3 ans	9,0 ans	10,2	10,1	10,7	13,1 ans

En 20 ans, le parc HLM a réduit sa fonction importante de parc de transition ou d'étape dans le parcours résidentiel des ménages

En 2006, le parc Hlm libère moins de logements (319 000) qu'en 1988 (328 000), alors que ce parc a augmenté de 250 000 logements

Les sorties moins nombreuses sont la conséquence d'une absence d'offre alternative (locative ou en accession) en direction des ménages modestes

Les locataires du privé

La baisse de la mobilité récente dans le secteur de la location libre (-1,3 point entre 1984 et 2006) a eu un faible impact sur la mobilité francilienne

Ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Effectif	577 103	551 655	583 230	631 543	686 109	596 119
En %	56,4	55,8	58,8	61,7	63,0	55,1

Ménages ayant emménagé depuis 4 ou 8 ans

	1984	1988	1992	1996	1998	2000
Effectif	226 863	179 645	169 049	151 909	199 040	197 445
En %	22,2	18,2	17,0	14,8	18,3	18,3

Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou +

	1984	1988	1992	1996	2000	2006
Effectif	219 345	257 534	239 335	240 760	203 094	288 192
En %	21,4	26,0	24,1	23,5	18,7	26,6

	1984	1988	1992	1996	2000	2006
Durée moyenne d'occupation	5,4 ans	5,7	5,4	5,3	5,0	6,5 ans

Le parc locatif libre reste un parc d'accueil sur des périodes courtes des ménages décohabitants ou des ménages en phase de transition...

Comptant toujours plus d'un million de logements, ce parc génère, par rotation comme en 1984, l'offre la plus importante

... et joue toujours un rôle primordial dans le marché du logement francilien

Les propriétaires

Contrairement au parc locatif, la mobilité récente dans le parc occupé en propriété a augmenté de 0,6 point entre 1984 et 2006

Ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Effectif	334 886	386 928	366 182	377 794	509 449	502 717
En %	20,7	21,9	19,6	18,8	23,5	21,2

Un parc qui par son fort développement et le poids de son stock joue depuis près de 10 ans un rôle important dans la mobilité résidentielle des Franciliens

Ménages ayant emménagé depuis 4 ou 8 ans

Effectif	300 419	292 612	370 533	320 914	351 652	330 057
En %	18,6	16,6	19,8	15,9	16,2	13,9

Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou +

Effectif	983 816	1 085 828	1 136 232	1 313 881	1 309 124	1 534 463
En %	60,8	61,5	60,7	65,3	60,3	64,8

Le parc occupé en propriété : un parc de plus en plus destiné aux ménages les plus aisés

Durée moyenne d'occupation	14,1 ans	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5 ans
----------------------------	-----------------	------	------	------	------	-----------------

Un parc de résidences principales qui a progressé de 20% en 22 ans

Secteurs d'occupation	1984 a	% colonne b	2006 c	% colonne d	Evolution 1984/2006 % c / a	Evolution 1984/ 006 en volume c - a
TOTAL	4 109 082	100,0	4 890 865	100,0	+ 19,0	+781 783

Non accédants	786 395	19,1	1 402 703	28,7	+ 78,4	+ 616 308
Accédants	832 726	20,3	964 535	19,7	+ 15,8	+ 131 809
Tous propriétaires	1 619 121	39,4	2 367 238	48,4	+ 46,2	+748 117

HLM	785 907	19,1	1 118 977	22,9	+ 42,4	+333 070
Social non hlm	129 286	3,1	86 110	1,8	- 33,4	- 43 176
Loi de 48	279 546	6,8	45 670	0,9	- 83,7	- 233 876
Sous loc, meublés	134 761	3,3	111 930	2,3	- 16,9	- 22 831
Ensemble parc social de fait	543 593	13,2	243 710	5,0	- 55,2	-299 883
Ensemble HLM + social de fait	1329500	32,3	1 362 687	27,9	- 2,5	+ 33 187
Locatif libre	888 550	21,6	969 827	19,8	+ 9,2	+ 81 277
Tous locataires	2 218 050	54,0	2 332 514	47,7	+ 5,2	+114 464

Logés gratuit.	271 911	6,6	191 113	3,9	- 29,7	- 80 798
----------------	---------	-----	---------	-----	--------	----------

L'essentiel de la progression des résidences principales est due à l'augmentation du parc occupé en propriété.

L'augmentation importante du parc HLM s'est en fait substituée à la disparition du « parc social de fait » (loi de 48, sous-location, meublés, hôtels).

Merci de votre attention

LE DESIR DE MOBILITE RESIDENTIELLE :

**Entre parcours résidentiel qui se réalise
et parcours contrarié, voire bloqué**

3 avril 2009 **Philippe PAUQUET**

IAU-îdF, Département démographie, habitat, équipements et gestion locale

Analyse proposée à partir des Enquêtes Logement de l'Insee
de 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006



**INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME**

ÎLE-DE-FRANCE



- Près d'un ménage sur trois (**31%**) envisage de changer de logement en 2006, une proportion relativement stable depuis 22 ans.

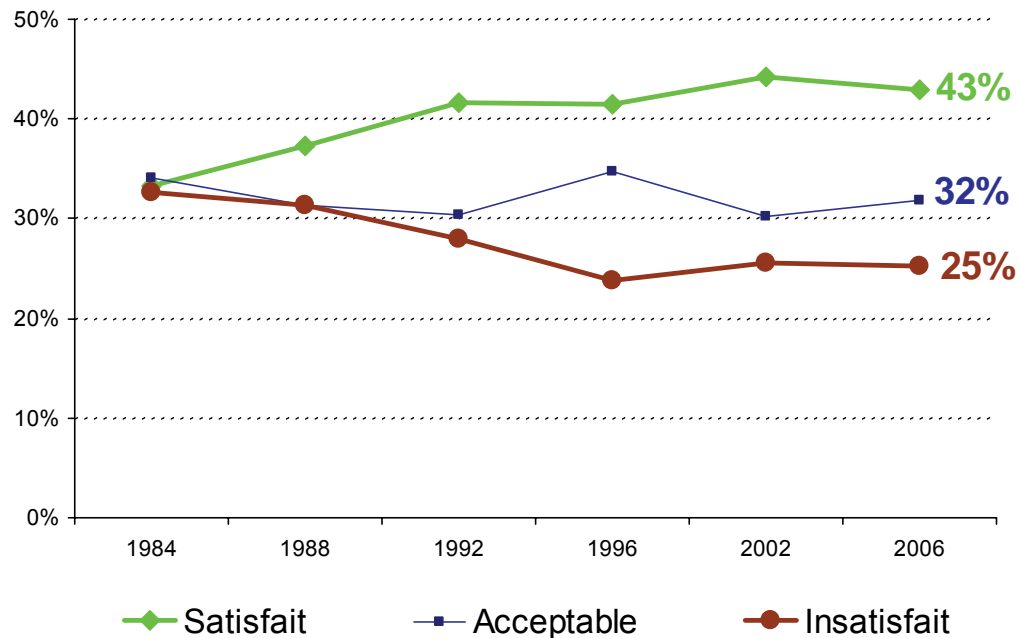
Ménages qui souhaitent déménager

	1984	1988	1992	1996	2002	2006	Evolution 1984-2006
Effectif	1 295 000	1 402 000	1 244 000	1 221 000	1 567 000	1 519 000	+ 224 000
En %	31,5	32,9	28,5	27,0	33,2	31,0	- 0,5 point

- Ce désir s'inscrit dans le **parcours résidentiel des ménages**, qui cherchent à adapter dans le temps leur logement à leurs moyens et/ou à leurs désirs (en termes de taille, de localisation, de statut d'occupation, de type d'habitat, de coût).

- Ce désir n'est pas une **réaction à de mauvaises conditions de logement** :
 - ➔ **75%** des ménages qui veulent changer considèrent leurs conditions de logement comme satisfaisantes ou acceptables;
 - ➔ **25%** considèrent ces mêmes conditions comme insatisfaisantes. Cette proportion a baissé dans le temps.

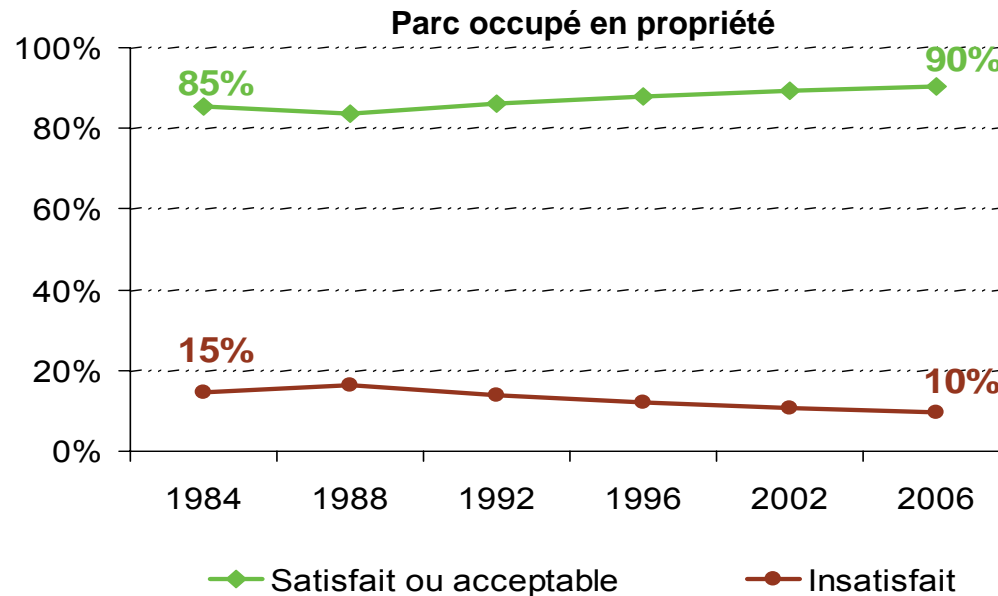
Part des ménages qui souhaitent déménager selon le niveau de satisfaction à l'égard de leurs conditions de logement



- Des différences s'observent selon le **statut d'occupation** :

→ Chez les **propriétaires**, le désir de changement est **relativement faible, stable** dans le temps (**17%** en 2006 et en 1984) et concerne principalement les ménages qui jugent leurs conditions de logement **satisfaisantes ou acceptables**.

Part des ménages qui souhaitent déménager selon le niveau de satisfaction à l'égard de leurs conditions de logement

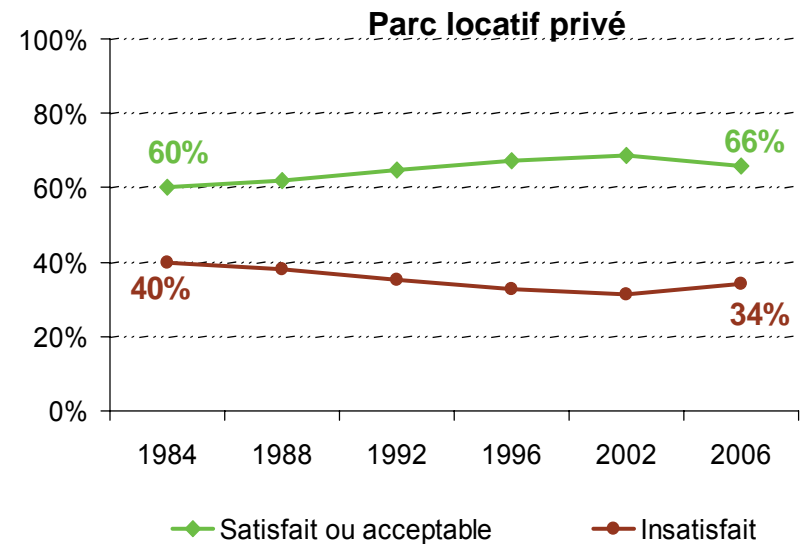
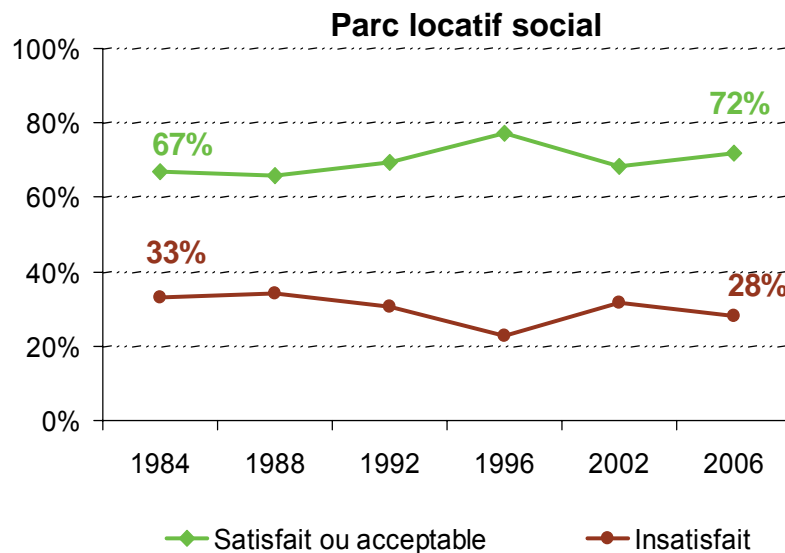


➔ Chez les **locataires**, ce désir est nettement **plus important (45%)**, en **hausse** et concerne plus les ménages qui jugent leurs conditions de logement **insatisfaisantes** :

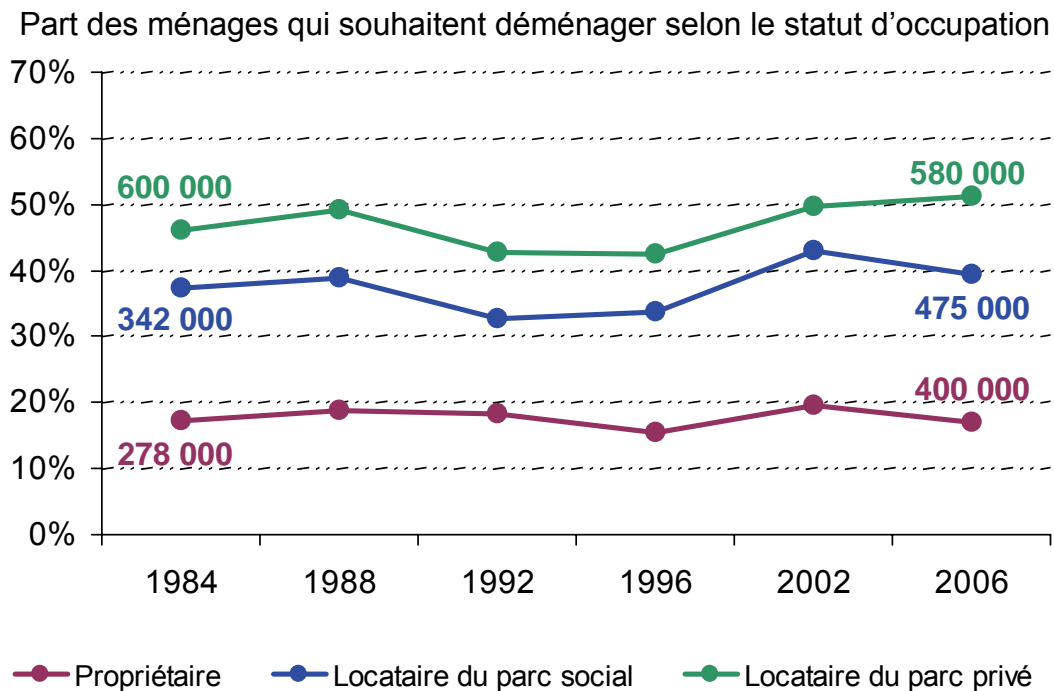
Locataires du parc social : 39% en 2006 (37% en 1984)

Locataire du parc privé : 51% en 2006 (46% en 1984)

Part des ménages qui souhaitent déménager selon le niveau de satisfaction à l'égard de leurs conditions de logement

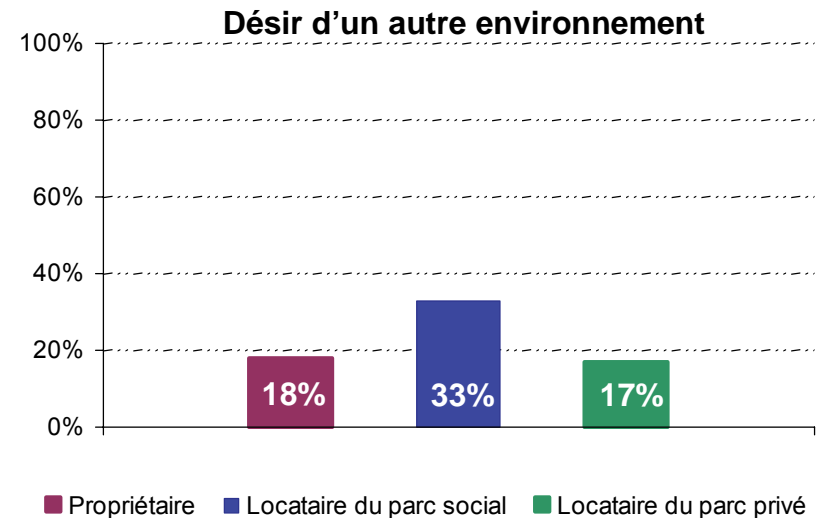
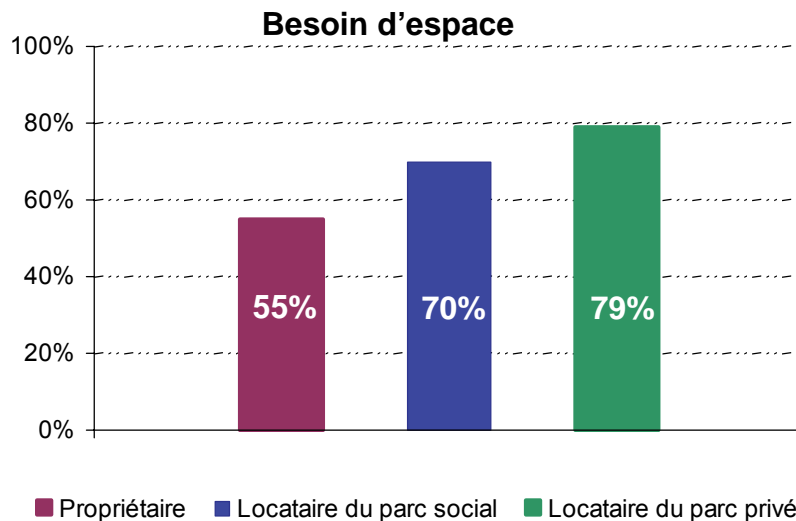


→ Au total, les locataires représentent, en 2006, 70% des ménages qui souhaitent déménager



- Les motifs importants qui sous-tendent au changement de logement sont :
 - le **besoin d'espace**, exprimé par **70 %** des ménages;
 - le **désir d'un autre environnement** : **22%** ne se plaisent pas dans leur quartier ;

Motif invoqué par les ménages qui souhaitent déménager

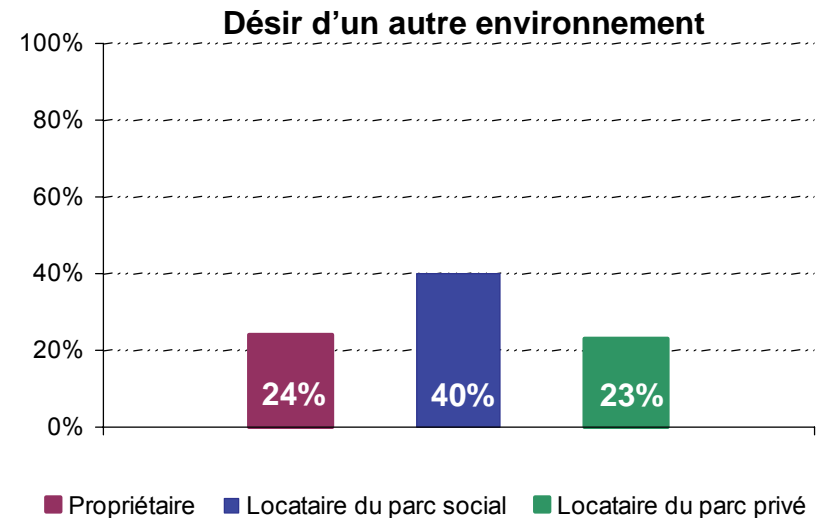
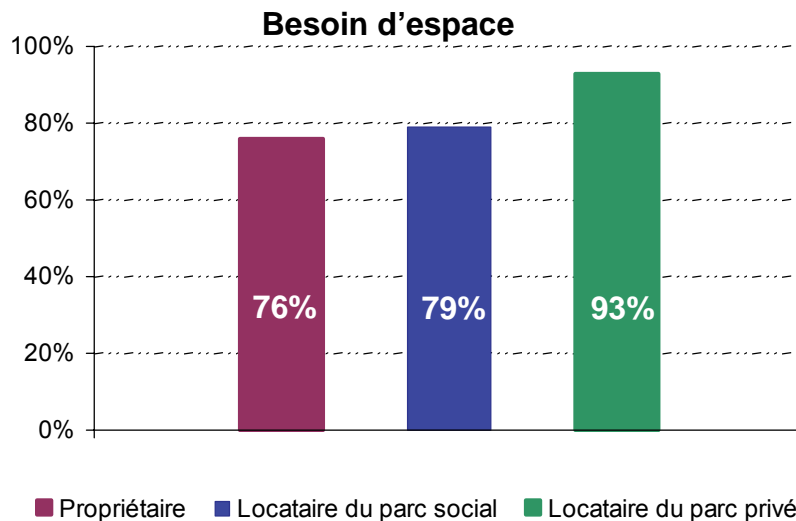


- Lorsque l'on a de mauvaises conditions de logement, les proportions **s'amplifient** :

→ le **besoin d'espace** est exprimé par **86 %** des ménages;

→ le **désir d'un autre environnement** par **29%**;

Motif invoqué par les ménages **insatisfaits de leurs conditions de logement** et qui souhaitent déménager



- Parmi les 1 520 000 ménages qui veulent changer de logement :
 - ➔ La majorité (75%) sont des ménages qui jugent leurs conditions de logement satisfaisantes ou acceptables. Il s'agit plutôt de ménages dont le parcours résidentiel se déroule selon leurs souhaits.
 - ➔ La minorité (25%), composée des **insatisfaits**, désigne plutôt les ménages contrariés dans leur parcours. La probabilité est en effet forte pour que le logement actuel ne coïncide pas (ou plus) avec les besoins du ménage et que cette situation **dure depuis un certain temps**.
Ces **382 000** ménages peuvent donc être considérés comme **ralentis, arrêtés, voire bloqués dans leur parcours résidentiel**.

- Les 382 000 ménages ralentis, arrêtés ou bloqués :
 - ➔ **8%** des ménages franciliens et 1 million de personnes ;
 - ➔ **86%** sont des locataires ;
 - ➔ Parmi l'ensemble des locataires, ils représentent **30%** des ménages qui veulent changer

Statut d'occupation	Conditions actuelles de logement insatisfaisantes	Conditions de logement actuelles			
		Statut d'occupation	Satisfaisantes ou acceptables	Insatisfaisantes	TOTAL
Parc occupé en propriété	38 000	Parc occupé en propriété	361 000	38 000	400 000
Parc locatif social	133 000	Parc locatif social	341 000	133 000	475 000
% colonne	34,8	% ligne	71,8	28,0	100,0
Parc locatif libre	197 000	Parc locatif libre	381 000	197 000	578 000
% colonne	51,6	% ligne	65,9	34,1	100,0
TOTAL Locataires	330 000	TOTAL Locataires	722 000	330 000	1 053 000
% colonne	86,4	% ligne	68,6	31,3	100,0
Logés gratuitement	14 000	Logés gratuitement	52 000	14 000	66 000
TOTAL	382 000	TOTAL	1 135 000	382 000	1 519 000

- Les caractéristiques des ménages ralentis, arrêtés ou bloqués

Parc locatif privé

	Ménages bloqués	Ensemble des ménages
Effectif	197 000	1 127 000
Ménages avec enfant(s)	44 %	25 %
Ménages sans enfant	56 %	75 %
Revenu du ménage <i>écart avec le revenu moyen régional</i>	2 044 € - 35 %	2 508 € - 20 %
Dépense logement	502 €	610 €
Taux d'effort brut	24,5 %	24,3 %
Sur-occupation	76%	42 %
Surface du logement	37 m²	49 m ²
PR au chômage	13,4 %	8,5 %
PR ouvrier ou employé	50 %	33 %
PR cadre	15 %	26 %
Ménage inscrit comme demandeur de logt soc	37 %	12 %
Ménage qui ne se plaint pas dans son quartier	23%	11 %

Des ménages modestes (notamment les familles), qui vivent à l'étroit et dont le loyer absorbe près de 25% de leur revenu.

Près de 40% ont déposé une demande de logement social.

- Les caractéristiques des ménages ralentis, arrêtés ou bloqués

Parc locatif social

	Ménages bloqués	Ensemble des ménages
Effectif	133 000	1 205 000
Ménages avec enfant(s)	66 %	43 %
Ménages sans enfant	34 %	57 %
Revenu du ménage <i>écart avec le revenu moyen régional</i>	2 001 € - 36 %	2 252 € - 28 %
Dépense logement	321 €	369 €
Taux d'effort brut	16,1 %	16,4 %
Sur-occupation	51 %	22 %
PR ouvrier ou employé	59 %	44 %
Emménagement au cours des 8 dernières années	68 %	49 %
Ménage inscrit comme demandeur de logt soc	45 %	14 %
Ménage qui ne se plaît pas dans son quartier	40 %	19 %

Des familles modestes, qui vivent en sur-occupation et qui ont un regard critique sur leur quartier .

Près de la moitié ont déposé une demande de logement social.

Merci de votre attention