

LE LOGEMENT DES JEUNES DANS LE PARC FRANCIEN

HORS FOYERS ET RÉSIDENCES SOCIALES



DÉCEMBRE 2017

2.17.018



www.lau-idf.fr



IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* Île de France

LE LOGEMENT DES JEUNES DANS LE PARC FRANCILIEN

HORS FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES

Décembre 2017

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet

Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier

N° d'ordonnancement : 2.17.018

Crédit photo de couverture : CC0 Pixabay.

Sommaire

Introduction	3
1. Les jeunes, une population toujours importante en Île-de-France	5
16 % de la population régionale est âgée de 18 à 29 ans	5
La moitié des jeunes ont quitté le domicile parental	5
10 % des ménages franciliens ont entre 18 et 29 ans	8
2. Les jeunes ménages, une population dont le profil s'est transformé mais qui reste très mobile	10
2.1 Des ménages où les personnes seules sont devenues majoritaires	10
2.2 Des ménages dont le niveau de vie est en baisse	11
2.3 Des ménages qui ont toutefois une forte activité professionnelle, très souvent en CDI	13
2.4 Une population toujours aussi mobile	16
3. L'offre de logements s'est profondément modifiée en 40 ans, et son coût a fortement augmenté	19
3.1 Une croissance forte du parc au bénéfice de la propriété et du parc locatif social	19
3.2 ... dans un contexte de forte hausse de coût des logements	20
3.3 L'accroissement du parc en propriété et du parc social n'a pas profité aux jeunes ménages ...	21
4. Leurs faibles ressources, ainsi que le manque d'offre dans le parc social, pénalisent fortement les jeunes ménages	25
4.1 Dans le domaine de l'accession, les jeunes ont pâti de la faible progression de leurs ressources et de la hausse des prix des logements	25
4.2 Dans le parc social, les jeunes pâtissent de la structure du parc et de sa faible rotation	28
4.3 Faute d'alternative dans le parc en accession et dans le parc social, les jeunes ménages se logent massivement dans le secteur locatif privé	30
4.4 Le parc gratuit, un parc de plus en plus résiduel	32
Conclusion	33
Annexes	35

Introduction

C'est essentiellement entre 18 et 29 ans que se réalisent les principales étapes menant à l'âge adulte, qu'il s'agisse des études, de l'insertion dans la vie professionnelle, du départ du foyer parental, de l'installation en couple et/ou de la formation d'une famille. C'est donc au cours de cette tranche d'âge que le processus de décohabitation s'accomplit et que se forment les « jeunes » ménages.

Les conditions de vie de ces jeunes ménages sont un sujet récurrent depuis une vingtaine d'années, que ce soit au regard de l'emploi ou du logement¹. Les deux situations sont liées. La situation défavorable des jeunes sur le marché du logement résulte en effet de leurs faibles revenus et de leur insertion professionnelle qui ne fait que démarrer. Cette situation apparaît particulièrement exacerbée dans la région capitale : si elle reste attractive pour les jeunes (offre d'enseignement supérieure importante, emplois nombreux), ces derniers rencontrent plus de difficultés pour accéder à un marché du logement notablement tendu.

Le travail présenté dans ce rapport a pour objectif d'analyser plus spécifiquement la situation des jeunes ménages (18-29 ans) vis-à-vis du marché du logement ordinaire (c'est-à-dire hors locaux dédiés aux communautés, tels les foyers ou les résidences sociales) : quelle offre de logements ont-ils à leur disposition, notamment au regard des autres adultes plus âgés ? Est-elle autant diversifiée et correspond-elle à leurs besoins ? Est-il aussi plus difficile aujourd'hui pour eux de se loger en Île-de-France qu'il y a quarante ans ? Pour répondre à cette série de questions, ce rapport s'articule en quatre grandes parties.

La première partie s'intéresse à l'importance de cette tranche d'âge, qui reste élevée tant au niveau des individus que du nombre de ménages. Elle repose sur les données des recensements de la population réalisés entre 1975 et 2013.

La seconde partie analyse les évolutions qui ont marqué le profil des jeunes ménages, notamment la montée en puissance des personnes seules.

La troisième partie décrit les modifications du parc de logements, qui a connu lui aussi des évolutions importantes avec le développement de l'occupation en propriété et du parc locatif social, et, dans le même temps, le recul du parc locatif privé. Changements qui n'ont pas été sans conséquences sur les conditions de logement des jeunes ménages.

La quatrième partie étudie l'évolution des statuts d'occupation des jeunes ménages. Le statut d'occupation constitue en effet une variable clé pour appréhender les conditions de logement des ménages. Cette analyse dans le temps permet de mettre en lumière des évolutions sensiblement différentes entre les jeunes ménages et leurs aînés.

Les trois dernières parties s'appuient sur les neuf dernières enquêtes Logement de l'Insee réalisées entre 1973 et 2013.

¹ Parmi les principales publications sur le sujet : CESR, rapport et avis sur « Le logement des jeunes en Île-de-France », mai 2001 ; IAU-idF, « La jeunesse, fabrique du futur », cahier 164, octobre 2012 ; IAU-idF, L'atlas des Franciliens, édition 2013 ; Aorif-Urhaj-ALJT « Le logement des jeunes en Île-de-France, Besoins et perspectives de développement d'une offre de logement adaptée », mai 2013 ; ONVE, Enquête nationale des conditions de vie des étudiants 2013, juillet 2014 ; Urhaj-IAU-idF « Besoins et perspectives de développement d'une offre de logement adaptée aux jeunes à l'échelle du Grand Paris », 2015.

1. Les jeunes, une population toujours importante en Île-de-France

16% de la population régionale est âgée de 18 à 29 ans²

Selon le dernier recensement de 2013, l'Île-de-France compte 1 965 200 jeunes âgés de 18 à 29 ans, soit 16 % de la population régionale. En raison du vieillissement de la population, cette proportion est en baisse constante depuis les quarante dernières années. En 1975, les jeunes représentaient en effet 21 % des Franciliens et rassemblaient 2 103 400 personnes. Malgré tout, en 2013, l'Île-de-France reste la plus jeune région de France métropolitaine.

Tableau 1 – Les jeunes dans la population francilienne entre 1975 et 2013

Âge	1975	1982	1990	1999	2006	2013
18-24 ans	1 111 400	1 131 000	1 150 700	1 024 900	1 092 500	1 080 100
% colonne	11,3	11,2	10,8	9,4	9,5	9,0
25-29 ans	992 000	876 300	957 200	919 300	896 000	885 200
% colonne	10,0	8,7	9,0	8,4	7,8	7,4
Ensemble 18-29 ans	2 103 400	2 007 300	2 107 900	1 944 200	1 988 500	1 965 200
% colonne	21,3	19,9	19,8	17,8	17,2	16,4
Population totale	9 876 700	10 071 100	10 660 100	10 947 100	11 528 600	11 959 400
% colonne	100	100	100	100	100	100

Source : Insee, RP 1975, 1982, 1990, 1990, 2006 et 2013.

La moitié des jeunes ont quitté le domicile parental

Sur les près de deux millions de jeunes comptabilisés en 2013, la moitié (soit 991 200 personnes) a quitté le domicile parental³. Deux tiers d'entre eux sont âgés de 25 à 29 ans.

Tableau 2 – Les jeunes franciliens vivant chez leurs parents ou ayant quitté le domicile parental en 2013

Âge	Vivent chez leurs parents	Ont quitté le domicile parental	Total
18-24 ans	747 000	333 100	1 080 100
% ligne	69,2	30,8	100
% colonne	76,7	33,6	55,0
25-29 ans	227 000	658 100	885 200
% ligne	25,6	74,3	100
% colonne	23,3	66,4	45,0
Ensemble 18-29 ans	974 000 *	991 200	1 965 200
% ligne	49,6	50,4	100
% colonne	100	100	100
Population totale	3 745 300	8 214 100	11 959 400
% des 18-29 ans	26,0	12,1	16,4

Source : Insee, RP 2013.

* Cet effectif rassemble 967 000 enfants et 6 100 petits-enfants.

² Dans ce rapport, l'âge calculé est obtenu par différence de millésime entre l'année d'enquête du recensement (ou de l'enquête Logement) et l'année de naissance de l'individu.

³ Au début des années 1990, ceux qui étaient partis du domicile parental étaient sensiblement plus nombreux et représentaient 57 % de la population totale des jeunes, soit 1 201 800 individus sur un total de 2 107 900 (Source : Insee, RP1990).

En 2013, près d'un jeune Francilien sur deux vit encore chez ses parents

En 2013, selon le recensement, près de la moitié des 18-29 ans vit encore chez ses parents, soit 974 000 personnes. Parmi ces hébergés, si les plus jeunes (18-24 ans) sont les plus nombreux (77 %), les 25-29 ans représentent encore une proportion non négligeable (23 %). En fait, c'est à partir de 24 ans que les jeunes quittent majoritairement (53 %) le domicile parental. En 1990, cela arrivait un an plus tôt. L'accès au logement autonome se réalise donc un peu plus tardivement. À signaler que ce départ du domicile parental n'est pas toujours synonyme d'indépendance. Le soutien financier des parents est souvent sollicité. Les parcours résidentiels des jeunes sont d'ailleurs parfois marqués par des retours plus ou moins passagers chez les parents.

La proportion de jeunes vivants chez leurs parents varie aussi selon le sexe des individus. C'est à 24 ans que la majorité des jeunes femmes (58 %) quittent le foyer parental contre 25 ans pour les jeunes hommes (54 %).

Ce décalage s'observe encore à l'approche de la trentaine : à 29 ans, seules 11 % des jeunes franciliennes vivent encore au domicile parental, alors que la proportion est de 20 % chez les jeunes hommes.

La répartition des jeunes qui vivent chez leurs parents reflète également celle des familles. Ainsi près d'un jeune sur deux (47 %) habitant chez ses parents vit en grande couronne et 14 % seulement logent à Paris, soit des proportions identiques à celles des familles : 47 % d'entre elles vivent en effet en grande couronne et 14 % dans la capitale.

Dans 60 % des cas, les jeunes restés à la maison sont des étudiants (ou des apprentis). Ils suivent leurs études en Île-de-France (97 %) et très majoritairement dans leur département de résidence (59 %). L'abondance de l'offre d'enseignement et le maillage des transports en commun expliquent qu'en Île-de-France la part d'étudiants hébergés dans leur famille est plus importante que dans les autres régions. Et le domicile parental offre souvent un cadre de vie adapté au déroulement des études.

Parmi ces 991 200 jeunes qui ont quitté le domicile parental, 94 % (soit 928 800 personnes) se sont installés dans le parc de logements ordinaires, et 6,3 % (62 400) dans des locaux d'habitation dédiés aux communautés, ou dans des habitations mobiles, des péniches ou sont sans domicile fixe⁴.

Tableau 3 – Les jeunes franciliens ayant quitté le domicile parental et le type d'installation en 2013

Âge	18-29 ans qui ont quitté le domicile parental				Total
	Logés dans le parc ordinaire	Logés dans une communauté	Logés dans une caravane, péniche et sans domicile fixe	Ensemble logés hors d'un logement ordinaire	
18-24 ans	289 600	40 800	2 600	43 400	333 100
% ligne	86,9	12,2	0,8	13,0	100
% colonne	31,2	70,3	59,1	69,6	33,6
25-29 ans	639 200	17 200	1 800	19 000	658 100
% ligne	97,1	2,6	0,3	2,9	100
% colonne	68,8	29,7	40,9	30,4	66,4
Ensemble 18-29 ans	928 800	58 000	4 400	62 400	991 200
% ligne	93,7	5,9	0,4	6,3	100
% colonne	100	100	100	100	100
Population totale ayant quitté le domicile parental	7 977 700	214 300	22 100	236 500	8 214 100

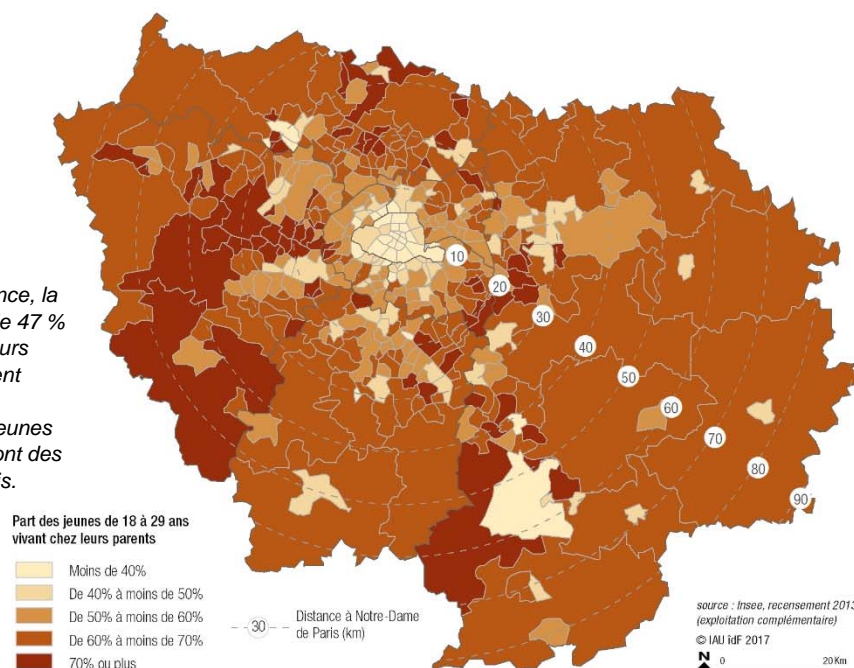
Source : Insee, RP 2013.

⁴ Les communautés regroupent les établissements hébergeant des services sanitaires et sociaux de courts, moyens et longs séjours (hôpitaux, résidences sociales, maisons de retraite...), les communautés religieuses, les établissements scolaires, étudiants, militaires et les établissements pénitentiaires.

Les jeunes franciliens vivant chez leurs parents

A l'échelle de l'Île-de-France, la grande couronne accueille 47 % des jeunes vivant chez leurs parents, et Paris seulement 14 %.

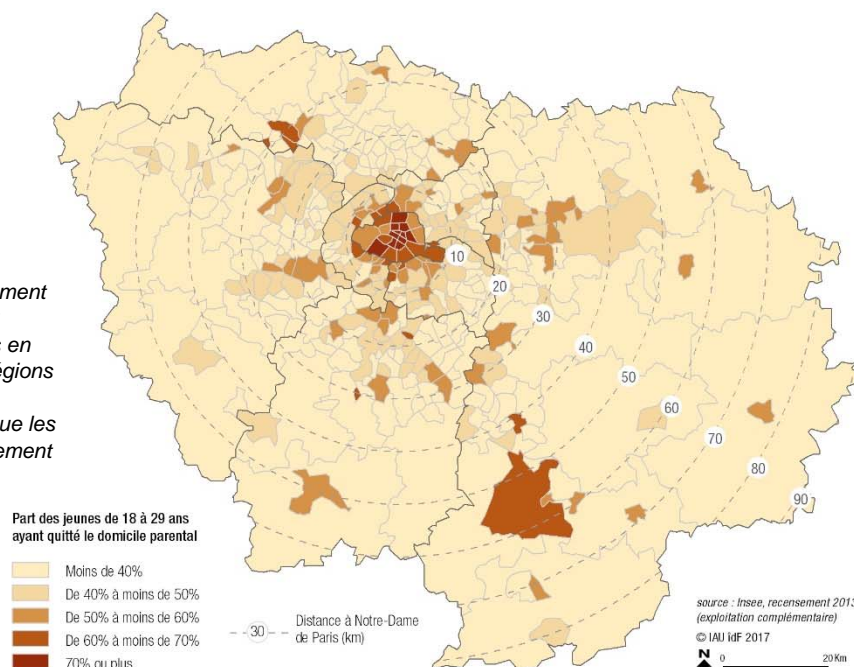
Dans 60 % des cas, les jeunes qui restent à la maison sont des étudiants ou des apprentis.



Les jeunes franciliens ayant quitté le domicile parental

L'Île-de-France, et notamment Paris, attire de nombreux jeunes, étudiants et actifs en provenance des autres régions ou de l'étranger.

C'est à partir de 24 ans que les jeunes quittent majoritairement le domicile parental.



10 % des ménages franciliens ont entre 18 et 29 ans

Au sein des 928 800 jeunes de 18-29 ans ayant quitté le domicile parental et logés dans le parc ordinaire, 517 300 ont constitué un ménage dans lequel ils sont la personne de référence⁵ (Cf. encadré page 14 et annexe 2). Ces jeunes ménages représentent 10 % des 5 041 700 ménages franciliens dénombrés en 2013. C'est sensiblement moins que les 649 600 jeunes ménages recensés en 1975 et qui représentaient 18%⁶ des ménages franciliens de cette époque.

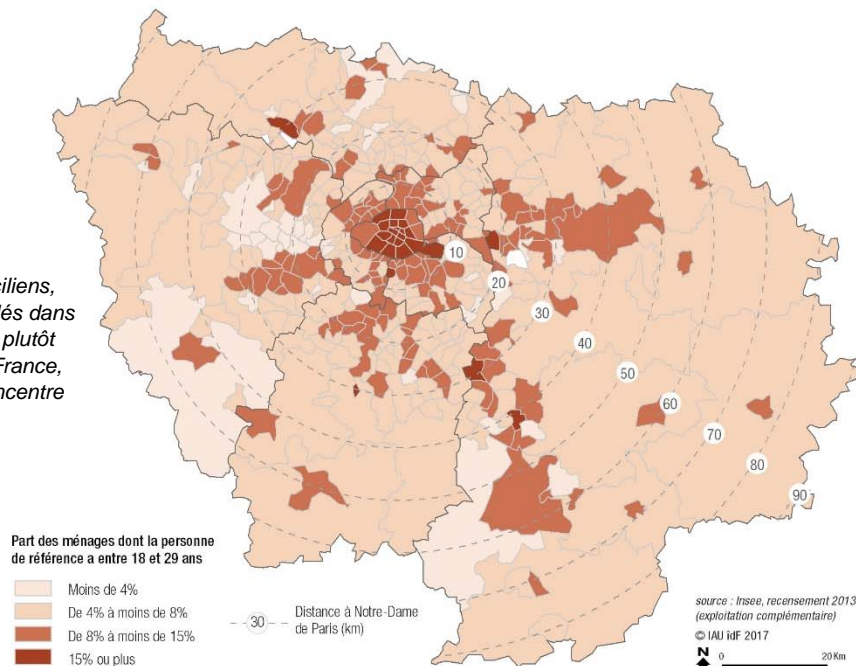
Tableau 4 – Nombre de ménages logés dans le parc ordinaire dont la personne de référence (PR) est âgée de 18 à 29 ans entre 1975 et 2013

Âge	1975	1982	1990	1999	2006	2013
18-24 ans	198 000	209 200	169 000	148 900	151 100	153 400
% colonne	5,4	5,3	4,0	3,3	3,1	3,0
25-29 ans	451 700	418 800	435 600	411 100	389 800	363 900
% colonne	12,3	10,6	10,3	9,1	8,1	7,2
Ensemble 18-29 ans	649 600	628 000	604 600	560 000	540 900	517 300
% colonne	17,7	16,0	14,3	12,4	11,2	10,3
Ensemble des ménages franciliens	3 678 400	3 937 000	4 232 600	4 509 600	4 829 400	5 041 700

Source : Insee, RP 1975, 1982, 1990, 1999, 2006 et 2013.

Les jeunes ménages franciliens

Les jeunes ménages franciliens, très majoritairement installés dans le parc locatif privé, vivent plutôt dans le centre de l'Île-de-France, notamment à Paris qui concentre 37 % de ce parc.



⁵ Ces 517 300 jeunes ménages n'intègrent pas les 900 ménages dont la personne de référence est âgée de 17 ans ou moins.

⁶ Soit un écart de 132 300 ménages regroupant 631 400 personnes (1 483 900 en 1975 contre 852 700 en 2013).

Les trois catégories de population identifiées par les recensements : population des ménages ordinaires, des communautés et des habitations mobiles

Le recensement de la population a pour objectif de recenser les individus ainsi que leur logement sur le territoire national (Cf. encadré infra). Afin de comptabiliser l'ensemble de la population, la phase d'enquête sur le terrain est organisée selon trois procédures de collecte. La première est destinée à enquêter les personnes habitant dans des logements dits « ordinaires » (maisons individuelles ou appartements) ; la deuxième est consacrée aux populations résidant dans sept catégories de communautés (Cf. annexe 1) ; et la troisième est dédiée aux populations vivant dans des habitations mobiles, dans des péniches ou sans domicile fixe.

Lorsque l'on ajoute aux personnes vivant en communautés celles vivant dans des habitations mobiles (caravanes...), dans des péniches, ainsi que celles sans domicile fixe, on totalise la population des ménages logés dans des logements dits « non ordinaires ». En additionnant la population des ménages « ordinaires » et celle des ménages « non ordinaires », on obtient l'ensemble de la population.

En proportion, deux fois moins d'actifs et deux fois plus d'étudiants en 2013 qu'en 1975 chez les jeunes logés dans des logements non ordinaires

Selon le recensement de 2013, environ un quart des 236 500 personnes vivant dans des logements non ordinaires est âgée de 18 à 29 ans, soit 62 400 personnes. Dans leur grande majorité (70 %), ces jeunes franciliens n'ont pas d'activité professionnelle et sont considérés comme inactifs : ils sont, soit étudiants ou élèves (51 % regroupant 31 600 personnes), soit vivent dans des centres de soins, de détention, ou dans des monastères (19 % regroupant 11 800 personnes). Parmi les 30 % restants, rassemblant les actifs (occupant ou non un emploi), 4,5 % sont au chômage et 25 % ont un emploi (dont 67 % sont employés-ouvriers et 33 % sont cadres-professions intermédiaires). 72 % de ceux qui ont un emploi sont en CDD ou en CDI. L'offre annuelle en direction des 18-29 ans dans ces structures, peut être estimée à 28 400 places (Cf. annexe 7 pour le détail du calcul).

En 1975, parmi les 94 800 jeunes de 18 à 29 ans vivant dans des logements non ordinaires, la situation était complètement inverse. La part des actifs (occupant ou non un emploi) atteignait 61 %, soit le double de la proportion observée en 2013 (30 %) : 2,3 % étaient au chômage et 59 % occupaient un emploi (dont 82,5 % étaient employés-ouvriers et 15 % étaient cadres-professions intermédiaires). Parmi les 39 % restants, rassemblant les inactifs, seuls 23 % étaient élèves ou étudiants, une part deux fois moins élevée que celle de 2013. Ces populations vivant en communauté et hors communauté ont ainsi connu des évolutions importantes.

Pour plus de précisions sur la définition et les effectifs des populations des communautés, et pour plus de détails sur la comparaison des données du recensement des populations des communautés avec celles issues des autres sources (Cf. annexe 1).

Les données mobilisées : les recensements de la population et les enquêtes Logement de l'Insee

Dans ce rapport, deux sources produites par l'Insee sont mobilisées : les recensements de la population et les enquêtes Logement. Les recensements de la population ont pour objectif de comptabiliser les logements et leurs occupants sur le territoire national. Le nombre de questions est ainsi peu important (moins de 50 en 2013). Jusqu'en 1999, ces recensements étaient réalisés tous les 8-9 ans et étaient exhaustifs (l'ensemble de la population était enquêté). Depuis 2004, une nouvelle méthodologie a été mise en place : les recensements deviennent annuels et sont basés sur un échantillon de logements (près d'un logement sur deux en Île-de-France).

Les enquêtes Logement obéissent à une autre démarche. Réalisées tous les 4-7 ans, elles décrivent de façon très détaillée les logements et leurs occupants, mais fournissent également de nombreuses informations sur le coût du logement pour les ménages, le fonctionnement du marché immobilier, les opinions et les souhaits des ménages en matière de logement... Le questionnaire, très riche, comporte en moyenne plus de 1 000 questions. En conséquence, le nombre de logements (ou ménages) enquêté est peu important (près de 7 000 pour l'échantillon francilien de l'enquête de 2013). Compte tenu de la meilleure représentativité des recensements au regard des enquêtes Logement, les données issues des recensements sont toujours privilégiées quand elles existent dans les deux sources. C'est pour cette raison que le nombre de ménages âgés de 18 à 29 ans retenu dans le rapport est celui du recensement de 2013 : 517 300, et non celui de l'enquête Logement de 2013 : 464 500. Lorsque les données n'existent pas dans le recensement, ce sont les données des enquêtes Logements qui sont retenues.

2. Les jeunes ménages, une population dont le profil s'est transformé mais qui reste très mobile

Grâce à la richesse de leurs questionnaires (Cf. encadré page 9), les enquêtes Logement permettent de disposer d'informations nombreuses et précises sur les logements et les ménages qui les occupent, notamment sur la personne de référence qui y est recensée. En effet, afin de comparer les ménages entre eux ou entre plusieurs recensements (ou enquêtes), l'Insee a déterminé au sein de chaque ménage un individu appelé « personne de référence ». Cette personne de référence, qui sert à décrire le ménage en lieu et place de tous les individus qui le composent, bénéficie d'une description enrichie comparativement aux autres membres du ménage. Dans les développements qui suivent, la notion de ménage et de personne de référence sont donc confondues (Cf. encadré page 14).

Entre 1973 et 2013, les jeunes ménages ont connu deux évolutions notables : la première concerne leur structure familiale, marquée par un accroissement très important des personnes seules ; et la seconde a trait à leurs revenus, qui décrochent assez nettement par rapport au revenu moyen régional.

2.1 Des ménages où les personnes seules sont devenues majoritaires

La typologie des jeunes ménages s'est profondément modifiée en l'espace de 40 ans. En 1973, lorsque les jeunes⁷ quittaient le foyer parental pour devenir à leur tour un ménage, c'était dans près de la moitié des cas pour fonder une famille (48,5 %), notamment quand il s'agissait d'une jeune fille, et ceux qui vivaient seuls étaient minoritaires (22 %).

En 2013, la situation s'est complètement inversée : les personnes seules représentent plus de la moitié des ménages (50,3 %) et les familles seulement 17,5 %⁸. Cette progression des personnes seules est due à l'augmentation importante du nombre de jeunes femmes à partir des années 1980, notamment celles âgées de 25 à 29 ans. En 40 ans, leur nombre a été multiplié par plus de deux (2,34), une hausse largement supérieure à celle des jeunes hommes qui n'a progressé que de 26 %.

Dans le même temps le nombre de jeunes couples avec enfant a été divisé par près de 5 (4,6) avec la quasi-disparition des plus jeunes d'entre eux (les moins de 25 ans).

Tableau 5 – Les types de ménage selon l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013

Type de ménage	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Les ménages âgés de moins de 30 ans																		
Personne vivant seule	135 000	22,3	166 200	26,7	264 400	37,7	271 200	36,8	265 700	41,9	267 300	42,9	316 700	50,7	267 400	45,2	233 700	50,3
dont homme	76 300	12,6	92 900	14,9	124 600	17,8	146 800	19,9	135 900	21,4	129 300	20,8	147 900	23,7	114 000	19,3	96 000	20,7
dont femme	58 700	9,7	73 400	11,8	139 800	20,0	124 400	16,9	129 800	20,5	138 000	22,2	168 800	27,0	153 400	25,9	137 700	29,6
Ménage sans famille	28 600	4,7	34 500	5,5	23 500	3,4	47 500	6,4	39 000	6,1	39 300	6,3	36 300	5,8	60 000	10,1	44 000	9,5
Famille monoparentale	13 900	2,3	19 000	3,0	30 800	4,4	29 600	4,0	22 200	3,5	25 100	4,0	20 300	3,2	21 900	3,7	20 400	4,4
Couple sans enfant(s)	147 800	24,4	170 100	27,3	188 100	26,8	227 500	30,8	172 800	27,2	174 800	28,1	155 400	24,9	164 100	27,7	105 200	22,6
Couple avec enfant(s)	279 300	46,2	233 700	37,5	193 900	27,7	162 100	22,0	134 600	21,2	116 300	18,7	96 200	15,4	78 700	13,3	61 000	13,1
Ensemble moins de 30 ans	604 500	100	623 600	100	700 700	100	737 800	100	634 300	100	622 800	100	624 900	100	592 000	100	464 500	100
Ensemble des ménages																		
Personne vivant seule	862 200	24,0	1 041 700	27,1	1 170 200	28,5	1 244 800	29,2	1 330 000	30,5	1 371 600	30,3	1 561 700	33,0	1 792 000	36,6	1 833 600	35,8
dont homme	287 600	8,0	366 600	9,5	434 500	10,6	503 400	11,8	520 700	11,9	536 400	11,9	632 200	13,4	706 300	14,4	705 200	13,8
dont femme	574 600	16,0	675 100	17,5	735 700	17,9	741 400	17,4	809 300	18,5	835 200	18,5	929 500	19,7	1 085 700	22,2	1 128 400	22,0
Ménage sans famille	111 400	3,1	117 600	3,1	112 500	2,7	130 500	3,1	116 900	2,7	104 600	2,3	108 200	2,3	127 300	2,6	138 300	2,7
Famille monoparentale	204 700	5,7	236 400	6,1	247 200	6,0	282 100	6,6	336 400	7,7	362 600	8,0	422 300	8,9	391 000	8,0	525 800	10,3
Couple sans enfant(s)	861 700	24,0	918 500	23,9	982 600	23,9	1 041 800	24,5	998 600	22,9	1 057 300	23,4	1 073 500	22,7	1 088 400	22,3	1 111 000	21,7
Couple avec enfant(s)	1 555 800	43,3	1 533 900	39,9	1 596 600	38,9	1 558 200	36,6	1 583 300	36,3	1 626 700	36,0	1 560 800	33,0	1 492 100	30,5	1 513 400	29,5
Ensemble	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Tableau complémentaire en annexe 3, page 43.

⁷ Dans les enquêtes Logement, les jeunes ménages sont ceux qui ont moins de 30 ans.

⁸ Les 32,5 % restants se composent des couples sans enfant(s) (23 %) et des ménages sans famille (9,5 %).

Tableau 6 – Le nombre de ménages selon l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013

Age de la PR	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Moins de 30 ans	604 500	16,8	604 500	16,8	700 700	17,1	737 800	17,3	634 300	14,5	622 800	13,8	624 900	13,2	592 000	12,1	464 500	9,1
De 30 à 39 ans	722 700	20,1	722 700	20,1	983 900	23,9	984 200	23,1	960 200	22,0	1 041 700	23,0	1 054 000	22,3	976 300	20,0	943 600	18,4
De 40 à 49 ans	702 000	19,5	702 000	19,5	738 200	18,0	823 300	19,3	961 700	22,0	960 900	21,2	972 100	20,6	995 300	20,4	1 055 500	20,6
De 50 à 59 ans	540 100	15,0	540 100	15,0	712 300	17,3	710 100	16,7	651 800	14,9	698 000	15,4	867 200	18,3	944 600	19,3	1 004 300	19,6
De 60 à 69 ans	526 200	14,6	526 200	14,6	422 300	10,3	491 900	11,6	570 400	13,1	596 000	13,2	524 400	11,1	593 200	12,1	820 400	16,0
70 ans ou plus	500 300	13,9	500 300	13,9	551 700	13,4	510 000	12,0	587 000	13,4	603 500	13,3	683 900	14,5	789 500	16,1	833 700	16,3
Ensemble	3 595 800	100	3 595 800	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

2.2 Des ménages dont le niveau de vie est en baisse

Les jeunes ménages, qui disposent en général de ressources plus faibles que celles de leurs aînés, ont vu également leurs revenus s'écarter du revenu moyen (- 10 % d'écart en 1973, - 40 % en 2013), mais aussi du revenu par unité de consommation (UC)⁹ (-0,3 % en 1973, -32 % en 2013)¹⁰.

Tableau 7 – Le revenu moyen des ménages* selon l'âge de la personne de référence (PR) entre 1973 et 2013

Age de la PR	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu mensuel (€)	Ecart avec le revenu régional
Moins de 30 ans	515	-9,8%	839	-15,2%	1 474	-23,3%	1 828	-20,8%	2 123	-24,6%	2 071	-27,3%	2 146	-32,9%	2 288	-35,4%	2 486	-39,6%
De 30 à 39 ans	639	11,9%	1 110	12,2%	2 065	7,4%	2 358	2,2%	2 914	3,6%	2 889	1,5%	3 072	-3,9%	3 429	-3,1%	3 669	-10,9%
De 40 à 49 ans	730	27,8%	1 233	24,7%	2 390	24,3%	2 880	24,8%	3 436	22,1%	3 299	15,9%	3 651	14,2%	4 011	13,3%	4 454	8,2%
De 50 à 59 ans	683	19,6%	1 192	20,5%	2 300	19,6%	2 538	10,0%	3 280	16,6%	3 356	17,9%	3 930	22,9%	4 488	26,8%	4 705	14,3%
De 60 à 69 ans	479	-16,1%	817	-17,4%	1 740	-9,5%	2 320	0,5%	2 562	-9,0%	2 694	-5,4%	3 245	1,5%	3 487	-1,5%	4 767	15,8%
70 ans ou plus	292	-48,9%	577	-41,7%	1 201	-37,5%	1 588	-31,2%	2 022	-28,1%	2 298	-19,3%	2 616	-18,2%	2 793	-21,1%	3 602	-12,5%
Ensemble	571	0,0%	989	0,0%	1 923	0,0%	2 308	0,0%	2 814	0,0%	2 847	0,0%	3 198	0,0%	3 540	0,0%	4 117	0,0%

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

* Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs (cf. encadré infra sur la nouvelle variable de revenu de l'ENL).

Tableau 8 – Le revenu par unité de consommation (UC) des ménages* selon l'âge de la personne de référence (PR) entre 1973 et 2013

Age de la PR	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional	Revenu/mois/UC (€)	Ecart avec le revenu régional
Moins de 30 ans	327	-0,3%	545	-7,5%	1 020	-12,2%	1 279	-10,2%	1 529	-12,5%	1 478	-16,4%	1 602	-21,2%	1 654	-27,2%	1 812	-31,6%
De 30 à 39 ans	349	6,4%	620	5,3%	1 173	0,9%	1 373	-3,6%	1 713	-2,0%	1 708	-3,4%	1 890	-7,1%	2 156	-5,1%	2 283	-13,9%
De 40 à 49 ans	367	11,9%	634	7,6%	1 249	7,5%	1 535	7,7%	1 842	5,4%	1 759	-0,5%	2 000	-1,7%	2 195	-3,4%	2 458	-7,3%
De 50 à 59 ans	378	15,2%	699	18,7%	1 342	15,5%	1 500	5,3%	1 946	11,3%	1 985	12,3%	2 353	15,7%	2 677	17,8%	2 764	4,3%
De 60 à 69 ans	306	-6,7%	546	-7,3%	1 199	3,2%	1 579	10,8%	1 804	3,2%	1 887	6,7%	2 294	12,8%	2 512	10,6%	3 362	26,8%
70 ans ou plus	216	-34,1%	444	-24,6%	931	-19,9%	1 284	-9,9%	1 589	-9,1%	1 768	0,0%	2 038	0,2%	2 240	-1,4%	2 867	8,1%
Ensemble	328	0,0%	589	0,0%	1 162	0,0%	1 425	0,0%	1 748	0,0%	1 768	0,0%	2 034	0,0%	2 272	0,0%	2 651	0,0%

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

* Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs (cf. encadré infra sur la nouvelle variable de revenu de l'ENL).

On constate également qu'ils appartiennent plus fréquemment aux ménages pauvres¹¹. En 2013, 35 % se situent sous le seuil de bas revenus, c'est trois fois plus qu'en 1973 (10 %). A l'opposé, la part des jeunes ménages qui appartiennent aux trois derniers déciles (les ménages « aisés »)¹² s'est réduite, passant de 29 % à 10 %. Ces inflexions se situent au milieu des années 1990.

⁹ Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure familiale diffèrent, on calcule des revenus par unité de consommation (UC). Le nombre d'unités de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE (échelle la plus utilisée), en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans.

¹⁰ Ce décrochage s'observe aussi avec le revenu médian francilien (de - 0,5 % en 1973 à - 27 % en 2013)

¹¹ Il s'agit des ménages dont les ressources sont équivalentes ou inférieures à 60 % du revenu médian par UC, soit 1 294 €/UC/mois en 2013 et 166 €/UC/mois en 1973.

¹² Il s'agit des ménages dont les ressources sont supérieures ou égales à 2 940 €/UC/mois en 2013 et 368 €/UC/mois en 1973.

Tableau 9 – Les ménages* à bas revenu et à revenu aisé entre 1973 et 2013

	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Les ménages âgés de moins de 30 ans																		
A bas revenu**	59 000	10,2	73 500	12,7	93 600	14,5	92 400	13,8	77 900	13,9	114 900	21,8	124 500	23,1	151 900	30,1	132 900	34,8
A revenu aisé***	168 500	29,2	141 600	24,5	122 200	18,9	145 300	21,7	124 200	22,1	85 200	16,2	87 300	16,2	63 300	12,5	38 600	10,1
Ensemble	577 000	100	576 900	100	646 400	100	669 800	100	561 300	100	526 300	100	538 600	100	504 700	100	381 700	100
Ensemble des ménages																		
A bas revenu**	735 600	20,6	775 800	20,4	922 800	22,8	739 300	17,7	775 700	18,1	860 500	19,5	947 900	20,5	919 400	19,2	1 107 100	22,1
A revenu aisé***	1 072 600	30,1	1 141 600	30,1	1 147 400	28,3	1 254 200	30,0	1 284 300	30,0	1 326 700	30,0	1 390 600	30,0	1 436 300	30,0	1 504 200	30,0
Ensemble	3 565 100	100	3 796 300	100	4 048 500	100	4 180 400	100	4 281 700	100	4 421 700	100	4 630 800	100	4 791 800	100	5 012 600	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs (cf. encadré infra sur la nouvelle variable de revenu de l'ENL).

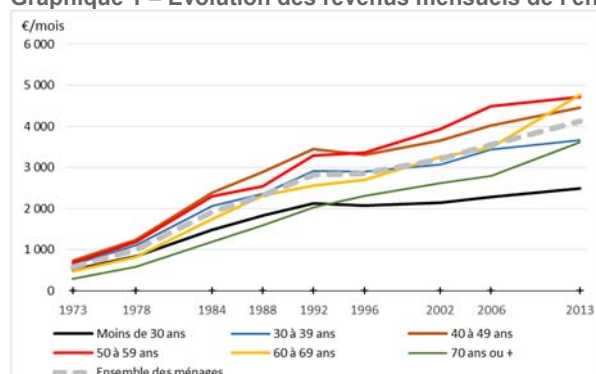
** Il s'agit des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 60 % du revenu médian francilien par UC (soit 1 294 €/UC/mois en 2013).

*** Il s'agit des ménages qui font partie des 30 % de ménages franciliens aux ressources les plus élevées : leurs ressources sont supérieures ou égales à 2 940 €/UC/mois en 2013.

Plusieurs explications à cela. D'une part, sur la période 1973-2013 le nombre de personnes seules a augmenté fortement. D'autre part, les étudiants, par définition à faibles ressources, sont devenus nettement plus nombreux (4,6 % des jeunes ménages en 1973, 18 % en 2013). Enfin, les jeunes ménages bi-actifs (PR et conjoints actifs) ont diminué de moitié (48 % en 1973 contre 24 % en 2013), du fait de la part nettement moindre de familles.

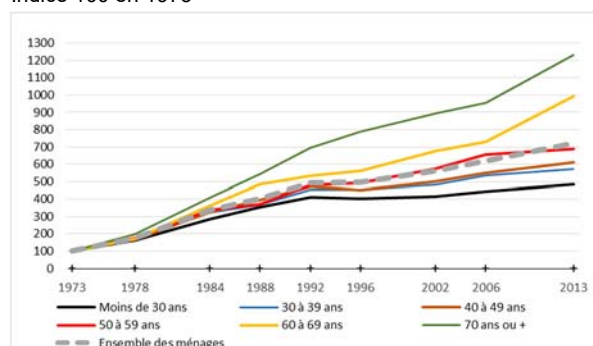
Les personnes de référence des jeunes ménages sont aussi plus nombreuses à occuper un emploi précaire (12 % en 1982 étaient en CDD contre 28 % en 2013¹³). Enfin, contrairement aux ménages plus âgés, ils ne bénéficient pas ou peu de revenus annexes issus de l'immobilier (loyers) ou de la finance (placements).

Graphique 1 – Evolution des revenus mensuels de l'ensemble des ménages selon leur âge entre 1973 et 2013



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 2 – Evolution des revenus mensuels de l'ensemble des ménages selon leur âge entre 1973 et 2013
Indice 100 en 1973



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Lecture : entre 1973 et 2013, le revenu mensuel de la série « Ensemble des ménages » est passé de l'indice 100 à l'indice 721. En valeur absolue, ce revenu est passé de 571 à 4 117 €/mois.

¹³ Source : Insee, enquêtes Emploi (calculs Insee), données sur les personnes de 15-24 ans en France métropolitaine.

La nouvelle variable de revenu dans les enquêtes Logement de l'Insee

En 2013, la variable de revenu figurant dans l'enquête Logement n'est plus issue, comme précédemment, de la seule collecte. Elle a également été établie à partir d'informations émanant de l'enquête sur les revenus fiscaux et sociaux (ERFS), pour pallier notamment à la sous-évaluation des revenus déclarés par les ménages. Ce changement de méthode a donc induit une rupture avec les revenus des précédentes enquêtes.

Pour permettre les comparaisons temporelles, une nouvelle variable de revenu a été mise à disposition pour les précédents millésimes de l'enquête Logement (de 1973 à 2006). Celle-ci porte sur l'ensemble des ménages, hormis ceux dont la personne de référence est étudiante et hormis ceux déclarant des revenus négatifs.

En Île-de-France, le nombre de jeunes ménages pour lesquels cette nouvelle variable est disponible est de 381 700, c'est 82 800 de moins que les 464 500 ménages dont la personne de référence est âgée de 18 à 29 ans. Cet écart s'explique par la présence importante des étudiants dans cette tranche d'âge, et pour lesquels la nouvelle variable de revenu n'est pas disponible.

2.3 Des ménages qui ont toutefois une forte activité professionnelle, très souvent en CDI

Financer son propre logement nécessite de disposer d'une capacité financière importante. Or pour la quasi-totalité des ménages, le travail est le seul moyen d'acquérir une réelle capacité financière pour subvenir à ses besoins et notamment à son logement. C'est entre 18 et 29 ans que s'effectue pour la plupart des individus l'accès au monde du travail, et que l'on s'installe aussi dans son propre logement.

Les jeunes ménages, une population très active : 74 % ont un emploi

Il n'est donc pas étonnant que selon l'ENL 2013, 80 % des jeunes ménages franciliens logés dans le parc ordinaire exercent une activité professionnelle (74 %) ou sont en recherche d'emploi (6 %).

Cette forte activité se constatait déjà 40 ans auparavant. L'ENL 1973 indique en effet que 94 % d'entre eux avaient soit un emploi (93 %) ou en recherchaient un (1 %).

Tableau 10 – Les ménages franciliens de moins de 30 ans selon l'occupation principale de la personne de référence entre 1973 et 2013 (effectif)

Moins de 30 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	562 600	552 200	608 300	622 100	523 600	452 400	489 700	454 100	344 700
Actifs à la recherche d'un emploi*	7 300	14 400	31 900	35 000	28 700	59 000	41 400	44 500	28 800
Ensemble des actifs	570 000	566 600	640 200	657 100	552 300	511 400	531 100	498 600	373 400
Etudiants	27 600	46 700	54 300	68 100	72 900	96 400	86 300	87 300	82 800
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	7 000	10 200	6 200	12 700	9 000	14 900	7 500	6 100	8 200
Total	604 500	623 600	700 700	737 800	634 300	622 800	624 900	592 000	464 500

Tableau 11 – Les ménages franciliens de moins de 30 selon l'occupation principale de la personne de référence entre 1973 et 2013 (%)

Moins de 30 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	93,1	88,6	86,8	84,3	82,6	72,6	78,4	76,7	74,2
Actifs à la recherche d'un emploi*	1,2	2,3	4,6	4,7	4,5	9,5	6,6	7,5	6,2
Ensemble des actifs	94,3	90,9	91,4	89,1	87,1	82,1	85,0	84,2	80,4
Etudiants	4,6	7,5	7,8	9,2	11,5	15,5	13,8	14,8	17,8
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	1,2	1,6	0,9	1,7	1,4	2,4	1,2	1,0	1,8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 pour toutes les enquêtes Logement à l'exception de 1984, 1996 et 2006.

** Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 pour toutes les enquêtes Logement.

Seule une petite partie des jeunes ménages n'a donc pas d'activité professionnelle :

- pour une part infime et constante (moins de 2 % en 1973 et 2013), il s'agit de personnes de référence (PR) en invalidité ou qui restent à la maison, notamment lorsqu'il s'agit de couples dont l'un des membres subvient aux besoins économiques de l'autre.
- pour une autre part un peu plus importante et croissante (4,6 % en 1973 et 18 % en 2013), il s'agit de PR qui mènent des études. Cela concerne surtout les moins de 25 ans, qui représentent seulement un tiers des jeunes ménages. Dans cette tranche d'âge, les étudiants sont en effet presque aussi nombreux

que les actifs (45 % contre 48 %). Dans la tranche d'âge suivante (25-29 ans), la plus importante, les étudiants ne représentent plus que 5 % des effectifs contre 86 % pour ceux qui ont une activité.

Pour l'essentiel des étudiants (81 %), il s'agit de personnes qui n'exercent pas une profession et donc qui bénéficient d'une aide financière des parents complétée parfois par une bourse. Pour les 19 % restants, il s'agit d'étudiants qui travaillent en même temps. Ces ménages étudiants se distinguent également des jeunes actifs par une part sensiblement plus élevée de ménages d'une seule personne : respectivement 82 % en 2013 et 47 % en 1973 contre 42 % et 21 % parmi les actifs.

Tableau 12 – Les ménages franciliens de moins de 30 ans selon l'âge et l'occupation principale de la personne de référence en 1973 et 2013

1973	Occupation principale déclarée par la personne de référence					
	Exerce une profession	Etudiant ou élève	Au chômage	Inactif (au foyer, invalide)	Total	
Age de la personne de référence						
Moins de 25 ans	Effectif	190 500	17 400*	ns	ns	215 700
	% ligne	88,3	8,1	ns	ns	100
	% colonne	33,9	63	ns	ns	35,7
25-29 ans	Effectif	372 200	10 200*	ns	ns	388 900
	% ligne	95,7	2,6	ns	ns	100
	% colonne	66,1	37	ns	ns	64,3
Total	Effectif	562 600	27 600	7 300	7 000	604 500
	% ligne	93,1	4,6	ns	ns	100
	% colonne	100	100	ns	ns	100

2013	Occupation principale déclarée par la personne de référence					
	Exerce une profession	Etudiant ou élève	Au chômage	Inactif (au foyer, invalide)	Total	
Age de la personne de référence						
Moins de 25 ans	Effectif	70 000	65 600	ns	ns	144 900
	% ligne	48,3	45,3	ns	ns	100
	% colonne	20,3	79,3	ns	ns	31,2
25-29 ans	Effectif	274 700	17 200*	ns	ns	319 600
	% ligne	85,9	5,4	ns	ns	100
	% colonne	79,7	20,7	ns	ns	68,8
Total	Effectif	344 700	82 800	28 800	8 200	464 500
	% ligne	74,2	17,8	ns	ns	100
	% colonne	100	100	ns	ns	100

* Cette statistique repose sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 et 2013.

Tableaux complémentaires en annexe 4, pages 44 à 46.

Le décalage de 14 points du taux de PR en activité entre l'enquête de 1973 (94 %) et celle de 2013 (80 %), s'explique donc par cette part grandissante de jeunes ménages dont l'occupation principale est consacrée à des études.

Faute de données sur le revenu des ménages étudiants (Cf. supra), l'ENL ne permet donc pas de mener des analyses sur leur situation économique, et notamment sur leur taux d'effort, c'est-à-dire sur la part de leur revenu consacré au paiement du loyer ou des remboursements d'emprunts.

Cette évolution du nombre de ménages dont la personne de référence est étudiante est très liée à celle des métiers, qui demande des savoir-faire de plus en plus sophistiqués. Des savoir-faire qui nécessitent un niveau minimum de formation, mais aussi des formations de plus en plus longues.

En 30 ans, le nombre d'étudiants en Île-de-France a ainsi été multiplié par 1,8 (363 377 en 1983 et 645 071 en 2013¹⁴) et la durée moyenne des études s'est allongée de 1,7 an (statistiques établies sur 25 ans : 4,3 années en 1985 et 6 années en 2010)¹⁵.

Cette part plus élevée d'étudiants disparaît passé l'âge de 30 ans. Conséquence, le taux d'activité atteint presque 100 % pour les classes d'âge suivantes, tant en 2013 qu'en 1973 (Cf. annexe).

Des emplois qui sont dans 75 % des cas des CDI et dans 19,5 % des CDD au sens large

Autre constat confirmant le faible décalage des jeunes ménages par rapport à leurs aînés, la forte proportion de jeunes ménages en activité professionnelle disposant d'un CDI. Ils sont 75 % en effet à être dans cette situation en 2013. Seuls 19,5 % sont en CDD au sens large (apprentissage, en stage, en intérim ou ont un CDD), et moins de 5 % sont à leur compte, associé, gérant...

À noter que cette part d'apprentis, de stagiaires, d'intérimaires et de CDD (19,5 %) est double de celle observée dans la classe d'âge suivante (8,1 % pour les 30-39 ans), et quadruple (4,7 %) comparée aux 40-59 ans.

¹⁴ Source : Repères et Références statistiques (RERS), Direction de l'Évaluation, de la Prospective et de la Performance (DEPP), Ministère de l'Éducation Nationale.

¹⁵ Pour cette dernière statistique, il s'agit d'une moyenne nationale. Source : Insee ; France, portrait social, bilan 2010.

En 1996¹⁶, les jeunes étaient un peu plus souvent en CDI (80 %, soit + 5 points). Par effet de vases communicants, ils étaient moins nombreux en apprentissage, en stage, en intérim ou en CDD (16 %, soit - 3,5 points).

Tableau 13 – Type d'emploi déclaré par la personne de référence qui exerce une profession entre 1996 et 2013

Moins de 30 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	3,7 *	4,1 *	2,8 *	5,1 *
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	2,0 *	2,4 *	1,8 *	4,1 *
dont intérim (%)	2,5 *	2,6 *	1,8 *	0,6 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	11,8	9,1 *	12,9	14,8
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	80,0	81,8	80,7	75,4
Total	100	100	100	100
(en effectif)	452 400	489 700	454 100	344 700

30-39 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	8,4	6,6	7,8	7,6
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	0,2 *	0,8 *	0,2 *	0,4 *
dont intérim (%)	0,7 *	2,0 *	0,8 *	0,8 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	5,3 *	5,4	5,7	6,9
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	85,4	85,2	85,4	84,3
Total	100	100	99,9	100
(en effectif)	930 400	957 700	902 500	853 800

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Source : Insee, ENL 1996 à 2013.

CDI versus CDD : des ménages aux caractéristiques différentes

L'analyse des caractéristiques socio-économiques entre les ménages dont la PR est titulaire d'un CDI et ceux dont la PR est détentrice d'un CDD au sens large (y compris apprentissage, stage, intérim) montre quelques écarts.

En 2013, les titulaires d'un CDI sont en effet un peu plus âgés (26,6 ans) que ceux d'un CDD au sens large (25,3 ans). Ils gagnent cependant sensiblement plus : 2 836 €/mois contre 1 786 €/mois (soit + 59 %). Leurs dépenses logement (loyers ou remboursement d'emprunts hors charges) sont par contre relativement proches : respectivement 670 €/mois contre 572 €/mois (soit +17 %). Conséquence, les taux d'effort bruts entre détenteurs d'un CDI et d'un CDD au sens large sont sensiblement différents : 23,6 % contre 32,0 % (soit + 8,4 points).

Toutefois, la prise en compte des aides au logement réduit fortement cet écart : le taux d'effort net des jeunes en CDD au sens large s'élève à 25,6 %, c'est 3,3 points de plus que celui des jeunes en CDI (22,3 %). En effet, selon l'enquête Logement de 2013, 56 % des ménages dont la PR est détentrice d'un CDD au sens large perçoivent une aide au logement, contre 17 % pour ceux titulaires d'un CDI¹⁷.

¹⁶ Dans l'enquête Logement, les questions relatives au type de contrat de travail n'apparaissent qu'à partir de cette date. À noter que la structure des jeunes ménages en 1996 est beaucoup plus proche de celle de 2013 que de 1973 : 43 % de personnes seules en 1996 contre 50% en 2013 et 22 % en 1973. Toutefois, le taux de pauvreté des jeunes en 1996 (22 %) se situe entre le taux observé en 2013 (35 %) et celui observé en 1973 (10 %).

¹⁷ L'ensemble des données financières sont établies sur les ménages payant un loyer ou des remboursements d'emprunts.

Tableau 14 – Revenu, taux d'effort, aide au logement selon le type de contrat de travail la personne de référence qui exerce une profession en 1996 et 2013

1996 Moins de 30 ans	Salariés			Non salariés	Total	2013 Moins de 30 ans	Salariés			Non salariés	Total
	CDI	CDD***					CDI	CDD***			
Effectif	361 900	73 700	16 900 **	452 400	effectif	260 000	67 000	17 600 **	344 700		
% ligne	80,0	16,3	3,7	100,0	% ligne	75,4	19,4	5,1	100,0		
Revenu (€/mois)*	2 336	1 759	ns	2 252	Revenu (€/mois)*	2 836	1 786	ns	2 617		
Loyer/ remb.emprunts (€/mois)*	421	379	ns	418	Loyer/ remb.emprunts (€/mois)*	670	572	ns	657		
Taux brut (%)*	18,0	21,6	ns	18,6	Taux brut (%)*	23,6	32,0	ns	25,1		
Taux net (%)*	17,0	19,1	ns	17,4	Taux net (%)*	22,3	25,6	ns	23,0		
% de bénéficiaires des aides au logement*	18,3	32,8 **	ns	20,9	% de bénéficiaires des aides au logement*	16,9	56,0 **	ns	25,0		
dont montant de l'aide (€/mois)*	127	ns	ns	130	dont montant de l'aide (€/mois)*	231	ns	ns	220		

* Statistiques établies sur les ménages ayant un loyer ou des remboursements d'emprunts (les payants), soit 230 548 ménages dont la PR est titulaires d'un CDI et 60 032 dont la PR est détentrice d'un CDD au sens large en 2013 ; et 323 481 ménages dont la PR est titulaires d'un CDI et 63 027 dont la PR est détentrice d'un CDD au sens large en 1996.

** Statistiques reposant sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

*** y compris les détenteurs d'un stage, PR en apprentissage ou en intérim.

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1996 et 2013.

Tableau 15 – Caractéristiques socio-économiques et statut d'occupation selon le type de contrat de travail de la personne de référence en 1996 et 2013

1996 Moins de 30 ans	Actifs ayant un emploi				Actifs sans emploi	Etudiants	Invalides, au foyer...	Total moins de 30 ans
	CDI	CDD	Non salarié	Total				
Effectif	361 900	73 700	16 900 *	452 400	59 000	96 400	14 900 *	622 800
% ligne 1	80,0	16,3	3,7	100,0	/	/	/	/
% ligne 2	58,1	11,8	2,7	72,6	9,5	15,5	2,4	100
Surface (m²)	52,6	40,5	ns	50,7	50,9	34,8	ns	47,9
Taille du ménage	2,00	1,73	ns	1,97	2,04	1,35	ns	1,88
Age de la PR	26,5	25,2	ns	26,3	26	22,6	ns	25,7
dont logés dans le secteur :								
locatif privé (%)	51,7	61,9	ns	53,7	47,1 *	64,5	ns	55,3
locatif social (%)	26,4	16,7 *	ns	24,2	28,4 *	1,7 *	ns	20,7
de la propriété (%)	12,8	8,3 *	ns	12,3	8,3 *	4,0 *	ns	10,3
gratuit (%)	9,1 *	13,0 *	ns	9,8 *	16,2 *	29,9 *	ns	13,7
Tous statuts (%)	100	100	ns	100	100,0	100	ns	100

2013 Moins de 30 ans	Actifs ayant un emploi				Actifs sans emploi	Etudiants	Invalides, au foyer...	Total moins de 30 ans
	CDI	CDD	Non salarié	Total				
Effectif	260 000	67 000	17 600 *	344 700	28 800 *	82 800	8 200 *	464 500
% ligne 1	75,4	19,4	5,1	100,0	/	/	/	/
% ligne 2	56,0	14,4	3,8	74,2	6,2	17,8	1,8	100
Surface (m²)	50,3	35,4	ns	47,2	ns	28	ns	43,4
Taille du ménage	2,00	1,80	ns	1,95	ns	1,20	ns	1,81
Age de la PR	26,6	25,3	ns	26,4	ns	22,8	ns	25,8
dont logés dans le secteur :								
locatif privé (%)	53,2	66,6	ns	56,1	ns	80,9	ns	59,7
locatif social (%)	21,3	19,0 *	ns	19,9	ns	0,3 *	ns	17,6
de la propriété (%)	18,2	6,6 *	ns	16,2	ns	4,7 *	ns	12,9
gratuit (%)	7,3 *	7,8 *	ns	7,7 *	ns	14,2 *	ns	9,8 *
Tous statuts (%)	100	100	ns	100	ns	100	ns	100

* Statistiques reposant sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Source : Insee, ENL 1996 et 2013.

Tableaux complémentaires en annexe 5, pages 47 à 48.

2.4 Une population toujours aussi mobile

De nombreux jeunes sont à la recherche d'un logement, pour suivre une formation, se mettre en couple, exercer un premier ou un nouvel emploi, ou encore disposer d'une autonomie résidentielle. La période des 18 à 29 ans est sans aucun doute l'époque de la vie où les changements de domicile sont les plus fréquents. Selon la dernière enquête Logement de 2013, 79 % des jeunes ménages¹⁸ ont déménagé au moins une fois au cours des quatre années précédant la date d'enquête¹⁹, dont 33 % l'ont fait deux fois ou plus. En comparaison, cette proportion d'emménagés récents n'est que de 13 % chez les 40 ans ou plus. Aussi, sur une année et tous statuts d'occupation confondus, 149 700 jeunes ménages de 18 à 29 ans ont emménagé dans un nouveau logement en 2013, contre 114 900 ménages dont la personne de référence est âgée de 40

¹⁸ Dans les enquêtes Logement, les jeunes ménages sont ceux qui ont moins de 30 ans.

¹⁹ Pour l'enquête Logement de 2013, il s'agit des emménagements qui ont eu lieu entre novembre 2009 et novembre 2013.

ans ou plus alors que ces derniers sont huit fois plus nombreux²⁰. Dans la grande majorité des cas, l'installation d'un jeune ménage est donc récente et souvent provisoire. Cette mobilité résidentielle était tout aussi importante au début des années 1970.

Tableau 16 – Durée d'installation des ménages selon l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013

Durée d'installation	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages de moins de 30 ans installés depuis :																		
Moins d'un an	204 800	33,9	104 700	16,8	219 200	31,3	268 900	36,4	233 500	36,8	243 000	39,0	230 600	36,9	199 000	33,6	149 700	32,2
De 1 à moins de 4 ans	315 400	52,2	407 400	65,3	355 800	50,8	347 100	47,0	310 700	49,0	289 100	46,4	320 800	51,3	298 700	50,5	218 600	47,1
4 ans ou +	84 400	14,0	111 500	17,9	125 700	17,9	121 800	16,5	90 100	14,2	90 600	14,5	73 600	11,8	94 400	15,9	96 200	20,7
Ensemble moins de 30 ans	604 500	100	623 600	100	700 700	100	737 800	100	634 300	100	622 800	100	624 900	100	592 000	100	464 500	100
Ménages de 30 à 39 ans installés depuis :																		
Moins d'un an	95 200	13,2	42 000	5,3	130 900	13,3	117 500	11,9	133 600	13,9	177 300	17,0	173 000	16,4	153 000	15,7	128 000	13,6
De 1 à moins de 4 ans	281 100	38,9	327 800	41,5	326 900	33,2	346 900	35,2	319 300	33,3	363 100	34,9	444 400	42,2	383 000	39,2	304 300	32,2
4 ans ou +	346 400	47,9	420 400	53,2	526 100	53,5	519 700	52,8	507 300	52,8	501 300	48,1	436 500	41,4	440 300	45,1	511 300	54,2
Ensemble 30-39 ans	722 700	100	790 200	100	983 900	100	984 200	100	960 200	100	1 041 700	100	1 054 000	100	976 300	100	943 600	100
Ménages de 40 ans ou + installés depuis :																		
Moins d'un an	90 900	4,0	43 300	1,8	96 900	4,0	104 200	4,1	124 500	4,5	138 100	4,8	158 600	5,2	133 900	4,0	114 900	3,1
De 1 à moins de 4 ans	333 900	14,7	349 500	14,4	294 100	12,1	303 900	12,0	338 200	12,2	327 600	11,5	410 300	13,5	370 400	11,1	354 800	9,6
4 ans ou +	1 843 800	81,3	2 041 600	83,9	2 033 600	83,9	2 127 100	83,9	2 308 100	83,3	2 392 500	83,7	2 478 600	81,3	2 818 300	84,8	3 244 200	87,4
Ensemble 40 ans ou +	2 268 600	100	2 434 300	100	2 424 500	100	2 535 300	100	2 770 900	100	2 858 300	100	3 047 500	100	3 322 600	100	3 714 000	100
Ensemble des ménages																		
Moins d'un an	390 900	10,9	190 000	4,9	446 900	10,9	490 700	11,5	491 600	11,3	558 400	12,3	562 300	11,9	485 800	9,9	392 600	7,7
De 1 à moins de 4 ans	930 400	25,9	1 084 600	28,2	976 800	23,8	997 900	23,4	968 200	22,2	979 900	21,7	1 175 500	24,9	1 052 000	21,5	877 700	17,1
4 ans ou +	2 274 500	63,3	2 573 500	66,9	2 685 400	65,4	2 768 700	65,0	2 905 400	66,6	2 984 500	66,0	2 988 700	63,2	3 353 000	68,6	3 851 700	75,2
Ensemble	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Avertissement sur les modalités des durées d'installation (en 1978, 1973 et 1984). En 1978, les modalités sont les suivantes : moins d'un an en millésime mais moins de 6 mois en période (contre moins d'un an en millésime et moins de 12 mois en période pour les autres enquêtes à compter de 1988), de 6 mois à moins de 3,5 ans (soit 3 ans comme pour les autres enquêtes à compter de 1988), et 3,5 ans ou plus (contre 4 ans ou plus pour les autres enquêtes à compter de 1988). Aux enquêtes de 1973 et 1984, les modalités des durées d'installation sont les suivantes : moins de 1 an en millésime et moins de 10 mois en période (contre moins d'un an en millésime et moins de 12 mois en période pour les autres enquêtes à compter de 1988), de 10 mois à moins de 3 ans et 10 mois (soit 3 ans comme pour les autres enquêtes à compter de 1988) et 3 ans et 10 mois ou plus (contre 4 ans ou plus pour les autres enquêtes à compter de 1988).

La détermination de la personne de référence au sein d'un ménage

Les recensements et les enquêtes Logement de l'Insee ont pour objectif de dénombrer et de décrire les logements et les ménages d'un territoire. Pour comparer les ménages entre eux ou entre plusieurs recensement (ou enquêtes), l'Insee a défini, au sein de chaque ménage, une personne dite « de référence » à laquelle on se réfère lorsque l'on décrit le ménage. Aussi, dans les recensements et les ENL, la notion de ménage et de logement se confondent.

La situation de la personne de référence sert donc à qualifier l'ensemble du ménage. Sa catégorie socioprofessionnelle, son niveau d'étude, son occupation principale, son type d'emploi, sa nationalité, son âge, son statut d'occupation font référence. Cette personne de référence au sein de chaque ménage bénéficie d'une description plus détaillée par rapport aux autres membres du ménage.

Cette personne est aussi celle qui détermine les liens familiaux entre tous les membres d'un même ménage, en fonction de sa situation familiale (vie en couple, famille monoparentale ou autre), de son sexe et de l'exercice d'une activité professionnelle.

La personne de référence est déterminée de la manière suivante :

Composition du ménage	La personne de référence est...	
Il existe un ou plusieurs couples mariés ou de fait, avec ou sans enfants	Un couple	Le conjoint masculin
	Plusieurs couples	Parmi les conjoints masculins, l'actif* le plus âgé ou, à défaut d'actif*, le plus âgé
A défaut de couple, il existe une famille monoparentale : une mère (ou père) sans conjoint avec des enfants célibataires de moins de 25 ans	Une famille monoparentale	La mère (ou le père) des enfants
	Plusieurs familles monoparentales	Parmi les pères ou mères, la personne active* la plus âgée ou, à défaut de personne active*, la personne la plus âgée.
A défaut de couple et à défaut de famille monoparentale	Toutes les personnes du logement sont considérées comme des personnes "isolées"	La personne active* la plus âgée ou, à défaut de personne active, la personne la plus âgée
Cas particuliers : les salariés logés chez l'employeur ne sont jamais retenus comme personne de référence, de même que les enfants de moins de 15 ans.		

* y compris les chômeurs.

²⁰ Soit, en 2013, un total de 464 500 ménages de moins de 30 ans et 3 714 000 ménages de 40 ans ou plus. En 1973, les jeunes ménages de 18 à 29 ans étaient au nombre de 604 500 et ceux de 40 ans ou plus de 2 268 600.

Avertissement : les effectifs de faible importance dans les enquêtes Logement

Pour fiabiliser les résultats, les analyses se sont appuyées sur les neuf dernières enquêtes Logement de l'Insee qui couvrent la période 1973-2013.

Le lecteur est aussi invité à faire attention aux effectifs de faible importance issus des enquêtes Logement. S'agissant d'enquêtes par échantillon, les marges d'erreur sont d'autant plus importantes que les effectifs pondérés sont faibles, ce qui peut rendre leur interprétation délicate notamment lorsque ces effectifs s'appuient sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 (ce qui correspond la plupart du temps à des effectifs pondérés inférieurs à 50 000). Néanmoins, ces effectifs ont été maintenus dans les tableaux pour satisfaire à leur cohérence comptable.

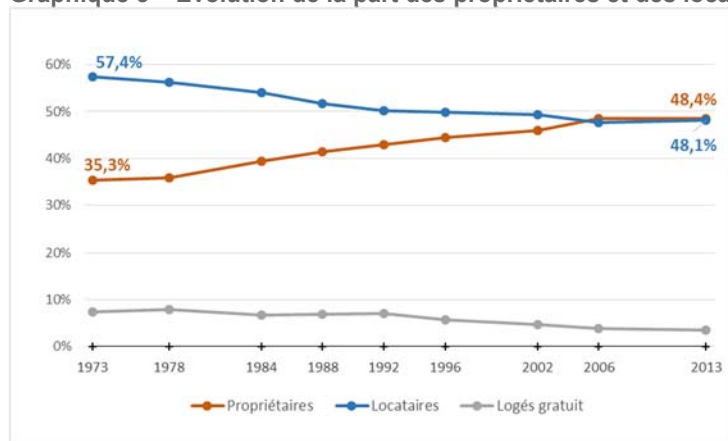
3. L'offre de logements s'est profondément modifiée en 40 ans, et son coût a fortement augmenté

3.1 Une croissance forte du parc au bénéfice de la propriété et du parc locatif social...

En l'espace de 40 ans, le parc francilien a connu une croissance importante. De 3 595 800 logements occupés en 1973, il en compte 5 122 000 en 2013, soit un gain de 42 % (+1 526 200 logements). Cette forte croissance s'est accompagnée aussi d'une profonde modification des statuts d'occupation.

Depuis le milieu des années 2000, en effet, les propriétaires sont devenus plus nombreux que les locataires. Le nombre de propriétaires a quasi doublé sur la période 1973-2013, passant de 1 268 600 à 2 481 000. Ils représentent maintenant près de la moitié des ménages franciliens (48 % contre 35 % en 1973). Cette croissance a été favorisée par les nombreux dispositifs et mesures fiscales mis en place au cours des quarante dernières années²¹.

Graphique 3 – Evolution de la part des propriétaires et des locataires entre 1973 et 2013

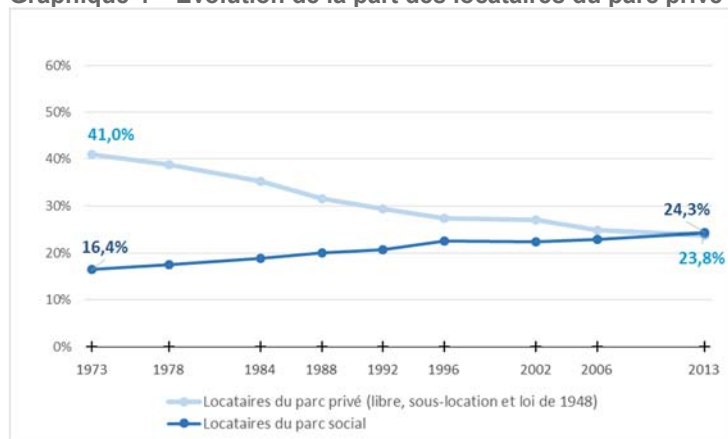


Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Dans le même temps, avec la disparition de 500 000 logements à bas loyers régis par la loi de 1948²², la part du parc locatif privé, qui était le parc le plus important dans les années 1970 (41 % du parc occupé), régresse fortement pour atteindre 23,8 % en 2013, soit une perte de 252 900 logements²³.

La progression du parc locatif social a néanmoins compensé une partie de ces disparitions puisqu'il représente 24,3 % des logements en 2013 contre 16 % 40 ans auparavant, soit une augmentation de 653 000 logements. Grâce à cette progression, sa part dans le parc principal est dorénavant supérieure à celle du parc locatif privé²⁴.

Graphique 4 – Evolution de la part des locataires du parc privé et du parc social entre 1973 et 2013



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

²¹ Comme les HLM accession, les prêts accession à la propriété (PAP), les prêts conventionnés (PC), les prêts à taux zéro (PTZ), ou les exonérations d'impôt sur le foncier bâti pour les constructions neuves...

²² Cette disparition progressive a été formalisée par la loi Méhaignerie de 1986.

²³ Cette perte de 252 900 logements est le solde entre la disparition de 506 200 logements de loi de 1948, et la création de 249 700 logements dans le secteur locatif libre et 3 600 logements meublés et sous-loués.

²⁴ La progression de ce parc est liée au renforcement du rôle de la Caisse des dépôts dans le financement du logement social, à la création de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC, encore dénommée « 1% Logement »).

Tableau 17 – Les ménages selon leur statut d'occupation entre 1973 et 2013

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Propriétaires	1 268 600	35,3	1 378 500	35,8	1 619 100	39,4	1 765 400	41,5	1 872 900	42,9	2 012 600	44,5	2 170 200	45,9	2 367 200	48,4	2 481 000	48,4
Locataires du parc social	591 300	16,4	672 000	17,5	773 400	18,8	856 800	20,1	905 900	20,8	1 019 400	22,5	1 062 600	22,5	1 119 000	22,9	1 244 300	24,3
Locataires du parc privé	1 473 200	41,0	1 494 700	38,8	1 444 700	35,2	1 342 800	31,5	1 282 400	29,4	1 234 000	27,3	1 271 000	26,9	1 213 500	24,8	1 220 300	23,8
dont secteur libre	768 400	21,4	932 100	24,2	1 030 400	25,1	1 026 900	24,1	1 015 000	23,3	1 050 400	23,2	1 127 300	23,9	1 055 900	21,6	1 018 000	19,9
dont secteur meublé	170 700	4,7	139 700	3,6	134 800	3,3	125 600	3,0	109 800	2,5	89 600	2,0	76 000	1,6	111 900	2,3	174 400	3,4
dont secteur loi de 1948	534 100	14,9	422 900	11,0	279 500	6,8	190 300	4,5	157 600	3,6	94 000	2,1	67 700	1,4	45 700	0,9	27 900	0,5
Logés gratuit	262 700	7,3	302 800	7,9	271 900	6,6	292 300	6,9	304 100	7,0	256 700	5,7	222 600	4,7	191 100	3,9	176 500	3,4
Ensemble	3 595 800	100	3 848 100	100	4 109 100	100	4 257 300	100	4 365 300	100	4 522 800	100	4 726 500	100	4 890 900	100	5 122 000	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

3.2 ... dans un contexte de forte hausse des coûts des logements

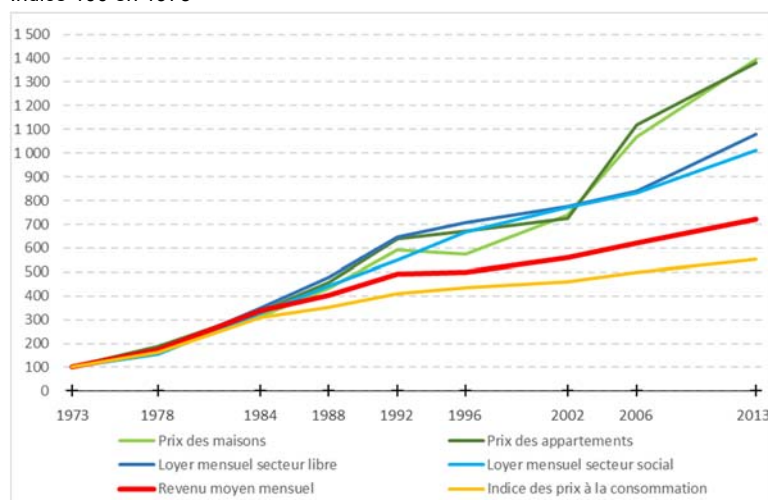
Parallèlement à ces modifications, le coût des logements s'est aussi considérablement renchéri vers les années 1990, puis au milieu des années 2000. L'évolution des prix et des loyers a été en effet largement supérieure aux revenus des ménages²⁵.

En 40 ans, alors que les revenus ont été multipliés par 7,2²⁶, les prix d'achat l'ont été par 13,9 pour les maisons²⁷ et 13,8 pour les appartements²⁸. Multipliés par 10,1 les loyers ont connu une évolution similaire, bien que moins forte²⁹. A noter que le parc social a été autant concerné par cette hausse que le secteur libre : les loyers ont respectivement été multipliés par 10,1 et 10,8 au cours de la période³⁰. Pour partie, ces hausses s'expliquent par l'amélioration de la qualité des logements.

L'ensemble de ces hausses, y compris celles des revenus, sont sensiblement plus élevées que celle de l'indice des prix à la consommation, qui a été multiplié par 5,5 sur la période.

Graphique 5 – Evolution des loyers et des revenus moyens mensuels, des prix des logements et de l'indice des prix à la consommation (IPC) entre 1973 et 2013

Indice 100 en 1973



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Lecture : entre 1973 et 2013, le revenu moyen mensuel est passé de l'indice 100 à l'indice 721. En valeur absolue, ce revenu est passé de 571 à 4 117 €/mois. Dans le même temps, le prix d'un appartement est passé de l'indice 100 (1973) à l'indice 1 381 (2013). En valeur absolue, le prix est passé de 20 902 € à 288 704 €.

²⁵ Voir également les travaux menés par Jacques Friggit sur les prix des logements sur le long terme, téléchargeables à l'adresse suivante : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>.

²⁶ Le revenu mensuel moyen s'élevait à 571 € en 1973, et à 4 117 € en 2013.

²⁷ 25 763 € en 1973 et 359 099 € en 2013.

²⁸ 20 902 € en 1973 et 288 704 € en 2013.

²⁹ 59,5 € en 1973 et 602 € en 2013 (il s'agit des loyers du parc social et du parc privé hors logements de la loi de 1948).

³⁰ 42 € en 1973 et 425 € en 2013 pour le parc social ; 75 € en 1973 et 813 € en 2013 pour le secteur libre

Le coût mensuel d'un logement en Île-de-France

Le coût mensuel d'un logement est déterminé par de nombreux facteurs. Parmi les principaux figurent : la taille, le type d'habitat (appartement ou maison), la localisation et le statut d'occupation (propriétaire –accédant ou non–, locataire dans le secteur privé –secteur libre ou meublé– ou le secteur social, occupation à titre gratuit). Jouent également : l'ancienneté d'occupation, la proximité des équipements, le standing, l'entretien, l'exposition, la vue, la réglementation, ou encore l'équilibre entre l'offre et la demande.

En Île-de-France, la hiérarchie du coût mensuel s'établit comme suit :

- les logements les plus chers sont ceux qui ont été achetés récemment (depuis moins de quatre ans par rapport à la date d'enquête) et dont les occupants remboursent les prêts qui ont servi à l'achat de leur bien. En 2013, les remboursements d'emprunts mensuels des ménages qui ont acheté récemment s'élèvent en moyenne à 1 321 €/mois (1 503 €/mois pour une maison de 112 m² et 1 142 €/mois pour un appartement de 63 m²). Pour ceux qui ont acheté depuis 15 ans ou plus, les montants moyens s'élèvent à 706 €/mois.
- en seconde position se classent les logements du secteur locatif libre, avec un loyer de 813 €/mois en 2013 pour 51 m², soit 15,9 €/m², puis les meublés avec 630 €/mois pour 32 m², soit 19,5 €/m² ;
- les logements les moins chers sont ceux qui relèvent du secteur locatif social. Leur loyer s'élève à 425 €/mois en 2013 pour 64 m², soit 6,6 €/m². Pour les enquêtes anciennes, on trouve également les logements relevant de l'ancien statut de la loi de 1948. Ce parc, important dans les années 1970-1980 (534 100 logements en 1973, soit près de 15 % du parc principal ; 190 300 logements en 1988), était caractérisé, du fait de la réglementation, par des loyers qui s'apparentaient à ceux du secteur social, d'où sa dénomination « parc social de fait ». A titre d'exemple, en 1973, le loyer moyen était de 36 €/mois dans le secteur de la loi de 1948 et de 42 €/mois dans le secteur social, contre 75 €/mois dans le secteur libre ; en 2002⁽¹⁾, ces loyers mensuels s'élevaient respectivement à 233 € et 323 €, contre 583 € dans le secteur libre.

Enfin, on trouve les logements dits gratuits (prêtés) et les logements occupés en propriété et dont les occupants ont fini de rembourser leurs emprunts.

(1) En 2006 et 2013, le parc de la loi de 1948 a quasiment disparu : il représente moins de 1 % du parc de résidences principales à ces deux dates.

3.3 L'accroissement du parc en propriété et du parc social n'a pas concerné les jeunes ménages

Les enquêtes Logement montrent en effet qu'à 40 années de distance, la répartition des statuts d'occupation au sein des jeunes ménages est restée stable, et a été peu affectée par les mouvements d'ampleur qui ont touché le parc de logements, contrairement à ce que l'on observe pour les autres tranches d'âge de la population.

Les jeunes ménages franciliens sont toujours aussi peu nombreux à être propriétaires, locataires du parc social ou occupants du parc gratuit : respectivement 12 % et 13 % de propriétaires en 1973 et 2013³¹, 20 % et 18 % de locataires du parc social³², et 9,9 % et 9,8 % d'occupants du parc gratuit³³.

Aussi, les jeunes ménages de 2013, à l'instar de ceux de 1973, sont toujours massivement logés dans le parc locatif privé : 58 % en 1973 et 60 % en 2013³⁴. Au sein de ce parc, ils occupent toujours en très grande partie les logements des secteurs libre et meublé (51 % en 1973 et 59,5 % en 2013)³⁵, qui affichent les loyers les plus élevés.

³¹ Soit 74 300 ménages propriétaires en 1973 et 59 900 en 2013.

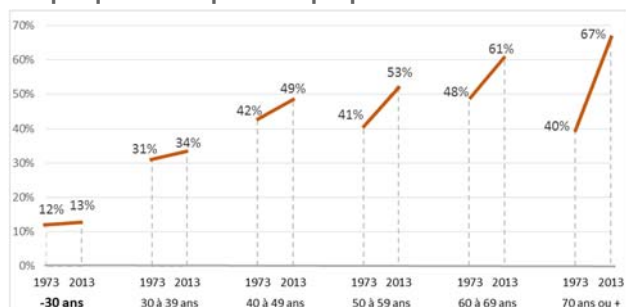
³² Soit 122 200 ménages locataires du parc social en 1973 et 81 900 en 2013.

³³ Soit 60 100 ménages logés gratuitement en 1973 et 45 600 en 2013.

³⁴ Soit 348 000 ménages locataires du secteur privé en 1973 et 277 100 en 2013.

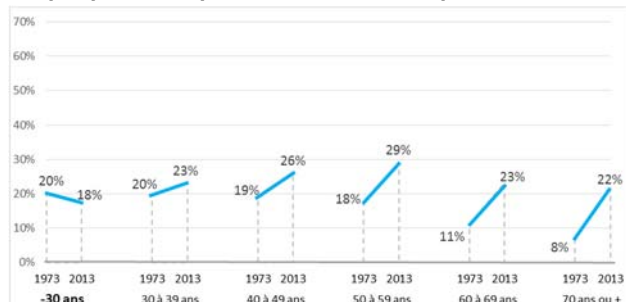
³⁵ Soit 309 500 ménages locataires des secteurs libre et meublé en 1973 et 276 300 en 2013.

Graphique 6 – La part des propriétaires en 1973 et 2013 selon l'âge de la personne de référence

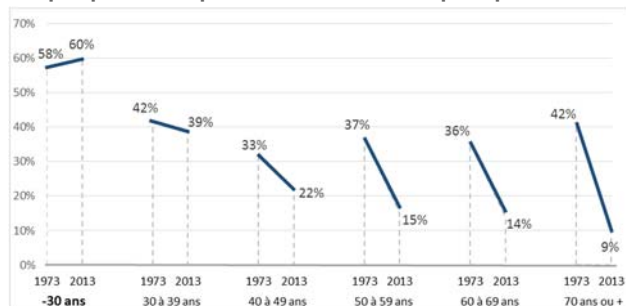


Lecture : parmi les ménages de moins de 30 ans, 12 % étaient propriétaires en 1973 et 13 % en 2013.

Graphique 7 – La part des locataires du parc social en 1973 et 2013 selon l'âge de la personne de référence

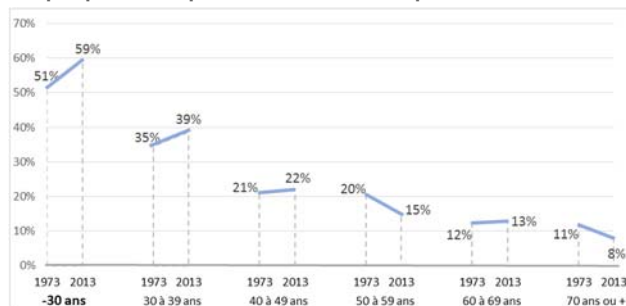


Graphique 8 – La part des locataires du parc privé* en 1973 et 2013 selon l'âge de la personne de référence

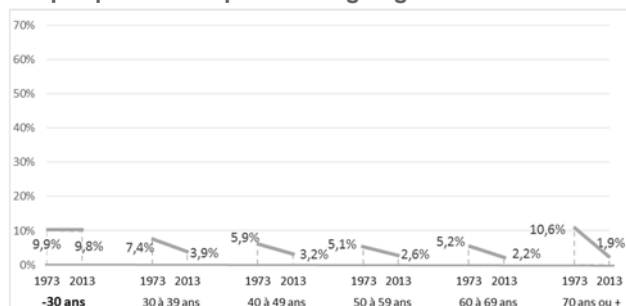


* Regroupe le secteur libre, les meublés et la loi de 1948.

Graphique 9 – La part des locataires du parc libre et meublé en 1973 et 2013 selon l'âge de la personne de référence



Graphique 10 – La part des logés gratuitement en 1973 et 2013 selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee, ENL 1973 et 2013.

En quarante ans, les changements de proportions de propriétaires ou de locataires du parc social ne sont sensibles que dans les tranches d'âge supérieures, et notamment à partir de 40 ans. La part des propriétaires est en effet passée pour ces derniers de 43 % en 1973 à 57 %³⁶ en 2013, et celle des locataires du parc social de 14 % à 25 %.

C'est aussi à partir de cette tranche d'âge que l'on assiste à la fonte des ménages logés dans le secteur locatif privé. Leur proportion est en effet passée de 36 % à 15,5 % entre 1973 et 2013³⁷, notamment en raison de la disparition des logements de la loi de 1948. Contrairement aux 18-29 ans, ces ménages de 40 ans ou plus y étaient en effet massivement logés : en 1973, parmi les 534 100 ménages habitant un logement de la loi de 1948, 443 600 étaient âgés de 40 ans ou plus, et seulement 38 400 avaient entre 18 et 29 ans. Jusqu'à la quasi-disparition de ce statut à la fin des années 2000, cette occupation constituait un réel avantage pour cette fraction plus âgée de la population, dans la mesure où les loyers étaient deux fois moins élevés que ceux du secteur libre, mais aussi inférieurs à ceux du secteur social (cf. supra, le coût mensuel d'un logement en Île-de-France). Ce sont en partie ces ménages, logés à des conditions avantageuses dans le parc locatif privé, qui ont profité de la croissance du parc en propriété et du parc social.

Le parc occupé gratuitement affiche quant à lui une part de 40 ans ou plus relativement proche aux deux dates : 57 % en 1973 (soit 149 300 ménages) et 53,5 % en 2013 (soit 94 300 ménages).

Tableau 18 – Les ménages selon leur statut d'occupation et l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages âgés de moins de 30 ans																		
Propriétaires	74 300	12,3	66 200	10,6	73 400	10,5	102 300	13,9	68 400	10,8	64 300	10,3	77 500	12,4	80 700	13,6	59 900	12,9
Locataires parc social	122 200	20,2	136 100	21,8	170 200	24,3	169 000	22,9	129 700	20,4	129 000	20,7	137 800	22,1	110 700	18,7	81 900	17,6
Locataires parc privé	348 000	57,6	366 300	58,7	385 700	55,0	370 700	50,2	350 100	55,2	344 300	55,3	349 300	55,9	347 300	58,7	277 100	59,7
dont secteur libre	235 300	38,9	281 300	45,1	303 100	43,3	302 600	41,0	291 200	45,9	288 600	46,3	315 500	50,5	280 100	47,3	188 200	40,5
dont secteur meublé	74 200	12,3	50 400	8,1	49 800	7,1	52 300	7,1	46 900	7,4	51 700	8,3	31 800	5,1	62 000	10,5	88 100	19,0
dont secteur loi de 1948	38 400	6,4	34 500	5,5	32 700	4,7	15 800	2,1	12 000	1,9	4 000	0,6	2 000	0,3	5 200	0,9	800	0,2
Logés gratuit	60 100	9,9	55 000	8,8	71 400	10,2	95 800	13,0	86 000	13,6	85 200	13,7	60 400	9,7	53 200	9,0	45 600	9,8
Ensemble moins de 30 ans	604 500	100	623 600	100	700 700	100	737 800	100	634 300	100	622 800	100	624 900	100	592 000	100	464 500	100
Ménages âgés de 30 à 39 ans																		
Propriétaires	225 700	31,2	247 000	31,3	336 000	34,1	343 200	34,9	352 700	36,7	396 700	38,1	374 600	35,5	381 900	39,1	317 800	33,7
Locataires parc social	141 600	19,6	148 200	18,8	203 000	20,6	229 900	23,4	226 600	23,6	278 700	26,8	272 600	25,9	249 800	25,6	220 700	23,4
Locataires parc privé	302 100	41,8	328 000	41,5	382 000	38,8	349 500	35,5	322 200	33,6	317 700	30,5	343 900	32,6	307 700	31,5	368 600	39,1
dont secteur libre	212 300	29,4	251 400	31,8	315 900	32,1	298 600	30,3	277 500	28,9	301 400	28,9	322 700	30,6	286 300	29,3	322 200	34,1
dont secteur meublé	37 700	5,2	37 100	4,7	30 800	3,1	24 200	2,5	23 100	2,4	11 700	1,1	14 800	1,4	20 200	2,1	42 900	4,5
dont secteur loi de 1948	52 000	7,2	39 500	5,0	35 300	3,6	26 700	2,7	21 700	2,3	4 500	0,4	6 300	0,6	1 200	0,1	3 500	0,4
Logés gratuit	53 300	7,4	67 000	8,5	62 800	6,4	61 600	6,3	58 700	6,1	48 500	4,7	62 900	6,0	36 900	3,8	36 500	3,9
Ensemble 30-39 ans	722 700	100	790 200	100	983 900	100	984 200	100	960 200	100	1 041 700	100	1 054 000	100	976 300	100	943 600	100
Ménages âgés de 40 ans ou plus																		
Propriétaires	968 700	42,7	1 065 300	43,8	1 209 700	49,9	1 319 800	52,1	1 451 800	52,4	1 551 500	54,3	1 718 200	56,4	1 904 600	57,3	2 103 300	56,6
Locataires parc social	327 500	14,4	387 700	15,9	400 200	16,5	457 800	18,1	549 700	19,8	611 700	21,4	652 300	21,4	758 500	22,8	941 700	25,4
Locataires parc privé	823 100	36,3	800 500	32,9	677 000	27,9	622 600	24,6	610 000	22,0	572 100	20,0	577 900	19,0	558 600	16,8	574 600	15,5
dont secteur libre	320 700	14,1	399 400	16,4	411 300	17,0	425 700	16,8	446 300	16,1	460 400	16,1	489 100	16,0	489 600	14,7	507 600	13,7
dont secteur meublé	58 800	2,6	52 200	2,1	54 100	2,2	49 100	1,9	39 800	1,4	26 200	0,9	29 400	1,0	29 700	0,9	43 400	1,2
dont secteur loi de 1948	443 600	19,6	348 900	14,3	211 500	8,7	147 800	5,8	123 900	4,5	85 500	3,0	59 400	1,9	39 300	1,2	23 500	0,6
Logés gratuit	149 300	6,6	180 900	7,4	137 700	5,7	134 900	5,3	159 300	5,7	123 000	4,3	99 300	3,3	101 000	3,0	94 300	2,5
Ensemble 40 ans ou plus	2 268 600	100	2 434 300	100	2 424 500	100	2 535 300	100	2 770 900	100	2 858 300	100	3 047 500	100	3 322 600	100	3 714 000	100

Source : Insee, ENL 1973 et 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Tableaux complémentaires en annexe 6, pages 49 à 51.

³⁶ Ces ménages plus âgés ont aussi emprunté à des périodes où l'inflation, sensiblement plus élevée que celle constatée sur la période récente, générait des hausses importantes de salaires qui réduisaient d'autant la part du revenu consacrée aux remboursements d'emprunts (ces derniers demeurant inchangés). Pour les emprunteurs de ces dernières années, cet avantage a disparu malgré les taux d'intérêts peu élevés.

³⁷ Soit 823 100 ménages en 1973 et 574 600 en 2013.

Le statut d'occupation des logements selon les enquêtes Logement de l'Insee

Le statut d'occupation définit l'occupation des logements du parc principal au regard du droit de la propriété.

Propriétaires

Il s'agit des ménages propriétaires de leur résidence principale, y compris les accédants à la propriété (cf. ci-dessous).

Propriétaires accédants : il s'agit des propriétaires occupants qui, pour l'achat de leur résidence principale, ont au moins un emprunt en cours de remboursement durant le mois précédant l'enquête.

Propriétaires non-accédants : ce sont les propriétaires occupants qui, soit n'ont jamais emprunté pour acquérir leur logement (achat au comptant, héritage ou dons), soit ont fini de rembourser, à la date d'enquête, les emprunts contractés.

Locataires, sous-locataires

Il s'agit des ménages acquittant un loyer à un propriétaire, avec ou sans bail. NB : le paiement des charges, seul, ne constitue pas un loyer.

Un sous-locataire est locataire d'un locataire. Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

Logés gratuitement

Ce sont les ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges.

Les secteurs locatifs selon les enquêtes Logement de l'Insee

Secteur social

Un logement fait partie du secteur social lorsque son loyer suit la législation HLM.

Secteur privé

Ce secteur regroupe :

- Le secteur libre

Le secteur locatif libre est défini par la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 favorisant l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, modifiée par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et celle du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Il s'agit des logements loués vides hors secteurs des meublés, des hôtels et de la loi de 1948, dont les propriétaires sont soit des particuliers (qui possèdent 88 % de ce parc), soit des sociétés ou organismes privés (banques, assurances ou autres).

- Le secteur des meublés et des hôtels

Les logements loués meublés sont soumis à l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH), tandis que les hôtels meublés relèvent de la loi du 27/06/1973 relative à l'hébergement collectif.

- La loi de 1948

Cette loi réglementait les loyers d'une partie des logements du secteur privé achevés avant sa promulgation. C'est la loi Méhaignerie de 1986 qui a formalisé la fin progressive de cette catégorie juridique de loyers, en la transformant en baux libres, mais aussi en mettant fin à la garantie du maintien dans les lieux.

La notion de parc « social de fait »

Ce parc regroupe des logements anciens de petite taille et de qualité moyenne, voire médiocre, occupés par des ménages modestes ou pauvres. On trouve dans cette catégorie une partie des logements du secteur libre, une partie de ceux des secteurs de la sous-location, des meublés et des hôtels, et les logements relevant de la loi de 1948. Ce parc privé à bas loyers supplée, de fait, au manque d'offre de logements sociaux publics.

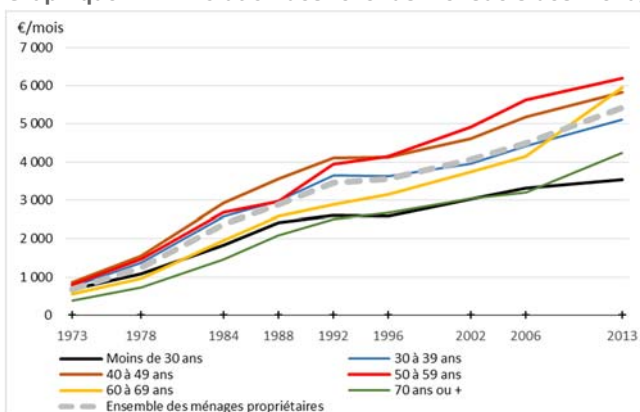
4. Leurs faibles ressources, ainsi que le manque d'offre dans le parc social pénalisent fortement les jeunes ménages

Les obstacles rencontrés par les jeunes ménages pour accéder à la propriété ou pour bénéficier d'un logement social sont de plusieurs ordres et de nature différente.

4.1 Dans le domaine de l'accession, les jeunes ont pâti de la faible progression de leurs ressources et de la hausse des prix des logements

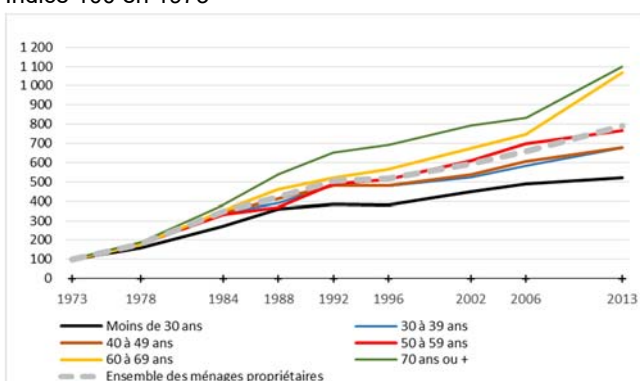
Dans le domaine de l'accession, le creusement de l'écart entre jeunes et ménages plus âgés s'explique tout d'abord par l'évolution moindre de leurs ressources. En 1973, les jeunes ménages propriétaires avaient des revenus très proches du revenu de l'ensemble des propriétaires : 675 € contre 685 €, soit - 1,5 % ; quarante ans plus tard, leurs revenus ont nettement décroché : ils gagnent 3 530 € contre 5 424 € pour l'ensemble des propriétaires, soit - 35 %. Ce décrochage s'explique en partie par la plus forte proportion de personnes seules qui sont propriétaires (y compris chez les moins de 30 ans), mais également par la croissance plus rapide des revenus des générations plus âgées, notamment les 50 ans ou plus.

Graphique 11 – Evolution des revenus mensuels des ménages propriétaires selon leur âge entre 1973 et 2013



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Graphique 12 – Evolution des revenus mensuels des ménages propriétaires selon leur âge entre 1973 et 2013
Indice 100 en 1973



Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Lecture : entre 1973 et 2013, le revenu mensuel de la série « Ensemble des ménages propriétaires » est passé de l'indice 100 à l'indice 792. En valeur absolue, ce revenu est passé de 685 à 5 424 €/mois.

Autre facteur aggravant pour cette jeune génération, la très forte hausse du coût des logements sur la période. Entre 1973 et 2013, les jeunes ménages, comme l'ensemble des accédants, ont vu en effet les prix des logements augmenter deux fois plus vite que leurs ressources³⁸.

Si les jeunes qui ont accédé récemment (moins de quatre ans) bénéficient toujours d'un apport, la hausse des prix des logements a eu pour conséquence de réduire fortement le poids de leur épargne. De 35 % du

³⁸ Entre 1973 et 2013, le revenu des jeunes ménages accédants récents (moins de 4 ans) a été multiplié par 5,0 et le prix de leur logement par 11,3, soit un rapport de 2,26 (11,3/5,0). Pour l'ensemble des accédants récents, les revenus ont été multipliés par 6,5 et les prix des logements par 14,1, soit un rapport de 2,17 (14,1/6,5).

coût du logement en 1973, elle n'en représente plus que 21,5 % en 2013, alors que pour l'ensemble des accédants récents, sa part est restée quasiment inchangée (40 % en 1973 contre 37 % en 2013). Les jeunes ménages ont donc beaucoup plus recouru à l'emprunt, et ont été dans l'obligation d'étaler dans le temps leurs remboursements : la durée d'endettement a d'ailleurs plus augmenté pour les jeunes accédants récents (de 16,3 ans à 23,3 ans) que pour l'ensemble des accédants (de 15,8 ans à 20,4 ans). Cette progression est surtout sensible à partir des années 2000³⁹.

Conséquence, la part des jeunes parmi les accédants récents s'est réduite. Entre 1973 et la fin des années 1980, ils représentaient 20 % des accédants récents. Depuis les années 1990, leur part a régulièrement baissée pour atteindre 12 % de ceux-ci en 2013. Cette situation explique qu'entre 1973 et 2013, l'offre de petits logements (1-2 pièces) en accession, plutôt recherchés par les ménages de petite taille qui sont très majoritaires chez les moins de 30 ans, s'est peu développée.

Tableau 19 – Les logements achetés récemment (quatre dernières années) selon l'âge de la PR entre 1973 et 2013

Age de la PR	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Moins de 30 ans	54 200	20,0	43 200	20,7	50 000	20,5	69 200	22,3	48 200	16,3	38 700	12,8	53 000	12,6	60 400	14,5	36 900	11,6
30-39 ans	104 500	38,5	81 700	39,2	113 800	46,7	134 800	43,5	137 400	46,6	165 300	54,6	178 000	42,5	195 200	46,9	134 100	42,1
40 ans ou plus	112 600	41,5	83 200	40,0	80 100	32,8	105 700	34,1	109 300	37,1	98 600	32,6	188 300	44,9	160 500	38,6	147 800	46,4
Ensemble	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Tableau 20 – Les logements achetés récemment (quatre dernières années) selon le nombre de pièce entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
1 pièce	8 000	2,9	7 500	3,6	5 600	2,3	12 300	4,0	16 500	5,6	11 000	3,6	7 400	1,8	10 400	2,5	12 700	4,0
2 pièces	27 600	10,2	22 400	10,8	33 300	13,7	47 500	15,3	33 200	11,3	51 100	16,9	62 700	15,0	61 900	14,9	41 300	13,0
3 pièces	79 500	29,3	54 600	26,2	58 400	23,9	63 200	20,4	70 500	23,9	58 500	19,3	100 700	24,0	112 500	27,0	75 700	23,7
4 pièces	73 300	27,0	57 300	27,5	70 800	29,0	82 700	26,7	78 500	26,6	89 100	29,4	90 000	21,5	93 900	22,6	81 500	25,6
5 pièces ou +	82 900	30,6	66 500	31,9	75 900	31,1	104 000	33,6	96 200	32,6	92 900	30,7	158 500	37,8	137 500	33,0	107 600	33,8
Ensemble	271 200	100	208 200	100	243 900	100	309 700	100	294 900	100	302 600	100	419 300	100	416 200	100	318 800	100

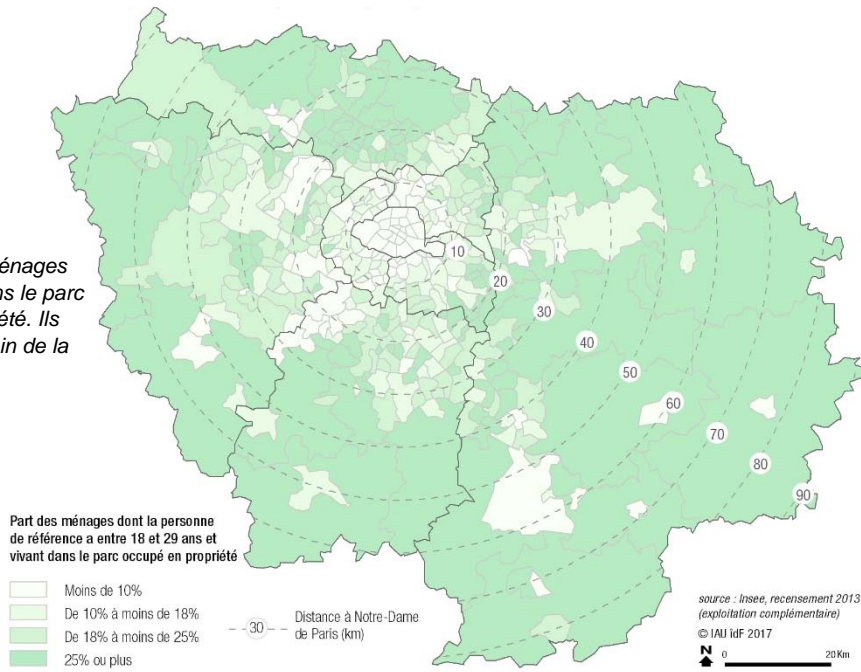
Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

³⁹ Les statistiques concernant les jeunes ménages ayant accédé récemment en 2013 sont établies sur un faible nombre d'enquêtes (48). Toutefois, ces valeurs étant cohérentes avec celles observées en 2006 qui s'appuient sur un nombre suffisant d'enquêtes, elles ont été maintenues dans le texte. En 2006, la part de l'apport des jeunes accédants récents représentait 15 % du coût du logement, contre 39 % pour l'ensemble des accédants récents ; et la durée d'endettement atteint 19,9 ans pour les jeunes accédants récents contre 17,6 ans pour l'ensemble des accédants récents.

Les jeunes ménages franciliens vivant dans le parc occupé en propriété

Peu de jeunes ménages (13 %) vivent dans le parc occupé en propriété. Ils achètent plutôt loin de la zone dense.



4.2 Dans le parc social, les jeunes pâtissent de la structure du parc et de sa faible rotation

La faible proportion de jeunes ménages dans le parc social est consécutive, pour une part, à la rareté des studios et, dans une moindre mesure, des deux pièces. En 1973 comme en 2013, les studios, plus particulièrement destinés aux ménages de petite taille que sont les jeunes, ne représentent respectivement que 4,6 % et 8,5 % du parc social francilien, soit respectivement 26 900 et 105 900 logements. Les deux pièces, bien que plus nombreux, restent aussi minoritaires : 18 % en 1973 et 22 % en 2013, soit respectivement 104 400 et 268 900 logements.

Si l'on note que la part des petits logements s'accroît dans le temps, leur progression en volume reste cependant nettement inférieure à celle des grands logements : au cours des 40 dernières années, on comptabilise 79 000 logements supplémentaires pour les studios et 164 500 pour les deux pièces, loin des 409 500 nouveaux logements comptabilisés pour les trois pièces ou plus.

Cette offre faible de petits logements (1-2 pièces) résulte en grande partie des politiques publiques du logement social mises en place depuis la création de ce parc à la fin du XIX^{ème} siècle : les logements sociaux étaient avant tout destinés aux familles. Peu de financements ont donc été orientés vers la construction de petits logements pour accueillir les jeunes ménages n'ayant pas encore d'enfants.

Tableau 21 – Les logements du parc social selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
1 pièce	26 900	4,5	42 200	6,3	41 800	5,4	45 500	5,3	51 500	5,7	59 500	5,8	78 600	7,4	90 000	8,0	105 900	8,5
2 pièces	104 400	17,7	108 800	16,2	144 700	18,7	155 300	18,1	201 100	22,2	217 200	21,3	212 600	20,0	240 700	21,5	268 900	21,6
3 pièces	232 800	39,4	272 200	40,5	305 000	39,4	330 800	38,6	332 600	36,7	381 200	37,4	401 600	37,8	430 300	38,5	478 000	38,4
4 pièces	172 000	29,1	178 200	26,5	212 400	27,5	247 500	28,9	249 200	27,5	264 600	26,0	282 900	26,6	284 200	25,4	303 800	24,4
5 pièces ou +	55 300	9,4	70 500	10,5	69 400	9,0	77 700	9,1	71 600	7,9	96 900	9,5	86 900	8,2	73 800	6,6	87 800	7,1
Ensemble	591 300	100	672 000	100	773 400	100	856 800	100	905 900	100	1 019 400	100	1 062 600	100	1 119 000	100	1 244 300	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Toutefois, le manque d'offre n'explique pas tout. Il se combine en effet avec la faiblesse de la rotation. L'absence d'alternative à ce parc depuis les années 1990 (le parc occupé en propriété ou le secteur locatif privé sont devenus trop chers pour les ménages modestes), maintient sur place une grande partie des occupants. La durée moyenne d'installation est passée en effet de 8,3 ans en 1984 à 14,5 années en 2013, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (17,9 ans) et s'éloignant de celle du secteur locatif libre (7,5 ans). Le parc social est ainsi devenu un parc d'installation durable. Les logements libérés à la faveur d'une évolution du parcours résidentiel des occupants (y compris les studios) sont donc peu nombreux.

Au final, la faiblesse des effectifs des studios et des deux pièces, combinée à leur faible rotation, aboutit à une offre annuelle extrêmement basse : 35 600 logements (10 800 studios et 24 800 deux pièces⁴⁰), un volume sans rapport avec les 149 700 jeunes ménages qui s'installent chaque année en Île-de-France (données pour l'année 2013), et dont 106 000 sont éligibles à un logement social⁴¹.

Cette situation de déséquilibre est confirmée par le nombre de jeunes ménages candidats à l'occupation d'un petit logement dans le parc social : au 1^{er} janvier 2015, on en dénombre près de 83 700 (35 000 pour un studio et 48 700 pour un deux pièces⁴²).

⁴⁰ Source : Driea, RPLS 2014 (données au 1^{er} janvier 2014) – traitements IAU.

⁴¹ Selon l'ENL2013, parmi les 149 700 jeunes ménages installés depuis moins d'un an dans la région, 121 300 se sont dirigés vers le parc locatif, dont 82 % dans le secteur privé. Parmi ces 121 300 ménages, 87 % sont éligibles à un logement social classique de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), soit 106 000.

⁴² Source : Drihl, SNE – extraction au 1^{er} janvier 2015.

Tableau 22 – Les emménagements récents (quatre dernières années) dans le parc social selon l'âge de la personne de référence et le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social																		
Ménages de moins de 30 ans																		
1-2 pièces	32 200	53,6	25 600	40,9	45 800	57,6	50 700	56,2	48 700	46,1	57 300	43,2	50 900	39,7	39 600	33,6	36 300	38,7
3 pièces ou +	69 200	36,8	74 800	42,2	85 600	39,4	86 900	37,2	50 500	27,2	55 600	24,0	63 100	23,8	40 100	19,9	20 100	12,9
Ensemble	101 400	40,8	100 400	41,8	131 400	44,2	137 700	42,6	99 200	34,0	112 900	31,0	114 000	29,0	79 800	25,0	56 400	22,6
Ensemble des ménages																		
1 pièce	14 900	6,0	19 700	8,2	16 700	5,6	21 900	6,8	23 800	8,2	28 700	7,9	39 700	10,1	30 200	9,5	30 000	12,0
2 pièces	45 200	18,2	42 900	17,9	62 800	21,1	68 300	21,1	81 900	28,1	104 000	28,5	88 500	22,5	87 600	27,5	63 900	25,6
3 pièces ou +	188 200	75,8	177 400	73,9	217 500	73,2	233 400	72,1	185 900	63,8	231 600	63,6	264 600	67,4	201 100	63,1	155 300	62,3
Ensemble	248 300	100	240 000	100	297 000	100	323 600	100	291 600	100	364 300	100	392 800	100	318 900	100	249 300	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

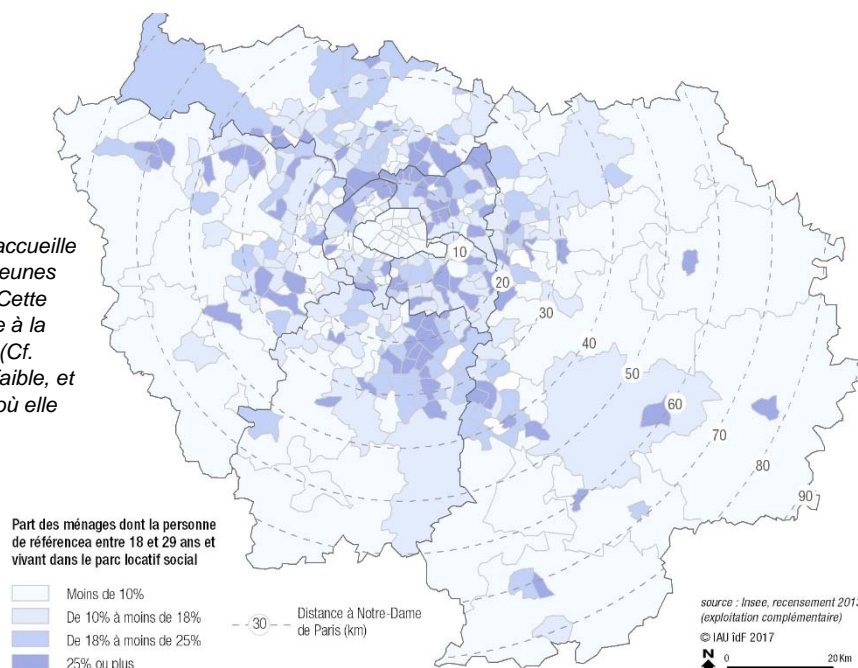
Lecture : Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social (1-2 pièces) : 53,5 % = 32 150 / (14 887 + 45 192).

Ensemble des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social (1 pièce) : 6,0 % = 14 887 / 248 290.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Les jeunes ménages franciliens vivant dans le parc locatif social

Le parc locatif social accueille seulement 18 % des jeunes ménages franciliens. Cette proportion est très liée à la rotation dans ce parc (Cf. Paris où elle est très faible, et la Seine-Saint-Denis où elle est plus élevée).



Tableaux complémentaires en annexe 7, page 52.

L'occupation des logements de petite taille dans le parc social

Une des particularités du parc des petits logements sociaux est que celui-ci est occupé pour une grande part par des ménages de 40 ans ou plus, un phénomène que l'on observe tout au long de la période étudiée. Ainsi, en 1973, 65 % des studios et 58 % des deux pièces étaient occupés par des ménages de 40 ans ou plus ; en 2013, ces proportions sont respectivement de 59 % et 70 %. A titre de comparaison, dans le secteur libre et meublé, ces ménages représentaient 31 % des occupants des studios et 35,5 % des deux pièces en 1973, et respectivement 34 % et 43 % en 2013.

Cette occupation importante des ménages de 40 ans ou plus réduit donc d'autant le nombre de petits logements qui peuvent être mis à disposition des jeunes ménages.

4.3 Faute d'alternative dans le parc en accession et dans le parc social, les jeunes ménages se logent toujours massivement dans le secteur locatif privé

En raison de revenu et d'épargne insuffisants pour accéder à la propriété et faute d'offre dans le secteur social, les jeunes ménages sont donc toujours massivement logés dans le secteur locatif privé, et notamment, au sein de ce secteur, dans les logements des parcs libre et meublé (hors logements de la loi de 1948)⁴³, soit 276 300 en 2013 (cf. tableau 12)⁴⁴. Plus de huit installations sur dix des jeunes dans ce parc ont lieu dans des petits logements (52 % dans un studio et 30 % dans un deux pièces).

Tableau 23 – Les logements du parc locatif privé selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
1 pièce	358 000	24,3	375 000	25,1	357 300	24,7	336 200	25,0	331 900	25,9	328 300	26,6	335 000	26,4	372 000	30,7	364 200	29,8
2 pièces	462 800	31,4	460 200	30,8	448 800	31,1	409 900	30,5	393 500	30,7	384 800	31,2	395 600	31,1	400 200	33,0	425 900	34,9
3 pièces	377 600	25,6	346 500	23,2	341 600	23,6	314 800	23,4	315 400	24,6	284 800	23,1	326 400	25,7	260 000	21,4	249 900	20,5
4 pièces	186 100	12,6	200 300	13,4	187 200	13,0	174 100	13,0	138 900	10,8	149 900	12,1	134 200	10,6	103 900	8,6	112 900	9,3
5 pièces ou +	88 800	6,0	112 700	7,5	109 800	7,6	107 900	8,0	102 700	8,0	86 200	7,0	79 800	6,3	77 500	6,4	67 400	5,5
Ensemble	1 473 200	100	1 494 700	100	1 444 700	100	1 342 800	100	1 282 400	100	1 234 000	100	1 271 000	100	1 213 500	100	1 220 300	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Or les loyers hors charges du secteur privé (parc libre et meublé, hors loi de 1948) sont particulièrement élevés⁴⁵. En 2013, ils s'élèvent à 786 € par mois, c'est 85 % de plus que ceux observés dans le secteur social (425 € par mois).

Cette cherté tient à la réglementation moins contraignante des loyers du secteur libre (tant en niveau que pour leur réévaluation⁴⁶), à la mobilité qui est particulièrement élevée (favorisant le réajustement des loyers), mais aussi à la concentration de ces logements dans le centre de l'agglomération (à l'inverse du secteur social et surtout de l'occupation en propriété), notamment à Paris où persiste un déséquilibre marqué entre l'offre et de la demande.

Les écarts de prix avec le secteur social sont donc importants. Pour un studio du secteur libre et meublé, le coût moyen est de 540 € par mois contre 309 € dans le parc social (soit 75 % de plus) ; pour un deux pièces, leur loyer s'élève respectivement à 714 € par mois contre 358 € (soit 99 % de plus). Ce différentiel est même plus élevé si l'on intègre la surface du logement : louer un studio dans le parc libre et meublé revient à 22,0 €/m², contre 9,9 €/m² dans le parc social (+ 122 %) ; et un deux pièces coûte 17,5 €/m² contre 7,5 €/m² dans le parc social (+ 133 %).

Comme ces loyers, déjà élevés, ont augmenté plus vite que les revenus des jeunes ménages (entre 1973 et 2013, les loyers dans le secteur libre et meublé ont été multipliés par 10,2 contre 3,8 pour les revenus de ses occupants), les taux d'effort ont mécaniquement progressé, et ce de manière sensible. Les jeunes ménages consacrent ainsi 26,2 % de leur revenu au paiement du loyer dans le secteur libre et meublé (hors charges mais aides au logement incluses), c'est deux fois plus qu'en 1973 (13,1 %)⁴⁷ ou que dans le parc social de 2013 (12,5 %)⁴⁸.

Ces éléments montrent que la généralisation des aides au logement à tous les ménages sous la seule condition de ressources opérée entre 1973 et 2013 (parmi les jeunes ménages, 4,3 % étaient bénéficiaires des aides en 1973 et 38 % en 2013), n'a pas contenu la hausse du coût du logement dans le parc locatif libre et meublé. On peut penser même qu'elle y a contribué.

La cherté des loyers de ces petits logements dans le secteur libre et meublé n'est pas sans conséquence pour certains jeunes aux ressources modestes. Ainsi, en 2013, ce sont près de 52 600 jeunes non étudiants

⁴³ En 2013, il n'y a plus aucun jeune ménage logé dans le parc à bas loyers de la loi de 1948. Rappelons qu'en 1973 les jeunes logés dans ce parc étaient déjà très peu nombreux (38 400, soit 6,4 % des 604 500 jeunes ménages).

⁴⁴ Ce constat est encore plus marqué pour les étudiants. En 1973, 64,5 % d'entre eux (contre 51 % pour l'ensemble des ménages) étaient logés dans ce parc, ils sont 81 % en 2013 (contre 59,5 % pour l'ensemble des ménages).

⁴⁵ En raison notamment de la disparition des logements de la loi de 1948. Ce niveau élevé des loyers résulte aussi en partie de l'amélioration de la qualité des logements dans ce secteur.

⁴⁶ Le dispositif d'encadrement des loyers date de 2015 (décret 2015-650), et n'est donc pas en vigueur en 2013.

⁴⁷ 26,2 % = 703 € (loyer) – 61 € (aide au logement), soit un loyer de 642 € (aide au logement déduite) pour un revenu moyen de 2 447 € en 2013 ; 13,1 % = 66 € (loyer) – 1 € (aide au logement), soit un loyer de 65 € (aide au logement déduite) pour un revenu moyen de 498 € en 1973. A noter que ces taux d'effort aux deux dates sont comparables aux taux d'effort nets moyens acquittés par l'ensemble des ménages du secteur libre et meublé (respectivement 23,3 % en 2013 et 12,3 % en 1973).

⁴⁸ Pour les jeunes ménages installés depuis moins d'un an (en 2013), le taux d'effort net dans le secteur libre et meublé atteint 30,2 % (contre 15,2 % en 1973), et celui dans le parc social s'élève à 12,3 %.

de 25 à 29 ans qui sont restés chez leurs parents, faute de moyens financiers suffisants pour acquitter un loyer⁴⁹.

Tableau 24 – Les emménagements récents (moins d'un an) dans le parc locatif libre et meublé selon l'âge de la personne de référence et le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé																		
Ménages de moins de 30 ans																		
1 pièce	64 700	75,3	25 600	61,2	56 200	73,9	64 100	74,5	70 100	73,2	77 500	76,7	68 900	72,1	55 500	62,0	54 900	69,3
2 pièces	33 300	69,4	31 500	78,0	43 300	63,7	61 400	69,9	53 600	62,2	52 200	54,3	50 600	61,9	54 800	65,3	27 100	42,0
3 pièces ou +	30 400	41,6	12 900	38,4	27 300	34,1	33 800	44,4	30 900	35,2	26 600	26,5	24 200	29,0	21 500	33,5	17 200	28,0
Ensemble	128 500	62,0	70 000	60,4	126 800	56,6	159 300	63,7	154 600	57,3	156 200	52,5	143 600	55,1	131 800	55,5	99 200	48,4
Ensemble des ménages																		
1 pièce	85 900	41,5	41 800	36,1	76 000	33,9	86 000	34,4	95 800	35,5	101 100	33,9	95 500	36,6	89 500	37,7	79 200	38,6
2 pièces	48 000	23,2	40 400	34,9	68 000	30,4	87 800	35,1	86 200	31,9	96 200	32,3	81 700	31,4	83 900	35,3	64 600	31,5
3 pièces ou +	73 100	35,3	33 600	29,0	80 000	35,7	76 100	30,4	87 900	32,6	100 500	33,7	83 400	32,0	64 100	27,0	61 400	29,9
Ensemble	207 100	100	115 800	100	223 900	100	250 000	100	269 900	100	297 800	100	260 600	100	237 500	100	205 100	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 75,3 % = 64 716 / 85 913.

Ensemble des ménages ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 41,5 % = 85 913 / 207 061.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

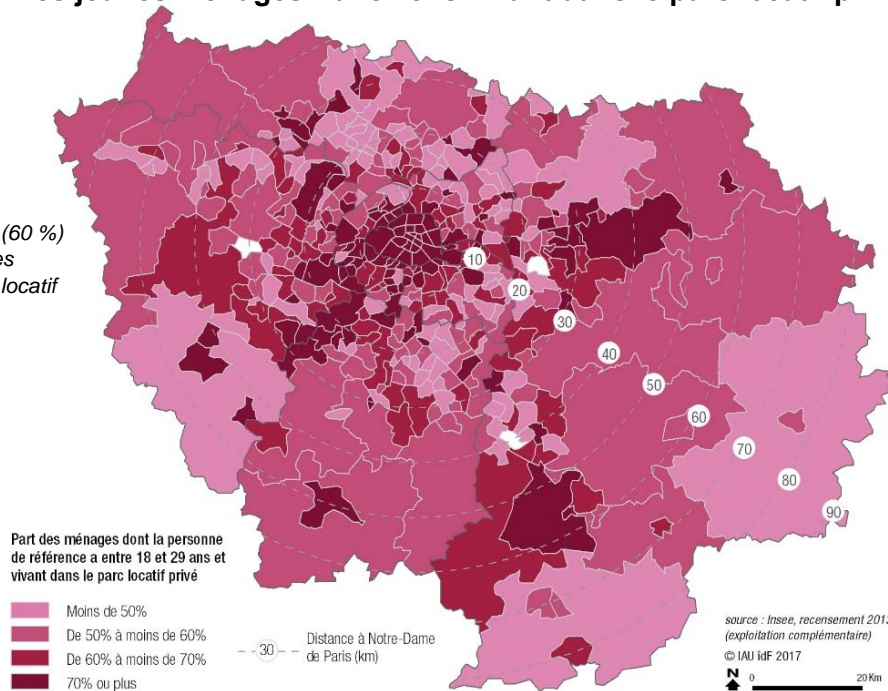
Le parc locatif privé, parc privilégié pour l'accueil des jeunes ménages

Entre 1973 et 2013, le parc locatif privé a perdu près de 252 900 unités, passant de 1 473 200 à 1 220 300 logements. Malgré cette baisse, il offre toujours un nombre comparable de petits logements (une et deux pièces) : 820 800 en 1973 et 790 100 en 2013. En proportion, ces petits logements pèsent donc sensiblement plus en 2013 qu'en 1973 : 65 %⁽¹⁾ contre 56 %. Pour les logements occupés par les moins de 30 ans, cette proportion est encore plus nette : 82 %⁽²⁾ en 2013 contre 72 % en 1973.

(1) 30 % de studios et 35 % de deux pièces en 2013 contre 24 % de studios et 31 % de deux pièces en 1973.
 (2) 52 % de studios et 30 % de deux pièces en 2013 contre 40 % de studios et 32,5 % de deux pièces en 1973.

Les jeunes ménages franciliens vivant dans le parc locatif privé

La grande majorité (60 %) des jeunes ménages vivent dans le parc locatif privé.



Tableaux complémentaires en annexe 8, pages 53 à 54.

⁴⁹ Plus précisément, pour une moitié des 25-29 ans qui sont restés ou revenus chez leurs parents, il s'agit de jeunes ayant connu une rupture familiale ou une perte d'emploi, et pour une autre moitié, il s'agit de jeunes qui manquent de moyens financiers suffisants pour acquitter un loyer.

4.4 Le parc gratuit, un parc de plus en plus résiduel

Le parc gratuit constitue, aux côtés du parc occupé en propriété et du parc locatif (privé et social), le troisième segment de l'offre de logements à disposition des ménages⁵⁰. Or, entre 1973 et 2013, le parc gratuit a connu une fonte de ses effectifs, passés en 40 ans de 262 700 à 176 500 logements, soit une perte de 86 200 unités, au détriment notamment des logements de fonction (- 50 600 logements). Le parc gratuit ne représente plus en 2013 que 3,4 % du parc de résidences principales, contre 7,3 % en 1973.

Tableau 25 – Le nombre de logements du parc gratuit selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
1 pièce	51 300	19,5	55 500	18,3	53 700	19,7	62 200	21,3	62 800	20,7	39 700	15,5	45 200	20,3	40 300	21,1	34 300	19,4
2 pièces	78 800	30,0	82 600	27,3	79 600	29,3	84 500	28,9	70 100	23,1	64 600	25,2	53 800	24,2	43 600	22,8	50 700	28,7
3 pièces	71 000	27,0	75 100	24,8	61 100	22,5	61 700	21,1	78 900	25,9	75 900	29,6	49 100	22,1	47 500	24,9	49 300	27,9
4 pièces	41 300	15,7	47 100	15,6	52 200	19,2	53 800	18,4	55 700	18,3	47 900	18,7	49 100	22,1	35 100	18,4	31 200	17,7
5 pièces ou +	20 300	7,7	42 500	14,0	25 300	9,3	30 200	10,3	36 600	12,0	28 700	11,2	25 400	11,4	24 600	12,9	11 000	6,2
Ensemble	262 700	100	302 800	100	271 900	100	292 300	100	304 100	100	256 700	100	222 600	100	191 100	100	176 500	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Résiduel dans le parc principal, le parc gratuit l'est également pour les jeunes ménages, puisque seuls 10 % d'entre eux y sont logés, soit 45 600 en 2013 contre 60 100 en 1973. Selon l'ENL 2013, l'offre annuelle du parc gratuit est d'environ 28 300 logements dont la moitié en direction des ménages de moins de 30 ans.

Tableau 26 – Les emménagements récents (quatre dernières années) dans le parc gratuit selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc gratuit																		
1 pièce	30 300	59,1	23 900	43,1	27 700	51,6	33 000	53,1	38 500	61,3	18 500	46,6	25 400	56,2	17 900	44,4	19 600	57,1
2 pièces	31 500	40,0	28 300	34,3	37 600	47,2	38 100	45,1	35 400	50,5	25 000	38,7	24 400	45,4	24 600	56,4	20 900	41,2
3 pièces ou +	46 800	35,3	45 600	27,7	44 600	32,2	66 000	45,3	66 300	38,7	58 500	38,4	46 700	37,8	41 000	38,2	20 400	22,3
Ensemble	108 500	41,3	97 700	32,3	109 900	40,4	137 100	46,9	140 200	46,1	102 100	39,8	96 500	43,4	83 500	43,7	60 900	34,5
dont ménages de moins de 30 ans	51 300		42 000		56 300		76 900		74 300		58 100		45 400		37 900		34 800	
dont offre annuelle tous ménages	37 000		14 800		38 600		50 400		56 100		30 500		37 400		28 800		28 300	
dont offre annuelle - de 30 ans	18 900		8 000		21 600		29 300		30 700		22 700		17 400		20 600		13 400	
Ensemble des ménages logés dans le parc gratuit																		
1 pièce	51 300	19,5	55 500	18,3	53 700	19,7	62 200	21,3	62 800	20,7	39 700	15,5	45 200	20,3	40 300	21,1	34 300	19,4
2 pièces	78 800	30,0	82 600	27,3	79 600	29,3	84 500	28,9	70 100	23,1	64 600	25,2	53 800	24,2	43 600	22,8	50 700	28,7
3 pièces ou +	132 700	50,5	164 800	54,4	138 600	51,0	145 600	49,8	171 300	56,3	152 500	59,4	123 600	55,5	107 200	56,1	91 500	51,8
Total	262 700	100	302 800	100	271 900	100	292 300	100	304 100	100	256 700	100	222 600	100	191 100	100	176 500	100
dont ménages de moins de 30 ans	60 100		55 000		71 400		95 800		86 000		85 200		60 400		53 200		45 600	

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Lecture : Ménages ayant emménagé depuis moins de quatre ans dans le parc gratuit (1 pièce) : 59,1 % = 30 268 / 51 254.

Ensemble des ménages logés dans le parc gratuit (1 pièce) : 19,5 % = 51 254 / 262 699.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

⁵⁰ Ce statut regroupe les logements mis à disposition d'un ménage et qui ne font pas l'objet d'un versement de loyer (logements de fonction, logements prêtés par la famille...). L'occupant peut acquitter des charges.

Conclusion

En 2013, selon le Recensement de la population, on dénombre en Île-de-France 1 965 200 personnes âgées de 18 à 29 ans, dont 517 300 ont constitué un ménage dans lequel ils sont la personne de référence. Malgré le vieillissement de la population, les jeunes représentent encore une part importante de la population (16 %) et des ménages (10 %) à l'échelon régional.

Au cours des quarante dernières années, d'après les enquêtes Logement de l'Insee, les jeunes ménages ont connu deux évolutions majeures : les personnes seules sont devenues majoritaires (50 % en 2013 contre 22 % en 1973), au détriment des familles (48,5% en 1973 contre 17,5% en 2013), et leur niveau de vie a baissé : leur revenu est inférieur de 40 % au revenu moyen régional en 2013, alors qu'en 1973 cet écart n'était que de 10 %. La présence plus nombreuse d'étudiants et moindre de familles bi-actives explique ces évolutions. Toutefois, ces ménages conservent une forte activité professionnelle, très souvent en CDI.

Indépendamment de ces tendances, les jeunes ménages restent toujours aussi mobiles : près de huit sur dix ont déménagé au cours des quatre années précédant chacune des neuf enquêtes Logement réalisées au cours de cette période de 40 ans. Par rapport à 1973, ils ont donc un besoin accru de petits logements abordables.

Parallèlement, le marché du logement s'est profondément modifié au cours de cette même période (1973-2013). Les propriétaires ont fortement crû et sont devenus plus nombreux que les locataires : ils représentent 48 % des ménages franciliens, contre 35 % en 1973 (+ 1 212 400 logements). Dans le même temps, l'offre locative s'est recomposée. Avec la disparition de 500 000 logements à bas loyers régis par la loi de 1948, le parc locatif privé a vu sa part nettement diminuer (de 41 % en 1973 à 24 % en 2013), alors que celle du parc social a fortement progressé. En 2013, l'offre sociale représente 24 % du parc contre 16 % quarante ans auparavant (+ 653 000 logements). La progression de ce parc a compensé en partie les disparitions des logements de la loi de 1948. Quant au parc occupé gratuitement, ses effectifs ont fondu : il ne représente plus que 3,4 % des logements en 2013, contre 7,3 % en 1973⁵¹.

Or, ces évolutions n'ont pas profité aux jeunes ménages. Les augmentations importantes des parcs en propriété et locatif social, qui ont permis de répondre en partie aux besoins de nombreux ménages franciliens pour disposer d'un logement à soi (en devenant propriétaire) ou en rapport avec ses ressources (grâce au parc locatif social), ont surtout concerné les ménages plus âgés, notamment les 40 ans ou plus : 57 % sont propriétaires en 2013, contre 43 % en 1973, tandis que 25 % sont locataires du parc social contre 14 % quarante ans auparavant.

Parmi les jeunes ménages, on compte en effet toujours aussi peu de propriétaires (12 % en 1973 et 13 % en 2013) et de locataires du secteur social (respectivement 20 % et 18 %). Les jeunes ménages se logent donc toujours massivement dans le parc locatif libre et meublé : 51 % en 1973 et 59,5 % en 2013⁵².

Dans le secteur de l'occupation en propriété, les jeunes, faute de revenus suffisants et d'épargne, ont pâti de la très forte hausse des prix des logements ; dans le secteur social, ils souffrent de la structure du parc, avant tout familial (donc comportant peu de petits logements), mais également de sa très faible rotation. Reste donc le parc locatif privé, qui offre toujours un nombre important de logements d'une ou deux pièces (820 800 en 1973 et 790 100 en 2013).

Illustration de cette situation, parmi les 149 700 jeunes ménages qui se sont installés en Île-de-France en 2013 dans le parc de logements ordinaires⁵³, seuls 50 000 se sont orientés vers la propriété, le parc locatif social ou l'occupation gratuite⁵⁴. La faiblesse de ce volume en direction des jeunes ménages reflète en grande

⁵¹ Ces modifications ont eu lieu dans un contexte de très forte progression du coût du logement. En 40 ans, les prix d'acquisition des logements ont été multipliés par 14, les loyers par près de 10, alors que les revenus par « seulement » 7,2.

⁵² En 1973, seuls 6,4 % des jeunes ménages étaient logés dans un logement à bas loyer de la loi de 1948.

⁵³ C'est-à-dire en dehors des structures collectives que sont les FJT (foyers de jeunes travailleurs), les FTM (foyers de travailleurs migrants), les résidences étudiantes...

⁵⁴ Soit en 2013 une offre annuelle de 21 300 logements dans le parc locatif social, 14 900 dans le parc occupé en propriété et 13 400 dans le parc gratuit.

partie le déficit d'offre en petits logements de ces trois secteurs⁵⁵. Les deux tiers des jeunes ménages installés en 2013, soit 100 000, se sont donc tournés vers le parc locatif privé (qui, en 2013, ne compte plus de logements loi de 1948).

Or, les loyers de ce secteur sont particulièrement élevés (22,0 €/m² pour un studio et 17,3 €/m² pour un deux pièces). Aussi la part du revenu que les jeunes ménages consacrent au loyer (aide au logement déduite) fait partie des plus importantes : 26,2 % en moyenne contre 12,5 % dans le parc social. Leur taux d'effort net, qui a doublé en 40 ans (il était de 13,1 % en 1973) est de fait supérieur en 2013 à celui des jeunes ménages accédants, qui affichent un taux d'effort net de 25,6 %. Ce coût élevé explique d'ailleurs qu'environ 52 600 jeunes franciliens de 25 à 29 ans (non étudiants) restent chez leurs parents ou y retournent faute de revenus suffisants.

L'ensemble de ces statistiques met ainsi en évidence un manque d'offre de petits logements abordables pour les ménages modestes que sont les jeunes. Ceci est d'autant plus préjudiciable que ces ménages comptent en 2013 nettement plus de personnes seules et nettement moins de familles qu'en 1973. Le renchérissement du parc locatif privé, combiné à la disparition des logements à bas loyer de la loi de 1948, et surtout le manque de studio et de deux pièces dans le parc locatif social, que ne compense que partiellement l'offre de logements des communautés⁵⁶, peuvent être considérés comme pénalisants pour les jeunes ménages d'aujourd'hui⁵⁷, qui apparaissent dans une situation plus défavorable face au logement que leurs prédécesseurs des années 1970.

⁵⁵ En 2013, seuls 66 200 petits logements (1-2 pièces) ont été mis sur le marché dans ces trois secteurs pour l'ensemble des ménages, une valeur proche de celle observée en 1973 où l'on en dénombrait 49 000.

⁵⁶ Le nombre annuel de places disponibles dans les logements des communautés (donc hors logements ordinaires) et destinées aux jeunes de 18-29 ans (étudiants, apprentis, travailleurs), peut être estimé à 28 400 en 2013 (cf. annexe 7 pour le détail du calcul).

⁵⁷ L'accèsion à la propriété, qui nécessite une phase préalable d'épargne pouvant prendre plusieurs années, apparaît plus comme une réponse pour les ménages plus âgés.

Annexes

Annexe 1 – Le recensement et les populations des ménages non ordinaires	37
Annexe 2 – Ventilation des 928 810 jeunes de 18 à 29 ans ayant quitté le domicile parental et logés dans le parc ordinaire selon le lien avec la personne de référence	42
Annexe 3 – La taille des ménages selon l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013 (voir page 10)	43
Annexe 4 – Les ménages franciliens selon l'âge et l'occupation principale de la personne de référence entre 1973 et 2013 (effectif et pourcentage) (voir page 13)	44
Annexe 5 – Les ménages franciliens selon l'âge et le type d'emploi déclaré par la personne de référence qui exerce une profession entre 1996 et 2013 (voir page 15).....	47
Annexe 6 – Statut d'occupation des ménages entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièces et l'âge de la personne de référence (voir page 23)	49
Annexe 7 – Les emménagements récents (quatre dernières années) dans le parc social selon le nombre de pièces et l'âge de la PR (voir page 28).....	52
Annexe 8 – Les emménagements récents (moins d'un an et moins de quatre ans) dans le parc libre et meublé selon le nombre de pièces et l'âge de la PR (voir page 30)	53
Annexe 9 – Estimation du nombre annuel de places libérées pour les 18-29 ans dans les structures logeant des ménages non ordinaires	55

Annexe 1 - Le recensement et les populations des ménages non ordinaires

Le recensement de la population a pour objectif de recenser les individus ainsi que leur logement sur le territoire national. Afin de comptabiliser l'ensemble de la population, la phase d'enquête sur le terrain est organisée selon trois procédures de collecte. La première est destinée à enquêter les personnes habitant dans des logements dits « ordinaires », c'est-à-dire celles logées dans des maisons individuelles ou dans des appartements ; la deuxième est consacrée aux populations résidant dans des **communautés** ; et la troisième est dédiée aux populations vivant dans des habitations mobiles, dans des péniches, et celles sans domicile fixe. Par rapport aux populations habitant dans un logement « ordinaire », le recensement recueille très peu d'informations sur le logement des deux autres catégories de population.

Le terme de **communauté** désigne des groupements de personnes partageant un mode de vie commun ou certains services en commun, comme la cuisine et l'hébergement (décret n°2003-485 du 5 juin 2013). Les logements dans lesquels logent ces personnes relèvent d'une même autorité gestionnaire.

Selon ce même décret, les **communautés** sont classées en sept catégories :

1. Les services de moyen ou long séjour au sein d'un établissement public ou privé de santé, les établissements sociaux de moyen ou de long séjour, les maisons de retraite, les foyers ou résidences sociales ou assimilés ; dans le détail, il s'agit :
 - des hôpitaux, des cliniques, et des établissements de soins ou de convalescence ;
 - des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des structures de stabilisation ;
 - des résidences sociales ;
 - des maisons de retraite et des hospices ;
 - des foyers pour les internes des hôpitaux ou les travailleurs : foyers de jeunes travailleurs (FJT) et foyers pour travailleurs migrants (FTM).
2. Les communautés religieuses : couvents, monastères... ;
3. Les casernes, camps militaires ou assimilés : gendarmeries, autres établissements militaires... ;
4. Les établissements hébergeant des élèves ou des étudiants, y compris les établissements militaires d'enseignement : cités universitaires, foyers d'étudiants, internats... ;
5. Les établissements pénitentiaires ;
6. Les établissements sociaux de courts séjours : centres d'hébergement d'urgence (CHU)...
7. Les autres catégories de communautés : structures qui ne peuvent être classées dans les autres catégories (centre de rétention administrative).

Lorsque l'on ajoute à ces personnes vivant en **communautés**, celles vivant dans des habitations mobiles (caravanes...), dans des péniches, et les sans domicile fixe, on totalise la population des ménages dits « non ordinaires ». En additionnant la population des ménages « ordinaires » et celle des ménages « non ordinaires », on obtient l'ensemble de la population.

Selon le recensement de 2013 (données au 1^{er} janvier), l'Île-de-France compte 11 959 413 habitants. 98 % d'entre eux (soit 11 722 960 personnes) habitent dans des logements ordinaires (maisons individuelles, appartements). Les 2 % restants, c'est-à-dire la population des ménages non ordinaires, représentent 236 453 personnes, et vivent soit en communauté (214 058 personnes), soit dans des habitations mobiles, des péniches ou sont dans domicile fixe (22 395 personnes).

Les effectifs des huit sous-ensembles de population vivant dans des logements non ordinaires (236 453), sont assez contrastés. La première catégorie représente, à elle seule, deux tiers de l'effectif total (soit 156 505 personnes). Elle regroupe, d'une part, l'ensemble des personnes vivant à l'hôpital pour de longs séjours, les personnes en maisons de retraite ou en pension de famille, et d'autre part, toutes celles habitant dans des FJT, des FTM, des résidences sociales et des CHRS.

Les six autres catégories de populations résidant dans des communautés, dont les contours sont mieux délimités, affichent des effectifs nettement moins importants (quelques milliers), à l'exception des jeunes étudiants-élèves (31 830 personnes). La dernière catégorie de la population, c'est-à-dire celle vivant dans des habitations mobiles, dans des péniches ou sans domicile fixe, rassemble 22 395 personnes.

En proportion, deux fois moins d'actifs et deux fois plus d'étudiants en 2013 qu'en 1975 chez les jeunes logés dans des logements non ordinaires

Selon le recensement de 2013, environ un quart des 236 453 personnes vivant dans des logements non ordinaires est âgée de 18 à 29 ans, soit 62 415 personnes.

Dans leur grande majorité (70 %), ces jeunes franciliens n'ont pas d'activité professionnelle et sont considérés comme inactifs : ils sont, soit étudiants ou élèves (51 % regroupant 31 619 personnes), soit vivent dans des centres de soins, de détention, ou dans des monastères (19 % regroupant 11 832 personnes).

Parmi les 30 % restants, rassemblant les actifs (occupant ou non un emploi), 4,5 % sont au chômage et 25,5 % ont un emploi (dont 66 % sont employés-ouvriers et 33 % sont cadres-professions intermédiaires). 72 % de ceux qui ont un emploi sont en CDD ou en CDI.

En 1975, parmi les 94 750 jeunes de 18-29 ans vivant dans des logements non ordinaires, la situation était complètement inverse. La part des actifs (occupant ou non un emploi) atteignait 61 %, soit le double de la proportion observée en 2013 (30 %) : 2,3 % étaient au chômage et 59 % occupaient un emploi (dont 82 % étaient employés-ouvriers et 14,5 % étaient cadres-professions intermédiaires). Parmi les 39 % restants, rassemblant les inactifs, seuls 23 % étaient étudiants, une part deux fois moins élevée que celle de 2013. Comme pour l'ensemble de la population vivant dans le parc ordinaire, les populations vivant en communauté et hors communauté ont aussi connu des évolutions importantes.

Tableau 27 - La population francilienne dans le parc ordinaire et celles vivant en communauté et hors communauté en Île-de-France en 2013

Catégorie de population		Personnes âgées entre 18 et 29 ans	Autres personnes	Total
Population des ménages ordinaires				
	Propriétaires	674 859	5 193 456	5 868 315
	% ligne	11,5	88,5	100
	% colonne	35,5	52,9	50,1
	Locataires du parc privé	697 918	2 001 933	2 699 851
	% ligne	25,9	74,1	100
	% colonne	36,7	20,4	23,0
	Locataires du parc social	463 264	2 389 922	2 853 186
	% ligne	16,2	83,8	100
	% colonne	24,3	24,3	24,3
	Logés gratuitement	66 790	234 819	301 609
	% ligne	22,1	77,9	100
	% colonne	3,5	2,4	2,6
	Ensemble (1)	1 902 831	9 820 129	11 722 960
	% ligne	16,2	83,8	100
	% colonne	100	100	100
	En % de la population totale (2) = (1) / (7)	96,8	98,3	98,0
Population des ménages non ordinaires				
Personnes vivant en communauté				
Catégories 1	Services ou établissements de santé de moyen ou long séjour (hôpitaux), maisons de retraite, foyer (FJT, FTM), résidences sociales, CHRS ou stabilisation	19 987	136 518	156 505
	% ligne	12,8	87,2	100
	% colonne	32,0	78,4	66,2
Catégories 2	Communautés religieuses	474	4 200	4 673
	% ligne	10,1	89,9	100
	% colonne	0,8	2,4	2,0
Catégories 3	Casernes, gendarmeries, camps militaires	3 773	1 515	5 288
	% ligne	71,4	28,6	100
	% colonne	6,0	0,9	2,2
Catégories 4	Cités universitaires, foyers d'étudiants, internats	25 500	6 330	31 830
	% ligne	80,1	19,9	100
	% colonne	40,9	3,6	13,5
Catégories 5 et 7	Etablissements pénitentiaires (y compris les autres structures)	7 314	5 785	13 099
	% ligne	55,8	44,2	100
	% colonne	11,7	3,3	5,5
Catégorie 6	Etablissements sociaux de court séjour (CHU)	575	2 087	2 662
	% ligne	21,6	78,4	100
	% colonne	0,9	1,2	1,1
Catégories 1 à 7	<i>Ensemble des personnes vivant en communauté (3)</i>	<i>57 623</i>	<i>156 435</i>	<i>214 058</i>
	% ligne	26,9	73,1	100,0
	% colonne	92,3	89,9	90,5
Personnes vivant hors communauté				
Catégories 8	Populations en habitations mobiles, marinières, SDF (4)	4 792	17 603	22 395
	% ligne	0,2	0,2	0
	% colonne	7,7	10,1	9,5
Catégories 1 à 8	Ensemble (5) = (3) + (4)	62 415	174 038	236 453
	% ligne	26,4	73,6	100
	% colonne	100	100	100
	En % de la population totale (6) = (5) / (7)	3,2	1,7	2,0
Population totale (7) = (1) + (5)		1 965 246	9 994 167	11 959 413
	% ligne	16,4	83,6	100
	% colonne	100	100	100

Source : Insee, RP2013 – traitements IAU

Le recensement et les autres sources de données : des effectifs proches pour les populations vivant en établissement de santé, maisons de retraite, FJT, FTM, résidences sociales et CHRS...

La comparaison des effectifs du recensement avec d'autres sources de données, pour la catégorie des communautés regroupant l'ensemble des personnes vivant à l'hôpital pour de longs séjours, les personnes en maisons de retraite ou en pension de famille, ainsi que celles habitant dans des FJT, des FTM, des résidences sociales des CHRS (catégorie 1), montre des effectifs relativement proches.

Ainsi, selon les données de la DREES (Direction de la recherche, des études, des évaluations et des statistiques), on dénombre 166 246 personnes dans cette catégorie, une valeur relativement proche des 156 505 dénombrées par le recensement (6,2 % d'écart, Cf. tableau ci-dessous).

De même, la prise en compte de l'âge de ces populations, notamment pour les 18-29 ans, montre aussi des effectifs très comparables. Selon les données du recensement, au 1^{er} janvier 2013, on dénombre 19 987 jeunes de 18 à 29 ans parmi les 156 505 personnes comptabilisées précédemment (Cf. paragraphe ci-dessus).

Et selon les données Finess (fichier national des établissements sanitaires et sociaux), au 1^{er} janvier 2012, il y a 23 087 places occupées par les 18-29 ans dans les FJT, FTM, résidences sociales et CHRS ; et comme les 18-29 ans sont peu présents dans les pensions de famille et les hôpitaux et par définition absents des maisons de retraite, les statistiques du recensement et de Finess convergent également pour ce segment de la population.

Tableau 28 - Comparaison des données de la DREES et du recensement en 2013

Catégorie de population vivant en communauté	DREES		Recensement	
	Effectif	<i>dont</i> 18-29 ans	Effectif	<i>dont</i> 18-29 ans
Personnes en service ou établissement de santé de moyen ou long séjour (hôpitaux), maison de retraite, foyer (FJT, FTM), résidence sociale, CHRS ou stabilisation			156 505	19 987
Personnes en moyen séjour à l'hôpital (soins de suite et de réadaptation)	17 834	<i>non connue</i>		
Personnes en long séjour à l'hôpital (unités de soin de longue durée)	5 103	<i>non connue</i>		
Personnes en EHPAD (établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes)	54 904	<i>non connue</i>		
Personnes en maison d'accueil spécialisé (structures tournées vers l'accueil des handicapés)	3 547	<i>non connue</i>		
Personnes en FJT, FTM, résidence sociale et CHRS	84 858	23 087		
Total	166 246	23 087	156 505	19 987

Sources : pour la colonne 'DREES' : DREES – ARS – Finess – données au 1^{er} janvier 2013, à l'exception des 'Personnes vivant en FJT, FTM, résidences sociales et CHRS' (les 84 858 et les 23 087), issues de l'étude IAU-idF de juillet 2013 : 'Les structure d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France' (données Finess au 1^{er} janvier 2012). Pour la colonne 'Recensement' : Insee, RP 2013 – données au 1^{er} janvier 2013.

... mais des comparaisons plus difficiles pour les étudiants

En raison de la nature différente des informations recueillies sur le logement entre d'une part la population vivant en ménages « ordinaires », et d'autre part celle constituant les ménages « non ordinaires » (en communautés et hors communautés), le recensement ne permet pas de connaître le nombre d'individus concernés par un mode de vie identifié par un même type d'habitat, comme par exemple les étudiants vivant dans des résidences étudiantes.

S'il est possible de connaître le nombre d'individus qui vivent en communauté dans des « établissements hébergeant des élèves ou des étudiants », et qui relèvent dans la grande majorité des cas de la législation HLM, il n'est pas possible en revanche d'établir celui des étudiants qui vivent dans des résidences étudiantes disposant d'une cuisine et des équipements sanitaires. Ces résidences, qu'elles soient « privées » ou « dédiées », sont en effet considérées sans autres précisions comme des logements ordinaires relevant du secteur locatif privé (avec le loyer correspondant élevé).

Ceci explique le décalage entre les 31 830 étudiants recensés au 1^{er} janvier 2013 (dont 25 500 ont entre 18 et 29 ans) vivant dans des résidences étudiantes selon le recensement de la population des communautés de 2013, et les 75 361 places en résidences étudiantes dénombrées en Île-de-France en 2014, qui totalisent à la fois les personnes des communautés et celles vivant dans le parc locatif privé ordinaire.

Tableau 29 - Le nombre de places en résidences étudiantes en 2014

Type de résidence étudiante	Type de loyer	Nombre de places
Résidence étudiante conventionnée	Loyer secteur social	20 051
Résidence étudiante CROUS	Loyer secteur social	21 310
Résidence étudiante privé	Loyer secteur privé	19 488
Résidence étudiante dédiée (dont Cité internationale)	Loyer secteur privé	14 512
Ensemble		75 361

Sources : fichier Finess, Insee (RP 2011), MENESR-DGESIP / DGRI-SIES, actualisation IAU septembre 2014.

Annexe 2 - Ventilation des 928 810 jeunes de 18-29 ans ayant quitté le domicile parental et logés dans le parc ordinaire selon le lien avec la personne de référence

Selon le recensement de 2013, les 928 810 individus âgés de 18 à 29 ans se répartissent entre :

- **87 659** personnes qui vivent dans des ménages où la personne de référence (PR, Cf. encadré page 14) ET son conjoint éventuel ont 30 ans ou plus. Il s'agit là de frères, de sœurs, d'amis ou de locataires d'une chambre⁵⁸.
- **et 841 151** personnes qui vivent dans des ménages dont la personne de référence OU son conjoint éventuel ont entre 18 et 29 ans. Dans ces ménages, on peut trouver des individus plus âgés (qui peuvent être une PR ou un conjoint), mais également d'autres personnes âgées de 18 à 29 ans : frères, sœurs, amis, locataires d'une chambre.

Parmi ces 841 151 jeunes de 18 à 29 ans :

- o **131 192** vivent avec une personne de référence âgée de 30 ans ou plus ; ces 131 192 individus forment 128 208 ménages qui regroupent, en plus des 128 208 conjoints de 18-29 ans, 2 984 personnes de 18-29 ans (frères, sœurs, amis ou locataires d'une chambre).
- o **et 709 959** sont des individus qui vivent dans un ménage dont la personne de référence a entre 18 et 29 ans. Ces 709 959 individus forment ainsi **517 338 ménages** qui regroupent donc, en plus des 517 338 personnes de référence, 135 565 conjoints âgés de 18 à 29 ans et 57 056 frères, sœurs, amis ou locataires d'une chambre, âgés eux aussi de 18 à 29 ans⁵⁹.

Tableau 30 - Les personnes de 18 à 29 ans ayant quitté le domicile parental et logées dans le parc ordinaire en 2013

	Personnes de référence	Conjoints 18-29 ans	Autres personnes 18-29 ans*	Total
Ménages dont la personne de référence OU le conjoint sont âgés de 18 à 29 ans				
dont ménages où la PR a 18-29 ans **	517 338	135 565	57 056	709 959
dont ménages où la PR a 30 ans ou + ***		128 208	2 984	131 192
Ensemble	517 338	263 773	60 040	841 151
Ménages dont la personne de référence ET le conjoint éventuel sont âgés de 30 ans ou + ****			87 659	87 659
Ensemble 18-29 ans	517 338	263 773	147 699	928 810

Source : Insee, RP 2013.

* Il s'agit des membres du ménage autres que la personne de référence (PR) ou le conjoint : frère, sœur, cousin, belle-sœur, beau-fils (appelés autres parents), amis ou jeune personne âgée de 18-29 ans louant une chambre chez l'habitant.

** Cette PR âgée de 18-29 ans peut vivre seule ou avec un conjoint (de 18 à 29 ans ou plus âgé). Cette ou ces personnes peuvent vivre avec d'autres personnes âgées de 18 à 29 ans (autres parents, amis ou locataires d'une chambre).

*** Ces ménages où la PR a 30 ans ou plus ET le conjoint entre 18 et 29 ans peuvent vivre aussi avec d'autres personnes âgées de 18 à 29 ans (autres parents, amis ou locataires d'une chambre).

**** Il s'agit des ménages où la PR et le conjoint éventuel ont 30 ans ou plus. Cette ou ces personnes peuvent vivre aussi avec d'autres personnes âgées de 18 à 29 ans (autres parents, amis ou locataires d'une chambre).

⁵⁸ Peuvent figurer aussi des beaux-enfants en cas de décès de leur parent. Ces cas sont très rares.

⁵⁹ Ces ménages comptent en réalité 852 516 personnes, puisqu'aux 709 959 déjà comptabilisées, s'ajoutent 142 557 personnes âgées, soit de 30 ans ou plus, soit de moins de 18 ans.

Annexe 3 - La taille des ménages selon l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013 (voir page 10)

Tableau 31 - La taille des ménages selon l'âge de la personne de référence entre 1973 et 2013

Taille du ménage	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Les ménages âgés de moins de 30 ans																		
1 personne	134 992	22,3	166 236	26,7	264 442	37,7	271 173	36,8	265 723	41,9	267 325	42,9	316 677	50,7	267 388	45,2	233 711	50,3
2 personnes	178 424	29,5	202 148	32,4	221 283	31,6	282 006	38,2	220 236	34,7	221 368	35,5	190 753	30,5	213 628	36,1	138 778	29,9
3 personnes	183 770	30,4	168 618	27,0	139 749	19,9	120 997	16,4	104 464	16,5	87 490	14,0	84 431	13,5	82 072	13,9	59 701	12,9
4 personnes	83 585	13,8	68 912	11,1	58 830	8,4	45 946	6,2	33 114	5,2	34 086	5,5	28 023	4,5	19 361	3,3	20 980	4,5
5 personnes ou +	23 760	3,9	17 636	2,8	16 393	2,3	17 725	2,4	10 717	1,7	12 489	2,0	5 061	0,8	9 592	1,6	11 310	2,4
Ensemble moins de 30 ans	604 531	100	623 550	100	700 697	100	737 847	100	634 254	100	622 758	100	624 945	100	592 041	100	464 480	100
Ensemble des ménages																		
1 personne	862 212	24,0	1 041 743	27,1	1 170 154	28,5	1 244 777	29,2	1 329 979	30,5	1 371 597	30,3	1 561 668	33,0	1 792 015	36,6	1 833 586	35,8
2 personnes	1 001 160	27,8	1 109 225	28,8	1 171 368	28,5	1 263 192	29,7	1 269 196	29,1	1 322 485	29,2	1 337 481	28,3	1 394 701	28,5	1 458 090	28,5
3 personnes	753 000	20,9	762 556	19,8	776 270	18,9	728 599	17,1	738 623	16,9	750 465	16,6	761 279	16,1	687 193	14,1	761 779	14,9
4 personnes	563 401	15,7	559 338	14,5	647 807	15,8	662 803	15,6	649 955	14,9	698 012	15,4	683 624	14,5	657 074	13,4	661 091	12,9
5 personnes ou +	416 075	11,6	375 237	9,8	343 483	8,4	357 948	8,4	377 508	8,6	380 204	8,4	382 429	8,1	359 882	7,4	407 486	8,0
Ensemble	3 595 848	100	3 848 099	100	4 109 082	100	4 257 319	100	4 365 261	100	4 522 763	100	4 726 482	100	4 890 865	100	5 122 032	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Annexe 4 - Les ménages franciliens selon l'âge et l'occupation principale de la personne de référence entre 1973 et 2013 (effectif et pourcentage) (voir page 13)

Tableau 32 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (effectif)

Moins de 30 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	562 613	552 230	608 292	622 088	523 620	452 405	489 717	454 148	344 669
Actifs à la recherche d'un emploi*	7 339	14 419	31 886	35 011	28 722	58 993	41 411	44 476	28 778
Ensemble des actifs	569 952	566 649	640 178	657 099	552 342	511 398	531 128	498 624	373 447
Etudiants	27 577	46 683	54 321	68 053	72 910	96 414	86 343	87 349	82 801
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	7 002	10 218	6 198	12 695	9 002	14 946	7 474	6 068	8 232
Total	604 531	623 550	700 697	737 847	634 254	622 758	624 945	592 041	464 480

Tableau 33 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (%)

Moins de 30 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	93,1	88,6	86,8	84,3	82,6	72,6	78,4	76,7	74,2
Actifs à la recherche d'un emploi*	1,2	2,3	4,6	4,7	4,5	9,5	6,6	7,5	6,2
Ensemble des actifs	94,3	90,9	91,4	89,1	87,1	82,1	85,0	84,2	80,4
Etudiants	4,6	7,5	7,8	9,2	11,5	15,5	13,8	14,8	17,8
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	1,2	1,6	0,9	1,7	1,4	2,4	1,2	1,0	1,8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tableau 34 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (effectif)

30 à 39 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	708 793	754 975	923 391	926 523	877 149	930 386	957 663	902 496	853 821
Actifs à la recherche d'un emploi*	7 238	23 466	47 138	42 657	66 274	92 680	72 343	58 828	68 196
Ensemble des actifs	716 031	778 441	970 529	969 180	943 423	1 023 066	1 030 006	961 324	922 017
Etudiants**	3 203	5 155	5 249	7 397	8 119	2 723	4 949	7 287	4 199
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	3 458	6 626	8 100	7 641	8 608	15 921	19 039	7 649	17 338
Total	722 692	790 222	983 878	984 218	960 150	1 041 710	1 053 994	976 260	943 554

Tableau 35 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (%)

30 à 39 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	98,1	95,5	93,9	94,1	91,4	89,3	90,9	92,4	90,5
Actifs à la recherche d'un emploi*	1,0	3,0	4,8	4,3	6,9	8,9	6,9	6,0	7,2
Ensemble des actifs	99,1	98,5	98,6	98,5	98,3	98,2	97,7	98,5	97,7
Etudiants**	0,4	0,7	0,5	0,8	0,8	0,3	0,5	0,7	0,4
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	0,5	0,8	0,8	0,8	0,9	1,5	1,8	0,8	1,8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tableau 36 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (effectif)

40 à 49 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	680 516	700 110	694 695	783 648	893 156	863 232	879 433	917 631	965 787
Actifs à la recherche d'un emploi*	7 828	21 972	28 603	25 495	50 024	75 865	62 865	56 373	74 459
Ensemble des actifs	688 344	722 082	723 298	809 143	943 180	939 097	942 298	974 004	1 040 246
Etudiants**			1 053	484	1 529	886	3 345	1 695	784
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	13 705	16 080	13 887	13 669	16 995	20 872	26 426	19 586	14 481
Total	702 049	738 162	738 238	823 296	961 704	960 855	972 069	995 285	1 055 511

Tableau 37 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (%)

40 à 49 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	96,9	94,8	94,1	95,2	92,9	89,8	90,5	92,2	91,5
Actifs à la recherche d'un emploi*	1,1	3,0	3,9	3,1	5,2	7,9	6,5	5,7	7,1
Ensemble des actifs	98,0	97,8	98,0	98,3	98,1	97,7	96,9	97,9	98,6
Etudiants**	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	0,2	0,1
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)**	2,0	2,2	1,9	1,7	1,8	2,2	2,7	2,0	1,4
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 pour les enquêtes Logement de 1973, 1978 et 1988.

** Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 pour toutes les enquêtes Logement.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 38 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (effectif)

50 à 59 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	486 844	583 756	557 017	569 737	499 671	556 580	678 650	802 957	869 794
Actifs à la recherche d'un emploi*	8 079	20 082	36 422	57 496	58 750	78 934	87 332	62 934	60 910
Ensemble des actifs	494 923	603 838	593 439	627 233	558 421	635 514	765 982	865 891	930 704
Etudiants**				977	614		1 033		
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	45 199	55 325	118 871	81 898	92 785	62 478	100 211	78 705	73 615
Total	540 122	659 163	712 310	710 108	651 820	697 992	867 226	944 596	1 004 319

Tableau 39 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (%)

50 à 59 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	90,1	88,6	78,2	80,2	76,7	79,7	78,3	85,0	86,6
Actifs à la recherche d'un emploi*	1,5	3,0	5,1	8,1	9,0	11,3	10,1	6,7	6,1
Ensemble des actifs	91,6	91,6	83,3	88,3	85,7	91,0	88,3	91,7	92,7
Etudiants**	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	8,4	8,4	16,7	11,5	14,2	9,0	11,6	8,3	7,3
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tableau 40 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (effectif)

60 à 69 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	227 675	139 517	91 075	76 329	86 789	86 613	71 864	124 660	264 326
Actifs à la recherche d'un emploi**	9 561	9 364	7 661	4 307	20 521	11 729	10 635	23 697	15 542
Ensemble des actifs	237 236	148 881	98 736	80 636	107 310	98 342	82 499	148 357	279 868
Etudiants**					357				2 253
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	288 967	287 996	323 561	411 224	462 714	497 609	441 897	444 871	538 304
Total	526 203	436 877	422 297	491 860	570 381	595 951	524 396	593 228	820 425

Tableau 41 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (%)

60 à 69 ans	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	43,3	31,9	21,6	15,5	15,2	14,5	13,7	21,0	32,2
Actifs à la recherche d'un emploi**	1,8	2,1	1,8	0,9	3,6	2,0	2,0	4,0	1,9
Ensemble des actifs	45,1	34,1	23,4	16,4	18,8	16,5	15,7	25,0	34,1
Etudiants**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	54,9	65,9	76,6	83,6	81,1	83,5	84,3	75,0	65,6
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tableau 42 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (effectif)

70 ans ou plus	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi**	32 734	28 817	15 195	12 546	5 476	6 438	5 221	13 478	8 302
Actifs à la recherche d'un emploi**			1 336	1 146	13 824				952
Ensemble des actifs	32 734	28 817	16 531	13 692	19 300	6 438	5 221	13 478	9 254
Etudiants									
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	467 517	571 308	535 131	496 298	567 652	597 059	678 629	775 978	824 485
Total	500 251	600 125	551 662	509 990	586 952	603 497	683 850	789 456	833 739

Tableau 43 – L'occupation principale de la personne de référence selon son âge entre 1973 et 2013 (%)

70 ans ou plus	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi**	6,5	4,8	2,8	2,5	0,9	1,1	0,8	1,7	1,0
Actifs à la recherche d'un emploi**	0,0	0,0	0,2	0,2	2,4	0,0	0,0	0,0	0,1
Ensemble des actifs	6,5	4,8	3,0	2,7	3,3	1,1	0,8	1,7	1,1
Etudiants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	93,5	95,2	97,0	97,3	96,7	98,9	99,2	98,3	98,9
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 pour les enquêtes Logement de 1973, 1978 et 1988.

** Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50 pour toutes les enquêtes Logement.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 44 – L'occupation principale de la personne de référence tous ménages entre 1973 et 2013 (effectif)

Total	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	2 699 175	2 759 405	2 889 665	2 990 871	2 885 861	2 895 654	3 082 548	3 215 370	3 306 699
Actifs à la recherche d'un emploi	40 045	89 303	153 046	166 112	238 115	318 201	274 586	246 308	248 837
Ensemble des actifs	2 739 220	2 848 708	3 042 711	3 156 983	3 123 976	3 213 855	3 357 134	3 461 678	3 555 536
Etudiants	30 780	51 838	60 623	76 911	83 529	100 023	95 670	96 331	90 037
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	825 848	947 553	1 005 748	1 023 425	1 157 756	1 208 885	1 273 676	1 332 857	1 476 455
Total	3 595 848	3 848 099	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 480	4 890 866	5 122 028

Tableau 45 – L'occupation principale de la personne de référence tous ménages entre 1973 et 2013 (%)

Total	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Actifs ayant un emploi	75,1	71,7	70,3	70,3	66,1	64,0	65,2	65,7	64,6
Actifs à la recherche d'un emploi	1,1	2,3	3,7	3,9	5,5	7,0	5,8	5,0	4,9
Ensemble des actifs	76,2	74,0	74,0	74,2	71,6	71,1	71,0	70,8	69,4
Etudiants	0,9	1,3	1,5	1,8	1,9	2,2	2,0	2,0	1,8
Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides, retraités)	23,0	24,6	24,5	24,0	26,5	26,7	26,9	27,3	28,8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 46 – Les ménages franciliens de moins de 30 ans selon l'occupation principale de la personne de référence et le type de ménage en 1973 et 2013 (voir page 14)

1973	Actifs			Etudiants	Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides)	Total
	Ayant un emploi	A la recherche d'un emploi	Ensemble des actifs			
Personne vivant seule	118 411	ns	120 873	12 878*	ns	134 992
% colonne	21,0	ns	21,2	46,7	ns	22,3
Ménages sans famille	ns	ns	ns	ns	ns	28 605
% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	4,7
Couple sans enfant	136 755	ns	139 038	ns	ns	147 752
% colonne	24,3	ns	24,4	ns	ns	24,4
Famille monoparentale	ns	ns	ns	ns	ns	13 881
% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	2,3
Couple avec enfant(s)	270 836	ns	273 430	ns	ns	279 301
% colonne	48,1	ns	48,0	ns	ns	46,2
Total	562 613	7 339	569 952	27 577	7 002	604 531
% colonne	100	100	100	100	100	100

2013	Actifs			Etudiants	Inactifs (homme ou femme au foyer, invalides)	Total
	Ayant un emploi	A la recherche d'un emploi	Ensemble des actifs			
Personne vivant seule	144 130	ns	161 573	67 932	ns	233 711
% colonne	41,8	ns	43,3	82,0	ns	50,3
Ménages sans famille	30 044	ns	33 386	ns	ns	44 049
% colonne	8,7	ns	8,9	ns	ns	9,5
Couple sans enfant	99 054	ns	99 965	ns	ns	105 243
% colonne	28,7	ns	26,8	ns	ns	22,7
Famille monoparentale	ns	ns	ns	ns	ns	20 437
% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	4,4
Couple avec enfant(s)	55 588	ns	58 966	ns	ns	61 041
% colonne	16,1	ns	15,8	ns	ns	13,1
Total	344 670	28 778	373 448	82 801	8 231	464 481
% colonne	100	100	100	100	100	100

 * Cette statistique repose sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.
 ns : non significatif.

Source : Insee, ENL 1973 et 2013.

Tableau 47 – L'occupation principale de la personne de référence de moins de 30 ans en 1973 et 2013 (voir page 14)

1973 Moins de 30 ans	Actifs ayant un emploi	Actifs sans emploi	Etudiants	Invalides, au foyer...	Total moins de 30 ans
Effectif	562 613	7 339 *	27 577	7 002 *	604 531
% ligne	93,1	1,2	4,6	1,2	100,0
Surface (m ²)	48	ns	38	ns	48
Taille du ménage	2,53	ns	1,79	ns	2,50
Age de la PR	25,3	ns	23,8	ns	25,2
dont logés dans le secteur :		ns		ns	
locatifs privé (%)	57,0	ns	63,6 *	ns	57,6
locatifs social (%)	21,4	ns	2,9 *	ns	20,2
de la propriété (%)	12,8	ns	3,9 *	ns	12,3
gratuit (%)	8,8	ns	29,7 *	ns	9,9
Tous statuts (%)	100	ns	100	ns	100

2013 Moins de 30 ans	Actifs ayant un emploi	Actifs sans emploi	Etudiants	Invalides, au foyer...	Total moins de 30 ans
Effectif	344 669	28 778 *	82 801	8 232 *	464 480
% ligne 1	74,2	6,2	17,8	1,8	100,0
Surface (m ²)	47	ns	28	ns	43
Taille du ménage	1,95	ns	1,20	ns	1,81
Age de la PR	26,4	ns	22,8	ns	25,8
dont logés dans le secteur :		ns		ns	
locatifs privé (%)	56,1	ns	80,9	ns	59,7
locatifs social (%)	19,9	ns	0,3 *	ns	17,6
de la propriété (%)	16,2	ns	4,7 *	ns	12,9
gratuit (%)	7,7 *	ns	14,2 *	ns	9,8 *
Tous statuts (%)	100	ns	100	ns	100

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Source : Insee, ENL 1996 à 2013

Annexe 5 – Les ménages franciliens selon l'âge et le type de contrat de travail de la personne de référence qui exerce une profession entre 1996 et 2013 (voir page 14)

Tableau 48 – Le type de contrat de travail déclaré par la personne de référence qui exerce une profession selon son âge entre 1996 et 2013

Moins de 30 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	3,7 *	4,1 *	2,8 *	5,1 *
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	2,0 *	2,4 *	1,8 *	4,1 *
dont intérim (%)	2,5 *	2,6 *	1,8 *	0,6 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	11,8	9,1 *	12,9	14,8
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	80,0	81,8	80,7	75,4
Total	100	100	100	100
(en effectif)	452 405	489 717	454 148	344 669

30-39 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	8,4	6,6	7,8	7,6
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	0,2 *	0,8 *	0,2 *	0,4 *
dont intérim (%)	0,7 *	2,0 *	0,8 *	0,8 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	5,3 *	5,4	5,7	6,9
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	85,4	85,2	85,4	84,3
Total	100	100	99,9	100
(en effectif)	930 386	957 663	902 496	853 821

40-49 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	12,3	8,9	10,3	9,8
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	0,1 *	0,1 *	0,0 *	0,2 *
dont intérim (%)	0,3 *	1,2 *	0,8 *	0,7 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	3,3 *	4,1 *	4,0 *	4,2 *
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	83,9	85,7	85,0	85,2
Total	100	100	100	100
(en effectif)	863 232	879 433	917 631	965 787

50-59 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	13,5	12,7	8,2	10,1
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	0,2 *	0,1 *	0,0 *	0,1 *
dont intérim (%)	0,3 *	0,2 *	0,1 *	0,5 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	3,6 *	3,2 *	2,8 *	3,7 *
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	82,3	83,8	88,9	85,7
Total	100	100	100	100
(en effectif)	556 580	678 650	802 957	869 794

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Tableau 49 – Le type de contrat de travail déclaré par la personne de référence qui exerce une profession selon son âge entre 1996 et 2013 (suite)

60-69 ans	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	26,3 *	34,3 *	25,9 *	18,8 *
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	0,0 *	0,0 *	0,0 *	0,0 *
dont intérim (%)	1,0 *	1,1 *	0,0 *	0,6 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	4,6 *	3,4 *	1,0 *	4,1 *
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	68,1	61,2 *	73,1	76,5
Total	100	100	100	100
(en effectif)	86 613	71 864	124 660	264 326

70 ans ou plus	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	ns	ns	ns	ns
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	ns	ns	ns	ns
dont intérim (%)	ns	ns	ns	ns
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	ns	ns	ns	ns
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	ns	ns	ns	ns
Total	ns	ns	ns	ns
(en effectif)	6 438	5 221	13 478	8 302

Total	1996	2002	2006	2013
Occupation principale non salariée (à son compte, membre de la famille non rémunéré, gérant, associé) (%)	10,5	8,9	8,9	9,7
Occupation principale salariée				
dont apprentissage ou stage (%)	0,4 *	0,7 *	0,3 *	0,6 *
dont intérim (%)	0,8 *	1,5 *	0,7 *	0,6 *
dont contrat à durée déterminée (CDD) (%)	5,3	5,1	5,3	5,9
dont contrat à durée indéterminée (CDI) (%)	82,8	83,9	84,8	83,2
Total	100	100	100	100
(en effectif)	2 895 654	3 082 548	3 215 370	3 306 699

* Ces statistiques reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Source : Insee, ENL 1996 à 2013

Annexe 6 – Statut d’occupation des ménages entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièces et l’âge de la personne de référence (voir page 23)

Tableau 50 - Les ménages propriétaires entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l’âge de la personne de référence

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc en propriété																		
1 pièce	5 391	10,9	7 091	11,4	5 209	9,8	6 970	14,1	10 841	19,0	9 356	16,7	6 843	12,1	7 455	11,9	11 253	16,7
2 pièces	16 659	7,8	9 911	5,0	19 956	9,2	25 382	11,5	14 548	7,4	18 665	7,8	28 410	9,6	20 866	7,8	11 600	4,1
3 pièces ou +	52 220	5,2	49 232	4,4	48 221	3,6	69 947	4,7	43 055	2,7	36 298	2,1	42 204	2,3	52 426	2,6	37 007	1,7
Ensemble	74 270	5,9	66 234	4,8	73 386	4,5	102 299	5,8	68 444	3,7	64 319	3,2	77 457	3,6	80 747	3,4	59 860	2,4
Ensemble des ménages logés dans le parc en propriété																		
1 pièce	49 296	3,9	62 050	4,5	53 190	3,3	49 415	2,8	56 993	3,0	56 136	2,8	56 335	2,6	62 643	2,6	67 436	2,7
2 pièces	213 580	16,8	197 800	14,3	217 375	13,4	220 203	12,5	197 091	10,5	239 751	11,9	296 811	13,7	266 839	11,3	282 513	11,4
3 pièces ou +	1 005 770	79,3	1 118 674	81,2	1 348 556	83,3	1 495 750	84,7	1 618 863	86,4	1 716 702	85,3	1 817 077	83,7	2 037 756	86,1	2 131 035	85,9
Ensemble	1 268 646	100	1 378 524	100	1 619 121	100	1 765 368	100	1 872 947	100	2 012 589	100	2 170 223	100	2 367 238	100	2 480 984	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc en propriété (1 pièce) : 10,9 % = 5 391 / 49 296.

Ensemble des ménages logés dans le parc en propriété (1 pièce) : 3,9 % = 49 296 / 1 268 646.

Tableau 51 - Les ménages logés dans le parc locatif social entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l’âge de la personne de référence

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif social																		
1 pièce	7 927	29,4	10 717	25,4	11 435	27,3	13 614	29,9	14 151	27,5	12 074	20,3	22 686	28,9	9 854	10,9	19 341	18,3
2 pièces	31 133	29,8	18 988	17,4	43 323	29,9	48 248	31,1	42 288	21,0	50 791	23,4	45 074	21,2	40 286	16,7	25 602	9,5
3 pièces ou +	83 105	18,1	106 357	20,4	115 455	19,7	107 159	16,3	73 223	11,2	66 103	8,9	70 007	9,1	60 608	7,7	36 967	4,3
Ensemble	122 165	20,7	136 062	20,2	170 213	22,0	169 021	19,7	129 662	14,3	128 968	12,7	137 767	13,0	110 748	9,9	81 910	6,6
Ensemble des ménages logés dans le parc locatif social																		
1 pièce	26 923	4,6	42 151	6,3	41 844	5,4	45 482	5,3	51 490	5,7	59 470	5,8	78 601	7,4	90 008	8,0	105 850	8,5
2 pièces	104 406	17,7	108 842	16,2	144 742	18,7	155 297	18,1	201 065	22,2	217 225	21,3	212 636	20,0	240 652	21,5	268 924	21,6
3 pièces ou +	460 012	77,8	521 010	77,5	586 792	75,9	656 009	76,6	653 326	72,1	742 726	72,9	771 383	72,6	788 318	70,4	869 532	69,9
Ensemble	591 341	100	672 003	100	773 378	100	856 788	100	905 881	100	1 019 421	100	1 062 620	100	1 118 978	100	1 244 306	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif social (1 pièce) : 29,4 % = 7 927 / 26 923.

Ensemble des ménages logés dans le parc locatif social (1 pièce) : 4,6 % = 26 923 / 591 341.

Tableau 52 - Les ménages logés dans le parc locatif privé* entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l’âge de la personne de référence

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc le parc locatif privé																		
1 pièce	138 662	38,7	129 757	34,6	145 932	40,8	152 481	45,4	151 631	45,7	163 547	49,8	158 704	47,4	151 282	40,7	143 631	39,4
2 pièces	113 137	24,4	130 111	28,3	129 937	29,0	134 045	32,7	125 180	31,8	108 847	28,3	120 569	30,5	134 869	33,7	82 871	19,5
3 pièces ou +	96 165	14,7	106 396	16,1	109 811	17,2	84 191	14,1	73 307	13,2	71 900	13,8	70 015	13,0	61 169	13,9	50 607	11,8
Ensemble	347 964	23,6	366 264	24,5	385 680	26,7	370 717	27,6	350 118	27,3	344 294	27,9	349 288	27,5	347 320	28,6	277 109	22,7
Ensemble des ménages logés dans le parc locatif privé																		
1 pièce	357 964	24,3	375 039	25,1	357 290	24,7	336 195	25,0	331 906	25,9	328 310	26,6	335 014	26,4	371 954	30,7	364 155	29,8
2 pièces	462 753	31,4	460 175	30,8	448 818	31,1	409 876	30,5	393 469	30,7	384 799	31,2	395 602	31,1	400 227	33,0	425 941	34,9
3 pièces ou +	652 445	44,3	659 518	44,1	638 564	44,2	596 765	44,4	556 997	43,4	520 938	42,2	540 398	42,5	441 357	36,4	430 161	35,3
Ensemble	1 473 162	100	1 494 732	100	1 444 672	100	1 342 836	100	1 282 372	100	1 234 047	100	1 271 014	100	1 213 538	100	1 220 257	100

* Regroupe le secteur libre, les meublés et la loi de 1948.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif privé (1 pièce) : 38,7 % = 138 662 / 357 964.

Ensemble des ménages logés dans le parc locatif privé (1 pièce) : 24,3 % = 357 964 / 1 473 162.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 53 - Les ménages logés dans le parc locatif libre et meublé entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l'âge de la personne de référence

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	129 226	47,2	117 541	39,7	136 673	43,3	146 421	47,0	147 350	47,9	161 477	51,3	158 704	48,5	149 547	41,1	142 808	39,4
2 pièces	93 396	41,1	116 822	40,4	118 930	36,7	127 095	37,9	118 135	35,9	106 936	30,9	118 554	33,0	131 409	34,0	82 871	20,1
3 pièces ou +	86 909	19,8	97 355	20,0	97 330	18,5	81 363	16,1	72 625	14,9	71 900	15,0	70 015	13,5	61 169	14,6	50 607	12,1
Ensemble	309 531	33,0	331 718	30,9	352 933	30,3	354 879	30,8	338 110	30,1	340 313	29,9	347 273	28,9	342 125	29,3	276 286	23,2
Ensemble des ménages logés dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	273 927	29,2	296 082	27,6	315 778	27,1	311 801	27,1	307 484	27,3	314 835	27,6	327 108	27,2	363 575	31,1	362 431	30,4
2 pièces	227 340	24,2	288 807	26,9	323 784	27,8	335 169	29,1	329 039	29,3	346 208	30,4	359 372	29,9	385 994	33,1	411 652	34,5
3 pièces ou +	437 845	46,6	486 928	45,4	525 564	45,1	505 544	43,9	488 223	43,4	478 995	42,0	516 828	43,0	418 298	35,8	418 297	35,1
Ensemble	939 112	100	1 071 817	100	1 165 126	100	1 152 514	100	1 124 746	100	1 140 038	100	1 203 308	100	1 167 867	100	1 192 380	100

Lecture : Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 47,2 % = 129 226 / 273 927.

Ensemble des ménages logés dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 29,2 % = 273 927 / 939 112.

Tableau 54 - Les ménages logés dans le parc gratuit entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l'âge de la personne de référence

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc gratuit																		
1 pièce	15 790	30,8	14 993	27,0	24 552	45,7	26 474	42,5	29 820	47,5	20 154	50,8	21 863	48,4	24 807	61,5	14 047	40,9
2 pièces	22 389	28,4	18 519	22,4	24 108	30,3	38 730	45,8	27 195	38,8	29 898	46,3	17 782	33,0	15 545	35,6	14 190	28,0
3 pièces ou +	21 953	16,5	21 478	13,0	22 758	16,4	30 606	21,0	29 015	16,9	35 125	23,0	20 790	16,8	12 873	12,0	17 364	19,0
Ensemble	60 132	22,9	54 990	18,2	71 418	26,3	95 810	32,8	86 030	28,3	85 177	33,2	60 435	27,1	53 225	27,8	45 601	25,8
Ensemble des ménages logés dans le parc gratuit																		
1 pièce	51 254	19,5	55 480	18,3	53 685	19,7	62 228	21,3	62 751	20,6	39 662	15,5	45 186	20,3	40 304	21,1	34 348	19,5
2 pièces	78 791	30,0	82 608	27,3	79 592	29,3	84 512	28,9	70 054	23,0	64 582	25,2	53 814	24,2	43 622	22,8	50 658	28,7
3 pièces ou +	132 654	50,5	164 752	54,4	138 634	51,0	145 587	49,8	171 256	56,3	152 462	59,4	123 623	55,5	107 188	56,1	91 477	51,8
Ensemble	262 699	100	302 840	100	271 911	100	292 327	100	304 061	100	256 706	100	222 623	100	191 114	100	176 483	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc gratuit (1 pièce) : 30,8 % = 15 790 / 51 254.

Ensemble des ménages logés dans le parc gratuit (1 pièce) : 19,5 % = 51 254 / 262 699.

Tableau 55 - Ensemble des ménages logés dans le parc principal entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l'âge de la personne de référence

Nombre de pièces	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ensemble des ménages de moins de 30 ans tous statuts d'occupation																		
1 pièce	167 770	34,6	162 558	30,4	187 128	37,0	199 539	40,4	206 443	41,0	205 131	42,4	210 096	40,8	193 398	34,2	188 272	32,9
2 pièces	183 318	21,3	177 529	20,9	217 324	24,4	246 405	28,3	209 211	24,3	208 201	23,0	211 835	22,1	211 566	22,2	134 263	13,1
3 pièces ou +	253 443	11,3	283 463	11,5	296 245	10,9	291 903	10,1	218 600	7,3	209 426	6,7	203 016	6,2	187 076	5,5	141 945	4,0
Ensemble	604 531	16,8	623 550	16,2	700 697	17,1	737 847	17,3	634 254	14,5	622 758	13,8	624 947	13,2	592 040	12,1	464 480	9,1
Ensemble des ménages tous statuts d'occupation																		
1 pièce	485 437	13,5	534 720	13,9	506 009	12,3	493 320	11,6	503 140	11,5	483 578	10,7	515 136	10,9	564 909	11,6	571 789	11,2
2 pièces	859 530	23,9	849 425	22,1	890 527	21,7	869 888	20,4	861 679	19,7	906 357	20,0	958 863	20,3	951 340	19,5	1 028 036	20,1
3 pièces ou +	2 250 881	62,6	2 463 954	64,0	2 712 546	66,0	2 894 111	68,0	3 000 442	68,7	3 132 828	69,3	3 252 481	68,8	3 374 619	69,0	3 522 205	68,8
Ensemble	3 595 848	100	3 848 099	100	4 109 082	100	4 257 319	100	4 365 261	100	4 522 763	100	4 726 480	100	4 890 868	100	5 122 030	100

Lecture : Ménages de moins de 30 ans logés dans le parc principal (1 pièce) : 34,6 % = 167 770 / 485 437.

Ensemble des ménages logés dans le parc principal (1 pièce) : 13,5 % = 485 437 / 3 595 848.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 56 - Ensemble des ménages logés dans le parc principal entre 1973 et 2013 selon le nombre de pièce et l'âge de la personne de référence

Statut d'occupation	1973		1978		1984		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages âgés de moins de 30 ans																		
Propriétaires	74 270	12,3	66 234	10,6	73 386	10,5	102 299	13,9	68 444	10,8	64 319	10,3	77 457	12,4	80 747	13,6	59 860	12,9
Locataires parc social	122 165	20,2	136 062	21,8	170 213	24,3	169 021	22,9	129 662	20,4	128 968	20,7	137 766	22,0	110 749	18,7	81 910	17,6
Locataires parc privé	347 964	57,6	366 264	58,7	385 680	55,0	370 717	50,2	350 118	55,2	344 294	55,3	349 288	55,9	347 320	58,7	277 110	59,7
dont secteur libre	235 324	38,9	281 339	45,1	303 131	43,3	302 562	41,0	291 222	45,9	288 607	46,3	315 488	50,5	280 103	47,3	188 188	40,5
dont secteur meublé	74 207	12,3	50 379	8,1	49 802	7,1	52 317	7,1	46 888	7,4	51 706	8,3	31 785	5,1	62 023	10,5	88 099	19,0
dont secteur loi de 1948	38 433	6,4	34 546	5,5	32 747	4,7	15 838	2,1	12 008	1,9	3 981	0,6	2 015	0,3	5 195	0,9	823	0,2
Logés gratuit	60 132	9,9	54 990	8,8	71 418	10,2	95 810	13,0	86 030	13,6	85 177	13,7	60 434	9,7	53 225	9,0	45 601	9,8
Ensemble moins de 30 ans	604 531	100	623 550	100	700 697	100	737 847	100	634 254	100	622 758	100	624 945	100	592 041	100	464 481	100
Ménages âgés de 30 à 39 ans																		
Propriétaires	225 672	31,2	247 035	31,3	336 036	34,2	343 229	34,9	352 660	36,7	396 737	38,1	374 617	35,5	381 885	39,1	317 790	33,7
Locataires parc social	141 639	19,6	148 233	18,8	202 987	20,6	229 920	23,4	226 562	23,6	278 732	26,8	272 576	25,9	249 771	25,6	220 673	23,4
Locataires parc privé	302 078	41,8	327 999	41,5	382 023	38,8	349 491	35,5	322 239	33,6	317 700	30,5	343 868	32,6	307 667	31,5	368 551	39,1
dont secteur libre	212 306	29,4	251 379	31,8	315 891	32,1	298 641	30,3	277 461	28,9	301 423	28,9	322 721	30,6	286 265	29,3	322 165	34,1
dont secteur meublé	37 735	5,2	37 141	4,7	30 817	3,1	24 150	2,5	23 100	2,4	11 740	1,1	14 813	1,4	20 206	2,1	42 869	4,5
dont secteur loi de 1948	52 037	7,2	39 479	5,0	35 315	3,6	26 700	2,7	21 678	2,3	4 537	0,4	6 334	0,6	1 197	0,1	3 517	0,4
Logés gratuit	53 303	7,4	66 955	8,5	62 832	6,4	61 578	6,3	58 689	6,1	48 541	4,7	62 932	6,0	36 936	3,8	36 540	3,9
Ensemble 30-39 ans	722 692	100	790 222	100	983 878	100	984 218	100	960 150	100	1 041 710	100	1 053 993	100	976 259	100	943 554	100
Ménages âgés de 40 à 49 ans																		
Propriétaires	295 829	42,1	314 893	42,7	334 785	45,3	401 022	48,7	456 511	47,5	462 720	48,2	477 733	49,1	497 268	50,0	512 401	48,5
Locataires parc social	135 957	19,4	157 530	21,3	132 801	18,0	147 006	17,9	204 944	21,3	235 991	24,6	232 713	23,9	232 430	23,4	277 627	26,3
Locataires parc privé	228 885	32,6	211 837	28,7	225 790	30,6	222 829	27,1	239 685	24,9	221 753	23,1	230 354	23,7	221 031	22,2	231 682	21,9
dont secteur libre	123 645	17,6	149 624	20,3	167 715	22,7	186 767	22,7	201 073	20,9	199 456	20,8	212 716	21,9	197 223	19,8	208 015	19,7
dont secteur meublé	24 986	3,6	23 317	3,2	25 712	3,5	19 983	2,4	18 577	1,9	5 334	0,6	13 249	1,4	18 671	1,9	21 299	2,0
dont secteur loi de 1948	80 254	11,4	38 896	5,3	32 363	4,4	16 079	2,0	20 035	2,1	16 963	1,8	4 388	0,5	5 137	0,5	2 368	0,2
Logés gratuit	41 378	5,9	53 902	7,3	44 862	6,1	52 439	6,4	60 564	6,3	40 391	4,2	31 270	3,2	44 556	4,5	33 800	3,2
Ensemble 40-49 ans	702 049	100	738 162	100	738 238	100	823 296	100	961 704	100	960 855	100	972 070	100	995 285	100	1 055 512	100
Ménages âgés de 50 à 59 ans																		
Propriétaires	218 704	40,5	295 864	44,9	372 970	52,4	373 793	52,6	354 437	54,4	368 299	52,8	476 569	55,0	514 861	54,5	531 316	52,9
Locataires parc social	95 064	17,6	107 665	16,3	129 591	18,2	146 150	20,6	129 873	19,9	149 425	21,4	177 981	20,5	233 213	24,7	294 667	29,3
Locataires parc privé	198 966	36,8	207 652	31,5	172 812	24,3	159 505	22,5	140 685	21,6	140 608	20,1	177 766	20,5	162 200	17,2	151 922	15,1
dont secteur libre	89 583	16,6	117 772	17,9	115 356	16,2	111 570	15,7	108 745	16,7	116 754	16,7	150 107	17,3	152 039	16,1	134 078	13,4
dont secteur meublé	20 446	3,8	16 408	2,5	15 816	2,2	18 663	2,6	9 963	1,5	12 419	1,8	9 446	1,1	3 353	0,4	14 712	1,5
dont secteur loi de 1948	88 937	16,5	73 472	11,1	41 640	5,8	29 272	4,1	21 977	3,4	11 435	1,6	18 213	2,1	6 808	0,7	3 132	0,3
Logés gratuit	27 388	5,1	47 982	7,3	36 937	5,2	30 660	4,3	26 825	4,1	39 660	5,7	34 911	4,0	34 321	3,6	26 415	2,6
Ensemble 50-59 ans	540 122	100	659 163	100	712 310	100	710 108	100	651 820	100	697 992	100	867 227	100	944 596	100	1 004 320	100
Ménages âgés de 60 à 69 ans																		
Propriétaires	252 449	48,0	209 547	48,0	233 042	55,2	298 474	60,7	336 801	59,0	367 676	61,7	345 592	65,9	381 547	64,3	500 310	61,0
Locataires parc social	58 979	11,2	54 787	12,5	64 893	15,4	76 081	15,5	112 252	19,7	116 432	19,5	107 273	20,5	129 921	21,9	189 602	23,1
Locataires parc privé	187 478	35,6	146 565	33,5	110 119	26,1	101 706	20,7	94 081	16,5	94 561	15,9	62 196	11,9	73 283	12,4	112 405	13,7
dont secteur libre	57 001	10,8	55 990	12,8	58 223	13,8	67 061	13,6	65 954	11,6	72 835	12,2	46 923	8,9	65 980	11,1	101 161	12,3
dont secteur meublé	7 201	1,4	6 632	1,5	4 981	1,2	5 130	1,0	4 408	0,8	4 510	0,8	5 707	1,1	1 922	0,3	4 208	0,5
dont secteur loi de 1948	123 276	23,4	83 943	19,2	46 915	11,1	29 515	6,0	23 719	4,2	17 216	2,9	9 566	1,8	5 381	0,9	7 036	0,9
Logés gratuit	27 297	5,2	25 978	5,9	14 243	3,4	15 599	3,2	27 247	4,8	17 282	2,9	9 336	1,8	8 478	1,4	18 109	2,2
Ensemble 60-69 ans	526 203	100	436 877	100	422 297	100	491 860	100	570 381	100	595 951	100	524 396	100	593 228	100	820 426	100
Ménages âgés de 70 ans ou plus																		
Propriétaires	201 722	40,3	244 951	40,8	268 902	48,7	246 551	48,3	304 094	51,8	352 838	58,5	418 256	61,2	510 931	64,7	559 307	67,1
Locataires parc social	37 537	7,5	67 726	11,3	72 893	13,2	88 610	17,4	102 588	17,5	109 873	18,2	134 310	19,6	162 894	20,6	179 827	21,6
Locataires parc privé	207 791	41,5	234 415	39,1	168 248	30,5	138 588	27,2	135 564	23,1	115 131	19,1	107 543	15,7	102 036	12,9	78 587	9,4
dont secteur libre	50 506	10,1	76 005	12,7	70 049	12,7	60 323	11,8	70 512	12,0	71 324	11,8	79 386	11,6	74 328	9,4	64 393	7,7
dont secteur meublé	6 172	1,2	5 831	1,0	7 633	1,4	5 347	1,0	6 843	1,2	3 930	0,7	966	0,1	5 756	0,7	3 192	0,4
dont secteur loi de 1948	151 113	30,2	152 579	25,4	90 566	16,4	72 918	14,3	58 209	9,9	39 877	6,6	27 191	4,0	21 952	2,8	11 001	1,3
Logés gratuit	53 201	10,6	53 033	8,8	41 619	7,5	36 241	7,1	44 706	7,6	25 655	4,3	23 741	3,5	13 596	1,7	16 018	1,9
Ensemble 70 ans ou plus	500 251	100	600 125	100	551 662	100	509 990	100	586 952	100	603 497	100	683 850	100	789 456	100	833 739	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Annexe 7 – Les emménagements récents (quatre dernières années) dans le parc social selon le nombre de pièces et l'âge de la PR (voir page 28)

Tableau 57 – Les emménagements récents (quatre dernières années) dans le parc social selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social																		
1 pièce	14 887	55,3	19 685	46,7	16 732	40,0	21 874	48,1	23 780	46,2	28 681	48,2	39 696	50,5	30 208	33,6	29 986	28,3
2 pièces	45 192	43,3	42 890	39,4	62 777	43,4	68 273	44,0	81 859	40,7	104 008	47,9	88 541	41,6	87 602	36,4	63 943	23,8
3 pièces ou +	188 211	40,9	177 431	34,1	217 480	37,1	233 426	35,6	185 924	28,5	231 635	31,2	264 552	34,3	201 110	25,5	155 327	17,9
Ensemble	248 290	42,0	240 006	35,7	296 989	38,4	323 573	37,8	291 563	32,2	364 324	35,7	392 789	37,0	318 920	28,5	249 256	20,0
Ensemble des ménages logés dans le parc social																		
1 pièce	26 923	4,6	42 151	6,3	41 844	5,4	45 482	5,3	51 490	5,7	59 470	5,8	78 601	7,4	90 008	8,0	105 850	8,5
2 pièces	104 406	17,7	108 842	16,2	144 742	18,7	155 297	18,1	201 065	22,2	217 225	21,3	212 636	20,0	240 652	21,5	268 924	21,6
3 pièces ou +	460 012	77,8	521 010	77,5	586 792	75,9	656 009	76,6	653 326	72,1	742 726	72,9	771 383	72,6	788 318	70,4	869 532	69,9
Ensemble	591 341	100	672 003	100	773 378	100	856 788	100	905 881	100	1 019 421	100	1 062 620	100	1 118 978	100	1 244 306	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Lecture : Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social (1 pièce) : 55,3 % = 14 887 / 26 923.

Ensemble des ménages logés dans le parc social (1 pièce) : 4,6 % = 26 923 / 591 341.

Tableau 58 – Les emménagements récents (quatre dernières années) dans le parc social parmi les ménages de moins de 30 ans selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social																		
1-2 pièces	32 150	82,3	25 611	86,2	45 826	83,7	50 733	82,0	48 689	86,3	57 309	91,2	50 899	75,1	39 645	79,1	36 319	80,8
3 pièces ou +	69 209	83,3	74 835	70,4	85 565	74,1	86 929	81,1	50 497	69,0	55 626	84,2	63 062	90,1	40 130	66,2	20 119	54,4
Ensemble	101 359	83,0	100 446	73,8	131 391	77,2	137 662	81,4	99 186	76,5	112 935	87,6	113 961	82,7	79 775	72,0	56 438	68,9
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc social																		
1 pièce	7 927	6,5	10 717	7,9	11 435	6,7	13 614	8,1	14 151	10,9	12 074	9,4	22 686	16,5	9 854	8,9	19 341	23,6
2 pièces	31 133	25,5	18 988	14,0	43 323	25,5	48 248	28,5	42 288	32,6	50 791	39,4	45 074	32,7	40 286	36,4	25 602	31,3
3 pièces ou +	83 105	68,0	106 357	78,2	115 455	67,8	107 159	63,4	73 223	56,5	66 103	51,3	70 007	50,8	60 608	54,7	36 967	45,1
Ensemble	122 165	100	136 062	100	170 213	100	169 021	100	129 662	100	128 968	100	137 767	100	110 748	100	81 910	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins de 4 ans dans le parc social (1-2 pièces) : 82,3 % = 32 150 / (7 927 + 31 133).

Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc social (1 pièce) : 6,5 % = 7 927 / 122 165.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Annexe 8 – Les emménagements récents (moins d'un an et moins de quatre ans) dans le parc libre et meublé selon le nombre de pièces et l'âge de la PR (voir page 30)

Tableau 59 – Les emménagements récents (depuis moins d'un an) dans le parc locatif libre et meublé selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	85 913	31,4	41 786	14,1	75 981	24,1	86 044	27,6	95 769	31,1	101 101	32,1	95 524	29,2	89 529	24,6	79 197	21,9
2 pièces	48 047	21,1	40 384	14,0	67 995	21,0	87 845	26,2	86 245	26,2	96 179	27,8	81 724	22,7	83 852	21,7	64 578	15,7
3 pièces ou +	73 101	16,7	33 619	6,9	79 955	15,2	76 121	15,1	87 892	18,0	100 483	21,0	83 370	16,1	64 137	15,3	61 370	14,7
Ensemble	207 061	22,0	115 789	10,8	223 931	19,2	250 010	21,7	269 906	24,0	297 763	26,1	260 618	21,7	237 518	20,3	205 145	17,2
Ensemble des ménages logés dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	273 927	29,2	296 082	27,6	315 778	27,1	311 801	27,1	307 484	27,3	314 835	27,6	327 108	27,2	363 575	31,1	362 431	30,4
2 pièces	227 340	24,2	288 807	26,9	323 784	27,8	335 169	29,1	329 039	29,3	346 208	30,4	359 372	29,9	385 994	33,1	411 652	34,5
3 pièces ou +	437 845	46,6	486 928	45,4	525 564	45,1	505 544	43,9	488 223	43,4	478 995	42,0	516 828	43,0	418 298	35,8	418 297	35,1
Ensemble	939 112	100	1 071 817	100	1 165 126	100	1 152 514	100	1 124 746	100	1 140 038	100	1 203 308	100	1 167 867	100	1 192 380	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Lecture : Ménages ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 31,4 % = 85 913 / 273 927.

Ensemble des ménages logés dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 29,2 % = 273 927 / 939 112.

Tableau 60 – Les emménagements récents (depuis moins d'un an) dans le parc locatif libre et meublé parmi les ménages âgés de moins de 30 ans selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	64 716	50,1	25 598	21,8	56 202	41,1	64 082	43,8	70 108	47,6	77 481	48,0	68 854	43,4	55 535	37,1	54 888	38,4
2 pièces	33 343	35,7	31 494	27,0	43 277	36,4	61 390	48,3	53 625	45,4	52 157	48,8	50 561	42,6	54 808	41,7	27 111	32,7
3 pièces ou +	30 417	35,0	12 873	13,2	27 316	28,1	33 797	41,5	30 894	42,5	26 564	36,9	24 212	34,6	21 484	35,1	17 193	34,0
Ensemble	128 476	41,5	69 965	21,1	126 795	35,9	159 269	44,9	154 627	45,7	156 202	45,9	143 627	41,4	131 827	38,5	99 192	35,9
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	129 226	41,7	117 541	35,4	136 673	38,7	146 421	41,3	147 350	43,6	161 477	47,4	158 704	45,7	149 547	43,7	142 808	51,7
2 pièces	93 396	30,2	116 822	35,2	118 930	33,7	127 095	35,8	118 135	34,9	106 936	31,4	118 554	34,1	131 409	38,4	82 871	30,0
3 pièces ou +	86 909	28,1	97 355	29,3	97 330	27,6	81 363	22,9	72 625	21,5	71 900	21,1	70 015	20,2	61 169	17,9	50 607	18,3
Ensemble	309 531	100	331 718	100	352 933	100	354 879	100	338 110	100	340 313	100	347 273	100	342 125	100	276 286	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins d'un an dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 50,1 % = 64 716 / 129 226.

Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 41,7 % = 129 226 / 309 531.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Tableau 61 – Les emménagements récents (depuis moins de 4 ans) dans le parc locatif libre et meublé selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages ayant emménagé depuis moins de quatre ans dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	192 322	70,2	191 882	64,8	196 899	62,4	200 139	64,2	209 896	68,3	221 732	70,4	227 531	69,6	223 441	61,5	192 641	53,2
2 pièces	141 302	62,2	181 396	62,8	184 479	57,0	203 383	60,7	201 531	61,2	218 877	63,2	226 903	63,1	204 713	53,0	194 639	47,3
3 pièces ou +	230 875	52,7	227 492	46,7	254 785	48,5	221 961	43,9	225 966	46,3	242 940	50,7	279 217	54,0	201 075	48,1	187 791	44,9
Ensemble	564 499	60,1	600 770	56,1	636 163	54,6	625 483	54,3	637 393	56,7	683 549	60,0	733 651	61,0	629 229	53,9	575 071	48,2
Ensemble des ménages logés dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	273 927	29,2	296 082	27,6	315 778	27,1	311 801	27,1	307 484	27,3	314 835	27,6	327 108	27,2	363 575	31,1	362 431	30,4
2 pièces	227 340	24,2	288 807	26,9	323 784	27,8	335 169	29,1	329 039	29,3	346 208	30,4	359 372	29,9	385 994	33,1	411 652	34,5
3 pièces ou +	437 845	46,6	486 928	45,4	525 564	45,1	505 544	43,9	488 223	43,4	478 995	42,0	516 828	43,0	418 298	35,8	418 297	35,1
Ensemble	939 112	100	1 071 817	100	1 165 126	100	1 152 514	100	1 124 746	100	1 140 038	100	1 203 308	100	1 167 867	100	1 192 380	100

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Lecture : Ménages ayant emménagé depuis moins de quatre ans dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 70,2 % = 192 322 / 273 927.

Ensemble des ménages logés dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 29,2 % = 273 927 / 939 112.

Tableau 62 – Les emménagements récents (depuis moins de 4 ans) dans le parc locatif libre et meublé parmi les ménages âgés de moins de 30 ans selon le nombre de pièces entre 1973 et 2013

Nombre de pièces	1973 *		1978 *		1984 *		1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col	Effectif	%col
Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins de quatre ans dans le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	117 740	91,1	107 367	91,3	122 271	89,5	132 261	90,3	138 001	93,7	149 505	92,6	145 505	91,7	132 497	88,6	119 065	83,4
2 pièces	83 959	89,9	108 675	93,0	103 504	87,0	115 364	90,8	108 309	91,7	98 895	92,5	110 919	93,6	116 954	89,0	72 156	87,1
3 pièces ou +	76 047	87,5	75 661	77,7	77 409	79,5	63 932	78,6	64 111	88,3	63 767	88,7	67 310	96,1	58 779	96,1	41 877	82,7
Ensemble	277 746	89,7	291 703	87,9	303 184	85,9	311 557	87,8	310 421	91,8	312 167	91,7	323 734	93,2	308 230	90,1	233 098	84,4
Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc le parc locatif libre et meublé																		
1 pièce	129 226	41,7	117 541	35,4	136 673	38,7	146 421	41,3	147 350	43,6	161 477	47,4	158 704	45,7	149 547	43,7	142 808	51,7
2 pièces	93 396	30,2	116 822	35,2	118 930	33,7	127 095	35,8	118 135	34,9	106 936	31,4	118 554	34,1	131 409	38,4	82 871	30,0
3 pièces ou +	86 909	28,1	97 355	29,3	97 330	27,6	81 363	22,9	72 625	21,5	71 900	21,1	70 015	20,2	61 169	17,9	50 607	18,3
Ensemble	309 531	100	331 718	100	352 933	100	354 879	100	338 110	100	340 313	100	347 273	100	342 125	100	276 286	100

Cf. avertissement page 18 pour les effectifs de faible importance.

* Pour les effectifs des ENL 1973, 1978 et 1984, cf. avertissement page 17.

Lecture : Ménages de moins de 30 ans ayant emménagé depuis moins de quatre ans dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 91,1 % = 117 740 / 129 226.

Ensemble des ménages de moins de 30 ans logés dans le parc locatif libre et meublé (1 pièce) : 41,7 % = 129 226 / 309 531.

Source : Insee, ENL 1973 à 2013.

Annexe 9 – Estimation du nombre annuel de places libérées pour les 18-29 ans dans les structures logeant des ménages non ordinaires

Au 1^{er} janvier 2013, selon le recensement de la population (RP), 236 453 personnes constituent la population des ménages non ordinaires, dont 62 415 sont des jeunes de 18-29 ans. Le RP ne fournissant pas la date d'arrivée de ces populations dans les différentes structures, il est donc impossible de calculer le nombre de personnes ayant emménagé au cours de la dernière année, suite à une libération de place.

Pour disposer de cette donnée, il faut se référer à d'autres sources. En juillet 2013, l'IAU-îdF a réalisé une étude sur l'offre et la rotation dans les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012 (Cf. source du tableau 39). Le champ couvert par cette étude comprenait les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les résidences sociales-FJT (RS-FJT, comptabilisées avec les FJT), les foyers de travailleurs migrants (FTM), les résidences sociales-FTM (RS-FTM, comptabilisées avec les FTM), les résidences sociales (RS) et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Selon cette étude, **12 669** personnes de 18 à 29 ans avaient été accueillies depuis moins d'un an dans ces quatre catégories de structures : 7 795 dans les FJT (y compris les RS-FJT), 1 219 dans les FTM (y compris les RS-FTM), 2 614 dans les RS et 1 041 dans les CHRS (Cf. tableau 39).

Ce volume correspond vraisemblablement à la mobilité annuelle des 19 987 jeunes de 18-29 ans figurant dans la catégorie 1 des communautés. En effet les 18-29 ans, peu présents dans les pensions de famille et les hôpitaux et par définition absents des maisons de retraite, correspondent en réalité à la population des FJT, FTM, CHRS et des résidences sociales de cette catégorie 1, dont la mobilité a été mesurée par l'étude de l'IAU.

Tableau 63 - Nombre d'emménagés selon la date d'emménagement, l'âge et le type de structure en 2012

		FJT / RS-FJT				FTM / RS-FTM				Résidences sociales				CHRS				TOTAL			
		Moins de 18 ans	18-29 ans	30 ans ou +	TOTAL	Moins de 18 ans	18-29 ans	30 ans ou +	TOTAL	Moins de 18 ans	18-29 ans	30 ans ou +	TOTAL	Moins de 18 ans	18-29 ans	30 ans ou +	TOTAL	Moins de 18 ans	18-29 ans	30 ans ou +	TOTAL
Emménagés depuis moins de 1 an	Effectif	31	7 795	54	7 880	3	1 219	5 101	6 323	7	2 614	1 339	3 960	0	1 041	2 606	3 648	41	12 669	9 100	21 810
	% ligne	0,4	98,9	0,7	100	0,0	19,3	80,7	100	0,2	66,0	33,8	100	0,0	28,5	71,5	100	0,2	58,1	41,7	100
	% colonne	91,7	62,0	33,3	61,7	100,0	35,8	10,2	11,8	50,0	50,1	26,0	38,2	nd	54,7	41,8	44,9	81,0	54,9	14,7	25,7
Emménagés entre 1 an et moins de 4 ans	Effectif	3	4 693	93	4 789	0	1 716	12 715	14 430	7	2 459	2 712	5 177	0	792	2 843	3 635	10	9 660	18 362	28 032
	% ligne	0,1	98,0	1,9	100	0,0	11,9	88,1	100	0,1	47,5	52,4	100	0,0	21,8	78,2	100	0,0	34,5	65,5	100
	% colonne	8,3	37,3	57,9	37,5	0,0	50,4	25,3	26,9	50,0	47,2	52,7	49,9	nd	41,6	45,6	44,7	19,0	41,8	29,8	33,0
Emménagés depuis 4 ans ou plus	Effectif	0	79	14	93	0	467	32 366	32 833	0	142	1 100	1 241	0	70	779	850	0	758	34 259	35 016
	% ligne	0,0	84,8	15,2	100	0,0	1,4	98,6	100	0,0	11,4	88,6	100	0,0	8,3	91,7	100	0,0	2,2	97,8	100
	% colonne	0,0	0,6	8,8	0,7	0,0	13,7	64,5	61,3	0,0	2,7	21,3	12,0	nd	3,7	12,5	10,4	0,0	3,3	55,5	41,3
Ensemble	Effectif	34	12 567	161	12 762	3	3 402	50 181	53 586	13	5 214	5 150	10 378	0	1 904	6 228	8 132	50	23 087	61 721	84 858
	% ligne	0,3	98,5	1,3	100	0,0	6,3	93,6	100	0,1	50,2	49,6	100	0,0	23,4	76,6	100	0,1	27,2	72,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012, IAU-îdF, juillet 2013.

Cette étude a également permis d'estimer à **15 734** le nombre de 18-29 ans qui ont emménagé depuis moins d'un an dans les cités universitaires, les foyers d'étudiants ou les internats (la population de la quatrième catégorie des communautés rassemblant 25 500 personnes, (Cf. tableau 21), en appliquant la proportion issue de l'étude IAU de 61,7%⁶⁰ de personnes qui ont emménagé depuis moins d'un an dans un FJT ou une RS-FJT (tableau 39), et qui sont des structures comparables quant au public accueilli et à leur mobilité résidentielle.

Au final, on peut donc estimer à **28 403** (12 669 + 15 734) le nombre places qui ont été libérées au cours d'une année par les 45 487 jeunes de 18-29 ans des catégories 1 et 4 des communautés (Cf. tableau 21). Rappelons que ce calcul est établi hors rotation des personnes vivant à l'hôpital en moyen ou long séjour (soit une partie de la population de catégorie 1 des communautés) où les jeunes sont peu présents, et hors rotation des personnes appartenant aux catégories 2, 3, 5, 6, 7 des communautés (Cf. tableau 21) ainsi que celles vivant en habitation mobile, en péniche ou sans domicile fixe (catégorie 8) où les effectifs sont peu importants.

⁶⁰ Cette proportion est appelée aussi taux de rotation : il s'agit du rapport entre le nombre d'emménagements au cours d'une année de référence et le nombre total de places au 31 décembre de la même année.



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME



L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49