

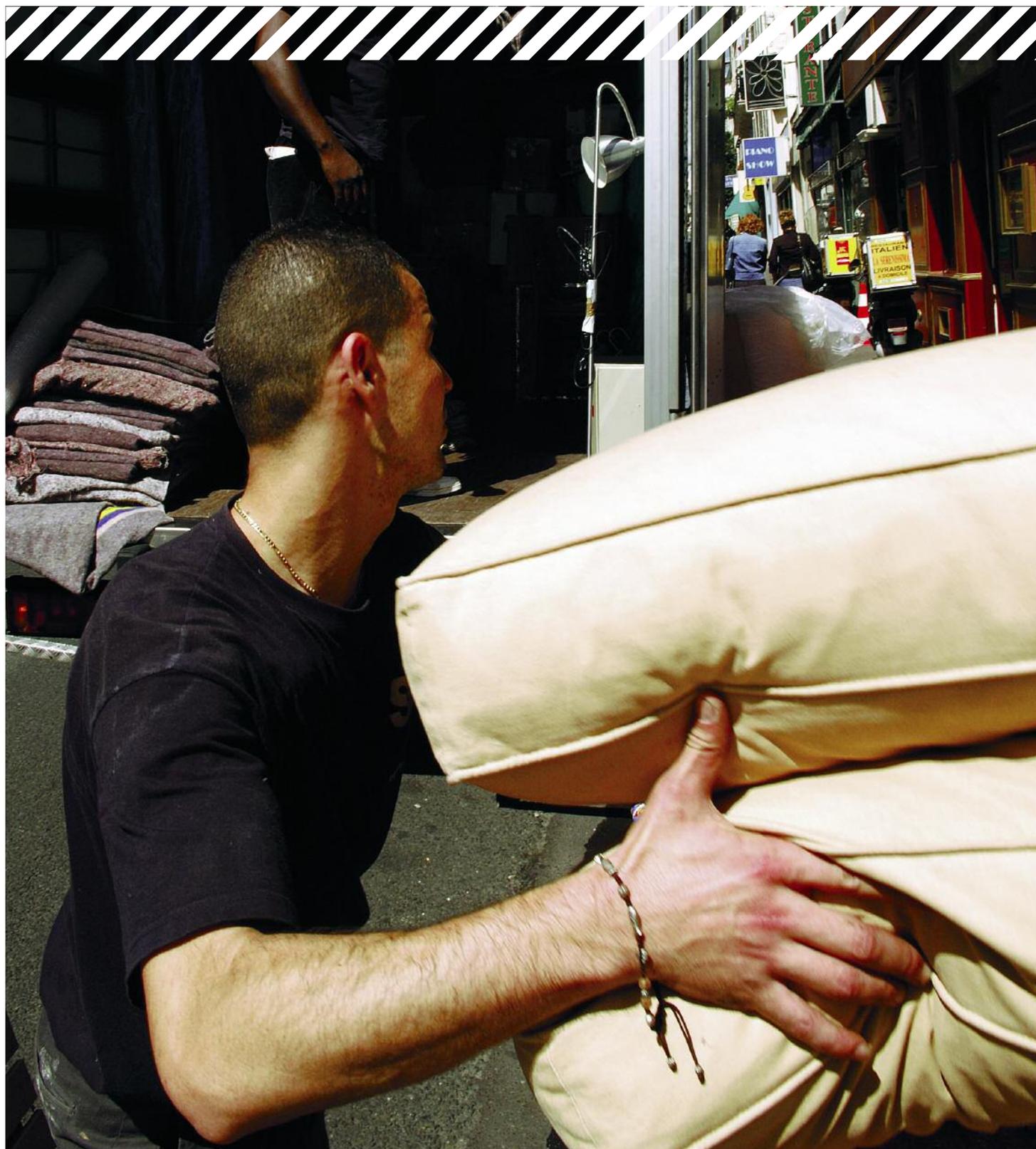
Juin 2009

La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



LA MOBILITE RESIDENTIELLE DES MENAGES FRANCILIENS ENTRE 1984 ET 2006

Juin 2009

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75 740 Paris cedex 15
Tél. : 01 77 49 77 49 - Fax : 01 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : François Dugény

Département : *Christine Corbillé, directrice du Département Démographie, habitat, équipements et gestion locale*

Étude réalisée par *Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet*

N° d'ordonnancement : 2 08 017

Crédit photo de couverture : Eric Garault (IAU idF)

Sommaire

Introduction	1
1. Le profil des ménages selon l'ancienneté du déménagement et le statut d'occupation en 2006	3
1.1 Le parc locatif libre : une offre importante d'installation provisoire pour les jeunes décohabitants ou les ménages en situation de transition	5
1.1.1 Le profil des ménages du secteur locatif libre installés depuis moins de 4 ans (55 % des ménages de ce secteur) : des ménages très souvent jeunes et seuls	5
- <i>Les moins de 30 ans : des ménages modestes représentant la moitié des installations récentes</i>	5
... dont près de la moitié habitait une autre région quatre ans auparavant	5
- <i>Les 30 ans ou plus : des ménages toujours jeunes, plus souvent en couple et affichant des ressources plus élevées</i>	6
1.1.2 Le profil des ménages du secteur locatif libre installés depuis 4 à moins de 8 ans (18 % des ménages de ce secteur) : des ménages majoritairement seuls, moins jeunes et qui affichent des ressources plus élevées	8
1.1.3 Le profil des ménages du secteur locatif libre installés depuis 8 ans ou plus (27 % des ménages de ce secteur) : des ménages plutôt âgés et seuls qui affichent également des ressources plus élevées.....	10
Conclusion	12
Annexe	13
- <i>Les caractéristiques des ménages du secteur locatif libre selon leur âge</i>	13
1.2 L'occupation en propriété ou en location sociale : un parc d'installation plus définitive où les familles sont plus nombreuses	14
1.2.1 Le parc occupé en propriété : une offre d'installation définitive et une offre importante pour les nouveaux propriétaires	14
1.2.1.1 Le profil des ménages propriétaires installés depuis 8 ans ou plus (65 % des ménages de ce secteur) : des ménages majoritairement âgés, en couple et aux ressources élevées	14
- <i>Les 50-64 ans : des ménages très souvent en couple et qui ont de bonnes conditions de logement</i>	14
- <i>Les 65 ans ou plus : des ménages qui vivent majoritairement seuls</i>	14
1.2.1.2 Le profil des ménages propriétaires installés depuis 4 à moins de 8 ans (14 % des ménages de ce secteur) : des ménages majoritairement de moins de 50 ans, aux ressources particulièrement élevées, et vivant en couple avec des enfants	16

1.2.1.3 Le profil des ménages propriétaires installés depuis moins de 4 ans (21 % des ménages de ce secteur) : des ménages composés de trentenaires et de quarantenaires, aux ressources particulièrement élevées, et vivant en couple avec des enfants.....	18
Conclusion.....	20
Annexe.....	21
- <i>Les caractéristiques des ménages propriétaires selon leur âge</i>	21

1.2.2 Le parc locatif HLM : une offre d'installation plus durable et une offre faible pour les nouveaux arrivants.....	22
1.2.2.1 Le profil des ménages locataires HLM installés depuis 8 ans ou plus (53 % des ménages de ce secteur) : des ménages aux ressources faibles, plutôt âgés et seuls (avec ou sans enfant(s)).....	22
- <i>Les 50-64 ans : 40 % des locataires</i>	22
- <i>Les 65 ans ou plus : 31 % des locataires</i>	22
1.2.2.2 Le profil des ménages locataires HLM installés depuis 4 à moins de 8 ans (19 % des ménages de ce secteur) : des ménages aux ressources parmi les plus faibles, souvent seuls (avec ou sans enfant(s)) et âgés de moins de 40 ans	24
1.2.2.3 Le profil des ménages locataires HLM installés depuis moins de 4 ans (29 % des ménages de ce secteur) : des ménages jeunes aux ressources parmi les plus faibles, et vivant en couple	26
Conclusion.....	28
Annexe.....	29
- <i>Les caractéristiques des ménages du secteur locatif HLM selon leur âge</i>	29

2. Les évolutions de la mobilité résidentielle entre 1984 et 2006 31

2.1 Les évolutions socio-économiques de la région Île-de-France entre 1984 et 2006 .	31
2.1.1 Les transformations démographiques.....	31
- <i>Une population qui augmente régulièrement</i>	31
- <i>Un vieillissement de la population...</i>	31
- <i>... lié à la baisse de la fécondité et du solde migratoire</i>	32
- <i>Des départs du domicile un peu plus tardifs</i>	33
- <i>Un desserrement qui se poursuit</i>	33
2.1.2 Les évolutions générales de l'offre de logements en Île-de-France.....	34
- <i>Une augmentation du parc qui se confond avec celle de l'occupation en propriété</i>	34
- <i>Une construction en baisse importante au regard du poids de la population de la région</i>	35
- <i>Des loyers et des prix de logement qui progressent plus vite que les revenus des ménages</i>	36
- <i>Des taux d'intérêt en baisse</i>	37

2.2 Les évolutions de la mobilité en Île-de-France dans les trois grands secteurs d'occupation du parc entre 1984 et 2006.....	39
2.2.1 L'évolution de la mobilité dans le secteur locatif libre : – 1,3 point, une baisse limitée	39
- <i>Un parc qui garde toujours une vocation d'accueil</i>	39
- <i>... mais un parc qui connaît cependant des évolutions</i>	41
<i>Un parc qui progresse peu et dont la part se rétrécit</i>	41
<i>Un parc qui participe un peu moins à la mobilité générale</i>	42
<i>Un parc qui accueille moins de couples avec enfant(s), et plus de personnes seules, notamment des étudiants</i>	42
<i>Un parc où le niveau des ressources s'affaiblit et où le taux d'effort a fortement progressé depuis 20 ans</i>	43
Conclusion	44
2.2.2 L'évolution de la mobilité dans le secteur de l'occupation en propriété : + 0,6 point, une mobilité en légère hausse	45
- <i>Un parc où la très grande majorité des installations restent fréquemment quasi-définitives, voire définitives</i>	45
- <i>Un parc en forte augmentation et qui connaît des évolutions sensibles, notamment dans la période récente</i>	47
<i>750 000 logements supplémentaires en 20 ans</i>	47
<i>Un parc qui participe beaucoup plus à la mobilité générale</i>	47
<i>De plus en plus de propriétaires d'appartements, des maisons sensiblement plus grandes</i>	47
<i>Un parc qui accueille un peu moins de couples avec enfant(s)</i>	48
<i>Des ménages plus aisés parmi les nouveaux propriétaires : des cadres de plus en plus nombreux et des remboursements d'emprunts qui restent stables</i>	48
<i>Une disparition quasi-complète de l'accession sociale parmi les nouveaux propriétaires et un parc qui accueille moins de ménages logés auparavant dans le secteur locatif HLM</i>	50
Conclusion	51
2.2.3 L'évolution de la mobilité dans le secteur locatif HLM : – 10,2 points, une mobilité en forte baisse	52
- <i>Un parc qui participe nettement moins à la mobilité globale</i>	52
- <i>... et qui a connu de profondes transformations</i>	53
<i>Un parc où les occupants sont de plus en plus âgés</i>	53
<i>Un parc où les couples avec enfant(s) sont de moins en moins nombreux, au bénéfice des personnes âgées, notamment seules</i>	53
<i>Un niveau de ressources qui décroche par rapport au revenu moyen régional et un taux d'effort qui augmente</i>	55
<i>Un parc qui accueille de moins en moins de décohabitants, notamment les plus jeunes</i>	56
Conclusion	57
Conclusion générale	59
Annexes	63
Annexe 1 : l'évolution de la mobilité dans le secteur locatif libre	64
- <i>Le peuplement des logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006</i>	64
- <i>Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon la date d'emménagement</i>	64

- *Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage.....* 65
- *Les catégories socioprofessionnelles des occupants du secteur locatif libre entre 1984 et 2006.....* 65
- *Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage (comparaison avec l'ensemble des ménages)* 66

Annexe 2 : l'évolution de la mobilité dans le secteur de l'occupation en propriété67

- *Les ménages propriétaires entrés depuis moins de 4 ans dans le logement entre 1988 et 2006 selon qu'ils habitaient ou non chez leurs parents* 67
- *Les propriétaires installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt* 67
- *Les catégories socioprofessionnelles des propriétaires entre 1984 et 2006.....* 67
- *Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans en maison individuelle selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006* 68
- *Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans en appartement selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006.....* 68

Annexe 3 : l'évolution de la mobilité dans le secteur locatif HLM.....69

- *Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon le type de ménage.....* 69
- *Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon la date d'emménagement* 70
- *Les locataires du secteur HLM installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt* 70

Introduction

Tout au long de leur existence, de nombreux ménages sont amenés à changer de logement pour des motifs divers et variés : familiaux (*agrandissement de la famille, décohabitation, séparation, décès...*), financiers (*hausse ou diminutions des ressources suite à une perte d'emploi ou un passage à la retraite*), professionnels (*habiter plus près de son lieu de travail ou venir d'une autre région pour travailler ou étudier*), pour rechercher un meilleur environnement ou encore se constituer un patrimoine. Mis bout à bout, ils constituent ce que l'on appelle le parcours résidentiel. Les changements de logement font donc partie intégrante de la vie des ménages car ils permettent d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, leurs moyens ou leurs désirs (*en terme de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...*).

Parmi l'ensemble des besoins des ménages, la demande d'espace est sans aucun doute majeure. Schématiquement, deux grandes catégories peuvent être distinguées : celle correspondant aux besoins d'espace les moins importants issus essentiellement des personnes seules (*couple qui se sépare, décès d'un conjoint ou encore enfant qui quitte le domicile parental appelé aussi décohabitant*) et celle correspondant aux besoins les plus importants issus essentiellement des ménages avec enfants.

Le niveau des ressources est également un facteur déterminant dans le choix du logement. Là également, deux grandes catégories peuvent être aussi distinguées. D'une part, celle correspondant aux ressources des personnes seules, souvent faibles (*on pense ici aux jeunes qui sont fréquemment en début de parcours professionnel ou, à l'opposé, aux personnes qui atteignent l'âge de la retraite, mais également aux personnes en marge de la société – handicapés, Rmistes, chômeurs en fin de droits...-*) et d'autre part, celle des familles et couples qui ont les ressources les plus importantes car disposant souvent d'un deuxième revenu, d'une épargne, ou encore d'un capital issu d'un bien acheté précédemment ou hérité.

Ainsi, selon les circonstances et leur situation personnelle, les ménages envisageront ou non de changer de logement pour occuper, soit un petit ou un grand logement, soit un appartement ou une maison, et choisiront d'être, soit locataires, soit propriétaires.

Selon les évolutions de la conjoncture économique, des politiques publiques, de l'offre de logements (*bonne ou mauvaise adéquation entre l'offre et la demande, entre les prix et la solvabilité des ménages, importance de l'offre nouvelle*), ou de la démographie (*vieillesse de la population, afflux de populations*), ces choix pourront être favorisés ou contrariés et interféreront dans la mobilité des ménages.

Selon l'Enquête Logement de 2006, 1 538 000 ménages avaient changé de logement récemment¹ (*depuis moins de quatre ans, c'est-à-dire entre 2002 et 2006*), soit 31,4 % des occupants du parc principal, alors que 2 559 000 étaient toujours dans le même logement depuis au moins huit ans (*c'est-à-dire n'avaient pas changé de logement depuis 1999 ou avant*), soit 52,3 %.

¹ Dont 880 130 ont changé de logement en Île-de-France pour en retrouver un autre, 379 500 sont des décohabitants et 280 234 sont des arrivants de province.

Vingt-deux ans plus tôt (enquête de 1984), le nombre d'emménagements récents en Île-de-France représentait une part sensiblement plus importante de ménages (34,6 %, soit 3 points de plus), alors que les installations anciennes étaient nettement inférieures (45,4 %, soit 7 points de moins).

Que recouvrent ce recul du nombre de changements récents et la part croissante des ménages qui changent moins souvent de logements ? Que recouvrent ces changements dans la mobilité résidentielle par rapport à l'offre et à la demande de logements ?

Dans cette étude, la mobilité résidentielle francilienne, miroir des besoins des ménages, sera observée à partir des Enquêtes Logement de l'Insee de 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006, qui fournissent des informations permettant de quantifier le nombre de ménages ayant déménagé plus ou moins récemment, mais également de qualifier leur profil.

Dans un premier temps, il s'agira d'établir le dénombrement et le profil des ménages selon l'ancienneté du déménagement et le statut d'occupation ; ce travail s'appuiera sur les données disponibles les plus récentes, c'est-à-dire celles de la dernière Enquête Logement de 2006.

Dans un deuxième temps, l'analyse portera sur l'évolution de la mobilité résidentielle au cours des vingt dernières années (1984-2006), afin de comprendre les mécanismes à l'origine de la baisse observée entre 1984 et 2006 et les conséquences de cette réduction sur l'équilibre entre l'offre de logements et les besoins des ménages.

T01 - La mobilité des ménages selon la date du dernier emménagement dans le logement *

Ménages selon la date d'emménagement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Depuis moins de 4 ans	Effectif	1 423 698	1 488 664	1 459 831	1 538 283	1 737 745	1 537 864	+ 114 166 logements
	% colonne	34,6	35,0	33,4	34,0	36,8	31,4	- 3,2 points
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	818 658	747 995	819 594	726 663	795 661	794 277	- 24 381 logements
	% colonne	19,9	17,6	18,8	16,1	16,8	16,2	- 3,7 points
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	1 866 726	2 020 660	2 085 836	2 257 817	2 193 076	2 558 724	+ 691 998 logements
	% colonne	45,4	47,5	47,8	49,9	46,4	52,3	+ 6,9 points
Ensemble	Effectif	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point

* Il s'agit du dernier emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

1. Le profil des ménages selon l'ancienneté du déménagement et le statut d'occupation en 2006

Trois catégories de mobilité ont été retenues dans ce travail pour analyser les mouvements des ménages dans le parc :

- la mobilité récente considérant les ménages ayant emménagé une ou plusieurs fois au cours des quatre années précédant la date d'enquête² ;
- la mobilité moins récente ne prenant en compte que les ménages ayant emménagé une ou plusieurs fois entre quatre et huit ans avant la date d'enquête ;
- la mobilité ancienne qui ne considère que les ménages ayant changé de logement une ou plusieurs fois depuis huit ans ou plus.

Le statut d'occupation : une variable déterminante dans la compréhension de la mobilité

Les locataires du secteur locatif libre³ affichent la mobilité récente la plus importante. Plus de la moitié (55 %) ont emménagé au cours des quatre dernières années. Dans le parc occupé en propriété et dans le parc locatif social, les emménagés récents ne représentent que 21 % et 29 % des ménages.

La durée moyenne d'occupation de ce secteur est par conséquent nettement plus courte (6,5 ans) que celles observées dans le parc occupé en propriété (16,5 ans) ou dans le parc locatif social (13,1 ans).

La rotation élevée de ce parc et son importance (près d'un million de logements) font que les logements du secteur locatif libre sont plus souvent remis sur le marché que ceux des deux autres secteurs. Sur 100 emménagements récents (c'est-à-dire effectués depuis moins de quatre ans), 39 relèvent en effet du secteur locatif libre, 33 du secteur de la propriété et seulement 21 du secteur HLM.

T02 - La mobilité des ménages selon le statut d'occupation et la date du dernier emménagement dans le logement

Statut d'occupation	Ménages selon la date d'emménagement					Durée moyenne d'occupation	Part des emménagements réalisés au cours des 4 années précédants la date d'enquête selon le statut d'occupation	
	Depuis moins de 4 ans	Entre 4 et moins de 8 ans	Depuis 8 ans ou plus	Total				
Locataires du secteur libre	596 119	197 446	288 192	1 081 756	6,5 années	Locataires du secteur libre	596 119	
% ligne	55,1	18,3	26,6	100,0		% colonne	38,8	
Propriétaires	502 718	330 057	1 534 463	2 367 238	16,5 années	Propriétaires	502 718	
% ligne	21,2	13,9	64,8	100,0		% colonne	32,7	
Locataires du secteur Hlm	318 919	212 794	587 263	1 118 977	13,1 années	Locataires du secteur Hlm	318 919	
% ligne	28,5	19,0	52,5	100,0		% colonne	20,7	
Autres*	120 108	53 980	148 806	322 893	11,4 années	Autres*	120 108	
% ligne	37,2	16,7	46,1	100,0		% colonne	7,8	
Total	1 537 864	794 277	2 558 724	4 890 864	13,2 années	Total	1 537 864	
% ligne	31,4	16,2	52,3	100,0		% colonne	100,0	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

² L'analyse de la mobilité sur une année (ménages ayant emménagé au cours de l'année précédant la date d'enquête) n'a pas été retenue en raison de l'imprécision forte des résultats consécutive au nombre trop restreint d'enquêtes.

³ Pour cette étude, cette dénomination, regroupant 1 081 756 logements, comprend le secteur locatif libre (969 827 logements, soit 89,7 % du total) et les secteurs de la sous location, de la location meublée et de la location en hôtel (111 930, soit 10,3 % du total).

Parmi les variables descriptives du parc de logements et de son occupation, le statut d'occupation apparaît donc comme une variable discriminante en matière de mobilité.

Pour rendre l'analyse compréhensible, celle-ci portera sur les trois grands secteurs d'occupation (*propriété occupante, secteur locatif libre -incluant la sous location- et le secteur locatif social*) qui représentent 93 % du parc total principal.

Les secteurs peu importants (et en régression) de la loi de 1948 (46 000 logements), du secteur social non HLM (86 000 logements) et des logements gratuits (191 000) ne font donc pas partie de l'analyse.

Les Enquêtes Logement font partie des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Elles constituent la source statistique majeure de description du parc de logements et de son occupation. Elles ont été réalisées tous les quatre à cinq ans depuis 1955. La dernière en date s'est déroulée en 2006. Depuis les enquêtes de 1984 et 1988, il est possible de connaître précisément la date d'emménagement du ménage dans le logement et de disposer d'éléments sur les conditions de logement antérieures quand celles-ci étaient différentes quatre ans auparavant.

Les Enquêtes Logement sont des enquêtes par sondage pondérées pour représenter le parc total de logements à la date de l'enquête. Le lecteur est invité à être prudent vis à vis des effectifs et variations de faibles importances.

Ex post, le taux de sondage moyen des ménages franciliens peut être évalué à 1/573 pour l'enquête de 2006.

Le tableau suivant fournit les intervalles de confiance à 95 % calculés pour quelques valeurs d'effectifs.

T03 - ENL 2006 : précision relative des effectif et intervalle de confiance

Effectifs	Précisions relatives des effectifs	Intervalles de confiance
500 000	6%	[468 000 ; 532 000]
100 000	15%	[85 000 ; 115 000]
50 000	21%	[39 000 ; 61 000]
10 000	48%	[5 000 ; 15 000]

1.1 Le parc locatif libre : une offre importante d'installation provisoire pour les jeunes décohabitants ou les ménages en situation de transition

Lorsque l'on habite un logement locatif libre, c'est le plus souvent pour une période plutôt courte : Près de 75 % des ménages du secteur libre ont en effet emménagé depuis moins de 8 ans. Parmi ces derniers, près de 55 % occupent leur logement depuis peu (moins de 4 ans) et 18 % sur une période un peu plus longue (entre 4 et 8 ans). Seuls 27 % des occupants sont installés depuis 8 ans ou plus.

1.1.1 Le profil des ménages du secteur locatif libre installés depuis moins de 4 ans (55 % des ménages de ce secteur) : des ménages très souvent jeunes et seuls

Les moins de 30 ans : des ménages modestes représentant la moitié des installations récentes...

Parmi les ménages entrés récemment dans le parc locatif libre, 50 % ont moins de 30 ans. Ils vivent essentiellement dans des immeubles collectifs (95 %), dans des logements de petite taille (38m²) et localisés dans le centre de l'agglomération (72 % dont 37 % à Paris). Dans 61 % des cas, ils vivent seuls.

Leur loyer est de 555 €/mois, et leurs ressources sont inférieures de 32 % au revenu moyen francilien par uc⁴ (1 371 €/mois contre 2 010 €/mois) en raison de la forte proportion d'employés-ouvriers (36 %) et d'étudiants (21 %) aux ressources peu élevées⁵, mais aussi du nombre plus restreint de ménages bi-actifs (33 %)⁶. Leur taux d'effort brut s'élève donc à 31,3 % et est supérieur de 6,7 points au taux moyen des locataires du secteur locatif libre (24,6 %). Parmi ces jeunes ménages **près de la moitié (42 %) perçoit chaque mois une aide au logement** d'un montant de 183€/mois ; parmi ces derniers, une part non négligeable (39 %) sont des étudiants. Cette aide réduit la part du revenu consacré au logement de 17,3 points : après aide, le taux d'effort de ces ménages aidés passe de 49,9 % à 32,6 %.

Habitant plutôt dans des petits logements, 50 % d'entre eux sont en situation de surpeuplement (44 % en surpeuplement modéré⁷ et 6 % en surpeuplement accentué⁸), niveau qui s'explique par la proportion très forte (89 %) de ménages **installés dans des studios, surpeuplés par définition** (Cf. encadré sur le peuplement, chapitre 1.1.2).

...dont près de la moitié habitait une autre région quatre ans auparavant

Quatre ans auparavant, 58 % habitaient chez leurs parents (y compris une petite part en foyer, internat), suivaient majoritairement des études (61 %) ou ne travaillaient pas encore (10 % étaient chômeurs). Près de la moitié (48 %) habitaient dans une autre région. Une part importante de ces ménages se sont aussi mis en couple depuis (46 %).

Concernant les 42 % qui étaient déjà dans un logement 4 ans auparavant, 55 % étaient à cette date étudiants, 45 % étaient installés dans une autre région et 29 % se sont mis en couple depuis.

⁴ Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre les ménages dont la taille et la structure diffèrent, un revenu par unité de consommation (uc) est établi. La norme retenue dans cette étude est celle de l'O.C.D.E modifiée selon les recommandations d'un groupe de travail (composé d'experts de l'Insee, de la CNAF, du Ministère de l'Équipement et du Ministère des affaires sociales) et qui préconisait d'ajouter, à l'échelle O.C.D.E, 0,2 unité pour les familles monoparentales. Le nombre d'unité(s) de consommation d'un ménage est obtenue en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour tout autre personne âgée de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans, auxquelles s'ajoute donc 0,2 unité lorsque le ménage est une famille monoparentale.

⁵ Parmi les ménages de moins de 30 ans du secteur locatif privé installés depuis moins de 4 ans, les cadres représentent 26% des ménages, les professions intermédiaires 19%, les employés 28% et les ouvriers 8%. A l'échelon régional, le taux de cadres est de 24%, de professions intermédiaires 17%, d'employés 17%, d'ouvriers 10% et d'étudiants 2%.

⁶ 37% à l'échelon régional.

⁷ Surpeuplement modéré : logement qui devrait disposer d'une pièce supplémentaire pour que l'occupation soit considérée comme normale.

⁸ Surpeuplement accentué : logement qui devrait disposer de deux pièces supplémentaires ou plus pour que l'occupation soit considérée comme normale.

Les 30 ans ou plus : des ménages toujours jeunes, plus souvent en couple et affichant des ressources plus élevées

L'autre moitié des occupants installés depuis moins de 4 ans, c'est-à-dire ceux dont la personne de référence à plus de trente ans, est composée de ménages relativement jeunes puisque près des deux-tiers d'entre eux sont des trentenaires. Les 50 ans ou plus sont en effet peu nombreux : 11 % dont 2 % de 65 ans ou plus. Comme leurs cadets, ils vivent aussi dans des immeubles collectifs (89 %), principalement localisés dans le centre de l'agglomération (70 % dont 37 % à Paris).

Par rapport aux moins de 30 ans, ils sont cependant moins nombreux à vivre seuls (43 % contre 61 %). Ils habitent dans des logements un peu plus grands (54m² contre 38m²) et un peu moins surpeuplés (40 % contre 51 %)⁹, même si, là, également les ménages installés dans des studios, surpeuplés par définition, sont nombreux (72 %, Cf. encadré sur le peuplement). Leur loyer est sensiblement plus élevé que celui de leurs cadets (714 contre 555 €/mois) tout comme leurs ressources très proches du revenu moyen francilien par uc : 1 984 contre 2 010 €/mois, soit 1,3 % de moins. Ils exercent en effet plus fréquemment une activité professionnelle que les plus jeunes¹⁰, bénéficient plus souvent d'un deuxième revenu¹¹ et, lorsqu'ils travaillent, sont assez fréquemment cadres (31 %, plus que les 24 % de la moyenne régionale), professions intermédiaires (17 %), même si dans 37 % des cas, ce sont aussi des employés-ouvriers¹². Au final, leur taux d'effort brut est donc moins élevé que celui de leurs cadets : 24,5 % contre 31,3 %.

Quant à l'aide au logement, seuls 16 % en bénéficient pour un montant de 241 €/mois, ce qui abaisse fortement leur taux d'effort qui passe de 41,2 % à 23,4 % (- 18 points).

Quatre ans auparavant, 81 % habitaient déjà un logement et 82 % exerçaient une profession. Près de 35 % ont connu une évolution de leur situation conjugale : 18 % se sont mis en couple et 17 % se sont séparés au cours de ces quatre années.

Pour 20 %, ils vivaient dans une autre région, et près de 20 % avaient déménagé pour un nouvel emploi, pour se rapprocher de leur travail ou de la famille (respectivement 9 %, 6 % et 4 %).

Le profil de ces 600 000 ménages installés récemment (moins de 4 ans) dans le secteur locatif libre, qui représentent 12 % des ménages franciliens, correspond donc **majoritairement à celui des décohabitants** (enfant quittant le logement familial) **ou à de jeunes ménages en tout début de parcours résidentiel qui recherchent une installation provisoire.**

Les installations des ménages les plus jeunes (moins de 30 ans), récentes par définition, **correspondent souvent, soit à une période d'étude ou de célibat, soit à une période d'entrée ou de début dans la vie active ou de formation de couple.** Dans la majorité des cas leurs ressources sont relativement faibles. **Près de la moitié habitait en province quatre ans auparavant.** Dans près de **50 % des cas, ils souhaitent changer de logement**, pour s'agrandir (pour 83 % d'entre eux), tout en restant locataire (65 %). **Seuls 31 % expriment le désir de devenir propriétaires.**

Les ménages plus âgés (30 ans ou plus), **sont plutôt des ménages en phase de transition, suite à un changement d'emploi, à une mise en couple ou à une séparation.** Disposant de ressources plus élevées, ils sont moins nombreux aussi à venir de la province (seuls 20 % y habitaient quatre ans auparavant). Comme leurs cadets, une **majorité d'entre eux (58 %) souhaite changer de logement qu'ils trouvent trop petit (pour 81 % d'entre eux)** en restant locataires (57 %) ou en devenant propriétaires (41 %).

⁹ Surpeuplement modéré : logement qui devrait disposer d'une pièce supplémentaire pour que l'occupation soit considérée comme normale.

¹⁰ 84% de ménages ayant une activité professionnelle parmi les plus de 30 ans installés depuis moins de 4 ans contre 72% parmi les moins de 30 ans.

¹¹ 40% de bi-actifs parmi les plus de 30 ans installés depuis moins de 4 ans contre 33% parmi les moins de 30 ans.

¹² Les taux moyens en Île-de-France de cadres, de professions intermédiaires et d'employés-ouvriers sont respectivement de 24%, 17% et 27%.

T04 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif libre ayant emménagé depuis moins de 4 ans selon leur âge

	Ménages dont la PR à moins de 30 ans	Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de 30 ans ou plus					Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	296 557	177 950	58 525	48 405	14 681	299 561	596 119	4 890 865
% ligne	49,7	29,9	9,8	8,1	2,5	50,3	100	/
% colonne (1)	89,7	60,9	32,1	26,6	15,4	39,9	55,1	12,2 *
Surface du logement (m²)	38	51	55	66	51	54	46	76
Vit en appartement (%)	95	92	84	84	100	89	92	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 772	2 917	2 759	3 392	1 839	2 910	2 344	3 131
Revenu / uc/ mois (€)	1 371	1 973	1 873	2 252	1 671	1 984	1 679	2 010
Loyer / mois (€)	555	707	617	828	803	714	635	/
Taux d'effort brut (%)	31,3	24,2	22,4	24,4	43,7	24,5	27,1	/
Taux d'effort net (%)	27,0	22,9	20,3	23,8	42,0	23,2	24,6	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	41,6	18,3	18,6	7,7	14,5	16,4	29,0	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 056	1 437	953	1 861	867	1 338	1 137	/
Revenu / uc/ mois (€)	867	942	702	1 334	813	913	880	/
Loyer / mois (€)	527	575	510	518	458	552	534	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	49,9	40,0	53,6	27,8	52,8	41,2	47,0	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	32,6	25,5	20,7	11,9	28,2	23,4	29,5	/
Age de la PR (ans)	25,4	33,7	44,1	55,3	75,7	41,3	33,4	50,1
Taille du ménage	1,59	2,19	2,34	1,97	1,22	2,14	1,86	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,4	1,6	2,0	2,0	2,8	1,8	1,6	13,2
Personne seule (2) (%)	61	37	46	48	78	43	52	41
Famille monoparentale (%)	3	7	14	6	/	8	6	7
Couple sans enfant (%)	30	24	9	27	22	22	26	24
Couple avec enfant(s) (%)	7	31	31	19	/	28	17	29
Cadre (%)	26	38	21	27	/	31	28	24
Profession intermédiaire (%)	19	18	16	21	/	17	18	17
Employé (%)	28	25	30	22	/	24	26	17
Ouvrier (%)	8	12	15	17	/	13	10	10
Retraité (%)	0	/	/	5	90	5	3	25
Autres (3) (%)	19	8	18	8	10	10	15	8
Etudiant (%)	21	2	0	/	/	0	11	2
Ayant un emploi (%)	72	93	85	78	/	84	78	66
Chômeur (%)	7	6	7	14	/	7	7	5
Autres (4) (%)	1	1	8	5	10	3	2	2
Ménage bi-actif (%)	33	47	32	39	/	40	37	37
Surpeuplement (%)	50	39	50	37	20	40	45	19
Désir changer de logement (%)	48	63	48	52	52	58	53	31
Habitait chez les parents 4 ans auparavant (%)	58	27	12	5	1	19	38	27 **
Vivait en province 4 ans auparavant (%)	47	22	20	16	14	20	33	21 ***
Ensemble des ménages du secteur locatif libre	330 452	291 980	182 298	181 894	95 133	751 304	1 081 756	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 89,7 % = (296 557 / 330 452)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 12,2 % = (596 119 / 4 890 865)*100.

** rapport entre les ménages franciliens habitant chez les parents 4 ans auparavant et l'ensemble des ménages franciliens installés depuis moins de 4 ans.

*** rapport entre les ménages franciliens habitant en province 4 ans auparavant et l'ensemble des ménages franciliens installés depuis moins de 4 ans.

1.1.2 Le profil des ménages du secteur locatif libre installés depuis 4 à moins de 8 ans (18% des ménages de ce secteur) : des ménages majoritairement seuls, moins jeunes et qui affichent des ressources plus élevées

Ces ménages sont, quant à eux, un peu plus âgés : 57 % sont trentenaires ou ont moins de 30 ans, 43 % sont quarantenaires ou plus dont 7,5 % ont 65 ans ou plus. Ils sont nombreux à vivre seuls (53 %), dans le centre de l'agglomération (79 %), dans des immeubles collectifs (89 %) et des logements d'une surface moyenne de 47 m². 43 % d'entre eux connaissent également des situations de surpeuplement, majoritairement modérées, notamment en raison de la proportion forte de ménages installés dans des studios (66 %), surpeuplés par définition (*Cf. encadré sur le peuplement*). Leurs ressources sont plus élevées (1 912 contre 1 679 €/ mois pour les emménagés récents) et proches du revenu moyen francilien par uc (- 5 % d'écart)¹³.

Les cadres et les professions intermédiaires sont en effet en proportion supérieure au taux régional (respectivement 31 % et 23 % contre 24 % et 17 % en Île-de-France), même si les employés-ouvriers sont assez présents (32 % contre 27 % à l'échelon régional). Installés depuis un peu plus longtemps que leurs cadets, le loyer acquitté par ces ménages est un peu plus faible : 592 €/ mois contre 635 €/ mois. Au final, leur taux d'effort brut est plus faible que celui acquitté par les locataires installés depuis moins de quatre (22,3 % contre 27,1 %).

Une fraction de 20 % de ces ménages bénéficie néanmoins d'une aide au logement d'un montant de 196 €/ mois, réduisant leur taux d'effort de 14 points (taux brut : 34,5 %, taux net 20,7 %).

Le profil de ces 200 000 ménages, moins nombreux (4 % des ménages franciliens) que ceux qui ont emménagé depuis moins de quatre ans, **correspond** à des ménages un peu **moins jeunes** et plus fréquemment **seuls**, avec ou sans enfant, et dont les ressources sont proches du niveau moyen régional. Occupant en moyenne leur logement depuis cinq ans et demi, ces ménages recherchent aussi une installation provisoire en partie, **suite à un changement d'emploi ou à une séparation**. **Comme leurs homologues entrés plus récemment, une grande majorité d'entre eux (61 %) souhaite cependant quitter leur logement dans un avenir proche. Ce taux atteint 75 % pour les 30-40 ans. Dans la majorité des cas, il s'agit de quitter un logement trop petit (pour 82 % d'entre eux) tout en restant locataire (64 %). Seuls 35 % expriment le désir de devenir propriétaires.**

Degré de peuplement des résidences principales

Le degré de peuplement est établi en comparant le nombre de pièces du logement à une norme d'occupation, définie en fonction de la composition du ménage (nombre de personnes, âge et situation familiale de ses membres).

Cette norme est établie en attribuant à chaque ménage :

- une pièce de séjour,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour chaque personne hors famille et chaque célibataire de 19 ans ou plus,
- une pièce pour deux enfants célibataires de moins de 19 ans s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant.

Le degré de peuplement est alors déterminé de la façon suivante :

- sous-peuplement très accentué : le logement a au moins trois pièces de plus que la norme ;
- sous-peuplement prononcé : le logement a deux pièces de plus que la norme ;
- sous-peuplement modéré : le logement a une pièce de plus que la norme ;
- peuplement normal : le nombre de pièces est égal à la norme ;
- **surpeuplement modéré** : le logement a une pièce de moins que la norme ;
- **surpeuplement accentué** : le logement a deux pièces de moins que la norme.

Selon cette classification, **tous les studios sont par définition surpeuplés.**

¹³ 1 912 contre 2 010 €/mois.

T05 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif libre ayant emménagé depuis 4 à moins de 8 ans selon leur âge

	Ménages dont la PR à moins de 30 ans	Ménages dont la Personne de Référence est âgée de 30 ans ou plus					Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	28 553	82 966	42 537	28 629	14 761	168 893	197 446	4 890 865
% ligne	14,5	42	21,5	14,5	7,5	85,5	100	/
% colonne (1)	8,6	28,4	23,3	15,7	15,5	22,5	18,3	4,0 *
Surface du logement (m²)	36	41	59	56	45	48	47	76
Vit en appartement (%)	100	95	78	86	74	87	89	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 525	2 628	3 094	3 388	2 217	2 838	2 648	3 131
Revenu / uc/ mois (€)	1 345	2 054	1 738	2 266	2 032	2 008	1 912	2 010
Loyer / mois (€)	417	574	695	692	540	621	592	/
Taux d'effort brut (%)	27,3	21,8	22,5	20,4	24,3	21,9	22,3	/
Taux d'effort net (%)	26,2	20,3	20,8	18,9	23,3	20,4	20,8	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	12,0	23,5	23,8	18,5	12,6	21,8	20,4	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 441	1 580	1 133	1 201	1 733	1 410	1 413	/
Revenu / uc/ mois (€)	1 286	1 093	731	798	956	944	973	/
Loyer / mois (€)	473	468	513	518	503	489	488	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	32,8	29,6	45,3	43,1	29,0	34,7	34,5	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	23,3	18,6	26,0	20,2	18,7	20,4	20,7	/
Age de la PR (ans)	26,7	34,1	44,3	55,9	76,5	44	41,5	50,1
Taille du ménage	1,35	1,89	2,65	2,1	1,32	2,07	1,97	2,29
Durée d'occupation (ans)	5,1	5,6	5,6	6,0	5,4	5,7	5,6	13,2
Personne seule (2) (%)	81	53	24	54	81	49	53	41
Famille monoparentale (%)	1	9	18	5	/	10	9	7
Couple sans enfant (%)	12	17	6	19	19	15	14	24
Couple avec enfant(s) (%)	6	21	52	21	/	27	24	29
Cadre (%)	19	41	31	27	12	33	31	24
Profession intermédiaire (%)	31	31	13	23	/	22	23	17
Employé (%)	19	14	23	25	/	17	17	17
Ouvrier (%)	17	15	22	12	2	15	15	10
Retraité (%)	0	/	/	4	87	8	7	25
Autres (3) (%)	14	1	12	9	/	5	6	8
Etudiant (%)	5	0	0	/	/	0	1	2
Ayant un emploi (%)	70	91	74	65	2	74	74	66
Chômeur (%)	25	9	23	25	/	15	16	5
Autres (4) (%)	0	0	4	6	/	2	2	2
Ménage bi-actif (%)	23	31	54	37	/	35	33	37
Surpeuplement (%)	57	41	35	45	46	41	43	19
Désir changer de logement (%)	67	75	66	34	14	61	61	31
Ensemble des ménages du secteur locatif libre	330 452	291 980	182 298	181 894	95 133	751 304	1 081 756	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 8,6 % = (28 553 / 330 452)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 4,0 % = (197 446 / 4 890 865)*100.

1.1.3 Le profil des ménages du secteur locatif libre installés depuis 8 ans ou plus (27 % des ménages de ce secteur) : des ménages plutôt âgés et seuls qui affichent également des ressources plus élevées

Ces locataires installés depuis 8 ans ou plus sont nettement plus âgés que ceux installés plus récemment : près de 60 % ont plus de 50 ans, dont 23 %, plus de 65 ans. L'âge moyen de la personne de référence s'élève à 55 ans.

Comme leurs cadets, ils sont souvent seuls (59 %) et vivent très majoritairement dans le centre de l'agglomération (80 % dont 46 % à Paris), essentiellement en appartement (94 %) et dans des logements de petite taille (54 m² en moyenne). 40 % d'entre eux connaissent également des situations de surpeuplement, majoritairement modérées, en raison de la proportion élevée de ménages installés dans des studios (68 %), surpeuplés par définition (*Cf. encadré sur le peuplement*).

Les cadres, les professions intermédiaires et les employés-ouvriers affichent des proportions voisines des taux régionaux : respectivement 22 %, 15 % et 28 % contre 24 %, 17 % et 27 % à l'échelon régional. Le loyer acquitté par ces ménages correspond à la moyenne de ce secteur (602 €/ mois contre 618 €/ mois). Leurs ressources sont inférieures de 4,3 % au revenu moyen francilien par uc (1 924 contre 2 010 €/ mois), en raison d'une proportion plus forte de ménages ne comportant qu'un seul actif (75 % au lieu de 67 % en moyenne dans ce secteur). Au final, leur taux d'effort brut est légèrement inférieur au taux moyen : 21,6 % contre 24,6 % pour l'ensemble des locataires du secteur libre).

Une fraction de 19 % de ces ménages bénéficie néanmoins d'une aide au logement d'un montant de 205 €/ mois, réduisant leur taux d'effort de 15 points (taux brut : 33,5 %, taux net 18,4 %). Pour les 65 ans ou plus, la proportion de bénéficiaires des aides atteint 28 %.

Le profil de ces 300 000 ménages, installés depuis longtemps (17 ans en moyenne), peu nombreux puisqu'ils représentent moins de 6 % des franciliens, **correspond plutôt à des ménages âgés et seuls**. Leurs ressources sont proches du niveau moyen régional et leurs loyers en ponctionnent une part non négligeable.

Pour les plus âgés, majoritaires, (59 % ont 50 ans ou plus), la petite surface de leur logement semble correspondre à leurs besoins. Seuls 30 % sont en effet en sur-occupation d'ailleurs modérée¹⁴, notamment en raison de la proportion forte de ménages installés dans des studios (78 %). Etant proches de la retraite ou à la retraite et installés depuis 21 ans en moyenne, **ils ne souhaitent pas** (dans 70 % des cas) **changer de logement. Ils présentent donc les caractéristiques des ménages en fin de parcours résidentiel.**

Pour les plus jeunes (moins de 50 ans), minoritaires, installés depuis moins longtemps (12 ans en moyenne), le logement qu'ils occupent ne semble pas satisfaire leurs besoins. Fréquemment en sur-occupation modérée (dans 53 % des cas)¹⁵, une grande majorité (63 %) d'entre eux souhaite en effet quitter leur logement dans un avenir proche. Dans la majorité des cas, c'est pour avoir une surface plus grande (81 %), rester locataires (58 %) ou devenir propriétaires (42 %).

¹⁴ Surpeuplement modéré : logement qui devrait disposer d'une pièce supplémentaire pour que l'occupation soit considérée comme normale. Surpeuplement accentué : logement qui devrait disposer de deux pièces supplémentaires ou plus pour que l'occupation soit considérée comme normale.

¹⁵ 60% des logements surpeuplés occupés par ces ménages sont des studios et 40% des 2-3 pièces.

T06 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif libre ayant emménagé depuis 8 ans ou plus selon leur âge

	Ménages dont la PR à moins de 30 ans	Ménages dont la Personne de Référence est âgée de 30 ans ou plus					Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	5 342	31 063	81 236	104 859	65 691	282 850	288 192	4 890 865
% ligne	1,9	10,8	28,2	36,4	22,8	98,1	100	/
% colonne (1)	1,6	10,6	44,6	57,6	69,1	37,6	26,6	5,9 *
Surface du logement (m²)	/	37	55	56	61	55	54	76
Vit en appartement (%)	/	100	94	93	94	94	94	72
Revenu / ménage / mois (€)	/	2 172	2 858	3 104	2 587	2 811	2 787	3 131
Revenu / uc/ mois (€)	/	1 714	1 856	2 043	1 973	1 937	1 924	2 010
Loyer / mois (€)	/	458	601	620	656	605	602	/
Taux d'effort brut (%)	/	21,1	21,0	20,0	25,4	21,5	21,6	/
Taux d'effort net (%)	/	19,3	19,8	19,0	23,8	20,3	20,3	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	/	16,4	16,1	13,9	27,8	18,1	18,8	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	/	1 182	1 864	1 156	1 013	1 289	1 310	/
Revenu / uc/ mois (€)	/	715	961	779	960	884	899	/
Loyer / mois (€)	/	476	548	391	362	429	438	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	/	40,2	29,4	33,8	35,7	33,3	33,5	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	/	20,8	17,2	14,6	21,4	18,1	18,4	/
Age de la PR (ans)	/	35,5	44	56,9	75,7	55,2	54,7	50,1
Taille du ménage	/	1,95	2,41	1,99	1,39	1,97	1,96	2,29
Durée d'occupation (ans)	/	10,0	13,3	18,8	24,1	17,5	17,4	13,2
Personne seule (2) (%)	/	74	48	51	74	58	59	41
Famille monoparentale (%)	/	6	13	8	/	7	7	7
Couple sans enfant (%)	/	6	5	22	26	16	16	24
Couple avec enfant(s) (%)	/	14	34	19	1	19	18	29
Cadre (%)	/	32	25	25	8	22	22	24
Profession intermédiaire (%)	/	17	22	17	/	15	15	17
Employé (%)	/	28	20	18	/	16	16	17
Ouvrier (%)	/	15	20	11	/	11	12	10
Retraité (%)	/	/	/	21	86	28	27	25
Autres (3) (%)	/	8	13	8	6	9	9	8
Etudiant (%)	/	0	0	/	/	0	0	2
Ayant un emploi (%)	/	91	90	65	9	62	63	66
Chômeur (%)	/	9	8	11	/	7	7	5
Autres (4) (%)	/	0	2	7	6	5	5	2
Ménage bi-actif (%)	/	22	34	34	2	25	25	37
Surpeuplement (%)	/	67	47	36	21	39	40	19
Désir changer de logement (%)	/	83	57	39	17	44	44	31
Ensemble des ménages du secteur locatif libre	330 452	291 980	182 298	181 894	95 133	751 304	1 081 756	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 1,6 % = (5 342 / 330 452)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 5,9 % = (288 192 / 4 890 865)*100.

Conclusion

Le parc locatif libre, de par la petite taille des logements (*62 % des logements d'une pièce d'Île-de-France relèvent de ce secteur*), sa localisation plus centrale (*74 % de ces logements sont concentrés à Paris et en Petite Couronne*), donc plus proche des transports en commun (*train, RER, métro*), son coût moyen de 618 €/mois malgré tout « abordable », même s'il peut apparaître excessif au regard de la surface et de leurs ressources, est essentiellement occupé par des jeunes ménages décohabitants, en début de parcours résidentiel ou des ménages en phase de transition (*en partie suite à un changement d'emploi, une formation ou séparation de couple...*) qui s'installent dans un logement d'attente avant d'accéder à un logement définitif plus grand dans le parc occupé en propriété ou plus abordable dans le parc locatif social.

Ce parc à forte rotation, comptant plus d'un million de logements, génère donc une offre d'accueil importante¹⁶, absolument nécessaire aux phases inévitables (décohabitation, phase de transition) **du parcours résidentiel** de centaines de milliers de **jeunes** (ou **moins jeunes**) ménages qu'ils soient franciliens ou originaires d'autres régions françaises.

¹⁶ En moyenne, les 1 082 000 logements du secteur locatif libre sont remis sur le marché tous les 6,5 années, alors que les 2 367 000 logements occupés en propriété (le statut d'occupation de loin le plus important) ne le sont que tous les 16,5 ans. En d'autres termes, pendant cette période de 16,5 ans, les 1 082 000 logements du secteur locatif libre auront été remis 2,54 fois sur le marché (16,5/6,5), soit au total, une offre de 2 746 000 logements (1 082 000*2,54) contre 2 367 000 pour l'offre en propriété, soit 16% de plus.

Annexe

T07 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif libre selon leur âge

	Ménages dont la PR à moins de 30 ans	Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de 30 ans ou plus					Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	330 452	291 980	182 298	181 894	95 133	751 304	1 081 756	4 890 865
% ligne	30,5	27	16,9	16,8	8,8	69,5	100	/
% colonne (1)	100	100	100	100	100	100	100	22,1 *
Surface du logement (m²)	38	47	56	59	57	53	48	76
Vit en appartement (%)	95	94	87	90	92	91	92	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 747	2 755	2 881	3 226	2 414	2 857	2 517	3 131
Revenu / uc/ mois (€)	1 367	1 968	1 834	2 134	1 936	1 972	1 787	2 010
Loyer / mois (€)	541	642	628	687	661	652	618	/
Taux d'effort brut (%)	31,0	23,3	21,8	21,3	27,4	22,8	24,6	/
Taux d'effort net (%)	26,9	21,9	20,2	20,3	25,9	21,5	22,6	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	39,3	19,6	18,7	13,0	23,4	18,3	24,7	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 081	1 463	1 357	1 277	1 059	1 339	1 213	/
Revenu / uc/ mois (€)	885	973	810	870	946	910	898	/
Loyer / mois (€)	527	530	526	439	383	489	508	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	48,8	36,2	38,7	34,4	36,1	36,5	41,8	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	31,9	22,6	20,2	15,1	21,6	20,6	25,5	/
Age de la PR (ans)	25,6	34,0	44,1	56,3	75,9	47,1	40,6	50,1
Taille du ménage	1,58	2,08	2,44	2,00	1,35	2,06	1,91	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,8	3,6	7,9	12,3	17,9	8,6	6,5	13,2
Personne seule (2) (%)	63	46	42	51	76	50	54	41
Famille monoparentale (%)	3	8	14	7	/	8	7	7
Couple sans enfant (%)	28	20	7	23	24	18	21	24
Couple avec enfant(s) (%)	6	26	37	20	1	24	19	29
Cadre (%)	25	38	25	26	8	28	27	24
Profession intermédiaire (%)	20	21	18	19	/	17	18	17
Employé (%)	28	22	24	21	/	19	22	17
Ouvrier (%)	9	13	19	12	0	13	12	10
Retraité (%)	0	/	/	14	86	14	10	25
Autres (3) (%)	19	6	15	8	6	9	12	8
Etudiant (%)	19	0	0	/	/	0	6	2
Ayant un emploi (%)	72	92	85	69	7	74	73	66
Chômeur (%)	9	7	11	14	/	9	9	5
Autres (4) (%)	1	1	5	6	6	4	3	2
Ménage bi-actif (%)	32	40	38	36	1	34	33	37
Surpeuplement (%)	51	42	45	38	25	40	43	19
Désir changer de logement (%)	50	69	56	42	22	53	52	31

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 100 % = (330 452 / 330 452)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 22,1 % = (1 081 756 / 4 890 865)*100.

1.2 L'occupation en propriété ou en location sociale : un parc d'installation plus définitive où les familles sont plus nombreuses

Lorsque l'on habite un logement en propriété, ou en location sociale, c'est le plus souvent pour une période plus longue. Près de 80 % des ménages propriétaires et 72 % de ceux du secteur locatif social occupent en effet leur logement depuis plus de 4 ans (dont 65 % et 53 % au delà de 8 ans). Seuls 21 % et 28 % des occupants de ces secteurs sont installés depuis moins de 4 ans.

1.2.1 Le parc occupé en propriété : une offre d'installation définitive et une offre importante pour les nouveaux propriétaires

En 2006, la durée moyenne d'occupation des ménages propriétaires est de 16,5 ans, soit une période 2,5 fois plus longue que celle des locataires du secteur locatif libre. Compte tenu de l'importance du poids de ce parc dans le parc total (48 %), les logements occupés en propriété remis sur le marché sont importants en volume et proches des valeurs observées dans le secteur locatif libre. En effet, sur 100 logements remis sur le marché pendant la période de quatre ans de référence, 33 relèvent de l'occupation en propriété (*rappelons que 39 relèvent du secteur locatif libre et 21 du secteur locatif social*).

1.2.1.1 Le profil des ménages propriétaires installés depuis 8 ans ou plus (65 % des ménages de ce secteur) : des ménages majoritairement âgés, en couple et aux ressources élevées

Ces ménages très nombreux (1 534 000) vivant majoritairement en couple, aux ressources élevées (+ 18 % par rapport au revenu moyen régional par uc : 2 377 contre 2 010 €/ mois), sont plutôt âgés, proches de la retraite ou à la retraite. Près de 80 % d'entre eux ont plus de 50 ans, dont 40 % plus de 65 ans. Ces ménages de plus de 50 ans vivent pour moitié dans des maisons ou dans des appartements (55 % et 45 %) et dans des logements plutôt grands (115 m² lorsqu'ils vivent dans une maison et 78 m² quand ils occupent un appartement). Ils se répartissent pour moitié entre le centre de l'agglomération (51 % dont 35 % en Petite couronne) et la périphérie 49 %.

Les 50-64 ans : des ménages très souvent en couple et qui ont de bonnes conditions de logement

Parmi les propriétaires de 50 ans ou plus, 48 % ont entre 50 et 64 ans. 72 % d'entre eux vivent en couple dont 32 % ont un ou plusieurs enfants. Les personnes seules ne représentent que 24 % de ces ménages. Leurs ressources sont particulièrement élevées : + 35 % par rapport au revenu moyen régional par uc (2 704 contre 2 010 €/ mois). La bi-activité y est en effet très présente et supérieure à la moyenne régionale (45 % contre 37 %), la proportion de cadres y est aussi supérieure de 9 points par rapport à la moyenne francilienne (33 % contre 24 %) et celle des employés-ouvriers plus faible (20 % contre 27 % en Île-de-France). N'ayant pratiquement plus de remboursements d'emprunts à effectuer¹⁷, leur taux d'effort brut est proche de zéro (4,3 %). Ils bénéficient donc d'un revenu substantiel. Leur situation par rapport à la sur-occupation est également bonne : seuls 5,2 % connaissent une sur-occupation, modérée¹⁸ dans la quasi-totalité des cas.

Les 65 ans ou plus : des ménages qui vivent majoritairement seuls

L'autre moitié des propriétaires, âgés de 65 ans ou plus, présente des caractéristiques différentes. Ils sont moins souvent en couple (42 % dont 1 % seulement ont un ou plusieurs enfants), un peu plus nombreux à être seuls (58 %). Ils affichent des ressources plus faibles que leurs cadets mais cependant supérieures de 9 % au revenu moyen par uc régional (2 186 contre 2 010 €/ mois). A la retraite dans 92 % des cas, souvent de professions supérieures (29 %) ou intermédiaires (20 %)¹⁹, ces ménages disposent néanmoins de ressources substantielles puisque dans la quasi-totalité des

¹⁷ Très peu perçoivent donc une aide au logement (0,9%).

¹⁸ Surpeuplement modéré : logement qui devrait disposer d'une pièce supplémentaire pour que l'occupation soit considérée comme normale.

¹⁹ En Île-de-France, les personnes de référence à la retraite anciennement cadres représentent 7% des ménages et celles anciennement professions intermédiaires 5%.

cas, ils ont remboursé leurs emprunts. Leur taux d'effort brut est en effet proche de zéro. Leur situation par rapport à la sur-occupation est aussi très bonne : seuls 2 % vivent en sur-occupation exclusivement modérée (Cf. encadré sur le peuplement).

Le profil de ces nombreux ménages installés depuis longtemps dans leur logement (31,4 % des ménages franciliens, soit 1 534 000) correspond à la fraction aisée de la population plutôt âgée, vivant souvent en couple : d'une part, ils disposent de ressources élevées et, d'autre part leur dépense logement est minimum car leurs emprunts sont remboursés. La surface de leur logement correspond à leurs besoins puisque très peu sont en sur-occupation (*leurs enfants sont grands, sur le point de partir ou déjà partis*). Installés depuis 24 ans en moyenne dans leur logement, **ils présentent les caractéristiques des ménages en fin de parcours résidentiel qui ne souhaitent plus dans leur très grande majorité (85 %) changer de logement.**

T08 - Les caractéristiques des ménages propriétaires ayant emménagé depuis 8 ans ou plus selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de moins de 50 ans				Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de 50 ans ou plus			Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	3 468	69 291	270 364	343 123	570 794	620 546	1 191 340	1 534 463	4 890 865
% ligne	0,2	4,5	17,6	22,4	37,2	40,4	77,6	100	/
% colonne (1)	4,3	18,1	54,4	35,7	78,8	90,9	84,7	64,8	31,4 *
Surface du logement (m²)	85	80	96	93	105	91,5	98	97	76
Vit en appartement (%)	74	54	44	47	40	50	45	46	72
Revenu / ménage / mois **** (€)	3 251	3 382	4 261	4 073	4 502	2 791	3 611	3 714	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 215	1 875	2 266	2 176	2 704	2 186	2 434	2 377	2 010
Emprunts / mois (€)	225	411	348	359	193	15	100	158	/
Taux d'effort brut (%)	6,9	12,1	8,2	8,8	4,3	0,5	2,8	4,3	/
Taux d'effort net (%)	5,8	12,1	8,1	8,7	4,2	0,5	2,7	4,2	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	12,6	2,7	2,5	2,6	0,9	0,0	0,4	0,9	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	2 925	1 859	2 110	2 098	2 280	618	2 232	2 146	/
Revenu / uc / mois (€)	781	1 006	974	971	857	618	850	928	/
Loyer / mois (€)	1 079	432	529	536	508	0	493	521	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	36,9	23,3	25,1	25,6	22,3	0,0	22,1	24,3	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	27,1	18,7	18,7	19,3	14,2	0,0	14,1	17,4	/
Age de la PR (ans)	25,1	36,5	45,3	43,3	56,9	75,3	66,5	61,3	50,1
Taille du ménage	4,66	3,14	3,19	3,19	2,44	1,52	1,96	2,24	2,29
Durée d'occupation (ans)	20,3	11,5	14,0	13,6	20,9	31,7	26,5	23,6	13,2
Personne seule (2) (%)	97	29	22	24	24	58	42	38	41
Famille monoparentale (%)	/	6	11	9	4	/	2	4	7
Couple sans enfant (%)	3	7	8	8	40	41	41	33	24
Couple avec enfant(s) (%)	/	59	60	59	32	1	16	25	29
Cadre (%)	20	27	40	37	33	2	17	21	24
Profession intermédiaire (%)	22	29	25	26	17	1	9	12	17
Employé (%)	/	22	14	16	11	0	6	8	17
Ouvrier (%)	59	13	10	11	9	/	4	6	10
Retraité (%)	/	/	/	0	24	92	60	46	25
Autres (3) (%)	/	9	11	10	5	6	6	7	8
Etudiant (%)	/	3	0	1	/	/	0	0	2
Ayant un emploi (%)	98	96	95	95	71	3	36	49	66
Chômeur (%)	2	2	4	4	4	/	2	2	5
Autres (4) (%)	/	/	1	1	2	4	3	2	2
Ménage bi-actif (%)	100	60	61	61	45	2	23	31	37
Surpeuplement (%)	53	26	12	16	5	2	4	6	19
Désir changer de logement (%)	7	45	20	25	17	8	12	15	31
Ensemble des ménages propriétaires	80 747	381 885	497 268	959 900	724 395	682 943	1 407 339	2 367 238	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 4,3 % = (3 468 / 80 747)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 31,4 % = (1 534 463 / 4 890 865)*100.

1.2.1.2 Le profil des ménages propriétaires installés depuis 4 à moins de 8 ans (14 % des ménages de ce secteur) : des ménages majoritairement de moins de 50 ans, aux ressources particulièrement élevées, et vivant en couple avec des enfants

Ces 330 000 propriétaires sont plus jeunes : 68 % ont moins de cinquante ans (29 % de trentenaires et 36 % de quarantenaires) et sont plus fréquemment en couple que leurs aînés (68 % dont 51 % ont un ou plusieurs enfants). Ils affichent peu de différences quant au type d'habitat ou à la localisation de leur résidence. Pour moitié, ils vivent en effet, soit dans des maisons (51 %) de 118 m², soit dans des appartements (49 %) de 69 m² et se partagent entre le centre de l'agglomération (51 %) et la périphérie (49 %). Leur situation par rapport à la sur-occupation est aussi bonne puisque seuls 8 % sont en sur-occupation, très majoritairement modérée (Cf. encadré sur le peuplement).

Comme leurs aînés, leurs ressources sont élevées, supérieures de 25 % au revenu moyen régional par uc (2 504 contre 2 010 €/ mois). La bi-activité de ces ménages y est en effet prédominante : 53 %, largement supérieure au taux moyen francilien (37 %). De même, la proportion de cadres est aussi supérieure de 17 points à la moyenne francilienne (41 % contre 24 %) et celle des employés-ouvriers faible (18 % contre 27 % en Île-de-France). Ayant déjà remboursé une partie de leurs emprunts, leur taux d'effort brut ne représente que 15,4 % de leurs revenus²⁰, soit un niveau inférieur de 9,2 points au taux moyen des locataires du secteur locatif libre (24,6 %). Ces ménages très fréquemment en couple semblent disposer d'un logement en rapport avec leurs besoins puisque les situations de sur-occupation sont faibles (8 %) et que seuls 24 % désirent changer de logement dans un avenir proche. La perspective d'un déménagement proche semble donc peu probable.

Le profil de ces 330 000 ménages (qui représentent 7 % des ménages franciliens) **correspond aussi à celui des ménages aisés**, fréquemment en couple, **et qui sont déjà installés dans leur vie et dans leur parcours résidentiel**. Leurs ressources font en effet partie des plus élevées et leur dépense logement ne représente au final qu'une faible part de celles-ci.

Ces couples semblent disposer d'un logement en rapport avec leurs besoins puisque les situations de sur-occupation sont faibles. **La perspective d'un déménagement proche semble peu probable** puisque seuls 24 % de ces ménages émettent le désir de changer de logement dans un avenir proche.

Ces installations de quelques années, comme celles plus anciennes, présentent donc aussi les caractéristiques d'une installation plus définitive.

²⁰ Très peu perçoivent donc une aide au logement (3,0%).

T09 - Les caractéristiques des ménages propriétaires ayant emménagé depuis 4 à moins de 8 ans selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de moins de 50 ans				Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de 50 ans ou plus			Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	9 045	97 075	118 475	224 595	67 650	37 812	105 462	330 057	4 890 865
% ligne	2,7	29,4	35,9	68	20,5	11,5	32	100	/
% colonne (1)	11,2	25,4	23,8	23,4	9,3	5,5	7,5	13,9	6,7 *
Surface du logement (m²)	58	85	105	94	102	77,4	93	94	76
Vit en appartement (%)	74	50	37	44	44	84	58	49	72
Revenu / ménage / mois **** (€)	2 679	3 785	5 406	4 596	4 818	3 005	4 168	4 459	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 678	2 182	2 719	2 445	2 825	2 278	2 629	2 504	2 010
Emprunts / mois (€)	419	646	980	813	585	111	415	686	/
Taux d'effort brut (%)	15,7	17,1	18,1	17,7	12,1	3,7	10,0	15,4	/
Taux d'effort net (%)	14,9	16,9	18,1	17,6	12,1	3,6	9,9	15,3	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	6,7	4,1	2,7	3,5	2,7	1,0	2,1	3,0	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 185	2 689	2 457	2 476	2 221	1 725	2 139	2 401	/
Revenu / uc / mois (€)	658	1 069	1 052	1 030	1 021	1 150	1 042	1 032	/
Loyer / mois (€)	442	594	617	592	515	200	462	563	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	37,3	22,1	25,1	23,9	23,2	11,6	21,6	23,4	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	12,9	16,2	18,9	17,2	16,4	0,0	14,1	16,6	/
Age de la PR (ans)	26,9	35,2	44,4	39,7	56,1	73,2	62,2	46,9	50,1
Taille du ménage	2,76	3,04	3,28	3,15	2,38	1,58	2,10	2,81	2,29
Durée d'occupation (ans)	5,3	5,6	5,7	5,7	5,8	6,1	5,9	5,7	13,2
Personne seule (2) (%)	49	21	19	21	33	51	39	27	41
Famille monoparentale (%)	/	5	9	6	2	/	2	5	7
Couple sans enfant (%)	30	10	6	8	30	45	36	17	24
Couple avec enfant(s) (%)	21	65	67	64	34	4	24	51	29
Cadre (%)	17	43	49	45	50	/	32	41	24
Profession intermédiaire (%)	26	32	21	26	21	0	14	22	17
Employé (%)	21	10	13	12	7	/	5	10	17
Ouvrier (%)	26	9	10	10	6	/	4	8	10
Retraité (%)	/	/	/	0	10	93	40	13	25
Autres (3) (%)	10	6	8	7	5	7	6	7	8
Etudiant (%)	10	/	1	1	/	/	0	1	2
Ayant un emploi (%)	84	91	94	92	79	0	51	79	66
Chômeur (%)	6	9	4	6	8	/	5	6	5
Autres (4) (%)	0	0	1	1	1	/	1	1	2
Ménage bi-actif (%)	46	70	64	66	41	0	26	53	37
Surpeuplement (%)	17	10	6	8	5	11	7	8	19
Désir changer de logement (%)	34	38	22	29	15	6	12	24	31
Ensemble des ménages propriétaires	80 747	381 885	497 268	959 900	724 395	682 943	1 407 339	2 367 238	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 11,2 % = (9 045 / 80 747)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 6,7 % = (330 057 / 4 890 865)*100.

1.2.1.3 Le profil des ménages propriétaires installés depuis moins de 4 ans (21 % des ménages de ce secteur) : des ménages composés de trentenaires et de quarantenaires, aux ressources particulièrement élevées, et vivant en couple avec des enfants

Ces 503 000 propriétaires, sont plutôt trentenaires (43 %) ou quarantenaires (22 %). Ils vivent très majoritairement en couple (71 %) dont 47 %, ont un ou plusieurs enfants. Comme leurs aînés, ils vivent pour moitié dans des maisons ou dans des appartements (43 % et 57 %) et dans des logements plutôt grands (119 m² lorsqu'il s'agit d'une maison et 67 m² dans le cas d'un appartement). Ils sont répartis entre la périphérie (54 %) et le centre de l'agglomération (46 % dont 16 % à Paris). Leur situation par rapport à la sur-occupation est aussi bonne puisque seuls 6 % sont en sur-occupation, principalement modérée (*Cf. encadré sur le peuplement*).

Leurs ressources sont relativement élevées : avec 2 626 €/ mois par uc, ils disposent d'un revenu par uc supérieur de 31 % à celui des franciliens (2 010 €). La bi-activité (61 %) et le taux de cadre (47 %) de ces ménages font en effet partie des taux les plus élevés, supérieurs de 24 points aux taux moyens des franciliens (respectivement 37 % et 24 %). Au final, leur remboursements d'emprunts, relativement élevés (1028€/ mois), ne représentent que 23,0 % de leurs revenus²¹, soit un taux d'effort brut inférieur de 1,6 point au taux moyen des locataires du secteur locatif libre (24,6 %).

Quatre ans auparavant, ils habitaient déjà dans un logement autonome (89 %), dont 35 % étaient propriétaires et 35 % vivaient dans un logement locatif du secteur libre. Ils exerçaient une profession dans 90 % des cas et seulement 23 % d'entre eux se sont mis en ménage ou se sont séparés au cours de cette période.

Le profil de ces 503 000 ménages (qui représentent 10 % des ménages franciliens) correspond également à celui de ménages aisés et déjà installés dans leur vie et leur parcours résidentiel (*en activité depuis plusieurs années, déjà propriétaires pour un tiers d'entre eux*). Comme leurs aînés, ils vivent massivement en couple, semblent disposer d'un logement en rapport avec leurs besoins puisque les situations de sur-occupation sont faibles et que le désir de changer de logement dans un avenir proche est faible : 18 %. **La perspective d'un déménagement proche semble donc peu probable.** Ces installations très récentes, comme celles plus anciennes, **présentent donc les caractéristiques d'une installation plus définitive ou quasi-définitive.**

²¹ Très peu perçoivent donc une aide au logement (3,4%).

T10 - Les caractéristiques des ménages propriétaires ayant emménagé depuis moins de 4 ans selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de moins de 50 ans				Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de 50 ans ou plus			Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	68 234	215 519	108 428	392 182	85 952	24 585	110 536	502 718	4 890 865
% ligne	13,6	42,9	21,6	78	17,1	4,9	22	100	/
% colonne (1)	84,5	56,4	21,8	40,9	11,9	3,6	7,9	21,2	10,3 *
Surface du logement (m²)	62	87	105	87	100	82,3	96	89	76
Vit en appartement (%)	78	59	42	58	50	79	57	58	72
Revenu / ménage / mois **** (€)	3 119	4 339	4 993	4 320	5 454	3 927	5 434	4 476	3 131
Revenu / uc / mois (€)	2 066	2 627	2 491	2 494	3 441	3 152	3 437	2 626	2 010
Emprunts / mois (€)	912	1 012	1 057	1 008	1 167	245	1 155	1 028	/
Taux d'effort brut (%)	29,2	23,3	21,2	23,3	21,4	6,2	21,3	23,0	/
Taux d'effort net (%)	29,2	23,2	21,0	23,2	21,3	5,4	21,2	22,9	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	ns	3,5	4,4	3,3	3,6	ns	3,7	3,4	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	ns	2 089	2 472	2 194	2 306	ns	2 281	2 207	/
Revenu / uc / mois (€)	ns	1 051	1 056	1 038	965	ns	952	1 024	/
Loyer / mois (€)	ns	786	649	710	649	ns	646	700	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	ns	37,6	26,2	32,4	28,2	ns	28,3	31,7	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	ns	30,0	20,0	25,4	21,8	ns	21,5	24,8	/
Age de la PR (ans)	27,3	34,5	44,4	36,0	56,3	73,1	60,1	41,3	50,1
Taille du ménage	2,18	2,87	3,43	2,91	2,24	1,62	2,10	2,73	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,5	2,1	2,1	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	13,2
Personne seule (2) (%)	31	20	12	20	31	63	38	24	41
Famille monoparentale (%)	1	4	13	6	6	/	5	6	7
Couple sans enfant (%)	35	20	12	20	38	31	37	24	24
Couple avec enfant(s) (%)	33	56	63	54	24	6	20	47	29
Cadre (%)	36	59	43	50	45	6	36	47	24
Profession intermédiaire (%)	32	22	32	26	15	1	12	23	17
Employé (%)	22	8	13	12	9	/	7	11	17
Ouvrier (%)	6	5	9	7	4	/	3	6	10
Retraité (%)	/	/	/	0	24	93	40	9	25
Autres (3) (%)	4	7	3	5	3	1	3	5	8
Etudiant (%)	/	/	/	0	/	/	0	0	2
Ayant un emploi (%)	99	97	99	98	68	6	54	89	66
Chômeur (%)	/	1	1	1	8	/	6	2	5
Autres (4) (%)	1	1	0	1	2	/	1	1	2
Ménage bi-actif (%)	70	68	66	68	44	6	36	61	37
Surpeuplement (%)	11	5	8	7	6	1	5	6	19
Désir changer de logement	26	19	15	19	13	9	12	18	31
Habitait chez les parents 4 ans auparavant (%)	41	9	3	13	5	4	5	11	27 **
Vivait en province 4 ans auparavant (%)	10	7	11	9	9	14	10	9	21 ***
Ensemble des ménages propriétaires	80 747	381 885	497 268	959 900	724 395	682 943	1 407 339	2 367 238	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 84,5 % = (68 234 / 80 747)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 10,3 % = (502 718 / 4 890 865)*100.

** rapport entre les ménages franciliens habitant chez les parents 4 ans auparavant et l'ensemble des ménages franciliens installés depuis moins de 4 ans.

*** rapport entre les ménages franciliens habitant en province 4 ans auparavant et l'ensemble des ménages franciliens installés depuis moins de 4 ans.

**** les revenus des ménages, le montant des emprunts, les taux d'effort et la proportion de bénéficiaires des aides au logement ont été calculés à partir des seuls ménages ayant emprunté pour leur achat (416 158 sur 502 718).

Conclusion

Le **parc occupé en propriété**, de par la grande taille des logements (rarement sur-occupés), la diversité de l'habitat qu'il propose (maison, appartement), sa localisation, à la fois centrale et périphérique, mais aussi **en raison de l'investissement financier** qu'il nécessite, **est essentiellement un parc familial d'installation définitive** ou quasi-définitive en direction des **ménages aisés disposant fréquemment de deux revenus**.

De par son poids important dans le parc total (plus de 2 370 000 logements) et indépendamment de sa rotation lente, ce parc **dégage une offre importante** de logements comparable à celle du parc locatif libre (*en 2006, 503 000 logements occupés en propriété ont été libérés une ou plusieurs fois au cours des quatre années précédant la date d'enquête contre 596 000 dans le parc locatif libre*).

Annexe

T11 - Les caractéristiques des ménages propriétaires selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de moins de 50 ans				Ménages dont la Personne de Référence (PR) est âgée de 50 ans ou plus			Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	80 747	381 885	497 268	959 900	724 395	682 943	1 407 339	2 367 238	4 890 865
% ligne	3,4	16,1	21	40,5	30,6	28,8	59,5	100	/
% colonne (1)	100	100	100	100	100	100	100	100	48,4 *
Surface du logement (m²)	63	85	100	91	104	90,4	98	95	76
Vit en appartement (%)	79	56	42	51	42	53	47	49	72
Revenu / ménage / mois **** (€)	3 019	4 034	4 642	4 264	4 542	2 825	3 709	3 934	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 961	2 376	2 412	2 360	2 752	2 204	2 486	2 435	2 010
Emprunts / mois (€)	744	773	625	694	284	20	156	374	/
Taux d'effort brut (%)	24,6	19,2	13,5	16,3	6,3	0,7	4,2	9,5	/
Taux d'effort net (%)	24,5	19,0	13,4	16,2	6,2	0,7	4,2	9,4	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	2,6	3,4	2,9	3,1	1,2	0,1	0,6	1,6	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 985	2 203	2 283	2 226	2 275	1 426	2 220	2 225	/
Revenu / uc / mois (€)	944	1 045	1 010	1 021	905	948	908	994	/
Loyer / mois (€)	557	661	584	617	537	193	515	593	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	28,1	30,0	25,6	27,7	23,6	13,5	23,2	26,6	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	19,6	23,3	19,3	21,1	16,8	1,5	16,1	19,9	/
Age de la PR (ans)	27,2	35,0	44,9	39,5	56,8	75,1	65,7	55,1	50,1
Taille du ménage	2,35	2,96	3,26	3,07	2,41	1,53	1,98	2,42	2,29
Durée d'occupation (ans)	2,7	4,7	9,4	7,0	17,3	29,2	23,1	16,5	13,2
Personne seule (2) (%)	36	22	19	22	26	58	42	33	41
Famille monoparentale (%)	1	4	11	7	4	/	2	4	7
Couple sans enfant (%)	33	15	8	13	39	41	40	29	24
Couple avec enfant(s) (%)	30	59	62	58	31	1	17	34	29
Cadre (%)	33	49	42	44	36	2	19	29	24
Profession intermédiaire (%)	31	26	26	26	17	1	9	16	17
Employé (%)	21	11	14	13	11	0	6	9	17
Ouvrier (%)	11	8	10	9	8	/	4	6	10
Retraité (%)	/	/	/	0	23	92	57	34	25
Autres (3) (%)	4	7	8	7	5	5	5	6	8
Etudiant (%)	1	1	0	1	/	/	0	0	2
Ayant un emploi (%)	98	95	96	96	71	3	38	62	66
Chômeur (%)	1	3	3	3	5	/	2	3	5
Autres (4) (%)	1	1	1	1	2	3	2	2	2
Ménage bi-actif (%)	69	62	63	65	45	2	24	41	37
Surpeuplement (%)	13	10	10	10	5	2	4	6	19
Désir changer de logement (%)	26	29	19	24	16	8	12	17	31

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 100 % = (80 747 / 80 747)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 48,4 % = (2 367 238 / 4 890 865)*100.

1.2.2 Le parc locatif HLM : une offre d'installation plus durable et une offre faible pour les nouveaux arrivants

En 2006, la durée moyenne d'occupation des occupants du secteur locatif HLM est de 13,1 ans (durée comparable à celle de l'occupation en propriété : 16,5 ans) soit une durée deux fois plus longue que celle des locataires du secteur libre (6,5 ans). Compte tenu du poids plus faible de ce parc dans le parc total et de sa rotation moins importante, les logements locatifs HLM remis sur le marché sont en volume et en proportion nettement moins importants que ceux des deux autres secteurs. Sur 100 logements remis sur le marché pendant la période de 4 ans de référence, seuls 21 relèvent en effet du secteur locatif social (*contre 39 pour le secteur locatif libre et 33 pour le secteur de l'occupation en propriété*).

1.2.2.1 Le profil des ménages locataires HLM installés depuis 8 ans ou plus (53 % des ménages de ce secteur) : des ménages aux ressources faibles, plutôt âgés et seuls (avec ou sans enfant(s))

Comme les ménages propriétaires, ces 587 000 ménages installés depuis 22 ans en moyenne sont plutôt âgés, proches de la retraite ou à la retraite : 71 % d'entre eux ont en effet plus de 50 ans dont 31 % plus de 65 ans.

Ces ménages, souvent seuls ou constitués de familles monoparentales, vivent dans des appartements (97 %) d'une surface moyenne de 69 m². Dans 70 % des cas, ces logements comptent 3-4 pièces (39 % de 3 pièces et 31 % de 4 pièces) et sont très majoritairement (71 %) localisés dans le centre de l'agglomération (23 % à Paris, 48 % en Petite couronne).

Parmi ces locataires, 40 % ont entre 50 et 64 ans. A la différence des propriétaires, ils vivent moins souvent en couple : 52 % dont 23 % ont un ou plusieurs enfants²². Les personnes seules et les familles monoparentales représentent en effet des effectifs non négligeables (38 % et 9 %). Ces ménages ont dans la grande majorité des cas des ressources modestes. Avec 1 606 €/ mois / uc, ils se situent 20 % en dessous du revenu moyen régional par uc (2 010€/ mois).

Les employés-ouvriers actifs (50 %) ou retraités (21 %) sont nombreux et représentent près des trois quarts des occupants. Par ailleurs, les bi-actifs ne sont que 40 %, comparés aux 45 % observés chez les propriétaires du même âge. Quant à leur loyer, qui s'élève à 356 €/ mois, il représente au final 13,8 % de leurs ressources, soit 6 points de moins que celui de leurs homologues du secteur locatif libre. Parmi ces ménages, 21 % perçoivent une aide au logement d'un montant de 203€/ mois, réduisant leur taux d'effort de 15 points (taux brut : 23,9 % et taux net : 9,1 %)

Leur situation par rapport à la sur-occupation y est peu marquée : 16 % des ménages vivent en effet en sur-occupation, principalement modérée (*Cf. encadré sur le peuplement*).

L'autre part des ménages plus âgés (65 ans ou plus) représente 31 % de ces locataires. Ils sont, quant à eux, plus fréquemment seuls (71 %) que les propriétaires du même âge (58 %). Les couples ne représentent que 29 % de ces ménages²³. Leur revenu, fréquemment unique, est encore plus modeste que celui des 50-64 ans : 1 374 €/ mois / uc, soit 32 % de moins que la valeur régionale (2 010 €). A la retraite dans 94 % des cas, souvent de professions employés-ouvriers (59 %) ou intermédiaires (21 %), ces ménages ont un loyer hors charges qui s'élève à 321 €/ mois et qui ponctionne 19 % de leurs ressources. Près de 26 % de ces ménages perçoivent néanmoins une aide au logement d'un montant de 179 €/ mois, abaissant leur taux d'effort de 25,3 % à 11,5 % (- 14 points). Leur situation par rapport à la sur-occupation est bonne et rejoint celle des propriétaires puisque 10 % des ménages sont en sur-occupation, principalement modérée.

²² Pour les propriétaires du même âge installés depuis 8 ans ou plus, ces proportions sont respectivement de 72% et 32%.

²³ Chez les propriétaires du même âge installés depuis 8 ans ou plus, les couples représentent 42% des ménages.

Le profil de ces ménages, installés depuis longtemps, en proportion non négligeable puisqu'ils représentent 12 % des franciliens, **reflète essentiellement celui des ménages modestes** : leurs ressources sont faibles (du fait du nombre important de personnes seules, de retraités, de familles monoparentales, d'employés, d'ouvriers) et leur loyer en ponctionne une part non négligeable. La surface de leur logement semble cependant correspondre à leurs besoins : peu de ménages sont en effet en sur-occupation (leurs enfants sont grands, sur le point de partir ou déjà partis). Etant proches de la retraite ou à la retraite et installés depuis 22 années en moyenne, **ils ne souhaitent pas pour une grande majorité d'entre eux (72 %) changer de logement. Ils présentent donc les caractéristiques des ménages en fin de parcours résidentiel.**

T12 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif HLM ayant emménagé depuis 8 ans ou plus selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence est âgée de moins de 40 ans			Ménages dont la Personne de Référence est âgée de 40 ans ou plus				Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	9 271	46 870	56 141	111 556	236 815	182 751	531 122	587 263	4 890 865
% ligne	1,6	8,0	9,6	19,0	40,3	31,1	90,4	100,0	/
% colonne (1)	8,4	18,8	15,6	48,0	75,2	86,6	70,0	52,5	12,0 *
Surface du logement (m²)	70	68	68	71	71	65,1	69	69	76
Vit en appartement (%)	100	98	99	95	97	99	97	97	72
Revenu / ménage / mois (€)	2 277	2 216	2 226	2 443	2 586	1 679	2 243	2 242	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 169	1 254	1 240	1 385	1 606	1 374	1 480	1 457	2 010
Loyer / mois (€)	300	337	331	360	356	321	345	344	/
Taux d'effort brut (%)	13,2	15,2	14,9	14,7	13,8	19,1	15,4	15,3	/
Taux d'effort net (%)	8,0	11,0	10,5	11,8	12,2	16,5	13,2	12,9	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	69,5	47,3	51,0	34,4	21,2	25,6	25,5	27,9	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 861	1 518	1 596	1 812	1 310	1 237	1 427	1 456	/
Revenu / uc / mois (€)	898	858	867	932	808	890	872	871	/
Loyer / mois (€)	292	335	325	347	313	313	323	323	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	15,7	22,1	20,4	19,2	23,9	25,3	22,6	22,2	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	6,5	9,0	8,3	7,5	9,1	11,5	9,2	9,1	/
Age de la PR (ans)	25,4	36,2	34,4	44,5	56,4	75,6	60,5	58,0	50,1
Taille du ménage	3,32	3,09	3,13	3,01	2,37	1,55	2,23	2,31	2,29
Durée d'occupation (ans)	19,1	11,9	13,1	15,1	20,3	31,0	22,9	22,0	13,2
Personne seule (2) (%)	68	19	27	28	38	71	48	46	41
Famille monoparentale (%)	2	33	28	24	9	0	9	11	7
Couple sans enfant (%)	12	4	5	4	29	24	22	20	24
Couple avec enfant(s) (%)	18	44	40	43	23	5	21	23	29
Cadre (%)	19	18	18	15	10	/	7	8	24
Profession intermédiaire (%)	28	19	21	16	16	/	10	11	17
Employé (%)	37	32	33	35	32	0	22	23	17
Ouvrier (%)	3	29	25	25	17	0	13	14	10
Retraité (%)	/	/	0	/	21	94	42	38	25
Autres (3) (%)	14	2	4	9	4	6	6	6	8
Etudiant (%)	14	0	3	/	/	/	0	0	2
Ayant un emploi (%)	86	91	90	90	70	1	50	54	66
Chômeur (%)	/	9	7	6	7	/	4	4	5
Autres (4) (%)	0	1	1	5	5	5	5	4	2
Ménage bi-actif (%)	59	42	45	42	40	2	27	29	37
Surpeuplement (%)	36	36	36	27	16	10	16	18	19
Désir changer de logement (%)	41	57	55	47	26	11	26	28	31
Ensemble des ménages du secteur locatif HLM	110 749	249 771	360 519	232 430	314 931	211 096	758 458	1 118 977	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 8,4 % = (9 271 / 110 749) * 100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 12,0 % = (587 263 / 4 890 865).

1.2.2.2 Le profil des ménages locataires HLM installés depuis 4 à moins de 8 ans (19 % des ménages de ce secteur) : des ménages aux ressources parmi les plus faibles, souvent seuls (avec ou sans enfant(s)) et âgés de moins de 40 ans

Ces ménages, au nombre de 213 000, présentent un profil différent de celui des ménages installés depuis plus longtemps. Ils sont plutôt d'âge intermédiaire : 41 % sont trentenaires et 23 % quarantenaires. Ils vivent pour 48 % en couple, dont 40 % avec un ou plusieurs enfants, et 52 % sont seuls avec ou sans enfant (38 % de personnes seules et 14 % de familles monoparentales). Parmi les personnes seules, 44 % ont moins de 40 ans et 19 % ont plus de 65 ans. Comme les autres occupants du secteur social, ils vivent dans des immeubles collectifs (97 %) et dans des logements plutôt petits (62 m²), dont 63 % sont des 2-3 pièces (28 % de 2 pièces et 35 % de 3 pièces). Leur répartition géographique est aussi centrale : 62 % vivent dans le centre de l'agglomération dont 46 % en Petite couronne, et 38 % en périphérie.

Avec 1 371 €/mois, leurs ressources font partie des plus faibles et sont inférieures de 32 % au revenu moyen francilien par uc (2 010 €). Ce niveau modeste s'explique par la présence de nombreux employés-ouvriers (49 %), auxquels s'ajoutent des professions intermédiaires (19 %) et une bi-activité peu présente (37 % contre 53 % chez leurs homologues propriétaires). Leurs ressources modestes sont amputées d'un loyer (353 €) qui en représente 16,2 %.

Parmi ces ménages, près de la moitié (44 %) perçoivent toutefois une aide au logement d'un montant de 197€/mois, et qui réduit de 12 points leur taux d'effort (taux brut : 20,9 %, taux net 9,2 %).

Leur situation par rapport à la sur-occupation est par contre plus défavorable que celle de leurs aînés : 31 % des ménages vivent en effet en sur-occupation suite à la naissance d'enfant(s) intervenue après leur entrée dans leur logement²⁴.

Le profil de ces ménages installés depuis quelques années dans le parc social, qui ne représentent que 4 % des franciliens, correspond pour l'essentiel aux ménages trentenaires ou quarantenaires disposant de ressources modestes et dont le loyer en ponctionne une part non négligeable. Les personnes seules ou les familles monoparentales y sont aussi majoritaires.

Cette installation ne semble pas cependant définitive. Nombreux sont les ménages (55 %) qui indiquent en effet vouloir changer de logement, pour devenir à nouveau locataires (56 % des cas) ou pour avoir plus d'espace (77 % des cas). Toutefois, faute de ressources et d'offre de logements à prix abordables, les changements envisagés par ces ménages risquent d'être limités dans le futur.

²⁴ Les situations de surpeuplement n'existent pas à priori pour les ménages récemment installés dans un logement du parc social, car il y a adéquation, lors de l'attribution, entre le nombre de pièces du logement et la composition familiale.

T13 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif HLM ayant emménagé depuis 4 à moins de 8 ans selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence est âgée de moins de 40 ans			Ménages dont la Personne de Référence est âgée de 40 ans ou plus				Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	21 702	88 061	109 762	49 580	37 324	16 128	103 032	212 794	4 890 865
% ligne	10,2	41,4	51,6	23,3	17,5	7,6	48,4	100,0	/
% colonne (1)	19,6	35,3	30,4	21,3	11,9	7,6	13,6	19,0	4,4 *
Surface du logement (m²)	56	63	62	64	63	51,8	62	62	76
Vit en appartement (%)	100	97	98	98	90	100	95	97	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 689	2 426	2 280	2 133	2 423	1 066	2 071	2 179	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 121	1 476	1 406	1 279	1 555	989	1 333	1 371	2 010
Loyer / mois (€)	313	347	340	393	362	299	367	353	/
Taux d'effort brut (%)	18,6	14,3	14,9	18,4	15,0	28,1	17,7	16,2	/
Taux d'effort net (%)	14,1	11,4	11,8	14,0	10,7	19,8	13,1	12,4	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	49,3	40,7	42,4	47,7	41,2	43,2	44,6	43,5	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 340	1 675	1 598	1 781	1 945	850	1 695	1 646	/
Revenu / uc / mois (€)	843	955	929	856	937	755	868	899	/
Loyer / mois (€)	330	318	321	369	409	271	367	344	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	24,6	19,0	20,1	20,7	21,0	31,9	21,7	20,9	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	13,4	8,7	9,6	9,7	8,1	7,9	8,9	9,2	/
Age de la PR (ans)	26,8	35,0	33,4	44,2	55,1	79,0	53,6	43,2	50,1
Taille du ménage	2,39	2,78	2,70	3,11	2,66	1,18	2,64	2,67	2,29
Durée d'occupation (ans)	5,5	5,6	5,5	5,6	5,6	5,9	5,7	5,6	13,2
Personne seule (2) (%)	44	29	32	29	43	91	44	38	41
Famille monoparentale (%)	15	16	16	16	11	/	12	14	7
Couple sans enfant (%)	7	10	10	2	16	9	8	9	24
Couple avec enfant(s) (%)	34	45	42	53	30	/	36	40	29
Cadre (%)	7	13	12	11	20	/	13	12	24
Profession intermédiaire (%)	21	27	26	19	10	/	13	19	17
Employé (%)	43	35	37	29	17	/	20	29	17
Ouvrier (%)	15	19	19	32	21	/	23	21	10
Retraité (%)	/	/	0	/	23	88	22	11	25
Autres (3) (%)	14	5	7	10	9	14	10	8	8
Etudiant (%)	/	2	1	/	/	/	0	1	2
Ayant un emploi (%)	71	91	88	91	62	/	66	77	66
Chômeur (%)	25	5	9	8	7	/	6	8	5
Autres (4) (%)	4	2	2	1	14	1	6	4	2
Ménage bi-actif (%)	36	45	43	37	37	/	31	37	37
Surpeuplement (%)	44	29	32	35	21	41	31	31	19
Désir changer de logement (%)	56	71	68	59	34	8	42	55	31
Ensemble des ménages du secteur locatif HLM	110 749	249 771	360 519	232 430	314 931	211 096	758 458	1 118 977	

Source : Insee, Enquêtes Logement 2006.

(1) Lecture : 19,6 % = (21 702 / 110 749)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 4,4 % = (212 794 / 4 890 865)*100.

1.2.2.3 Le profil des ménages locataires HLM installés depuis moins de 4 ans (29 % des ménages de ce secteur) : des ménages jeunes aux ressources parmi les plus faibles, et vivant en couple

Les ménages du secteur locatif social installés depuis peu (moins de 4 ans) ne représentent que 29 % (soit 319 000 ménages) des locataires HLM franciliens.

Parmi ces derniers, 61 % ont moins de 40 ans. Relativement jeunes, ils le sont moins cependant que leurs homologues du secteur locatif libre puisque seuls 25 % ont moins de 30 ans²⁵. Comme leurs aînés, ils vivent pour moitié en couple (53 % dont 36 % ont un ou plusieurs enfants)²⁶. Les personnes seules (33 %), plutôt jeunes (58 % ont moins de 40 ans et seulement 7 % plus de 65 ans) et surtout les familles monoparentales, moins jeunes, (48 % ont moins de 40 ans) y sont en proportion non négligeable (14 %)²⁷.

L'ensemble de ces ménages vit dans des immeubles collectifs (94 %) et dans des logements plutôt petits (62m²), dont près de 70 % sont des logements de 2-3 pièces (28 % de 2 pièces et 39 % de 3 pièces). Leur répartition géographique est un peu moins centrale que celle de leurs aînés : 13 % vivent à Paris, 45 % en Petite couronne et 42 % en périphérie.

Leurs ressources, qui s'élèvent à 1 320 €/ mois / uc, sont inférieures de 34 % au revenu moyen francilien par uc (2 010 €). Elles sont les plus faibles des occupants du parc social. Les employés-ouvriers, nombreux (59 %), auxquels s'ajoutent des ménages aux professions intermédiaires (22 %), représentent plus de 80 % des occupants. La bi-activité y est nettement moins présente que chez leurs homologues propriétaires (43 % contre 61 %). Leur loyer mensuel (hors charges), qui s'élève à 357 €, soit un niveau identique aux ménages installés depuis plus longtemps, représente 17 % de leurs ressources. Parmi ces ménages un tiers (33 %) perçoit une aide au logement d'un montant de 208 €/ mois, réduisant leur taux d'effort de 13 points (taux d'effort brut : 22,2 % et taux d'effort net : 9,2 %).

La situation par rapport à la sur-occupation est peu marquée : 22 % des ménages vivent en effet en sur-occupation, principalement modérée, suite à la naissance d'un enfant. Elle est cependant plus faible de dix points comparée aux ménages installés depuis un peu plus longtemps (entre quatre et huit ans).

Quatre ans auparavant, 70 % habitaient déjà un logement autonome, dont 30 % habitaient déjà dans le parc social et 30 % dans le secteur locatif libre. Ceux qui habitaient chez leurs parents auparavant²⁸ sont donc minoritaires (30 %). Pour 12 % d'entre eux, ils habitaient une autre région²⁹.

Au cours des quatre dernières années, 20 % des ménages sont entrés dans la vie active et 13 % ont changé d'emploi. Leur situation familiale a aussi évolué pendant cette période : 17 % se sont mis en couple et 14 % se sont séparés.

Le profil de ces ménages installés récemment (moins de quatre ans), qui ne représentent que 7 % des franciliens, **correspond** à celui de **jeunes ménages modestes** (beaucoup sont trentenaires ou quarantenaires), ouvriers-employés et **leur revenu figure parmi les plus faibles**. Ces ménages occupaient déjà majoritairement un logement avant de s'installer dans leur logement actuel et pour une part non négligeable, **le précédent logement relevait aussi du parc social**. Cette installation ne semble cependant pas définitive pour un certain nombre d'entre eux. La moitié indique en effet vouloir changer de logement, pour devenir propriétaire (46 % des cas) ou pour avoir plus d'espace (79 % des cas).

²⁵ Dans le secteur locatif libre, les ménages de moins de 30 ans installés récemment représentent le double : 50%.

²⁶ Parmi les ménages installés récemment, les couples représentent 71% des propriétaires et 43% des locataires du secteur libre.

²⁷ Parmi les ménages installés récemment, les familles monoparentales représentent 6% des propriétaires et 6% des locataires du secteur libre.

²⁸ Dans le secteur locatif libre le taux est de 38%.

²⁹ Dans le secteur locatif libre le taux est de 33%.

T14 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif HLM ayant emménagé depuis moins de 4 ans selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence est âgée de moins de 40 ans			Ménages dont la Personne de Référence est âgée de 40 ans ou plus				Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	79 776	114 841	194 616	71 294	40 792	12 217	124 303	318 919	4 890 865
% ligne	25,0	36,0	61,0	22,4	12,8	3,8	39,0	100,0	/
% colonne (1)	72,0	46,0	54,0	30,7	13,0	5,8	16,4	28,5	6,5 *
Surface du logement (m²)	58	63	61	66	60	48,4	62	62	76
Vit en appartement (%)	95	93	93	93	94	98	94	94	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 850	2 378	2 161	2 188	1 760	1 344	1 965	2 085	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 276	1 470	1 391	1 247	1 199	1 032	1 210	1 320	2 010
Loyer / mois (€)	349	366	359	363	349	314	354	357	/
Taux d'effort brut (%)	18,9	15,4	16,6	16,6	19,8	23,4	18,0	17,1	/
Taux d'effort net (%)	15,3	13,1	13,9	12,5	15,9	20,1	14,0	13,9	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	29,7	29,5	29,6	44,9	32,6	22,7	38,7	33,1	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 297	1 789	1 586	1 703	1 050	1 206	1 494	1 544	/
Revenu / uc / mois (€)	855	986	932	844	643	929	793	869	/
Loyer / mois (€)	338	369	356	344	288	285	325	342	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	26,1	20,6	22,5	20,2	27,4	23,6	21,8	22,2	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	8,9	10,4	9,9	8,5	7,2	7,4	8,2	9,2	/
Age de la PR (ans)	26,5	34,2	31,1	43,9	55,7	76,0	51,0	38,8	50,1
Taille du ménage	2,11	2,81	2,52	3,00	2,14	1,52	2,57	2,54	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,7	2,2	2,0	2,1	1,4	1,7	1,8	1,9	13,2
Personne seule (2) (%)	35	29	31	21	54	61	36	33	41
Famille monoparentale (%)	12	10	11	26	10	/	18	14	7
Couple sans enfant (%)	30	13	20	11	10	38	13	17	24
Couple avec enfant(s) (%)	23	49	38	43	25	1	33	36	29
Cadre (%)	7	13	11	4	4	/	3	8	24
Profession intermédiaire (%)	25	24	24	23	14	/	18	22	17
Employé (%)	40	35	37	37	26	/	30	34	17
Ouvrier (%)	23	25	24	33	23	/	26	25	10
Retraité (%)	/	/	0	/	23	79	15	6	25
Autres (3) (%)	4	3	4	3	11	21	8	5	8
Etudiant (%)	1	2	2	/	/	/	0	1	2
Ayant un emploi (%)	89	90	90	88	58	/	69	82	66
Chômeur (%)	9	7	7	11	16	/	11	9	5
Autres (4) (%)	1	1	1	2	9	17	6	3	2
Ménage bi-actif (%)	50	50	50	39	27	/	31	43	37
Surpeuplement (%)	18	26	23	19	22	24	21	22	19
Désir changer de lgt	46	63	56	49	31	20	41	50	31
Habitait chez les parents 4 ans auparavant (%)	59	30	42	11	10	12	10	30	27 **
Vivait en province 4 ans auparavant (%)	18	11	14	9	6	15	9	12	21 ***
Ensemble des ménages du secteur locatif HLM	110 749	249 771	360 519	232 430	314 931	211 096	758 458	1 118 977	

Source : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 72,0 % = (79 776 / 110 749)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 6,5 %=(318 919 / 4 890 865)*100

** rapport entre les ménages franciliens habitant chez les parents 4 ans auparavant et l'ensemble des ménages franciliens installés depuis moins de 4 ans.

*** rapport entre les ménages franciliens habitant en province 4 ans auparavant et l'ensemble des ménages franciliens installés depuis moins de 4 ans.

Conclusion

Le parc locatif social, en raison de son coût abordable (*en moyenne 349 €/ mois pour 65 m² contre 618 €/ mois pour 48 m² dans le secteur libre*) est essentiellement occupé par des ménages à faibles ressources. Il remplit donc pleinement le rôle qui lui est dévolu et justifie les aides publiques accordées aux bailleurs. **Cependant, on observe que de plus en plus de ménages deviennent captifs de leur logement**, faute de ressources et d'une offre à prix abordables dans les secteurs de la propriété et de la location libre. Par conséquent, en 2006, plus de la moitié des ménages sont installés depuis plus de huit ans.

Faute d'offre nouvelle suffisante, ce parc à faible rotation comptant un peu plus d'un million de logements génère une offre sensiblement moins importante que les secteurs locatif libre ou occupé en propriété, **alors que celle-ci est indispensable aux nombreux ménages modestes, souvent mono-actifs, qui vivent ou arrivent en Île-de-France.**

Annexe

T15 - Les caractéristiques des ménages du secteur locatif HLM selon leur âge

	Ménages dont la Personne de Référence est âgée de moins de 40 ans			Ménages dont la Personne de Référence est âgée de 40 ans ou plus				Total	Ensemble des ménages franciliens (PR)
	Moins de 30ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble		
Effectif	110 749	249 771	360 519	232 430	314 931	211 096	758 458	1 118 977	4 890 865
% ligne	9,9	22,3	32,2	20,8	28,1	18,9	67,8	100,0	/
% colonne (1)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	22,9 *
Surface du logement (m²)	58	64	62	68	69	63,1	67	65	76
Vit en appartement (%)	96	95	95	95	95	99	96	96	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 854	2 364	2 208	2 299	2 459	1 612	2 174	2 185	3 131
Revenu / uc / mois (€)	1 237	1 432	1 372	1 320	1 547	1 324	1 416	1 402	2 010
Loyer / mois (€)	338	354	349	368	356	319	349	349	/
Taux d'effort brut (%)	18,2	15,0	15,8	16,0	14,5	19,8	16,1	16,0	/
Taux d'effort net (%)	14,3	12,1	12,7	12,4	12,4	16,8	13,3	13,1	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	36,9	36,8	36,8	40,4	25,1	26,8	30,3	32,4	14,1
Revenu / ménage / mois (€)	1 397	1 679	1 593	1 767	1 390	1 188	1 495	1 531	/
Revenu / uc / mois (€)	858	943	917	883	806	876	854	877	/
Loyer / mois (€)	329	341	337	351	327	307	332	334	/
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au lgt (%)	23,5	20,3	21,2	19,9	23,5	25,8	22,2	21,8	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au lgt (%)	9,5	9,4	9,5	8,4	8,6	11,0	8,9	9,1	/
Age de la PR (ans)	26,5	34,9	32,3	44,3	56,2	75,9	58,0	49,7	50,1
Taille du ménage	2,27	2,85	2,67	3,03	2,38	1,52	2,34	2,45	2,29
Durée d'occupation (ans)	3,9	5,2	4,8	9,1	16,1	27,4	17,1	13,1	13,2
Personne seule (2) (%)	40	27	31	26	41	72	45	41	41
Famille monoparentale (%)	11	17	15	23	10	0	11	12	7
Couple sans enfant (%)	24	10	14	6	25	23	19	17	24
Couple avec enfant(s) (%)	25	46	40	45	24	5	25	30	29
Cadre (%)	8	14	12	11	10	/	7	9	24
Profession intermédiaire (%)	25	24	24	19	15	/	12	16	17
Employé (%)	40	35	36	35	30	0	23	27	17
Ouvrier (%)	20	24	23	29	18	0	17	18	10
Retraité (%)	/	/	/	/	22	93	35	24	25
Autres (3) (%)	7	4	5	7	6	7	7	6	8
Etudiant (%)	2	2	2	/	/	/	/	1	2
Ayant un emploi (%)	86	91	89	89	67	0	55	66	66
Chômeur (%)	11	6	8	8	8	/	6	6	5
Autres (4) (%)	2	1	1	3	6	5	5	4	2
Ménage bi-actif (%)	48	47	47	40	38	1	28	35	37
Surpeuplement (%)	25	29	28	27	17	13	19	22	19
Désir changer de logement (%)	48	65	60	50	28	11	30	40	31

Sources : Insee, Enquête Logement 2006.

(1) Lecture : 100 % = (110 749 / 110 749)*100.

(2) Y compris les ménages sans famille.

(3) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

(4) Autres inactifs hors retraités (femme ou homme au foyer, personne handicapée).

* 22,9 % = (1 118 979 / 4 890 865)*100.

2. Les évolutions de la mobilité résidentielle entre 1984 et 2006

Entre 1984 et 2006, le nombre d'emménagés récents a diminué de plus de 3 points, passant de 34,6 % à 31,4 % et celui des installations anciennes a fortement augmenté, progressant de 45,4 % à 52,3 %.

Reflète des besoins des ménages, la mobilité résidentielle est aussi sensible aux évolutions qui sont à l'œuvre dans la région francilienne, notamment sur le plan démographique et sur celui de l'offre de logements. Comprendre les évolutions de la mobilité résidentielle nécessite donc de faire, dans un premier temps, le point sur les évolutions d'un certain nombre d'indicateurs (démographie, volume et prix des logements, revenus des ménages...) au cours des vingt dernières années.

2.1 Les évolutions socio-économiques de la région Île-de-France entre 1984 et 2006

2.1.1 Les transformations démographiques

Une population qui augmente régulièrement

Entre 1982 et 2005, la population francilienne, grâce à un solde naturel³⁰ très positif, a augmenté de façon régulière et non négligeable : + 13,2 %, soit un apport de population de 1 326 000 habitants sur la période. En nombre de ménages, l'augmentation a été un peu plus forte : + 19 %, soit une progression de près de 840 000.

T16 - Evolution de la population et du nombre de ménages entre 1982 et 2005

	1982	1990	1999	2005
Population totale	10 073 059	10 660 554	10 952 011	11 399 319
Nombre de ménages	4 421 672	4 745 780	5 082 655	5 261 225

	Evolution			
	1982-1990	1990-1999	1999-2005	1982-2005
Population totale	+ 587 495	+ 291 457	+ 447 308	+ 1 326 260
en %	+ 5,8	+ 2,7	+ 4,1	+ 13,2
Nombre de ménages	+ 324 108	+ 336 875	+ 178 570	+ 839 553
en %	+ 7,3	+ 7,1	+ 3,5	+ 19,0

Sources : Insee, RGP 1982 (1/4), RGP 1990 (1/4), 1999 (exhaustif).

EAR2005 (enquête annuelle de recensement) et ELP2005 (estimations localisées de la population).

Un vieillissement de la population...

Les évolutions démographiques des vingt dernières années montrent en effet une poursuite du vieillissement de la population.

Selon les différentes Enquêtes logement, les ménages dont la personne de référence est âgée de 40 ans ou plus sont de plus en plus nombreux, et cela est particulièrement net pour les 65 ans ou plus. Par effet de vases communicants, les moins de 40 ans sont moins nombreux et cela concerne surtout les plus jeunes d'entre eux, les moins de 30 ans.

³⁰ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

T17 - Les ménages franciliens selon leur âge entre 1984 et 2006

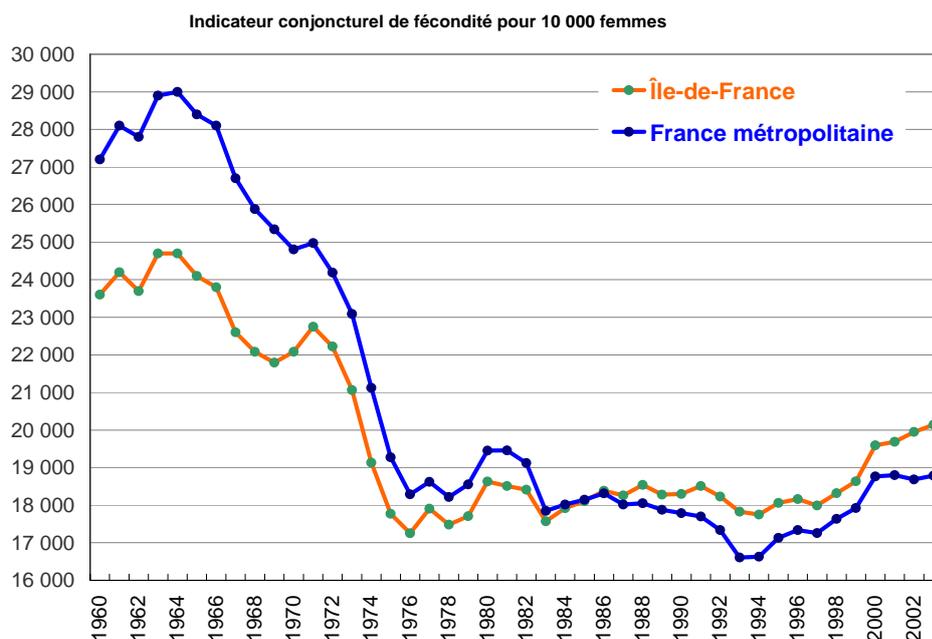
Age de la Personne de Référence	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
40 ans ou plus	2 424 507	2 535 254	2 770 857	2 858 295	3 047 542	3 322 566	+ 898 059 personnes
en %	59,0	59,6	63,5	63,2	64,5	67,9	+ 8,9 points
dont 65 ans ou plus	696 417	733 590	845 206	898 843	923 900	1 044 867	+ 348 450 personnes
en %	16,9	17,2	19,4	19,9	19,5	21,4	+ 4,4 points
Moins de 40 ans	1 684 575	1 722 065	1 594 404	1 664 468	1 678 938	1 568 299	-116 276 personnes
en %	41,0	40,4	36,5	36,8	35,5	32,1	-8,9 points
dont moins de 30 ans	700 697	737 847	634 254	622 758	624 944	592 041	-108 656 personnes
en %	17,1	17,3	14,5	13,8	13,2	12,1	-4,9 points
Ensemble	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783 personnes
en %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006

...lié à la baisse de la fécondité et du solde migratoire

Cette baisse du nombre de jeunes ménages s'explique, d'une part, par la baisse de la natalité, (notamment en raison de la baisse du taux de fécondité, Cf. graphique) et, d'autre part, par la baisse des migrations (moins d'arrivées de jeunes ménages, Cf. tableau des migrations). Ainsi, les 15-29 ans ne représentent plus que 20,9 % de la population totale en 1999, alors qu'en 1982, ils en représentaient 24,2 %.

G01 - L'évolution de la fécondité entre 1960 et 2003



Sources : Insee, Etat civil et recensements de la population.

T18 - La baisse des arrivées (migrations) de jeunes ménages entre 1990 et 1999

Population des 15-29 ans			RGP		Evolution 1990-1999
			1990	1999	
Lieu de naissance des individus	Hors IDF	Effectif	1 013 845	841 472	- 172 373 personnes
		% colonne	40,0	35,7	- 4,4 points
	En IDF	Effectif	1 517 259	1 516 357	- 902 personnes
		% colonne	59,9	64,3	+ 4,4 points
Ensemble			2 533 094	2 359 828	- 173 266 personnes

Sources : Insee, RGP 1990 (1/4) et RGP 1999(exhaustif).

T19 - La baisse de la population des 15-29 ans entre 1982 et 2005

Population	1982	1990	1999	2005
15-24 ans	1 559 444	1 631 864	1 468 813	1 551 837
25-29 ans	876 256	955 621	935 072	832 032
Total 15-29 ans	2 435 700	2 587 485	2 403 885	2 383 869
% colonne	24,2	24,3	21,9	20,9
Population Totale	10 073 059	10 660 554	10 952 011	11 399 319

Sources : Insee, RGP 1982 (1/4), RGP 1990 (1/4), 1999 (exhaustif).

EAR2005 (enquête annuelle de recensement) et ELP2005 (estimations localisées de la population).

Des départs du domicile un peu plus tardifs

En près de vingt ans, l'âge moyen des décohabitants nouvellement installés s'est légèrement accru, passant de 24,3 ans en moyenne à 25,1 ans. Ces candidats à l'indépendance résidentielle semblent donc rester plus longtemps chez leurs parents, soit parce qu'ils mènent des études plus longues qu'auparavant (en 1988, 29 % avaient un diplôme équivalent à « bac plus deux ou plus », ils sont 49 % en 2006), soit parce qu'ils sont un peu plus nombreux au chômage (en 1988, ils étaient 5,8 % à être au chômage quatre ans avant la date d'enquête, en 2006 ce taux atteint 7,1 %), soit parce qu'enfin ils n'ont pas trouvé de logement (faiblesse de l'offre, cf. paragraphe 2.1.2).

T20 - Les ménages de moins de 30 ans habitant chez les parents 4 ans auparavant

	Enquêtes Logement					Evolution 1988-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
Effectif	363 128	343 971	317 330	348 615	280 487	- 82 641 ménages
Ménages dont la Personne de référence a bac+2 ou plus (en %)	28,5	39,9	47,0	51,7	48,5	+ 20,0 points
Ménages dont la Personne de référence est au chômage (en %)	5,8	5,5	8,1	7,3	7,1	+ 1,3 point
Age moyen	24,3	24,5	24,7	24,8	25,1	+ 0,8 année

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un desserrement qui se poursuit

Conséquemment au vieillissement, le nombre d'individus vivant dans les logements est aussi en baisse. En effet, le desserrement auquel on assiste depuis 20 ans est dû essentiellement à la baisse du nombre de jeunes et notamment de jeunes couples avec enfants, et en corollaire à la hausse des personnes seules.

Ce desserrement a un effet direct sur la demande de logements car, à population égale, il faut plus de logements en 2006 qu'en 1984 pour répondre aux besoins des ménages âgés devenus plus nombreux.

T21 - Les types de ménages entre 1984 et 2006

Types de ménages	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Les ménages vivant en couple avec enfant(s)							
Effectif	1 551 512	1 503 749	1 500 863	1 540 227	1 467 189	1 409 056	- 142 456 ménages
% colonne	37,8	35,3	34,4	34,1	31,0	28,8	- 9,0 points
Age de la PR	41	41	41	42	42	44	+ 3 années
Enfant à charge	1,70	1,77	1,82	1,82	1,85	1,82	+ 0,12 personne
Taille des ménages	3,93	3,99	4,02	4,01	4,00	3,98	+ 0,05 personne
Les personnes seules (1)							
Effectif	1 282 610	1 375 252	1 499 234	1 529 464	1 742 442	1 981 081	+ 698 471 ménages
% colonne	31,2	32,3	34,3	33,8	36,9	40,5	+ 9,3 points
Age de la PR	51	51	52	51	51	53	+ 2 années
Taille des ménages	1,11	1,11	1,13	1,13	1,13	1,14	+ 0,03 personne
Ensemble							
Effectif	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783 ménages
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Taille des ménages	2,52	2,49	2,47	2,47	2,40	2,29	- 0,23 personne

(1) compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

2.1.2 Les évolutions générales de l'offre de logements en Île-de-France

Une augmentation du parc qui se confond avec celle de l'occupation en propriété

Entre 1984 et 2006, le parc de logements principaux a progressé de près de 20 %, ce qui représente 782 000 logements de plus sur la période.

Ce nombre supplémentaire de logements se confond avec la progression du parc occupé en propriété. En effet, au cours de cette période, le parc des propriétaires occupants a augmenté de 748 000 unités, alors que dans le même temps le nombre de logements locatifs ne progressait que de + 114 000 et celui des logements prêtés (logés gratuitement) diminuait de près de 81 000 unités.

Sur cette même période, il est à noter que la progression du parc locatif a été essentiellement assurée par celle du parc social (+ 333 000) qui s'est en fait substituée à la disparition du parc social de fait au cours de cette période (– 300 000 : – 233 876 logements du secteur de la loi de 1948, – 22 831 logements relevant de la sous location, des meublés, des hôtels et – 43 176 logements du secteur locatif social non HLM).

T22 - Evolution du parc principal entre 1984 et 2006 selon le statut d'occupation

Secteur d'occupation	ENL 1984		ENL 2006		Evolution 1984/2006 (en %)	Evolution 1984/ 2006 (en volume)
	Effectif	% col.	Effectif	% col.		
	a		b		b / a	b - a
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
Total propriétaires	1 619 121	39,4	2 367 238	48,4	46,2	+ 748 117
Locatif social	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
Locatif libre	888 550	21,6	969 827	19,8	9,2	+ 81 277
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
Total 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
TOTAL	4 109 082	100,0	4 890 865	100,0	19,0	+ 781 783

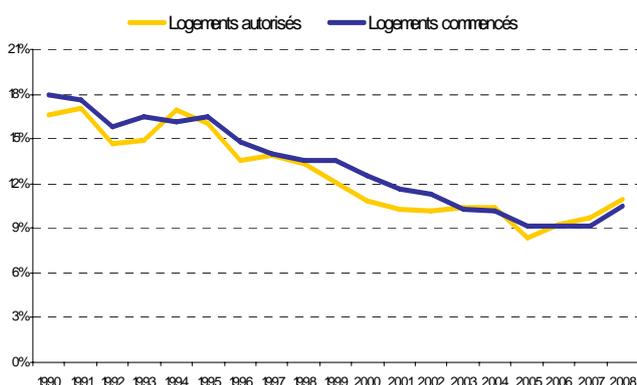
Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984 et 2006.

Une construction en baisse importante au regard du poids de la population de la région

Depuis le début des années 1990, le nombre de logements construits chaque année a baissé régulièrement, passant de 53 000 en 1990 à 36 000 en 2005 (- 32 %).

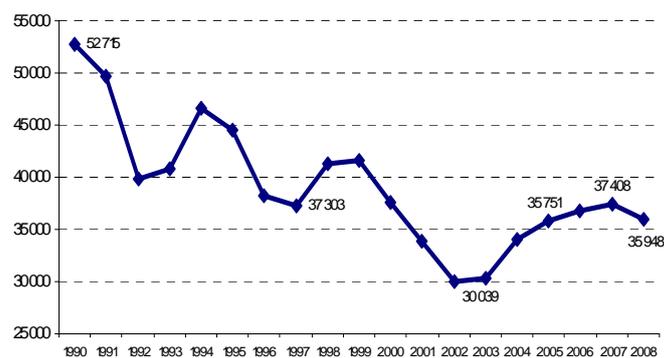
Conséquence de cette construction atone, le poids de la région francilienne dans la construction nationale totale n'a cessé de diminuer, passant de 18 % en 1990 à 9 % en 2005, alors que dans le même temps, le poids de la région francilienne dans la population française est resté stable (18 % environ depuis les années 1960). La région Île-de-France affiche ainsi en 2005 le nombre de logements construits pour 1000 habitants le plus faible de métropole.

G02 Part de l'Île-de-France dans la construction en métropole de 1990 à 2005



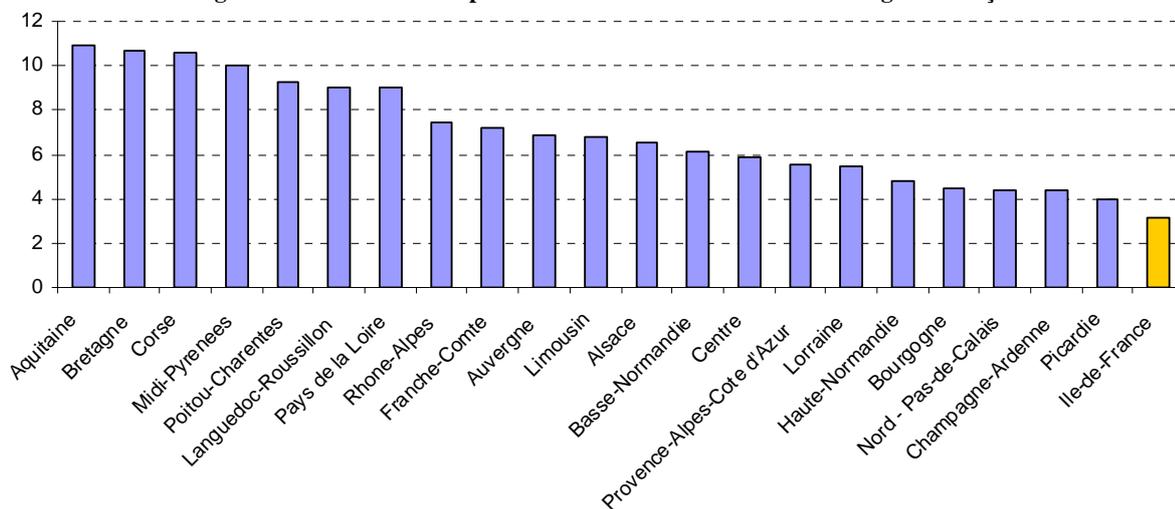
Source : Sitadel, série des logements commencés, année 2005.

G03 Volume de la construction en Ile-de-France depuis les années 1990



Source : Sitadel, série des logements commencés, année 2005.

G04 Nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants en 2005 dans les régions françaises



Sources : Sitadel, série des logements commencés, année 2005.
Insee, estimation de population par région au 01.01.2006.

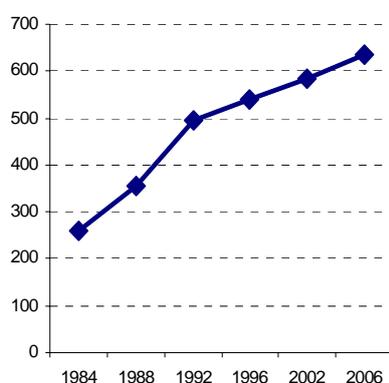
Des loyers et des prix de logement qui progressent plus vite que les revenus des ménages

Entre 1984 et 2006, les évolutions des prix des logements (à la location ou à l'achat) montrent des évolutions nettes.

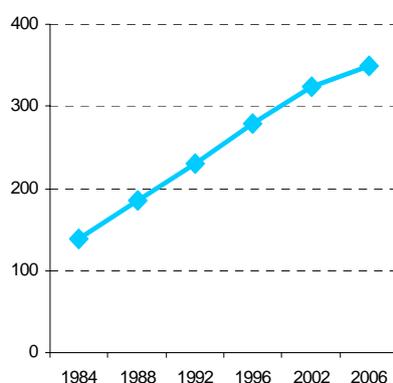
Les loyers du secteur locatif libre et social ont **progressé d'environ 140-150 %** en € courants : 259 € en 1984 et 618 € en 2006 dans le secteur locatif libre et 138 € en 1984 et 349 € en 2006 dans le secteur locatif social.

Le prix d'achat³¹ des logements a aussi progressé **fortement** : + **235 %** (71 986 € en 1984 et 251 458 € en 2006) et, ce, notamment au cours de la période récente.

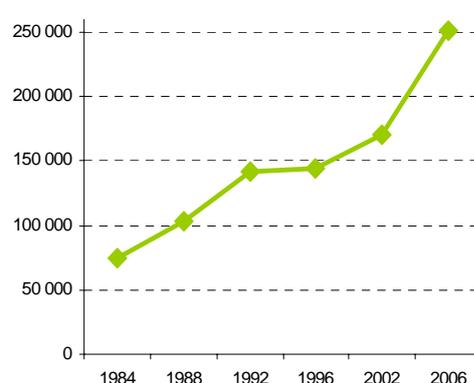
G05 Montant mensuel (€) des loyers du secteur locatif libre



G06 Montant mensuel (€) des loyers du secteur locatif social



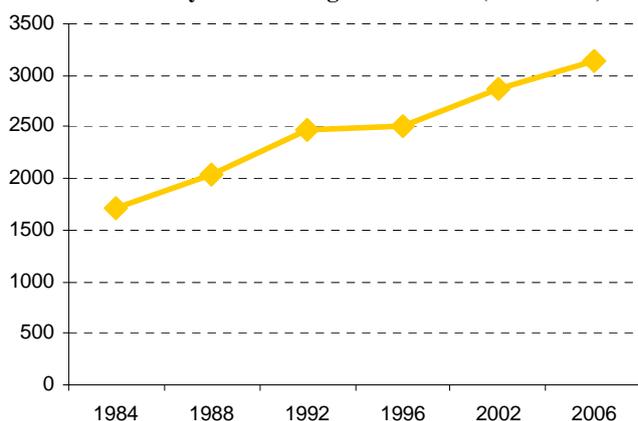
G07 Prix moyen des logements (€) acheté au cours des quatre années précédant la date d'enquête



Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Dans le même temps, les revenus des ménages **ne progressaient que de 82 %** en € courants. Locataires et accédants ont donc connu un réel renchérissement du coût de leur logement.

G08 - Revenu moyen des ménages franciliens (€ courants)



Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

³¹ Il s'agit des logements achetés au cours des 4 dernières années précédant la date d'enquête.

Des taux d'intérêt en baisse

Signalons cependant que pour les propriétaires, la baisse des taux d'intérêt observée depuis les années 1980, en réduisant le coût du crédit, a compensé quelque peu la hausse des prix des logements.

Ainsi le TME, qui est l'indice de référence des établissements bancaires pour l'établissement de leur niveau de taux fixe moyen et à long terme, est passé de 14 % en 1983 à 4 % en 2006.

G09 - Evolution générale des taux d'intérêt - TME entre 1983 et 2007



Source : Caisse des Dépôts et Consignations.

2.2 Les évolutions de la mobilité en Île-de-France dans les trois grands secteurs d'occupation du parc entre 1984 et 2006

2.2.1 L'évolution de la mobilité dans le secteur locatif libre : - 1,3 point, une baisse limitée

Entre 1984 et 2006, la mobilité dans le secteur libre a connu une baisse. Les ménages ayant changé de logement récemment (moins de 4 ans) ou moins récemment (entre 4 et 8 ans) sont en effet moins nombreux. La baisse est toutefois limitée : - 1,3 point pour les installations les plus récentes, et - 4 points pour les installations réalisées entre 4 et 8 ans.

T23 - Les ménages du secteur locatif libre selon la date du dernier emménagement dans le logement entre 1984 et 2006*

Date d'emménagement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Depuis moins de 4 ans	Effectif	577 103	551 655	583 230	631 543	686 109	596 119	+ 19 016 logements
	% colonne	56,4	55,8	58,8	61,7	63,0	55,1	- 1,3 point
	durée d'occupation (année(s))	1,4	1,2	1,1	1,0	1,2	1,6	+ 0,2 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	226 863	179 645	169 049	151 909	199 040	197 446	- 29 417 logements
	% colonne	22,2	18,2	17,0	14,8	18,3	18,3	- 3,9 points
	durée d'occupation (année(s))	5,4	5,6	5,2	5,4	5,0	5,6	+ 0,2 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	219 345	257 534	239 335	240 760	203 094	288 192	+ 68 847 logements
	% colonne	21,4	26,0	24,1	23,5	18,7	26,6	+ 5,2 points
	durée d'occupation (année(s))	16,0	15,4	16,0	16,4	17,9	17,4	+ 1,4 année
Ensemble	Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	durée d'occupation (année(s))	5,4	5,7	5,4	5,3	5,0	6,5	+ 1,1 année

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Les proportions sensiblement plus élevées des ménages installés depuis moins de 4 ans aux enquêtes 1996 (61,7 %) et surtout 2002 (63 %), traduisant une hausse forte de la mobilité, sont une conséquence de l'augmentation de la mobilité observée chez les propriétaires. Par effet de chaîne, ces derniers ont libéré des logements du secteur locatif libre en plus grand nombre qu'au cours des enquêtes précédentes ou qu'en 2006, Cf. infra.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc qui garde toujours une vocation d'accueil...

En 1984, comme en 2006, lorsque l'on habite dans le secteur locatif libre, c'est toujours pour une période courte. Trois-quarts des ménages, dans ces deux enquêtes, occupent en effet leur logement depuis moins de quatre ans (56 % en 1984 et 55 % en 2006) ou entre quatre et huit ans (22 % en 1984 et 18 % en 2006). Les durées d'installation sont toujours aussi courtes et ne dépassent pas en moyenne 5-6 ans. Ces ménages souhaitent donc dans la majorité des cas, quitter leur logement dans un avenir proche³².

De même, ces ménages s'installent aussi presque toujours dans le centre de l'agglomération et dans des logements de petite taille. Du fait de la forte proportion de studios (sur-occupés par définition), les ménages vivant en sur-occupation sont toujours nombreux (41 % en 1984 et 43 % en 2006). Notons qu'elle progresse dans les logements un peu plus grands occupés par les couples avec enfants (+ 5 points), Cf. tableaux en annexe.

Pour les plus jeunes (30 ans ou moins), le profil des occupants correspond toujours majoritairement à celui des décohabitants (enfant quittant le logement familial) ou à celui des ménages en tout début de parcours résidentiel. Ces jeunes ménages, sont souvent seuls et ont des revenus faibles. **La moitié d'entre eux, vivaient en province quatre ans plutôt.**

Le profil correspond aussi, pour les ménages plus âgés (30 ans ou plus) ou pour les ménages installés depuis plus longtemps (au delà de 4 ans), plus fréquemment cadres aux ressources plus élevées, à une phase transitoire suite à un changement d'emploi, de région (20 %), à une mise en ménage ou à une séparation. Seules les personnes âgées (65 ans ou plus), très minoritaires (9 % des ménages de ce secteur), présentent les caractéristiques des ménages en fin de parcours résidentiel.

³² En 2006, parmi les ménages installés depuis moins de 4 ans, 52% veulent changer de logement dont deux tiers (60%) pour devenir à nouveau locataires et un tiers (36%) pour accéder à la propriété (3% ne savent pas). En 1984, ces proportions étaient respectivement de 51% dont 57% et 35% et 7% qui ne savent pas.

T24 - Les locataires du secteur libre installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt*

Ménages installés depuis moins de 4 ans	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
Ménages de moins de 30 ans						
Ensemble	283 190	289 327	297 782	312 710	296 557	+ 13 367 logements
dont la PR habitait en province 4 ans auparavant	114 274	119 453	123 168	159 697	137 825	+ 23 551 logements
en %	40,4	41,3	41,4	51,1	46,5	+ 6,1 points
Ménages de 30 ans ou plus						
Ensemble	268 465	293 903	333 761	373 399	299 561	+ 31 096 logements
dont la PR habitait en province 4 ans auparavant	53 858	67 190	62 021	79 595	60 404	+ 6 546 logements
en %	20,1	22,9	18,6	21,3	20,2	+ 0,1 point
Ensemble						
Ensemble	551 655	583 230	631 543	686 109	596 118	+ 44 463 logements
dont la PR habitait en province 4 ans auparavant	168 132	186 643	185 189	239 292	198 229	+ 30 097 logements
en %	30,5	32,0	29,3	34,9	33,3	+ 2,8 points

* il s'agit de l'âge et de la région de résidence 4 ans auparavant de la Personne de Référence (PR).

Sources : Insee, ENL 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T25 - Les ménages du secteur locatif libre de moins de 30 ans emménagés récemment entre 1988 et 2006 selon qu'ils habitaient ou non chez leurs parents *

	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
La personne de référence habitait chez les parents 4 ans auparavant						
Effectif	168 084	195 589	183 482	195 291	171 365	+ 3 281 logements
% colonne	59,4	67,6	61,6	62,5	57,8	- 1,6 point
Âge moyen	24,1	24,4	24,2	24,5	24,6	+ 0,5 année
Ensemble des personnes de référence						
Effectif	283 190	289 327	297 782	312 710	296 557	+ 13 367 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen	25,0	25,0	25,1	25,2	25,4	+ 0,4 année

* il s'agit de la situation de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T26 - Les ménages entrés récemment (depuis moins de 4 ans) dans le secteur locatif libre entre 1988 et 2006 selon leur situation 4 ans auparavant *

	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
La personne de référence habitait chez les parents 4 ans auparavant						
Effectif	200 460	237 985	220 519	246 831	229 175	+ 28 715 logements
% colonne	36,3	40,8	34,9	36,0	38,4	+ 2,1 points
Âge moyen	27,2	27,0	26,3	27,1	27,3	+ 0,1 année
La personne de référence habitait dans le locatif libre 4 ans auparavant						
Effectif	219 570	223 734	276 259	293 220	243 810	+ 24 240 logements
% colonne	39,8	38,4	43,7	42,7	40,9	+ 1,1 point
Âge moyen	35,0	36,4	36,6	37,0	35,7	+ 0,7 année
Autres situations de la personne de référence (1)						
Effectif	131 625	121 511	134 765	146 058	123 134	- 8 491 logements
% colonne	23,9	20,8	21,3	21,3	20,7	- 3,2 points
Ensemble des personnes de référence						
Effectif	551 655	583 230	631 543	686 109	596 119	+ 44 464 logements
Âge moyen	33,0	33,6	33,5	34,0	33,4	+ 0,4 année

* il s'agit de la situation de la Personne de Référence.

(1) 4 ans auparavant, la personnes de référence habitait à l'étranger, dans le locatif social ou de la loi de 1948, dans un logement gratuit ou dans un logement occupé en propriété.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T27 - Les ménages du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon leur âge*

Locataires du secteur libre	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Personnes de référence âgées de moins de 30 ans							
Effectif	325 366	319 440	313 629	323 228	333 260	330 452	+ 5 086 logements
% colonne	31,8	32,3	31,6	31,6	30,6	30,5	- 1,3 point
Âge moyen	25,2	25,1	25,1	25,3	25,4	25,6	+ 0,4 année
Souhait de quitter le logement (%)	62,1	63,2	51,2	45,5	52,0	49,7	- 12,4 points
Surface du logement (m²)	40	39	39	39	38	38	- 3 m²
Durée d'occupation (année(s))	1,8	1,6	1,2	1,2	1,2	1,8	+ 0,1 année
Personnes de référence âgées de 30 à 39 ans							
Effectif	309 895	281 277	270 168	283 525	314 117	291 980	- 17 915 logements
% colonne	30,3	28,4	27,2	27,7	28,9	27,0	- 3,3 points
Âge moyen	34,1	34,2	34,1	34,0	34,0	34,0	- 0,1 année
Souhait de quitter le logement (%)	56,7	58,9	52,6	56,0	62,8	68,6	+ 11,9 points
Surface du logement (m²)	57	55	54	57	54	47	- 10 m²
Durée d'occupation (année(s))	4,0	4,3	4,1	3,0	3,0	3,6	- 0,4 année
Personnes de référence âgées de 40 à 49 ans							
Effectif	169 626	176 107	197 568	178 828	192 989	182 298	+ 12 672 logements
% colonne	16,6	17,8	19,9	17,5	17,7	16,9	+ 0,3 point
Âge moyen	44,1	43,7	44,0	44,2	44,4	44,1	+ 0,0 année
Souhait de quitter le logement (%)	46,0	49,5	46,1	49,3	52,8	56,2	+ 10,2 points
Surface du logement (m²)	61	61	69	65	60	56	- 5 m²
Durée d'occupation (année(s))	6,2	6,4	6,8	6,3	6,1	7,9	+ 1,7 année
Personnes de référence âgées de 50 à 64 ans							
Effectif	144 132	136 432	132 688	146 949	169 415	181 894	+ 37 762 logements
% colonne	14,1	13,8	13,4	14,3	15,6	16,8	+ 2,7 points
Âge moyen	55,9	55,7	56,3	56,0	55,2	56,3	+ 0,4 année
Souhait de quitter le logement (%)	36,8	42,2	33,2	29,2	44,8	41,6	+ 4,8 points
Surface du logement (m²)	61	57	61	60	64	59	- 3 m²
Durée d'occupation (année(s))	10,2	11,7	10,3	10,7	9,6	12,3	+ 2,2 années
Personnes de référence âgées de 65 ou plus							
Effectif	74 292	75 578	77 561	91 682	78 462	95 133	+ 20 841 logements
% colonne	7,3	7,6	7,8	9,0	7,2	8,8	+ 1,5 point
Âge moyen	74,9	75,0	74,8	75,0	75,4	75,9	+ 1,0 année
Souhait de quitter le logement (%)	12,2	14,9	16,5	12,2	9,2	21,8	+ 9,6 points
Surface du logement (m²)	52	59	59	65	61	57	+ 6 m²
Durée d'occupation (année(s))	16,0	15,5	14,9	15,7	17,2	17,9	+ 1,9 année
Ensemble des personnes de référence							
Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen	39,0	39,0	39,4	39,9	39,5	40,6	+ 1,6 année
Souhait de quitter le logement (%)	50,6	52,9	45,4	43,7	51,1	52,1	+ 1,5 point
Surface du logement (m²)	53	51	54	54	52	48	- 4 m²
Durée d'occupation (année(s))	5,4	5,7	5,4	5,3	5,0	6,5	+ 1,1 année

* il s'agit de l'âge de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

... mais un parc qui connaît cependant des évolutions

Un parc qui progresse peu et dont la part se rétrécit

Tout d'abord, le parc locatif libre a peu progressé en volume entre 1984 et 2006 : + 58 000 logements supplémentaires. En proportion, sa part baisse dans le parc total principal : il représentait 24,9 % du parc de 1984 contre 22,1% en 2006.

T28 - Les logements du secteur locatif libre dans le parc principal total entre 1984 et 2006

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Parc locatif libre	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 757	+ 58 446 logements
% colonne	24,9	23,2	22,7	22,6	23,0	22,1	- 2,8 points
Parc principal total	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783 logements

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Cette réduction du parc s'explique d'une part par le niveau atone de la construction en Île-de-France (Cf. supra), mais aussi par des disparitions de logements qui changent de statut, suite à des ventes à des particuliers ou à des bailleurs sociaux (*ventes d'immeubles à la découpe ou en totalité par des personnes physiques ou des propriétaires institutionnels – banques, assurances, entreprises publiques*–). Depuis l'année 2000, environ 40 % de la production sociale d'Île-de-France est d'ailleurs réalisée par l'achat d'immeubles anciens d'habitation relevant

auparavant essentiellement du secteur locatif libre. A Paris, ces acquisitions (*avec ou sans travaux*) représentent 55 % de la production sociale totale³³.

Un parc qui participe un peu moins à la mobilité générale

Une autre évolution concerne la part légèrement plus faible de ce secteur d'occupation dans la mobilité générale. L'offre de logements locatifs du secteur libre est en effet moins importante. Sur 100 logements remis sur le marché pendant la période de 4 ans de référence, 41 relevaient du secteur locatif libre en 1984, ils ne sont que 39 en 2006.

T29 - Les ménages qui ont emménagé dans le secteur locatif libre depuis moins de 4 ans entre 1984 et 2006 *

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Ensemble	1 423 698	1 488 664	1 459 831	1 538 283	1 737 745	1 537 864	+ 114 166 logements
dont secteur locatif libre	577 103	551 655	583 230	631 543	686 109	596 119	+ 19 016 logements
en %	40,5	37,1	40,0	41,1	39,5	38,8	- 1,8 point

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc qui accueille moins de couples avec enfant(s), et plus de personnes seules, notamment des étudiants

Le type de ménages, à l'image de l'évolution démographique générale, a également changé, et notamment la part des couples avec enfant(s). Ils étaient 31 % en 1984, ils sont moins de 19 % en 2006, soit une baisse de 13 points. Cette évolution est d'ailleurs beaucoup plus marquée que celle observée dans le parc occupé en propriété où la baisse n'a été que de 8 points. En corollaire, la part des personnes seules a progressé d'autant.

T30 - Les ménages du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage *

Types de ménage		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Personnes seules (1)	Effectif	411 885	427 672	451 311	466 032	547 693	582 262	+ 170 377 logements
	%colonne	40,3	43,3	45,5	45,5	50,3	53,8	+ 13,5 points
	Âge moyen	39,7	39,5	39,6	40,3	39,0	40,8	+ 1,1 année
Familles monoparentales	Effectif	54 255	73 386	60 786	74 032	80 758	70 406	+ 16 151 logements
	%colonne	5,3	7,4	6,1	7,2	7,4	6,5	+ 1,2 point
	Âge moyen	40,0	39,3	40,2	38,9	42,1	41,0	+ 1,0 année
Couple sans enfant	Effectif	236 299	230 662	227 850	233 688	234 690	226 703	- 9 596 logements
	%colonne	23,1	23,3	23,0	22,8	21,6	21,0	- 2,1 points
	Âge moyen	39,7	38,8	39,0	40,1	39,8	39,6	- 0,1 année
Couple avec enfant(s)	Effectif	320 872	257 114	251 667	250 460	225 101	202 385	- 118 487 logements
	%colonne	31,4	26,0	25,4	24,5	20,7	18,7	- 12,7 points
	Âge moyen	37,3	38,3	39,1	39,0	39,5	40,7	+ 3,4 années
Ensemble des ménages	Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
	%colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Âge moyen	39,0	39,0	39,4	39,9	39,5	40,6	+ 1,6 année

* il s'agit du type de ménage de la Personne de Référence.

(1) y compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

La progression de la part des étudiants (de moins de 30 ans) parmi ceux qui sont entrés récemment dans le parc locatif libre est nette : + 13 points (8,0 % en 1984 et 20,7 % en 2006). A défaut de logements dans des résidences universitaires, et grâce aux aides au logement, les étudiants semblent donc se loger plus fréquemment dans le parc locatif libre.

³³ Selon l'enquête EPLS 01/01/2007. Il s'agit de la part des constructions ou des acquisitions (avec ou sans travaux) réalisées entre 2000 et 2006. Antérieurement à l'année 2000, la part des acquisitions étaient nettement plus faible (entre 10% et 15% à l'échelon régional entre 1980 et 1999).

T31 - Les ménages étudiants de moins de 30 ans* du secteur locatif libre installés depuis moins de 4 ans entre 1984 et 2006

		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006	
		1984	1988	1992	1996	2002		2006
Ensemble	Effectif	281 571	283 190	289 327	297 782	312 710	296 557	+ 14 986 logements
	Âge moyen	25,0	25,0	25,0	25,1	25,2	25,4	+ 0,4 année
Dont étudiants, élèves	Effectif	22 448	27 854	37 040	58 413	54 479	61 516	+ 39 068 logements
	% colonne	8,0	9,8	12,8	19,6	17,4	20,7	+ 12,8 points
	Âge moyen	23,6	22,1	22,2	22,6	23,1	22,8	- 0,8 année

* il s'agit de l'âge de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc où le niveau de ressources s'affaiblit et où le taux d'effort a fortement progressé depuis 20 ans

La période 1984-2006 se caractérise par un affaiblissement des ressources des occupants du secteur locatif libre. Entre ces deux dates, l'écart de revenu avec le revenu moyen régional s'est en effet creusé, passant de - 3,5 % en 1984 à - 19,6 % en 2006 (- 16 points). Cette baisse s'explique en partie par la présence moindre des couples plus fréquemment bi-actifs et par l'augmentation du nombre de ménages à revenus faibles comme les étudiants (Cf. supra).

Avec une hausse des loyers, sensiblement plus rapide (+ 139 %) que celle du revenu des occupants (+ 52 %), les taux d'effort acquittés par les locataires de ce secteur ont fortement progressé sur la période : + 9,1 points (15,5 % en 1984 contre 24,6 % en 2006). Cette situation explique en partie le doublement du nombre de ménages bénéficiaires d'une aide au logement sans laquelle ces derniers ne pourraient acquitter le loyer demandé.

T32 - Les ménages du secteur locatif libre selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006

Ménages du secteur locatif libre	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
Revenu mensuel (€)	1 659	1 912	2 375	2 299	2 524	2 517	+ 52 %
Ecart / rev. régional (%)	-3,5	-6,2	-4,0	-8,2	-12,1	-19,6	- 16,1 points
% de bi-actifs	39,5	37,2	39,6	39,6	35,4	33,1	- 6,4 points
Revenu / uc (€)	1 084	1 303	1 600	1 594	1 785	1 787	+ 65 %
Loyer / mois (€)	259	355	494	541	585	618	+ 139 %
Taux d'effort brut (%)	15,5	18,6	20,8	23,5	23,2	24,6	+ 9,1 points
Taux d'effort net (%)	14,9	17,9	20,0	22,1	21,7	22,6	+ 7,7 points
Surface (m ²)	52,5	51,4	53,5	53,6	52,1	48,3	-4,2 m ²
dont % de bénéficiaires des aides au logement	10,2	10,6	13,7	21,6	21,4	24,7	+ 14,5 points
Revenu mensuel (€)	1 066	1 289	1 379	1 091	1 182	1 213	+ 14 %
Loyer / mois (€)	223	311	419	439	448	508	+ 128 %
Aide au logement (€)	90	113	142	156	178	200	+ 122 %
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	20,9	24,1	30,4	40,2	37,9	41,8	+ 20,9 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	12,5	15,4	20,1	25,9	22,9	25,5	+ 13,0 points

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Conclusion

Au cours de la période 1984-2006, **le parc locatif libre a gardé un rôle majeur dans la mobilité des franciliens. Près de 40 % des ménages** entrés récemment dans le parc principal se dirigent **toujours** en effet vers ce parc. **Cette proportion reste la plus importante au regard des autres secteurs d'occupation**, même si la poursuite du vieillissement de la population, auquel s'ajoute son grignotage par le parc social et le parc occupé en propriété, l'ont légèrement atténué.

Néanmoins encore « abordable », grâce en partie aux aides au logement attribuées à de plus en plus de ménages, même si les prix peuvent apparaître excessifs au regard de la surface, ce parc, d'accès plus simple que le parc social ou la propriété (*pas de dépôt de dossier de demande ou de crédit*) et localisé dans le centre de l'agglomération, semble toujours remplir la **fonction fondamentale d'accueil des ménages sur des périodes courtes** (*décohabitants, ménages en phase de transition...*).

Toute **réduction importante du poids de ce parc dans le parc total, supprimerait donc une offre absolument nécessaire** aux centaines de milliers de ménages franciliens ou provinciaux en début de parcours résidentiel (*souvent peu fortunés*) ou dans une phase de transition (*logement d'attente avant d'accéder à un logement définitif, en partie suite à un changement d'emploi, une formation ou une séparation de couple*).

En raison d'une demande toujours supérieure à l'offre, **ce secteur ne cesse de se renchérir à un rythme plus rapide que celui des ressources des ménages qui l'occupent** (+ 139 % de hausse pour le niveau des loyers contre + 49 % pour les revenus). Ce renchérissement semble indiquer que **ce parc est insuffisant au regard de la demande par les ménages d'un premier logement ou d'un logement de transition**. Cette augmentation du coût est probablement aussi à l'origine du départ plus nombreux de couples avec enfants vers l'occupation en propriété ou vers le parc social, soit pour investir dans un logement en accession, soit pour réduire la dépense logement.

La présence plus nombreuse de jeunes ménages ne comportant qu'un seul actif ou à revenus faibles (étudiants), supportant des taux d'effort élevés en dépit des aides au logement, révèle indiscutablement **un besoin de logement non satisfait en direction de ces populations**.

2.2.2 L'évolution de la mobilité dans le secteur de l'occupation en propriété : + 0,6 point, une mobilité en légère hausse

Comme la mobilité observée dans le secteur locatif libre, la mobilité récente (moins de 4 ans) des propriétaires ne s'est pas trop modifiée entre 1984 et 2006. Elle a progressé de 0,6 point.

T33 - Les ménages propriétaires selon la date du dernier emménagement dans le logement entre 1984 et 2006 *

Date d'emménagement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Depuis moins de 4 ans	Effectif	334 886	386 928	366 182	377 794	509 449	502 717	+ 167 831 logements
	% colonne	20,7	21,9	19,6	18,8	23,5	21,2	+ 0,6 point
	durée d'occupation (année(s))	1,6	1,6	1,6	1,5	1,4	2,0	+ 0,4 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	300 419	292 612	370 533	320 914	351 652	330 057	+ 29 638 logements
	% colonne	18,6	16,6	19,8	15,9	16,2	13,9	- 4,6 points
	durée d'occupation (année(s))	5,5	5,6	5,4	5,5	5,3	5,7	+ 0,2 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	983 816	1 085 828	1 136 232	1 313 881	1 309 124	1 534 463	+ 550 647 logements
	% colonne	60,8	61,5	60,7	65,3	60,3	64,8	+ 4,1 points
	durée d'occupation (année(s))	21,0	20,7	21,7	22,0	23,6	23,6	+ 2,6 années
Ensemble	Effectif	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 225	2 367 238	+ 748 117 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	durée d'occupation (année(s))	14,1	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5	+ 2,4 années

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc où la très grande majorité des installations restent fréquemment quasi-définitives, voire définitives

En 1984, comme en 2006, lorsque l'on habite un logement en propriété, c'est le plus souvent pour une période longue. A ces deux dates, près de 80% des ménages propriétaires (79% en 1984 et en 2006) occupent en effet leur logement depuis plus de 4 ans, dont plus de 60% depuis plus de 8 ans (61 % en 1984 et 65 % en 2006).

En vingt ans, ces ménages affichent globalement des profils assez comparables. Ils sont nettement plus âgés que les occupants du secteur locatif libre : ce sont majoritairement des ménages ayant dépassé la cinquantaine (54 % en 1984 et 59 % en 2006). **Les installations de ces ménages sont très fréquemment de longue durée** (14 ans en moyenne en 1984 et 17 ans en 2006) **et ils ne souhaitent plus dans la très grande majorité des cas** changer de logement dans un avenir proche. Ces installations dans le parc occupé en propriété sont donc très majoritairement des installations définitives ou quasi-définitives. Ces ménages **sont aussi très majoritairement des couples dont les ressources font partie des plus élevées** et qui vivent pour moitié dans des maisons ou des appartements plutôt de grande taille, rarement sur-occupés. Ils se répartissent également entre la périphérie et la zone agglomérée. Enfin, peu de ménages y arrivent directement en quittant le domicile parental (12 % en 1984 et 11 % en 2006) ou en venant de la province (9 %).

T34 - Les ménages propriétaires entre 1984 et 2006 selon leur âge *

Propriétaires		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006	
		1984	1988	1992	1996	2002		2006
Personnes de référence âgées de moins de 30 ans								
Effectif		73 386	102 299	68 444	64 319	77 457	80 747	+ 7 361 logements
% colonne		4,5	5,8	3,7	3,2	3,6	3,4	- 1,1 point
Âge moyen		26,2	26,8	26,9	27,2	27,0	27,2	+ 1,0 année
Souhait de quitter le logement (%)		23,1	33,7	28,8	23,1	27,2	25,6	+ 2,6 points
Surface du logement (m²)		66	67	62	62	58	63	- 3 m²
Durée d'occupation (année(s))		2,3	2,4	2,8	2,3	1,8	2,7	+ 0,5 année
Personnes de référence âgées de 30 à 39 ans								
Effectif		336 036	343 229	352 660	396 737	374 617	381 885	+ 45 849 logements
% colonne		20,8	19,4	18,8	19,7	17,3	16,1	- 4,7 points
Âge moyen		35,1	35,1	35,0	34,9	34,9	35,0	- 0,1 année
Souhait de quitter le logement (%)		32,0	28,2	31,8	23,7	28,8	28,9	- 3,0 points
Surface du logement (m²)		89	91	90	86	84	85	- 4 m²
Durée d'occupation (année(s))		5,5	5,2	5,0	5,3	4,1	4,7	- 0,8 année
Personnes de référence âgées de 40 à 49 ans								
Effectif		334 785	401 022	456 511	462 720	477 733	497 268	+ 162 483 logements
% colonne		20,7	22,7	24,4	23,0	22,0	21,0	+ 0,3 point
Âge moyen		44,7	44,2	44,5	44,7	44,6	44,9	+ 0,2 année
Souhait de quitter le logement (%)		18,8	21,7	18,2	19,8	19,8	19,4	+ 0,5 point
Surface du logement (m²)		93	97	102	100	101	100	+ 7 m²
Durée d'occupation (année(s))		9,7	9,6	9,2	9,6	8,4	9,4	- 0,3 année
Personnes de référence âgées de 50 à 64 ans								
Effectif		527 917	540 713	535 459	552 044	657 418	724 395	+ 196 478 logements
% colonne		32,6	30,6	28,6	27,4	30,3	30,6	- 2,0 points
Âge moyen		56,7	56,8	57,0	56,6	56,5	56,8	+ 0,1 année
Souhait de quitter le logement (%)		14,1	15,8	14,8	11,7	21,0	16,4	+ 2,3 points
Surface du logement (m²)		86	92	92	100	101	104	+ 19 m²
Durée d'occupation (année(s))		16,5	17,0	16,9	17,3	16,4	17,3	+ 0,7 année
Personnes de référence âgées de 65 ou plus								
Effectif		346 997	378 105	459 873	536 769	583 000	682 943	+ 335 946 logements
% colonne		21,4	21,4	24,6	26,7	26,9	28,8	+ 7,4 points
Âge moyen		74,5	73,7	74,1	73,6	74,5	75,1	+ 0,6 année
Souhait de quitter le logement (%)		4,5	8,0	10,1	8,7	10,7	7,8	+ 3,3 points
Surface du logement (m²)		69	78	82	83	88	90	+ 22 m²
Durée d'occupation (année(s))		25,7	25,6	26,1	27,9	29,2	29,2	+ 3,5 années
Ensemble des personnes de référence								
Effectif		1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	+ 748 117 logements
% colonne		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen		52,1	51,6	52,9	53,2	53,9	55,1	+ 3,0 années
Souhait de quitter le logement (%)		17,1	18,9	18,2	15,5	19,5	16,9	- 0,3 point
Surface du logement (m²)		84	88	90	91	93	95	+ 11 m²
Durée d'occupation (année(s))		14,1	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5	+ 2,4 années

* il s'agit de l'âge de la Personne de Référence (pour les sources, voir tableau 40 ci-dessous).

T35 - Le peuplement des logements occupés en propriété entre 1984 et 2006

Propriétaires selon le peuplement		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006	
		1984	1988	1992	1996	2002		2006
Situation de sous-peuplement	Effectif	1 070 114	1 210 329	1 343 929	1 412 167	1 528 745	1 746 488	+ 676 374 logements
	% colonne	66,1	68,6	71,8	70,2	70,4	73,8	+ 7,7 points
	Surface du logement (m²)	95,7	100,6	101,4	104,4	106,6	107,1	+ 11,4 m²
	Âge moyen	52,9	53,3	54,4	54,9	56,0	57,4	+ 4,5 années
Peuplement normal	Taille du ménage	2,63	2,60	2,58	2,58	2,51	2,40	- 0,2 personne
	Effectif	405 462	415 543	407 906	463 954	496 716	468 736	+ 63 274 logements
	% colonne	25,0	23,5	21,8	23,1	22,9	19,8	- 5,2 points
	Surface du logement (m²)	63,2	65,5	66,4	63,3	63,5	63,0	- 0,2 m²
Situation de surpeuplement	Âge moyen	51,1	48,6	49,4	49,8	49,6	49,0	- 2,1 années
	Taille du ménage	2,55	2,63	2,66	2,57	2,38	2,37	- 0,2 personne
	Effectif	143 545	139 496	121 112	136 468	144 764	152 015	+ 8 470 logements
	% colonne	8,9	7,9	6,5	6,8	6,7	6,4	- 2,5 points
Ensemble	Surface du logement (m²)	49,3	49,5	48,3	51,1	51,7	52,5	+ 3,2 m²
	Âge moyen	49,6	45,8	47,2	46,8	46,5	46,8	- 2,8 années
	Taille du ménage	2,99	3,12	2,80	3,04	2,98	2,84	- 0,2 personne
	Effectif	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	+ 748 117 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point	
Surface du logement (m²)	83,5	88,3	90,4	91,3	93,1	94,8	+ 11,3 m²	
Âge moyen	52,1	51,6	52,9	53,2	53,9	55,1	+ 3,0 années	
Taille du ménage	2,64	2,65	2,61	2,61	2,51	2,42	- 0,2 personne	

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc en forte augmentation et qui connaît des évolutions sensibles, notamment dans la période récente

750 000 logements supplémentaires en 20 ans

Avec une augmentation de près de 750 000 ménages et une hausse du poids des propriétaires de 9 points dans le parc total, le parc occupé en propriété est de loin le parc qui a le plus progressé en volume au cours des vingt dernières années, notamment à la fin de la période.

Cette progression s'explique par une conjoncture favorable qui a permis à de nombreux ménages de réaliser leur désir d'acquérir un bien immobilier. En effet, la hausse du pouvoir d'achat d'une proportion non négligeable de ménages franciliens au cours de la période et la baisse des taux d'intérêt absorbant en partie la hausse des prix des logements sur la période, ont permis à de nombreux franciliens d'accéder à la propriété.

T36 - Les logements des propriétaires dans le parc principal total entre 1984 et 2006

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Parc occupé en propriété	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	+ 748 117 logements
% colonne	39,4	41,5	42,9	44,5	45,9	48,4	+ 9,0 points
Parc principal total	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783 logements

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc qui participe beaucoup plus à la mobilité générale

Comparativement aux mobilités respectives des secteurs de la location libre ou sociale, la mobilité des propriétaires joue désormais un rôle nettement plus important dans la mobilité francilienne, en raison du poids plus important de ce secteur dans le parc principal.

Les logements occupés en propriété remis sur le marché sont plus nombreux en proportion en 2006 qu'en 1984. Sur 100 logements remis sur le marché pendant la période de référence de 4 ans, 33 relèvent du secteur de l'occupation en propriété en 2006. Ils n'étaient que 24 en 1984.

T37 - Les propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 4 ans entre 1984 et 2006 *

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Ensemble	1 423 698	1 488 664	1 459 831	1 538 283	1 737 745	1 537 864	+ 114 166 logements
dont propriétaires	334 886	386 928	366 182	377 794	509 449	502 718	+ 167 832 logements
en %	23,5	26,0	25,1	24,6	29,3	32,7	+ 9,2 points

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

De plus en plus de propriétaires d'appartements, des maisons sensiblement plus grandes

Autres faits marquants, la propension plus élevée des ménages à acquérir un appartement (58 % en 2006 contre 54 % en 1984). La surface des appartements est restée inchangée (67 m² en 2006 et 68 m² en 1984), alors que celle des maisons a augmenté de 13 m² (119 m² en 2006 contre 106 m² en 1984).

T38 - Les ménages propriétaires installés depuis moins de 4 ans entre 1984 et 2006 selon le type d'habitat *

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006	
	1984	1988	1992	1996	2002	2006		
Maison individuelle	Effectif	155 552	177 473	172 569	181 260	236 679	213 489	+ 57 937 logements
	% colonne	46,4	45,9	47,1	48,0	46,5	42,5	- 3,9 points
	taille du logement	105,7	108,2	109,0	107,4	114,4	118,8	+ 13,1 m ²
Appartement	Effectif	179 334	209 455	193 613	196 534	272 770	289 229	+ 109 895 logements
	% colonne	53,6	54,1	52,9	52,0	53,5	57,5	+ 3,9 points
	taille du logement	67,5	67,5	68,1	65,5	66,4	67,3	- 0,2 m ²
Ensemble	Effectif	334 886	386 928	366 182	377 794	509 449	502 718	+ 167 832 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	taille du logement	85,2	86,2	87,4	85,6	88,7	89,2	4,0 m ²

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T39 - Les propriétaires accédants installés depuis moins de 4 ans selon le type d'habitat et la localisation entre 1984 et 2006 *

			Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
			1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Paris	Ayant acheté un appartement	Effectif % colonne	35 668 97,5	48 576 100,0	38 584 100,0	46 962 100,0	61 139 96,2	62 027 100	+ 26 359 logements + 2,5 points
	Tous types d'habitat	Effectif % colonne	36 578 100,0	48 576 100,0	38 584 100,0	46 962 100,0	63 568 100,0	62 027 100,0	+ 25 449 logements + 0,0 point
Petite couronne	Ayant acheté un appartement	Effectif % colonne	52 118 62,0	77 711 62,9	63 507 64,4	57 603 70,4	78 728 60,9	97 064 73,9	+ 44 946 logements + 11,9 points
	Tous types d'habitat	Effectif % colonne	84 021 100,0	123 571 100,0	98 584 100,0	81 770 100,0	129 329 100,0	131 407 100,0	+ 47 386 logements + 0,0 point
Grande couronne	Ayant acheté un appartement	Effectif % colonne	43 919 35,0	40 692 29,6	56 449 35,8	46 793 26,9	70 281 31,0	81 445 36,6	+ 37 526 logements + 1,6 point
	Tous types d'habitat	Effectif % colonne	125 493 100,0	137 568 100,0	157 731 100,0	173 867 100,0	226 391 100,0	222 724 100,0	+ 97 231 logements + 0,0 point
Ensemble (1)	Ayant acheté un appartement	Effectif % colonne	131 705 53,5	166 979 53,9	158 540 53,8	151 358 50,0	210 148 50,1	240 536 57,8	+ 108 831 logements + 4,3 points
	Tous types d'habitat	Effectif % colonne	246 092 100,0	309 715 100,0	294 899 100,0	302 599 100,0	419 288 100,0	416 158 100,0	+ 170 066 logements + 0,0 point

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

(1) en 2006, sur 502 717 propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 4 ans, 416 158 ont emprunté pour leur achat.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc qui accueille un peu moins de couples avec enfant(s)

Conformément à l'évolution démographique générale, les ménages propriétaires sont moins fréquemment des familles : 42 % en 1984 et 34 % en 2006, soit – 8 points. Cette baisse est toutefois moins prononcée que celles observées dans le secteur locatif social (– 16 points) ou libre (– 13 points). En corollaire, la part des personnes seules a progressé d'autant.

T40 - Les ménages propriétaires entre 1984 et 2006 selon le type de ménage *

Types de ménage		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006	
		1984	1988	1992	1996	2002		2006
Personnes seules (1)	Effectif	396 742	433 312	487 062	534 204	634 260	791 344	+ 394 602 logements
	%colonne	24,5	24,5	26	26,5	29,2	33,4	+ 8,9 points
	Âge moyen	60,0	58,6	60,3	60,1	59,8	62,0	+ 2,0 années
Familles monoparentales	Effectif	65 500	67 432	73 706	79 098	88 025	98 381	+ 32 881 logements
	%colonne	4	3,8	3,9	3,9	4,1	4,2	+ 0,2 point
	Âge moyen	45,8	44,3	45,0	45,2	46,4	46,3	+ 0,5 année
Couple sans enfant	Effectif	477 936	547 359	570 966	617 974	683 183	685 813	+ 207 877 logements
	%colonne	29,5	31	30,5	30,7	31,5	28,9	- 0,6 point
	Âge moyen	59,7	58,6	60,9	60,6	60,6	60,4	+ 0,7 année
Couple avec enfant (s)	Effectif	678 943	717 265	741 213	781 313	764 756	792 492	+ 113 549 logements
	%colonne	41,9	40,6	39,6	38,8	35,2	33,5	- 8,4 points
	Âge moyen	42,8	42,7	42,6	43,4	43,9	44,6	+ 1,8 année
Ensemble des ménages	Effectif	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	+ 748 117 logements
	%colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Âge moyen	52,1	51,6	52,9	53,2	53,9	55,1	+ 3,0 années

* il s'agit du type de ménage de la Personne de Référence.

(1) y compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Des ménages plus aisés parmi les nouveaux propriétaires : des cadres de plus en plus nombreux et des remboursements d'emprunts qui restent stables indépendamment du renchérissement du prix des logements

Une évolution remarquable concerne également la progression de 23 points de la part des cadres au sein de ce secteur d'occupation, en particulier au cours des années récentes (24 % de cadres actifs parmi les propriétaires récents en 1984 contre 47 % en 2006)³⁴. L'écart avec le revenu moyen francilien s'est donc accru, passant de + 35 % en 1984 à + 43 % en 2006 (Cf. tableau T42).

³⁴ La proportion de cadres à l'échelon régional est de 16% en 1984 et 24% en 2006, soit respectivement 8 et 23 points de moins que les proportions de cadres propriétaires à ces deux dates.

T41 - Les catégories socioprofessionnelles des propriétaires installés depuis moins de 4 ans entre 1984 et 2006 *

Catégories socioprofessionnelles		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Artisans, chefs d'entreprise	Effectif	15 761	22 824	27 277	21 166	22 906	19 864	+ 4 103 logements
	% colonne	4,7	5,9	7,4	5,6	4,5	4,0	- 0,7 point
Cadres	Effectif	80 898	110 968	121 702	131 719	216 690	236 936	+ 156 038 logements
	% colonne	24,2	28,7	33,2	34,9	42,5	47,1	+ 22,9 points
Professions intermédiaires	Effectif	92 813	90 648	85 981	100 668	98 396	116 927	+ 24 114 logements
	% colonne	27,7	23,4	23,5	26,6	19,3	23,3	- 4,4 points
Employés	Effectif	44 816	43 888	40 716	40 750	52 225	53 581	+ 8 765 logements
	% colonne	13,4	11,3	11,1	10,8	10,3	10,7	- 2,7 points
Ouvriers	Effectif	56 968	78 206	47 079	46 966	63 196	28 485	- 28 483 logements
	% colonne	17,0	20,2	12,9	12,4	12,4	5,7	- 11,3 points
Retraités	Effectif	32 972	34 908	34 352	30 110	43 801	43 752	+ 10 780 logements
	% colonne	9,8	9,0	9,4	8,0	8,6	8,7	- 1,1 point
Autres personnes sans activité	Effectif	10 658	5 486	9 075	6 415	12 236	3 173	- 7 485 logements
	% colonne	3,2	1,4	2,5	1,7	2,4	0,6	- 2,6 points
Ensemble des propriétaires récents	Effectif	334 886	386 928	366 182	377 794	509 449	502 718	+ 167 832 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point

* il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle de la Personne de Référence.
Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Cette plus grande aisance financière, associée à la baisse des taux d'intérêt (*Cf. chapitre 2.1.2*) ont permis aux nouveaux propriétaires de consacrer une part inchangée de leurs ressources à leurs remboursements d'emprunts, malgré une hausse des prix des logements sur la période bien plus rapide que celle des revenus.

Les remboursements des accédants récents en 2006 et 1984 représentent donc toujours 23 % du revenu consacré au logement que ce soit pour l'achat d'une maison ou d'un appartement.

T42 - Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans * selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006

Accédants récents	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Effectif (1)	246 092	309 715	294 899	302 599	419 288	416 158	+ 170 066 logements
En % du total des accédants	29,6	33,6	32,8	33,8	44,0	43,1	13,6 points
Revenu mensuel (€)	2 315	2 823	3 408	3 409	4 129	4 476	+ 93 %
Ecart / rev, Régional (%)	34,6	38,5	37,8	36,1	43,7	43,0	+ 8,4 points
% de bi-actifs	64	60,2	65,3	70,1	63,9	66,9	+ 2,9 points
Revenu / uc (€)	1 281	1 586	1 914	1 957	2 356	2 626	+ 105 %
Emprunt / mois (€)	527	600	774	732	826	1 028	+ 95 %
Taux d'effort brut (%)	22,8	21,2	22,7	21,5	20,0	23	+ 0,2 point
Taux d'effort net (%)	22,1	20,3	22,3	21,3	19,8	22,9	+ 0,8 point
Surface (m ²)	87	85	87	86	91	89	+ 2 m ²
% de bénéficiaires des aides au logement	12,6	16,1	9,1	5,0	6,1	3,4	- 9,2 points
Revenu mensuel (€)	1 764	1 769	1 987	2 232	1 940	2 207	+ 25 %
Emprunt / mois (€)	464	555	595	605	506	700	+ 51 %
Aide au logement (€)	123	156	150	129	139	158	+ 28 %
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	26,1	31,4	29,9	27,1	26,1	31,7	+ 5,6 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	19,3	32,6	22,4	21,4	18,9	24,8	+ 5,5 points
Prix du logement (€)	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	+ 235 %
Taux d'apport (%)	45,5	40,7	48,1	44,5	38,4	38,7	- 6,8 points
Durée endettement (année(s))	14,7	14,7	17,0	14,9	14,9	17,6	+ 2,9 années

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

(1) en 2006, sur 502 717 propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 4 ans, 416 158 ont emprunté pour leur achat.

Une disparition quasi complète de l'accession sociale parmi les nouveaux propriétaires et un parc qui accueille moins de ménages logés auparavant dans le secteur locatif HLM

Par effet de vases communicants, l'importance plus grande de ménages aisés parmi les nouveaux propriétaires a limité d'autant la part des ménages plus modestes.

Ainsi, l'accession sociale, qui représentait près d'un tiers (32 %) des accédants récents au début des années 1980, n'en concerne plus que 6 % en 2006. Les dispositifs actuels ne sont plus en effet en mesure, ni de « sortir » des produits à prix abordables, en raison de l'envolée des prix et notamment des terrains y compris dans les zones péri-urbaines, ni de solvabiliser suffisamment les ménages pour les aider à rembourser leurs emprunts³⁵.

T43 - Les propriétaires accédants installés depuis moins de 4 ans * entre 1984 et 2006 selon qu'ils ont bénéficié ou non d'un prêt aidé

		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Accédants aidés (1)	Effectif	78 662	84 343	81 012	46 898	64 879	26 809	- 51 853 logements
	% colonne	32,0	27,2	27,5	15,5	15,5	6,4	- 25,6 points
	Âge moyen	35,0	35,4	36,4	35,7	37,3	35,0	+ 0,0 année
Ensemble (2)	Effectif	246 092	309 715	294 899	302 599	419 288	416 158	+ 170 066 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Âge moyen	37,4	37,1	37,9	37,5	39,6	38,9	+ 1,5 année

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

(1) désigne les accédants bénéficiant de prêts aidés ou réglementés (PC, PAP, PAJ, PAS, PTZ).

(2) en 2006, sur 502 717 propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 4 ans, 416 158 ont emprunté pour leur achat

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

De même, les nouveaux ménages propriétaires aux ressources plus modestes issus du parc social sont en baisse (14 % en 1984 et 9 % en 2006), alors que ceux qui étaient déjà propriétaires ou locataires du secteur locatif libre sont devenus plus nombreux. Ainsi 30,3 % en 1988 et 35,1 % en 2006 étaient déjà propriétaires quatre ans avant leur installation et 31,4 % en 1988 et 35,3 % en 2006 étaient locataires dans un logement du secteur libre.

T44 - Les ménages propriétaires entrés depuis moins de 4 ans dans le logement entre 1988 et 2006 selon leur situation 4 ans auparavant*

	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
La personne de référence habitait chez les parents 4 ans auparavant						
Effectif	46 560	37 566	49 425	57 855	56 030	+ 9 470 logements
% colonne	12,0	10,3	13,1	11,4	11,1	- 0,9 point
Âge moyen	28,5	31,0	31,7	29,7	32,7	+ 4,2 années
La personne de référence habitait dans le locatif social 4 ans auparavant						
Effectif	53 123	36 400	53 366	60 536	46 878	- 6 245 logements
% colonne	13,7	9,9	14,1	11,9	9,3	- 4,4 points
Âge moyen	37,2	38,6	37,1	40,7	41,5	+ 4,3 années
La personne de référence habitait dans le locatif libre 4 ans auparavant						
Effectif	121 645	121 583	120 310	177 786	177 351	+ 55 706 logements
% colonne	31,4	33,2	31,8	34,9	35,3	+ 3,9 points
Âge moyen	38,0	40,1	37,6	38,6	38,3	+ 0,3 année
La personne de référence était déjà propriétaire 4 ans auparavant						
Effectif	117 276	132 504	119 337	167 600	176 330	+ 59 054 logements
% colonne	30,3	36,2	31,6	32,9	35,1	+ 4,8 points
Âge moyen	45,3	46,4	46,0	47,4	46,2	+ 0,9 année
Autres situations de la personne de référence 4 ans auparavant (1)						
Effectif	48 324	38 129	35 356	45 672	46 129	- 2 195 logements
% colonne	12,5	10,5	9,4	9,0	9,2	- 3,3 points
Âge moyen						+ 0,0 année
Ensemble des personnes de référence ayant emménagé depuis 4 ans						
Effectif	386 928	366 182	377 794	509 449	502 718	+ 115 790 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen	39,4	41,5	39,9	41,2	41,3	+ 1,9 année

* il s'agit de la date d'emménagement et de la situation 4 ans auparavant de la Personne de Référence.

(1) 4 ans auparavant, la personne de référence habitait à l'étranger, dans le locatif de la loi de 1948 ou dans un logement gratuit.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

³⁵ L'offre en accession sociale issue des bailleurs sociaux est en effet trop limitée (1000 logements par an en 2004 et 2005 en Île-de-France) pour inverser cette tendance.

Conclusion

En 1984, comme en 2006, le parc occupé en propriété reste un parc d'installation définitive ou quasi-définitive. On y retrouve des ménages qui ont passé les 50 ans, vivent en couple, ont des ressources élevées et ne souhaitent pas déménager. Toutefois, grâce à une conjoncture favorable (*hausse du pouvoir d'achat d'une partie de la population, baisse des taux d'intérêt absorbant une partie de la hausse des prix des logements*), **ce parc s'est considérablement développé** (+ 750 000 logements en 20 ans).

Ces nouvelles acquisitions expliquent d'ailleurs, à elles seules, **l'essentiel de la progression du parc francilien total** pendant cette période (+ 780 000). Aussi, indépendamment de la fréquence des déménagements relativement faible dans ce secteur, il **pèse maintenant beaucoup plus dans la mobilité actuelle qu'auparavant**. Ainsi, en 2006, sur 100 logements libérés récemment, 33 sont issus de l'occupation en propriété (*une valeur proche des 39 libérés par le parc locatif libre*), un volume sensiblement plus élevé que les 24 de 1984.

En 20 ans, l'offre semble donc avoir été en phase avec la forte demande de logements émanant des ménages. Toutefois, ce parc est devenu de moins en moins accessible aux ménages modestes. Les accédants récents appartiennent en effet de plus en plus à la fraction aisée de la population (cadres, ménages bi-actifs...).

Enfin, on constate une part plus importante d'achats d'appartement que de maisons individuelles (devenues plus rares, plus chères) dans les enquêtes récentes. Acquérir aujourd'hui une maison, y compris en périphérie, semble donc devenu de plus en plus difficile pour un grand nombre de Franciliens.

2.2.3 L'évolution de la mobilité dans le secteur locatif HLM : – 10,2 points, une mobilité en forte baisse

Un parc qui participe nettement moins à la mobilité globale...

A l'inverse des secteurs locatif libre ou de la propriété, la proportion des ménages ayant changé récemment de logement dans le parc social a fortement baissé : – 10,2 points, passant de 38,7% à 28,5%. Cette baisse très importante explique, d'une part, près de 75% de la baisse de la mobilité francilienne (*Cf. encadré*) et, d'autre part, le rôle inchangé de ce parc dans la mobilité générale au cours des vingt dernières années, alors que les effectifs de logements sociaux ont fortement progressé (+ 42 %). En 2006, sur 100 logements remis sur le marché pendant la période de quatre ans de référence, 21 relèvent du secteur locatif social, soit une proportion inchangée depuis 1984.

T45 - Les ménages du secteur locatif HLM selon la date du dernier emménagement dans le logement entre 1984 et 2006 *

Date d'emménagement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Depuis moins de 4 ans	Effectif	304 121	327 921	291 563	364 324	392 790	318 920	+ 14 799 logements
	% colonne	38,7	37,8	32,2	35,7	37,0	28,5	- 10,2 points
	durée d'occupation (année(s))	1,6	1,5	1,5	1,3	1,3	1,9	+ 0,3 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	166 323	172 373	196 052	165 305	170 398	212 794	+ 46 471 logements
	% colonne	21,2	19,9	21,6	16,2	16,0	19,0	- 2,1 points
	durée d'occupation (année(s))	5,5	5,6	5,3	5,5	5,2	5,6	+ 0,1 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	315 463	366 258	418 266	489 792	499 432	587 263	+ 271 800 logements
	% colonne	40,1	42,3	46,2	48,0	47,0	52,5	+ 12,3 points
	durée d'occupation (année(s))	16,2	17,3	18,4	18,2	19,9	22,0	+ 5,7 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	durée d'occupation (année(s))	8,3	9,0	10,2	10,1	10,7	13,1	+ 4,9 années

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T46 - Les ménages qui ont emménagés depuis moins de 4 ans entre 1984 et 2006 *

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Ensemble	1 423 698	1 488 664	1 459 831	1 538 283	1 737 745	1 537 864	+ 114 166 logements
dont secteur locatif HLM	304 121	327 921	291 563	364 324	392 789	318 919	+ 14 798 logements
en %	21,4	22,0	20,0	23,7	22,6	20,7	- 0,6 point

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Entre 1984 et 2006, le parc social a en effet progressé de près de 333 000 logements et son poids dans le parc total a augmenté de 3,8 points. Toutefois, cette progression n'a pas constitué une offre supplémentaire importante de logements en direction des ménages modestes car elle s'est en fait substituée aux 300 000 disparitions de logements du parc social de fait qui ont eu lieu au cours de cette période et qui étaient également occupés par des ménages modestes (*– 233 876 logements de la loi de 1948, – 22 831 logements relevant des secteurs de la sous location, des meublés, des hôtels et –43 176 logements sociaux du secteur non HLM*).

L'impact de la baisse de la mobilité du parc HLM dans la mobilité totale

Avec le taux de mobilité de 1984 (34,6 %), le parc francilien de 2006 dans son ensemble aurait libéré, au cours de la période de quatre ans précédent la date d'enquête 1 694 567 logements. Or 1 537 864 changements de logements se sont produits, soit un nombre inférieur de 156 703.

Si l'on applique le même raisonnement sur le seul parc HLM, le nombre de logements effectivement libérés lors de la période de référence en 2006 (318 920), est inférieur de 114 089 aux 433 008 logements obtenus en appliquant le taux de mobilité de 1984 (38,7 %) au parc de 2006 (1 118 977). Au final, parmi les 156 703 emménagements manquants, 114 089, relèvent du parc HLM, soit 72,8 %.

T47 - Les logements du secteur locatif HLM dans le parc principal total entre 1984 et 2006

	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Parc social	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
% colonne	19,1	20,4	20,8	22,5	22,5	22,9	+ 3,8 points
Parc principal total	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	+ 781 783 logements

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006

... et qui a connu de profondes transformations

Un parc où les occupants sont de plus en plus âgés

L'âge moyen des occupants de ce secteur a en effet fortement progressé, passant de 44 à 50 ans. La part des ménages proches de la retraite ou à la retraite (les plus de 50 ans) est ainsi passée de 34 % à 47 % (+ 13 points). De même, la part des jeunes de moins de 30 ans dans ce parc s'est réduite de moitié, passant de 22,1 % à 9,9 %.

Ces évolutions expliquent la très forte progression (+ 5 années) de la durée moyenne d'occupation dans le parc social. En 20 ans, elle est passée de 8,3 ans à 13,1 ans.

T48 - Les ménages du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon leur âge*

Locataires du secteur Hlm	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Personnes de référence âgées de moins de 30 ans							
Effectif	173 988	171 341	129 662	128 968	137 766	110 749	- 63 239 logements
% colonne	22,1	19,8	14,3	12,7	13,0	9,9	- 12,2 points
Âge moyen	25,9	25,9	26,4	26,4	26,4	26,5	+ 0,6 année
Durée d'occupation (année(s))	2,6	2,1	2,6	2,1	1,9	3,9	+ 1,4 année
Personnes de référence âgées de 30 à 39 ans							
Effectif	207 606	233 784	226 562	278 732	272 576	249 771	+ 42 165 logements
% colonne	26,4	27,0	25,0	27,3	25,7	22,3	- 4,1 points
Âge moyen	34,3	34,3	34,5	34,2	34,5	34,9	+ 0,6 année
Durée d'occupation (année(s))	5,0	5,3	5,2	5,0	5,2	5,2	+ 0,2 année
Personnes de référence âgées de 40 à 49 ans							
Effectif	134 040	149 225	204 944	235 991	232 713	232 430	+ 98 390 logements
% colonne	17,1	17,2	22,6	23,1	21,9	20,8	+ 3,7 points
Âge moyen	44,6	43,7	44,0	44,5	44,0	44,3	- 0,3 année
Durée d'occupation (année(s))	9,6	8,6	8,4	8,8	9,2	9,1	- 0,5 année
Personnes de référence âgées de 50 à 64 ans							
Effectif	175 126	186 124	191 598	206 902	242 085	314 931	+ 139 805 logements
% colonne	22,3	21,5	21,2	20,3	22,8	28,1	+ 5,8 points
Âge moyen	56,2	55,9	57,0	56,2	56,1	56,2	+ 0,0 année
Durée d'occupation (année(s))	12,7	14,4	16,1	15,3	13,9	16,1	+ 3,4 années
Personnes de référence âgées de 65 ou plus							
Effectif	95 147	126 078	153 115	168 828	177 479	211 096	+ 115 949 logements
% colonne	12,1	14,5	16,9	16,6	16,7	18,9	+ 6,8 points
Âge moyen	73,7	74,1	74,5	73,3	74,5	75,9	+ 2,2 années
Durée d'occupation (année(s))	15,9	17,8	18,9	20,2	23,5	27,4	+ 11,5 années
Ensemble des personnes de référence							
Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Durée d'occupation (année(s))	8,3	9,0	10,2	10,1	10,7	13,1	+ 4,9 années

* il s'agit de l'âge de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un parc où les couples avec enfant(s) sont de moins en moins nombreux, au bénéfice des personnes âgées, notamment seules

La composition familiale s'est également transformée. En 20 ans, la part des couples est devenue minoritaire : de 66 % en 1984, elle n'est plus que 47 % en 2006 (- 19 points). La baisse est due principalement à la diminution forte des couples avec enfants (- 16 points), baisse sensiblement plus importante comparée à celles observées dans le parc occupé en propriété (- 8 points) et dans le secteur locatif libre (- 13 points), plus proches, quant à elles, de la baisse observée en Île-de-France (- 9 points, Cf. chapitre 2). En corollaire à cette baisse, la part des personnes seules a progressé de 18 points, passant de 23 % à 41 %.

Cette augmentation des personnes seules, de plus en plus âgées, s'explique principalement par le vieillissement sur place des couples. Au fil du temps, et après le départ ou le décès du conjoint, ces ménages ne comportent plus en effet qu'un seul membre, que la faiblesse de ses moyens condamne à rester dans le parc social (soit dans son logement, soit dans un autre mieux adapté à ses besoins). Faute de départs, ces personnes âgées occupent donc de plus en plus de logements.

T49 - Les ménages du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon le type de ménage *

Types de ménage		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Personnes seules (1)	Effectif	178 744	233 459	273 852	310 969	367 983	453 078	+ 274 334 logements
	%colonnes	22,7	26,9	30,2	30,5	34,6	40,5	+ 17,8 points
	Âge moyen	51,9	52,1	54,9	52,8	53,6	55,8	+ 3,9 années
	Taille ménage	1,15	1,11	1,17	1,13	1,18	1,20	+ 0,1 personne
Familles monoparentales	Effectif	91 539	103 555	117 772	121 287	151 450	138 571	+ 47 032 logements
	%colonnes	11,6	12	13	11,9	14,3	12,4	+ 0,8 point
	Âge moyen	38,5	39,3	39,9	40,7	41,8	41,4	+ 2,9 années
	Taille ménage	2,91	2,90	2,79	2,86	3,08	2,78	- 0,1 personne
Couple sans enfant	Effectif	154 743	173 202	167 935	188 899	170 572	193 315	+ 38 572 logements
	%colonnes	19,7	20	18,5	18,5	16,1	17,3	- 2,4 points
	Âge moyen	48,6	48,0	52,3	52,2	51,5	53,3	+ 4,7 années
	Taille ménage	2,12	2,10	2,21	2,17	2,17	2,20	+ 0,1 personne
Couple avec enfant (s)	Effectif	360 881	356 336	346 322	398 266	372 614	334 014	- 26 867 logements
	%colonnes	45,9	41,1	38,2	39,1	35,1	29,8	- 16,1 points
	Âge moyen	39,2	39,8	40,6	40,7	40,9	42,9	+ 3,7 années
	Taille ménage	4,23	4,27	4,32	4,23	4,18	4,14	- 0,1 personne
Ensemble des ménages	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	%colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
	Taille ménage	2,96	2,82	2,78	2,74	2,66	2,45	- 0,5 personne

* il s'agit du type de ménage de la Personne de Référence.

(1) y compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Ces modifications n'ont globalement pas aggravé les situations de surpeuplement dans le parc social. Elles concernent toujours un ménage sur cinq (*y compris pour les couples avec enfants où le taux est resté relativement stable entre 1984 et 2006, respectivement 25 % et 27 %, Cf. tableaux en annexe*). Toutefois, pour les ménages installés depuis 4 à 8 ans, le surpeuplement a augmenté de façon sensible (+ 10 points), passant de 22 % en 1984 à 31 % en 2006 (*Cf. tableaux en annexe*). Une partie des ménages semblerait donc avoir du mal à adapter la taille de leur logement à celle de leur famille, suite à la naissance d'enfant(s) intervenue après leur entrée dans leur logement.

T50 - Le peuplement des logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006

Locataires du secteur Hlm selon le peuplement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Situation de sous-peuplement	Effectif	275 727	321 267	298 419	358 887	363 497	410 318	+ 134 591 logements
	% colonnes	35,1	37,1	32,9	35,2	34,2	36,7	+ 1,6 point
	Surface du logement (m ²)	76,3	77,5	78,8	76,3	78,0	74,9	- 1,4 m ²
	Âge moyen	45,9	47,1	49,9	51,3	52,7	55,8	+ 9,9 années
Peuplement normal	Effectif	344 700	361 447	403 773	448 340	459 370	464 634	+ 119 934 logements
	% colonnes	43,9	41,7	44,6	44,0	43,2	41,5	- 2,4 points
	Surface du logement (m ²)	65,3	64,5	64,8	64,1	64,0	63,2	- 2,1 m ²
	Âge moyen	42,1	43,7	45,9	43,5	44,0	46,4	+ 4,3 années
Situation de surpeuplement	Effectif	165 480	183 838	203 689	212 194	239 752	244 025	+ 78 545 logements
	% colonnes	21,1	21,2	22,5	20,8	22,6	21,8	+ 0,7 point
	Surface du logement (m ²)	57,8	61,2	58,3	58,8	55,1	53,8	- 4,0 m ²
	Âge moyen	44,1	42,5	44,9	44,8	44,7	45,9	+ 1,8 année
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonnes	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m ²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m ²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Un niveau de ressources qui décroche par rapport au revenu moyen régional et un taux d'effort qui augmente

Une autre évolution marquante concerne le niveau de ressources. Ces dernières se sont profondément dégradées sur la période. L'écart de revenu avec le revenu moyen régional est ainsi passé de - 21 % à - 30 %. La part nettement plus faible des bi-actifs (35 % en 2006 contre 44 % en 1984) et la progression forte des retraités (17 % en 1984 et 24 % en 2006), ainsi que la présence toujours importante des catégories socioprofessionnelles modestes³⁶, expliquent ce décalage croissant avec le revenu moyen francilien.

Dans le même temps, le loyer de ces ménages progressait beaucoup plus vite (+ 153 %) que leurs ressources (+ 61 %). Au final, ces ménages ont vu leur taux d'effort progresser de près de 6 points depuis 1984 (10,2 % en 1984 et 16,0 % en 2006), malgré les aides au logement attribuées à près d'un tiers d'entre eux.

T51 - Les ménages du secteur locatif HLM selon leurs caractéristiques économiques

Locataires du secteur HLM	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
Revenu mensuel (€)	1 358	1 551	1 795	1 834	2 006	2 185	+ 61 %
Ecart / rev. Régional (%)	-21,0	-23,9	-27,4	-26,8	-30,2	-30,2	- 9,2 points
% de bi-actifs	44,4	42,6	41,8	40,6	38,3	34,5	- 9,9 points
Revenu / uc (€)	773	910	1 078	1 117	1 227	1 402	+ 81 %
Loyer / mois (€)	138	186	231	280	323	349	+ 153 %
Taux d'effort brut (%)	10,2	12,0	12,9	15,3	16,1	16,0	+ 5,8 points
Taux d'effort net (%)	8,3	9,9	10,9	12,9	13,4	13,1	+ 4,8 points
Surface (m ²)	68	69	68	67	67	65	-2 m ²
% de bénéficiaires des aides au logement	28,7	29,0	27,7	30,2	31,8	32,4	+ 3,7 points
Revenu mensuel (€)	1 125	1 215	1 298	1 405	1 425	1 531	+ 36 %
Loyer / mois (€)	154	200	245	290	309	334	+ 117 %
Aide au logement (€)	88	115	130	146	173	202	+ 130 %
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	13,6	16,5	18,9	20,6	21,7	21,8	+ 8,2 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	5,9	7,0	9,1	10,4	9,8	9,1	+ 3,2 points

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T52 - Les catégories socioprofessionnelles* des occupants du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006

Catégories socioprofessionnelles		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Artisans, chefs d'entreprise	Effectif	17 440	25 167	16 032	23 652	16 597	23 975	+ 6 535 logements
	% colonne	2,2	2,9	1,8	2,3	1,6	2,1	- 0,1 point
Cadres	Effectif	34 651	49 062	62 311	58 162	87 205	101 074	+ 66 423 logements
	% colonne	4,4	5,7	6,9	5,7	8,2	9,0	+ 4,6 points
Professions intermédiaires	Effectif	117 747	129 360	171 472	179 340	173 198	176 928	+ 59 181 logements
	% colonne	15,0	14,9	18,9	17,6	16,3	15,8	+ 0,8 point
Employés	Effectif	195 018	222 256	180 954	223 773	258 060	304 873	+ 109 855 logements
	% colonne	24,8	25,6	20,0	22,0	24,3	27,2	+ 2,4 points
Ouvriers	Effectif	256 387	247 585	241 890	283 563	250 240	206 146	- 50 241 logements
	% colonne	32,6	28,6	26,7	27,8	23,5	18,4	- 14,2 points
Retraités	Effectif	134 629	156 816	194 247	209 377	214 055	263 078	+ 128 449 logements
	% colonne	17,1	18,1	21,4	20,5	20,1	23,5	+ 6,4 points
Autres personnes sans activité	Effectif	30 035	36 306	38 975	41 554	63 265	42 902	+ 12 867 logements
	% colonne	3,8	4,2	4,3	4,1	6,0	3,8	+ 0,0 point
Ensemble	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point

* il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle de la Personne de Référence.
Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

³⁶ En 2006, le taux d'employés et d'ouvriers actifs dans le parc social s'élève à 45%, respectivement : 27% et 18%. Le taux des professions intermédiaires et de cadres actifs en Île-de-France n'atteint que 27%, respectivement : 17% et 10%. En 1984 le taux d'employés et d'ouvriers actifs dans le parc social s'élève à 58%, respectivement : 25% et 33%. Le taux des professions intermédiaires et de cadres actifs en Île-de-France n'atteint que 35%, respectivement : 16%, et 19%.

Un parc qui accueille de moins en moins de décohabitants, notamment les plus jeunes

Signalons aussi la baisse de 5 points de la part des décohabitants entrant dans le parc social et l'augmentation équivalente de la part des occupants du parc social habitant déjà dans le parc social quatre ans auparavant. La diminution de la part des décohabitants frappe plus particulièrement les plus jeunes (- 12 points sur la période pour les décohabitants de moins de 30 ans).

T53 - Les ménages entrés depuis moins de 4 ans dans le secteur locatif HLM selon leur situation 4 ans auparavant *

	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
La personne de référence habitait chez les parents 4 ans auparavant						
Effectif	111 936	81 360	101 107	116 350	94 366	- 17 570 logements
% colonne	34,1	27,9	27,8	29,6	29,6	- 4,5 points
Âge moyen	28,0	30,6	29,9	28,9	31,9	+ 3,9 années
<i>Dont moins de 30 ans</i>						
Effectif	86 763	52 778	61 922	77 720	47 314	- 39 449 logements
% colonne	26,5	18,1	17,0	19,8	14,8	- 11,6 points
Âge moyen	25,0	25,0	26,0	24,5	26,0	+ 1,0 année
La personne de référence habitait dans le locatif libre 4 ans auparavant						
Effectif	85 940	85 057	112 704	116 270	89 333	+ 3 393 logements
% colonne	26,2	29,2	30,9	29,6	28	+ 1,8 point
Âge moyen	34,8	37,8	37,3	39,5	40,0	+ 5,2 années
La personne de référence habitait dans le locatif HLM 4 ans auparavant						
Effectif	82 396	76 757	110 554	124 519	94 250	+ 11 854 logements
% colonne	25,1	26,3	30,3	31,7	29,6	+ 4,5 points
Âge moyen	40,0	38,2	40,7	40,5	43,5	+ 3,5 années
Autres situations de la personne de référence* 4 ans auparavant						
Effectif	47 649	48 389	39 959	35 649	40 971	- 6 678 logements
% colonne	14,5	16,6	11,0	9,1	12,8	- 1,7 point
Ensemble des personnes de référence 4 ans auparavant						
Effectif	327 921	291 563	364 324	392 788	318 920	- 9 001 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen	35,0	37,2	37,3	37,3	38,8	+ 3,8 années

(1) 4 ans auparavant, la personne de référence habitait à l'étranger, dans le locatif social ou de la loi de 1948, dans un logement gratuit ou dans un logement occupé en propriété

* il s'agit de la situation de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Conclusion

Les **profondes transformations** socio-économiques qui se sont répercutées fortement dans ce parc en croissance importante au cours des vingt dernières années et la **baisse forte de la mobilité** qui les a accompagnée **révèlent un changement important de fonction** de ce parc.

Le renchérissement du coût du logement dans les secteurs de l'accession et de la location libre, la disparition du parc social de fait (*loi de 1948 et sous-location, meublés, hôtels*), la demande toujours importante (*depuis 30 ans, les demandeurs de logements sociaux représentent 7 % des ménages franciliens³⁷*), ont fait affluer en effet de nombreux ménages modestes vers le parc social. En vingt ans, ce parc a **fortement accru sa fonction sociale** et regroupe de plus en plus la fraction modeste de la population, plus fréquemment seule et âgée. Faute d'alternatives, ces ménages **deviennent aussi de plus en plus captifs** de ce parc et s'installent durablement. La durée moyenne d'occupation y est en effet passée de 8,5 ans, en 1984, à 13,1 ans en 2006, durée devenue comparable à celle de l'occupation en propriété (16,5 ans). **En 20 ans, ce parc a donc perdu sa fonction importante de parc de transition ou d'étape dans le parcours résidentiel des ménages.** En 2006, le **parc social** au même titre que le parc occupé en propriété, **accueille des installations très fréquemment définitives.**

Ce **changement de fonction**, et la baisse importante de la mobilité qui s'en est suivie, sont **responsables pour l'essentiel de la baisse de la mobilité francilienne** observable dans le parc principal entre 1984 et 2006.

³⁷ Cf. étude Iaurif : « La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006 », Paris, mars 2007.

Conclusion générale

La mobilité résidentielle, en partie reflet des besoins des ménages et de leurs moyens, est également très liée à l'offre de logements (importance respective des secteurs de la propriété, du locatif libre et du locatif social). Aussi, toute baisse de la mobilité est un indicateur de la modification du rapport offre-demande.

La baisse de plus de 3 points de la mobilité résidentielle francilienne entre 1984 et 2006 résulte essentiellement de la baisse de la mobilité dans le secteur locatif social. La faible baisse de la mobilité dans le secteur locatif libre n'a donc joué qu'un rôle secondaire. Le secteur de la propriété en hausse légère n'est quant à lui aucunement impliqué.

Au terme de cette étude, il semble indéniable que la baisse importante de la mobilité dans le parc social (*- 10,2 points, contre - 1,3 point dans le secteur locatif libre et + 0,6 point dans le parc occupé en propriété*) est avant tout une conséquence d'un manque d'offre en direction des ménages modestes (en location comme en accession). Le vieillissement global de la population et la faiblesse de la construction auxquels est confrontée la région Île-de-France depuis un certain nombre d'années, et qui oeuvrent aussi à la baisse de la mobilité, n'ont fait qu'amplifier ce mouvement.

En 20 ans, le parc social a en effet perdu sa fonction importante de parc de transition ou d'étape dans le parcours résidentiel des ménages. Son rôle social s'est en effet fortement accru au cours de la période en raison, d'une part, du vieillissement sur place des ménages modestes et, d'autre part, de l'absence d'alternatives pour ses occupants : les logements occupés en propriété sont trop chers, de même que ceux du secteur locatif libre dès que le nombre de pièces augmente. Ainsi, en 2006, ce parc est devenu un parc d'installation définitive. Entre 1988 et 2006, il a donc libéré de moins en moins de logements³⁸, une évolution paradoxale au regard de la progression forte de ses effectifs sur la période (+ 333 000).

Dans le même temps, la demande de logements sociaux n'a pas fléchi au cours des vingt dernières années. La part des ménages qui recherche un logement en rapport avec leurs revenus et la taille de leur ménage est toujours aussi importante. En 2006 comme en 1984, ils représentent toujours 7 % des ménages franciliens³⁹.

Les 300 000 disparitions de logements du parc social de fait qui ont eu lieu entre 1984 et 2006 (*loi de 1948, sous-location, hôtels, social non HLM*), accueillant eux aussi des populations modestes, ont sans aucun doute joué un rôle non négligeable dans cette demande constante de logements sociaux. La production nouvelle de logements HLM pendant cette même période, d'un volume à peine supérieur (+ 33 000 logements) à celui de ces disparitions, a été en effet trop faible. Au final, cette offre n'a pu répondre à la fois au maintien dans le parc social d'une part de plus en plus importante de ménages modestes âgés ne disposant que d'un seul revenu (conséquence de l'allongement de la durée de vie), et à la demande des nombreux ménages modestes vivant ou arrivant dans la région capitale et souhaitant disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et la taille de leur ménage. L'analyse du parc locatif libre qui accueille de plus en plus de ménages ne comportant qu'un seul actif ou à faibles revenus (jeunes actifs, étudiants...) et supportant des taux d'effort élevés en dépit des aides au logement, confirme ce manque de logements en direction des ménages modestes. Une partie se logeait en effet auparavant dans le parc social de fait.

Par rapport aux années 1980, le parc social de 2006 est devenu un parc d'installation définitive à faible mobilité. La cherté du logement en Île-de-France, la faiblesse de l'offre sociale nouvelle au regard de la demande totale et l'absence d'alternatives à ce parc, ont fait

³⁸ A l'enquête de 1988, le nombre de logements libérés au cours des quatre dernières années avant la date d'enquête était de 328 000, en 2006, il n'atteint que 319 000.

³⁹ Cf. étude Iaurif : « La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006 », Paris, mars 2007.

perdre à ce dernier sa fonction d'étape dans le parcours résidentiel, réduisant ainsi fortement sa participation à la mobilité générale.

La légère baisse dans le secteur de la location libre, au cours de la période 1984-2006 (-1,3 point), ne s'est pas traduite par un changement de fonction de ce parc. Malgré son renchérissement sensible, il reste principalement d'un parc d'accueil pour les jeunes décohabitants ou en début de parcours résidentiel, ou d'installation provisoire pour les ménages en phase de transition (*recherche ou changement d'emploi, études, formation ou séparation de couple*). Son occupation a cependant connu des évolutions notables.

En effet, les personnes seules (plutôt jeunes) ou les étudiants à revenu faible sont de plus en plus présents, alors que les ménages bi-actifs (plus aisés), notamment ceux avec enfants sont de moins en moins représentés. La présence plus nombreuse de jeunes ménages ne comportant qu'un seul actif ou à revenus faibles (étudiants), supportant des taux élevés en dépit des aides au logement, pour des logements au prix sans aucun doute excessif au regard de la surface, révèle indiscutablement un besoin de logement réel non satisfait en direction des populations à un seul revenu et modestes. Notons que le coût des logements dans ce secteur, notamment quand ils sont grands, est probablement à l'origine de départs précoces de couples avec enfants vers l'occupation en propriété ou vers le parc social (malgré sa faible rotation), soit pour investir dans un logement en accession, soit pour réduire la dépense logement.

Ce parc d'accueil ou d'installation provisoire, aux caractéristiques comparables depuis vingt ans (*habitat de type collectif, logements de petite taille et donc souvent sur-occupés*) mais aux effectifs en stagnation (+ 60 000 logements), est donc resté un parc à forte rotation. Comptant encore plus d'un million de logements, il génère, comme en 1984, l'offre la plus importante comparé aux autres secteurs d'occupation du parc, et joue donc un rôle primordial dans le marché du logement. Toute réduction importante du poids de ce parc dans la région capitale (*d'accès plus simple que le parc social ou la propriété*) supprimerait donc une offre absolument nécessaire aux centaines de milliers de ménages franciliens ou provinciaux en début de parcours résidentiel (souvent peu fortunés) ou dans une phase de transition.

Le parc locatif libre, une offre à maintenir pour répondre à la demande constante de centaines de milliers de ménages franciliens ou provinciaux en début de parcours résidentiel ou dans une phase de transition. Offre incontournable pour que les jeunes ménages disposent d'une indépendance résidentielle, et nécessaire à toute métropole jouant un rôle de premier plan dans la formation (formation professionnelle, écoles supérieures, universités) et dans l'économie d'un pays ou d'une région.

De même, la très légère hausse de la mobilité résidentielle constatée dans le secteur de l'occupation en propriété au cours de la période 1984-2006 (+ 0,6 point) ne traduit pas non plus un changement de fonction de ce parc. Confortable (*types d'habitat variés, surface plutôt grande, peu de sur-occupation*), ce parc est, en 1984 comme en 2006, un parc d'installation définitive ou quasi-définitive qui accueille la fraction des ménages franciliens la plus aisée.

Son occupation a connu cependant aussi des évolutions. Ce parc de plus en plus cher accueille en effet des ménages de plus en plus 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, ce parc compte aujourd'hui un plus grand nombre de ménages bi-actifs qu'auparavant.

Entre 1984 et 2006, les taux d'effort acquittés par les ménages ayant acheté leur logement récemment sont comparables et, ce, malgré la très forte hausse des prix des logements au cours de la dernière décennie. Ce renchérissement des prix explique d'ailleurs la part moindre de propriétaires récents issus du parc social et le recul encore plus net des accédants bénéficiaires d'un prêt social aidé. Les montants actuels proposés des prêts aidés ne peuvent plus en effet couvrir la totalité du prix du logement comme c'était encore le cas au début des années 1980. Acheter un

logement en Île-de-France en 2006 n'est donc accessible qu'aux ménages plus aisés et disposant également de deux revenus et/ou ayant un apport conséquent.

A l'inverse du secteur locatif libre, ce parc a connu une forte progression de ses effectifs (+ 46 %, soit 750 000 résidences principales supplémentaires) au cours des vingt dernières années, et qui s'observe sur l'ensemble du territoire, notamment en Grande couronne. Ce développement important de la propriété en Île-de-France (*par construction mais aussi par conversion, entre autres, du secteur locatif libre et du parc social de fait*) montre que ce type d'offre a été en phase avec la forte demande exprimée par les ménages franciliens.

La croissance du parc francilien au cours des vingt dernières années de plus de 780 000 résidences principales, le doit donc beaucoup au développement de l'occupation en propriété. En 2006, ce parc a donc acquis un poids très important dans le parc total. Ainsi, indépendamment de sa rotation lente (c'est un parc d'installation définitive), il dégage au final une offre importante. Sur 100 logements récemment libérés, c'est-à-dire depuis moins de quatre ans, 33 sont issus du secteur de la propriété, chiffre peu éloigné des 39 issus du parc locatif libre mais nettement supérieur aux 21 du parc HLM. Ce parc joue donc également un rôle central dans l'offre immobilière de la région.

Le parc occupé en propriété, un parc d'installation définitive en phase avec la demande des ménages aux ressources élevées (cadres, ménages bi-actifs) mais de plus en plus destiné aux franciliens les plus aisés. De part son importance et sa croissance, ce parc joue un rôle essentiel dans l'offre de logements en Île-de-France.

Cependant, le retournement de la conjoncture immobilière pressenti depuis 2007 se confirme en 2008. Il se traduit par une réduction sensible du nombre de transactions (dans l'ancien comme dans le neuf) qui risque probablement d'entraîner une baisse de la mobilité et par conséquent d'amoinrir dans les prochaines années le rôle joué par le parc occupé en propriété dans l'offre de logements francilienne.

Annexes

Annexe 1 : l'évolution de la mobilité dans le secteur locatif libre.....	64
- <i>Le peuplement des logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006.....</i>	<i>64</i>
- <i>Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon la date d'emménagement.....</i>	<i>64</i>
- <i>Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage.....</i>	<i>65</i>
- <i>Les catégories socioprofessionnelles des occupants du secteur locatif libre entre 1984 et 2006</i>	<i>65</i>
- <i>Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage (comparaison avec l'ensemble des ménages)</i>	<i>66</i>
Annexe 2 : l'évolution de la mobilité dans le secteur de l'occupation en propriété	67
- <i>Les ménages propriétaires entrés depuis moins de 4 ans dans le logement entre 1988 et 2006 selon qu'ils habitaient ou non chez leurs parents</i>	<i>67</i>
- <i>Les propriétaires installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt</i>	<i>67</i>
- <i>Les catégories socioprofessionnelles des propriétaires entre 1984 et 2006.....</i>	<i>67</i>
- <i>Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans en maison individuelle selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006.....</i>	<i>68</i>
- <i>Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans en appartement selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006</i>	<i>68</i>
Annexe 3 : l'évolution de la mobilité dans le secteur locatif HLM	69
- <i>Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon le type de ménage.....</i>	<i>69</i>
- <i>Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon la date d'emménagement.....</i>	<i>70</i>
- <i>Les locataires du secteur HLM installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt.....</i>	<i>70</i>

Annexe 1 : l'évolution de la mobilité dans le secteur locatif libre

T54 - Le peuplement des logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006

Locataires du secteur libre selon le peuplement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Situation de sous-peuplement	Effectif	267 645	237 177	246 900	254 342	259 227	205 354	- 62 291 logements
	% colonne	26,2	24,0	24,9	24,8	23,8	19,0	- 7,2 points
	Surface du logement (m²)	88	86	90	89	83	87	- 0,9 m²
	Âge moyen	43,8	45,5	44,9	46,4	45,7	51,0	+ 7,2 années
	Taille du ménage	2,64	2,38	2,51	2,35	2,19	2,20	- 0,4 personne
Peuplement normal	Effectif	333 609	343 927	357 571	358 738	403 098	411 746	+ 78 137 logements
	% colonne	32,6	34,8	36,1	35,0	37,0	38,1	+ 5,5 points
	Surface du logement (m²)	52	53	53	55	52	49	- 2,6 m²
	Âge moyen	38,3	37,7	39,5	40,3	39,0	38,3	+ 0,0 année
	Taille du ménage	2,18	2,10	2,05	2,09	2,00	1,91	- 0,3 personne
Situation de surpeuplement	Effectif	422 057	407 730	387 143	411 132	425 918	464 657	+ 42 600 logements
	% colonne	41,2	41,2	39,0	40,1	39,1	43,0	+ 1,8 point
	Surface du logement (m²)	31	30	31	31	33	31	+ 0,0 m²
	Âge moyen	36,4	36,4	35,7	35,4	36,1	37,9	+ 1,5 année
	Taille du ménage	2,03	2,03	1,96	1,89	1,90	1,78	- 0,3 personne
Ensemble	Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	53	51	54	54	52	48	- 4,2 m²
	Âge moyen	39,0	39,0	39,4	39,9	39,5	40,6	+ 1,6 année
	Taille du ménage	2,24	2,14	2,13	2,07	2,01	1,91	- 0,3 personne

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T55 - Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon la date d'emménagement*

Locataires du secteur libre selon la date d'emménagement		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Ménages installés depuis moins de 4 ans								
Ménages en surpeuplement	Effectif	253 328	246 732	255 974	281 136	283 827	265 948	+ 12 620 logements
	% colonne	43,9	44,7	43,9	44,5	41,4	44,6	+ 0,7 point
	Surface du logement (m²)	30	28	30	29	32	29	- 0,7 m²
	Âge moyen	32,0	31,0	31,2	30,4	31,8	31,8	- 0,2 année
	Taille du ménage	1,91	1,84	1,78	1,76	1,73	1,63	- 0,3 personne
Ensemble des ménages	Effectif	577 103	551 655	583 230	631 543	686 109	596 119	+ 19 016 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	50,4	46,9	49,2	49,5	49,5	46,1	- 4,3 m²
	Âge moyen	33,5	33,0	33,6	33,5	34,0	33,4	- 0,1 année
	Taille du ménage	2,18	2,00	1,99	2,01	1,97	1,86	- 0,3 personne
Ménages installés depuis 4 à moins de 8 ans								
Ménages en surpeuplement	Effectif	93 588	74 700	57 105	56 712	82 777	84 749	- 8 839 logements
	% colonne	41,3	41,6	33,8	37,3	41,6	42,9	+ 1,6 point
	Surface du logement (m²)	31	35	33	35	36	32	+ 0,5 m²
	Âge moyen	38,9	41,1	38,3	40,4	40,6	40,9	+ 2,0 années
	Taille du ménage	2,17	2,62	2,46	2,01	2,33	1,96	- 0,2 personne
Ensemble des ménages	Effectif	226 863	179 645	169 049	151 909	199 040	197 446	- 29 417 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	53,5	54,2	57,4	56,4	53,6	46,5	- 7,0 m²
	Âge moyen	40,4	40,5	42,0	41,7	42,5	41,5	+ 1,1 année
	Taille du ménage	2,30	2,49	2,43	2,29	2,21	1,97	- 0,3 personne
Ménages installés depuis 8 ans ou plus								
Ménages en surpeuplement	Effectif	75 141	86 298	74 064	73 284	59 314	113 960	+ 38 819 logements
	% colonne	34,3	33,5	30,9	30,4	29,2	39,5	+ 5,2 points
	Surface du logement (m²)	31	30	33	35	34	32	+ 0,7 m²
	Âge moyen	48,4	48,0	49,3	50,5	50,3	49,9	+ 1,5 année
	Taille du ménage	2,26	2,08	2,20	2,29	2,11	2,00	- 0,3 personne
Ensemble des ménages	Effectif	219 345	257 534	239 335	240 760	203 094	288 192	+ 68 847 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	56,9	59,0	61,3	62,7	59,4	54,2	- 2,7 m²
	Âge moyen	52,0	51,0	51,7	55,4	55,1	54,7	+ 2,7 années
	Taille du ménage	2,34	2,18	2,24	2,10	1,92	1,96	- 0,4 personne
Ensemble des locataires du secteur libre								
Ménages en surpeuplement	Effectif	422 057	407 730	387 143	411 132	425 918	464 657	+ 42 600 logements
	% colonne	41,2	41,2	39,0	40,1	39,1	43,0	+ 1,8 point
	Surface du logement (m²)	31	30	31	31	33	31	+ 0,0 m²
	Âge moyen	36,4	36,4	35,7	35,4	36,1	37,9	+ 1,5 année
	Taille du ménage	2,03	2,03	1,96	1,89	1,90	1,78	- 0,3 personne
Ensemble des ménages	Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	53	51	54	54	52	48	- 4,2 m²
	Âge moyen	39,0	39,0	39,4	39,9	39,5	40,6	+ 1,6 année
	Taille du ménage	2,24	2,14	2,13	2,07	2,01	1,91	- 0,3 personne

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T56 - Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage*

Locataires du secteur libre en surpeuplement selon le type de ménage		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Personnes seules (1)	Effectif	239 761	233 441	240 281	246 003	280 754	316 215	+ 76 454 logements
	% colonne	56,8	57,3	62,1	59,8	65,9	68,1	+ 11,3 points
	Surface du logement (m²)	24	23	26	26	27	25	+ 1,5 m²
	Âge moyen	36,8	37,2	36,0	34,9	35,2	37,6	+ 0,8 année
	Taille du ménage	1,12	1,13	1,17	1,11	1,13	1,11	- 0,0 personne
Familles monoparentales	Effectif	35 791	37 783	21 271	37 196	37 774	41 392	+ 5 601 logements
	% colonne	8,5	9,3	5,5	9,0	8,9	8,9	+ 0,4 point
	Surface du logement (m²)	41	43	47	37	50	42	+ 0,7 m²
	Âge moyen	38,6	36,9	37,0	36,2	39,9	39,9	+ 1,3 année
	Taille du ménage	2,6	2,7	2,7	2,4	3,3	2,7	+ 0,1 personne
Couples sans enfant	Effectif	44 246	42 436	43 867	45 412	35 831	32 598	- 11 648 logements
	% colonne	10,5	10,4	11,3	11,0	8,4	7,0	- 3,5 points
	Surface du logement (m²)	27	25	27	28	27	28	+ 1,4 m²
	Âge moyen	33,1	32,0	30,4	31,6	32,1	32,6	- 0,5 année
	Taille du ménage	2,05	2,06	2,05	2,06	2,10	2,05	+ 0,0 personne
Couples avec enfant(s)	Effectif	102 259	94 070	81 724	82 521	71 559	74 453	- 27 806 logements
	% colonne	24,2	23,1	21,1	20,1	16,8	16,0	- 8,2 points
	Surface du logement (m²)	45	45	45	45	50	48	+ 3,2 m²
	Âge moyen	36,4	36,4	37,5	38,5	39,6	40,0	+ 3,6 années
	Taille du ménage	3,97	4,00	4,03	3,91	4,07	4,06	+ 0,1 personne
Ensemble	Effectif	422 057	407 730	387 143	411 132	425 918	464 657	+ 42 600 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	31	30	31	31	33	31	+ 0,0 m²
	Âge moyen	36,4	36,4	35,7	35,4	36,1	37,9	+ 1,5 année
	Taille du ménage	2,03	2,03	1,96	1,89	1,90	1,78	- 0,3 personne

* il s'agit du type de ménage de la Personne de Référence.

(1) y compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T57 - Les catégories socioprofessionnelles* des occupants du secteur locatif libre entre 1984 et 2006*

Catégories socioprofessionnelles		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Artisans, chefs d'entreprise	Effectif	48 655	56 114	52 126	64 278	45 969	41 132	- 7 523 logements
	% colonne	4,8	5,7	5,3	6,3	4,2	3,8	- 1,0 point
Cadres	Effectif	207 315	239 100	276 409	259 174	330 354	292 528	+ 85 213 logements
	% colonne	20,3	24,2	27,9	25,3	30,4	27,0	+ 6,7 points
Professions intermédiaires	Effectif	208 207	191 133	175 172	195 935	209 525	195 467	- 12 740 logements
	% colonne	20,3	19,3	17,7	19,1	19,3	18,1	- 2,2 points
Employés	Effectif	194 842	167 692	161 926	159 858	174 562	235 741	+ 40 899 logements
	% colonne	19,0	17,0	16,3	15,6	16,0	21,8	+ 2,8 points
Ouvriers	Effectif	219 281	188 235	168 418	147 407	138 707	125 727	- 93 554 logements
	% colonne	21,4	19,0	17,0	14,4	12,7	11,6	- 9,8 points
Retraités	Effectif	87 300	84 636	86 276	108 542	94 020	107 866	+ 20 566 logements
	% colonne	8,5	8,6	8,7	10,6	8,6	10,0	+ 1,5 point
Autres personnes sans activité	Effectif	57 711	61 924	71 287	89 018	95 106	83 294	+ 25 583 logements
	% colonne	5,6	6,3	7,2	8,7	8,7	7,7	+ 2,1 points
Ensemble	Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point

* il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T58 - Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif libre entre 1984 et 2006 selon le type de ménage *

Locataires du secteur libre selon le type de ménage		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006	
		1984	1988	1992	1996	2002		2006
Personnes seules (1)								
Ménages en surpeuplement	Effectif	239 761	233 441	240 281	246 003	280 754	316 215	+ 76 454 logements
	% colonne	58,2	54,6	53,2	52,8	51,3	54,3	- 3,9 points
	Surface du logt (m²)	23,5	22,5	25,8	25,8	27,1	25,0	+ 1,5 m²
	Âge moyen	36,8	37,2	36,0	34,9	35,2	37,6	+ 0,8 année
	Taille du ménage	1,12	1,13	1,17	1,11	1,13	1,11	- 0,0 personne
Ensemble des ménages	Effectif	411 885	427 672	451 311	466 032	547 693	582 262	+ 170 377 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logt (m²)	33,9	35,3	37,7	38,4	38,5	38,0	+ 4,1 m²
	Âge moyen	39,7	39,5	39,6	40,3	39,0	40,8	+ 1,1 année
	Taille du ménage	1,10	1,10	1,14	1,10	1,11	1,11	+ 0,0 personne
Familles monoparentales								
Ménages en surpeuplement	Effectif	35 791	37 783	21 271	37 196	37 774	41 392	+ 5 601 logements
	% colonne	66,0	51,5	35,0	50,2	46,8	58,8	- 7,2 points
	Surface du logt (m²)	41,3	43,2	47,4	37,4	49,6	42,0	+ 0,7 m²
	Âge moyen	38,6	36,9	37,0	36,2	39,9	39,9	+ 1,3 année
	Taille du ménage	2,57	2,71	2,68	2,35	3,33	2,65	+ 0,1 personne
Ensemble des ménages	Effectif	54 255	73 386	60 786	74 032	80 758	70 406	+ 16 151 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logt (m²)	53,3	60,3	67,5	59,7	66,4	55,5	+ 2,2 m²
	Âge moyen	40,0	39,3	40,2	38,9	42,1	41,0	+ 1,0 année
	Taille du ménage	2,50	2,57	2,54	2,41	2,91	2,51	+ 0,0 personne
Couples sans enfant								
Ménages en surpeuplement	Effectif	44 246	42 436	43 867	45 412	35 831	32 598	- 11 648 logements
	% colonne	18,7	18,4	19,3	19,4	15,3	14,4	- 4,3 points
	Surface du logt (m²)	26,7	24,5	26,6	28,4	26,9	28,1	+ 1,4 m²
	Âge moyen	33,1	32,0	30,4	31,6	32,1	32,6	- 0,5 année
	Taille du ménage	2,05	2,06	2,05	2,06	2,10	2,05	+ 0,0 personne
Ensemble des ménages	Effectif	236 299	230 662	227 850	233 688	234 690	226 703	- 9 596 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logt (m²)	55,0	53,3	56,7	57,6	55,4	51,5	- 3,5 m²
	Âge moyen	39,7	38,8	39,0	40,1	39,8	39,6	- 0,1 année
	Taille du ménage	2,07	2,05	2,06	2,09	2,05	2,03	- 0,0 personne
Couple avec enfant(s)								
Ménages en surpeuplement	Effectif	102 259	94 070	81 724	82 521	71 559	74 453	- 27 806 logements
	% colonne	31,9	36,6	32,5	32,9	31,8	36,8	+ 4,9 points
	Surface du logt (m²)	44,9	44,9	45,2	45,1	50,3	48,1	+ 3,2 m²
	Âge moyen	36,4	36,4	37,5	38,5	39,6	40,0	+ 3,6 années
	Taille du ménage	3,97	4,00	4,03	3,91	4,07	4,06	+ 0,1 personne
Ensemble des ménages	Effectif	320 872	257 114	251 667	250 460	225 101	202 385	- 118 487 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logt (m²)	74,3	74,0	75,7	76,5	76,7	72,0	- 2,3 m²
	Âge moyen	37,3	38,3	39,1	39,0	39,5	40,7	+ 3,4 années
	Taille du ménage	3,79	3,82	3,85	3,77	3,81	3,86	+ 0,1 personne
Ensemble des locataires du secteur libre								
Ménages en surpeuplement	Effectif	422 057	407 730	387 143	411 132	425 918	464 657	+ 42 600 logements
	% colonne	41,2	41,2	39,0	40,1	39,1	43,0	+ 1,7 point
	Surface du logt (m²)	30,5	29,8	31,2	31,0	33,0	30,5	+ 0,0 m²
	Âge moyen	36,4	36,4	35,7	35,4	36,1	37,9	+ 1,5 année
	Taille du ménage	2,03	2,03	1,96	1,89	1,90	1,78	- 0,3 personne
Ensemble des ménages	Effectif	1 023 311	988 834	991 614	1 024 212	1 088 243	1 081 756	+ 58 445 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logt (m²)	52,5	51,4	53,5	53,6	52,1	48,3	- 4,2 m²
	Âge moyen	39,0	39,0	39,4	39,9	39,5	40,6	+ 1,6 année
	Taille du ménage	2,24	2,14	2,13	2,07	2,01	1,91	- 0,3 personne

* il s'agit du type de ménage de la Personne de Référence

(1) y compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Annexe 2 : l'évolution de la mobilité dans le secteur de l'occupation en propriété

T59 - Les ménages propriétaires entrés depuis moins de 4 ans dans le logement entre 1988 et 2006 selon qu'ils habitaient ou non chez leurs parents *

	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
La personne de référence habitait chez les parents 4 ans auparavant						
Effectif	46 560	37 566	49 425	57 855	56 030	+ 9 470 logements
% colonne	12,0	10,3	13,1	11,4	11,1	- 0,9 point
Âge moyen	28,5	31,0	31,7	29,7	32,7	+ 4,2 années
Ensemble des personnes de référence						
Effectif	386 928	366 182	377 794	509 449	502 718	+ 115 790 logements
% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
Âge moyen	39,4	41,5	39,9	41,2	41,3	+ 1,9 année

* il s'agit de la situation de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T60 - Les propriétaires installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt *

Ménages installés depuis moins de 4 ans	Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
	1988	1992	1996	2002	2006	
Ménages de moins de 30 ans						
Ensemble	81 747	48 938	44 883	66 267	68 234	- 13 513 logements
dont la PR habitait en province 4 ans auparavant	9 863	5 630	4 717	12 238	6 465	- 3 398 logements
en %	12,1	11,5	10,5	18,5	9,5	- 2,6 points
Ménages de 30 ans ou plus						
Ensemble	305 181	317 244	332 911	443 182	434 484	+ 129 303 logements
dont la PR habitait en province 4 ans auparavant	24 558	24 225	32 574	50 507	37 481	+ 12 923 logements
en %	8,0	7,6	9,8	11,4	8,6	+ 0,6 point
Ensemble						
Ensemble	386 928	366 182	377 794	509 449	502 718	+ 115 790 logements
dont la PR habitait en province 4 ans auparavant	34 421	29 855	37 291	62 745	43 946	+ 9 525 logements
en %	8,9	8,2	9,9	12,3	8,7	- 0,2 point

* il s'agit de l'âge et de la région de résidence 4 ans auparavant de la Personne de Référence (PR).

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T61 - Les catégories socioprofessionnelles des propriétaires entre 1984 et 2006 *

Catégories socioprofessionnelles		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Artisans, chefs d'entreprise	Effectif	98 056	99 093	124 972	110 896	104 874	99 894	+ 1 838 logements
	% colonne	6,1	5,6	6,7	5,5	4,8	4,2	- 1,9 point
Cadres	Effectif	326 983	414 975	439 673	472 104	616 444	696 451	+ 369 468 logements
	% colonne	20,2	23,5	23,5	23,5	28,4	29,4	+ 9,2 points
Professions intermédiaires	Effectif	336 981	333 252	336 057	359 303	306 475	380 070	+ 43 089 logements
	% colonne	20,8	18,9	17,9	17,9	14,1	16,1	- 4,7 points
Employés	Effectif	143 810	149 279	154 816	170 445	158 560	206 218	+ 62 408 logements
	% colonne	8,9	8,5	8,3	8,5	7,3	8,7	- 0,2 point
Ouvriers	Effectif	197 325	221 809	174 301	183 885	198 436	143 942	- 53 383 logements
	% colonne	12,2	12,6	9,3	9,1	9,1	6,1	- 6,1 points
Retraités	Effectif	454 221	491 131	577 039	658 137	715 723	794 523	+ 340 302 logements
	% colonne	28,1	27,8	30,8	32,7	33,0	33,6	+ 5,5 points
Autres personnes sans activité	Effectif	61 745	55 829	66 089	57 819	69 711	46 140	- 15 605 logements
	% colonne	3,8	3,2	3,5	2,9	3,2	1,9	- 1,9 point
Ensemble des propriétaires	Effectif	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	+ 748 117 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point

* il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T62 - Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans* en maison individuelle selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006

Accédants récents de maisons individuelles	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Effectif (1)	114 387	142 736	136 359	151 241	209 139	175 622	+ 61 235 logements
En % du total des accédants	25,9	28,6	26,7	28,5	40,1	34,8	8,9 points
Revenu mensuel (€)	2 460	2 809	3 603	3 587	4 427	4 721	+ 92 %
Ecart / rev, Régional (%)	43,0	37,8	45,6	43,2	54,1	50,8	+ 7,8 points
% de bi-actifs	78,5	70	74,8	80,4	73,1	79	+ 0,5 point
Revenu / uc (€)	1 191	1 398	1 777	1 866	2 272	2 412	+ 103 %
Emprunt / mois (€)	555	677	843	775	896	1 058	+ 91 %
Taux d'effort brut (%)	22,5	24,1	23,4	21,6	20,2	22,4	- 0,1 point
Taux d'effort net (%)	21,7	22,8	22,8	21,4	20,1	22,2	+ 0,5 point
Surface (m²)	104	105	110	104	114	118	+ 14 m²
% de bénéficiaires des aides au logement	14,2	21,2	11,9	6,3	4,5	5,0	- 9,2 points
Revenu mensuel (€)	1 804	1 959	2 123	2 317	1 877	2 199	+ 22 %
Emprunt / mois (€)	502	651	689	664	560	756	+ 51 %
Aide au logement (€)	125	178	169	137	151	175	+ 40 %
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	27,7	33,2	32,4	28,7	29,8	34,4	+ 6,7 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	20,7	24,1	24,5	22,8	21,9	26,7	+ 6,0 points
Prix du logement (€)	81 025	11 534	152 273	147 880	190 599	275 325	+ 240 %
Taux d'apport (%)	41,7	34,7	45,8	41,6	38,0	41,5	- 0,2 point
Durée endettement (année(s))	16,0	16,2	17,7	16,2	15,5	18,0	+ 2,0 années

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

(1) sur 213 489 propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 4 ans dans une maison individuelle, 175 622 ont emprunté pour leur achat. Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T63 - Les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans* en appartement selon leurs caractéristiques économiques entre 1984 et 2006*

Accédants récents d'appartements	Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Effectif (1)	131 705	166 979	158 540	151 358	210 149	240 536	+ 108 831 logements
En % du total des accédants	33,7	39,6	40,8	41,4	48,6	52,3	18,7 points
Revenu mensuel (€)	2 190	2 836	3 241	3 231	3 833	4 297	+ 96 %
Ecart / rev, Régional (%)	27,3	39,1	31,0	29,0	33,4	37,2	+ 9,9 points
% de bi-actifs	51,4	51,8	57,1	59,9	54,8	58	+ 6,6 points
Revenu / uc (€)	1 358	1 747	2 032	2 049	2 439	2 783	+ 105 %
Emprunt / mois (€)	503	534	715	689	757	1 007	+ 100 %
Taux d'effort brut (%)	23,1	18,8	22,1	21,3	19,8	23,4	+ 0,3 point
Taux d'effort net (%)	22,5	18,3	21,8	21,2	19,5	23,4	+ 0,9 point
Surface (m²)	72	68	67	67	68	68	- 4 m²
% de bénéficiaires des aides au logement	11,3	11,7	6,7	3,6	7,8	2,2	- 9,1 points
Revenu mensuel (€)	1 720	1 476	1 778	2 082	1 976	2 220	+ 29 %
Emprunt / mois (€)	423	408	451	501	474	605	+ 43 %
Aide au logement (€)	122	121	121	114	132	128	+ 5 %
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	24,2	27,6	25,4	24,0	24,0	27,3	+ 3,1 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	17,7	19,4	18,7	18,8	17,3	21,5	+ 3,8 points
Prix du logement (€)	70 253	95 718	133 814	140 023	151 509	234 032	+ 233 %
Taux d'apport (%)	49,0	46,7	50,3	47,6	38,9	36,3	- 12,7 points
Durée endettement (année(s))	13,6	13,5	16,4	13,7	14,3	17,3	+ 3,7 années

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

(1) sur 289 229 propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 4 ans dans un appartement, 240 536 ont emprunté pour leur achat. Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

Annexe 3 : l'évolution de la mobilité dans le secteur locatif HLM

T64 - Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon le type de ménage*

		Enquêtes Logement						Evolution 1984-2006
		1984	1988	1992	1996	2002	2006	
Ppersonnes seules (1)								
Ménages en surpeuplement	Effectif	38 737	41 263	56 074	61 940	83 313	99 127	+ 60 390 logements
	% colonne	21,7	17,7	20,5	19,9	22,6	21,9	+ 0,2 point
	Surface du logement (m²)	35,0	34,0	34,4	35,7	34,8	37,6	+ 2,6 m²
	Âge moyen	51,1	50,8	51,8	51,1	46,8	50,9	- 0,2 année
	Taille du ménage	1,19	1,14	1,37	1,21	1,24	1,45	+ 0,3 personne
Ensemble des ménages	Effectif	178 744	233 459	273 852	310 969	367 983	453 078	+ 274 334 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	51,8	52,7	52,6	53,7	56,1	55,3	+ 3,5 m²
	Âge moyen	51,9	52,1	54,9	52,8	53,6	55,8	+ 3,9 années
	Taille du ménage	1,15	1,11	1,17	1,13	1,18	1,20	+ 0,1 personne
Familles monoparentales								
Ménages en surpeuplement	Effectif	29 460	34 702	47 438	47 223	60 601	45 313	+ 15 853 logements
	% colonne	32,2	33,5	40,3	38,9	40,0	32,7	+ 0,5 point
	Surface du logement (m²)	61,5	64,3	61,6	63,4	62,8	63,4	+ 1,9 m²
	Âge moyen	40,6	39,4	39,5	39,7	42,4	40,1	- 0,5 année
	Taille du ménage	3,26	3,66	3,25	3,35	3,55	3,31	+ 0,1 personne
Ensemble des ménages	Effectif	91 539	103 555	117 772	121 287	151 450	138 571	+ 47 032 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	71,5	70,0	71,2	69,9	68,6	69,2	+ 2,3 m²
	Âge moyen	38,5	39,3	39,9	40,7	41,8	41,4	+ 2,9 années
	Taille du ménage	2,91	2,90	2,79	2,86	3,08	2,78	- 0,1 personne
Couples sans enfant								
Ménages en surpeuplement	Effectif	8 346	6 405	7 187	8 927	10 431	10 105	+ 1 759 logements
	% colonne	5,4	3,7	4,3	4,7	6,1	5,2	- 0,2 point
	Surface du logement (m²)	37,3	34,3	43,6	55,9	46,9	43,6	+ 6,3 m²
	Âge moyen	47,2	35,1	36,4	51,7	47,3	45,4	- 1,8 année
	Taille du ménage	2,66	2,00	2,69	3,40	2,85	2,79	+ 0,1 personne
Ensemble des ménages	Effectif	154 743	173 202	167 935	188 899	170 572	193 315	+ 38 572 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	64,2	67,6	67,7	64,7	65,4	68,0	+ 3,8 m²
	Âge moyen	48,6	48,0	52,3	52,2	51,5	53,3	+ 4,7 années
	Taille du ménage	2,12	2,10	2,21	2,17	2,17	2,20	+ 0,1 personne
Couple avec enfant (s)								
Ménages en surpeuplement	Effectif	88 937	101 468	92 990	94 104	85 408	89 480	+ 543 logements
	% colonne	24,6	28,5	26,9	23,6	22,9	26,8	+ 2,1 points
	Surface du logement (m²)	68,4	72,9	72,2	72,0	70,3	68,0	- 0,4 m²
	Âge moyen	41,9	40,7	44,2	42,5	44,0	43,3	+ 1,4 année
	Taille du ménage	5,42	5,31	5,42	5,23	4,93	4,75	- 0,7 personne
Ensemble des ménages	Effectif	360 881	356 336	346 322	398 266	372 614	334 014	- 26 867 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	75,8	79,2	79,1	78,4	77,1	76,1	+ 0,3 m²
	Âge moyen	39,2	39,8	40,6	40,7	40,9	42,9	+ 3,7 années
	Taille du ménage	4,23	4,27	4,32	4,23	4,18	4,14	- 0,1 personne
Ensemble des locataires du secteur social								
Ménages en surpeuplement	Effectif	165 480	183 838	203 689	212 194	239 752	244 025	+ 78 545 logements
	% colonne	21,1	21,2	22,5	20,8	22,6	21,8	+ 0,8 point
	Surface du logement (m²)	57,8	61,2	58,3	58,8	55,1	53,8	- 4,0 m²
	Âge moyen	44,1	42,5	44,9	44,8	44,7	45,9	+ 1,8 année
	Taille du ménage	3,90	3,95	3,70	3,56	3,21	3,06	- 0,8 personne
Ensemble des ménages	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
	Taille du ménage	2,96	2,82	2,78	2,74	2,66	2,45	- 0,5 personne

* il s'agit du type de ménage de la Personne de Référence.

(1) y compris les ménages sans famille.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T65 - Les ménages en surpeuplement dans les logements du secteur locatif HLM entre 1984 et 2006 selon la date d'emménagement*

		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006	
		1984	1988	1992	1996	2002		2006
Ménages installés depuis moins de 4 ans								
Ménages en surpeuplement	Effectif	62 802	64 718	68 694	79 080	88 158	70 297	+ 7 495 logements
	% colonne	20,7	19,7	23,6	21,7	22,4	22,0	+ 1,4 point
	Surface du logement (m²)	54,3	53,9	52,7	54,6	50,3	48,6	- 5,7 m²
	Âge moyen	37,0	35,7	39,4	40,3	39,8	39,0	+ 2,0 années
	Taille du ménage	3,53	3,08	2,89	3,18	2,84	2,70	- 0,8 personne
Ensemble des ménages	Effectif	304 121	327 921	291 563	364 324	392 789	318 919	+ 14 798 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	68,5	67,8	67,4	64,6	64,9	61,5	- 7,0 m²
	Âge moyen	35,1	35,0	37,2	37,3	37,3	38,8	+ 3,7 années
	Taille du ménage	2,99	2,71	2,72	2,80	2,83	2,54	- 0,5 personne
Ménages installés depuis 4 ou 8 ans								
Ménages en surpeuplement	Effectif	36 896	47 219	47 784	34 559	47 892	66 693	+ 29 797 logements
	% colonne	22,2	27,4	24,4	20,9	28,1	31,3	+ 9,2 points
	Surface du logement (m²)	49,9	59,6	62,8	60,0	57,4	52,0	+ 2,1 m²
	Âge moyen	46,6	41,6	43,6	40,5	42,9	42,9	- 3,7 années
	Taille du ménage	3,64	4,15	4,15	3,48	3,41	2,85	- 0,8 personne
Ensemble des ménages	Effectif	166 323	172 373	196 052	165 305	170 398	212 794	+ 46 471 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	65,9	67,7	70,5	68,4	67,5	61,7	- 4,2 m²
	Âge moyen	42,1	41,9	42,6	42,9	43,1	43,2	+ 1,1 année
	Taille du ménage	3,03	3,12	3,20	2,93	2,98	2,67	- 0,4 personne
Ménages installés depuis 8 ans ou plus								
Ménages en surpeuplement	Effectif	65 782	71 901	87 211	98 555	103 702	107 035	+ 41 253 logements
	% colonne	20,9	19,6	20,9	20,1	20,8	18,2	- 2,6 points
	Surface du logement (m²)	65,6	68,8	60,4	61,7	58,0	58,3	- 7,3 m²
	Âge moyen	49,4	49,2	50,1	49,8	49,7	52,2	+ 2,8 années
	Taille du ménage	4,41	4,61	4,11	3,89	3,43	3,43	- 1,0 personne
Ensemble des ménages	Effectif	315 463	366 258	418 266	489 792	499 432	587 263	+ 271 800 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	67,6	69,9	67,1	68,9	67,9	68,9	+ 1,3 m²
	Âge moyen	53,2	54,6	55,9	54,6	56,3	58,0	+ 4,8 années
	Taille du ménage	2,89	2,79	2,61	2,63	2,42	2,31	- 0,6 personne
Ensemble des locataires du secteur social								
Ménages en surpeuplement	Effectif	165 480	183 838	203 689	212 194	239 752	244 025	+ 78 545 logements
	% colonne	21,1	21,2	22,5	20,8	22,6	21,8	+ 0,8 point
	Surface du logement (m²)	57,8	61,2	58,3	58,8	55,1	53,8	- 4,0 m²
	Âge moyen	44,1	42,5	44,9	44,8	44,7	45,9	+ 1,8 année
	Taille du ménage	3,90	3,95	3,70	3,56	3,21	3,06	- 0,8 personne
Ensemble des ménages	Effectif	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	+ 333 070 logements
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	+ 0,0 point
	Surface du logement (m²)	67,6	68,7	67,9	67,3	66,8	65,4	- 2,2 m²
	Âge moyen	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9 années
	Taille du ménage	2,96	2,82	2,78	2,74	2,66	2,45	- 0,5 personne

* il s'agit de la date d'emménagement de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.

T66 - Les locataires du secteur HLM installés depuis moins de 4 ans selon leur âge et leur région de résidence 4 ans plus tôt*

Ménages installés depuis moins de 4 ans		Enquêtes Logement					Evolution 1984-2006
		1988	1992	1996	2002	2006	
Ménages de moins de 30 ans							
Ensemble		138 161	99 186	112 935	113 962	79 776	- 58 385 logements
<i>dont la PR habitait en province 4 ans auparavant</i>		22 739	19 596	23 431	28 381	14 242	- 8 497 logements
en %		16,5	19,8	20,7	24,9	17,9	+ 1,4 point
Ménages de 30 ans ou plus							
Ensemble		189 760	192 377	251 389	278 828	239 144	+ 49 384 logements
<i>dont la PR habitait en province 4 ans auparavant</i>		20 264	30 233	17 863	32 643	23 895	+ 3 631 logements
en %		10,7	15,7	7,1	11,7	10,0	- 0,7 point
Ensemble							
Ensemble		327 921	291 563	364 324	392 790	318 920	- 9 001 logements
<i>dont la PR habitait en province 4 ans auparavant</i>		43 003	49 829	41 294	61 024	38 137	- 4 866 logements
en %		13,1	17,1	11,3	15,5	12,0	- 1,2 point

* il s'agit de l'âge et de la région de résidence 4 ans auparavant de la Personne de Référence.

Sources : Insee, Enquêtes Logement 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006.