

Édition 2009



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



# Sommaire



Cet ouvrage est le produit d'un partenariat entre l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF), l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) et la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France (Dreif)

#### Direction de la publication

François Dugeny, directeur général de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF)

Sylvie Marchand, directrice régionale de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee),

Jean-Claude Ruyschaert, préfet, directeur régional de l'Équipement d'Île-de-France (Dreif)

#### Rédaction

Rémi Charrier (Insee)

Jean-Jacques Guillouet, Philippe Pauquet (IAU îdF)

Mathilde Turpin (Dreif)

#### Conseil technique

Jean-Yves Boisseleau, chef du groupe Études et stratégies du logement de la Dreif

Christine Corbillé, directrice du département

Démographie, habitat, équipement et gestion locale de l'IAU îdF

Laurence Jaluzot puis Guillemette Buisson, chef de la division démographie et politiques sociales de l'Insee

Mise en page et fabrication : IAU îdF

Directrice de la Communication : Corinne Guillemot

Responsable des Éditions : Frédéric Theulé

Création maquette : Élodie Beaugendre

Maquette, illustrations : Élodie Beaugendre et Sofija Galvan

Fabrication : Sylvie Coulomb

Secrétariat de rédaction : Sofija Galvan

Cartographie : Jean-Eudes Tilloy

Photothèque : Linda Gallet, Aurélie Lacouchie, Claire Galopin

Impression : Colorteam

Internet : Insee

Réalisation Internet : Véronique Dominati et Élisabeth Jacquy

#### Photos de couverture :

J.-C. Bardot/le bar Floréal/Région IDF, L. Reynaert/IAU îdF, C. Lebon/IAU îdF, J.-C. Pattacini/IAU îdF/Urba Images, P.Thiot/IAU îdF.

© IAU îdF, Insee, Dreif. Septembre 2009

« Aucune reproduction, même partielle, autre que celles prévues à l'article 41 de la loi du 1<sup>er</sup> mars 1957 sur la propriété littéraire et artistique ne peut être faite de ce document sans l'autorisation expresse de l'IAU îdF, de l'Insee et de la Dreif. »

<b>Préface</b> .....	<b>3</b>
<b>Les caractéristiques techniques de l'enquête logement</b> .....	<b>4</b>
<b>Le parc et ses caractéristiques physiques</b> .....	<b>7</b>
La composition du parc .....	7
La construction neuve .....	8
L'époque de construction des résidences principales .....	9
L'habitat individuel et collectif .....	10
Les résidences principales et la nature du propriétaire (personne physique et personne morale) .....	11
Les résidences principales et la nature de la propriété (les immeubles en copropriété) .....	12
La taille des résidences principales .....	13
Le confort des résidences principales et la notion d'inconfort (les défauts affectant le logement) .....	13
<b>Le parc et ses occupants</b> .....	<b>15</b>
L'âge de la personne de référence .....	15
La taille des ménages et la composition familiale .....	16
La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence .....	17
Le peuplement des logements .....	17
Le statut d'occupation .....	18
Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation .....	22
Le revenu des ménages et les conditions de logement .....	23
Le revenu des ménages et le statut d'occupation .....	26
Le logement des ménages à bas revenus .....	28
La mobilité résidentielle des ménages franciliens : les caractéristiques des ménages .....	29
La mobilité résidentielle des ménages franciliens : l'évolution au cours des vingt dernières années .....	32
Les conditions de logement des ménages immigrés .....	36
<b>La dépense logement</b> .....	<b>39</b>
L'origine et l'ancienneté de la propriété .....	39
L'évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes .....	40
Les remboursements d'emprunts des accédants à la propriété .....	41
Les remboursements d'emprunts des accédants récents .....	42
Les accédants récents dans le neuf et l'ancien .....	44
Les accédants récents et le type d'habitat .....	44
Les accédants récents et le type de prêt .....	45
Les charges de copropriété .....	46
Les accédants et les aides au logement .....	47
Le taux d'effort des accédants .....	48
Le loyer et le secteur locatif .....	50
Le loyer et la localisation .....	51
Le loyer et la taille du logement .....	52
Le loyer et le confort du logement .....	52
Le loyer et la date d'emménagement .....	52
Le loyer et la nature du propriétaire .....	53
Les charges locatives .....	54
Les locataires et les aides au logement .....	54
Le taux d'effort des locataires .....	55
La dépense énergétique des ménages pour leur logement .....	56

## **L'opinion des ménages en matière de logement** **59**

La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement .....	59
Le niveau de satisfaction des ménages et les caractéristiques du logement .....	60
Le niveau de satisfaction des ménages et l'environnement du logement .....	62
Le niveau de satisfaction des ménages et le parcours résidentiel .....	64
L'insonorisation du logement .....	67
L'origine des bruits perçus .....	68
L'insécurité dans les quartiers d'habitat et les déprédations dans les immeubles .....	69
Les demandeurs de logement HLM .....	72

## **Glossaire** ..... **75**

## **Sommaire des tableaux annexes** ..... **81**

## **Tableaux détaillés** ..... **85**

Le parc et ses caractéristiques physiques .....	85
Le parc et ses occupants .....	94
La dépense logement .....	121
L'opinion des ménages en matière de logement .....	150

## **Tableau synoptique : le parc de logements et son occupation selon les huit dernières enquêtes logement de l'Insee** ..... **156**

## **Crédits photographiques** ..... **160**

# Préface

Dans un contexte où la « crise du logement » est régulièrement évoquée, il est important d'avoir une connaissance précise des conditions actuelles de logement des Franciliens et des évolutions survenues ces dernières années. Tel est l'objectif des enquêtes logement réalisées périodiquement par l'Insee, et qui font l'objet en Île-de-France d'une analyse approfondie et partagée entre l'IAU îdF, l'Insee et la Dreif.

Cet ouvrage dresse le tableau le plus complet et le plus récent possible des conditions de logement des Franciliens. Il présente les tendances durables, signale les ruptures et annonce les prémices de nouvelles évolutions tout en soulignant les spécificités de l'Île-de-France.

En outre, il apporte un éclairage sur les caractéristiques sociales des ménages en fonction du parc occupé et détaille les dépenses consacrées au logement, notamment son coût énergétique.

Parmi les principaux enseignements qui se dégagent de l'enquête 2006, on notera :

- la permanence de certaines particularités franciliennes : une population en moyenne plus jeune, un niveau de ressources des ménages plus élevé, des disparités plus grandes entre riches et pauvres, une proportion de propriétaires et de maisons individuelles plus faible et une part de logements sociaux plus importante qu'à l'échelon national ;
- l'amélioration globale des conditions de logement des Franciliens avec de moins

en moins de ménages qui se déclarent insatisfaits à ce sujet ;

- la progression régulière et continue de l'occupation en propriété et la poursuite de la diminution du parc locatif privé ;
  - la difficulté pour le parc social de maintenir son rôle de parc de transition et son évolution vers un parc « refuge » pour les ménages modestes, plus souvent seuls et âgés ;
  - le niveau de construction le plus bas des 35 dernières années (31 000 résidences principales par an) malgré une demande toujours forte creusant le déficit de logements ;
  - la hausse plus rapide des coûts des logements que des revenus des ménages, et la diminution du parc de résidences principales à destination sociale (locations à bas loyers et acquisitions sociales) qui tirent l'offre de logements vers le haut et entravent la satisfaction de la demande sociale.
- Ces deux derniers points marquent le décalage croissant entre offre et demande et interrogent sur l'efficacité des dispositifs fonciers, juridiques et financiers destinés à stimuler la construction de logements en Île-de-France et à développer la production de logements abordables pour les ménages modestes, tant en location qu'en accession.

Tels sont les principaux résultats de cette enquête. Huitième édition de cette publication commune, ce travail témoigne une fois encore d'une collaboration active et fructueuse entre l'IAU îdF, l'Insee et la Dreif.

Le directeur général  
de l'IAU îdF



François DUGENY

La directrice régionale  
de l'Insee



Sylvie MARCHAND

Le préfet, directeur régional  
de l'Équipement



Jean-Claude RUYSSCHAERT

# Les caractéristiques techniques de l'enquête logement

L'enquête logement 2006 s'est déroulée en plusieurs phases entre février et décembre 2006. Elle fait suite à une série d'enquêtes analogues effectuées par l'Insee tous les quatre ou cinq ans depuis 1955, les dernières datant de 1992, 1996 et 2002.

Les principaux cofinanceurs ont été le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement (DGUHC et DAEI), ainsi que le ministère des Affaires sociales (DPM), l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), le Club de l'amélioration de l'habitat et le Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie (Ceren).

L'échantillon national de l'enquête logement 2006 comprend 56 300 fiches adresses. Il est représentatif du parc de logements de la métropole à la mi 2006. Les extensions effectuées à la demande de partenaires locaux permettent de disposer d'un échantillon représentatif à l'échelon régional (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Nord-Pas-de-Calais, Bretagne, Midi-Pyrénées) et départemental (Île-de-France). En Île-de-France, cette extension a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France (Dreif), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF) et l'Atelier parisien d'urbanisme (Apu).

La majeure partie de l'échantillon national a été tirée de deux bases de sondage : l'échantillon maître issu du recensement de la population de 1999 et représentatif de la construction achevée jusqu'à la date du recensement, soit mars 1999, et la base de sondage des

logements neufs (BSLN 99) alimentée par le système Sitadel (suivi des permis de construire par le ministère de l'Équipement) pour les logements les plus récents (depuis 1999).

En complément, un échantillon de ménages bénéficiaires des politiques du logement – données fournies par la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et la Gestion patrimoines et investissements (GPI) – a été tiré pour représenter ces populations et celles bénéficiant de dispositifs d'aide à l'investissement locatif (De Robien, Borloo).

Parmi les 13 655 fiches adresses de l'échantillon francilien, 12 032 correspondent à des résidences principales, parmi lesquelles on compte 8 539 ménages ayant répondu à l'enquête (tableau ci-après), soit un taux d'acceptation de l'enquête de 71 % (contre 77 % au niveau national). Ex post, le taux de sondage moyen des ménages franciliens peut être évalué à 1/573, pour un nombre de résidences principales estimé à 4 891 000 en juillet 2006.

## Résultats de la collecte pour l'échantillon national et pour l'Île-de-France (ENL 2006)

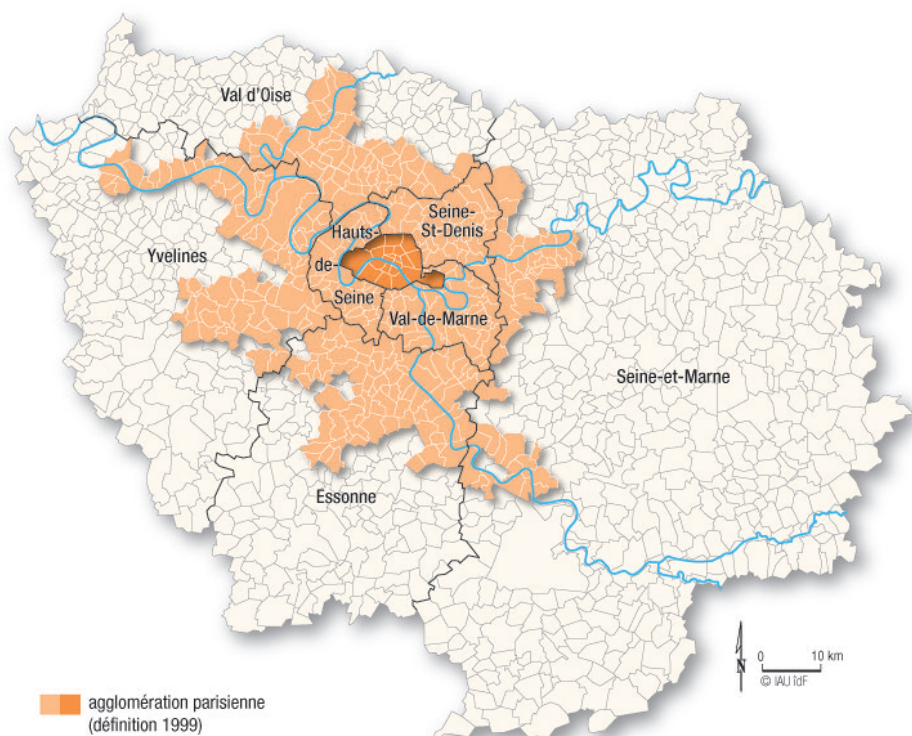
	France métropolitaine	Île-de-France
Nombre d'adresses dans l'échantillon	56 347	13 655
Nombre de résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants	5 915	953
Autres logements hors champ (détruits, désaffectés ou non retrouvés)	2 306	680
Nombre de résidences principales	48 126	12 032
Nombre de ménages répondants	36 955	8 539
Taux d'acceptation de l'enquête (%)	77	71

## Précision des résultats

Le lecteur est invité à faire attention aux effectifs et aux variations de faible importance. Le calcul rigoureux de la précision des résultats est complexe du fait de la modulation des taux de sondage et du mode de tirage.

Le taux de sondage moyen pour l'Île-de-France étant de 1/573, un effectif de 30 000 correspond à 52 logements enquêtés. Si l'on se fonde sur ce taux de sondage moyen, on peut donner une estimation approchée des effectifs et calculer des intervalles de confiance à 95 %. Ainsi, un effectif de 100 000 ménages correspond, avec une probabilité de 95 chances sur 100, à un nombre de ménages compris entre 85 000 et 115 000.

Effectifs pondérés	Précision relative des effectifs	Intervalles de confiance
500 000	7 %	[466 000 ; 534 000]
100 000	15 %	[85 000 ; 115 000]
50 000	22 %	[39 000 ; 61 000]
10 000	48 %	[5 000 ; 15 000]



Les marges d'erreur relatives sont d'autant plus importantes que les effectifs sont faibles, ce qui rend leur interprétation délicate surtout s'ils sont en dessous de 50 000. Néanmoins ceux-ci ont été maintenus dans les tableaux pour satisfaire à la cohérence comptable et pour pouvoir effectuer d'éventuels regroupements et recoupements. En revanche, les statistiques effectuées sur ces effectifs (dépenses, revenus, caractéristiques du logement, etc.) ne sont publiées que si les effectifs dans l'échantillon sont supérieurs à 50 ; à ce niveau, les résultats restent malgré tout fragiles et sont à interpréter avec prudence.

Les tableaux suivants donnent des intervalles de confiance à 95 % pour quelques variables et ratio présentés dans la publication.

Variables de type ménage	Effectifs pondérés (milliers)	Intervalles de confiance (milliers)
Nombre de résidences principales	4 891	[4 792 ; 4 988]
Nombre de ménages propriétaires	2 367	[2 289 ; 2 445]
Nombre de ménages locataires HLM	1 119	[1 064 ; 1 174]
Nombre de ménages locataires dans le secteur libre	970	[918 ; 1 022]
Nombre d'accédants récents	416	[382 ; 450]

Proportions	Valeur (%)	Intervalles de confiance (%)
Part des ménages propriétaires	48,4	[47,3 ; 49,5]
Part des ménages locataires HLM	22,9	[22,0 ; 23,8]
Part des ménages locataires dans le secteur libre	19,8	[19 ; 20,7]

Variables financières	Valeur (euros)	Intervalles de confiance (euros)
Revenu mensuel moyen déclaré	3 131	[3 075 ; 3 189]
Loyer moyen mensuel en HLM	349	[343 ; 355]
Loyer moyen mensuel dans le parc locatif libre	634	[621 ; 647]

## Découpage géographique

Dans les pages qui suivent, les résultats régionaux sont en général présentés selon le découpage géographique suivant :

- **Paris** ;
- **Petite couronne** (départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) ;
- **Grande couronne** (départements de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise) ;
- **Agglomération de Paris** (Paris, Petite couronne et Grande couronne agglomérée).

Par ailleurs, il a semblé intéressant de situer les résultats régionaux par rapport à ceux de la France métropolitaine et à ceux des autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants ainsi que de rappeler les résultats de l'enquête précédente de 2002.

La publication de 2006 comporte en plus des tableaux départementaux.





# Le parc et ses caractéristiques physiques

## La composition du parc

“ Plus de 5,3 millions  
de logements en Île-de-France  
dont 91,6 % de résidences  
principales ”

Au 1<sup>er</sup> juillet 2006, le parc immobilier de la région Île-de-France compte 5 337 000 logements contre 5 166 000 en 2002<sup>(1)</sup> et 4 523 000 en 1984. Au cours des dernières années, la place de l'Île-de-France dans le parc national s'est légèrement réduite, passant de 17,9 % en 1996 à 17,1 % en 2006. Le parc francilien comprend 4 890 900 résidences principales (soit 91,6 % du total), 141 700 résidences secondaires et logements occasionnels (2,7 %) ainsi que 303 800 logements vacants (5,7%), cf. glossaire. C'est à Paris qu'on observe la proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels la plus élevée (5,3 %), une spécificité constatée de longue date.

(1) Entre ces deux dates, le parc total a progressé de 171 000 logements. Cette hausse s'explique par la construction totale de 152 000 logements, diminuée du renouvellement du parc et augmentée des réaffectations. Le renouvellement est la part de logements neufs venant compenser la perte de logements due aux démolitions, transformations en locaux professionnels, fusions de petits logements, etc. La réaffectation est la part de logements non neufs issus des transformations de locaux commerciaux, professionnels ou de structures collectives (internats, maisons de retraite, foyers de jeunes travailleurs, etc.) qui viennent s'ajouter au parc total.

(2) Cette évolution (+ 164 000), comparable à l'augmentation totale du parc (+ 171 000), s'explique par le maintien du nombre des logements inoccupés (faible baisse du nombre de logements vacants : - 19 000, et faible hausse du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels : + 26 000).

(3) 40 700 entre 1996 et 2002, 39 400 entre 1992 et 1996, 26 500 entre 1988 et 1992 et 37 100 entre 1984 et 1988.



Avec 1 322 600 logements, Paris en compte autant qu'en 2002 mais le poids de la ville dans la région diminue régulièrement (28,3 % en 1984, 24,8 % en 2006). La part de la Petite couronne, quant à elle, reste stable : 36,7 % en 1984, 36,4 % en 2006. L'essentiel de la croissance régionale a donc eu lieu en Grande couronne, dont la part est passée de 34,8 % en 1984 à 38,8 % en 2006.

Entre 2002 et 2006, le nombre de résidences principales a augmenté de 164 000 unités<sup>(2)</sup>, soit un accroissement de 36 500

logements par an. Cette progression annuelle est l'une des plus faibles de ces vingt dernières années<sup>(3)</sup>.

“ Un niveau de vacance  
le plus faible depuis plus  
de trente ans ”

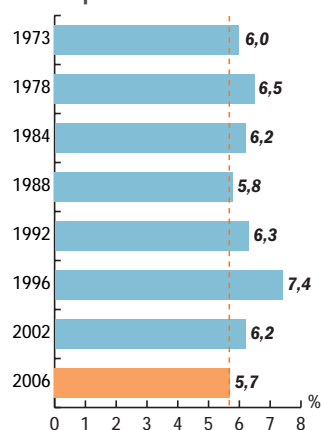
Le nombre de logements vacants – dont la progression avait ralenti au cours des deux dernières décennies (1970 et 1980), puis augmenté sensiblement au milieu des années 1990 (+ 66 000 entre 1992 et 1996) – régresse depuis une dizaine d'années (- 68 000 entre 1996 et 2006) et atteint son point le plus bas depuis plus de trente ans. Il représente 5,7 % du parc de la région, soit un taux proche de celui des grandes agglomérations de province (5,2 %) ou de la France métropolitaine (5,9 %).

En Île-de-France, la vacance résulte, pour l'essentiel, d'une vacance de « rotation » et d'une vacance de « transformation urbaine ».

### Répartition des logements selon l'affectation et la localisation

Affectation	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants		Total	
	%	%	%	%	%	Effectif		
Localisation								
Paris	86,4	5,3	8,3	100	1 323 000			
Petite couronne	93,4	1,3	5,3	100	1 945 000			
Grande couronne	93,4	2,2	4,4	100	2 070 000			
Agglomération de Paris	91,7	2,4	5,9	100	4 711 000			
<b>Région 2006</b>	<b>91,6</b>	<b>2,7</b>	<b>5,7</b>	<b>100</b>	<b>5 337 000</b>			
Région 2002	91,5	2,3	6,2	100	5 166 000			
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	91,2	3,6	5,2	100	6 896 000			
France métropolitaine	84,1	10,0	5,9	100	31 263 000			

Part des logements vacants dans le parc total en Île-de-France



(4) Par construction neuve, on entend l'ensemble des résidences principales achevées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

(5) Les 140 000 constructions neuves (ou 31 000 par an), moins nombreuses que les 164 000 logements principaux supplémentaires (ou 36 500 par an), ne comptabilisent pas les logements supplémentaires réaffectés au cours de la période 2002-2006 (cf. note 1).

(6) Si l'on prend en compte, en plus des résidences principales, la construction des logements classés en résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants, la moyenne annuelle de constructions achevées s'élève à 33 705, soit 151 673 logements neufs construits entre le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et le 1<sup>er</sup> juillet 2006. Les données Sitadel du ministère de l'Équipement, qui comptabilise les permis de construire acceptés par les communes, sont peu différentes : 150 718 constructions neuves (tous logements ordinaires) ont en effet été commencées en 2001, 2002, 2003, 2004 et pendant les deux premiers trimestres de 2005, soit une moyenne de 33 493 logements par an. Le glissement d'une année de la période de référence des données Sitadel (du premier trimestre 2001 au second trimestre 2005) est nécessaire pour tenir compte du délai de réalisation des opérations de construction et correspondre aux effectifs de logements achevés comptabilisés dans l'ENL.

La première recouvre la situation de logements disponibles à la vente ou à la location (ou même déjà attribués) et en attente d'occupation. C'est la plus importante. Elle est inévitable entre deux occupants successifs, au moment de la mise sur le marché de logements neufs ou encore à la suite de travaux plus ou moins importants de rénovation ou de transformation. La durée de cette vacance dépend étroitement des conditions du marché immobilier, liées elles-mêmes à la structure du parc (parts respectives des secteurs locatifs libre, social et de l'occupation en propriété). Les tensions observées sur le marché immobilier depuis plusieurs années ont raccourci les délais de mise en remise en service des logements en attente d'occupation, réduisant la vacance de rotation. C'est dans le centre de l'agglomération (Paris et Petite couronne) que la vacance est la plus élevée

(6,5 %) et en Grande couronne qu'elle est la plus faible (4,4 %). Le centre de l'agglomération compte plus de petits appartements locatifs et est donc le plus concerné par les changements fréquents d'occupants.

La vacance de « transformation urbaine » recouvre des situations assez diverses. Il peut s'agir de logements en attente de travaux, destinés à être démolis ou soumis au règlement d'une succession ou d'une indivision. Cette vacance peut aussi être liée aux rétentions des propriétaires. Il s'agit des logements réservés par ces derniers pour un usage futur, peut-être encore imprécis, ou, en cas de vente, de logements laissés vides pendant les phases de négociation du prix. La vacance de logements qui ne répondent plus à la demande, soit pour des raisons de vétusté et d'inconfort, soit parce qu'ils se situent dans des lieux dévalorisés, ne concerne que peu la région. Ce type de vacance touche plutôt des zones où la demande de logement est faible comme, par exemple, les secteurs ruraux ou les zones en voie de dépeuplement, dont l'habitat est ancien. Il s'agit alors d'une vacance dite d'inadaptation ou d'obsolescence.

En Île-de-France, compte tenu de la forte pression de la demande, même les logements vétustes trouvent preneurs et peu de logements sont délaissés.

Tableau détaillé en annexe : n° 1.

## La construction neuve<sup>(4)</sup>

« Le rythme de la construction atteint son niveau le plus bas depuis 30 ans »

Avec 31 000 résidences principales<sup>(5)</sup> achevées chaque année<sup>(6)</sup> entre début 2002 et mi 2006, la construction est en baisse par rapport au milieu des années 1990, où elle atteignait 47 000 logements par an. C'est d'ailleurs le niveau le plus bas enregistré au cours des trente dernières années. La construction en Île-de-France poursuit un déclin observé depuis le début des années 1990, malgré une demande forte et des prix en hausse.

En rythme annuel, entre janvier 2002 et juillet 2006, le taux de construction francilien a été presque deux fois inférieur au taux national (0,7 % du parc principal contre 1,2 %). Il atteint son niveau le plus bas depuis le début des années 1980 (1,1 % en 1984), et s'éloigne de plus en plus du taux national, qui est stable autour de 1,1 % et 1,2 %. La panne de la construction en Île-de-France a des causes multiples. Il semble, en effet, que les documents de planification, les politiques foncières et de construction, les dispositifs juridiques et financiers actuels, qui paraissent adaptés à la situation socio-économique des années

Répartition de la construction annuelle des résidences principales selon le statut d'occupation en 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006

Enquêtes	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Logements construits entre	1975 et 1978	1981 et 1984	1985 et 1988	1989 et 1992	1993 et 1996	1998 et 2001	2002 et 2006
Statut d'occupation	%	%	%	%	%	%	%
Propriétaires non accédants	6,0	3,2	2,2	3,5	4,1	5,1	7,9
Accédants aidés (a)	22,0	32,9	34,9	24,0	15,5	21,7	7,6
Accédants non aidés	16,9	10,4	9,8	16,6	15,7	22,2	38,0
<b>Total propriétaires</b>	<b>44,9</b>	<b>46,5</b>	<b>46,8</b>	<b>44,1</b>	<b>35,4</b>	<b>49,1</b>	<b>53,5</b>
Locataires HLM	22,9	28,6	26,8	21,6	32,7	20,6	17,5
Locataires du secteur libre (b)	/	13,8	12,8	23,6	20,5	19,9	21,8
Autres locataires (c) (d)	27,7	8,0	8,9	5,8	7,1	7,1	3,7
<b>Total locataires</b>	<b>50,6</b>	<b>50,4</b>	<b>48,5</b>	<b>51,0</b>	<b>60,3</b>	<b>47,6</b>	<b>43,0</b>
Logés gratuitement, fermiers	4,5	3,1	4,7	4,9	4,3	3,3	3,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Effectif (moyenne annuelle)	71 000	43 000	39 000	49 000	47 000	37 000	31 000

(a) Concerne tous les bénéficiaires des prêts PAP, PAJ, PC, PAS ou PTZ, cf. glossaire.

(b) En 1978, contrairement aux enquêtes suivantes, le secteur social non-HLM n'est pas encore individualisé et est associé au secteur locatif libre.

(c) Sous-location, meubles, hôtels, social non-HLM.

(d) En 1978, ce secteur comprend le secteur locatif libre en plus des secteurs de la sous-location et du social non-HLM.

1970 (prédominance du modèle familial, développement des classes moyennes, accès au crédit, extension urbaine, développement de l'automobile), aient perdu de leur efficacité. En revanche, dans les villes de province, où ces dispositifs sont encore opérants, ils stimulent toujours la construction.

“ Plus de logements construits en propriété que de logements locatifs ”

En juillet 2006, la part de la construction affectée à la propriété occupante prédomine sur celle affectée à la location (53,5 % contre 43 %).

Au sein du parc locatif neuf, le secteur social est particulièrement faible. Ce constat, déjà effectué lors de l'enquête précédente (2002), contraste avec la tendance observée du milieu des années 1970 aux années 1990, période pendant laquelle les logements locatifs étaient les plus nombreux, grâce en partie à la construction sociale. Moins de 5 500 logements HLM ont été construits par an entre début 2002 et mi 2006<sup>(7)</sup> contre 10 000 à 15 000 en moyenne au cours des périodes antérieures.

“ Le secteur privé est le principal moteur de la construction ”

Au sein de la construction, le secteur privé (qui regroupe la propriété et la location)<sup>(8)</sup> est devenu prépondérant : en 2006, il représente trois logements construits sur quatre (soit 20 points de plus qu'en 1996). Dans le même temps, le secteur locatif social a vu sa part divisée par deux (33 % des logements construits en 1996 contre 17,5 % en 2006), conséquence du recours plus important à l'acquisition d'immeubles anciens dans la stratégie des bailleurs pour accroître leur patrimoine, notamment dans le centre de l'agglomération parisienne.

“ En 2006, Paris et la Petite couronne représentent moins de la moitié de la construction totale en Île-de-France ”

Plus de la moitié des logements neufs étaient construits à Paris et dans la Petite couronne, au milieu des années 1990. Cette part est tombée à 45 % depuis le début des années 2000 (enquêtes 2002 et 2006). La rareté des terrains et les prix de sortie (coût total) plus élevés qu'ailleurs font que les opérations de construction neuve deviennent de plus en plus difficiles à réaliser et à équilibrer financièrement dans le centre de l'agglomération.

Le déclin global de la construction est moins rapide en Grande couronne : plus de la moitié des nouvelles constructions franciliennes (55 %) y sont réalisées, notamment en Seine-et-Marne (20 % de la construction francilienne entre 2002 et 2006)<sup>(9)</sup>. Elles ont la particularité d'être occupées à 57 % par leur propriétaire, du fait notamment de l'attrait de la maison individuelle dans ces départements.

Plus de la moitié des constructions de logements HLM ont été réalisées dans la zone centrale de l'agglomération parisienne entre 2002 et 2006 : 20 % à Paris et 33 % en Petite couronne<sup>(10)</sup>.

Tableau détaillé en annexe : n° 2.

### Répartition des résidences principales neuves (moyenne annuelle) selon la date d'enquête et la localisation

Localisation	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Total	
	%	%	%	%	Moyenne annuelle
Région 2006	9,3	36,1	54,5	100	31 000
Région 2002	14,0	30,7	55,2	100	37 000
Région 1996	16,7	36,6	46,8	100	47 000
Région 1992	15,9	32,8	51,3	100	49 000
Région 1988	10,9	39,4	49,7	100	39 000
Région 1984	9,0	31,1	59,9	100	43 000
Région 1978	23,3	34,1	42,6	100	71 000

### L'époque de construction des résidences principales

“ Un tiers des résidences principales datent d'avant 1949 ”

Les caractéristiques du parc selon l'époque de construction ont peu varié depuis la dernière enquête. Le parc ancien, d'avant 1949, regroupe toujours en 2006 près de 33 % des résidences principales franciliennes. Son importance est maintenant supérieure à la moyenne nationale (31 %)<sup>(11)</sup>. Ce poids plus grand du parc ancien en Île-de-France est dû principalement au ralentissement du renouvellement du parc (cf. chapitre précédent sur la composition du parc). La production de logements neufs qui remplacent au fur et à mesure le parc ancien démolit ou désaffecté est en effet plus faible en Île-de-France qu'à l'échelon national.

(7) Selon les données de l'enquête Parc locatif social (EPLS) du 1<sup>er</sup> janvier 2007 de la DRE (direction régionale de l'Équipement) d'Île-de-France, 28 479 logements neufs ont été mis en service entre le premier trimestre 2002 et le deuxième trimestre 2006, soit une moyenne de 6 329 logements par an.

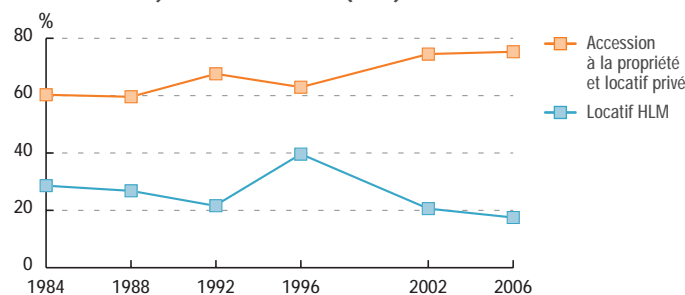
(8) Parmi les logements construits affectés à la location libre, un certain nombre est détenu par des personnes physiques qui ont bénéficié des dispositifs de type Besson, de Robien ou Borloo. En contrepartie d'une aide sous forme de déduction des revenus fonciers d'une partie de l'amortissement du prix initial du bien, ces dispositifs obligent le propriétaire-bailleur à pratiquer un niveau de loyer réglementé proche du niveau du marché pendant une certaine durée (en général 9 ans). Dans l'ENL, c'est l'occupant et non le bailleur qui est interrogé pour les logements relevant du parc locatif, ce qui ne permet pas de repérer les logements locatifs qui ont bénéficié de ces aides.

(9) Les données Sitadel du ministère de l'Équipement sont, là également, peu différentes : 30 811 constructions ont été commencées en Seine-et-Marne entre début 2001 et mi 2005, soit 20,4 % des 150 718 constructions neuves franciliennes (logements ordinaires) recensées au niveau régional. Pour le glissement d'une année de la période de référence des données Sitadel, cf. supra.

(10) Les statistiques de l'EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2007 donnent des résultats similaires : 5 423 logements neufs ont été mis en service à Paris, 12 878 en Petite couronne et 10 179 en Grande couronne entre début 2002 et mi 2006, ce qui représente respectivement 19 %, 45 % et 36 % de la construction sociale totale.

(11) Dans les autres grandes agglomérations, le parc ancien représente 25 % du parc principal.

### Évolution de la construction neuve privée (affectée à la propriété ou à la location) et locative sociale (HLM)<sup>(a)</sup>



(a) Ne figurent pas dans ce graphique les secteurs du social non-HLM, de la sous-location, des meublés, des hôtels ainsi que les logements mis à disposition gratuitement.

Près de la moitié du parc francilien (47 %) date de la période 1949-1981, période de reconstruction puis de forte croissance économique et démographique. Le bilan de la période 1982-2006 apparaît comparativement plus modeste avec 21 % du parc actuel, contre 27 % dans l'ensemble du pays.

Paris détient toujours le plus fort pourcentage de logements antérieurs à 1949 et concentre ainsi près de 44 % du parc ancien de la région tandis que la Petite couronne en compte 32 % et la Grande couronne 24 %.

Par effet de vases communicants, huit logements sur dix construits entre 1949 et 1981 se situent en Petite et Grande couronnes. C'est à partir du milieu des années 1970 que l'urbanisation gagne véritablement la Grande couronne, par l'essor notamment des villes nouvelles.

Tableaux détaillés en annexe : n° 3 et 4.



### L'habitat individuel et collectif

« La production de logements collectifs s'établit à 65 % de la construction entre 2002 et 2006 »

En 2006, le parc de résidences principales compte 4 890 900 logements, dont 72 % sont situés en immeubles collectifs et 28 % sont des maisons individuelles. Depuis 2002, le parc des résidences principales s'est accru de 164 000 unités, soit une augmentation de 3,5 % en quatre ans et demi. Le poids de la construction neuve dans cette augmentation est de 85 % (il était de 73 % entre 1996 et 2002)<sup>(12)</sup>. Cette augmentation du parc s'est infléchie durant la période 2002-2006, en maintenant la répartition entre individuel et collectif (respectivement 36 % et 64 % de la construction neuve).

L'habitat individuel reste toujours beaucoup moins représenté en Île-de-France qu'au niveau national (56 %) et dans les grandes agglomérations (39 %). Sa part augmente au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre de l'agglomération : presque nulle à Paris, elle est de 20 % en Petite couronne et de 53 % en Grande couronne.

Presque la moitié du parc ancien d'avant 1949 (43 %) est consti-

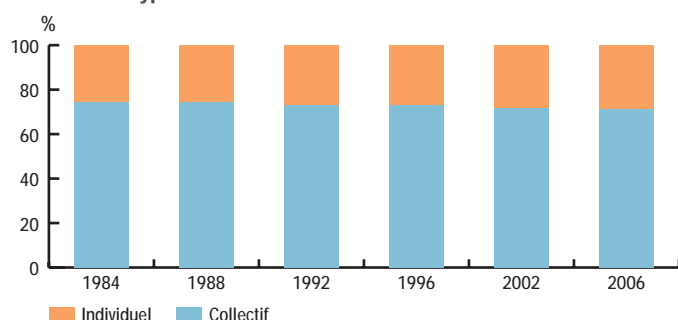
tué de logements collectifs situés à Paris. Les maisons individuelles de la même époque se trouvent à la fois en Petite couronne – notamment dans les grands lotissements et les cités-jardins d'avant-guerre – et en Grande couronne, où elles correspondent davantage à l'habitat des anciens bourgs et agglomérations de la périphérie et à l'habitat rural. Après la guerre, l'urbanisation, intense, s'est accompagnée d'un essor de l'habitat collectif avec la construction des « grands ensembles » ; 76 % des logements de la période 1949-1981 sont situés dans des immeubles collectifs. Ces derniers sont localisés pour 47 % d'entre eux en Petite couronne, pour 33 % en Grande couronne et pour 20 % à Paris. La part de l'habitat collectif dans le parc total diminue sur les périodes suivantes. Elle passe de 74,5 % en 1984 à 71,5 % en 2006. De plus, cette baisse s'inscrit dans un contexte de décline générale du nombre de constructions.

Tableaux détaillés en annexe : n° 3 et 4.

#### Répartition des résidences principales selon l'époque de construction et la localisation

Localisation	Époque de construction							Total	
	Avant 1949	1949-1981	1982-1992	1993-1997	1998-2001	2002-2006	%	Effectif	
Paris	60,8	30,3	4,7	1,9	1,2	1,1	100	1 143 000	
Petite couronne	28,2	51,9	10,7	3,1	3,3	2,8	100	1 816 000	
Grande couronne	20,0	51,6	18,3	3,4	2,7	3,9	100	1 932 000	
Région 2006	32,6	46,8	12,3	2,9	2,6	2,9	100	4 891 000	
Région 2002	33,4	47,5	11,8	4,1	3,1	/	100	4 756 000	
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	25,3	48,3	14,2	4,0	4,2	4,0	100	6 321 000	
France métropolitaine	30,6	42,4	13,7	4,0	4,2	5,2	100	26 280 000	

#### Évolution du type d'habitat en Île-de-France



(12) L'ENL estime à 139 900 le nombre de résidences principales neuves construites en Île-de-France entre janvier 2002 et juillet 2006. Pour la différence entre l'augmentation du parc de résidences principales (+ 164 000) et la construction neuve (+ 139 900), cf. chapitre sur la composition du parc.

## Les résidences principales et la nature du propriétaire (personne physique et personne morale)

« En Île-de-France, 73 % des résidences principales sont des particuliers, contre 82 % en France »

Le patrimoine immobilier est réparti entre deux grandes catégories de propriétaires : les personnes physiques et les personnes morales. Les personnes physiques possèdent en Île-de-France 73 % des résidences principales. Cette part est de 82 % pour la France métropolitaine. Les personnes physiques se répartissent comme suit :

- les propriétaires occupants, qui détiennent 49 % du parc des résidences principales (contre 57 % en France métropolitaine),
- les propriétaires bailleurs qui détiennent et louent 20 % du parc,
- et les propriétaires non bailleurs et non occupants dits « prêteurs »<sup>(13)</sup> qui détiennent 4 % du parc.

« Hors organismes HLM, les personnes morales possèdent 7 % des résidences principales de la région »

Les propriétaires personnes morales détiennent en Île-de-France 27 % des résidences principales. Quatre catégories de propriétaires se distinguent :

- les organismes HLM (offices, sociétés anonymes, coopératives et Opac) qui détiennent 20 % du parc des résidences principales, soit les trois quarts des logements possédés par les personnes morales,
- l'État, les collectivités locales, les établissements publics, les

sociétés de la Caisse des dépôts et consignations (SNI, Icade) et les sociétés d'économie mixte (Sem), qui disposent de 5 % du parc francilien,

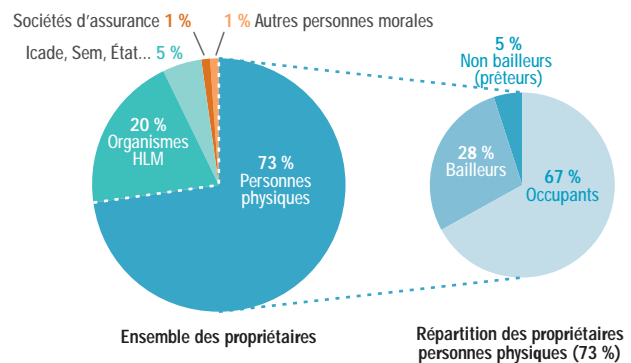
- les sociétés d'assurance qui possèdent 1 % du parc,
- les autres personnes morales, en particulier les sociétés immobilières d'investissement (SII) et les sociétés foncières ou les établissements bancaires, qui exploitent 1 % du parc.

La proportion de logements détenus par les personnes morales hors organismes HLM a diminué entre 2002 et 2006, notamment en raison de la mise en vente de nombreux logements détenus par les investisseurs institutionnels.

« À Paris, les propriétaires bailleurs deux fois plus nombreux que dans le reste de la région »

Dans la capitale, 61 % des ménages locataires ou logés gratuitement vivent dans des logements détenus par des personnes physiques. Paris se distingue de la banlieue par une proportion de propriétaires bailleurs et « prêteurs » élevée. Ainsi, 34 % des résidences principales appartiennent à un propriétaire bailleur (personne physique) et 33 % à un propriétaire occupant, contre respectivement 16 % et 53 % dans le reste de la région. Cela met en évidence le rôle de tout premier plan des bailleurs ou « prêteurs » personnes physiques dans l'offre de logements locative ou gratuite de la capitale. Les causes en sont essentiellement historiques ou économiques. En effet, les personnes physiques ont été jusque dans les années vingt les principaux intervenants en matière de construction et possèdent encore une part importante du patrimoine de cette ville. Ces personnes sont aujourd'hui le plus souvent copropriétaires dans les immeubles leur ayant appartenu en totalité.

### Répartition des résidences principales selon la nature du propriétaire en Île-de-France



Par ailleurs, le prix des logements dans la capitale, le sentiment de détenir un bien qui ne peut que se valoriser ainsi que le montant élevé des loyers obtenus par les propriétaires attirent plus qu'ailleurs des ménages investissant dans la pierre.

« Les sociétés d'assurance ont vendu plus de la moitié de leur patrimoine parisien »

Paris se distingue aussi par une proportion non négligeable de propriétaires institutionnels (sociétés d'assurance, caisses de retraite, banques), qui détiennent 4 % de l'ensemble du parc de la capitale contre 2 % dans le reste de la région. Par rapport à l'enquête de 2002, l'implantation parisienne des acteurs institutionnels s'est fortement réduite, suite aux nombreuses ventes réalisées entre 2002 et 2006. En effet, les sociétés d'assurance ont vendu plus de la moitié de leur patrimoine parisien. Désormais, 37 % (soit 48 000 logements) seulement du patrimoine détenu par les institutionnels est encore localisé dans la capitale. Cette part atteignait 52 % en 2002 (soit 95 600 logements).

Tableau détaillé en annexe : n° 5.

L'enquête logement permet de distinguer les propriétaires des logements selon qu'ils sont personnes physiques ou morales et, lorsque les logements sont mis à bail, selon la vocation plus ou moins sociale de la location. Les ménages enquêtés correspondent aux ménages dits ordinaires. En effet, l'enquête logement exclut de son champ tous les ménages non ordinaires vivant en collectivité, c'est-à-dire dans les foyers de jeunes travailleurs, les établissements d'hébergement de personnes âgées ou d'handicapés, et en caserne. La répartition (en valeur absolue et en pourcentage) par catégorie de propriétaires est cohérente avec les ordres de grandeur connus et ce malgré les aléas inhérents aux enquêtes par sondage et la difficulté qu'ont certains locataires à identifier avec précision leur propriétaire, en particulier lorsque le propriétaire n'est pas un organisme HLM.

(13) Les logements de ces propriétaires sont occupés à titre gratuit.

## Les résidences principales et la nature de la propriété (les immeubles en copropriété)

“ La part de logements situés en immeuble collectif privé est stable depuis 15 ans ”

Les immeubles collectifs privés regroupent en Île-de-France 47 % des résidences principales<sup>(14)</sup>, soit 2 304 000 logements. Cette proportion se maintient depuis quinze ans mais reste nettement plus importante ici qu'en France métropolitaine (28 % du parc des résidences principales). 65 % des logements collectifs se situent en immeuble collectif privé.

“ Au sein de l'habitat collectif privé, les logements détenus par des propriétaires d'immeubles entiers sont en baisse et ceux détenus en copropriété sont en hausse ”

Le nombre d'appartements détenus par des propriétaires d'immeubles entiers continue de baisser en 2006. Sur l'ensemble des bailleurs et « prêteurs », la proportion des monopropriétaires personnes morales régresse de 13 % à 9 % et celle des monopropriétaires personnes physiques stagne à

16 %. Entre 1996 et 2006, la part de la copropriété dans les immeubles collectifs privés s'est renforcée (+ 6 points), avec un essor des copropriétaires occupants (+ 203 000) et une stabilité des copropriétaires bailleurs ou « prêteurs ». En 2006, la copropriété, qui s'affirme comme le principal mode de propriété, concerne près de 87 % des logements en immeuble collectif privé. Ce taux francilien est proche de celui des autres grandes agglomérations (82 %) mais sensiblement supérieur au taux national (76 %).

“ En 2006, les logements en copropriété sont proportionnellement plus nombreux à Paris qu'en banlieue ”

La proportion de logements en copropriété dans le parc collectif privé décroît au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre de l'agglomération : elle est de 90 % à Paris, 86 % en Petite couronne et 83 % en Grande couronne. Les copropriétaires sont pour 97 % d'entre eux des personnes physiques. La monopropriété concerne davantage les personnes physiques (65 %) que les personnes morales (35 %). Les logements en copropriété sont proportionnellement plus nombreux dans les immeubles de 10 logements ou plus, construits entre 1950 et 1980. En revanche, la monopropriété est plus répandue dans le parc récent, construit après 1982

(16 % contre 11 % dans le parc construit entre 1950 et 1982), et concerne plus souvent les petits immeubles de 2 à 9 logements (30 % contre 9 % pour les immeubles de 10 logements ou plus).

“ 88 % des appartements mis en location appartient à des particuliers ”

Dans les copropriétés, plus d'un logement sur deux est occupé par son propriétaire (57 %) alors que dans les monopropriétés les logements sont pour l'essentiel destinés à la location. Les logements locatifs privés ou occupés gratuitement dans des immeubles collectifs (hors propriétaires occupants) sont détenus par des particuliers dans respectivement 88 % et 65 % des cas.

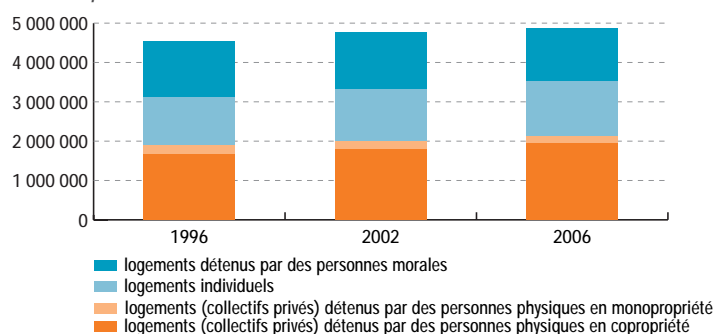
Les immeubles en monopropriété ne regroupent plus que 20 % des logements locatifs détenus par les particuliers, alors qu'en 1992 ils en rassemblaient 22 %. Mais la diminution progressive du nombre d'immeubles de rapport<sup>(15)</sup> n'est pas synonyme de disparition du locatif en tant que tel, le secteur locatif se développant au sein d'immeubles en copropriété. En effet, en 2006, trois logements locatifs privés ou occupés gratuitement sur quatre font partie d'une copropriété (75 %) contre 59 % en 1992.

Tableaux détaillés en annexe : n° 6, 7 et 8.

(14) Dans l'enquête logement, il est demandé aux ménages si l'immeuble dans lequel ils habitent appartient à un seul ou plusieurs propriétaires. Cette question relative à la nature de la propriété se limite aux seuls occupants des immeubles collectifs d'habitation. Sont retirées de l'analyse les maisons individuelles, les pièces indépendantes ayant leur propre entrée, les habitations de type foyer pour personnes âgées, ferme, chambre d'hôtel, construction provisoire et logement dans un immeuble collectif à usage autre que l'habitation (usine, immeuble de bureaux, école, hôpital). Au sein du parc des immeubles collectifs d'habitation, le secteur HLM compte 1 120 000 de logements et le secteur social non-HLM en compte 86 000.

(15) Un immeuble de rapport est un immeuble abritant plusieurs logements loués par un ou plusieurs propriétaires. Sa construction résulte d'une opération immobilière. Il est conçu comme un placement par le propriétaire. Un immeuble existant peut aussi être transformé en immeuble de rapport.

Nombre de logements selon la nature de la propriété en Île-de-France en 1996, 2002 et 2006



## La taille des résidences principales

« La surface moyenne des logements continue d'augmenter légèrement alors que le nombre de pièces stagne »

Les résidences principales franciliennes sont en moyenne plus petites qu'au niveau national, que ce soit en nombre de pièces (3,4 contre 4) ou en surface (76 m<sup>2</sup> contre 91 m<sup>2</sup>). En effet, en Île-de-France, seuls 22 % des logements ont plus de quatre pièces contre 34 % sur l'ensemble du territoire. Inversement 12 % des logements franciliens sont des studios, contre 6 % en France métropolitaine.

Le nombre moyen de pièces des résidences principales de la région reste stable depuis 1996, mais la surface continue d'augmenter en raison de la progression de l'habitat individuel. Les très petits (studios) et très grands logements (5 pièces ou plus) connaissent en particulier les progressions les plus importantes (respectivement + 50 000 et + 57 600 unités entre 2002 et 2006).

La surface moyenne des logements progresse d'environ 20 m<sup>2</sup> par pièce supplémentaire. La taille des logements varie selon

le type d'habitat. Ainsi, les maisons individuelles qui ont en moyenne 4,9 pièces et 111 m<sup>2</sup>, comptent 2 pièces et 50 m<sup>2</sup> de plus que les appartements. L'écart déjà observé sur les périodes précédentes continue de se creuser entre ces deux types d'habitat.

« Les maisons individuelles comptent, en moyenne, 2 pièces et 50 m<sup>2</sup> de plus que les appartements »

La taille diffère aussi selon l'ancienneté du logement. Les plus anciens, construits avant 1949, sont en moyenne plus petits que ceux construits après. Toutefois, les appartements les plus récents construits à partir de 1997, sont aussi plus petits que ceux construits entre 1949 et 1996 (63 m<sup>2</sup> contre 66 m<sup>2</sup>). Les maisons individuelles ont aussi perdu 5 m<sup>2</sup> depuis 2002. La taille des logements augmente à mesure qu'on s'éloigne de la capitale : elle est en moyenne de 2,7 pièces et 59 m<sup>2</sup> à Paris, 3,2 pièces et 70 m<sup>2</sup> en Petite couronne et 4,1 pièces et 91 m<sup>2</sup> en Grande couronne, cela en raison du poids des maisons individuelles sensiblement plus importantes en périphérie.

Tableaux détaillés en annexe : n° 9, 10 et 11.

## Le confort des résidences principales et la notion d'inconfort (les défauts affectant le logement)

« L'amélioration du confort interne des résidences principales se poursuit en Île-de-France parallèlement au renouvellement du parc »

Le parc sans confort, regroupant les logements sans eau, sans W.-C. intérieur ou sans installation sanitaire, totalise en 2006 moins de 90 000 logements habités en Île-de-France, soit 2 % des résidences principales, contre 4 % il y a 10 ans.

En quatre ans et demi, environ 25 000 logements sans confort ont disparu, principalement à la suite de désaffectations, démolitions et réhabilitations, ou ne sont plus occupés. Les trois quarts d'entre eux n'avaient aucun confort, c'est-à-dire qu'ils n'avaient pas d'eau ou seulement l'eau courante. Actuellement il reste 44 000 logements dans cette situation, soit moins de 1 % du parc francilien.

Les logements sans confort ou au confort limité sont essentiellement des petits logements d'une surface habitable moyenne de 23 m<sup>2</sup>. Le niveau de confort dépend de l'ancienneté de la construction<sup>(16)</sup>. Ainsi, près de 6 % du parc datant d'avant 1915 ne dispose pas du confort mini-

mum ; il en est de même pour 4 % des logements construits entre 1915 et 1948. La quasi-totalité des logements inconfortables ont été construits avant 1949.

En raison d'une urbanisation plus ancienne, Paris possède plus de la moitié du parc sans confort ou au confort insuffisant de la région (50 000 logements soit 57 % du parc des logements sans confort). Ces logements ne représentent pourtant que 4 % environ du parc de la capitale contre 7 % en 1996.

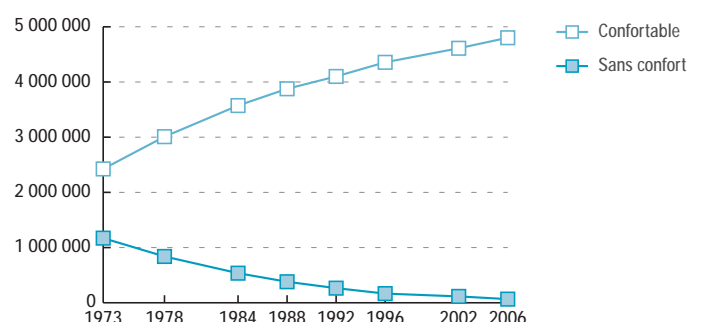


Le parc de logements au confort acceptable ou « tout confort » s'est accru pour sa part de 190 000 unités et compte désormais 4 800 000 logements, soit un peu plus de 98 % du parc total des résidences principales, proportion comparable à celles des grandes agglomérations. L'amélioration du confort est due à la construction neuve, à la disparition du parc vétuste et à la réhabilitation de logements dégradés.

(16) Le niveau de confort est aussi fortement lié au statut d'occupation du logement et à sa taille, cf. le chapitre sur le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation.



### Évolution du nombre de logements confortables et sans confort en Île-de-France



## Le parc et ses caractéristiques physiques

La notion de confort utilisée jusqu'à présent ne prend en compte que le niveau d'équipement du logement. Mais l'« inconfort » peut être apprécié à l'aide de critères plus qualitatifs (cf. encadré).

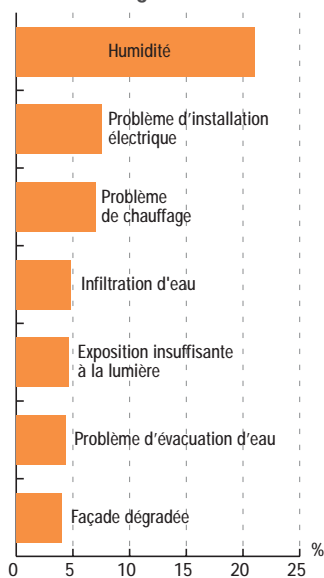
“ La présence d'humidité est la première cause d'inconfort ”

21 % des ménages interrogés font état de traces d'humidité sur les murs de leur logement, liées à une mauvaise ventilation. Dans plus d'un logement humide sur deux, d'autres types de défaut sont signalés, les plus fréquents concernant les défaillances des installations électriques (7,5 %) et du chauffage (7 %).

“ 38 % du parc régional est de qualité moyenne ou mauvaise ”

Dans l'ensemble de l'Île-de-France, 1 852 000 ménages vivent dans des logements de qualité moyenne ou mauvaise, c'est-à-dire reconnaissent au moins un défaut important dans leur logement<sup>(17)</sup>. Les logements présentant de nombreux défauts sont toutefois minoritaires : seuls

### Part des résidences principales selon la nature des défauts affectant le logement



175 000 ménages vivent dans des logements de qualité mauvaise.

Les logements de qualité moyenne ou mauvaise sont plus nombreux dans la partie centrale de la région : 45 % de logements parisiens contre 38 % en Petite couronne et 34 % en Grande couronne. Le parc parisien est ancien, et l'amélioration de la qualité des logements passe par la rénovation. À Paris, beaucoup de logements appartiennent à des propriétaires bailleurs qui, en général, mènent les travaux d'amélioration assez lentement. À l'inverse, le parc situé en Grande couronne comprend beaucoup de maisons individuelles et de nombreux propriétaires. Les améliorations de la qualité sont plus facilement réalisables.

Les problèmes de qualité des logements touchent plus fréquemment les ménages locataires que les ménages propriétaires : seuls 27 % des propriétaires ont des logements de qualité moyenne ou mauvaise contre 48 % des locataires.

Le surpeuplement (cf. glossaire) est plus fréquent dans les logements de qualité moyenne ou mauvaise : 49 % des logements de mauvaise qualité sont surpeuplés contre 26 % des logements de moyenne qualité et 14 % des logements de bonne qualité.

Les ménages vivant dans des logements de mauvaise qualité sont financièrement fragiles. Ils disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation (UC, cf. glossaire) inférieur de 34 % à la moyenne régionale, soit 1 329 €/UC. Pour les ménages vivant dans des logements de qualité moyenne, l'écart est plus faible : 10 %, soit 1 826 €/UC.

Tableaux détaillés en annexe : n° 12 et 13.

(17) Faute de variables comparables dans les enquêtes logement avant 2002, l'évolution de la qualité des logements ne peut être analysée sur longue période.

**Le confort des logements** est traditionnellement appréhendé via la présence d'eau courante, de W.-C. et d'installation sanitaire dans les logements. Tout logement auquel un de ces éléments fait défaut est considéré comme sans confort. En 2006, seuls 1,8 % des logements franciliens sont dans cette situation.

Cette approche du confort ne prend pas en compte l'ensemble des défauts des logements. Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et le décret relatif au logement décent, il est possible d'apprécier d'autres aspects de l'inconfort à partir de critères plus qualitatifs. Parmi les douze indicateurs retenus pour définir un logement décent, dix peuvent être appréhendés par le biais de l'enquête logement. Ils permettent une approche plus précise du confort du logement par la prise en compte de l'humidité, de la présence éventuelle d'infiltrations d'eau, de la qualité de l'installation électrique, de la chaleur dans le logement, des équipements de chauffage, de la présence d'eau courante, des équipements sanitaires, de l'état de la façade, de la présence d'une cuisine et de l'exposition du logement. Est considéré comme de « bonne qualité » un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble de ces indicateurs. Est considéré comme de « qualité moyenne », un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin est considéré comme de « mauvaise qualité », un logement qui présente trois défauts ou plus.

En Île-de-France, 62,1 % des résidences principales sont de bonne qualité, 34,3 % sont de qualité moyenne et 3,6 % sont de mauvaise qualité. La situation s'améliore par rapport à 2002 où 38,2 % des logements étaient de qualité moyenne et 5,5 % de mauvaise qualité.



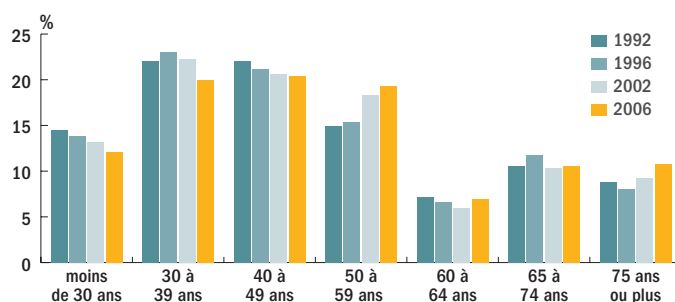
# Le parc et ses occupants

## L'âge de la personne de référence<sup>(1)</sup>

“ En dépit d'un vieillissement progressif, les ménages sont en moyenne plus jeunes en Île-de-France que dans le reste du pays ”

Les ménages sont plus jeunes en Île-de-France : en 2006, l'âge moyen de la personne de référence est de 50 ans contre 52 ans en France métropolitaine. Cependant l'écart se réduit avec le vieillissement de la population, la part des ménages franciliens de plus de 50 ans augmentant. L'âge moyen de la personne de

Structure par âge de la personne de référence en 1992, 1996, 2002 et 2006



référence est moins élevé à Paris et en Seine-Saint-Denis (49 ans) que dans le reste de la région. À Paris la proportion de jeunes de moins de 30 ans est plus forte (17 %) qu'en Seine-Saint-Denis (13 %) et les 40-59 ans sont moins nombreux (32 % contre 39 %). À l'opposé, l'âge moyen de la personne de référence est le plus élevé dans le Val-de-Marne et les Yvelines : 51 ans pour le premier département et 52 ans pour le second. Ce sont aussi les deux départements où la proportion de jeunes de moins de 30 ans est la plus faible d'Île-de-France avec respectivement 11 % et 8 %.

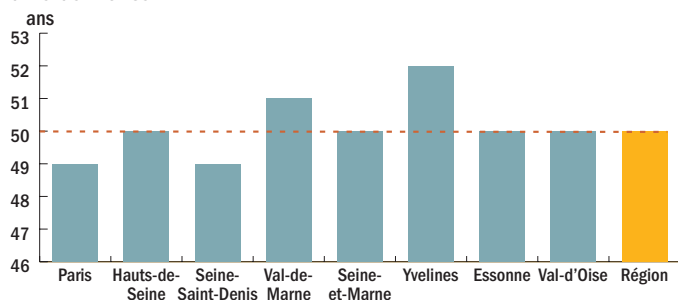
mulé une épargne préalable (apport personnel) leur permettant d'acheter un logement. 14 % seulement sont propriétaires contre 48 % des ménages franciliens. Cependant, la part des propriétaires parmi les jeunes ménages est en augmentation (+ 1,2 point par rapport à 2002). En effet, les conditions économiques plus favorables de la fin des années 1990 et du début des années 2000 ont particulièrement profité aux jeunes ménages. Cela les a incités à arbitrer en faveur de l'accession à la propriété, compte tenu du coût élevé des loyers, et à se constituer un capital.

“ En 2006, plus de jeunes propriétaires qu'en 2002 ”

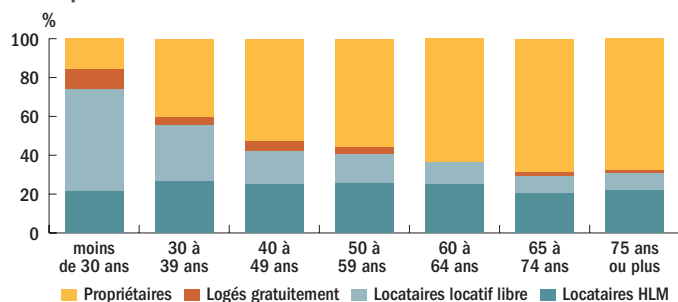
Parmi les jeunes ménages, 67 % occupent un logement en location. Deux sur trois sont logés dans le secteur libre et un peu plus du quart dans le secteur HLM. Les ménages de moins de 30 ans représentent 38 % des ménages logés gratuitement, en sous-location, en meublés ou en hôtels. Le passage par une location dans le secteur privé ou une

La proportion de propriétaires augmente avec l'âge ; à l'inverse, celle des locataires du secteur privé diminue. Les ménages jeunes (dont la personne de référence a moins de 30 ans), qui sont au début de leur parcours résidentiel et de leur vie active, sont peu nombreux à avoir accu-

Âge moyen de la personne de référence selon les départements d'Île-de-France



Répartition des ménages d'Île-de-France selon l'âge et le statut d'occupation



(1) Dans ce chapitre, l'âge du ménage est confondu avec l'âge de la personne de référence du ménage.

location gratuite constitue en effet souvent une première étape dans le cursus résidentiel des jeunes.

La proportion de locataires diminue avec l'âge pour s'établir à 42 % pour les quinquagénaires et 33 % pour les plus de 60 ans, parmi lesquels 64 % sont logés dans le secteur HLM. Les ménages âgés représentent également plus de la moitié des locataires du secteur soumis à la loi de 1948 (56 %).

À l'inverse, la proportion de ménages propriétaires augmente avec l'âge de la personne de référence. La trentaine marque une rupture qui se traduit par un accroissement très important de la part des propriétaires : 39 % des 30 à 39 ans sont propriétaires contre 14 % des moins de 30 ans. Le revenu des ménages, qui s'accroît après 30 ans, leur permet plus facilement de se constituer un apport personnel et de s'endetter pour acheter. La part des ménages propriétaires continue d'augmenter après 40 ans mais moins rapidement : la moitié des quadragénaires et 65 % des sexagénaires sont propriétaires. Au fur et à mesure qu'ils avancent en âge, les propriétaires accédants remboursent les emprunts contractés pour l'achat du logement et deviennent propriétaires non accédants de leur logement : les plus de 65 ans représentent ainsi presque la moitié (47 %) des propriétaires non accédants.

Tableaux détaillés en annexe : n° 14, 15 et 16.



## La taille des ménages et la composition familiale

“ Un ménage parisien sur deux est composé d'une seule personne ”

En 2006, les ménages franciliens comprennent en moyenne 2,29 personnes par ménage contre 2,40 en 2002. Le nombre moyen de personnes par ménage en Ile-de-France est proche de la moyenne nationale (2,27 personnes par ménage), mais supérieur à celui des grandes agglomérations de province (2,16).

À l'intérieur de la région, la taille des ménages varie selon la localisation : elle est plus réduite à Paris avec en moyenne 1,85 personne par ménage. En effet, plus de la moitié des ménages parisiens sont constitués d'une seule personne, contre plus d'un tiers pour l'ensemble de la région.

Le nombre moyen d'enfants à charge des ménages d'Ile-de-France est de 0,62. Il est comparable à celui de la France métropolitaine (0,58). C'est à Paris qu'il est le plus bas avec une moyenne de 0,39 enfant à charge. Il s'agit d'une conséquence de la structure particulière du parc – composé pour moitié de studios et de deux pièces – et de la cherté des grands logements ne facilitant pas la présence de familles. En revanche, en s'éloignant de la capitale, la taille des ménages et le nombre d'enfants à charge

augmentent. En Grande couronne, où réside plus de la moitié des ménages de cinq personnes ou plus, les ménages sont composés en moyenne de 2,54 personnes, dont 0,76 enfant. En 2006, les couples restent majoritaires, même si leur part diminue (53 % en 2006 contre 59 % en 1996). Dans le même temps le nombre de ménages d'une seule personne, et notamment de ménages âgés, augmente (37 % en 2006 contre 30 % en 1996)<sup>(2)</sup>. Les familles monoparentales représentent 7 % des ménages et se répartissent de façon relativement uniforme sur le territoire.

“ Trois quarts des accédants sont des couples ”

La taille et la composition des ménages varient selon le statut d'occupation du logement. Trois accédants à la propriété sur quatre vivent en couple, lesquels comprennent en moyenne 3,54 personnes, dont 1,42 enfant à charge.

Viennent ensuite les ménages locataires du secteur HLM composés en moyenne de 2,45 personnes parmi lesquels se trouve la plus forte proportion de familles monoparentales (12,4 %). Le secteur libre loge pour sa part plus de personnes seules (47 %) et moins de couples (43 %).

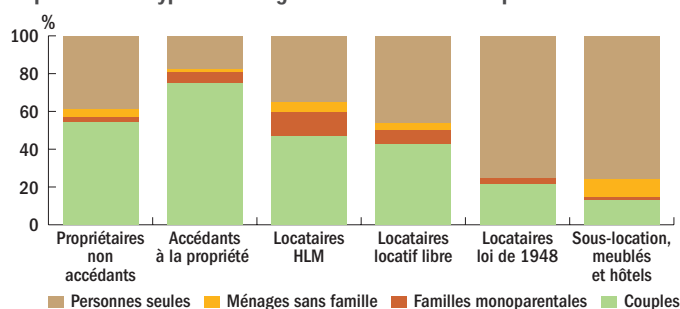
Tableaux détaillés en annexe : n° 17, 18, 19, 20 et 21.

(2) Parmi les personnes seules, celles de 60 ans ou plus représentent 42 % en 2006 contre 40 % en 1996.

### Nombre moyen de personnes et d'enfants à charge selon le statut d'occupation en 2006

	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Ile-de-France	Grandes aggl.	France métro.
<b>Propriétaires</b>						
Taille du ménage	1,90	2,31	2,66	2,42	2,32	2,40
Enfant à charge	0,39	0,59	0,79	0,67	0,55	0,58
<b>Locataires</b>						
Taille du ménage	1,89	2,32	2,38	2,22	2,03	2,14
Enfant à charge	0,42	0,67	0,75	0,62	0,54	0,60
<b>Ensemble des ménages</b>						
Taille du ménage	1,85	2,31	2,54	2,29	2,16	2,27
Enfant à charge	0,39	0,63	0,76	0,62	0,53	0,58

### Répartition du type de ménage selon le statut d'occupation



## La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

“ La proportion des ménages cadres est deux fois plus élevée en Île-de-France que dans l'ensemble du pays ”

Les catégories socioprofessionnelles supérieures sont sur-représentées en Île-de-France par rapport aux autres régions. En 2006, 40 % des personnes de référence d'Île-de-France appartiennent à des professions intermédiaires ou cadres alors qu'elles ne sont que 27 % en France métropolitaine. À l'inverse, les ouvriers sont moins représentés (10 % contre 16 %).

La répartition de ces catégories d'actifs à l'intérieur de la région conduit à une forte division sociale de l'espace francilien. En effet, Paris accueille près d'un tiers des cadres de la région (32 %) et seulement 13 % des ouvriers. Près de la moitié de ces derniers habitent en Grande couronne (48 %). Les chefs de ménages employés résident plutôt en Petite couronne (42 %) et les professions intermédiaires en Grande couronne (44 %).

Les ménages retraités sont proportionnellement moins nombreux en Île-de-France que dans l'en-

semble de la France métropolitaine (25 % contre 32 %). Un peu moins d'un sur quatre habite Paris (22 %), 37 % en Petite couronne et 41 % en Grande couronne. En Île-de-France, 60 % des ménages cadres sont propriétaires de leur logement. C'est aussi le cas de 65 % des retraités. Une part importante des ménages ouvriers réside dans le parc HLM (41 %).

“ 70 % des accédants à la propriété sont cadres ou appartiennent aux professions intermédiaires ”

Entre 2002 et 2006, la part des cadres s'est accrue parmi les propriétaires mais à un rythme moindre qu'entre 1996 et 2002. Comme au cours de cette période, l'accession à la propriété a surtout bénéficié aux catégories aisées. Ainsi, les cadres représentent 46 % des accédants du secteur non aidé contre 45 % en 2002. Les ouvriers et employés ne sont que 20 %, soit deux points de moins qu'en 2002. Dans le secteur aidé de l'accession, ils sont encore assez nombreux, même si leur proportion a diminué, passant de 36 % en 2002 à 31 % en 2006.

Tableaux détaillés en annexe : n° 22 et 23.

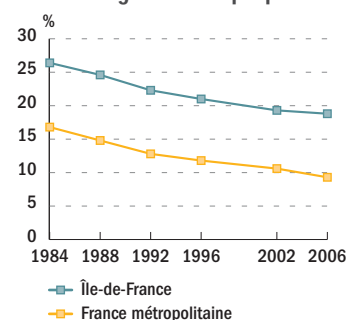
## Le peuplement des logements

“ La proportion de logements surpeuplés diminue régulièrement ”

En vingt ans, la proportion de logements surpeuplés<sup>(3)</sup> a diminué de près de huit points en Île-de-France. Pourtant, elle reste nettement supérieure à la moyenne nationale en 2006 avec 19 % de logements surpeuplés en Île-de-France contre 9 % en France métropolitaine. Ce décalage s'explique par une particularité du parc francilien qui compte une proportion élevée de studios de 25 m<sup>2</sup> ou moins<sup>(4)</sup>, lesquels sont par définition classés en surpeuplement. De ce fait, plus d'un studio francilien sur deux est classé en surpeuplement (54 %).

Les situations extrêmes de surpeuplement du logement restent cependant marginales dans la région. En effet, les 108 400 logements en surpeuplement dit « accentué », c'est-à-dire ceux où

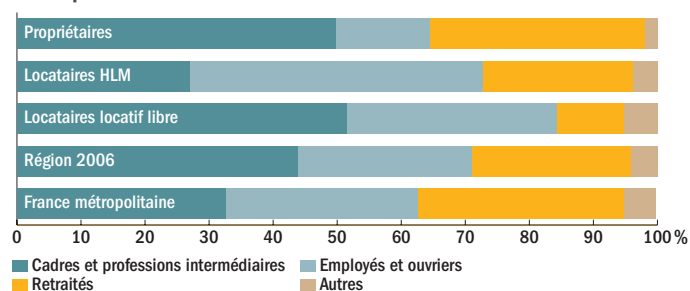
Part des logements surpeuplés



(3) Cf. glossaire.

(4) En Île-de-France, 50 % des studios ont une surface égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

### Répartition des catégories socioprofessionnelles selon le statut d'occupation en Île-de-France et en France



### Répartition des ménages selon la localisation et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

Catégorie socioprofessionnelle	Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle (a)	Total
<b>Localisation</b>								
Paris	36 000	368 000	161 000	156 000	68 000	271 000	83 000	1 143 000
% ligne	3,1	32,2	14,1	13,6	6,0	23,7	7,3	100
Petite couronne	69 000	388 000	291 000	346 000	196 000	456 000	71 000	1 816 000
% ligne	3,8	21,3	16,0	19,0	10,8	25,1	3,9	100
Grande couronne	72 000	396 000	359 000	321 000	244 000	495 000	45 000	1 932 000
% ligne	3,7	20,5	18,6	16,6	12,6	25,6	2,3	100
<b>Région 2006</b>	177 000	1 151 000	811 000	823 000	509 000	1 222 000	198 000	4 891 000
% ligne	3,6	23,5	16,6	16,8	10,4	25,0	4,1	100
France métropolitaine	1 423 000	3 133 000	4 017 000	3 781 000	4 102 000	8 511 000	1 314 000	26 280 000
% ligne	5,4	11,9	15,3	14,4	15,6	32,4	5,0	100

(a) Chômeurs n'ayant jamais travaillé, élèves, étudiants et personnes sans activité professionnelle (sauf retraité).

il manque au moins deux pièces par rapport à la norme, ne représentent que 2 % du parc francilien. Ce pourcentage est toutefois près de trois fois supérieur à la moyenne nationale.

Le peuplement dit « normal », avec un nombre de pièces égal à la norme, caractérise à peine un tiers des logements franciliens en 2006.

Quant aux logements sous-peuplés, leur part a progressé de près de trois points depuis 2002, passant de 48 % à 51 %. Plus de la moitié d'entre eux sont même en sous-peuplement accentué. Les ménages, qui disposent de 3 pièces supplémentaires par rapport à la norme, habitent essentiellement en Grande couronne (66 %) et dans des logements d'au moins cinq pièces. Leur part augmente régulièrement depuis 1984. Le degré de peuplement prend également en compte la surface disponible par personne. Celle-ci varie de 11 m<sup>2</sup> par personne en moyenne, pour les logements en surpeuplement accentué, à 58 m<sup>2</sup> pour ceux en sous-peuplement très accentué, pour une surface moyenne de 33 m<sup>2</sup> par personne. Globalement, un ménage sur dix dispose de moins de 17 m<sup>2</sup> par personne et un sur dix de plus de 72 m<sup>2</sup> par personne.

En s'éloignant de la capitale, la part des logements surpeuplés diminue et celle des logements sous-peuplés augmente. Ainsi, la proportion de logements en sous-peuplement très accentué ou prononcé varie de 16 % à Paris à 21 % en Petite couronne et 41 % en Grande couronne. Cette part s'élève à 43 % pour l'ensemble de la France.

“ Les propriétaires sont logés plus au large que les locataires ”

Les propriétaires disposent de 39 m<sup>2</sup> par personne en moyenne (31 m<sup>2</sup> pour les accédants et 48 m<sup>2</sup> pour les non-accédants) contre 28 m<sup>2</sup> pour les locataires. Ils sont environ 8 % à vivre dans un logement surpeuplé, contre 29 % des locataires. À l'inverse, 46 % des propriétaires (55 % des non-accédants) occupent un logement en sous-peuplement accentué contre 9 % des locataires. D'une part, étant plus âgés que les locataires, les propriétaires ont plus souvent des enfants ayant quitté leur domicile. D'autre part, les logements des propriétaires, plus fréquemment situés en Grande couronne et constitués en majorité de maisons individuelles, sont en moyenne plus grands que ceux des locataires.

Si la surface moyenne par personne varie peu d'un secteur locatif à l'autre, la proportion de logements surpeuplés est plus marquée dans le parc libre (33 % contre 23 % dans le parc HLM).

Tableaux détaillés en annexe : n° 24 et 25.

## Le statut d'occupation

“ La part des propriétaires occupants en Île-de-France continue de croître, mais reste inférieure à la moyenne nationale (48 % contre 57 %) ”

En 2006, l'Île-de-France compte 2 367 000 propriétaires, 2 333 000 locataires et 191 000 ménages logés gratuitement. La part des propriétaires occupants continue d'augmenter. Elle est ainsi passée de 35 % en 1973 à 46 % en 2002 et 48 % en 2006. Cette proportion reste cependant inférieure de 9 points à celle observée au niveau national.

En Grande couronne, 62 % des ménages sont propriétaires occupants. C'est le cas de seulement 33 % des ménages à Paris. En effet, type d'habitat et statut d'occupation sont liés : 87 % de ceux qui habitent une maison sont propriétaires contre 33 % de ceux qui logent en appartement.

“ Baisse du parc locatif et du parc occupé gratuitement en Île-de-France ”

En juillet 2006, les locataires (y compris les ménages logés en meublés, à l'hôtel et les sous-locataires) occupent 48 % du parc total. Ils étaient 49 % en 2002 et 57 % en 1973. Les effectifs sont cependant stables entre 2002 et 2006.

70 % des locataires sont installés dans le centre de l'agglomération (à Paris et en Petite couronne) et 94 % d'entre eux occupent un appartement.

En juillet 2006, 3,9 % des logements (soit 191 000) sont occupés à titre gratuit, soit une proportion plus faible qu'en 2002 (4,7 % du parc) et deux fois moindre qu'en 1978 (7,9 %).

L'augmentation du nombre de propriétaires entre 2002 et 2006

### Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation

Peuplement	Sous-peuplement		Peuplement normal	Surpeuplement	Total	
	accentué	modéré			%	effectif
Localisation	%	%	%	%	%	effectif
Paris	15,5	19,7	40,3	24,6	100	1 143 000
Petite couronne	20,8	23,7	33,4	22,1	100	1 816 000
Grande couronne	41,0	24,3	22,5	12,2	100	1 932 000
Région 2006	27,6	23,0	30,7	18,8	100	4 891 000
France métropolitaine	42,9	25,4	22,7	9,0	100	26 280 000

### Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et le statut d'occupation

Peuplement	Sous-peuplement		Peuplement normal	Surpeuplement		Total		m <sup>2</sup> /personne
	accentué	modéré		modéré	accentué	%	effectif	
Statut d'occupation	%	%	%	%	%	%	effectif	
Propriétaires	46,4	26,7	19,1	7,4	0,5	100	2 367 000	39
Locataires (a)	9,1	19,4	42,5	25,2	3,9	100	2 333 000	28
dont HLM	11,0	24,4	41,3	20,1	3,2	100	1 119 000	27
dont locatif libre	7,5	13,1	46,6	28,1	4,7	100	970 000	26
Région 2006 (b)	27,6	23,0	30,7	16,6	2,2	100	4 891 000	33

(a) Y compris sous-locataires, meublés, hôtels et loi de 1948.

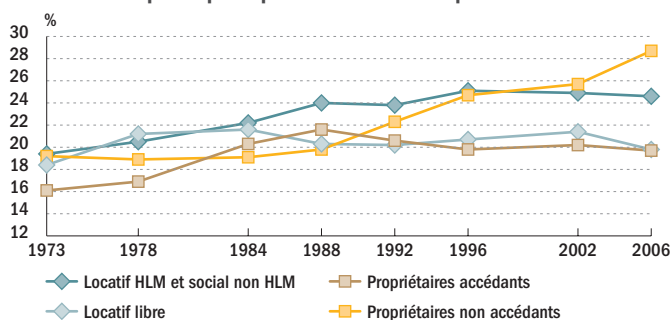
(b) Y compris logés gratuitement.

(+ 200 000) s'explique essentiellement par l'accroissement du nombre de propriétaires non accédants : il est passé de 1 216 000 à 1 403 000 en quatre ans et demi. Il s'agit, pour beaucoup, de ménages qui ont emprunté dans les années 1980 et fini de rembourser leurs prêts.

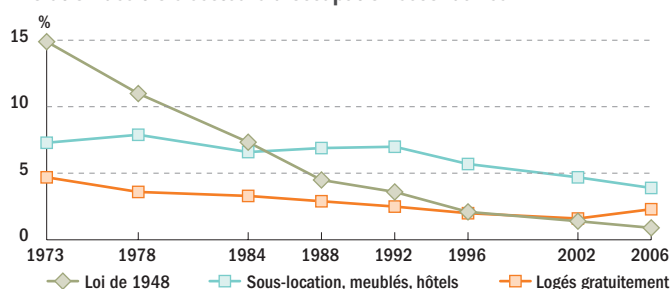
“ En 2006, les accédants récents sont aussi nombreux qu'en 2002 ”

Le nombre de propriétaires accédants se maintient : 965 000 en 2006 contre 954 000 en 2002. Le contexte économique favorable de 1996 à 2002 a favorisé l'accession à la propriété. Cette tendance s'est poursuivie entre 2002 et 2006. Le faible niveau du taux de chômage au cours de la période<sup>(5)</sup>, la progression sensible du nombre d'acheteurs cadres (+ 7 points)<sup>(6)</sup>, aux revenus toujours élevés<sup>(7)</sup>, les conditions d'accès au crédit plus favorables (faibles taux et allongement de la durée des emprunts), qui ont compensé en partie la hausse des prix des logements, ont en effet maintenu le volume d'achats de logements à un niveau élevé entre 2002 et 2006. Ainsi l'augmentation du nombre de résidences principales en Île-de-France au cours des années 2002-2006<sup>(8)</sup> correspond pour l'essentiel aux 200 000 logements supplémentaires acquis en propriété<sup>(9)</sup> durant cette période. Les accédants récents, c'est-à-dire ceux ayant acheté leur logement depuis quatre ans ou moins

### Évolution des quatre principaux secteurs d'occupation



### Évolution des trois secteurs d'occupation secondaires



(entre 2002 et 2006), représentent 8,5 % de l'ensemble des ménages franciliens (416 000), soit une proportion proche de celle observée lors de l'enquête précédente<sup>(10)</sup> (8,9 % et 419 000 ménages) et parmi les plus élevées depuis le début des années 1970.

“ Les accédants aidés<sup>(11)</sup> ne représentent plus que 7 % du total des accédants contre 59 % en 1973. Parmi les accédants récents, 6 % seulement ont eu recours à un prêt aidé ”

Les accédants aidés ne représentent plus en 2006 que 7 % du total des accédants<sup>(12)</sup> contre 59 % en 1973. En effet, nombreux sont ceux qui, ayant acheté

durant les années 1980, ont terminé de rembourser leurs emprunts, souvent octroyés sur de longues périodes. Par ailleurs, le nombre d'accédants aidés parmi les accédants récents a chuté de 65 000 en 2002 à 27 000 en 2006.

Le dernier prêt aidé mis sur le marché fin 1995, le prêt à taux zéro (PTZ), n'a pas suffi à relancer l'accession sociale<sup>(13)</sup>, y compris en périphérie. Le recul des prêts aidés en Île-de-France depuis les années 1970 est dû en partie à leur inadaptation à la situation francilienne. En effet, les sommes prêtées dans ce cadre sont largement insuffisantes au regard des prix pratiqués sur le territoire régional et les ménages éligibles, soumis à des plafonds de ressources,

(5) La proportion de personnes de référence au chômage parmi les ménages franciliens s'élève à 5,0 % en 2006, elle était de 5,8 % en 2002.

(6) La proportion des personnes de référence cadres parmi les ménages accédants récents, c'est-à-dire ayant acheté depuis moins de quatre ans, s'élève à 53,0 % en 2006, contre 46,3 % en 2002. La part des personnes de référence cadres est de 23,5 % en 2006, elle était de 23,1 % en 2002.

(7) Le revenu par unité de consommation (UC) des ménages cadres accédants récents est de 3 177 €/mois en 2006, soit un niveau comparable à celui de 2002, où il s'élevait à 3 120 €/mois.

(8) Le parc principal a augmenté de 164 000 logements, cf. chapitre sur la composition du parc.

(9) Ces 200 000 logements supplémentaires résultent de la construction mais également de la conversion de logements appartenant auparavant aux secteurs locatif ou de l'occupation gratuite.

(10) Il s'agit des ménages qui ont acheté entre 1998 et 2001.

(11) Ce secteur regroupe les bénéficiaires des prêts PAP, PAJ, PC, PAS, PTZ ou encore des prêts à caractère social distribués par le 1 % logement, l'État (pour ses fonctionnaires), les Caf, les caisses de retraite de cadres ou mutuelles et les collectivités territoriales, cf. glossaire.

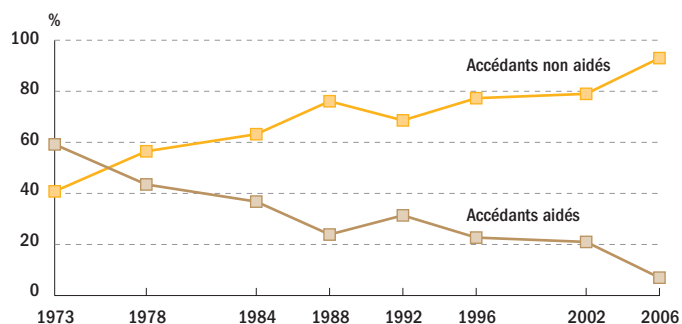
(12) En 1973, les accédants aidés étaient 341 874, soit 59 % de la totalité des accédants ; en 1978 : 283 394, soit 44 % ; en 1992 : 282 221, soit 31 % ; en 1996 : 202 983, soit 23 % ; en 2002 : 200 330, soit 21 % et en 2006 : 69 475, soit 7 %.

(13) Selon l'enquête logement 2006, les bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ) sont, en effet, peu nombreux en Île-de-France : 30 000, soit 9 % des 325 000 ménages bénéficiaires à l'échelon national. Parmi les accédants récents, les effectifs sont de l'ordre de 21 000 en Île-de-France, soit 9 % des 224 000 ménages bénéficiaires à l'échelon national.

### Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide					Autres statuts			Total	
	Non accédants	Accédants	Ensemble	HLM	Social non-HLM	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble	Sous-location, meublés et hôtels	Logés gratuit	Ensemble	%	Effectif
Localisation	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Paris	21,1	11,5	32,6	18,7	2,4	2,3	32,8	56,3	4,8	6,4	11,2	100	1 143 000
Petite couronne	27,4	16,7	44,1	28,6	2,0	0,5	19,1	50,2	1,9	3,7	5,7	100	1 816 000
Grande couronne	34,3	27,5	61,8	19,9	1,1	0,5	12,9	34,4	1,1	2,6	3,8	100	1 932 000
Région 2006	28,7	19,7	48,4	22,9	1,8	0,9	19,8	45,4	2,3	3,9	6,2	100	4 891 000
Région 2002	25,7	20,2	45,9	22,5	2,4	1,4	21,4	47,8	1,6	4,7	6,3	100	4 726 000
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	31,8	16,7	48,5	18,7	1,1	1,4	24,7	45,8	2,3	3,5	5,7	100	6 321 000
France métropolitaine	37,6	19,6	57,2	15,7	1,4	1,0	19,4	37,5	1,7	3,6	5,3	100	26 280 000

Évolution de l'accession aidée et non aidée



n'ont pas la capacité financière d'acquitter ensuite les remboursements d'emprunts. En 2005, un nouveau PTZ destiné à l'achat de logements anciens sans travaux a été lancé, mais il était encore trop tôt, en 2006, pour en mesurer les effets.

Le nombre de nouveaux accédants progresse donc essentiellement dans le secteur « non aidé ». Il est passé de 354 000 à 389 000 entre 2002 et 2006, prolongeant la tendance observée depuis trente ans<sup>(14)</sup>.

Parmi les nouveaux accédants, 85 % (355 000 sur 416 000) ont acheté un logement ancien, soit une proportion identique à celle de 2002.

“ Une baisse de l'offre locative dans le parc privé ”

Avec 1 127 000 logements, le parc locatif privé continue de diminuer. Il ne représente plus que 23 % du parc principal en 2006. En 1973, le secteur privé comptait 1 473 000 logements et représentait 41 % du parc principal, soit près du double. La baisse de l'offre locative privée<sup>(15)</sup>, d'environ 6 300 logements par an entre 2002 et 2006, concerne à la fois le parc libre et le parc à loyer réglementé (loi de 1948). Elle touche tout autant le centre que la périphérie. Le secteur locatif libre affiche en effet depuis la dernière enquête une baisse sensi-

ble de ses effectifs (1 012 000 en 2002 et 970 000 en 2006, soit un rythme de près de 9 500 pertes annuelles). Cette baisse de 4,2 % est propre à l'Île-de-France. À l'échelon national, ce secteur a en effet progressé de près de 6 % en quatre ans et demi, soit une augmentation de près de 60 000 logements par an.

La diminution du parc de la loi de 1948, plus ancienne, se poursuit. Ce parc ne compte plus que 46 000 logements en 2006 (dont 58 % localisés à Paris), soit moins de 1 % du nombre de résidences principales. Il comprenait 158 000 logements en 1992 et 534 000 en 1973, soit 15 % du parc à cette date.

Le parc des logements sous-loués, des meublés ainsi que des hôtels a légèrement augmenté. De 76 000 unités en 2002, il est passé à 112 000 en 2006, soit 2 % du parc principal. En 1973, ce parc représentait 171 000 logements, soit 4,7 % du parc principal.

La diminution du nombre de logements dans le secteur locatif libre en Île-de-France provient essentiellement de la faiblesse de la construction dans la région. Les dispositifs « loi Besson » et « loi de Robien » entre autres, mis en place respectivement en 1999 et 2003 pour relancer l'offre dans le secteur locatif privé en rendant les investissements des bailleurs privés (personnes physiques) plus attractifs, ont été très peu efficaces en Île-de-France<sup>(16)</sup>. Le recul de ce secteur s'explique également par la conversion d'une partie des logements en

(14) Les accédants récents non aidés représentent 20 % des accédants en 1978, 24 % en 1992, 29 % en 1996, 37 % en 2002 et 40,4 % en 2006 ; ils sont en volume toujours plus nombreux : 132 835 en 1978, 217 119 en 1992, 260 790 en 1996, 354 408 en 2002 et 389 349 en 2006.

(15) Sous ce vocable, on regroupe les logements du parc libre, de la loi de 1948 et le secteur de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(16) Cf. chapitre sur la construction neuve et la difficulté à produire en Île-de-France.



Répartition des ménages accédants selon le secteur d'accession, l'époque d'accession et la localisation

Secteur d'accession	Accédants anciens (2001 ou avant)				Accédants récents (2002-2006)				Ensemble des accédants				Effectif
	Prêts aidés	2 <sup>e</sup> main	1 <sup>er</sup> main	Ensemble	Prêts aidés	2 <sup>e</sup> main	1 <sup>er</sup> main	Ensemble	Prêts aidés	2 <sup>e</sup> main	1 <sup>er</sup> main	Ensemble	
<b>Localisation</b>	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Paris	0,2	49,0	3,6	52,8	0,3	45,1	1,8	47,2	0,5	94,1	5,4	100	131 000
Petite couronne	4,4	40,6	11,6	56,6	2,3	35,8	5,4	43,4	6,6	76,4	16,9	100	302 000
Grande couronne	5,5	43,4	9,1	58,0	3,7	33,3	5,0	42,0	9,2	76,7	14,1	100	531 000
<b>Région 2006</b>	<b>4,4</b>	<b>43,3</b>	<b>9,1</b>	<b>56,9</b>	<b>2,8</b>	<b>35,7</b>	<b>4,7</b>	<b>43,1</b>	<b>7,2</b>	<b>79,0</b>	<b>13,8</b>	<b>100</b>	<b>965 000</b>
Région 2002 (a)	14,2	33,3	8,6	56,1	6,8	33,9	3,3	43,9	21,0	67,2	11,8	100	954 000
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	10,0	35,8	11,9	57,7	5,8	31,9	4,6	42,3	15,8	67,7	16,5	100	1 055 000
France métropolitaine	14,2	34,3	12,5	61,0	7,5	25,4	6,1	39,0	21,7	59,7	18,6	100	5 140 000

(a) Pour 2002, occupants ayant accédé en 1997 et avant, et entre 1998 et 2002.



logements sociaux ou en logements occupés en propriété, suite à des ventes d'immeubles à la découpe ou en entier, soit par des propriétaires institutionnels – banques, assurances, entreprises publiques –, soit par des personnes physiques. Ces disparitions résultent pour une part plus faible de démolitions, de fusions ou de transformations en bureaux.

“ Une production sociale publique qui compense largement la disparition du parc « social de fait »<sup>(17)</sup> ”

Sur la période 2002-2006, le parc HLM a, quant à lui, augmenté de 12 500 logements par an, passant de 1 063 000 en 2002 à 1 119 000 logements en 2006<sup>(18)</sup>, maintenant ainsi sa part au sein du parc principal (23 %). Cette augmentation de 5,3 % du parc francilien est cependant inférieure à la croissance nationale (7,7 %). Sensible néanmoins, cette hausse ne résulte pas d'une offre *ex nihilo*. Les mises en location de logements sociaux entre 2002 et 2006, environ 11 000 par an<sup>(19)</sup>, sont pour 58 % des constructions neuves et pour 42 % des acquisitions-améliorations avec ou sans travaux, réalisées par l'achat d'immeubles anciens d'habitation qui relevaient auparavant essentiellement du secteur locatif libre. À Paris, ces acquisitions (avec ou sans travaux) représentent même

55 % de la production sociale totale<sup>(20)</sup>.

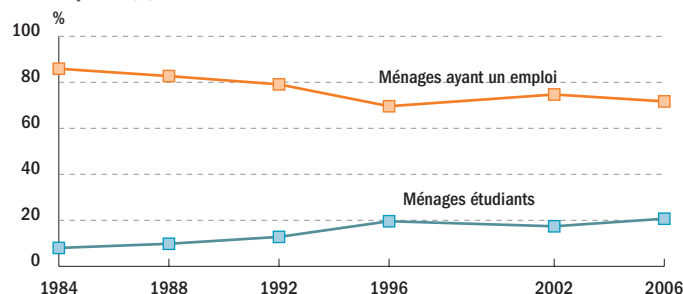
Le parc social non-HLM diminue régulièrement depuis la fin des années 1980 (154 000 en 1988, 115 000 en 2002 et 86 000 en 2006)<sup>(21)</sup>.

La production sociale publique, (près de 50 000 logements entre 2002 et 2006), largement supérieure à la disparition du parc « social de fait » (- 15 000) compense en réalité la disparition des 22 000 logements de la loi de 1948 et des 29 000 du secteur social non-HLM.

“ Un parc locatif privé plus fortement sollicité par les ménages étudiants ”

Bien qu'en recul, le secteur locatif privé (secteur libre, sous-location, meublés et hôtels) accueille en 2006 plus d'étudiants qu'auparavant. La part des ménages dont la personne de référence est étudiante (de moins de 30 ans) dans l'ensemble des ménages entrés récemment dans ce parc (depuis moins de quatre ans) progresse sensiblement depuis les années 1980 : + 13 points (8,0 % en 1984, 20,7 % en 2006). Faute de logements dans des résidences universitaires, les étudiants habitent en effet plus fréquemment dans le parc locatif privé grâce aux aides au logement qui leur sont attribuées depuis 1991 en Île-de-France et depuis 1993 dans le reste de la France.

### Évolution de la part des ménages étudiants ou exerçant une profession parmi les jeunes ménages installés récemment (a) dans le secteur locatif privé (b)



(a) Il s'agit des ménages installés depuis moins de quatre ans dont la personne de référence est âgée de 30 ans ou moins.

(b) Secteurs locatif libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

“ Les ménages logés gratuitement occupent souvent des logements détenus par leur famille ”

La part des logements prêtés (gratuits) est passée en Île-de-France de 7,0 % en 1992 à 3,9 % en 2006. Ce recul est aussi perceptible dans les autres grandes agglomérations françaises (6,3 % en 1992, 3,5 % en 2006) et au niveau national (6,9 % en 1992, 3,6 % en 2006).

La part des ménages logés par la famille<sup>(22)</sup> parmi les logés gratuitement reste importante (50 %), en légère hausse depuis la dernière enquête. En 1978, elle n'était que de 42 %. L'augmentation générale du niveau de vie depuis la Seconde Guerre mondiale, associée à la très forte tension du marché immobilier en Île-de-France depuis plusieurs décennies, ainsi que la disparition progressive des logements de fonction pourraient expliquer que les familles soient devenues les propriétaires prêteurs les plus nombreux. Cette évolution traduit la mise en œuvre de solidarités familiales pour permettre aux enfants, et secondairement aux parents, de disposer de logements dans des conditions peu coûteuses.

Tableaux détaillés en annexe : n° 26, 27, 28 et 29.

(17) Cf. glossaire.

(18) Sur cet ensemble, le parc conventionné représente 83 % du total, soit un niveau un peu moins élevé qu'au plan national (94 %). Ces données sont issues de l'enquête PLS (parc locatif social) au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

(19) L'enquête logement ne permettant de connaître que l'augmentation du nombre de logements HLM occupés entre 2002 et 2006 (et non le nombre de mises en location entre 2002 et 2006), cette moyenne annuelle de 11 000 logements a été déduite des données statistiques de l'EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Elle correspond aux 49 328 mises en service réalisées entre 2002 et mi 2006, un nombre quelque peu inférieur aux 56 000 logements supplémentaires du parc HLM entre 2002 et 2006. Parmi les 49 328 logements sociaux mis en location au cours de la période, 65 % ont été financés par des prêts sociaux classiques (PLUS, prêt locatif à usage social et PLA CDC, prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations), 8 % par des prêts très sociaux (PLA TS, PLA LM ou PLA I, respectivement prêt locatif aidé très social, à loyer modéré et d'intégration) et 27 % par des prêts intermédiaires (PLS, prêt locatif social et PLI, prêt locatif intermédiaire).

(20) Selon l'EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Les pourcentages sont des moyennes établies sur la période 2000-2006.

(21) Cf. glossaire. Les effectifs faibles de ce secteur, associés à la difficulté qu'ont certains locataires à identifier avec précision leur bailleur (surtout lorsqu'il s'agit d'une personne morale), peuvent expliquer ces variations erratiques. En effet, le classement des logements dans le secteur libre ou dans le secteur social non-HLM selon le type de personne morale (assurance, établissement public, banque, société d'économie mixte...) peut mener à la confusion entre ces deux secteurs. Ces erreurs sont cependant d'une faible ampleur.

(22) Sur les 95 000 ménages logés par la famille, près des trois quarts sont logés par les parents, 11 % sont des parents logés par les enfants et 7 % sont des ménages logés par des frères ou sœurs.

## Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation

“ En 2006, seule  
une petite fraction du parc  
ne dispose toujours pas d'un  
bon niveau de confort ”

Le parc marginal rassemblant les logements qui ne sont pas encore sortis du secteur loi de 1948 ainsi que les sous-locations, meublés et hôtels, est de loin celui dont la qualité est la plus médiocre. En effet, 11 % des logements loi de 1948 et 25 % des logements en sous-location sont sans confort<sup>(23)</sup>. Toutefois le nombre de ces logements inconfortables ne cesse de diminuer soit parce que des travaux d'amélioration du confort sont entrepris, soit du fait de leur disparition.

Plusieurs raisons expliquent qu'une fraction de ce parc ne soit toujours pas améliorée. Ces logements sont dans l'ensemble plutôt petits, ne permettant

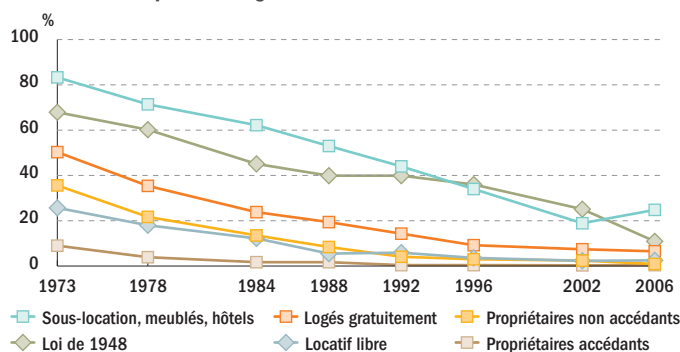
pas toujours l'installation des équipements sanitaires. En effet, les logements sous-loués ou meublés qualifiés d'inconfortables (31 % du parc de logements sans confort) ont une surface moyenne de 12 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, certains propriétaires ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour réaliser des travaux d'amélioration ou n'éprouvent pas le besoin de les engager. Cette attitude s'explique chez eux par la faible perspective de rentabilité de la location, un manque d'intérêt pour leur patrimoine, ou bien encore parce qu'ils parviennent à louer en l'état. Cela concerne plus particulièrement le parc vétuste régi par la loi de 1948.

L'autre catégorie au confort encore insatisfaisant est celle des logements mis gratuitement à la disposition de leurs occupants. Les logements sans confort y sont cependant en diminution (de 9 % en 1996 à 6,5 % en 2006).

“ Dans la très grande  
majorité des cas, les  
logements des secteurs libre  
et HLM se caractérisent par  
un bon niveau de confort ”

Dans le secteur locatif libre, les logements sans confort ne constituent plus qu'une fraction marginale : 2,5 %. La part des logements sans confort y était de 18 % il y a 30 ans.

Évolution de la part des logements sans confort



Répartition du confort et de la taille des logements selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation	Localisation	Niveau de confort	Paris			Petite et Grande couronnes			Total région		
			Sans confort	Confort	Ensemble	Sans confort	Confort	Ensemble	Sans confort	Confort	Ensemble
Propriétaires non accédants	% ligne	0,2	17,0	17,2	0,7	82,2	82,8	0,9	99,1	1 403 000	
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	78	78	ns	99	99	ns	95	95	
Propriétaires accédants	% ligne	0,1	13,5	13,6	0,3	86,1	86,4	0,4	99,6	965 000	
	Surface	ns	74	73	ns	98	98	ns	95	95	
Locataires HLM	% ligne	0,2	18,9	19,1	0,2	80,7	80,9	0,4	99,6	1 119 000	
	Surface	ns	61	61	ns	67	67	ns	66	65	
Locataires social non-HLM	% ligne	ns	31,6	31,6	ns	68,4	68,4	ns	100,0	86 000	
	Surface	ns	ns	73	ns	65	65	ns	67	67	
Locataires loi de 1948	% ligne	3,8	54,0	57,9	7,0	35,1	42,1	10,9	89,1	46 000	
	Surface	ns	ns	55	ns	ns	56	ns	59	55	
Locataires locatif libre	% ligne	1,8	36,9	38,7	0,7	60,6	61,3	2,5	97,5	970 000	
	Surface	ns	49	48	ns	53	53	ns	52	51	
Sous-locataires, meublés, hôtels	% ligne	14,0	34,9	48,9	10,8	40,3	51,1	24,8	75,2	112 000	
	Surface	ns	26	22	ns	38	33	12	32	27	
Logés gratuitement, fermiers	% ligne	4,7	33,4	38,1	1,8	60,1	61,9	6,5	93,5	191 000	
	Surface	ns	50	46	ns	71	70	ns	64	61	
Région 2006	% ligne	1,0	22,3	23,4	0,8	75,8	76,6	1,8	98,2	4 891 000	
	Surface	16	61	59	32	81	81	23	77	76	
Région 2002	% ligne	1,2	23,4	24,6	1,2	74,2	75,4	2,4	97,6	4 726 000	
	Surface	26	60	58	46	81	80	36	76	75	

n.s. : non significatif

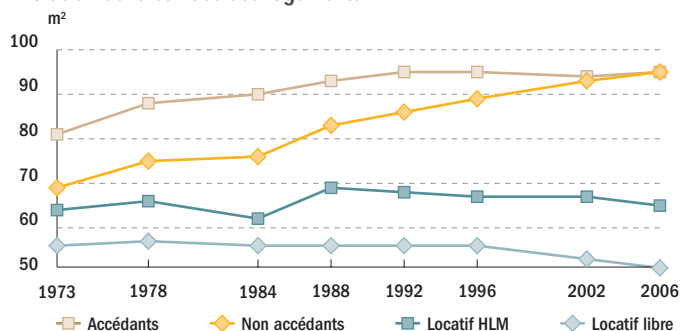
Sans confort : sans eau ou sans W.-C. ou sans installation sanitaire.

Confort : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central. On entend par chauffage « central », les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques ou par chaudière individuelle ou collective.

(23) Cette notion désigne les logements ne disposant pas des deux éléments indispensables de confort que sont les W.-C. intérieurs et les sanitaires (douche ou baignoire).



### Évolution de la surface des logements



Le parc HLM, dont les logements ont une taille supérieure à ceux du parc locatif libre, a un très bon niveau de confort : moins de 1 % des logements sont qualifiés d'inconfortables. Ceux-ci, rares, correspondent souvent à des logements atypiques de très petite taille dépourvus d'équipements sanitaires et sont assimilés à des logements-foyers.

“ Les propriétaires disposent des logements les plus vastes et les plus confortables ”

Les logements des accédants à la propriété, dont 70 % ont été construits après 1948, sont tout aussi confortables que ceux du parc HLM : seule une très petite fraction de ce parc ne l'est pas (moins de 1 % des logements). En 1978, le parc sans confort occupé par les accédants était de 4 %.

Les logements des propriétaires non accédants, dont 68 % ont été construits après 1948, bénéficient également d'un très bon niveau de confort. Le taux d'inconfort a encore baissé depuis 2002 s'établissant à moins de 1 % aujourd'hui (il était de 3 % en 1996 et de 22 % en 1978).

En moyenne, les propriétaires disposent d'une surface de 95 m<sup>2</sup> contre 65 m<sup>2</sup> pour les locataires du secteur HLM et 51 m<sup>2</sup> pour ceux du secteur locatif libre, ce qui représente respectivement 39 m<sup>2</sup>, 27 m<sup>2</sup> et 26 m<sup>2</sup> par personne. Cet écart s'explique en partie par la très forte proportion d'habitat individuel dans le parc

occupé par les propriétaires et a contrario, par la faible proportion de ce type de logement dans les parcs locatif HLM et libre.

“ Le parc sans confort : un parc où vivent environ 115 000 personnes ”

La très petite fraction du parc encore sans confort (environ 90 000 logements) héberge cependant une part non négligeable de la population : environ 115 000 personnes. Ces logements sans confort, généralement exigus et vétustes offrent des loyers faibles, même si ceux-ci peuvent apparaître excessifs au regard de la surface ou de l'entretien du logement. Les populations modestes y sont nombreuses. Parmi elles, on décompte :

- 66 % d'inactifs ou de chômeurs (dont 30 % de retraités) contre 34 % dans le parc confortable ;
- 35 % d'étrangers contre 11 % dans le parc confortable ;
- 7 % d'étudiants contre 1,5 % dans le parc confortable ;
- et parmi les actifs ayant un emploi, 63 % d'employés ou d'ouvriers contre 36 % dans le parc confortable.

Tableau détaillé en annexe : n° 30.

## Le revenu des ménages et les conditions de logement

“ En 2006, le revenu moyen francilien a augmenté de 8 % par rapport à 2002 et reste supérieur de 26 % au revenu moyen national ”

Au 1<sup>er</sup> juillet 2006, le revenu moyen des ménages franciliens atteint 3 131 € par mois, soit 26 % de plus que le revenu national moyen qui se situe à 2 530 €. Il est supérieur de 31 % à la moyenne des autres grandes agglomérations françaises. En tenant compte de la composition des ménages, le revenu francilien par UC<sup>(24)</sup> s'élève à 2 010 € contre 1 620 € au niveau national, soit 24 % de plus. Les salaires plus élevés en Île-de-France, conjugués à une plus forte activité des adultes composant les ménages franciliens (1,2 actif par ménage contre 1,1 au niveau national) et à la structure des catégories socioprofessionnelles (24 % de cadres contre 12 % à l'échelon national) expliquent ce décalage en faveur de l'Île-de-France.

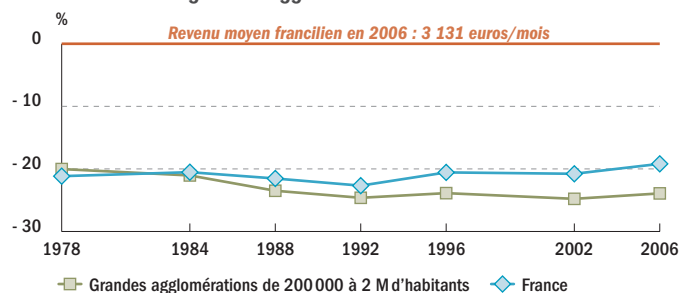
Entre 2002 et 2006, le revenu moyen d'un ménage francilien a crû de 7,8 % en euros courants (soit 1,7 % par an) contre 9,3 % pour la moyenne française. Le revenu par UC a lui augmenté respectivement de 8,7 % et 11,4 %. Sur la même période, la hausse des prix a été de 8,5 %<sup>(25)</sup>.



(24) Les calculs de revenu par unité de consommation (UC) sont établis pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure familiale diffèrent. On compte une UC pour la personne de référence, 0,5 pour toute autre personne âgée de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans (cf. glossaire).

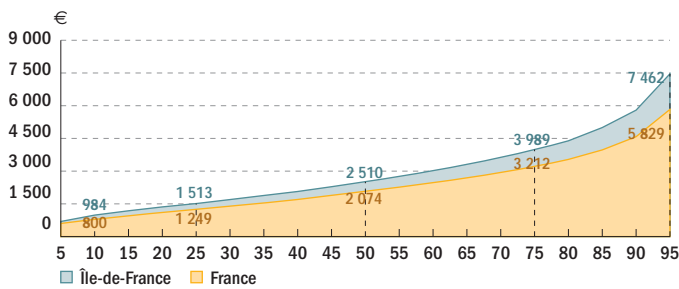
(25) 8,5 % représente la progression de l'indice des prix, hors tabac, entre janvier 2002 et juillet 2006.

### Écart de revenus mensuels entre le revenu francilien, le revenu national et celui des autres grandes agglomérations



## Le parc et ses occupants

### Distribution du revenu mensuel des ménages au 1<sup>er</sup> juillet 2006 en Île-de-France et en France



Lecture : 1 513 € correspond au revenu mensuel maximum gagné par les 25 % des ménages franciliens ayant les ressources les plus faibles.

### Revenu mensuel moyen (€) des ménages par unité de consommation selon le peuplement et la localisation

Localisation	Sous-peuplement		Peuplement normal	Surpeuplement
	accentué	modéré	revenu/UC (€)	revenu/UC (€)
Paris	3 471	2 650	2 001	1 317
Petite couronne	2 834	2 121	1 720	1 235
Grande couronne	2 471	1 879	1 544	1 252
Région 2006	2 705	2 126	1 755	1 264
France métropolitaine	1 911	1 557	1 362	1 076

Le niveau de vie des ménages ne s'est donc guère amélioré sur la période 2002-2006, il a même stagné en Île-de-France. Entre 1996 et 2002, le niveau de vie des ménages avait profité de l'embellie économique des années 1997-2001 : leur revenu moyen avait alors augmenté de 14,7 % en Île-de-France, soit 2,3 % par an. En revanche, entre 2002 et 2006, la croissance économique a été plus faible, l'emploi a stagné. En Île-de-France, c'est en Grande couronne que résident depuis 1978 les ménages ayant les revenus les plus élevés : 3 270 € en juillet 2006 contre 3 100 € à Paris et 3 000 € en Petite couronne. L'écart des revenus entre la Petite couronne et le reste de la région se réduit. Entre 2002 et 2006, le revenu a augmenté plus fortement en Petite couronne (11,7 %) qu'à Paris (4,7 %) et en Grande couronne (6,3 %). Cependant, à Paris, les ménages sont de taille plus petite qu'en banlieue. Son revenu par UC est donc supérieur à celui de la Petite couronne (de 12,5 %) et de la Grande couronne (de 10,5 %). En 2002, ces écarts étaient respectivement de 24 % et 17 %.

(26) Cf. glossaire.

(27) Classés le plus souvent comme surpeuplés du fait de la norme retenue, cf. chapitre sur le peuplement des logements.

Selon leur niveau de ressources, les Franciliens disposent de conditions de logement très différentes. L'espace disponible, le confort, l'époque de construction et le type de logement sont autant de caractéristiques qui dépendent des revenus des ménages.

“ Les ménages en surpeuplement ont un revenu par UC deux fois plus faible que les ménages en sous-peuplement ”

Le revenu des ménages diffère fortement selon l'espace disponible. En Île-de-France, le revenu moyen par UC varie de 1 264 € pour les ménages en surpeuplement<sup>(26)</sup> à 2 441 € pour ceux vivant en sous-peuplement, soit un rapport de presque 1 à 2. À Paris, le rapport est même de 1 à 2,3. Les écarts se creusent si l'on compare les revenus des ménages en surpeuplement à ceux des ménages en sous-peuplement accentué. Les logements surpeuplés sont occupés en majorité par des ménages modestes : dans près d'un cas sur deux, la personne de référence est un ouvrier ou un employé. À l'opposé, les ménages de cadres ou de retraités représentent 63 % des occupants des logements sous-peuplés. Les ménages vivant en surpeuplement sont plutôt jeunes : la personne de référence a en moyenne 40 ans contre 56 ans

dans les logements sous-occupés. 35 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans, et même 42 % à Paris, vivent ainsi en situation de surpeuplement, contre 5 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans. L'importance de ce surpeuplement en Île-de-France, et surtout à Paris, s'explique en partie par le grand nombre de studios<sup>(27)</sup>. Cependant, le surpeuplement effectif concerne les ménages dont la personne de référence est âgée de 30 à 50 ans. Ils occupent 56 % des logements surpeuplés de la région. Il s'agit alors souvent de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales disposant de faibles revenus.

“ Les ménages résidant dans un logement sans confort ont des ressources beaucoup plus faibles ”

Le revenu des ménages varie aussi fortement selon qu'ils habitent dans un logement sans confort ou dans un logement disposant de tout le confort de base (1 451 € par mois contre 3 163 €, soit deux fois plus). Les ménages vivant dans des logements sans confort sont souvent composés de personnes âgées : dans 29 % d'entre eux la personne de référence a plus de 65 ans contre 21 % dans le parc « tout confort ». Ce sont aussi plus souvent des ménages de petite

### Revenu mensuel des ménages selon le confort du logement et la localisation

Localisation	Niveau de confort		Sans confort		Confortable		Total		Effectif
	revenu	%	revenu	%	revenu	%	revenu	%	
Paris	1 333	4,4	3 184	95,6	3 103	100	1 143 000		
Petite couronne	1 644	1,4	3 017	99,3	2 998	100	1 816 000		
Grande couronne	ns	ns	3 287	98,6	3 274	100	1 932 000		
Région 2006	1 451	1,8	3 163	98,2	3 131	100	4 891 000		
Région 2002	1 573	2,4	2 905	97,6	2 873	100	4 726 000		
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	1 149	0,7	2 396	99,3	2 383	100	6 321 000		
France métropolitaine	1 276	1,8	2 548	98,2	2 531	100	26 280 000		

Sans confort : sans eau ou sans W.-C. ou sans installations sanitaires.

Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central. On entend par chauffage central les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques ou par chaudière individuelle ou collective.

taille avec en moyenne 1,3 personne contre 2,3 pour les ménages disposant du confort.

En Île-de-France comme dans les autres grandes agglomérations, le parc de logements sans confort se situe plutôt dans le centre de l'agglomération (57 % du parc sans confort est localisé à Paris). Les locataires (78 %) y sont plus nombreux que les propriétaires (18 %). À l'inverse, au niveau national, ce sont plutôt les ménages propriétaires qui logent dans le parc sans confort (52 %).

“ **Les ménages résidant dans le parc très ancien ou récent sont les plus aisés** ”

Le revenu des ménages diffère assez sensiblement selon l'époque de construction des logements. Le parc de logements de l'entre-deux-guerres continue d'accueillir les ménages les plus modestes de la région : leur revenu moyen s'élève à 2 696 € par mois (soit 1 773 € par UC). La qualité assez moyenne des constructions de l'époque et leur faible superficie ne sont pas sans lien avec le mode d'occupation de ce parc. Ce dernier accueille principalement des locataires en secteur locatif libre à Paris, et, en Petite couronne, des propriétaires de pavillons, souvent de petite taille, massivement construits en banlieue à cette époque.

Le parc plus ancien (construit avant 1914), voire très ancien (période classique ou haussmannienne) attire plus souvent des ménages aisés, aussi bien propriétaires que locataires. Ces logements bénéficient en général d'une localisation centrale très appréciée. Les ménages de cadres et de retraités sont fortement représentés dans ce parc, plus encore si l'on considère seulement les logements construits avant 1871.

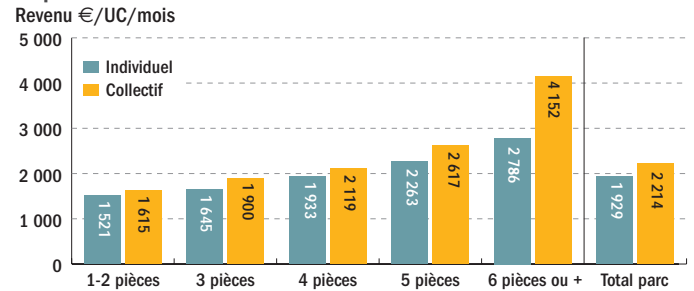
Les ménages disposant de revenus élevés logent aussi dans le parc récent (mis en service après 1980). Ces ménages sont

fréquemment composés de cadres supérieurs (29 %) ou de professions intermédiaires (22 %) et bi-actifs très souvent (respectivement 60 % et 55 %). Les mêmes tendances s'observent dans les grandes agglomérations françaises.

“ **Les grands appartements sont surtout accessibles aux ménages disposant de revenus très élevés** ”

En Île-de-France, les ménages occupant des maisons individuelles ont des revenus mensuels supérieurs de 40 % à ceux des ménages logeant dans un appartement. Néanmoins, cette moyenne cache un effet de structure important. Comme le parc de maisons individuelles possède très peu de petits logements (18 % des logements seulement ont moins de quatre pièces), les petits ménages, en particulier ceux composés d'une personne, y sont sous-représentés. Le

Revenu par unité de consommation selon le type d'habitat et le nombre de pièces en Île-de-France



revenu par UC, qui corrige le revenu moyen mensuel de l'effet taille des ménages, n'est plus alors supérieur que de 15 % pour les ménages en maison individuelle par rapport à ceux habitant en collectif.

En revanche, en raisonnant à nombre de pièces égal, le constat s'inverse. De manière presque systématique, les ménages logés en appartement ont des revenus moyens et par UC supérieurs. Plus le nombre de pièces augmente, plus l'écart se creuse. Ce résultat est d'autant plus remarquable que le parc

### Le revenu des ménages

C'est la somme des revenus perçus au cours de l'année 2005 par les individus composant le ménage.

Ce revenu n'inclut pas les éventuels déficits fonciers du ménage et constitue le revenu global déclaré du ménage avant abattement fiscal ou paiement des impôts.

Les revenus individuels sont collectés dans le détail pour chaque membre du ménage et par nature de revenu. Ainsi, on dénombre :

- les salaires et traitements ;
- les équivalents annuels des primes et indemnités non incluses dans le salaire ;
- les indemnités perçues lors des périodes de chômage ;
- les prestations familiales ou sociales (API, ASF, APJE, APE, AAH, AES, minimum vieillesse) ;
- le revenu minimum d'insertion ;
- les pensions (alimentaires ou non) ;
- les retraites, préretraites et rentes ;
- les revenus non salariaux ;
- les revenus du capital immobilier (loyers tirés de logements, garages, boutiques, bureaux ou de fermage) ;
- les revenus du capital mobilier (livrets d'épargne, actions, Sicav, obligations) ;
- les autres prestations, autres revenus (leçons particulières, aides régulières de la famille).

Il n'inclut pas les aides au logement car elles ne sont pas considérées dans l'enquête logement comme un supplément de revenu mais comme une minoration de la charge financière du logement.

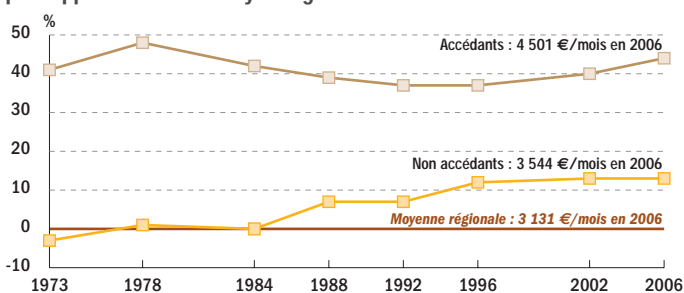
Les revenus issus des enquêtes 1988, 1992, 1996 et 2002 publiés dans ce document n'ont pas été actualisés. Pour comparer en euros constants entre l'enquête 2006 et les précédentes, il convient d'augmenter de 39,7 % les revenus de 1988, 22,1 % ceux de 1992, 14,6 % ceux de 1996 et de 8,5 % ceux de 2002 conformément à l'évolution de l'indice des prix à la consommation depuis 1988. Le changement de base intervenu en 1993 dans le calcul de l'indice des prix (la population de référence est passée des ménages ouvriers et employés des agglomérations de plus de 2 000 habitants à l'ensemble des ménages français et le panier de consommation s'est élargi) ne rend pas directement comparables les séries de données financières, bien que les évolutions soient très proches pour les années récentes. Par ailleurs, selon la loi du 10 janvier 1991, c'est l'indice des prix hors tabac qui est, depuis janvier 1992, seul autorisé à des fins d'indexation, l'indice des prix tabac compris servant de référence à l'information économique.

collectif de grands logements recèle des logements sociaux. La plupart des grands logements ne sont accessibles qu'aux ménages disposant de revenus élevés. En effet, ils sont situés en général en zone dense et attractive, là où le foncier est cher et où les équipements et services sont nombreux. Paris, centre de l'agglomération, contient 37 % des logements collectifs de cinq pièces ou plus de la région. Ce sont souvent des grands appartements haussmanniens ou des résidences au standing bien supérieur à celui des pavillons situés en périphérie. À nombre de pièces égal, les revenus par UC des ménages logés en collectif à Paris sont ainsi très supérieurs à ceux des ménages logés en individuel en Petite et Grande couronnes (pour les trois et quatre pièces, écart de 35 % avec la Grande couronne et de 41 % avec la Petite couronne). De même, dans le seul parc collectif, à nombre de pièces égal, on constate que plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus le revenu moyen par UC des ménages diminue.

Dans les grandes agglomérations de province, hors secteur social et à nombre de pièces égal, les revenus sont plus élevés dans le collectif que dans l'individuel. Il s'agit donc du même phénomène qu'à Paris en moins accentué. En effet, les zones denses, bien équipées et au foncier cher, sont moins importantes dans ces agglomérations que dans celle de Paris.

Tableaux détaillés en annexe : n° 31, 32, 33 et 34.

Écart de revenus des accédants et des non accédants par rapport au revenu moyen régional



## Le revenu des ménages et le statut d'occupation

“ Les ménages accédants à la propriété ont les revenus les plus élevés (45 % de plus que le revenu francilien moyen) ”

Quelle que soit la localisation, la hiérarchie des revenus entre les différents statuts d'occupation est inchangée depuis 35 ans. Les accédants à la propriété ont les revenus les plus élevés : en moyenne 4 500 € par mois et 2 510 € par UC, soit respectivement 44 % et 25 % de plus que le revenu régional moyen.

Les ménages accédants disposent d'un revenu supérieur de 27 % à celui des propriétaires non accédants, catégorie comptant une part importante de retraités (54 %). En revanche, les cadres et professions intermédiaires, ménages les plus aisés, sont largement sur-représentés parmi les accédants (70 %).

L'écart de revenus entre propriétaires accédants et non accédants, en diminution jusqu'en 1996, augmente depuis. Il est passé de 22 % en 1996 à 27 % en 2006. En effet, dans un contexte économique favorable à l'accès à la propriété, le nombre d'accédants récents, dont le revenu est plus élevé, a considérablement augmenté. Toutefois, parmi les ménages de grande taille (plus de trois personnes), ceux qui ont définitivement acquis leur logement ont, au

contraire, des revenus supérieurs à ceux des accédants. Plus le ménage est grand, plus l'écart de revenus en faveur des propriétaires non accédants est important. Il s'agit souvent de ménages de cadres, aux salaires élevés, en fin de période d'activité.

Le nombre d'accédants ayant bénéficié d'un prêt aidé a beaucoup diminué entre 2002 et 2006. Seuls 7 % (27 000) des accédants déclarent en avoir bénéficié contre 21 % (65 000) en 2002. En effet, les sommes obtenues dans le cadre de ces prêts sont de moins en moins suffisantes au regard de l'augmentation des prix observée dans la région. Par ailleurs, le stock d'accédants aidés anciens tend à se tarir, les ménages ayant terminé de rembourser leurs prêts. Les ménages ayant bénéficié de prêts aidés ont des revenus par UC sensiblement moins élevés : 1 880 € par mois, soit 25 % de moins que les autres accédants. Ils rassemblent néanmoins une part importante de cadres et de professions intermédiaires : 64 %. Cette part atteint 70 % pour les accédants non aidés.

Au sein de la région, les disparités de revenus sont très importantes entre les propriétaires. À Paris, où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, le revenu par UC des propriétaires accédants atteint 3 420 € par mois, soit 48 % de plus que le revenu par UC des accédants de la Grande couronne, et 38 % de plus que le revenu par UC des accédants de la Petite couronne. À Paris, comme en France et en Île-de-France, les revenus des propriétaires augmentent en

Revenu mensuel moyen par unité de consommation des ménages propriétaires selon la localisation

Localisation	Propriétaires non accédants revenu/UC (€)	Propriétaires accédants revenu/UC (€)	Ensemble propriétaires revenu/UC (€)
Paris	2 630	3 420	2 910
Petite couronne	2 450	2 480	2 470
Grande couronne	2 230	2 310	2 270
Région 2006	2 380	2 510	2 430
France métropolitaine	1 810	1 950	1 850

moyenne d'environ 350 € entre 2002 et 2006. À Paris, où les revenus sont les plus élevés, le revenu moyen des propriétaires augmente ainsi relativement moins vite.

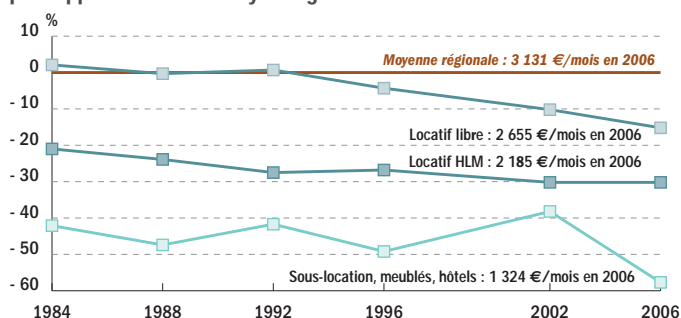
“ Les revenus des ménages locataires du secteur libre et du secteur HLM sont respectivement inférieurs de 15 % et 30 % au revenu moyen des ménages franciliens ”

Les locataires disposent en moyenne d'un revenu mensuel de 2 376 €, soit 24 % de moins que le revenu régional moyen. De plus, c'est dans le secteur locatif que la dispersion des revenus est la plus forte. En effet, 10 % des ménages ont un revenu inférieur à 807 € et 10 % ont un revenu supérieur à 4 333 €.

Les ménages franciliens locataires dans le secteur libre (44 % des ménages en locatif) ont les revenus en moyenne les plus élevés du secteur locatif (cf. encadré), avec un revenu mensuel moyen de 2 655 €. L'écart par rapport au revenu francilien moyen s'est cependant creusé, passant de 5 % en 1996 à 15 % en 2006, en partie en raison du départ des couples bi-actifs de ce secteur vers ceux de l'accession ou du locatif social.

Le secteur HLM et les logements relevant de la loi 1948 abritent des ménages aux revenus faibles avec respectivement 2 185 € et 2 275 € par mois, soit 18 % et

### Écart de revenus entre les ménages des différents secteurs locatifs par rapport au revenu moyen régional



14 % de moins que ceux du locatif libre et 30 % et 27 % de moins que le revenu régional moyen.

“ En trente ans, l'écart de revenus s'est creusé entre les propriétaires et les locataires d'Île-de-France ”

Depuis 1996, les revenus des ménages sont en hausse sensible quel que soit leur statut d'occupation, mais cette augmentation s'est ralentie après 2002.

Pour les propriétaires, les revenus ont augmenté légèrement plus vite (+ 10 % contre + 9 % pour l'ensemble des ménages). Cela s'explique en partie par le niveau d'études plus élevé atteint par ces ménages : 33 % disposent d'un diplôme supérieur à bac + 2 contre 29 % pour l'ensemble des ménages. Et les revenus de l'ensemble des ménages les plus qualifiés ont augmenté plus vite que ceux des autres ménages (+ 11 % contre + 9 %). L'écart entre le revenu moyen régional et celui des ménages locataires continue, quant à lui,

de se creuser : il est passé de + 7 % en 1973 à - 15 % en 2006 pour les locataires du secteur libre et de - 9 % à - 30 % pour ceux du secteur HLM.

L'écart entre le revenu des propriétaires accédants et le revenu moyen régional se maintient, quant à lui, autour de + 40 % depuis trente ans. Comme le type d'habitat, le statut d'occupation demeure un important critère de différenciation sociale.

Parmi les ménages dont le revenu est inférieur à 1 513 €<sup>(28)</sup> par mois, on dénombre moins de 5 % de propriétaires accédants ; pour les ménages percevant plus de 3 989 € par mois, la proportion s'élève à 37 %.

Tableaux détaillés en annexe : n° 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 43.

(28) Le seuil de 1 513 € par mois correspond au revenu maximum des 25 % de ménages franciliens les plus pauvres (premier quartile) ; celui de 3 989 € par mois au revenu minimum des 25 % de ménages les plus aisés (dernier quartile).

Dans le secteur locatif francilien, le secteur social non-HLM semble réservé à des ménages aux revenus élevés (3 130 € par mois en moyenne). En réalité les populations modestes sont nombreuses dans ces logements, où l'admission est conditionnée par le non dépassement d'un plafond de ressources. Ce parc, très hétérogène, appartient à des sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations (SNI et Icade), à des sociétés d'économie mixte (Sem, devenues depuis entreprises publiques locales, EPL), à l'État, aux collectivités locales ou à des établissements publics. Il héberge de ce fait des populations aux revenus très disparates.

### Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation	Propriétaires non accédants		Propriétaires accédants		Ensemble propriétaires		Locatif social (HLM et soc. non HLM)		Locatif privé (libre et loi de 48)		Ensemble (logements loués vides)		Sous-location, meublés, hôtels		Logés gratuitement		Total	Effectif
	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen (€)	%		
Localisation																		
Paris	3 614	21,1	5 237	11,5	4 187	32,6	2 525	21,1	2 909	35,1	2 765	56,3	1 052	4,8	2 087	6,4	3 103	1 143 000
Petite couronne	3 570	27,4	4 371	16,7	3 872	44,1	2 201	30,7	2 494	19,6	2 315	50,2	1 839	1,9	2 454	3,7	2 998	1 816 000
Grande couronne	3 499	34,3	4 393	27,5	3 896	61,8	2 162	21,1	2 416	13,4	2 261	34,4	1 172	1,1	2 843	2,6	3 274	1 932 000
Région 2006	3 544	28,7	4 501	19,7	3 934	48,4	2 252	24,6	2 638	20,8	2 429	45,4	1 324	2,3	2 417	3,9	3 131	4 891 000
Région 2002	3 251	25,7	4 021	20,2	3 589	45,9	2 084	24,9	2 543	22,8	2 303	47,8	1 776	1,6	2 039	4,7	2 873	4 726 000
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	2 896	31,8	3 519	16,7	3 110	48,5	1 601	19,8	1 802	26,0	1 715	45,8	1 076	2,3	1 893	3,5	2 383	6 321 000
France métropolitaine	2 724	37,6	3 545	19,6	3 004	57,2	1 757	17,1	2 031	20,4	1 906	37,5	1 238	1,7	2 119	3,6	2 531	26 280 000

## Le logement des ménages à bas revenus

En Île-de-France, 989 000 ménages, soit 20 %, vivent en dessous du seuil de bas revenu régional<sup>(29)</sup> en juillet 2006. Ils étaient 1 004 000 en 2002, soit 21 %. Un ménage sur cinq vit ainsi avec moins de 1 012 € par mois de revenu par UC.

Les ménages pauvres sont légèrement plus jeunes que l'ensemble des ménages franciliens (48,8 ans pour la personne de référence contre 50,1) et sont plus souvent constitués de personnes seules (43 % contre 37 %) et de familles monoparentales (13 % contre 5 %). La personne de référence est moins souvent active (59 % contre 71 %) et plus souvent au chômage (14 % contre 5 %).

Les retraités sont aussi fortement touchés par la pauvreté (21 %). Cette proportion est restée stable depuis 1988. Les étudiants, qui représentent 8 % des ménages pauvres, constituent une catégorie à part. Leurs revenus proviennent souvent d'une aide familiale et ne sont pas tous comptabilisés dans l'enquête. Leur pauvreté n'est donc parfois qu'apparente. Ils sont toutefois pris en compte dans cette analyse.

En 2006, le parc HLM loge 39 % des ménages pauvres, contre 32 % en 1988. Ce secteur, qui compte peu de petits logements, accueille plus fréquemment des familles. Ainsi, 57 % des familles monoparentales à bas revenus et 52 % des couples avec deux



“ Des logements plus confortables mais toujours surpeuplés ”

enfants ou plus, résident dans un logement HLM. Ce parc loge aussi 50 % des couples à bas revenus dont la personne de référence est au chômage. Les personnes seules, qui constituent 43 % des ménages pauvres, bénéficient moins souvent de logements sociaux : 30 % sont logées dans le secteur HLM et 46 % dans le secteur libre.

“ Entre 1988 et 2006, les ménages pauvres vivent plus fréquemment dans le parc locatif ”

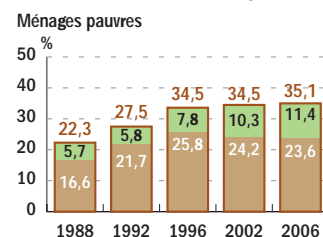
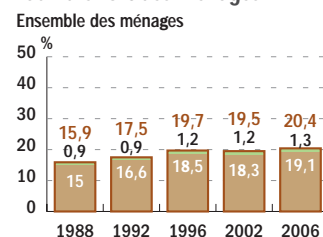
Globalement, le rôle d'accueil des ménages pauvres dévolu au parc HLM semble se développer. Le taux de pauvreté dans ce secteur est passé de 26 % en 1988 à 34 % en 2006. Cependant, faute de places suffisantes en HLM, les ménages à bas revenus se tournent de plus en plus vers le secteur locatif libre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

Cette progression de la part des ménages pauvres dans le secteur locatif (privé et social) s'explique par la disparition du parc « social de fait »<sup>(30)</sup> et par la réduction de l'offre dans le parc gratuit, deux parcs qui jouaient un rôle important dans l'accueil des ménages pauvres dans les années 1980, et par la part toujours faible de propriétaires parmi cette population (depuis 20 ans, seul un ménage pauvre sur quatre est propriétaire de son logement).

Les ménages pauvres, comme les autres ménages, vivent de moins en moins souvent dans des logements sans confort. Alors qu'en 1988, près d'un quart d'entre eux ne disposaient pas des équipements sanitaires de base (eau courante, douche ou baignoire, W.-C. à l'intérieur du logement), cette part s'est réduite à 4,6 % en 2006. Elle reste malgré tout près de trois fois supérieure à celle de l'ensemble des ménages.

Les conditions de peuplement s'améliorent beaucoup moins. En 2006, 40 % des ménages à bas revenus vivent dans un logement surpeuplé, contre 19 % pour l'ensemble des ménages. Le surpeuplement touche particulièrement

### Taux d'effort des ménages



Lecture : en 1988 : 22,3 = taux brut  
16,6 = taux net

(29) Cf. glossaire.

(30) Cf. glossaire.

### Répartition des ménages pauvres selon le statut d'occupation

	Île-de-France				
	1988	1992	1996	2002	2006
Ensemble des ménages pauvres	746 899	774 986	889 812	1 003 574	988 904
dont (en %) :					
propriétaires	23,0	22,3	23,2	25,1	23,7
locataires HLM et social non-HLM	32,0	33,9	33,9	35,9	39,1
locataires locatif libre	15,2	17,8	21,9	23,3	24,0
autres locataires (a)	16,8	13,7	11,2	8,0	7,1
logés gratuitement	13,0	12,3	9,8	7,7	6,1
Ensemble	100	100	100	100	100

(a) Logements de la loi de 1948, sous-location, meublés et hôtels.

les locataires du secteur libre (53 %) et les ménages logés gratuitement (68 %). Plus jeunes et ne disposant que de revenus modestes, les ménages pauvres sont plus fréquemment locataires de logements plus petits que les autres ménages. De ce fait, seul un ménage pauvre sur deux juge satisfaisantes ses conditions de logement contre sept sur dix en général.

“ Hors chargés, 24 % du revenu des ménages pauvres est consacré au logement ”

Entre 1988 et 2006, les revenus des ménages pauvres ont augmenté moins vite que ceux des autres ménages. En 2006, le revenu moyen par UC des ménages pauvres est trois fois moins élevé que celui de l'ensemble des ménages contre 2,7 fois en 1988.

La part des ressources consacrées au logement est de plus en plus importante. En 2006, le taux d'effort brut des ménages à bas revenus atteint 35,1 % contre 22,3 % en 1988<sup>(31)</sup>. La généralisation des aides au logement à toutes les catégories de ménage sous la seule condition de ressources a pourtant bénéficié aux ménages pauvres. Cependant, ces aides n'ont amorti qu'une partie de la hausse du coût du logement et le taux d'effort net, après déduction des aides, continue à augmenter. Il est passé de 16,6 % en 1988 à 23,6 % en 2006. Cette progression est plus marquée à Paris que dans le reste de la région, où les loyers sont moins élevés et l'impact des aides au logement plus important. Le taux d'effort des ménages pauvres reste plus élevé dans le secteur locatif privé que dans le secteur social. Ainsi en 2006, le taux d'effort net dans le secteur libre atteint 36 %, contre 14 % dans le secteur HLM.

Tableaux détaillés en annexe : n° 44 et 45.

## La mobilité résidentielle<sup>(32)</sup> des ménages franciliens : les caractéristiques des ménages

“ En juillet 2006, un ménage francilien sur trois a changé de logement depuis moins de quatre ans ”

Tout au long de leur existence, de nombreux ménages sont amenés à changer de logement pour des motifs divers : familiaux (agrandissement de la famille, décohabitation, séparation, décès), financiers (hausse ou diminution des ressources suite à une perte d'emploi ou à un passage à la retraite), professionnels (habiter plus près de son lieu de travail ou venir d'une autre région pour travailler ou étudier), pour rechercher un meilleur environnement ou encore se constituer un patrimoine. L'ensemble de ces changements successifs de logement constitue le parcours résidentiel d'un ménage. Il permet aux ménages d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, leurs moyens ou leurs désirs (en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...).

Selon l'enquête de 2006, 31,4 % des occupants du parc principal (soit 1 538 000 ménages) avaient changé de logement<sup>(33)</sup> récemment (depuis moins de 4 ans) en Île-de-France alors que 52,3 % (soit 2 559 000 ménages) étaient toujours dans le même logement depuis au moins 8 ans. En 2002, le nombre d'emménagements récents était sensiblement plus important, concernant 36,8 % des ménages, soit 5 points de plus, et celui des installations anciennes nettement inférieur, touchant 46,4 % des ménages, soit 6 points de moins.

Parmi les ménages ayant déménagé au cours des quatre dernières années, 77 % ont changé une fois de logement, 14 % deux fois et 9 % au moins trois fois, soit une moyenne de 1,4 déménagement par ménage mobile.

“ Le statut d'occupation, une variable discriminante en matière de mobilité ”

En effet, les locataires du secteur locatif libre<sup>(34)</sup> affichent la mobilité récente la plus importante. Plus de la moitié (55 %) ont emménagé au cours des quatre dernières années. À l'inverse, dans le parc occupé en propriété et dans le parc locatif social, les emménagements récents ne représentent respectivement que 21 % et 29 % des ménages. La durée moyenne d'occupation dans le secteur locatif libre est par conséquent nettement plus courte (6,5 ans) que celles observées dans le parc occupé en propriété (16,5 ans) ou dans le parc locatif social (13,1 ans).

(31) Taux d'effort calculé pour les ménages acquittant un remboursement d'emprunt ou un loyer.

(32) Par convention, la mobilité résidentielle du ménage retenue est celle de la personne de référence.

(33) Dans l'enquête logement, l'emménagement décrit correspond à la dernière installation du ménage. Les personnes ayant déménagé plusieurs fois au cours d'une période définie ne sont donc comptabilisées qu'une seule fois.

(34) Cette dénomination, regroupant ici 1 081 756 logements, comprend le secteur locatif libre (969 827 logements, soit 89,7 % du total) et les secteurs de la sous-location, des meublés et hôtels (111 930, soit 10,3 % du total).

### Mobilité des ménages selon la date du dernier emménagement dans le logement (a) en 2002 et 2006

		2002	2006	
Depuis moins de 4 ans	Effectif	1 738 000	1 538 000	- 200 000 logements
	% colonne	36,8	31,4	- 5,3 points
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	796 000	794 000	- 2 000 logements
	% colonne	16,8	16,2	- 0,6 point
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	2 193 000	2 559 000	+ 366 000 logements
	% colonne	46,4	52,3	+ 5,9 points
Ensemble	Effectif	4 726 000	4 891 000	+ 165 000 logements
	% colonne	100	100	

(a) Il s'agit du dernier emménagement de la personne de référence.

### Mobilité des ménages selon le statut d'occupation et la date du dernier emménagement dans le logement en 2006

Statut d'occupation	Date d'emménagement			Total	Durée moyenne d'occupation
	Depuis moins de 4 ans	Entre 4 et moins de 8 ans	Depuis 8 ans ou plus		
Locatif libre (a)	596 000	197 000	288 000	1 082 000	6,5 années
% ligne	55,1	18,3	26,6	100,0	
Propriétaires	503 000	330 000	1 534 000	2 367 000	16,5 années
% ligne	21,2	13,9	64,8	100,0	
Locataires HLM	319 000	213 000	587 000	1 119 000	13,1 années
% ligne	28,5	19,0	52,5	100,0	
Autres (b)	120 000	54 000	149 000	323 000	11,4 années
% ligne	37,2	16,7	46,1	100,0	
Total	1 538 000	794 000	2 559 000	4 891 000	13,2 années
% ligne	31,4	16,2	52,3	100,0	

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

(b) Logés gratuitement et locataires du secteur social non-HLM, loi de 1948.



“ **55 % des ménages du parc locatif libre sont installés depuis moins de quatre ans...** ”

Ces ménages (près de 600 000), installés depuis moins de quatre ans dans le secteur locatif libre, sont majoritairement des décohabitants (enfants quittant le logement familial), des jeunes ménages en tout début de parcours résidentiel ou des ménages en phase de transition qui recherchent une installation provisoire. Ils vivent majoritairement seuls dans des petits logements (36 % dans des studios et 33 % dans des deux pièces).

Les ménages les plus jeunes (moins de 30 ans) s'installent pour une période d'études, d'entrée dans la vie active, de célibat ou de formation de couple. Dans la majorité des cas, leurs ressources sont relativement faibles, inférieures de 32 % au revenu moyen francilien par UC (1 371 € contre 2 010 €/mois), en raison de la forte proportion d'employés-

ouvriers (36 %)<sup>(35)</sup> et d'étudiants (21 %)<sup>(36)</sup>, et du nombre plus restreint de ménages bi-actifs (33 %)<sup>(37)</sup>. La part du revenu consacré au loyer, hors aides au logement (555 € par mois), est par conséquent importante. Le taux d'effort brut s'élève à 31,3 % et explique qu'une fraction importante de ces ménages (42 %) perçoive une aide au logement ; une part non négligeable de ces derniers (39 %) sont des ménages dont la personne de référence est étudiante. Plus de la moitié de ces jeunes ménages habitaient chez leurs parents quatre ans auparavant (58 %), près de la moitié dans une autre région (46 %) et plus d'un tiers se sont mis en couple depuis (39 %). Dans près de 50 % des cas, ils souhaitent changer de logement pour s'agrandir.

Les ménages plus âgés (30 ans ou plus) sont plutôt des ménages en phase de transition, suite à un changement d'emploi, une mise en couple ou une séparation. Leur loyer est plus élevé que celui de leurs cadets (714 € contre 555 €/mois), tout comme leurs ressources, très proches du revenu moyen francilien par UC (1 984 € contre 2 010 €/mois). Ces ménages ont des revenus plus élevés car ils bénéficient plus souvent d'un deuxième revenu<sup>(38)</sup>

et sont aussi plus fréquemment cadres (31 % contre 24 % à l'échelon régional) ou professions intermédiaires (17 %), même si dans 37 % des cas, ce sont aussi des employés ou des ouvriers<sup>(39)</sup>. Leur taux d'effort brut est donc moins élevé (24,5 %) et seulement 16 % d'entre eux bénéficient d'une aide au logement. Ils sont moins nombreux aussi à venir de la province (seuls 20 % y habitaient quatre ans auparavant). Comme les plus jeunes, la majorité d'entre eux (58 %) souhaite changer de logement, estimé trop petit.

“ **... alors que 27 % seulement sont installés depuis huit ans ou plus** ”

Les 486 000 autres ménages de ce secteur, installés depuis quatre ans ou plus (dont 290 000 depuis huit ans ou plus), sont moins jeunes, plus fréquemment seuls, avec des ressources par UC proches du niveau moyen régional (inférieures de 4,5 %). Leur taux d'effort est un peu plus faible (21,9 %). Ils vivent aussi fréquemment (64 %) dans des logements de une ou deux pièces. Pour les plus jeunes d'entre eux (les moins de 50 ans, qui représentent 56 % des effectifs), il s'agit assez fréquemment d'une installation provisoire, en partie suite à un changement d'emploi ou à une séparation. Pour les 50 ans ou plus (44 %), cette situation correspond à une installation presque définitive, en dépit d'un désir toujours fort de changer de logement.

“ **Seuls 21 % des ménages propriétaires sont installés depuis moins de quatre ans...** ”

Habiter dans un logement en propriété implique généralement de s'installer pour une période longue. Dans ce parc, les ménages installés depuis moins de 4 ans ne représentent en effet que

(35) Parmi les ménages de moins de 30 ans du secteur locatif privé installés depuis moins de quatre ans, 26 % sont cadres, 19 % professions intermédiaires, 28 % employés et 8 % ouvriers. À l'échelon régional, 24 % sont cadres, 17 % professions intermédiaires, 17 % employés et 10 % ouvriers.

(36) À l'échelon régional, le taux de ménages étudiants est de 2 %.

(37) 37 % à l'échelon régional.

(38) 40 % de bi-actifs parmi les plus de 30 ans installés depuis moins de quatre ans contre 33 % parmi les moins de 30 ans.

(39) Les taux moyens de cadres, professions intermédiaires et employés-ouvriers en Île-de-France sont respectivement de 24 %, 17 % et 27 %.

#### Ménages du secteur locatif libre (a) ayant emménagé depuis moins de quatre ans en 2006

Âge de la personne de référence (PR)	Ménages dont la PR a moins de 30 ans	Ménages dont la PR est âgée de 30 ans ou plus				Ensemble	Total
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +		
Effectif	297 000	178 000	59 000	48 000	15 000	300 000	596 000
% ligne	49,7	29,9	9,8	8,1	2,5	50,3	100
% colonne (b)	89,7	60,9	32,1	26,6	15,4	39,9	55,1
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	38	51	55	66	51	54	46
Revenu/ménage/mois (€)	1 772	2 917	2 759	3 392	1 839	2 910	2 344
Loyer/mois (€)	555	708	617	828	803	714	635
Taux d'effort brut (%)	31,3	24,2	22,4	24,4	43,7	24,5	27,1
Étudiants (%)	21	2	0	/	/	0	11
Surpeuplement (%)	50	39	50	37	20	40	45
Désirent changer de logement (%)	48	63	48	52	52	58	53
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%)	58	27	12	5	1	19	38
Vivaient en province 4 ans auparavant (%)	46	22	20	16	14	20	33
<b>Ensemble des ménages du secteur locatif libre</b>	<b>330 000</b>	<b>292 000</b>	<b>182 000</b>	<b>182 000</b>	<b>95 000</b>	<b>751 000</b>	<b>1 082 000</b>

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

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



21 % des occupants. Près de 80 % des ménages propriétaires occupent leur logement depuis plus de 4 ans dont 65 % depuis 8 ans ou plus. Toutefois ce parc, qui loge près de la moitié des Franciliens, est en progression importante et régulière. Ainsi, il accueille près de 503 000 ménages installés récemment, essentiellement des ménages aisés en activité depuis plusieurs années, dont un tiers étaient déjà propriétaires de leur logement précédent.

Ils ont plutôt la trentaine (43 %) ou la quarantaine (22 %). Ils vivent très majoritairement en couple (71 %) avec, pour 47 % d'entre eux, un ou plusieurs enfants. Leurs logements sont plutôt grands : 119 m<sup>2</sup> en moyenne lorsqu'il s'agit d'une maison, et 67 m<sup>2</sup> dans le cas d'un appartement. Ils disposent de ressources élevées, supérieures de 31 % à celles des Franciliens (2 626 €/mois/UC (cf. notes du tableau ci-après) contre 2 010 €). Les parts de bi-actifs (61 %) et de cadres (47 %) y sont parmi les plus élevées : elles sont supérieures de 24 points aux taux moyens franciliens (respectivement 37 % et 24 %). Aussi les remboursements d'emprunts des accédants, relativement élevés (1 028 €/mois), ne représentent-ils que 23 % de leurs revenus<sup>(40)</sup>, soit un taux d'effort brut inférieur de 1,5 point au taux moyen des locataires du secteur locatif libre (24,5 %).



### Ménages propriétaires ayant emménagé depuis moins de quatre ans en 2006

Âge de la personne de référence (PR)	Ménages dont la PR a moins de 50 ans				Ménages dont la PR est âgée de 50 ans ou plus			Total
	- de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble	
Effectif	68 000	216 000	108 000	392 000	86 000	25 000	111 000	503 000
% ligne	13,6	42,9	21,6	78	17,1	4,9	22,0	100
% colonne (a)	84,5	56,4	21,8	40,9	11,9	3,6	7,9	21,2
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	62	87	105	87	100	82,3	96	89
Revenu/ménage/mois (b) (€)	3 119	4 339	4 993	4 320	5 454	3 927	5 434	4 416
Remb. d'emprunts/mois (b) (€)	912	1 012	1 057	1 008	1 167	245	1 155	1 028
Taux d'effort brut (b) (%)	29,2	23,3	21,2	23,3	21,4	6,2	21,3	23,0
Cadres (%)	36	59	43	50	45	6	36	47
Ménages bi-actifs (%)	70	68	66	68	44	6	36	61
Surpeuplement (%)	11	5	8	7	6	1	5	6
Désirent changer de logement (%)	26	19	15	19	13	9	12	18
Habitaient chez les parents								
4 ans auparavant (%)	41	9	3	13	5	4	5	11
Vivaient en province								
4 ans auparavant (%)	10	7	11	9	9	14	10	9
<b>Ensemble des ménages propriétaires</b>	<b>81 000</b>	<b>382 000</b>	<b>497 000</b>	<b>960 000</b>	<b>724 000</b>	<b>683 000</b>	<b>1 407 000</b>	<b>2 367 000</b>

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

(b) Les revenus, le montant des emprunts et le taux d'effort ont été calculés à partir des seuls ménages accédants ayant emprunté depuis moins de 4 ans pour leur achat (416 158 sur 502 718). Ces accédants récents se sont en effet installés dans la quasi-totalité des cas (94 %) dans un nouveau logement.

Ils semblent disposer d'un logement en rapport avec leurs besoins puisque les situations de sur-occupation sont faibles (6 %), tout comme le désir de changer de logement dans un avenir proche (18 %). Ces installations présentent donc les caractéristiques d'une installation définitive ou quasi-définitive.

“... et 65 % sont installés depuis huit ans ou plus dans leur logement”

Les autres ménages installés depuis quatre ans ou plus dans leur logement (1 865 000, dont 1 534 000 depuis huit ans ou plus) diffèrent peu de ceux installés récemment. Comme eux, ils vivent souvent en couple (60 %) et disposent de ressources élevées (supérieures en moyenne de 19 % à celles des ménages franciliens : 2 399 € par mois par UC contre 2 010 €). Installés depuis vingt ans en moyenne, ils dépensent peu pour leur logement, ayant remboursé leurs emprunts. La surface de leur logement est grande (en moyenne 115 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'une maison et 74 m<sup>2</sup> dans le cas d'un appartement). Seulement 5 % sont en sur-occupation. Ces ménages, plus âgés (70 % ont

plus de 50 ans) et en fin de parcours résidentiel, ne souhaitent plus, dans leur très grande majorité (83 %), changer de logement.

“Une mobilité faible dans le parc locatif social : 28,5 % des ménages sont installés depuis moins de quatre ans...”

Les locataires du secteur social HLM installés récemment sont moins nombreux. Seuls 319 000, soit 28,5 % des occupants de ce secteur, ont changé de logement entre 2002 et 2006. Près des trois quarts des ménages occupent donc leur logement depuis plus de quatre ans, dont 52,5 % depuis huit ans ou plus. Les 319 000 ménages récemment installés, relativement jeunes<sup>(41)</sup>, sont constitués pour une moitié de personnes seules (33 %) plutôt jeunes (59 % ont moins de 40 ans) et de familles monoparentales (14 %)<sup>(42)</sup> et pour l'autre moitié de couples (53 % dont 36 % ont un ou plusieurs enfants)<sup>(43)</sup>. Leurs ressources sont parmi les plus faibles. Elles s'élèvent à 1 320 €/mois par UC, soit un niveau inférieur de près de 34 % au revenu moyen francilien par UC (2 010 €). 59 % des ménages sont employés ou ouvriers et 22 %

(40) Très peu de ces accédants perçoivent donc une aide au logement (3,3 %).

(41) Moins jeunes cependant que leurs homologues du secteur locatif libre, puisque seuls 25 % ont moins de 30 ans contre 50 % dans le secteur locatif libre.

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

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

sont des professions intermédiaires. Ces ménages sont moins souvent bi-actifs que leurs homologues propriétaires (43 % contre 61 %). Leur loyer mensuel (357 € en moyenne hors charges) représente plus de 17 % de leurs ressources. Un tiers de ces ménages perçoivent une aide au logement. La sur-occupation est peu fréquente (22 %) et s'explique souvent par la naissance d'un enfant. Avant de s'installer dans leur logement actuel, la majorité de ces ménages habitaient déjà dans le secteur locatif et, pour une part non négligeable (30 %), occupaient déjà un logement social. Le désir de changer de logement reste cependant fort (50 %).

“... alors que les ménages installés depuis huit ans ou plus sont désormais majoritaires (52 %)”

Le profil des ménages locataires HLM installés depuis quatre ans ou plus dans leur logement (800 000, dont 587 000 depuis huit ans ou plus) diffère peu de celui des ménages installés récemment. Les personnes seules et les familles monoparentales en constituent la moitié (respectivement 38 % et 12 %), contre 45 % pour les couples. Le nombre important de personnes

seules, de retraités, de familles monoparentales, d'employés, d'ouvriers explique un niveau faible de ressources mensuelles : 1 434 € par UC, inférieur de 29 % au revenu régional. Leur loyer, de 346 € par mois, en représente 15,6 %, soit un taux d'effort brut sensiblement inférieur à celui des locataires du secteur libre (24,5 %). 32 % de ces ménages perçoivent une aide au logement.

Les situations de surpeuplement y sont peu fréquentes (22 %). Ces ménages semblent disposer d'une surface de logement en rapport avec leurs besoins : leurs enfants sont grands, sur le point de partir ou déjà partis. Ils ne souhaitent pas, pour une grande majorité d'entre eux (65 %), changer de logement. Ils présentent donc les caractéristiques de ménages en fin de parcours résidentiel.

Cependant, les ménages installés depuis plus de quatre et moins de huit ans, plus jeunes, sont plus souvent en situation de sur-occupation (31 %) suite à la naissance d'enfant(s) intervenue après leur installation<sup>(44)</sup>. De ce fait, plus de la moitié d'entre eux (55 %) souhaitent changer de logement.

Tableaux détaillés en annexe : n° 46, 47 et 48.

## La mobilité résidentielle des ménages franciliens : l'évolution au cours des vingt dernières années

“Une mobilité en baisse, principalement dans le parc social devenu « refuge » pour les ménages modestes”

La baisse de plus de 5 points de la mobilité résidentielle francilienne récente entre 2002 et 2006 résulte essentiellement de la baisse de la mobilité dans le secteur locatif (- 9 points). La baisse de la mobilité dans le secteur de la propriété a été plus faible (- 2,3 points)<sup>(45)</sup>.

Par rapport à 1984, la baisse de la mobilité résidentielle atteint 3 points et concerne surtout le parc social. Entre 1984 et 2006, la mobilité dans le secteur locatif social a en effet perdu 10,2 points, alors que celle du secteur locatif libre ne s'est réduite que de 1,3 point. Entre ces deux dates, la mobilité des propriétaires est en hausse légère (+ 0,6 point) et n'est donc aucunement impliquée dans cette baisse globale<sup>(46)</sup>.

“En 20 ans, le parc social a perdu sa fonction de transition ou d'étape dans le parcours résidentiel des ménages”

Entre 1984 et 2006, le rôle social de ce parc s'est fortement accru en raison du vieillissement des ménages modestes (conséquence de l'allongement de la durée de vie) et de l'absence d'alternative. Dès que le nombre de pièces augmente, les logements occupés en propriété deviennent en effet trop chers, tout comme ceux du secteur locatif libre. Conséquence de

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

(45) 41,6 % des occupants du parc locatif (secteur libre, HLM et sous-location, meublés, hôtels) avaient changé de logement depuis moins de quatre ans en Ile-de-France en 2006 contre 50,2 % en 2002. Dans le parc occupé en propriété, 21,2 % des occupants avaient changé de logement depuis moins de quatre ans en 2006 contre 23,5 % en 2002.

(46) La baisse du niveau de la construction observée depuis le début des années 1980 a également contribué (de manière limitée cependant) à la baisse de la mobilité générale entre 1984 et 2006. En effet, l'entrée dans un logement neuf libère en amont, dans la majorité des cas, un logement ancien. À titre d'exemple, en 1984, 12 % des emménagés récents s'installaient dans le parc neuf. Depuis 2002, cette fraction est inférieure à 9 %.

### Ménages du secteur locatif HLM ayant emménagé depuis moins de quatre ans en 2006

Âge de la personne de référence (PR)	Ménages dont la PR a moins de 40 ans			Ménages dont la PR est âgée de 40 ans ou plus				Total
	- de 30 ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble	
Effectif	80 000	115 000	195 000	71 000	41 000	12 000	124 000	319 000
% ligne	25,0	36,0	61,0	22,4	12,8	3,8	39,0	100,0
% colonne (a)	72,0	46,0	54,0	30,7	13,0	5,8	16,4	28,5
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	58	63	61	66	60	48	62	62
Revenu/ménage/mois (€)	1 850	2 378	2 161	2 188	1 760	1 344	1 965	2 085
Loyer/mois (€)	349	366	359	363	349	314	354	357
Taux d'effort brut (b) (%)	18,9	15,4	16,6	16,6	19,8	23,4	18,0	17,1
Familles monoparentales (%)	12	10	11	26	10	/	18	14
Ménages bi-actifs (%)	50	50	50	39	27	/	31	43
Surpeuplement (%)	18	26	23	19	22	24	21	22
Désirent changer de logement (%)	46	63	56	49	31	20	41	50
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%)	59	30	42	11	10	12	10	30
Vivaient en province 4 ans auparavant (%)	18	11	14	9	6	15	9	12
<b>Ensemble des ménages du secteur locatif HLM</b>	<b>111 000</b>	<b>250 000</b>	<b>361 000</b>	<b>232 000</b>	<b>315 000</b>	<b>211 000</b>	<b>758 000</b>	<b>1 119 000</b>

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

cette évolution, la durée moyenne d'occupation d'un logement social est passée de 8,3 ans en 1984 à 13,1 ans en 2006, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (16,5 ans). En 2006, le parc social, tout comme le parc occupé en propriété, accueille donc souvent des ménages s'installant définitivement. Ainsi, au cours des quatre années qui ont précédé l'enquête de 2006, le parc social n'a pas mis à disposition plus de logements<sup>(47)</sup> que vingt ans plus tôt alors qu'il compte 252 000 logements en plus.



eux aussi des populations modestes, a sans aucun doute joué un rôle non négligeable dans cette demande constante de logements sociaux. Pendant cette même période, la production nouvelle de logements HLM était d'un volume à peine supérieur (333 000 logements). Elle n'a pas pu répondre au maintien des ménages modestes, âgés et ne disposant que d'un seul revenu (avec le vieillissement de la population, ces ménages sont de plus en plus nombreux) et à

l'accueil des nombreux ménages modestes vivant ou arrivant dans la région capitale et souhaitant disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et la taille de leur ménage.

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

La légère baisse de la mobilité récente dans le secteur de la location libre (- 1,3 point entre 1984 et 2006) a eu, quant à elle, un faible impact sur la mobilité francilienne. Au cours des années 1984-2006, le parc locatif libre a conservé son rôle majeur dans la mobilité des Franciliens. Près de 40 % des ménages entrés récemment dans le parc principal s'y sont installés. Cette proportion reste toujours la plus importante comparée à celle des autres secteurs d'occupation, même si la poursuite du vieillissement

### L'impact de la baisse de la mobilité du parc social dans la mobilité totale

Avec le taux de mobilité de 1984 (34,6 %), le parc francilien de 2006 dans son ensemble aurait libéré, au cours de la période de quatre ans précédant la date d'enquête, 1 694 567 logements. Or 1 537 864 logements ont été libérés, soit un nombre inférieur de 156 703. Si l'on applique le même raisonnement au seul parc social, le nombre de logements effectivement libérés au cours de la période de référence à la présente enquête, 318 920, est inférieur de 114 088 aux 433 008 logements obtenus en appliquant le taux de mobilité de 1984 (38,7 %) au parc de 2006 (1 118 977). Au final, des 156 703 emménagements manquants, 114 088 relèvent du parc social, soit 72,8 %.

“ Un manque d'offre pour les ménages modestes, en location comme en accession ”

Dans le même temps, la demande de logements sociaux n'a pas fléchi. Les demandeurs représentent toujours 7 % des ménages franciliens<sup>(48)</sup>.

La disparition de 300 000 logements du parc « social de fait »<sup>(49)</sup> entre 1984 et 2006, accueillant

#### Mobilité des ménages franciliens selon la date d'emménagement dans le logement entre 1984 et 2006

Date d'emménagement de la personne de référence		Enquêtes logement	1984	1988	1992	1996	2002	2006	Évolution 1984-2006
Depuis moins de 4 ans	Effectif		1 424 000	1 489 000	1 460 000	1 538 000	1 738 000	1 538 000	+ 114 000 lgts
	% colonne		34,6	35,0	33,4	34,0	36,8	31,4	- 3,2 points
	Durée d'occupation (an)		1,5	1,4	1,4	1,2	1,3	1,8	+ 0,3 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif		819 000	748 000	820 000	727 000	796 000	794 000	- 25 000 lgts
	% colonne		19,9	17,6	18,8	16,1	16,8	16,2	- 3,7 points
	Durée d'occupation		5,4	5,6	5,3	5,5	5,2	5,7	+ 0,2 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif		1 867 000	2 021 000	2 086 000	2 258 000	2 193 000	2 559 000	+ 692 000 lgts
	% colonne		45,4	47,5	47,8	49,9	46,4	52,3	+ 6,9 points
	Durée d'occupation		20,4	19,9	20,9	20,8	22,4	22,4	+ 2,0 années
Ensemble	Effectif		4 109 000	4 257 000	4 365 000	4 523 000	4 726 000	4 891 000	+ 782 000 lgts
	Durée d'occupation		10,9	10,9	11,4	11,7	11,7	13,2	+ 2,3 années

#### Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif HLM selon la date d'emménagement dans le logement entre 1984 et 2006

Date d'emménagement de la personne de référence		Enquêtes logement	1984	1988	1992	1996	2002	2006	Évolution 1984-2006
Depuis moins de 4 ans	Effectif		304 000	328 000	292 000	364 000	393 000	319 000	+ 15 000 lgts
	% colonne		38,7	37,8	32,2	35,7	37,0	28,5	- 10,2 points
	Durée d'occupation (an)		1,6	1,5	1,5	1,3	1,3	1,9	+ 0,3 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif		166 000	172 000	196 000	165 000	170 000	213 000	+ 47 000 lgts
	% colonne		21,2	19,9	21,6	16,2	16,0	19,0	- 2,1 points
	Durée d'occupation		5,5	5,6	5,3	5,5	5,2	5,6	+ 0,1 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif		315 000	366 000	418 000	490 000	499 000	587 000	+ 272 000 lgts
	% colonne		40,1	42,3	46,2	48,0	47,0	52,5	+ 12,3 points
	Durée d'occupation		16,2	17,3	18,4	18,2	19,9	22,0	+ 5,7 années
Ensemble	Effectif		786 000	867 000	906 000	1 019 000	1 063 000	1 119 000	+ 333 000 lgts
	Durée d'occupation		8,3	9,0	10,2	10,1	10,7	13,1	+ 4,9 années

(47) Lors de l'enquête de 1988, le nombre de logements libérés au cours des quatre années précédant l'enquête était de 328 000, il n'atteint que 319 000 en 2006.

(48) Cf. étude laurif : « La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006 », Paris, mars 2007. Les demandeurs de logements locatifs sociaux représentent 7 % des ménages franciliens, une proportion stable depuis trente ans.

(49) Cf. glossaire.

### Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif libre (a) selon la date d'emménagement dans le logement entre 1984 et 2006

Date d'emménagement de la personne de référence		Enquêtes logement	1984	1988	1992	1996	2002	2006	Évolution 1984-2006
Depuis moins de 4 ans	Effectif		577 000	552 000	583 000	632 000	686 000	596 000	+ 19 000 lgts
	% colonne		56,4	55,8	58,8	61,7	63,0	55,1	- 1,3 point
	Durée d'occupation (an)		1,4	1,2	1,1	1,0	1,2	1,6	+ 0,2 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif		227 000	180 000	169 000	152 000	199 000	197 000	- 30 000 lgts
	% colonne		22,2	18,2	17,0	14,8	18,3	18,3	- 3,9 points
	Durée d'occupation		5,4	5,6	5,2	5,4	5,0	5,6	+ 0,2 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif		219 000	258 000	239 000	241 000	203 000	288 000	+ 69 000 lgts
	% colonne		21,4	26,0	24,1	23,5	18,7	26,6	+ 5,2 points
	Durée d'occupation		16,0	15,4	16,0	16,4	17,9	17,4	+ 1,4 année
Ensemble	Effectif		1 023 000	989 000	992 000	1 024 000	1 088 000	1 082 000	+ 59 000 lgts
	Durée d'occupation		5,4	5,7	5,4	5,3	5,0	6,5	+ 1,1 année

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

sement de la population, ainsi que le développement du parc social et du parc occupé en propriété, l'ont légèrement réduite. Ces logements, bien localisés<sup>(50)</sup> et à des prix encore « abordables » quand ils sont petits, grâce en partie aux aides au logement attribuées à un nombre croissant de ménages, semblent donc toujours remplir la fonction fondamentale d'accueil des ménages sur des périodes courtes (décohabitants<sup>(51)</sup>, ménages en phase de transition, à la recherche ou changeant d'emploi, en cours d'études, couple en formation ou séparation...).

En raison d'une demande toujours supérieure à l'offre, le niveau des loyers dans ce secteur ne cesse cependant d'augmenter et à un rythme plus rapide que celui des ressources des occupants (+ 139 % de hausse pour le niveau des loyers entre 1984 et 2006 contre + 52 % seulement pour les revenus). Cette évolution, pénalisante pour les ménages modestes,

renvoie au manque de logements bon marché ou abordables. Entre 1984 et 2006, la part des jeunes ménages comprenant moins de deux actifs est ainsi passée de 56 % à 68 %. La part des étudiants<sup>(52)</sup> parmi les emménagés récents de moins de 30 ans est quant à elle passée de 9 % à 21 %. Enfin, le coût des grands logements dans ce secteur est devenu trop élevé pour de nombreux couples avec enfant(s) qui préfèrent dès lors accéder à la propriété ou à un logement social.

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

Ce parc, aux caractéristiques inchangées depuis vingt ans (habitat collectif, situé en zone centrale, de petite taille et donc souvent sur-occupé), est resté un parc à forte rotation. Il s'est peu développé mais comptant plus d'un million de logements, il génère par rotation, comme en 1984, l'offre la plus importante : près de 600 000 logements ont ainsi été libérés dans ce secteur au cours des quatre années précédant 2006, contre 500 000 pour les logements occupés en propriété et 320 000 pour ceux du secteur HLM.

Ce parc joue donc un rôle de tout premier plan dans l'accueil des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle mais également dans celui des ménages actifs en mobilité professionnelle. Toute réduction



### Mobilité des ménages franciliens propriétaires selon la date d'emménagement dans le logement entre 1984 et 2006

Date d'emménagement de la personne de référence		Enquêtes logement	1984	1988	1992	1996	2002	2006	Évolution 1984-2006
Depuis moins de 4 ans	Effectif		335 000	387 000	366 000	378 000	509 000	503 000	+ 168 000 lgts
	% colonne		20,7	21,9	19,6	18,8	23,5	21,2	+ 0,6 point
	Durée d'occupation (an)		1,6	1,6	1,6	1,5	1,4	2,0	+ 0,4 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif		300 000	293 000	371 000	321 000	352 000	330 000	+ 30 000 lgts
	% colonne		18,6	16,6	19,8	15,9	16,2	13,9	- 4,6 points
	Durée d'occupation		5,5	5,6	5,4	5,5	5,3	5,7	+ 0,2 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif		984 000	1 086 000	1 136 000	1 314 000	1 309 000	1 534 000	+ 550 000 lgts
	% colonne		60,8	61,5	60,7	65,3	60,3	64,8	+ 4,1 points
	Durée d'occupation		21,0	20,7	21,7	22,0	23,6	23,6	+ 2,6 années
Ensemble	Effectif		1 619 000	1 765 000	1 873 000	2 013 000	2 170 000	2 367 000	+ 748 000 lgts
	Durée d'occupation		14,1	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5	+ 2,4 années

(50) 75 % de ces logements sont concentrés à Paris et en Petite couronne, donc proches des transports en commun : train, RER, métro.

(51) En 2006, 58 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans et installés depuis moins de 4 ans dans ce secteur, habitaient chez leurs parents 4 ans auparavant.

(52) Il faut entendre la part des ménages dont la personne de référence est étudiante.

importante risquerait d'avoir des répercussions négatives sur l'économie francilienne. D'accès plus simple que le secteur locatif HLM ou la propriété, ce parc accueille notamment parmi les emménagés récents 2,5 fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les parcs de l'occupation en propriété et du locatif social réunis.

“ Le parc occupé en propriété : un parc d'installation définitive ou quasi-définitive pour des ménages de plus en plus aisés... ”

Contrairement à la situation que l'on rencontre dans le parc locatif, la mobilité récente dans le parc occupé en propriété n'a pas eu d'influence sur la baisse de la mobilité francilienne au cours des 20 dernières années, puisqu'elle a augmenté de 0,6 point. Ce parc reste, comme en 1984, un parc d'installation définitive ou quasi-définitive. On y retrouve des ménages âgés de plus de 50 ans, vivant en couple, aux ressources élevées et ne souhaitant pas déménager. Son occupation a cependant connu des évolutions. Ce parc confortable (types d'habitat variés, surface plutôt grande, peu de sur-occupation) et de plus en plus cher, accueille des ménages de plus en plus aisés. En 2006, les cadres sont ainsi, en proportion, deux fois plus nombreux parmi les propriétaires récents qu'en moyenne régionale (47 % contre 24 %), alors qu'en 1984, l'écart n'était que de huit points. De même, ce parc compte aujourd'hui un plus grand nombre de ménages bi-actifs qu'auparavant<sup>(53)</sup>. Aussi, entre 1984 et 2006, malgré la très forte hausse des prix des logements au cours de la dernière décennie, les taux d'effort des ménages ayant acheté leur logement récemment sont peu différents<sup>(54)</sup>. Le renchérissement explique d'ailleurs la part moindre de propriétaires

récents issus du parc social et le recul encore plus net des accédants bénéficiaires d'un prêt social aidé.

“ ... et qui, par son fort développement, joue aujourd'hui un rôle important dans la mobilité résidentielle des Franciliens ”

Grâce à une conjoncture favorable (hausse du pouvoir d'achat d'une partie de la population, baisse des taux d'intérêt absorbant une partie de la hausse des prix des logements), ce parc s'est considérablement développé au cours des vingt dernières années (+ 46 %, soit 750 000 résidences principales supplémentaires). Cet essor s'observe sur l'ensemble du territoire francilien, notamment en Grande couronne. Construction mais aussi conversion, entre autres, du secteur locatif libre et du parc « social de fait » ont permis ce développement important de la propriété en Ile-de-France, qui a répondu ainsi à la forte demande exprimée par les ménages franciliens. L'augmentation du parc francilien de plus de 780 000 résidences principales au cours des 20 dernières années doit donc beaucoup au développement de l'occupation en propriété. Grâce à cet accroissement considérable et indépendant de sa rotation lente, ce parc génère une offre importante et pèse maintenant beaucoup plus dans

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

Entre 1984 et 2006, le parc de logements principaux a progressé de près de 20 %, ce qui représente 782 000 logements de plus sur la période. Ce nombre de logements supplémentaires se confond avec la progression du parc occupé en propriété. En effet, au cours de cette période, le parc des propriétaires occupants a augmenté de 748 000 unités, alors que dans le même temps le nombre de logements locatifs ne progressait que de 115 000 et celui des logements prêtés (logés gratuitement) diminuait de près de 81 000 unités. Sur cette même période, il est à noter que la progression du parc locatif a été essentiellement assurée par celle du parc social (+ 333 000), et qu'elle s'est en fait substituée à la disparition du parc « social de fait » (- 300 000 : - 234 000 logements relevant du secteur de la loi de 1948, - 23 000 de la sous-location, des meublés, des hôtels et - 43 000 du secteur locatif social non-HLM).

la mobilité actuelle qu'auparavant. Sur 100 logements récemment libérés, 33 sont issus du secteur de la propriété (contre 24 en 1984), chiffre peu éloigné des 39 issus du parc locatif libre mais nettement supérieur aux 21 du parc HLM. Ce parc joue donc un rôle central dans l'offre immobilière de la région. La conjoncture actuelle de l'immobilier, qui se traduit par une baisse sensible du nombre de transactions, risque d'amoindrir ce rôle dans les prochaines années.

Tableaux détaillés en annexe : n° 49, 50 et 51.

(53) La proportion de bi-actifs parmi les ménages installés depuis moins de quatre ans est passée de 54 % en 1984 à 61 % en 2006.

(54) Le taux d'effort brut des ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans est de 22,8 % en 1984 et de 22,9 % en 2006.

### Évolution des différents statuts d'occupation entre 1984 et 2006

Statut d'occupation	1984		2006		Évolution 1984-2006	
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	en %	en volume
Non accédants	786 000	19,1	1 403 000	28,7	+ 78,5	+ 617 000
Accédants	833 000	20,3	965 000	19,7	+ 15,8	+ 132 000
<b>Total propriétaires</b>	<b>1 619 000</b>	<b>39,4</b>	<b>2 367 000</b>	<b>48,4</b>	<b>+ 46,2</b>	<b>+ 748 000</b>
<b>Locatif HLM</b>	<b>786 000</b>	<b>19,1</b>	<b>1 119 000</b>	<b>22,9</b>	<b>+ 42,4</b>	<b>+ 333 000</b>
Locatif social non-HLM (a)	129 000	3,1	86 000	1,8	- 33,3	- 43 000
Loi de 1948 (b)	280 000	6,8	46 000	0,9	- 83,6	- 234 000
Sous-location, meublés et hôtels (c)	135 000	3,3	112 000	2,3	- 17,0	- 23 000
<b>Ensemble parc « social de fait » (a+b+c)</b>	<b>544 000</b>	<b>13,2</b>	<b>244 000</b>	<b>5,0</b>	<b>- 55,1</b>	<b>- 300 000</b>
Ensemble HLM et « social de fait »	1 330 000	32,4	1 363 000	27,9	+ 2,5	+ 33 000
Locatif libre	889 000	21,6	970 000	19,8	+ 9,1	+ 81 000
<b>Total locataires</b>	<b>2 218 000</b>	<b>54,0</b>	<b>2 333 000</b>	<b>47,7</b>	<b>+ 5,2</b>	<b>+ 115 000</b>
Logés gratuitement, fermiers	272 000	6,6	191 000	3,9	- 29,8	- 81 000
<b>Total</b>	<b>4 109 000</b>	<b>100</b>	<b>4 891 000</b>	<b>100</b>	<b>+ 19,0</b>	<b>+ 782 000</b>

## Les conditions de logement des ménages immigrés

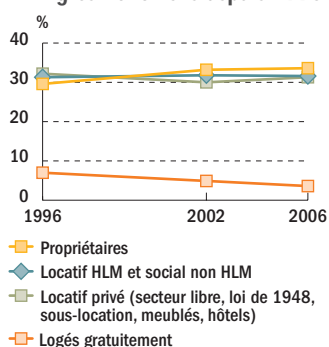
Un ménage immigré est un ménage dont la personne de référence est née étrangère et à l'étranger quelle que soit sa nationalité actuelle. En Île-de-France, 884 000 ménages sont dans cette situation en janvier 2006. Ils étaient 866 000 en 2002. Ils représentent 18 % des ménages franciliens, une proportion stable depuis 2002<sup>(55)</sup> et qui reste plus de deux fois supérieure à celle constatée à l'échelon national (8,9 %).

Ces ménages sont d'origine maghrébine (30 %), européenne (28 %) et d'Afrique subsaharienne (17 %)<sup>(56)</sup>. Les 24 % restants représentent l'éventail des autres origines. La part des ménages européens n'a cessé de diminuer tandis que celle des ménages africains de toutes origines a augmenté depuis les années 1960.

« Des ménages modestes souvent en situation de surpeuplement... »

Les ménages immigrés sont légèrement plus jeunes que les ménages non immigrés (48,7 ans contre 50,4 ans). Les ménages avec enfant(s) sont majoritaires<sup>(57)</sup> (51 % contre 36 % pour les non immigrés). Ils ont en moyenne 1,1 enfant (contre 0,6 enfant dans les ménages non immigrés). Les ménages immigrés se caractérisent également par une proportion plus forte de ménages modestes (26 % sont employés, 32 % sont ouvriers)<sup>(58)</sup>, ce qui entraîne des revenus moyens plus faibles. Le revenu moyen par unité de consommation des ménages immigrés (1 473 €/mois) est ainsi inférieur de 31 % à celui des ménages non immigrés (2 128 €/mois) alors que la part des couples bi-actifs est comparable.

Évolution des statuts d'occupation des ménages immigrés franciliens depuis 1996



(55) Le repérage des ménages immigrés n'est possible que depuis l'enquête de 1996. Le recensement de la population de 1982 donne une proportion de ménages immigrés légèrement plus faible : 15,3 %, soit un effectif de 600 776 ménages.

(56) Par commodité d'écriture dans la suite du texte, l'expression ménages maghrébains, européens, subsahariens correspond à un ménage dont la personne de référence est originaire respectivement du Maghreb, d'Europe ou d'Afrique subsaharienne.

(57) Les 51 % de ménages avec enfant(s) sont pour 41 % des couples et 10 % des familles monoparentales.

(58) Chez les ménages non immigrés, les proportions d'employés et d'ouvriers sont respectivement de 23 % et de 11 %.

(59) Cf. chapitre sur le statut d'occupation.

Évolution de la part des ménages immigrés parmi les ménages franciliens

	1996	2002	2006
Ménages immigrés	746 000	866 000	884 000
% colonne	16,5	18,3	18,1
Ménages non-immigrés	3 777 000	3 861 000	4 006 000
Ensemble	4 523 000	4 726 000	4 891 000

Les ménages immigrés, comme les autres ménages, vivent de moins en moins souvent dans des logements sans confort. En 1996, 80 % d'entre eux disposaient d'un logement tout confort comprenant W.-C. intérieurs, installations sanitaires et chauffage central. Cette proportion atteint aujourd'hui 93 %. Elle reste malgré tout inférieure de 5 points à celle des ménages non immigrés. Cette amélioration des conditions de confort est comparable à celle des autres ménages.

Les conditions de peuplement sont par contre sensiblement moins bonnes. En effet, en 2006, 34 % des ménages immigrés vivent dans un logement surpeuplé, contre 16 % pour les ménages non immigrés. Les ménages immigrés sont de plus grande taille (2,8 personnes en moyenne contre 2,2 personnes pour les

ménages non immigrés) et ils habitent fréquemment des petits logements (37 % habitent dans une ou deux pièces).

« ... et plus fréquemment locataires que les autres »

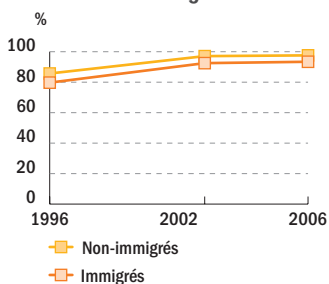
Les ménages immigrés sont plus souvent locataires : 63 %, contre 44 % chez les non immigrés. En 2006, ces ménages locataires se répartissent à parts égales entre secteur social et secteur libre. Vingt-cinq ans auparavant, deux tiers des ménages immigrés locataires étaient logés dans le parc privé et un tiers dans le secteur social. La disparition du parc « social de fait »<sup>(59)</sup>, qui jouait un rôle important dans l'accueil de ces ménages, explique ce rééquilibrage en faveur du parc social depuis le milieu des années 1990.

Un ménage immigré sur trois est propriétaire de son logement en Île-de-France, contre un sur deux chez les ménages non immigrés. Cette proportion est en constante augmentation, même si l'on observe une relative stabilité entre les enquêtes de 2002 et 2006. Les ménages logés gratuitement diminuent encore (3,6 %).

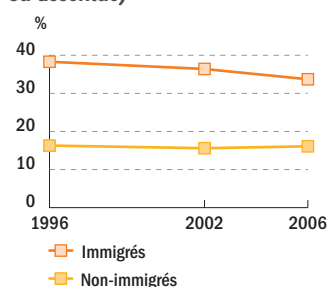
« Des ménages moins avancés dans leur parcours résidentiel et moins satisfaits »

Compte tenu de leur plus jeune âge, de leurs ressources plus modestes, du fait qu'ils sont plus souvent locataires, les ménages immigrés sont moins avancés dans leur parcours résidentiel. Cette moindre avancée est encore accentuée par la pénurie de logements en direction des ménages modestes, particu-

Part des ménages ayant un logement « tout confort » avec W.-C. intérieurs, installation sanitaire et chauffage central



Part des ménages en situation de surpeuplement (modéré ou accentué)





rement pénalisante pour les ménages immigrés. Aussi sont-ils moins satisfaits de leur logement : près d'un quart d'entre eux (22 %) considèrent leurs conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes contre 7 % parmi les ménages non immigrés, et ils sont plus nombreux à souhaiter déménager (47 % contre 28 % parmi les ménages non immigrés).

“ Aider la famille restée au pays ou y construire une résidence plutôt qu'accéder à la propriété ”

Être propriétaire de son logement est étroitement lié au niveau de ses revenus, d'où la moindre proportion de propriétaires parmi les ménages immigrés : seuls 34 %

des ménages immigrés accèdent à la propriété<sup>(60)</sup> contre 52 % des ménages non immigrés.

Toutefois, à revenus, âge, composition familiale, activité et localisation comparables, la probabilité pour un ménage immigré d'être propriétaire reste deux fois inférieure à celle donnée pour un ménage non immigré. Cette probabilité est trois fois plus faible pour les ménages maghrébins et de l'Afrique subsaharienne<sup>(61)</sup>.

Cette situation singulière traduit pour certains leurs difficultés à maîtriser l'oral ou l'écrit en français, à obtenir des prêts et à monter un dossier de financement. Pour d'autres, elle résulte de transferts de revenus vers la famille restée dans leur pays d'origine : plus d'un quart des Africains (toutes origines con-

fondues) et 15 % des autres immigrés non européens apportent régulièrement une aide financière à des personnes n'appartenant pas à leur ménage, contre seulement 8 % des immigrés européens. Pour d'autres enfin, cette situation peut aussi correspondre au choix de privilégier l'achat d'un bien immobilier dans leur pays d'origine au détriment de leur situation dans le pays d'accueil.

“ Le parc social est recherché mais son environnement est critiqué ”

Le parc social, en raison de son coût moins élevé, est essentiellement occupé par des ménages à faibles ressources. Les ménages immigrés africains (toutes origines confondues), plus modestes et plus nombreux, sont particulièrement présents : 47 % y résident, contre seulement 14 % des ménages immigrés européens, 22 % des autres immigrés et 23 % des ménages non immigrés. L'accès au parc social permet aux locataires immigrés de vivre dans des logements de bonne qualité (niveau de confort, logements aux normes...) moyennant une contribution financière plus faible que dans le secteur locatif privé.

### Les ménages immigrés et l'accèsion à la propriété en 2006

	Nombre de ménages	Part des propriétaires (%)	Part des propriétaires d'une résidence autre que la résidence principale (%)	Part des ménages apportant une aide financière à des personnes n'appartenant pas au ménage (%)	
<b>Île-de-France</b>					
Immigrés selon le pays de naissance	Européens	252 000	58	15	8
	Maghrébins	267 000	22	11	27
	Subsahariens	154 000	14	9	24
	Autres	212 000	33	12	15
	Ensemble	884 000	34	12	18
Non-immigrés	4 006 000	52	11	8	
<b>Ensemble</b>	<b>4 891 000</b>	<b>48</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	
<b>France métropolitaine</b>					
Immigrés selon le pays de naissance	Européens	956 000	61	15	7
	Maghrébins	710 000	23	12	18
	Subsahariens	245 000	13	9	25
	Autres	436 000	33	15	15
	Ensemble	2 347 000	39	14	14
Non-immigrés	23 933 000	59	9	7	
<b>Ensemble</b>	<b>26 280 000</b>	<b>57</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	

(60) Cette proportion varie toutefois selon que le ménage immigré est européen ou non (58 % de propriétaires parmi les premiers et 24 % parmi les seconds).

(61) La mesure de la probabilité plus faible des immigrés à être propriétaire est issue d'une analyse statistique mettant en œuvre des régressions logistiques. Cette méthode statistique permet d'isoler l'effet propre de la nationalité d'origine des immigrés au sein d'un ensemble de facteurs explicatifs dans l'analyse d'un comportement (dans le cas présent, l'âge, la nationalité d'origine des immigrés, les revenus, la composition familiale, l'activité professionnelle, la localisation du logement), en l'occurrence ici, la probabilité d'être propriétaire.



Toutefois, eu égard aux tailles relativement plus élevées de ces ménages (en moyenne 3,3 personnes), ils sont 33 % à vivre en surpeuplement modéré ou accentué. Aussi plus d'un ménage sur deux (52 %) souhaite changer de logement pour en avoir un plus grand suite à la naissance d'un ou plusieurs enfants.

Comme celui des autres ménages du parc social, leur avis sur l'environnement des logements est souvent assez critique. Les bruits de voisinage, les actes de vandalisme ou de négligence dans les parties communes, les pannes d'ascenseurs ou encore les cambriolages de cave sont également mal vécus par les immigrés. Par ailleurs les ménages immigrés ont une aussi mauvaise opinion que les autres de la sécurité du quartier. Ils sont plus fréquemment témoins ou victimes d'agression que dans le parc locatif privé (9,5 % contre 2,7 %). Enfin, ils sont plus nombreux à ne pas se plaire dans leur quartier (20 % contre 14 % des immigrés du parc locatif privé).

“ **Les ménages les plus insatisfaits résident dans le parc locatif privé** ”

Le parc locatif privé, parc d'accueil (petit, bien localisé, plus simple d'accès mais plus cher dès que le nombre de pièces augmente), héberge une part importante de ménages immigrés. Compte tenu de leurs faibles ressources, ils sont nombreux à vivre dans de petits logements : ils disposent seulement de 19 m<sup>2</sup> en moyenne par personne, contre 29 m<sup>2</sup> pour les non immigrés. Par conséquent, 58 % de ces ménages vivent en surpeuplement modéré ou accentué, proportion qui explique que 68 % d'entre eux souhaitent déménager, notamment pour disposer d'un logement plus grand. Leurs logements sont également moins confortables que ceux des ménages non immigrés locataires du parc privé

et ceux des ménages locataires du parc social. Ils sont en effet plus nombreux à souffrir du froid (32 %), de l'absence de double-vitrage, d'infiltrations d'eau ou encore d'une mauvaise insonorisation du logement. Seuls 45 % de ces ménages occupent un logement tout confort<sup>(62)</sup> (contre 63 % parmi les ménages non immigrés). Toutefois, la faiblesse de leurs revenus (la moitié des ménages perçoivent des revenus inférieurs à 1 500 €/mois)<sup>(63)</sup> constitue probablement un des obstacles qui retarde le changement de logement. Aussi affichent-ils un niveau d'insatisfaction à l'égard de leurs conditions de logement plus élevé (36 % les estiment en effet insuffisantes ou très insuffisantes, contre 25 % pour les immigrés du parc social).

“ **Une part plus élevée d'immigrés en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne** ”

Les immigrés se répartissent inégalement sur le territoire francilien. Les deux tiers étant locataires, leur présence est plus faible dans les départements où prédomine l'habitat individuel. En revanche, leur implantation est forte au cœur de l'agglomération (à Paris et en Petite couronne), où se situe l'essentiel du parc locatif privé de la région, ainsi qu'en général dans les communes où l'offre locative sociale est abondante. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne sont les départements franciliens où la part des ménages immigrés est la plus élevée (respectivement 29,1 % et 21,5 %), les Yvelines et l'Essonne, les départements où elle est la plus faible (respectivement 12,4 % et 13,1 %).

Tableau détaillé en annexe : n° 52.

(62) La notion de confort recouvre ici la situation des logements disposant d'équipements sanitaires (W.-C. intérieurs et salle de bains) et du chauffage central.

(63) Ce niveau de revenu correspond au revenu perçu par le quart des ménages franciliens ayant les revenus les plus bas.



# La dépense logement

## L'origine et l'ancienneté de la propriété

“ Le nombre d'acquisitions s'est maintenu à un niveau très élevé entre 2002 et 2006 ”

Entre juillet 2002 et juin 2006, le nombre d'acquisitions de logements s'est maintenu à un niveau élevé : près de 500 000 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par achat ou par donation. Paris et les Yvelines affichent les volumes d'acquisitions les plus élevés (environ 80 000 chacun). Le nombre total est toutefois en légère diminution (- 4 %) par rapport à la période comprise entre janvier 1998 et décembre 2001<sup>(1)</sup>.

Globalement, le nombre des acquisitions a augmenté de 33 % en dix ans. Entre 1998 et 2002, la bonne santé de l'économie française a été particulièrement favorable à l'acquisition des logements. Après 2002, le maintien de l'activité économique, malgré la moindre croissance du pouvoir d'achat et la montée des prix des logements, a encore permis à de nombreux ménages d'acquiescer un logement. Ceux-ci ont profité de la baisse des taux d'intérêt et de l'allongement de la durée des prêts, qui ont en partie compensé la hausse des prix des logements. Ce maintien d'un niveau élevé d'acquisitions entre 2002 et 2006 provient d'un



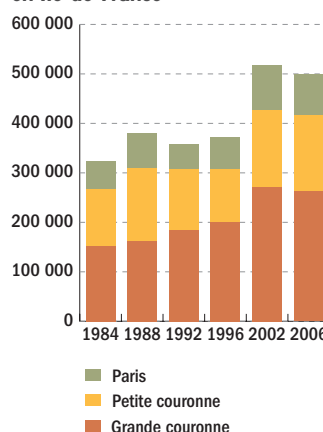
volume de transactions toujours important dans le parc existant, auquel s'ajoutent, d'une part des conversions de logements locatifs<sup>(2)</sup> ou occupés à titre gratuit, et d'autre part des logements neufs. La légère baisse du nombre d'acquisitions récentes concerne surtout Paris. En revanche, ce nombre est resté stable en Petite couronne. Malgré une légère diminution du nombre des acquisitions, la

Grande couronne reste une zone privilégiée par les nouveaux propriétaires franciliens : elle concentre encore 53 % des nouvelles acquisitions.

En juillet 2006, les propriétaires récents, c'est-à-dire ceux ayant acheté ou hérité d'un logement depuis moins de quatre ans, représentent 21 % des propriétaires, contre 24 % en 2002 et 19 % en 1996.

“ Près de neuf logements sur dix sont achetés à crédit ”

Nombre de propriétaires récents en Île-de-France



Le mode d'accès à la propriété le plus répandu reste l'achat à crédit : 87 % des propriétaires récents d'Île-de-France ont eu recours au crédit pour acheter leur logement, soit 5 points de plus qu'en 2002 et 8 points de plus que la moyenne nationale. La part des acquiescers par héritage ou achat au comptant est à l'inverse plus faible en Île-de-France. La part des propriétaires récents ayant acheté leur loge-

(1) Au niveau national, le nombre d'acquiescers de logements est en hausse de 6 %.

(2) Logements du secteur libre, de la loi de 1948 et logements sociaux déconventionnés détenus par des institutionnels.



ment au comptant est passée dans la région de 12 % en 2002 à 8 % en 2006, alors qu'au niveau national cette part a légèrement augmenté, passant de 13 % en 2002 à 14 % en 2006. Les formules d'achat en viager ou en location-accession sont très peu utilisées par les propriétaires récents.

La part du « hors crédit » est particulièrement importante à Paris, où 17 % des logements ont été acquis comptant ou par héritage entre 2002 et 2006. Cette proportion, qui traduit la richesse patrimoniale détenue par certains ménages installés dans la capitale, atteint 30 % pour les propriétaires anciens (ayant acquis leur résidence principale avant juillet 2002). Si la part des propriétaires héritiers reste assez stable dans le temps, celle des acquéreurs achetant sans emprunt, sensible à la hausse des prix, est en baisse. Les achats comptants sont en effet passés de 18 % en 2002 à 7 % en 2006.

En 2006, 34 % des propriétaires franciliens ont acquis leur logement depuis plus de vingt ans. L'ancienneté de la propriété est plus élevée au niveau national, où 43 % des acquisitions ont été faites il y a plus de vingt ans. Cet écart est lié à la pyramide des âges des ménages franciliens, qui comporte moins de personnes âgées.

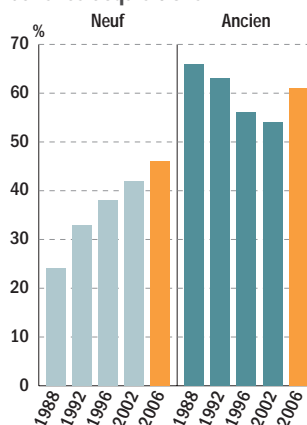
Tableaux détaillés en annexe : n° 53 et 54.

## L'évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes

“ Le marché de l'ancien représente 87 % des acquisitions récentes ”

De 2002 à 2006, 477 000 ménages ont acheté leur logement en Île-de-France (hors héritage, donation ou acquisition d'immeubles entiers), soit à peine moins que lors de la période 1998-2001 (485 000). Ce niveau élevé d'acquisitions concerne essentiellement le marché de l'ancien qui devient de plus en plus prépondérant : en 2006, il représente 87 % des transactions. Cette tendance

### Part des appartements dans les acquisitions



s'observe également au niveau national, où l'ancien représente 72 % des ventes.

En Île-de-France, la part qu'occupe la Grande couronne dans les transactions sur le marché de l'ancien est de plus en plus importante : 53 % entre 2002 et 2006, contre 36 % entre 1985 et 1988. Cette progression traduit la maturité de son développement urbain.

Après avoir culminé entre janvier 1989 et novembre 1992, le nombre des acquisitions continue de diminuer dans le neuf<sup>(3)</sup> : sur la période 2002-2006 il n'est plus que de 15 000 par an alors qu'il s'élevait encore à près de 18 000 sur la période 1998-2001. La part des acquisitions récentes dans le neuf est passée de 24 % en 1992 à 13 % en 2006. Cette diminution est liée essentiellement à la baisse continue de la construction en Île-de-France depuis une trentaine d'années.

“ De plus en plus d'appartements dans l'ancien comme dans le neuf ”

La nature des acquisitions s'est également modifiée. Dans le secteur neuf, les achats d'appartements continuent de se développer. Les logements dans le collectif représentent 46 % des acquisitions neuves entre 2002 et 2006 contre 24 % entre janvier 1985 et octobre 1988. Dans l'ancien, la part des logements dans le collectif augmente pour la première fois depuis 1988, passant de 54 % en 2002 à 61 % en 2006.

“ Les prix ont davantage augmenté dans l'ancien que dans le neuf ”

Les prix d'achat des logements ont poursuivi leur hausse entre 2002 et 2006, dans le neuf comme dans l'ancien. Après avoir stagné entre les périodes 1989-1992 et 1993-1996, les prix progressent. Entre 2002 et 2006,

(3) Les logements neufs sont définis comme les logements dont l'occupant en titre à la date de l'enquête est le premier propriétaire.

l'augmentation a été beaucoup plus forte dans l'ancien que dans le neuf. Les prix des logements anciens ont ainsi augmenté de 52 % par rapport à 2002 et ceux du neuf de 31 % seulement. Le parc ancien est en effet plus important dans la zone centrale de la région, là où la hausse des prix des logements est la plus forte. Leur évolution est très supérieure à celle de l'indice du coût de la construction (ICC)<sup>(4)</sup> : + 20 % entre le quatrième trimestre 2001 et le deuxième trimestre 2006. Au sein de la région, c'est en Petite couronne que les prix ont le plus augmenté entre les périodes 1998-2001 et 2002-2006.

Sur une période plus longue, depuis les années 1985-1988, les prix au m<sup>2</sup> des logements achetés en Île-de-France ont augmenté de 110 % dans le neuf et de 135 % dans l'ancien, contre respectivement 79 % et 137 % au niveau national. Les prix dans l'immobilier francilien sont nettement supérieurs à la moyenne nationale, dans le neuf (+ 67 %) comme dans l'ancien (+ 60 %).

Tableau détaillé en annexe : n° 55.

## Les remboursements d'emprunts des accédants à la propriété

“ Les accédants franciliens s'acquittent d'une charge de remboursement supérieure d'un tiers à la moyenne nationale... ”

En 2006, 42 % des Franciliens propriétaires de leur logement ont un emprunt en cours de remboursement. Ces ménages accédants à la propriété remboursent en moyenne 920 € par mois, soit un tiers de plus que la moyenne nationale (690 €). Ce sont les accédants parisiens qui ont la charge la plus élevée : 1 170 € par mois (deux tiers de plus qu'à l'échelon national). Dans les grandes agglomérations de province, le montant remboursé est proche de celui observé sur l'ensemble de la France.

Le niveau des remboursements dépend de plusieurs facteurs : d'une part des capacités de financement propres aux ménages,

autrement dit de leur apport personnel et de leurs revenus, et d'autre part du prix du logement acquis et des caractéristiques des prêts souscrits : type, durée et taux d'intérêt.

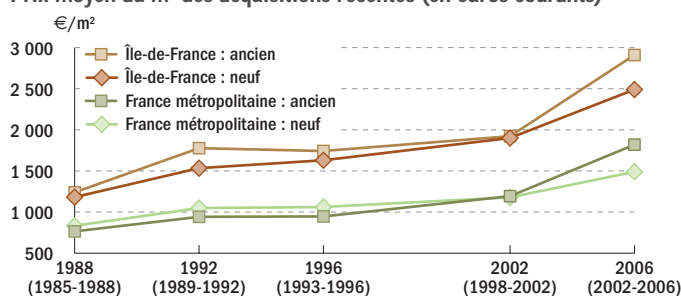
“ ... mais bénéficie de revenus plus élevés ”

En Île-de-France, les revenus plus élevés des ménages rendent possibles des mensualités de remboursements plus fortes que dans le reste du pays : en 2006, les accédants franciliens et parisiens gagnent respectivement 27 % et 48 % de plus que l'ensemble des accédants français. La différence est plus grande encore si l'on considère les revenus par unité de consommation.

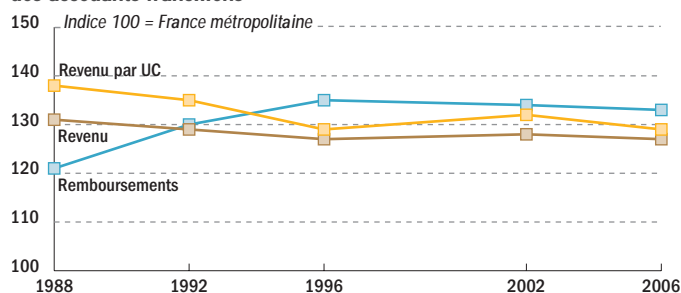
Les conditions d'achat en Île-de-France ont sensiblement varié au fil du temps. En effet, la hausse des prix y a été particulièrement forte à la fin des années 1980, ce qui n'a pas été le cas dans les autres régions. De ce fait, les charges de remboursement ont beaucoup plus augmenté en Île-de-France que dans le reste du pays durant cette période. Par la suite, les prix se sont stabilisés jusqu'au milieu des années 1990 avant d'augmenter à nouveau à la fin des années 1990, mais moins vite que dans les autres régions, si bien que les écarts se sont réduits.

“ Près d'un accédant sur deux a acheté son logement depuis moins de 4 ans ”

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



### Évolution relative du revenu et des remboursements des accédants franciliens



Note de lecture : en 1988, les remboursements étaient 20 % plus élevés en Île-de-France qu'à l'échelon national (indice 120) ; ils étaient de 33 % supérieurs en 2006 (indice 133).

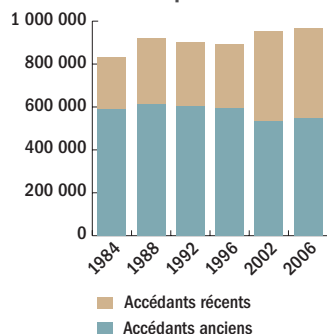
Depuis le milieu des années 1990, l'offre de prêts sur le marché s'est diversifiée et les taux d'intérêt ont chuté. Ces conditions favorables pour emprunter ont favorisé l'accès à la propriété, en Île-de-France comme dans le reste du pays. Ainsi en 2006, comme en 2002, 43 % des accédants franciliens ont acquis leur logement depuis moins de quatre ans<sup>(5)</sup>, contre



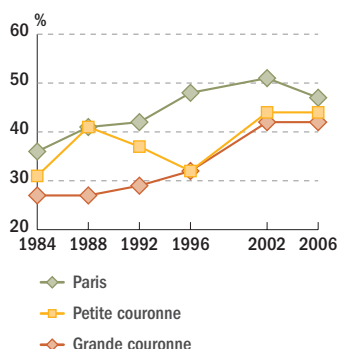
(4) L'indice du coût de la construction mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine.

(5) Ce taux d'accédants récents n'est pas un indicateur direct de l'évolution de l'accès à la propriété car il prend en compte à la fois des entrées dans l'accès (les accédants récents) et des sorties (fin des remboursements d'emprunts et passage au statut de propriétaire non accédant).

### Nombre de ménages accédants en Île-de-France selon l'ancienneté d'acquisition



### Proportion d'accédants récents selon la localisation



34 % en 1996. Cette proportion est supérieure à la moyenne nationale (39 % d'accédants récents en 2006).

À Paris, 47 % des accédants ont acheté leur logement depuis moins de quatre ans, soit un niveau proche de celui observé en 1996 et en 2002. En Petite couronne, la part des accédants récents atteint 43 % en 2006 et en Grande couronne 42 %, soit des proportions élevées, comme en 2002, et supérieures de près de 10 points par rapport à 1996. Plus la date d'acquisition est ancienne, plus les remboursements ont tendance à s'amenuiser, ceci sous l'effet de l'inflation (le montant remboursé reste identique en euros courants mais diminue en euros constants) et de l'extinction des prêts souscrits initialement<sup>(6)</sup>. Ainsi en 2006, les accédants récents remboursent en moyenne 1 030 € par mois, contre 860 € pour ceux qui ont acquis leur logement au début des années 1990.

Tableau détaillé en annexe : n° 56.

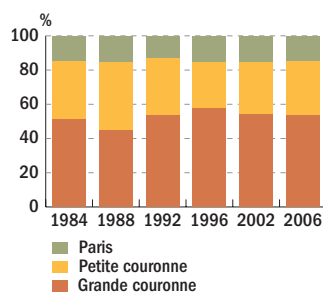
## Les remboursements d'emprunts des accédants récents

“ Le nombre d'accédants récents s'est stabilisé à un niveau élevé entre 2002 et 2006 ”

En juillet 2006, 43 % des ménages franciliens accédants à la propriété ont acheté leur logement depuis moins de 4 ans. Cela représente 416 000 acquisitions sur la période 2002-2006, soit un nombre à peine inférieur à celui de la période 1998-2001 (419 000 acquisitions) mais bien supérieur à ceux observés dans les enquêtes de 1988, 1992 et 1996 (autour de 300 000). Ce niveau élevé d'acquisitions s'explique par une conjoncture toujours favorable aux candidats à la propriété (baisse des taux d'intérêt et allongement de la durée des prêts compensant en partie la hausse des prix, pouvoir d'achat en hausse jusqu'en 2002 et stable par la suite).

Si le nombre d'accédants récents s'est maintenu à un niveau élevé, les primo-accédants sont moins nombreux : 234 000 en 2006 contre 261 000 en 2002. Les prix élevés rendent en effet la première accession plus difficile car celle-ci se fait souvent avec un apport peu important. À l'inverse, les accédants récents déjà propriétaires peuvent financer une partie de l'achat de leur nouveau logement par la vente du précédent.

### Répartition des accédants récents au sein de l'Île-de-France



“ Plus de la moitié des accédants récents ont acheté en Grande couronne ”

La proportion d'achats en Grande couronne, après avoir fortement augmenté à partir du milieu des années 1980, diminue depuis les années 1993-1996 au profit de la Petite couronne. Elle conserve toutefois, avec 53 % des acquisitions entre 2002 et 2006, une place prépondérante. La part de Paris oscille toujours, quant à elle, autour de 15 %. Cette répartition géographique des accédants récents diffère peu de celle de l'ensemble des propriétaires.

“ Le prix d'achat d'un logement représente en moyenne quatre ans et demi de revenus ”

Les accédants ayant acheté leur logement entre 2002 et 2006 l'ont payé en moyenne 251 000 €, soit 47 % de plus que le prix payé par les accédants ayant acheté entre 1998 et 2001<sup>(7)</sup>. Le prix d'achat moyen de leur logement a augmenté plus vite que leurs ressources financières : il représente 4,7 années de revenus en 2006 contre 3,5 années il y a 15 ans. La part de l'emprunt dans le montant total de l'achat (61 %) reste stable par rapport à 2002. Face à la hausse des prix, les ménages accédants ont en effet accru leur apport personnel de 47 % en moyenne entre 2002 et 2006. Cette hausse s'explique en partie par la diminution du nombre de primo-accédants dont le montant moyen de l'apport personnel est plus faible que celui des ménages déjà propriétaires.

“ Hausse des remboursements d'emprunt ”

La forte hausse des prix a entraîné celle du montant des emprunts. La baisse des taux d'intérêt jusqu'en 2005, conjuguée à des

(6) Il est fréquent en effet que les accédants à la propriété souscrivent plusieurs prêts d'une durée inégale. En Île-de-France, les accédants récents ont souscrit en moyenne 1,3 prêt. 78 % n'ont contracté qu'un seul prêt, 16 % deux prêts et 6 % trois prêts ou plus.  
(7) Les prix à la consommation (indice hors tabac) ont augmenté de 8 % entre décembre 1999 et juillet 2004.

montages financiers plus sophistiqués, n'a permis d'amortir qu'une partie de la hausse du montant des emprunts. Les ménages accédants ont aussi dû étaler leurs remboursements dans le temps. La durée moyenne des prêts est ainsi passée de 15 ans en 2002 et en 1996 à 18 ans en 2006, ce qui a permis de limiter l'augmentation des mensualités moyennes de remboursements à 24 % seulement entre 2002 et 2006.

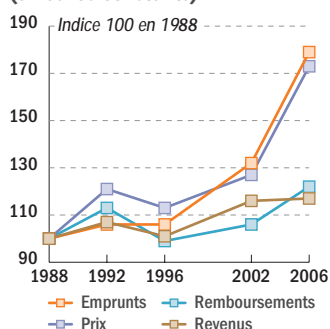
Au final, le taux d'effort brut des ménages franciliens accédant à la propriété, c'est-à-dire la part du revenu qu'ils consacrent au remboursement des emprunts contractés lors de l'achat de leur logement, a légèrement augmenté pour s'établir à 20,4 % en 2006, contre 19 % en 2002.

Pour les accédants récents, le taux d'effort atteint 23 %, alors qu'il fluctuait autour de 20 % depuis les années 1970 (20 % en 2002).

**“ Des remboursements plus élevés qu'en province ”**

Sur la période 2002-2006, les accédants franciliens ont acheté leur résidence principale 1,6 fois plus cher que sur le reste du territoire, y compris dans les grandes agglomérations (66 000 € de plus). En conséquence, leurs emprunts et les remboursements qu'ils doivent acquitter sont aussi plus élevés, bien que la part de leur apport personnel soit plus importante : en effet elle repré-

**Évolution des prix et des remboursements des accédants récents en Île-de-France (en euros constants)**

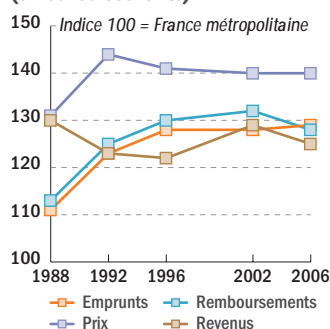


sente en moyenne 39 % du prix d'achat en Île-de-France contre 32 % dans les autres régions. Toutefois, comme les accédants franciliens disposent de revenus supérieurs, leurs taux d'effort sont proches de ceux supportés en province (23 % contre 22,5 %).

**“ Un prix d'acquisition plus élevé en Petite couronne qu'en Grande couronne... ”**

Au sein de la région, les prix moyens d'acquisition sont nettement plus importants à Paris (4 530 € au m<sup>2</sup>) et dans les Hauts-de-Seine (4 230 € au m<sup>2</sup>) qu'ailleurs. Contrairement à la période 1998-2002, la hausse des prix des appartements a été plus forte que celle des maisons individuelles sur la période 2002-2006. La Grande couronne concentrant près des trois quarts des maisons individuelles de la région, les prix moyens au m<sup>2</sup> sont désormais moins élevés dans cette zone (2 265 €) qu'en

**Évolution relative des dépenses et des revenus des accédants récents en Île-de-France (en euros courants)**



Petite couronne (3 300 €). Le département francilien le moins cher est celui de Seine-et-Marne (2 000 € au m<sup>2</sup>).

**“ ...et un taux d'effort plus faible à Paris qu'en Petite couronne ”**

La forte hausse des prix des logements en Petite couronne s'est traduite par une hausse de 4 points du taux d'effort par rapport à 2002 (24,8 %). La hausse a été moins forte à Paris, où il est passé de 20,9 % à 23,2 %. Pour la première fois depuis 1988, les accédants récents en Petite couronne ont un taux d'effort moyen supérieur à celui de Paris, notamment dans les Hauts-de-Seine (25,5 %) et en Seine-Saint-Denis (25,4 %). Dans les Hauts-de-Seine, cela s'explique par des remboursements d'emprunts élevés, en Seine-Saint-Denis par la faiblesse des revenus des ménages. Les accédants récents de Seine-et-Marne, où les prix sont moins élevés, acquittent les remboursements les plus faibles de la région. Le taux d'effort y est de 21,6 %.

Tableaux détaillés en annexe : n° 57 et 58.



## Les accédants récents dans le neuf et l'ancien

“ La part du neuf diminue ”

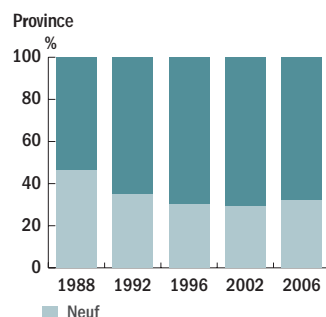
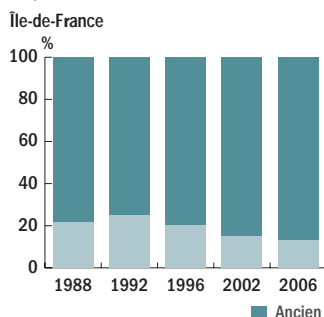


En 2006, 13 % des ménages franciliens ayant accédé à la propriété depuis moins de 4 ans ont acquis un logement neuf<sup>(8)</sup>, contre 15 % en 2002 et 25 % en 1992. La part du neuf a donc nettement reculé depuis quinze ans, après une période 1989-1992 assez favorable à la construction en Île-de-France et, par conséquent, à l'accession dans le neuf. Ceci résulte à la fois de la diminution du nombre des acquisitions de logements neufs (64 000 entre 1998 et 2001 contre 55 000 entre 2002 et 2006) et de l'augmentation du nombre des acquisitions dans l'ancien (+ 1,4 %). Dans les autres régions, l'accession dans le neuf est plus fréquente ; elle concerne 31 % des accédants récents en 2006. Cette proportion s'était fortement réduite au début des années 1990 mais, contrairement à l'Île-de-France, elle est de nouveau en hausse depuis 2002 (29 %), y compris dans les grandes agglomérations.

Comme auparavant, la majorité des acquisitions de logements neufs ont lieu en Grande couronne (58 %). Depuis quinze ans, c'est également le cas des acquisitions dans le parc ancien (53 % en 2006).

(8) On considère comme logement neuf un logement occupé à titre de résidence principale par un ménage qui en est le premier propriétaire.

### Répartition des accédants récents dans le neuf et l'ancien



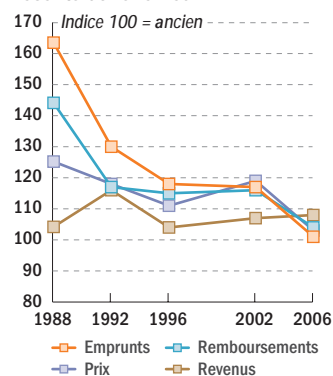
“ Des remboursements plus élevés dans le neuf que dans l'ancien mais l'écart se resserre ”

Les accédants récents franciliens remboursent en moyenne 1 070 € par mois s'ils ont acquis un logement neuf et 1 020 € par mois s'il est ancien. Du fait des tensions subies dans le foncier, la demande de logement s'est concentrée sur le parc ancien (87 % des acquisitions), prépondérant dans les zones les plus chères de la région, notamment dans le cœur de l'agglomération (Paris et Petite couronne), alors que le parc neuf est plus fréquemment localisé dans les zones les moins chères, principalement en Grande couronne. Ainsi, le prix d'un logement ancien est devenu quasiment égal à celui d'un logement neuf, malgré des tailles plus petites et une proportion de maisons individuelles plus faible. Les ménages acquéreurs dans le secteur neuf, ayant des revenus un peu plus élevés que ceux du secteur ancien (4 790 € contre 4 430 €), ont des taux d'effort bruts un peu inférieurs : 22,2 % contre 23,1 %. Par rapport à 2002, les charges de remboursement ont augmenté deux fois plus vite dans l'ancien (27 %) que dans le neuf (14 %), soit une augmentation beaucoup plus forte que l'inflation (8,5 %). L'écart de remboursement entre neuf et ancien s'est donc fortement réduit : 4 % en 2006 contre 15 % lors des précédentes enquêtes.

Dans le reste du pays, les prix de l'ancien et du neuf convergent aussi. Comme en Île-de-France, les charges de remboursement des acquéreurs du secteur neuf et du secteur ancien se sont rapprochées, autour de 800 € par mois. Ainsi, en 2006, les accédants récents dans le neuf et dans l'ancien ont un taux d'effort brut voisin de 22,5 %.

Tableau détaillé en annexe : n° 59.

### Évolution relative des dépenses et des revenus des accédants récents dans le neuf



## Les accédants récents et le type d'habitat

“ La Grande couronne concentre 80 % des achats de maisons et 34 % des achats d'appartements ”

De mi-2002 à mi-2006, les accédants récents franciliens ont acheté plus d'appartements (241 000) que de maisons (176 000). Alors que la répartition entre individuel et collectif était équilibrée lors des périodes 1993-1996 et 1998-2001, les achats d'appartements sont de nouveau majoritaires. En revanche, les propriétaires franciliens dans leur ensemble résident encore majoritairement dans l'individuel (52 %).

La Grande couronne rassemble 34 % des acquisitions d'appartements et 80 % des achats de maisons en Île-de-France, soit des proportions comparables à celles observées ces quinze dernières années. Durant la période 2002-2006, ce sont plutôt les appartements anciens qui ont soutenu le marché. La part des maisons individuelles dans le marché de l'ancien a quant à elle diminué et s'est établie à 39 % sur la période, contre 46 % pour les années 1998-2001 et 44 % pour la période 1993-1996.

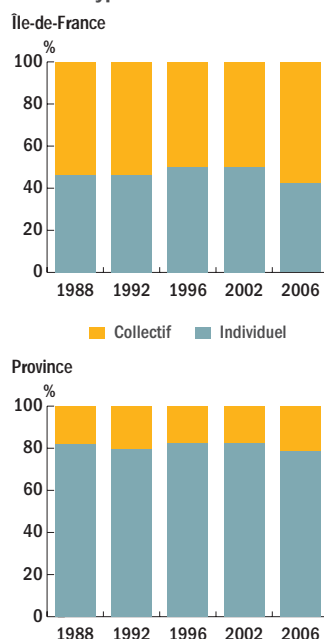
Dans le reste du pays, la maison individuelle occupe une place nettement plus importante qu'en

Île-de-France et représente toujours près de 80 % des acquisitions des accédants récents.

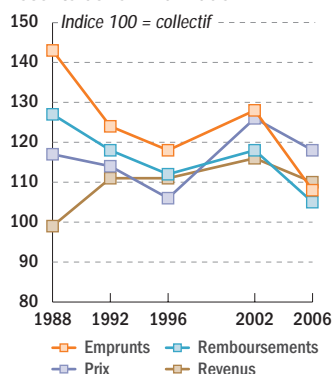
“ Des charges de remboursement à peine plus élevées pour les acquéreurs de maisons ”

En 2006, les accédants récents franciliens remboursent 1 060 € par mois en moyenne s'ils ont acquis une maison et 1 010 € s'ils ont acheté un appartement, soit un écart relativement faible, malgré un prix d'achat plus élevé pour les maisons (+ 18 %). Les acquéreurs de maisons limitent leurs mensualités par des durées d'endettement plus longues (environ un an de plus) et par un apport personnel plus important (en moyenne 29 000 € de plus que les acquéreurs d'appartements). Entre 2002 et 2006, les remboursements des accédants récents ont progressé davantage dans le collectif que dans l'individuel. L'écart s'est donc réduit entre les deux types d'habitat, alors qu'il avait augmenté entre 1996 et 2002. Cette évolution résulte d'une hausse plus importante du prix d'achat des appartements (+ 54 %) que de celui

### Répartition des accédants récents selon le type d'habitat



### Évolution relative des dépenses et des revenus des accédants récents dans l'individuel



Note de lecture : en 1988, les remboursements dans l'individuel étaient plus élevés de 27 % que ceux du collectif (indice 127).

des maisons (+ 44 %), consécutive à une forte augmentation de la demande d'appartements. En dépit de la hausse de l'apport et des revenus des ménages, les taux d'effort ont augmenté. Dans le collectif, le taux d'effort des accédants récents passe de 19,8 % en 2002 à 23,4 % en 2006 ; dans l'individuel, il passe de 20,2 % à 22,4 %. Les propriétaires accédants récents de maisons supportent désormais des taux d'effort moins élevés que dans le collectif, en s'endettant sur une durée plus longue. Ces accédants, fréquemment des ménages avec enfant(s), ont le souci d'adapter la taille du logement à celle de leur famille. Ils étaient souvent déjà propriétaires avant d'acquérir une maison. Dans le reste du pays, l'acquisition d'une maison est également plus onéreuse que l'achat d'un appartement (+ 18 %). Les prix au m<sup>2</sup> sont certes moins élevés mais les maisons sont plus grandes (120 m<sup>2</sup> contre 75 m<sup>2</sup>). Au contraire de l'Île-de-France, les accédants récents dans l'individuel continuent de supporter des taux d'effort plus élevés que dans le collectif (22,6 % contre 22,1 %) mais l'écart s'est fortement réduit par rapport à la précédente enquête.

Tableau détaillé en annexe : n° 60.

### Les accédants récents et le type de prêt

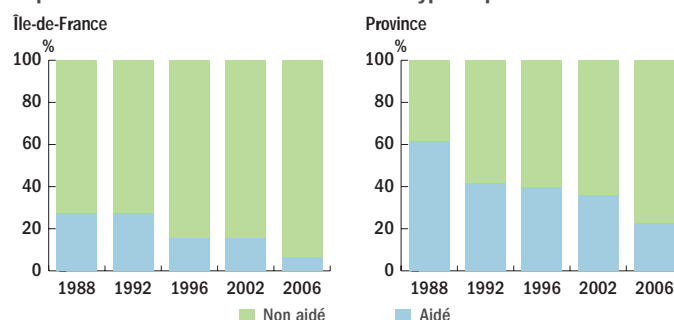
“ Un accédant francilien sur quinze a bénéficié d'un prêt aidé entre 2002 et 2006, soit quatre fois moins que sur la période 1988-1991 ”

Les ménages accédant à la propriété peuvent être répartis selon la nature des prêts obtenus pour financer leur résidence principale : prêts conventionnés (PC) incluant les prêts à l'accession sociale (PAS)<sup>(9)</sup>, prêts à taux zéro (PTZ) ou autres prêts : prêt épargne logement, prêt bancaire classique, prêt social (prêt employeur, prêt 1 %, prêt délivré par une administration ou un organisme social), prêt familial, prêt délivré par le vendeur, etc.

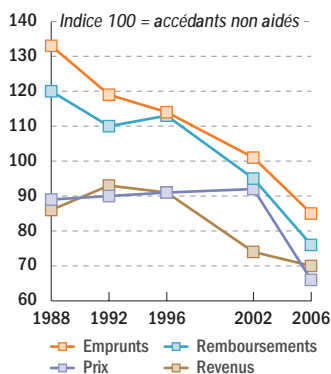
En 2006, 27 000 ménages franciliens ayant accédé à la propriété depuis moins de quatre ans ont obtenu un prêt aidé ou réglementé (PC, PAS ou PTZ), soit 6,5 % des nouveaux accédants. Près de 70 % d'entre eux ont bénéficié d'un prêt à taux zéro (dont 18 % d'un PTZ accompagné d'un PAS ou d'un PC). La proportion d'accédants récents aidés est près de deux fois moins importante que celle observée en 2002 (15 %) et quatre fois moins que celle observée en 1992 (27 %). Malgré le développement du prêt à taux zéro, qui a notamment été étendu à l'achat de logement ancien depuis février 2005, l'accession

(9) Cf. glossaire.

### Répartition des accédants récents selon le type de prêt obtenu



Évolution relative des dépenses  
et des revenus des accédants  
récents aidés



sociale devient marginale en Île-de-France, du fait de l'inadéquation des conditions d'attribution des prêts<sup>(10)</sup> au marché immobilier de la région. Les PAS et PC, même s'ils peuvent être complétés par le PTZ<sup>(11)</sup>, ont un impact très faible dans la région dans un contexte de baisse des taux d'intérêt.

Dans les autres régions, le recul de l'accession aidée est également perceptible mais le nombre de bénéficiaires de prêts aidés demeure nettement plus important : près d'un accédant sur quatre est concerné contre un sur quinze en Île-de-France. Parmi eux, 73 % ont obtenu un prêt à taux zéro (dont 36 % accompagnant un PAS ou un PC). Dans les grandes agglomérations, les PAS sont à peine plus répandus qu'en Île-de-France, mais les PTZ et les PC sont beaucoup plus fréquents.

« Plus des deux tiers des accédants ont contracté uniquement un prêt bancaire classique »

Tandis que la proportion d'accédants récents bénéficiaires d'un prêt aidé ou réglementé s'est fortement réduite depuis une quinzaine d'années, les ménages ayant contracté un emprunt bancaire classique sont devenus beaucoup plus nombreux, profitant de la baisse générale des taux d'intérêt et de l'allongement de la durée des prêts. Les prêts sociaux ont aussi fortement diminué (prêts effectués par les employeurs, les collectivités locales ou les mutuelles) ainsi que les prêts épargne logement. Ces derniers, ouverts à la fin des années 1990 (ou antérieurement), donnent droit sur la période à des prêts dont les taux ne sont plus compétitifs.

Ainsi en 2006, seuls 6 % des accédants franciliens ont eu recours à un prêt épargne logement et 9 % ont obtenu un prêt social (contre respectivement

51 % et 26 % en 1996) tandis que 94 % ont contracté un emprunt bancaire classique, principal ou complémentaire. Plus de 70 % des accédants ont souscrit uniquement à ce type d'emprunt contre seulement 30 % en 1996.

« Les accédants bénéficiaires d'un prêt aidé consacrent le quart de leurs revenus à rembourser leurs emprunts »

Les accédants récents bénéficiaires d'un prêt aidé remboursent moins que les autres accédants (798 € par mois contre 1 044 €). Leurs logements sont en moyenne moins chers de 50 %. Ils sont en effet plus petits que la moyenne (75 m<sup>2</sup> contre 90 m<sup>2</sup>) et, pour les trois quarts d'entre eux, situés en Grande couronne. De ce fait, même si le taux d'apport des accédants aidés est plus faible, les montants à emprunter restent moins importants que ceux des autres accédants. Comme ils empruntent sur une durée plus longue, leurs remboursements sont sensiblement moins importants. Néanmoins, leurs revenus étant moins élevés, leur taux d'effort brut (25 %) est supérieur à celui des autres accédants (22,9 %).

Tableau détaillé en annexe : n° 61.

Les charges  
de copropriété

« Un montant des charges de 200 € par mois en moyenne, trois fois plus élevé pour un cinq pièces que pour un studio »

Les charges de copropriété considérées ici ne concernent que les ménages propriétaires occupant un logement situé dans un immeuble collectif à usage d'habitation, qu'ils soient accédants ou non. En Île-de-France, les copropriétaires représentent 48 % des propriétaires. Le montant des charges de copropriété recouvre une variété importante de dépenses, différentes selon les caractéristiques du logement et de l'immeuble<sup>(12)</sup> : chauffage, eau chaude, eau froide, ascenseur, gardiennage, entretien des parties communes ou des espaces verts, provisions pour gros travaux...

En Île-de-France, le montant des charges de copropriété est de 199 € par mois, soit 2,80 € par m<sup>2</sup>. Les propriétaires accédants paient des charges un peu moins élevées que les non accédants : 178 € contre 213 €. Cette différence tient surtout au nombre de prestations. En effet, les accédants, vivant dans des logements

(10) Cf. glossaire.

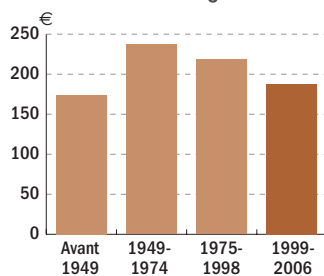
(11) Les PC et les PAS permettent aux ménages bénéficiaires de percevoir l'aide personnalisée au logement (APL) s'ils remplissent les conditions de ressources, contrairement au prêt à taux zéro lorsqu'il est souscrit seul.

(12) L'enquête logement ne permet pas d'isoler le montant précis de chaque prestation à la charge des copropriétaires. Seule est connue la nature des prestations couvertes, que l'enquête a regroupées en dix postes ou catégories de prestations. Ainsi, 96 % des copropriétaires franciliens s'acquittent de charges pour l'eau froide, 60 % pour l'ascenseur, 52 % pour le chauffage collectif, 42 % pour l'eau chaude, etc. 33 % des copropriétaires s'acquittent de charges comprenant au moins chauffage collectif, ascenseur et gardien, alors qu'à l'opposé 21 % ne supportent aucune de ces prestations.





### Charges mensuelles de copropriété en 2006 selon la date de construction du logement



plus récents en moyenne, paient moins souvent des charges de chauffage et d'eau chaude collectifs.

Les charges de copropriété varient selon la taille du logement. Leur montant passe ainsi de 86 € pour un studio à 293 € pour un logement de 5 pièces ou plus, soit du simple au triple. Rapportées à la surface, les charges liées à la propriété d'un studio sont légèrement plus élevées, car un certain nombre de prestations ne sont pas directement proportionnelles à la surface du logement.

Au-delà du simple effet de la taille du logement qui fait augmenter les charges de copropriété avec la surface, les prestations sont plus nombreuses pour les logements les plus grands. Dans les logements de 5 pièces ou plus, les charges recouvrent en moyenne 6,4 postes contre 5,6 dans les studios. Toutefois, à nombre de pièces égal, la diversité des prestations acquittées est très forte et rend l'utilisation de la seule moyenne délicate. La dispersion du montant peut s'apprécier grâce à l'intervalle interquartile<sup>(13)</sup>. Ainsi, 50 % des charges de copropriété se situent entre 108 € et 245 € par mois. La dis-

persion du montant des charges est légèrement plus élevée pour les petites surfaces. En effet, cet intervalle va de 61 € à 117 € pour les studios, soit un rapport de 2, et de 188 € à 342 € pour les « 5 pièces ou plus », soit un rapport de 1,8.

« Des charges moins élevées dans les immeubles anciens ou, à l'opposé, dans les plus récents »

Un des facteurs de dispersion du montant des charges est l'époque de construction du logement. Dans les immeubles les plus anciens, mais également dans les plus récents, les propriétaires paient des charges de copropriété moins élevées que la moyenne. En effet, dans les constructions d'avant 1949 et dans celles datant des années 2000, les installations de chauffage et d'eau chaude sont très souvent individuelles. Seuls 15 % des propriétaires d'un logement construit après 1999, et 14 % pour les logements d'avant 1949, s'acquittent de charges de chauffage collectif contre 65 % dans les immeubles construits entre 1968 et 1981. Pour l'eau chaude, la proportion passe de 9 % dans les logements les plus anciens à 15 % dans les plus récents et 55 % dans ceux datant de la période 1975-1989. De même, avec la généralisation des digicodes, les services de gardiennage sont de moins en moins répandus.

Tableaux détaillés en annexe : n° 62, 63 et 64.

## Les accédants et les aides au logement

Au contraire des autres prestations sociales, qui sont comptabilisées dans le revenu total des ménages, les aides personnelles au logement sont, dans l'enquête logement, recensées séparément, afin de pouvoir mesurer leur effet solvabilisateur. Ces aides sont l'allocation logement (AL) et l'aide personnalisée au logement (APL). Pour les ménages accédants, elles sont attribuées selon les caractéristiques du ménage (composition, ressources) et le montant des remboursements d'emprunts et des charges de copropriété. L'APL n'est ouverte qu'aux accédants bénéficiant d'un PAP, d'un PC ou d'un PAS. Les barèmes qui déterminent le montant de ces aides favorisent tout particulièrement les ménages de grande taille et à faibles ressources.

« 4 % des accédants franciliens perçoivent une aide au logement »

En 2006, 38 000 accédants franciliens bénéficient d'une aide personnelle au logement, soit 4 % de l'ensemble des accédants. 54 % d'entre eux perçoivent l'AL et 46 % l'APL. Entre 2002 et 2006, le nombre de ces bénéficiaires a fortement diminué dans la région (- 40 %). Cette diminution se produit également dans l'ensemble de la France, à un rythme supérieur (- 46 %). Cela traduit la grande difficulté des ménages modestes à accéder à la propriété.

### Charges de copropriété en 2006 selon le nombre de pièce(s) du logement

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Ensemble
<b>Île-de-France</b>						
Charges mensuelles (€)	86	122	185	249	293	199
Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	3,0	2,8	2,8	2,9	2,5	2,8
<b>France métropolitaine</b>						
Charges mensuelles (€)	88	106	142	174	212	155
Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	2,9	2,3	2,1	2,0	1,9	2,1

(13) L'intervalle interquartile se calcule en retenant comme bornes les seuils du premier quartile (25 % des copropriétaires ont des charges d'un montant inférieur à ce seuil) et du troisième quartile (75 % des copropriétaires ont des charges d'un montant inférieur à ce seuil). Ainsi, 50 % des copropriétaires ont des charges d'un montant compris dans cet intervalle, les dépenses extrêmes n'étant pas retenues.



Cependant, la proportion de bénéficiaires est plus élevée au niveau national (8 %) qu'en Île-de-France (4 %), en grande partie du fait de revenus plus élevés dans la région, et ce malgré un barème d'attribution spécifique en Île-de-France.

“ Les accédants bénéficiaires perçoivent en moyenne 160 € d'aide par mois ”

Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement comptent plus de personnes que les ménages non bénéficiaires (4,02 personnes contre 2,98). Leurs revenus sont 2,6 fois moins élevés : 990 € par mois et par UC contre 2 580 € pour les non bénéficiaires<sup>(14)</sup>. Par ailleurs, leur logement est en moyenne plus petit : 87 m<sup>2</sup> contre 95 m<sup>2</sup>.

Le montant moyen de l'aide perçue est d'environ 160 € par mois et par ménage. Il représente

27 % du montant des remboursements d'emprunts au niveau régional comme au niveau national. Une fois cette aide déduite, les accédants s'acquittent d'une charge de remboursement de 446 € par mois.

En termes de taux d'effort, l'aide au logement permet de ramener le taux de 27,1 % à 19,9 %. Après déduction des aides, le taux d'effort net des ménages aidés est presque égal à celui des non bénéficiaires.

Toutefois, même si l'aide au logement permet de rapprocher les taux d'effort, le revenu résiduel des ménages bénéficiaires d'aides (revenu disponible après déduction des charges de remboursement) reste très inférieur à celui des ménages non bénéficiaires : 1 795 € contre 3 662 €.

Tableau détaillé en annexe : n° 65.

#### Ménages accédants selon le bénéfice ou non d'une aide au logement

	2002		2006	
	Bénéficiaires d'une aide au logement	Non bénéficiaires	Bénéficiaires d'une aide au logement	Non bénéficiaires
<b>Île-de-France</b>				
Remboursement (€)	586	784	608	930
Montant de l'aide (€)	161	-	161	-
Taux d'effort brut (%)	28,5	18,8	27,1	20,3
Taux d'effort net (%)	20,7	18,8	19,9	20,3
<b>France métropolitaine</b>				
Remboursement (€)	485	589	520	705
Montant de l'aide (€)	143	-	140	-
Taux d'effort brut (%)	24,7	17,6	24,9	19,2
Taux d'effort net (%)	17,4	17,6	18,2	19,2

## Le taux d'effort des accédants

“ Les accédants franciliens consacrent un cinquième de leurs revenus au remboursement des emprunts contractés ”

En 2006, le taux d'effort brut des ménages franciliens accédant à la propriété s'établit à 20,4 %. Compte tenu du faible nombre d'accédants bénéficiaires d'aides au logement en Île-de-France, le taux d'effort net (qui prend en compte ces aides) est très proche du taux brut (-0,2 point) ; la différence est quasiment la même dans le reste de la France (-0,3). La charge financière est plus importante pour les accédants récents que pour les plus anciens (cf. chapitre sur les remboursements d'emprunt des accédants récents).

En 2006, le taux d'effort des Franciliens est supérieur de près d'un point au taux national, en raison d'acquisitions en moyenne plus récentes<sup>(15)</sup> et parce que le niveau des remboursements d'emprunts est beaucoup plus élevé dans la région que dans le reste de la France.

Près de 7 % des accédants franciliens ont obtenu un prêt aidé ou réglementé (PAP, PC, PAS ou PTZ). Le taux d'effort brut de ces ménages est proche de 22 %, soit près d'un point et demi de plus que les autres accédants. Les aides au logement permettent d'alléger cette charge, néanmoins le taux d'effort net des accédants bénéficiaires d'un prêt aidé reste supérieur d'un point à celui des autres accédants, malgré des acquisitions plus anciennes.

(14) À titre de comparaison, 25 % des ménages franciliens ont un revenu par UC inférieur à 1 100 € par mois.

(15) Les accédants franciliens ont acheté leur logement depuis 6,6 ans en moyenne contre 7,3 ans dans le reste de la France.

## Évolution du taux d'effort brut des accédants en Île-de-France

	Île-de-France						Grandes agglomérations	France métropolitaine
	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2006	
Ensemble des accédants	14,1	16,3	18,2	20,1	19,1	20,4	19,9	19,6
dont :								
accédants en prêt aidé	/	22,9	22,4	22,6	21,4	21,5	19,5	19,9
accédants récents	22,8	21,2	22,7	21,5	20,0	23,0	22,9	22,6

“ Le taux d'effort des accédants récents remonte et atteint 23 % ”

Des années 1970 jusqu'au début des années 2000, le taux d'effort des accédants récents fluctuait en Île-de-France autour de 20 %. Depuis, malgré une conjoncture économique relativement favorable, les prix des logements et le taux d'effort ont augmenté. Ce dernier atteint 23 % en 2006.

Depuis quinze ans, le taux d'effort en Île-de-France est supérieur au taux national. Celui des accédants récents aidés (25 %) est resté stable par rapport à 2002. Au niveau national, il a en revanche augmenté d'environ 2,5 points pour atteindre 23,6 %. En Île-de-France, comme en province, les accédants récents aidés consacrent en moyenne un quart de leur revenu à rembourser leurs emprunts.

“ Un taux d'effort proche de 33 % pour les accédants modestes<sup>(16)</sup> contre 18 % pour les plus aisés... ”

Les ménages franciliens accédant à la propriété ont un revenu nettement supérieur à la moyenne régionale. Ainsi, 39 % d'entre eux gagnent plus de 2 450 € par mois et par UC alors que cette proportion est de 25 % pour l'ensemble des ménages. À l'inverse, alors qu'un ménage francilien sur quatre gagne moins de 1 100 € par mois et par UC, seul un accédant sur douze est dans ce cas. De façon générale, le taux d'effort brut est d'autant plus élevé que le revenu est faible : il varie de 18,1 % pour les accédants

les plus aisés à 33,4 % pour les plus modestes. Pour ces derniers, les aides au logement ramènent le taux d'effort de 33,4 % à 30,4 %, mais la charge est très importante compte tenu de la faiblesse de leurs revenus. Par ailleurs, à peine 30 % d'entre eux perçoivent une aide au logement.

“ ... mais l'écart s'est réduit depuis 2002 ”

Après avoir fortement augmenté entre 1988 et 2002 (+ 11 points), le taux d'effort brut des ménages modestes a sensiblement diminué : il est passé de 38,9 % à 33,4 % entre 2002 et 2006. Cette baisse résulte d'un nombre plus faible d'accédants récents modestes en 2006 (30 000 contre 45 000 en 2002). Ces derniers affichent des ressources supérieures à ceux de 2002 (1 820 € contre 1 470 €) pour des remboursements de même niveau (550 € contre 570 € en 2002).

Le taux d'effort brut des ménages les plus aisés augmente quant à lui légèrement : de 15,7 %, il passe à 18,1 %. Après s'être longtemps creusés, les écarts entre les ménages aisés et modestes se sont donc réduits. Au total, 11 % des accédants franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à rembourser leurs emprunts. Un tiers d'entre eux sont des ménages modestes contre la moitié en 2002. Du fait de la hausse des prix et des remboursements, les ménages ayant des revenus intermédiaires supportent aussi des taux d'effort élevés. Si quelques ménages aisés ont des

taux d'effort importants, il s'agit le plus souvent d'accédants ayant acheté leur logement cher et depuis peu de temps, en empruntant sur une courte durée.

“ Le taux d'effort augmente de 5 points si l'on tient compte de toutes les dépenses liées au logement ”

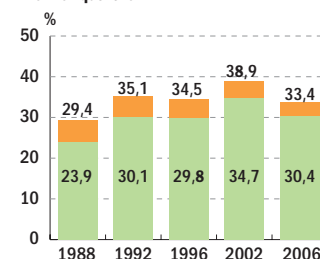
Au-delà des remboursements d'emprunts, la dépense logement des accédants inclut également les dépenses liées au chauffage, à la consommation d'eau et les autres charges de copropriété. En moyenne, le taux d'effort augmente de près de 5 points si l'on cumule l'ensemble des dépenses de logement (charges comprises). Ainsi, les ménages accédant à la propriété consacrent, en moyenne, près du quart de leurs revenus au logement au sens large. L'impact de la prise en compte de l'ensemble des dépenses de logement est d'autant plus marqué que le revenu est faible. Le taux d'effort augmente de 4 points pour les ménages les plus aisés et de 12 points pour les plus modestes. Ainsi, pour les premiers la dépense logement est proche du cinquième du revenu du ménage, alors que pour les seconds elle est proche de la moitié.

Tableaux détaillés en annexe : n° 66, 67, 68, 69 et 70.

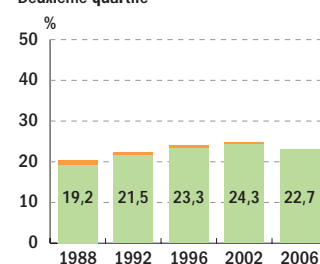
(16) Il s'agit d'accédants gagnant moins de 1 100 €/mois et par UC. Ils correspondent aux 25 % de ménages dont le revenu par UC est le plus faible (1<sup>er</sup> quartile).

## Taux d'effort des accédants à la propriété

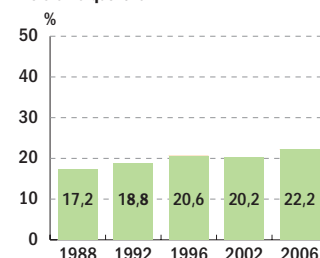
Premier quartile\*



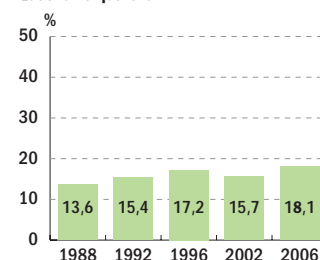
Deuxième quartile



Troisième quartile



Quatrième quartile



■ Aides au logement  
■ Taux net

\* Il s'agit des quartiles de revenu par UC calculés sur l'ensemble des ménages de la région.

## Le loyer et le secteur locatif

“ Les loyers mensuels sont 1,8 fois plus élevés dans le secteur libre qu'en HLM ”

Les logements loués en Île-de-France sont en moyenne plus chers et moins grands que dans l'ensemble de la France. Au 1<sup>er</sup> juillet 2006, le loyer mensuel francilien s'élève à 485 € pour un logement de 57 m<sup>2</sup>, soit 81 € de plus qu'au niveau national où la surface moyenne des logements en location est de 67 m<sup>2</sup>. Il est aussi supérieur de 90 € au loyer que l'on trouve dans les grandes agglomérations pour des surfaces de 63 m<sup>2</sup> en moyenne.

Avec 8,5 €/m<sup>2</sup> en 2006, la moyenne francilienne est plus élevée que celles de la France métropolitaine et des grandes agglomérations. L'écart le plus important se situe dans le secteur libre avec 5,2 € de plus au m<sup>2</sup> (soit + 42 %) qu'en France métropolitaine, et 4,6 € de plus au m<sup>2</sup> que dans les autres grandes agglomérations. L'écart se creuse encore avec Paris, où louer en secteur libre coûte 7,9 € de plus au m<sup>2</sup> (soit un peu plus du double) que dans le reste de la France métropolitaine.

Les dépenses de loyer sont les plus élevées dans le secteur libre avec 634 € en moyenne par mois pour une surface de 51 m<sup>2</sup>, soit 12,4 € en moyenne au m<sup>2</sup>. La localisation géographique explique en grande partie les différences de prix dans ce secteur : plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, moins les loyers sont élevés.

Dans le secteur HLM, le loyer mensuel s'élève en moyenne à 349 € par mois pour une surface de 65 m<sup>2</sup>, soit 5,4 €/m<sup>2</sup>. Les différences de loyers constatées dans ce secteur proviennent pour

### Loyer mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif en Île-de-France

Secteur locatif	1988	1992	1996	2002	2006
Locatif libre (€)	373	511	555	587	634
HLM	186	231	280	323	349
Social non-HLM	292	324	352	540	619
Loi de 1948	193	221	224	233	414
Sous-location, meublés, hôtels	227	361	390	548	481
<b>Ensemble locatif</b>	<b>270</b>	<b>355</b>	<b>400</b>	<b>453</b>	<b>485</b>

l'essentiel du type de financement utilisé<sup>(17)</sup> et de la réalisation de travaux de réhabilitation. En Île-de-France, le loyer mensuel dans le secteur libre est ainsi 1,8 fois plus élevé en moyenne que dans le secteur HLM, alors que le rapport n'est que de 1,6 en France métropolitaine.

“ L'écart des loyers au m<sup>2</sup> entre secteur libre et HLM est stable depuis dix ans ”

De 1996 à 2006, les loyers au m<sup>2</sup> ont augmenté de 2,5 % en moyenne par an, soit une légère diminution par rapport à la période 1992-1996 (2,8 % en moyenne) et un rythme nettement plus faible qu'entre 1988 et 1992 (+ 6,7 % par an).

Dans le secteur locatif libre, après une hausse moyenne d'environ 2,4 % par an entre 1992 et 1996, et de 2 % entre 1996 et 2002, les loyers au m<sup>2</sup> continuent d'augmenter entre 2002 et 2006, à un rythme annuel de 2,5 %<sup>(18)</sup>. Dans le secteur HLM, la hausse des loyers au m<sup>2</sup> est en moyenne de 2,7 % par an

entre 2002 et 2006, identique à celle enregistrée entre 1996 et 2002<sup>(19)</sup>. De ce fait, l'écart se réduit légèrement par rapport au secteur libre.

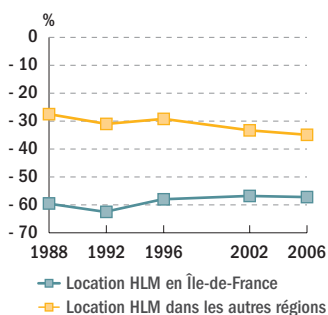
En 2006, les loyers au m<sup>2</sup> du parc HLM sont inférieurs de 56 % à ceux du secteur libre. En 1988, l'écart s'élevait à 60 %. Cette différence entre secteurs locatifs HLM et libre est cependant moins marquée dans les autres régions de France (- 35 % en 2006 et - 28 % en 1988).

“ Hors inflation, la croissance annuelle des loyers par m<sup>2</sup> est faible ”

Hors inflation, les loyers au m<sup>2</sup> n'augmentent que très faiblement entre 2002 et 2006. L'inflation est donc souvent la seule cause de l'augmentation des loyers quel que soit le secteur.

Les différences entre secteurs s'expliquent en partie par la réglementation plus ou moins forte des loyers et de leur réévaluation. Ainsi, les loyers des logements HLM, ceux de la loi de

### Écart des loyers au m<sup>2</sup> entre secteur HLM et secteur locatif libre



(17) Le niveau des loyers varie selon le type de prêt ayant financé la construction du logement (PLUS, PLAI, PLS, cf. glossaire) et l'année de financement. Il dépend également de l'appartenance ou non du logement au parc conventionné.

(18) Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), les prix au m<sup>2</sup> des loyers libres de l'agglomération de Paris sont passés de 11,9 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2002 à 14,7 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2007, soit une hausse annuelle de 4,3 %.

(19) Les hausses annuelles de loyers dans le secteur HLM sur la période 1996-2006 ont été plus fortes que dans le secteur libre. Elles proviennent en partie des hausses régulières des loyers plafonds calculés par l'État, mais également des réhabilitations massives qui ont eu lieu au cours de cette période dans le parc HLM et qui ont eu des répercussions sur le niveau des loyers.

#### Avertissement

Par convention dans cette étude, les ménages sous-locataires sont inclus dans les locataires.

Pour ne pas fausser les comparaisons, la dépense locative consacrée au logement est analysée au travers des seuls loyers principaux (charge financière brute). En effet, la prise en compte des charges locatives, dont les éléments constitutifs sont difficilement isolables (associatif ou non, par exemple, le coût du chauffage ou de l'eau chaude), risque de produire selon les cas, et d'un secteur à l'autre, une dépense logement surestimée ou sous-estimée dans des proportions assez significatives.

Par ailleurs, l'appréhension de la dépense logement ne demande pas en Île-de-France de différenciation selon le type d'habitat, le logement collectif représentant en effet 93 % du parc occupé en location.

1948 et ceux du secteur social non-HLM sont les plus réglementés. Dans les secteurs libres ou meublés, moins réglementés et où la mobilité est importante, les loyers sont ajustés aux prix du marché à chaque changement de locataire. Des travaux de réhabilitation ou d'isolation (pose de doubles vitrages notamment) modifient la qualité du logement et sont aussi souvent à l'origine d'augmentations de loyer. Sur le long terme, la principale cause de l'évolution des loyers reste la mobilité des occupants, un changement de locataire s'accompagnant d'un ajustement des loyers au niveau du marché.

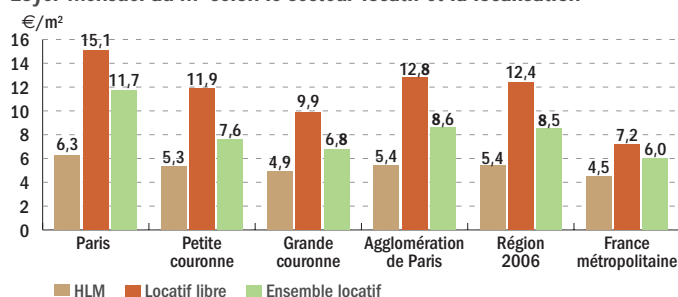
Tableau détaillé en annexe : n° 73.

## Le loyer et la localisation

“ Dans le secteur libre, les loyers au m<sup>2</sup> sont 1,2 fois plus élevés à Paris que dans le reste de la région ”

Quel que soit le secteur, les loyers parisiens sont supérieurs à ceux du reste de l'Île-de-France. Dans le secteur libre, la location d'un logement coûte en moyenne 15,1 €/m<sup>2</sup> à Paris contre 12,8 €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble de l'agglomération parisienne. Le loyer mensuel moyen à Paris est de 727 € pour 48 m<sup>2</sup>. Il est de 640 € pour 50 m<sup>2</sup> dans l'agglomération. En outre, c'est à Paris que la progression

Loyer mensuel au m<sup>2</sup> selon le secteur locatif et la localisation



moyenne annuelle des loyers au m<sup>2</sup> a été la plus importante.

Dans le secteur HLM, les loyers sont réglementés<sup>(20)</sup>. Le loyer d'un logement n'y coûte en moyenne que 5,4 € au m<sup>2</sup>. À Paris et dans les communes limitrophes, le montant moyen des loyers dans ce secteur est inférieur à 7 € au m<sup>2</sup>. Il reste inférieur à 6 € au m<sup>2</sup> dans le reste de la région.

Le niveau élevé des loyers en Île-de-France est dû à la forte demande dans le centre de l'agglomération. Les loyers diminuent au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris où se concentrent les emplois, les services et les équipements.

Malgré la cherté des loyers, 18 % des ménages locataires franciliens seulement se déclarent en difficulté de paiement, soit autant que dans les grandes agglomérations françaises et à peine plus que dans l'ensemble du pays. De même, seuls 4,3 % des ménages locataires franciliens sont en situation d'impayé (un point de plus qu'en 2002) contre 4,7 % au niveau national (deux points de plus qu'en 2002).

Tableaux détaillés en annexe : n° 71 et 72.

### L'indice du coût de la construction (ICC)

L'ICC mesure l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs, passés entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment. Créé en 1953 en vue d'indexer l'épargne destinée à financer la construction d'un logement, il sert aujourd'hui principalement à l'indexation des loyers et des baux commerciaux. Avec la loi Quilliot du 22 juin 1982, il sert d'indice de référence en cas de révision du loyer en cours de bail. En effet, l'augmentation du loyer ne peut excéder celle de l'ICC publié par l'Insee. Depuis 1994 (loi sur l'habitat du 21 juillet), c'est la variation annuelle de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC qui sert de base à la révision des loyers. À l'expiration du bail, le propriétaire a la possibilité d'appliquer l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour augmenter le loyer au-delà de l'ICC, si le montant du loyer est manifestement sous-évalué. À défaut, le bail est reconduit tacitement, la seule augmentation possible légale étant celle de l'ICC.

### L'indice de référence des loyers (IRL)

Au partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'IRL remplace la moyenne associée de l'ICC comme référence pour la révision des loyers régis par la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs.

Cet indice trimestriel a été créé par la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Cet indice est calculé selon une somme composée d'une moyenne pondérée de 60 % de l'indice des prix à la consommation, 20 % de l'IPEA (indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs) et 20 % de l'ICC (indice du coût de la construction).

(20) Cette réglementation s'appuie sur un zonage établi par l'arrêté de novembre 2005, issu du Code de la construction et de l'habitation.

## Le loyer et la taille du logement

“ Un écart de loyers entre les studios et les grands logements plus élevé dans le secteur libre ”

Quel que soit le secteur, le loyer augmente avec la taille du logement. Hors aides au logement, un ménage francilien déboursa en moyenne 394 € par mois pour un studio contre plus du double (885 €) pour un logement d'au moins 5 pièces.

Dans le secteur libre, la différence s'accroît. Un locataire paie en moyenne 3 fois plus pour un logement d'au moins 5 pièces que pour un studio. Cet écart plus marqué dans le secteur libre provient d'une plus grande dispersion des surfaces des logements.

“ Une pression importante sur le marché locatif des grands logements ”

Le loyer au m<sup>2</sup> décroît avec la taille du logement et cela pour deux raisons :

- les coûts d'installation et d'amortissement des équipements intérieurs (W.-C., aménagement de la cuisine ou de la salle de bain) ou extérieurs (ascenseur) sont proportionnellement plus élevés pour les petits logements que pour les grands,
- dans le secteur libre, le changement plus rapide de locataires dans les petits logements entraîne des réalignements plus fréquents sur les prix du marché (64 % des logements dans ce secteur ont 1 ou 2 pièces, contre 30 % en HLM).

Toutefois, dans le secteur libre le loyer au m<sup>2</sup> des grands logements (5 pièces ou plus) est supérieur à celui des 3 et 4 pièces. Cela traduit une pression importante sur ce type de produit peu disponible en Île-de-France<sup>(21)</sup>.

Tableau détaillé en annexe : n° 74.

## Le loyer et le confort du logement

“ Les logements sans confort, plus présents au centre de l'agglomération, sont plus chers au m<sup>2</sup> ”

En moyenne, les loyers sont d'autant plus élevés que les logements sont confortables. Le loyer moyen est de 262 € par mois pour un logement sans confort contre 491 € par mois pour un logement confortable. Cet écart provient essentiellement de l'absence d'un élément de confort fondamental : les W.-C. ou la salle de bain.

En revanche, les loyers au m<sup>2</sup> des logements sans confort ou au confort insuffisant sont plus élevés que ceux des logements au confort acceptable ou « tout confort » (15,4 € contre 8,5 € en moyenne). Cette situation s'explique par la localisation centrale des logements sans confort (61 % se trouvent à Paris), mais surtout par l'effet taille : avec une surface de 17 m<sup>2</sup>, les logements sans confort affichent une taille moyenne 3,4 fois plus petite que les logements confortables.

La part des logements sans confort ou au confort insuffisant est cependant en résorption : moins de 3 % des logements en location, sous-location ou meublés sont concernés contre presque 5 % il y a dix ans.

Tableau détaillé en annexe : n° 75.

## Le loyer et la date d'emménagement

“ La mobilité des locataires franciliens se stabilise autour de 30 % ”

En 2006, près de 30 % des Franciliens ont emménagé depuis moins de deux ans<sup>(22)</sup>. Cette proportion monte à 40 % pour les locataires du secteur libre mais descend à 19 % pour ceux du secteur HLM.

Dans le secteur libre, les locataires emménagent davantage dans les petits logements : 67 % des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans vivent dans des logements d'1 ou 2 pièces. Dans le secteur HLM, c'est l'inverse : 65 % des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans vivent dans des logements de 3 pièces ou plus. La proportion de petits logements est en effet très réduite dans le secteur HLM (30 % de logements d'1 ou 2 pièces contre 64 % dans le secteur libre).

En vingt ans, la mobilité des locataires franciliens s'est réduite de dix points dans le secteur HLM (29 % en 2006 contre 39 % en 1984). La diminution n'a été que d'un point dans le secteur libre (55 % en 2006 contre 56 % en 1984).

“ En 2006, les locataires récents paient leur loyer 30 % plus cher que les locataires plus anciens ”

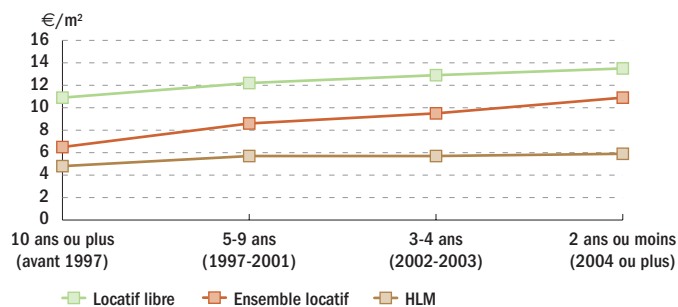
Les locataires récents acquittent des loyers au m<sup>2</sup> plus élevés que les locataires anciens (entrés avant 1997). Ils paient leur loyer 24 % plus cher au m<sup>2</sup> que les locataires anciens dans le secteur libre et 23 % plus cher dans le secteur social. Cette différence résulte d'une rotation plus élevée des locataires dans le secteur libre et de la réglementation des loyers dans le secteur social.



(21) Selon les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les prix dans le secteur libre sont de 18,0 €/m<sup>2</sup> pour les studios, 15,3 €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces, 13,7 €/m<sup>2</sup> pour les 3 pièces, 13,3 €/m<sup>2</sup> pour les 4 pièces et remontent à 14,3 €/m<sup>2</sup> pour les 5 pièces ou plus. Contrairement aux enquêtes précédentes, les observations de l'ENL 2006 affichent, pour les grands logements, une évolution inverse de celles de l'Olap, ce qui semblerait indiquer une sous-représentation du parc des grands logements de standing aux prix élevés dans ce secteur d'occupation.

(22) Les locataires sont dits « récents » s'ils se sont installés entre 2004 et 2006.

### Loyer mensuel au m<sup>2</sup> selon la date d'emménagement dans le logement de la personne de référence



Le secteur libre comporte un grand nombre de petits logements qui font l'objet d'une importante rotation et sont plus souvent occupés par des locataires récents. Ainsi, 42 % des logements de 1 ou 2 pièces sont habités par des locataires récents, contre 37 % des logements de 3 pièces ou plus. De plus, les locataires récents paient 33 % de plus au m<sup>2</sup> pour un logement d'1 ou 2 pièces et 16 % de plus pour un logement d'au moins 3 pièces que ceux ayant emménagé avant 1996. L'augmentation des loyers au m<sup>2</sup> payés par les locataires récents s'est accélérée à partir de 2002. Elle est passée de 1,6 % par an durant la période 1996-2002 à 2,6 % par an pendant la période 2002-2006. Dans le secteur HLM, le taux de rotation varie également en fonction de la taille du logement. Ainsi, 23 % des logements d'1 ou 2 pièces sont occupés par des locataires installés depuis moins de deux ans contre 18 % des logements de 3 pièces ou plus. À taille égale, l'écart entre le loyer moyen au m<sup>2</sup> payé par

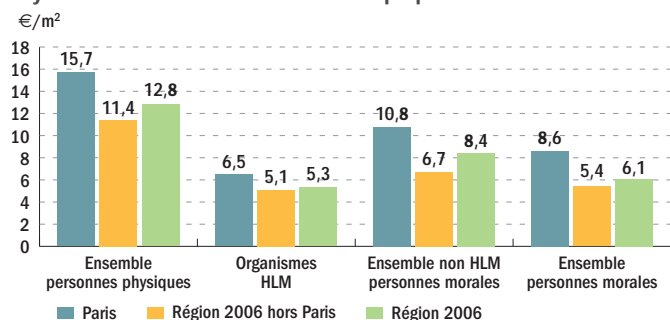
les locataires récents et celui acquitté par les locataires anciens est moins important que dans le secteur libre : il est de 19 % pour un logement d'1 ou 2 pièces et de 17 % pour un logement plus grand, le loyer de relocation étant strictement réglementé et non le reflet du marché et de ses tensions.

“ Les loyers des logements neufs sont plus élevés, en particulier pour le secteur HLM ”

Près de 3 % des locataires habitent dans un logement neuf<sup>(23)</sup>. Leur loyer au m<sup>2</sup> est alors plus élevé que celui des logements construits durant les périodes précédentes. Il est supérieur de 2 % pour les locataires du secteur libre et de 20 % pour ceux du secteur HLM. Cet écart important dans le secteur social s'explique par une plus forte proportion de logements à loyer élevé (PLI et surtout PLS) dans la production sociale récente<sup>(24)</sup>.

Tableaux détaillés en annexe : n° 76 et 77.

### Loyer mensuel au m<sup>2</sup> selon la nature du propriétaire et la localisation



## Le loyer et la nature du propriétaire

“ Les particuliers perçoivent des loyers au m<sup>2</sup> deux fois plus élevés que les personnes morales ”

43 % du parc locatif francilien appartient à des personnes physiques. Les personnes morales se partagent donc 57 % du parc, dont près des trois quarts appartiennent à des organismes HLM. Les loyers au m<sup>2</sup> perçus par les personnes physiques sont deux fois plus élevés que ceux perçus par les personnes morales (12,8 €/m<sup>2</sup> contre 6,1 €/m<sup>2</sup>). En effet, les personnes physiques détiennent pour l'essentiel des logements du secteur locatif libre, plutôt localisés dans le centre de l'agglomération (39 % à Paris), où les loyers sont élevés<sup>(25)</sup>.

Au contraire, dans le parc détenu par les bailleurs personnes morales les loyers sont en majorité réglementés ou encadrés : 73 % de ce parc appartient aux organismes HLM qui perçoivent des loyers modérés (5,3 €/m<sup>2</sup>). Les loyers payés aux sociétés anonymes d'HLM sont un peu plus élevés en moyenne que ceux versés aux offices<sup>(26)</sup> (respectivement 5,5 €/m<sup>2</sup> contre 5 €/m<sup>2</sup>). Par ailleurs, près de 228 000 logements sont détenus par les sociétés de la Caisse des dépôts, les Sem et l'État, qui perçoivent des loyers 1,7 fois moins élevés en moyenne (7,4 €/m<sup>2</sup>) que ceux du secteur libre.

Enfin, les sociétés ou organismes privés détiennent 10 % du parc locatif appartenant aux personnes morales (11 % il y a cinq ans). Ils perçoivent des loyers plus proches de ceux des particuliers : 10,4 €/m<sup>2</sup>.

Tableau détaillé en annexe : n° 78.



(23) Un logement est dit « neuf » lorsqu'il a été construit après 2002.

(24) Selon les données de l'enquête PLS du 1<sup>er</sup> janvier 2007, les logements locatifs sociaux neufs financés en PLS et PLI représentent 26 % de l'ensemble des constructions neuves contre 5 % dans l'ensemble du parc social. Comparés au financement PLUS, ces financements ouvrent l'accès aux ménages plus aisés (leurs ressources peuvent être supérieures de 30 % à 80 % aux plafonds de ressources PLUS), en contrepartie d'un loyer plus élevé (supérieur de 50 % à 170 % au loyer PLUS). Au cours des cinquante dernières années, trois types de financements principaux ont été mobilisés par les bailleurs dans le cadre de la construction sociale :

- le prêt locatif à usage social (PLUS), qui est le financement actuel de base et qui succède aux anciens financements prêt locatif aidé (PLA), HLM ordinaire (HLMO) et habitation bon marché (HBM) ;
  - le prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) destiné aux ménages plus modestes (plafonds de ressources et niveau de loyer inférieurs à ceux du PLUS), qui remplace les financements anciens PLATS et PLALM (prêt locatif aidé très social ou à loyer modéré) ;
  - les financements prêt locatif social (PLS) et prêt locatif intermédiaire (PLI) pour les ménages dont les ressources sont supérieures à celles des plafonds PLUS – on trouve également dans cette catégorie les anciens financements ILN (immeuble à loyer normal).
- (25) Les autres logements détenus par les personnes physiques ne représentent que 2 % du parc locatif francilien et dépendent du secteur réglementé par la loi de 1948.

(26) Offices publics d'HLM (OPHLM) ou Offices public d'aménagement et de construction (Opac).

## Les charges locatives

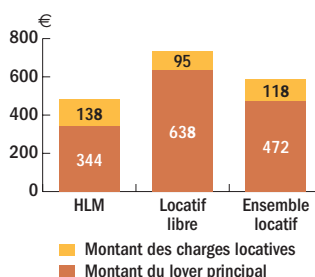
“ Les charges représentent en moyenne un quart du montant du loyer mensuel des ménages franciliens ”

Les locataires franciliens occupant un logement dans un immeuble collectif paient en moyenne 118 € de charges par mois pour un loyer mensuel de 472 €<sup>(27)</sup>. Comme le loyer, le montant des charges au m<sup>2</sup> est inversement proportionnel à la taille du logement : les charges au m<sup>2</sup> d'un studio sont supérieures d'un tiers aux charges d'un logement de 5 pièces ou plus.

Depuis 2002, les charges ont augmenté de façon plus importante pour les studios que pour les grands logements : 20 % pour les premiers contre 6 % pour les logements de 5 pièces ou plus. Les charges au m<sup>2</sup> sont en augmentation mais leur part dans la dépense logement diminue. En effet, les loyers augmentent plus vite que les charges. Ainsi, en quatorze ans, la part des charges dans la dépense logement a diminué de 3 points au profit de celle du loyer.

En Île-de-France, les charges locatives mensuelles sont presque 1,5 fois plus élevées que la moyenne métropolitaine (118 € contre 87 €). Cette différence

Ventilation de la dépense logement mensuelle des ménages franciliens habitant en immeuble collectif selon le secteur locatif



s'explique par la forte proportion de logements bénéficiant du chauffage collectif<sup>(28)</sup> en Île-de-France. Ils représentent 60 % du parc locatif francilien contre 46 % au niveau national.

“ La part des charges dans la dépense logement est deux fois plus élevée pour le secteur HLM que pour le secteur libre ”

Le secteur HLM affiche des charges mensuelles supérieures de 45 % à celles du secteur libre. Mais le champ des prestations incluses dans les charges est plus large dans le premier secteur que dans le second<sup>(29)</sup>. Les charges représentent ainsi plus de 29 % de la dépense logement mensuelle dans le secteur HLM contre seulement 13 % pour le secteur libre.

Tableaux détaillés en annexe : n° 79, 80 et 81.

### Les charges locatives dans l'enquête logement

Les charges locatives correspondent à l'entretien courant et peuvent inclure, selon les cas, les postes de dépenses suivants :

- les prestations minimales : le droit d'enregistrement et de timbre, les charges locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, d'assainissement), l'entretien, l'eau froide,
- les prestations complémentaires : le chauffage collectif, l'eau chaude collective, l'entretien de l'ascenseur, les dépenses de personnel (gardien, autres),
- les charges afférentes à des dépendances (garage, box, parking) dans ou hors de l'immeuble ou de la propriété, les charges afférentes aux pièces à usage professionnel, d'éventuelles autres charges liées aux espaces verts ou à d'autres postes d'entretien, d'autres postes non énumérés ci-dessus.

## Les locataires et les aides au logement

“ Moins de bénéficiaires d'aides au logement en Île-de-France qu'en France métropolitaine ”

21 % des ménages franciliens éligibles seulement (soit 690 000) sont bénéficiaires d'aides au logement contre 30 % des ménages métropolitains<sup>(30)</sup>. Ces aides au logement sont en majorité destinées au secteur locatif : plus de neuf bénéficiaires sur dix occupent un logement en location.

Un ménage locataire sur trois dans le secteur HLM et un sur cinq dans le secteur libre bénéficie d'une aide au logement. Cette différence s'explique par des revenus mensuels plus faibles dans le secteur HLM que dans le secteur libre. En France métropolitaine, les proportions sont nettement plus importantes : un ménage sur deux dans le secteur HLM et un sur trois dans le secteur libre bénéficie d'une aide au logement.

En moyenne, les locataires franciliens perçoivent une aide de 200 € par mois. Elle bénéficie à des ménages dont les revenus sont de l'ordre de 1 400 € par mois. Ces revenus sont inférieurs de 49 % à ceux des locataires non bénéficiaires tandis que les loyers qu'ils acquittent ne sont inférieurs que de 20 %.

Les aides au logement réduisent de 60 % le loyer mensuel des bénéficiaires dans le secteur HLM et de 39 % dans le secteur libre. En France métropolitaine, les loyers étant en moyenne moins élevés, les aides en couvrent une partie plus importante : 66 % dans le secteur HLM et 46 % dans le secteur libre.

Tableau détaillé en annexe : n° 82.

### Avertissement

Pour avoir les charges les plus comparables possibles, seules celles relatives aux immeubles collectifs ont été retenues dans cette étude. Les chiffres sur les charges sont à considérer avec prudence car ils résultent, pour une grande part, de niveaux de prestations assez différents et donc difficilement comparables. Par exemple, dans les secteurs HLM et social non-HLM, le coût du chauffage est inclus dans les charges dans 70 % des cas, alors qu'il ne l'est que dans 43 % des cas dans le secteur libre. De même, les charges peuvent comptabiliser, selon les cas, des dépenses supplémentaires liées par exemple au gardiennage des immeubles ou à l'entretien des espaces verts pour des montants plus ou moins importants.

(27) Sur les 1 795 000 logements locatifs pour lesquels les ménages déclarent acquitter des charges.

(28) Le chauffage collectif inclut le chauffage urbain ou le chauffage propre à l'immeuble.

(29) 26 % des locataires HLM s'acquittent de charges comprenant à la fois le chauffage collectif, l'eau chaude, l'ascenseur et le gardien en plus des prestations minimales (droit d'enregistrement, taxes locatives, entretien et eau froide) contre 18 % des locataires du secteur libre.

(30) Selon la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), le nombre de ménages ordinaires bénéficiant d'une des prestations logement peut être estimé à environ 735 000 au 1<sup>er</sup> décembre 2006. L'enquête logement en dénombre environ 690 000, soit une différence d'environ 6 %. Dans certains cas, l'aide est versée directement au propriétaire et le locataire peut ne pas la déclarer au moment de l'enquête.



### Ménages bénéficiaires des aides au logement selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Effectif	Part des bénéficiaires (%)
HLM	362 335	32,4
Social non-HLM	9 305	10,8
Loi de 1948	13 239	29,0
Locatif libre	215 409	22,2
Sous-location, meublés, hôtels	51 665	46,2
<b>Ensemble locatif</b>	<b>651 953</b>	<b>28,0</b>
<b>Total locataires et accédants</b>	<b>689 593</b>	<b>20,9</b>

## Le taux d'effort des locataires

“ En 2006, les locataires consacrent 20 % de leur revenu mensuel au paiement de leur loyer ”

Entre 2002 et 2006, les loyers mensuels ont augmenté de 1,5 % par an, alors que le revenu moyen des locataires n'a augmenté que de 0,9 % par an. Ainsi, le taux d'effort brut, c'est-à-dire la part du revenu moyen que le ménage consacre à son loyer hors charges locatives et aide au logement, continue de croître.

En 2006, les locataires consacrent 20 % de leur revenu mensuel moyen au paiement de leur loyer. En raison du poids du parc social plus important en Île-de-France, le taux d'effort brut y est légèrement inférieur à la moyenne nationale et à celle des grandes agglomérations.

Les taux les plus élevés s'observent dans les secteurs libre (24 % en moyenne) et de la sous-location, des meublés et hôtels (36 %). Les plus bas se situent dans les secteurs HLM (16 %) et de la loi de 1948 (18 %) suivis du secteur social non-HLM (20 %). Ces différences s'expliquent par le niveau élevé des loyers dans le secteur libre et nettement plus modéré dans les secteurs HLM et de la loi de 1948. La faiblesse des revenus des ménages logeant dans le secteur de la sous-location et des meublés génère, quant à elle, des taux d'effort importants.

Tous secteurs confondus, le taux d'effort brut moyen est plus élevé à Paris que dans le reste de la région, avec respectivement 23 % contre 19 %.

Les différentes aides au logement permettent de diminuer le taux d'effort des locataires franciliens de 2 points, de 20 % à 18 %.



“ Malgré les aides au logement, les taux d'effort restent très élevés dans le secteur libre ”

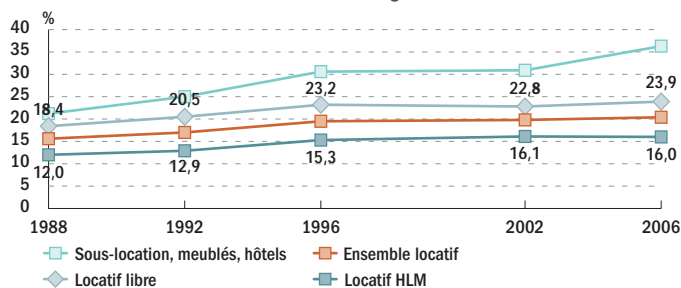
Pour les seuls bénéficiaires, les aides au logement permettent de réduire leur taux d'effort de 14 points (29,4 % à 15,5 %). Au niveau national, l'effet des aides est plus marqué. Elles diminuent les taux d'effort d'environ 4 points pour l'ensemble des locataires et d'un peu plus de 15 points pour les seuls bénéficiaires (de 28,5 % à 13,4 %).

Le taux d'effort net (une fois les aides versées) est de 9 % pour les bénéficiaires locataires en HLM, il atteint 24,5 % pour les bénéficiaires du secteur libre. Le niveau très élevé des loyers de ce secteur en est la principale raison.

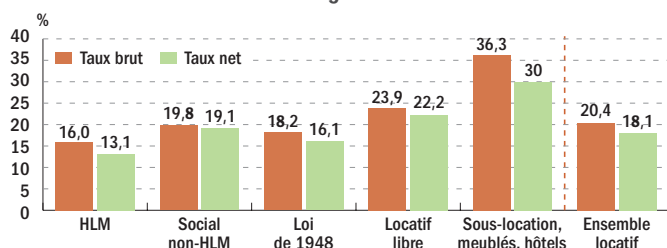
En intégrant les charges locatives, qu'elles soient faibles ou importantes, dans le calcul du taux d'effort, celui-ci augmente nettement pour les occupants du parc HLM, de 8,5 points contre 5,5 points dans le secteur libre. En quatre ans, le taux d'effort brut des locataires franciliens a augmenté d'1 point mais celui calculé charges comprises a progressé d'un peu plus de 3 points.

Tableaux détaillés en annexe : n° 83, 84 et 85.

### Évolution du taux d'effort brut des ménages selon le secteur locatif



### Taux d'effort brut et net des ménages selon le secteur locatif



## La dépense énergétique des ménages pour leur logement

“ Des dépenses  
énergétiques presque  
deux fois plus élevées  
en maison individuelle  
qu'en appartement ”

En Île-de-France, les ménages acquittent en 2006 une facture de 1 260 € par an pour leur énergie domestique<sup>(31)</sup>. Le statut d'occupation, le type de logement, sa surface, l'époque de construction, le mode de chauffage, le revenu des ménages et leurs comportements sont autant d'éléments qui font varier la dépense énergétique.

En maison individuelle, les factures énergétiques sont sensiblement plus élevées qu'en immeuble collectif (1 769 €/an contre 938). La surface du logement a en effet un rôle déterminant dans le coût énergétique. Rapporté à la taille des logements, cet écart devient négligeable : 15,9 €/m<sup>2</sup>/an en maison individuelle et 15,4 en collectif. Si l'effet de contiguïté réduit les besoins de chauffage en immeuble collectif, des comportements plus économes dans le pavillonnaire permettent de compenser ces écarts de performance thermique.

La dépense énergétique est par ailleurs plus faible pour les propriétaires (15,5 €/m<sup>2</sup>/an contre 17,4 €/m<sup>2</sup>/an pour les locataires du secteur privé<sup>(32)</sup>). En maison individuelle, les locataires dépensent 19 €/m<sup>2</sup>/an et les propriétaires occupants, maîtres d'ouvrage occasionnels, seraient incités à investir pour améliorer l'efficacité thermique de leur logement, en effectuant des travaux d'isolation ou en remplaçant leurs équipements de chauffage. En immeuble collectif, le parc ancien et les

modes de chauffage plus coûteux expliquent les faibles écarts de dépenses entre propriétaires et locataires. En Île-de-France, la moitié du parc collectif dans le secteur locatif privé a été construite avant 1949 ; de plus, 39 % des locataires en appartement sont équipés d'un chauffage individuel électrique contre 24 % des propriétaires.

Chez les locataires HLM logés en appartement, la dépense moyenne s'élève à 14,9 €/m<sup>2</sup>/an ; elle est moins élevée pour les locataires HLM équipés d'une chaudière mixte<sup>(33)</sup> (12,9 €/m<sup>2</sup>/an), plus facilement ajustable aux besoins des ménages.

La dépense énergétique diminue enfin avec l'époque de construction, les matériaux et les exigences de performance énergétique ayant évolué au cours du temps. Les ménages dépensent en moyenne 3,5 €/m<sup>2</sup>/an de plus dans une habitation construite avant 1949 que dans une habitation récente.

“ Les écarts de dépenses  
entre les modes de chauffage  
sont modérés  
par le comportement  
des ménages ”

Dans l'ensemble du parc francilien, le combustible dominant utilisé pour le chauffage des logements est le gaz de ville (46 %). Les ménages chauffés au gaz de ville acquittent les factures les plus faibles. En appartement, les dépenses de chauffage sont toutefois plus élevées quand les

ménages utilisent une chaudière collective gaz (15,5 €/m<sup>2</sup>/an) plutôt qu'une chaudière individuelle gaz (14,6 €/m<sup>2</sup>). L'incitation économique à contrôler sa consommation serait ainsi plus forte chez les ménages équipés d'un mode de chauffage individuel, d'autant plus responsabilisés par rapport à leur consommation d'énergie. À l'inverse, ce sont les ménages équipés d'une chaudière au fioul qui paient les factures les plus importantes : 17,2 €/m<sup>2</sup>/an en immeuble collectif et 22,3 dans l'individuel. 14,3 % des habitations franciliennes, construites pour la plupart avant 1975, sont chauffées au fioul.

Les dépenses de chauffage électrique et urbain, qui sont les modes de chauffage respectifs de 27,5 % et 6 % des logements (en zone dense essentiellement), sont quant à elles d'un niveau intermédiaire.

Les écarts de prix au m<sup>2</sup> entre les différentes énergies utilisées pour le chauffage sont donc finalement assez faibles. Le comportement des habitants joue en effet un rôle important dans la dépense énergétique affectée au logement et compenserait en partie les différences de performance thermique. Au-delà d'un certain montant de dépenses annuelles, les ménages auraient tendance à baisser la température de certaines pièces afin de réduire la facture. Ceci est particulièrement vrai lorsqu'ils sont équipés d'un chauffage individuel électrique, peu rentable (il faut 3 kWh de chaleur « primaire »

(31) Chauffage, eau chaude sanitaire (60 à 70 % de la dépense globale pour ces deux postes) et électricité spécifique.

(32) Les locataires du secteur privé regroupent les locataires du secteur libre et de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(33) Chauffage de base réglé collectivement, auquel s'ajoute un chauffage individuel.



pour produire 1 kWh d'électricité consommée sous forme de chaleur dans l'habitat) mais facilement ajustable. Ce mode de chauffage recueille d'ailleurs un taux d'insatisfaction important parmi les ménages : chez les locataires, 41,6 % se déclarent non satisfaits du rapport qualité-prix du chauffage individuel électrique. Et en Île-de-France, sur les 126 000 ménages ayant eu froid après avoir limité le chauffage en raison de son coût, plus de la moitié est équipée d'un chauffage individuel électrique.

**“ Dans le parc construit avant 1949, le gaz et l'électricité sont les deux principales énergies de chauffage ”**

En Île-de-France, le parc ancien (construit avant 1949) représente 33 % des logements. 46 % de ces logements sont chauffés au gaz et les occupants acquittent en moyenne une facture de 15,5 €/m<sup>2</sup>/an. Cette dépense correspond à la dépense francilienne moyenne pour ce type de chauffage. L'électricité est utilisée dans 34 % de ces logements. Or, dans ce parc ancien, se chauffer à l'électricité coûte plus cher que dans le parc plus récent : 17 €/m<sup>2</sup>/an.

À Paris, ce parc est plus développé : il représente 61 % des logements. Se chauffer à l'électricité (41 % du parc parisien ancien) y coûte encore plus cher : 18 €/m<sup>2</sup>/an.

Si le fioul n'est le combustible utilisé que dans 10 % des logements anciens, il est nettement plus important (21,5 %) dans l'habitat individuel situé en Grande couronne. C'est le cas en particulier de la Seine-et-Marne, caractérisée par une forte présence de l'habitat rural. Les ménages habitant dans du pavillonnaire construit avant 1949 et chauffés au fioul ont des dépenses énergétiques particulièrement élevées (24 €/m<sup>2</sup>/an).

### Dépenses énergétiques des ménages selon le type d'habitat, le mode de chauffage et le type d'énergie utilisée (a)

Statut d'occupation	Propriétaires	Locataires du parc privé (b)	Locataires HLM	Total (c)	Effectif	% colonne
<b>Appartement chauffé par :</b>						
Mode de chauffage et type d'énergie						
- chaudière collective gaz de ville (€/ m <sup>2</sup> /an)	15,8	15,6	15,3	15,5	926 642	18,9
- chaudière collective fioul	19,1	18,9	15,1	17,2	490 892	10,0
- chaudière collective (gaz citerne, bois, charbon)	14,4	20,5	13,5	14,0	247 210	5,1
- chaudière individuelle gaz	14,1	15,6	14,6	14,6	538 731	11,0
- chauffage individuel électrique	14,4	17,4	15,3	15,9	835 777	17,1
- chauffage urbain	16,8	16,3	14,7	15,5	289 956	5,9
<b>Total</b>	<b>15,0</b>	<b>17,1</b>	<b>14,8</b>	<b>15,4</b>	<b>3 498 195 (d)</b>	<b>71,5</b>
<b>Maison individuelle chauffée par :</b>						
- chaudière individuelle gaz (€/ m <sup>2</sup> /an)	14,7	17,1	17,0	14,9	764 347	15,6
- chaudière individuelle fioul	22,1	28,7	ns	22,3	191 628	3,9
- chauffage individuel électrique	14,6	17,9	14,3	14,9	361 594	7,4
<b>Total</b>	<b>15,7</b>	<b>19,0</b>	<b>16,0</b>	<b>15,9</b>	<b>1 392 669 (d)</b>	<b>28,5</b>
<b>Région 2006</b>	<b>15,5</b>	<b>17,4</b>	<b>14,9</b>	<b>15,7</b>	<b>4 890 864 (d)</b>	<b>100,0</b>

ns : non significatif

(a) Les dépenses énergétiques comprennent le chauffage et l'électricité spécifique, elles ne comprennent pas toujours le coût de l'eau chaude (en particulier pour ceux qui ont un chauffage collectif). Les moyennes ont été calculées à partir des 3 574 000 logements pour lesquels la dépense chauffage est renseignée, soit 73 % des 4 891 000 résidences principales franciliennes.

(b) Locatif libre, sous-location, meublés et hôtels.

(c) Y compris les autres statuts (logés gratuitement, loi de 1948 et social non-HLM).

(d) Y compris les modes de chauffage et les types d'énergie très minoritaires, cf. tableaux annexes.

Les dépenses énergétiques annuelles du parc construit avant 1949 atteignent en moyenne 16,6 €/m<sup>2</sup>/an.

**“ Dans le parc construit entre 1949 et 1974, le gaz de ville est majoritaire et l'électricité peu choisie ”**

Le parc relevant de la période 1949-1974 se caractérise par une part importante de logements collectifs et sociaux chauffés au gaz de ville (54 %), pour lesquels les dépenses énergétiques s'élèvent à 15,4 €/m<sup>2</sup>/an.

La part du fioul augmente : 23 % des logements sont concernés. Dans le parc locatif privé de la Petite couronne, il est le combustible de chauffage de 40 % des logements. En moyenne, le parc chauffé au fioul affiche des dépenses de 20,2 €/m<sup>2</sup>/an.

Dans le parc datant de cette période, l'électricité n'a été choisie que pour 6 % des logements. L'Île-de-France est l'une des principales régions productrices de chauffage urbain, qui permet d'alimenter près de 30 000 logements (soit 6 % du parc, contre 2 % pour la France entière), dont plus de la moitié ont été construits entre 1949 et 1974. Ces logements collectifs sont, pour

la plupart, situés en zone dense : ils représentent 10 % du parc parisien. Au nombre de 120, les réseaux de chaleur franciliens utilisent la combustion des déchets, le fioul lourd, le gaz et la géothermie.

Les dépenses énergétiques annuelles du parc construit entre 1949 et 1974 s'élèvent, comme dans le parc ancien, à 16,6 €/m<sup>2</sup>/an.

**“ Consécutive au choc pétrolier, la période 1975-1989 est marquée par le recul du gaz au profit de l'électricité ”**

Entre 1975 et 1989, on assiste à de fortes hausses du prix du gaz, alors indexé sur les cours du pétrole brut. 39,5 % des logements construits durant cette période sont équipés d'un chauffage électrique, le gaz n'est plus présent que dans 35 % des logements et le fioul, devenu moins attractif, se raréfie (8 % des logements).

L'habitat individuel est le plus fortement concerné par l'essor de l'électricité. Cette énergie est choisie pour le chauffage de la moitié des maisons construites en Grande couronne durant cette période. C'est l'époque du

pavillonnaire « bon marché » pour lequel, en dehors de l'augmentation plus sensible des prix du gaz et du fioul, le choix du chauffage électrique a été fait lors de la construction car moins coûteux pour le bâtisseur, même si la facture énergétique est parfois plus conséquente pour l'utilisateur.

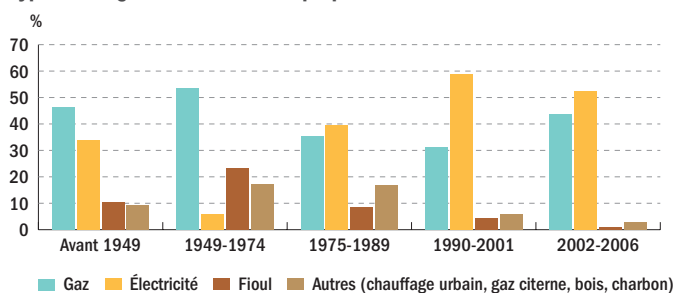
On observe une baisse des dépenses énergétiques par rapport aux deux périodes précédentes (14,7 €/m<sup>2</sup>/an contre 16,6). Elle peut s'expliquer par l'adoption en 1975 de la première réglementation thermique apparue après la crise pétrolière de 1973 pour réduire les consommations d'énergie dans le secteur résidentiel.

“ Le recul du gaz se poursuit entre 1990 et 2001, il est l'énergie de chauffage de moins d'un logement sur trois ”

L'électricité est plus volontiers choisie comme énergie de chauffage entre 1990 et 2001. Avec 59 % des logements équipés d'un chauffage électrique, sa part augmente fortement. Contrairement à la période précédente, ce mode de chauffage concerne davantage le collectif (63 % des appartements) que l'individuel (47,5 % des maisons).

Le gaz poursuit son recul. 31 % des logements en sont équipés ; seul le parc HLM se distingue, avec 53 % des logements de cette période chauffés au gaz.

Type d'énergie utilisée selon l'époque de construction



La part du fioul continue à baisser, 4 % des logements utilisent ce combustible pour le chauffage et seulement 3 % des maisons individuelles ; dans la construction collective HLM, le fioul reste présent dans 10,5 % des cas.

Dans les logements construits entre 1990 et 2001, les ménages dépensent 13,3 €/m<sup>2</sup>/an pour l'énergie. Les factures sont moins élevées qu'au cours des périodes précédentes.

“ Entre 2002 et 2006, le gaz semble retrouver un certain attrait ”

Le gaz est le combustible de chauffage de 44 % des logements du parc récent, plus volontiers choisi dans l'individuel (59 % des maisons) que dans le collectif (35 % des appartements). On observe une nette différence entre le parc collectif du secteur HLM chauffé au gaz dans 80 % des cas et celui du secteur locatif privé qui ne l'est que dans 20 % des cas.

Pour l'électricité, qui concerne 53 % des logements de cette période, le phénomène est inverse

avec 60 % des appartements et 40 % des maisons individuelles concernés. C'est dans les logements collectifs du secteur locatif privé que ce choix est le plus prononcé puisque 75 % des appartements du locatif privé sont chauffés à l'électricité.

Le fioul, dont le prix augmente jusqu'à atteindre 1 € le litre en 2008, devient quasiment absent de la construction neuve (moins de 1 % des logements).

Pour les logements construits entre 2002 et 2006, les dépenses énergétiques sont les plus faibles. Elles s'élèvent à 12,6 €/m<sup>2</sup>/an.

Les dépenses énergétiques au m<sup>2</sup> diminuent avec les époques de construction, traduisant une plus grande efficacité thermique des bâtiments. Mais l'augmentation de la surface des logements (notamment avec le développement de la maison individuelle) limite les effets de cette diminution ; la facture des ménages passe ainsi de 1 228 € dans le parc ancien à 1 114 € dans le parc récent.

Tableau détaillé en annexe : n° 86.

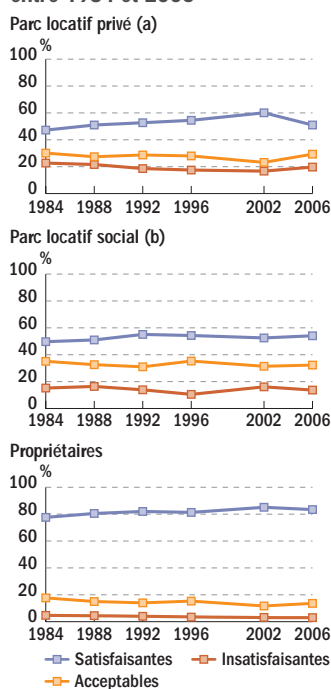


# L'opinion des ménages en matière de logement

## La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement

“ Le niveau de satisfaction est stable depuis quinze ans ”

### Niveau de satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement entre 1984 et 2006



(a) Logements du parc libre, de la loi de 1948 ainsi que ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(b) Logements du parc HLM et du social non HLM.

En 2006, les ménages se déclarent plus souvent satisfaits<sup>(1)</sup> de leur logement qu'en 1984. La proportion de propriétaires satisfaits<sup>(2)</sup> est ainsi passée de 78 % en 1984 à 83 % en 2006, tandis que se réduisait dans le même temps la part des ménages considérant leur situation comme seulement acceptable (18 % en 1984 contre 14 % en 2006). Dans le secteur locatif, le niveau de satisfaction a progressé, passant de 48 % en 1984 à 53 % en 2006, au détriment cette fois-ci des insatisfaits (20 % en 1984, 17 % en 2006). Cependant, depuis l'enquête de 1992, le niveau de la satisfaction est stable aussi bien chez les ménages propriétaires que



locataires, oscillant entre 82 % et 85 % pour les premiers, 53 % et 55 % pour les seconds. Dans le parc locatif privé, le niveau de satisfaction a quant à lui baissé entre 2002 et 2006 malgré l'amélioration due à la disparition du parc « social de fait »<sup>(3)</sup>. Le niveau de satisfaction des ménages locataires reste inférieur à celui des propriétaires, plus avancés dans leur parcours résidentiel<sup>(4)</sup>, et qui ont donc plus souvent le sentiment d'occuper un logement conforme à leurs désirs et à leurs besoins.

Le niveau de satisfaction dépend aussi des caractéristiques propres du logement (taille, confort, coût...) ainsi que de paramètres extérieurs comme le quartier (niveau d'équipements, présence d'espaces verts, école...), l'immeuble (vétusté, problème de voisinage...) et la situation géographique par rapport au réseau familial ou amical, ou au lieu d'emploi.

(1) Lors de l'enquête, il est demandé aux ménages d'exprimer leur opinion sur leurs conditions de logement par la question : « Estimez vous que vos conditions actuelles de logement sont : très satisfaisantes, satisfaisantes, acceptables, insuffisantes, très insuffisantes ».

(2) Par convention, on regroupe sous l'appellation ménages satisfaits les ménages qui jugent leurs conditions de logement très satisfaisantes et satisfaisantes, et sous l'appellation ménages insatisfaits les ménages qui trouvent ces mêmes conditions de logement très insatisfaisantes et insatisfaisantes.

(3) Cf glossaire. En 1984, ce parc concentrait plus d'un quart des locataires mécontents, contre moins de 10 % en 2006 (soit respectivement 117 000 ménages en 1984 et 36 000 en 2006).

(4) Tout au long de leur existence, de nombreux ménages sont amenés à changer de logement pour des motifs divers : familiaux (agrandissement de la famille, décohabitation, séparation, décès...), financiers (hausses ou diminutions des ressources suite à une perte d'emploi ou un passage à la retraite), professionnels (habiter plus près de son lieu de travail ou venir d'une autre région pour travailler ou étudier), pour rechercher un meilleur environnement ou encore se constituer un patrimoine. Mis bout à bout, ils constituent ce que l'on appelle le parcours résidentiel.

### Évolution de l'opinion des ménages entre 1984 et 2006 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Opinion sur le logement (%)	Enquêtes			
		1984 (a)	1992	2002	2006
Propriétaires	Satisfaisante et très satisfaisante	77,6	82,0	85,1	83,4
	Acceptable	17,7	14,0	11,7	13,6
	Insuffisante et très insuffisante	4,7	4,0	3,2	3,0
Locataires	Satisfaisante et très satisfaisante	49,2	54,6	56,5	52,6
	Acceptable	32,1	29,6	27,6	30,8
	Insuffisante et très insuffisante	18,6	15,8	15,9	16,6

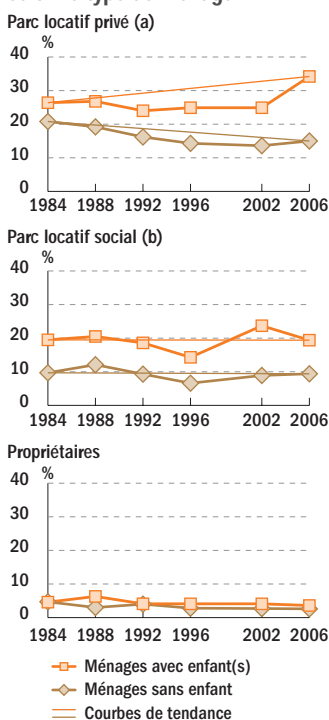
(a) En 1984, tous les ménages n'ont pas répondu à la question sur l'appréciation des conditions actuelles de logement. Les effectifs affichés sont cependant peu différents des effectifs totaux : les non-réponses concernent moins de 1 % de ménages.

## Le niveau de satisfaction des ménages et les caractéristiques du logement

“ Le niveau d'insatisfaction régresse depuis vingt ans mais reste plus marqué chez les ménages locataires avec enfant(s) ”



### Part des locataires et des propriétaires insatisfaits à l'égard de leurs conditions de logement, selon le type de ménage



(a) Logements du parc libre, de la loi de 1948 ainsi que ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(b) Logements du parc HLM et du social non HLM.

Au cours de la période 1984-2006, la part des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement a globalement diminué, passant de 20 % à 17 % chez les locataires<sup>(5)</sup>, et de 4,7 % à 3,0 % chez les propriétaires. Toutefois, la part des ménages insatisfaits parmi les locataires avec enfant(s)<sup>(6)</sup>, déjà importante, a encore augmenté, passant de 23 % en 1984 à 25 % en 2006. C'est dans le parc locatif privé que ces ménages sont les moins satisfaits, avec une hausse notable en 2006 (34 % contre 22 % à 24 % entre 1984 et 2002). Dans le parc social, leur part est restée stable (19,5 % en 1984 et en 2006), comme chez les propriétaires (4,6 % en 1984 et 3,6 % en 2006).

“ Dans le parc locatif privé, trois ménages insatisfaits sur quatre sont en situation de surpeuplement ”

En 2006, les trois quarts des ménages mécontents<sup>(7)</sup> vivant dans le parc privé (soit 168 000) connaissent une situation de surpeuplement<sup>(8)</sup>. Parmi les ménages insatisfaits avec enfant(s), près de la moitié (soit 30 000) sont même en situation de surpeuplement accentué, c'est-à-dire qu'il leur manque au moins deux pièces pour que la taille de leur logement soit adaptée à celle de leur ménage.

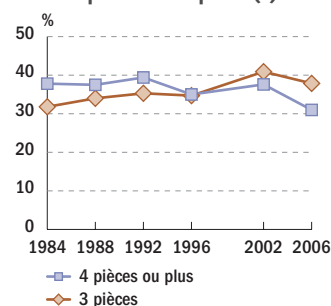
Le manque d'espace est donc un facteur essentiel de l'insatisfaction des ménages du parc locatif

privé. La proportion des ménages vivant en surpeuplement a d'ailleurs progressé entre 1984 et 2006, passant de 38 % à 42 %. Le surpeuplement concerne en 2006 près de 475 000 ménages, soit près de la moitié des ménages dans ce secteur.

La progression du surpeuplement dans ce parc résulte en grande partie du renchérissement important des loyers observé depuis vingt-cinq ans, qui dissuade beaucoup de ménages de s'installer dans des logements de plus grande taille. Entre 1984 et 2006, les loyers du secteur libre ont augmenté de 139 %, soit une progression beaucoup plus rapide que celle des ressources des occupants de ce parc : + 52 %. Le coût élevé du logement dès que le nombre de pièces augmente est peut-être à l'origine de la hausse de la part des studios, passée de 26 % du parc en 1984 à 32 % en 2006<sup>(9)</sup>, mais aussi de la diminution sensible du nombre de grands logements (- 100 000 logements de 4 pièces ou plus

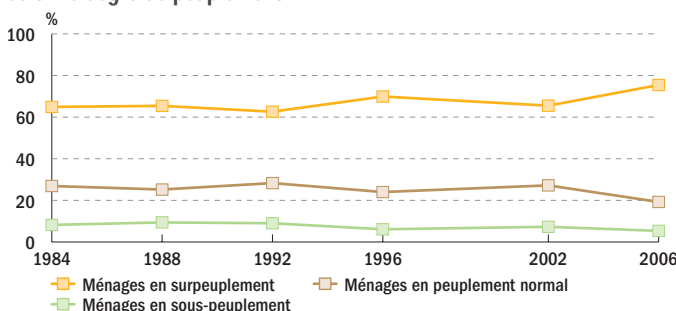
entre 1984 et 2006)<sup>(10)</sup>. Ces grands logements locatifs ont pu en effet être soit vendus et achetés par des propriétaires occupants, soit scindés en plusieurs petits logements pour s'adapter à la capacité financière des ménages ou pour avoir un meilleur retour sur investissement (les prix au m<sup>2</sup> des petits logements sont plus élevés que ceux des grands). Ainsi, en 1984, 32 % des ménages avec enfant(s) occupaient un logement de 3 pièces

### Part des ménages avec enfant(s) installés dans les logements de 3 pièces ou 4 pièces ou plus dans le parc locatif privé (a)



(a) Logements du parc libre, de la loi de 1948 ainsi que ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels.

### Part des ménages insatisfaits dans le parc locatif privé (a) selon le degré de peuplement



(a) Logements du parc libre, de la loi de 1948 ainsi que ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(5) Dans le parc locatif privé, la part des ménages insatisfaits est passée de 23 % en 1984 à 20 % en 2006, et dans le parc social, de 15 % à 14 %.

(6) C'est-à-dire les couples et les familles monoparentales.

(7) Ce terme est équivalent au terme insatisfait.

(8) Cf. glossaire.

(9) Soit 338 649 studios en 1984 et 358 364 en 2006.

(10) Soit 248 778 logements de 4 pièces ou plus en 1984 et 148 840 en 2006.

et 38 % un logement de 4 pièces ou plus. En 2006, ces proportions sont respectivement de 38 % et 31 %.

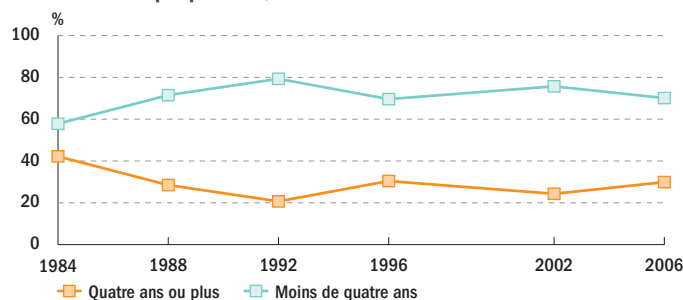
L'essentiel de la progression du surpeuplement dans le parc locatif privé est cependant dû à la part croissante des studios, surpeuplés le plus souvent<sup>(11)</sup>. Ces derniers concentrent en effet 76 % des situations de surpeuplement. Le manque d'espace est cité d'ailleurs par près de deux ménages locataires du secteur libre sur trois (64 %) qui souhaitent changer de logement (cf. encadré sur le questionnaire supplémentaire de l'enquête de 2006).

**“ Dans le parc locatif social, le besoin d'espace est un peu moins prégnant ”**

Dans ce parc, la moitié des ménages insatisfaits (soit 84 000) est en situation de surpeuplement, notamment les familles (55 000). Parmi ces dernières, 22,5 % vivent en surpeuplement accentué. La proportion des ménages en surpeuplement est restée stable dans le temps : 22 % en 1984 (200 000 ménages) et en 2006 (263 000 ménages)<sup>(12)</sup>.

Si la part du surpeuplement ne progresse pas globalement dans le parc social, celui-ci est source d'insatisfaction croissante pour certains ménages, notamment ceux qui occupent leur logement depuis quelques années, et qui ont de plus en plus de difficultés à bénéficier d'un logement plus grand, suite à la naissance d'un ou plusieurs enfants.

### Part des ménages du parc locatif social (a) insatisfaits avec enfant(s) et vivant en surpeuplement, selon la date d'installation



(a) Logements du parc HLM et du social non-HLM.

L'analyse des raisons pour lesquelles les locataires du parc social souhaitent changer de logement confirme un besoin d'espace moins prononcé que dans le parc libre (55 % contre 64 %). Ce besoin reste cependant prépondérant, loin devant les autres motifs liés aux caractéristiques des logements.

**“ Le niveau de satisfaction des locataires dépend également du manque de confort du logement et de son coût ”**

Le niveau de satisfaction des locataires est lié, dans une moindre mesure, au manque de confort du logement au sens large<sup>(13)</sup> et à son coût. Ainsi, un ménage souhaitant déménager sur quatre avance le mauvais état général de son logement et près d'un sur six son coût. Dans le secteur libre, ces raisons sont plus prégnantes : 27 % font référence au mauvais état général du logement<sup>(14)</sup> et 18 % au coût trop élevé, contre respectivement 13 % et 6 % dans le parc social.

Les 120 000 ménages qui estiment leur dépense logement trop élevée vivent dans 80 % des cas dans le parc privé. Ils font partie des ménages les plus modestes et supportent un taux d'effort brut élevé (32,3 %, soit 12 points de plus que l'ensemble des locataires). Même si 46 % d'entre eux perçoivent une aide au logement, leur reste à vivre<sup>(15)</sup> est inférieur de près d'un tiers à celui de l'ensemble des locataires (1 326 €/mois contre 1 945 €).

**“ L'insatisfaction liée au manque d'espace est la plus faible dans le parc occupé en propriété ”**

L'insatisfaction des propriétaires est très faible (3 %). De plus, le besoin d'espace est nettement moins marqué dans ce parc que dans le parc locatif. Seuls 39 % des ménages insatisfaits (soit 28 000, dont 17 000 familles) sont en situation de surpeuplement. Celui-ci diminue d'ailleurs légèrement : 9 % en 1984 et 6 % en 2006.

(11) Cf. glossaire.

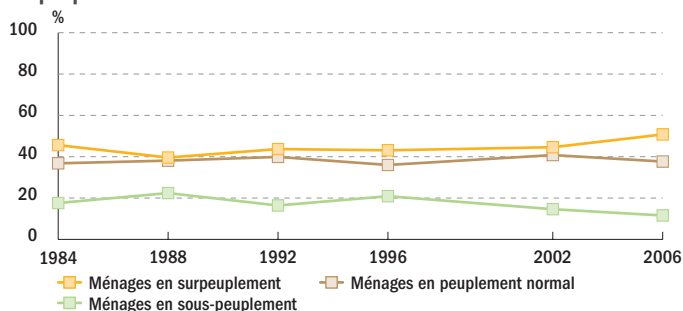
(12) Pour l'ensemble des ménages locataires, les taux de sur-occupation sont de 31,4 % en 1984 et 31,6 % en 2006.

(13) L'inconfort au sens large regroupe les motifs concernant le mauvais état général du logement (vétusté, insalubrité, problèmes d'isolation, de chauffage, de bruit, d'odeurs, absence de cuisine et/ou de salle de bain), ainsi que son mauvais agencement ou son inadaptation (étage élevé sans ascenseur par exemple).

(14) Ces situations se confondent d'ailleurs très souvent avec les situations de surpeuplement : ainsi, dans le parc locatif libre, 94 % des ménages qui habitent un logement sans confort (n'ayant pas les deux équipements sanitaires : W. C. intérieurs et salle de bain) sont également en situation de surpeuplement.

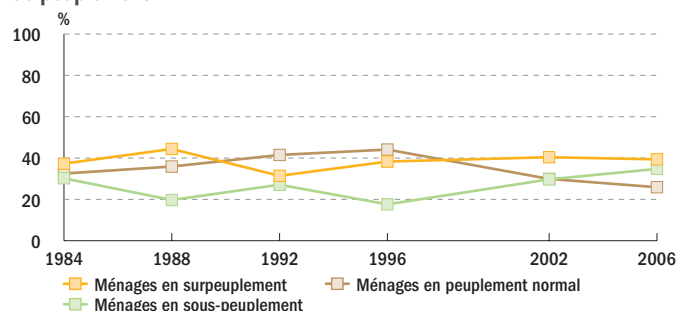
(15) Le reste à vivre est la différence entre le revenu et la charge financière nette (loyer une fois déduites les aides au logement).

### Part des ménages insatisfaits du parc locatif social (a) selon le degré de peuplement



(a) Logements du parc HLM et du social non-HLM.

### Part des ménages propriétaires insatisfaits selon le degré de peuplement



### Le questionnaire supplémentaire de l'enquête logement de 2006

Lors de l'enquête de 2006, l'observatoire du logement social en Île-de-France a élaboré un questionnaire supplémentaire destiné aux seuls ménages locataires. Ce questionnaire comprend onze questions, dont quatre ouvertes, afin de cerner au mieux la diversité des réponses données. Il est composé de deux parties : la première relative aux évolutions du quartier et/ou de l'immeuble constatées au cours des cinq dernières années, et ce indépendamment du logement ; la seconde concerne le logement proprement dit (le souhait d'en changer – et si oui, les motifs avancés –, les démarches accomplies et leur historique), et ce indépendamment des réponses fournies sur le quartier et/ou l'environnement. Lors du passage de ce questionnaire supplémentaire, les ménages locataires qui ont répondu positivement à la question sur le désir de changer de logement, ont eu la possibilité, par le biais d'une question ouverte où les réponses multiples étaient autorisées et hiérarchisées, d'indiquer la ou les raisons (cinq réponses maximum) à l'origine de leur volonté de changement.

#### Des effectifs légèrement différents

L'appariement des questionnaires supplémentaires à ceux de l'ENL, ainsi que des recodifications *ex-post* du statut d'occupation ont permis *in fine* de retenir 4 444 questionnaires supplémentaires, représentant 2 038 056 ménages, soit 87,4 % des 2 332 514 ménages locataires recensés par l'ENL 2006. Pour autant la structure mesurée du parc reste proche dans les deux ensembles : selon le questionnaire supplémentaire, le parc social (HLM et social non-HLM) représente 50,1 % du parc locatif contre 51,7 % selon l'ENL et le parc privé (locatif libre, sous-location, meublés, hôtels et loi de 1948) 49,9 % contre 48,3 %. Dans l'analyse du souhait de changer de logement, la primauté du questionnaire supplémentaire sur celui de l'enquête logement a été retenue (cette question existe en effet dans les deux ensembles) : on considère que les réponses fournies aux questions ouvertes du questionnaire supplémentaire sont moins sujettes à erreur, tant de la part de l'interviewé que de l'enquêteur, tout en étant plus complètes (elles fournissent des informations nouvelles sur les motifs avancés par les ménages à l'origine du changement de logement). En définitive, l'analyse porte sur 981 456 ménages locataires qui souhaitent déménager au lieu de 1 052 922 selon l'ENL (soit un écart de 6,8 %).

(16) Parallèlement à la question sur le niveau de satisfaction vis-à-vis des conditions de logement, les ménages sont interrogés depuis 1996 sur leur quartier : « vous plaisez-vous dans votre quartier ? »

(17) Soit un effectif de 246 000 ménages en 1996 et 224 000 en 2006.

(18) Les raisons liées au « quartier » ou à « l'environnement du logement » sont avancées comme étant à l'origine du désir de changement de logement par 42 % des occupants du parc social lorsque l'immeu-

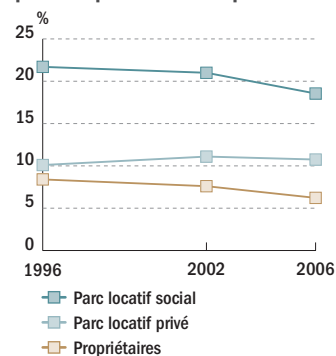
ble est situé dans une Zus et 21 % lorsqu'il n'en fait pas partie.

(19) Circulaire État-bailleurs sociaux de juin 1999 définissant les démarches d'amélioration de la gestion urbaine de proximité : contrats de ville élaborés entre 2000 et 2006 mettant en place des dispositifs relatifs au médiateur, au correspondant de nuit, aux fonds de participation des habitants, à l'amélioration de la qualité des services, etc. ; loi du 1<sup>er</sup> août 2003 encadrant les projets de rénovation urbaine...

## Le niveau de satisfaction des ménages et l'environnement du logement<sup>(16)</sup>

« Davantage de ménages insatisfaits de leur quartier dans le parc locatif social que dans les parcs locatif libre et occupé en propriété »

Proportion des ménages ne se plaisant pas dans leur quartier



La proportion de ménages mécontents de leur quartier est trois fois plus importante dans le parc social que dans le parc occupé en propriété (19 %, soit 224 000 ménages contre 6 %, soit 147 000 ménages) et deux fois plus que dans le parc locatif privé (11 %, soit 121 000). Toutefois, les ménages sont moins souvent insatisfaits de leur quartier en 2006 qu'en 1996 à la fois dans le parc social (22 % en 1996 contre 19 % en 2006<sup>(17)</sup>), et dans le parc occupé en propriété (8 % en 1996 contre 6 % en 2006). Dans le parc locatif privé, la part de ménages mécontents est stable autour de 10 % depuis dix ans (respectivement 10,1 % en 1996 et 10,8 % en 2006).

Le mécontentement vis-à-vis de son quartier est aussi une des principales raisons du souhait de déménager. Ainsi, 22 % des ménages locataires citent le quartier ou l'environnement du logement comme cause de leur désir de changement. Dans le parc locatif social, ce taux s'élève à 27 %, ce qui en fait le deuxième motif le plus cité par les ménages après le besoin d'espace, notamment lorsque l'immeuble est situé dans une zone urbaine sensible (Zus)<sup>(18)</sup>. Dans le parc libre, ce taux est plus faible (18 %). Il est équivalent à la proportion des ménages qui trouvent leur logement trop cher.

L'écart de satisfaction entre le parc locatif social et le parc locatif privé s'explique par le cumul

d'une localisation moins centrale (moins proche des transports en commun – train, RER, métro – des services et des commerces...) et d'un ressenti moins favorable (déprédations, sentiment d'insécurité, mauvaise image) qui prévaut souvent dans les quartiers d'habitat social. Cet écart se réduit toutefois depuis dix ans.

L'amélioration de la satisfaction à l'égard du quartier dans le parc social est en partie due aux politiques de valorisation des espaces extérieurs et publics (améliorations des abords : entrées, espaces verts ; meilleures dessertes en transports collectifs : tramway, bus ; voiries mieux entretenues, moins larges, création de rues piétonnes, amélioration de la signalétique...) et de création d'équipements publics (maisons de quartier, garderies, aires de jeux) à l'œuvre depuis une dizaine d'années, notamment depuis le début des années 2000<sup>(19)</sup>.





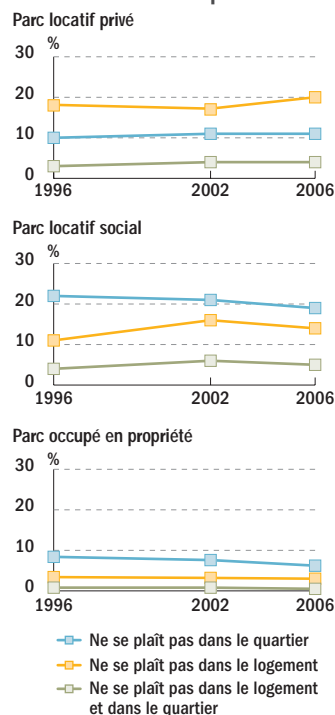
« Peu de ménages sont mécontents à la fois de leurs conditions de logement et de leur quartier »

Seul un petit nombre de locataires est à la fois mécontent de son logement et de son quartier (4,6 % en 2006, soit 108 000 ménages et 3,5 % en 1996, soit 79 000 ménages). Dans le parc occupé en propriété, ces ménages sont très peu nombreux (12 000, soit 0,5 % des ménages).

Le profil des ménages locataires insatisfaits de leur logement et de leur quartier montre qu'ils sont moins avancés dans leur parcours résidentiel que les ménages satisfaits<sup>(20)</sup>.

Dans le parc social, ces ménages sont plus « jeunes » (43 ans contre 52 ans pour les ménages satisfaits), plus modestes (avec des revenus de 1 983 €/mois contre 2 345 €/mois pour les ménages satisfaits) et connaissent fréquemment des situations de surpeuplement (46 % contre 14 % pour les ménages satisfaits). Leur installation dans le logement est aussi moins ancienne (8,6 ans) que celle des ménages satisfaits (14,1 ans). Elle est par ailleurs plus fréquemment réalisée dans le parc ancien (91 % contre 73 % pour

### Ménages ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement selon le statut d'occupation



les ménages satisfaits). Le désir de changer de logement est plus important parmi ces ménages insatisfaits (86 % contre 21 % pour les ménages satisfaits), et près de la moitié (49 %) d'entre eux ont déposé une demande en bonne et due forme pour un autre logement social.

Dans le parc locatif privé, les revenus des ménages locataires insatisfaits sont plus faibles que

ceux des ménages satisfaits (2 458 €/mois contre 2 887 €/mois). Ils vivent plus souvent en situation de surpeuplement (70 % d'entre eux contre 27 % des ménages satisfaits). La quasi-totalité exprime le désir de changer de logement et 42 % d'entre eux ont également déposé une demande de logement social.

Les logements les moins attractifs ou situés dans les quartiers les moins attractifs sont plus souvent libérés que les autres, soit parce qu'ils sont écartés d'emblée par les ménages aisés, soit parce qu'ils sont délaissés après quelques années d'occupation par les ménages modestes ayant trouvé une meilleure situation. Les nouveaux arrivants, souvent en début de parcours résidentiel et aux revenus faibles, s'y installent donc faute de choix. Puis, avec le temps<sup>(21)</sup> et de meilleurs revenus, ils les laissent à leur tour pour des logements et des quartiers qui les satisfont davantage.

(20) Ici, cette notion englobe les ménages satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier.

(21) Temps pour bénéficier par exemple d'un logement social via le 1 % logement, les contingents communaux ou préfectoraux, suite à une inscription comme demandeur de logement social.

### Profil des ménages locataires insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier

	Parc locatif social			Parc locatif privé			Ensemble des ménages franciliens
	Insatisfaits des conditions de logement et du quartier (a)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (b)	Écart (a) - (b)	Insatisfaits des conditions de logement et du quartier (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (d)	Écart (c) - (d)	
Effectif	62 035	580 759	/	46 107	542 323	/	4 890 865
Âge de la personne de référence	43,2	51,7	- 8,5 ans	42,7	41,7	+ 1,0 an	50,1
Durée d'occupation	8,6	14,1	- 5,6 ans	5,2	7,4	- 2,3 ans	13,2
Revenu mensuel (€)	1 983	2 345	- 362 €	2 458	2 887	- 429 €	3 131
Taux d'effort brut (%)	16,1	17,1	- 1,0 point	24,1	24,1	+ 0,0 pt	/
Taux d'effort net (%)	10,9	15,3	- 4,4 points	21,0	23,0	- 2,0 pts	/
% de bénéficiaires des aides au logement	51,2	23,0	+ 28,3 points	34,2	18,4	+ 15,8 pts	14,1
% de cadres	7,9	13,1	- 5,3 points	16,9	34,2	- 17,3 pts	23,5
% de professions intermédiaires	11,8	18,3	- 6,5 points	21,7	17,1	+ 4,6 pts	16,6
% d'employés	35,3	24,3	+ 11,0 points	21,8	17,1	+ 4,6 pts	16,8
% d'ouvriers	32,3	10,8	+ 21,5 points	15,7	8,9	+ 6,7 pts	10,4
% de demandeurs de logts sociaux	49,2	6,5	+ 42,7 points	41,8	4,0	+ 37,7 pts	6,7
% de logements surpeuplés	45,5	14,3	+ 31,3 points	69,5	26,6	+ 42,9 pts	19,3
% désirent changer de logement	85,9	21,0	+ 65,0 points	100,0	30,5	+ 69,5 pts	31,1
% de familles monoparentales	15,9	10,1	+ 5,8 points	12,2	3,9	+ 8,3 pts	6,7
% de couples	49,5	44,1	+ 5,4 points	43,0	38,4	+ 4,6 points	52,8

## Le niveau de satisfaction des ménages et le parcours résidentiel

« Près d'un ménage francilien sur trois souhaite changer de logement. Un quart d'entre eux seulement est insatisfait de ses conditions de logement »

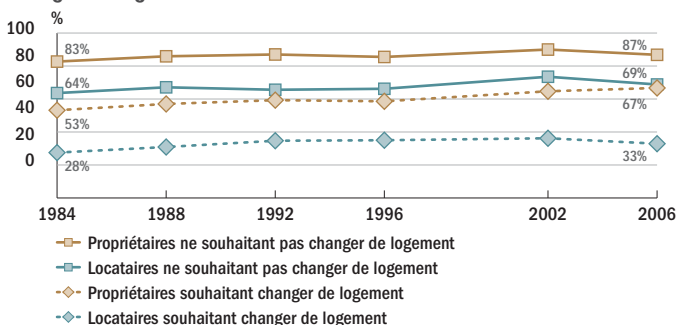
Le désir de changer de logement est exprimé depuis vingt ans par un ménage francilien sur trois. Si la proportion ne change pas, en revanche le nombre de ménages souhaitant déménager progresse de 224 000 sur la période, passant de 1 295 000 en 1984 à 1 519 000 en 2006. La proportion en Île-de-France est sensiblement plus élevée qu'elle ne l'est à l'échelle de la France métropolitaine (23 %).



« Un niveau de satisfaction qui reflète en partie le parcours résidentiel des ménages »

Le désir de déménager traduit la volonté d'adapter le logement à des besoins qui évoluent dans le temps. Les changements de logement, qui, mis bout à bout, consti-

### Part des ménages satisfaits selon le statut d'occupation et le souhait de changer de logement



Leçon : en 1984, parmi les propriétaires ne souhaitant pas déménager, 83 % se déclarent satisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion n'est que de 28 % pour les ménages locataires souhaitant changer de logement.

C'est dans le parc locatif libre que le désir de déménager est le plus présent et a le plus augmenté durant la période. Il concerne ainsi 51 % des ménages contre 39 % dans le parc social et a augmenté de 5,1 points en vingt ans contre 2 points dans le parc social. Dans le parc occupé en propriété, ce souhait ne concerne qu'environ 17 % des ménages, et ce chiffre est stable depuis 1984.

S'il est logique que 81 % des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement désirent en changer, on observe également qu'une petite moitié (45 %) des ménages les considérant comme « acceptables » et 20 % des ménages satisfaits souhaitent eux aussi déménager. Les ménages insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement ne représentent ainsi qu'un quart de ceux qui souhaitent changer de logement.

### Proportion des ménages souhaitant déménager selon l'opinion sur le logement et le statut d'occupation

Opinion sur les conditions de logement	Très satisfaisantes	Satisfaisantes	Ensemble satisfaisantes	Acceptables	Insuffisantes	Très insuffisantes	Ensemble insuffisantes	Ensemble	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	Effectif
<b>Statut d'occupation</b>									
Propriétaires non accédants	6,6	13,5	10,4	21,9	51,9	5,2	49,1	13,1	184 000
Propriétaires accédants	9,9	23,6	18,0	40,6	65,7	6,6	61,8	22,4	216 000
<b>Ensemble propriétaires</b>	7,9	17,7	13,5	29,2	58,0	5,9	54,7	16,9	399 000
HLM	17,5	26,3	24,6	46,5	77,1	96,6	81,1	39,6	443 000
Social non HLM	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	36,5	31 000
Loi de 1948	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	15 000
Locatif libre	22,0	35,4	32,4	61,2	89,6	86,5	88,6	51,3	498 000
Sous-location, meublés et hôtels	24,1	37,9	35,8	59,4	89,3	100	92,8	58,6	66 000
<b>Ensemble locataires</b>	19,5	30,7	28,3	52,3	83,2	90,9	85,2	45,1	1 053 000
Logés gratuitement	24,9	30,5	28,0	36,1	90,4	86,9	88,9	34,7	66 000
<b>Région 2006</b>	11,4	23,9	19,5	44,9	78,7	87,4	80,8	31,0	1 519 000
Région 2002	11,4	26,4	20,9	50,6	81,0	91,8	61,9	33,2	1 569 000
Région 1996	9,4	20,0	16,5	39,8	68,7	84,3	72,7	27,0	1 221 000
Région 1992	9,3	22,9	17,7	39,0	70,5	84,0	74,6	28,5	1 244 000
Région 1988	9,8	24,2	19,1	44,5	78,1	91,1	82,4	32,9	1 402 000

ns : non significatif.

tuent le parcours résidentiel des ménages, leur permettent d'adapter tout au long de leur vie leur lieu d'habitation à leurs besoins, leurs moyens ou leurs désirs (en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...). Les jeunes ménages ou les locataires, qui sont plutôt en début de parcours résidentiel, ont plus de chances de changer de logement que les propriétaires ou les personnes âgées, plus fréquemment en fin de parcours résidentiel.

Le niveau de satisfaction, bien que lié aux caractéristiques du logement et du quartier, semble donc aussi intégrer d'autres éléments. Le désir de vivre dans un logement à soi, de se constituer un capital ou de ne plus avoir de dépenses logement élevées une fois à la retraite semble intervenir aussi dans l'appréciation que portent les ménages sur leurs conditions de logement. C'est sans doute la raison pour laquelle la part des locataires satisfaits est inférieure de 20 à 30 points à celle de leurs homologues propriétaires, que le ménage veuille ou non changer de logement. Le désir de changer de logement se traduit d'ailleurs pour une majorité de ménages par la volonté de devenir propriétaires, sinon de le rester.

**“ La propriété est envisagée par la majorité des ménages souhaitant changer de logement ”**

52 % des ménages souhaitent devenir ou rester propriétaires alors que 44 % envisagent la location<sup>(22)</sup>. Cette part, proche de celle observée en 2002 (54 %), a augmenté de 11 points par rapport à 1996 et témoigne de la confiance des ménages dans l'investissement immobilier en 2006. Par contre, sur les trente dernières années, c'est au milieu des années 1990 que le désir de devenir propriétaire s'est exprimé le plus faiblement en

### Statut d'occupation souhaité par les candidats au déménagement selon le statut d'occupation actuel

Statut d'occupation souhaité	Région Île-de-France				France métropolitaine			
	Propriétaire	Locataire	Ne sait pas, non déclaré	Total	Propriétaire	Locataire	Ne sait pas, non déclaré	Total
Statut d'occupation actuel	(%)	(%)	(%)	(%) Effectif	(%)	(%)	(%)	(%) Effectif
Ensemble propriétaires	91,5	6,0	2,5	100 399 000	88,6	8,2	3,2	100 1 522 000
dont accédants	93,5	5,4	1,1	100 216 000	92,6	6,6	0,9	100 694 000
Ensemble locataires	38,8	58,4	2,8	100 1 053 000	38,3	58,7	2,9	100 4 367 000
dont HLM	41,0	55,8	3,2	100 443 000	34,7	62,8	2,5	100 1 656 000
dont libre	39,2	57,7	3,1	100 498 000	42,1	54,8	3,1	100 2 273 000
Région 2006	52,4	44,3	3,4	100 1 519 000	51,1	45,4	3,6	100 6 113 000
Région 2002	54,0	43,1	2,9	100 1 569 000	52,3	44,2	3,5	100 5 774 000
Région 1996	41,6	47,6	10,8	100 1 221 000	43,3	47,1	9,6	100 4 283 000
Région 1992	46,1	42,4	11,6	100 1 244 000	43,3	44,6	12,1	100 4 267 000
Région 1988	51,7	38,9	9,4	100 1 402 000	49,3	39,2	11,5	100 4 471 000



raison d'une conjoncture moins propice à l'accession. En 2006, le souhait de rester ou devenir propriétaire est également élevé au niveau national (51 %). L'embellie économique de la période 1997-2006 a, en effet, incité un certain nombre de ménages à s'engager financièrement sur le long terme et à acheter un logement à crédit.

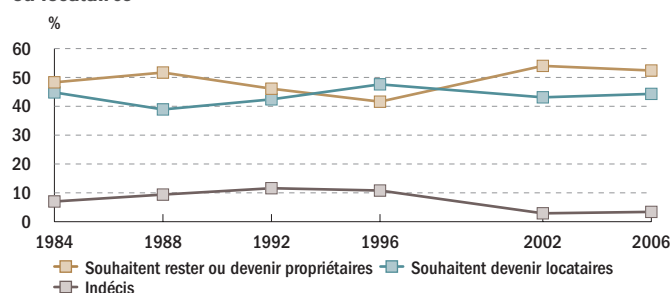
Comme dans les enquêtes précédentes, la très grande majorité des propriétaires de l'Île-de-France projetant de déménager souhaite conserver ce statut (92 %). Ils ne sont, en effet, que 6 % à envisager de devenir loca-

taires à l'occasion d'un changement de logement. De leur côté, près de 39 % des locataires des secteurs libre et social envisagent de devenir propriétaires ; ils étaient 27 % en 1996.

**“ En 2006, comme en 1996, près de 60 % des candidats à la propriété sont en quête d'une maison ”**

57 % des ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires sont en quête d'une maison. C'est le cas de 84 % des ménages vivant déjà dans une maison et de 49 % de ceux qui vivent en immeuble.

### Proportion des ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires ou locataires



(22) Seuls 4 % des candidats au déménagement sont indécis quant à leur statut dans leur futur logement.



Plus on s'éloigne de Paris et plus le désir d'habiter une maison augmente (tout comme l'offre). Ainsi les ménages parisiens n'envisagent pas d'habiter une maison, ce qui les obligerait à quitter la capitale. C'est en Grande couronne que les ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires sont le plus souvent

candidats à l'occupation d'une maison (75 %).

“ 43 % des locataires candidats à la location souhaitent entrer dans le parc social ”

Parmi les ménages locataires, 55 % envisagent toujours la location. Dans 43 % des cas, ils ont fait une demande de logement social (54 % des cas chez les ménages déjà locataires de ce parc, et 34 % pour les locataires du parc privé).

Ces ménages demandeurs de logement social, relativement à l'étroit (59 % connaissent une situation de surpeuplement) et modestes (1 074 € de revenu mensuel par UC contre 1 598 € pour l'ensemble des locataires), n'ont pas d'autre choix que le parc social lorsqu'ils envisagent

un déménagement. Quand la taille du logement augmente, le secteur libre comme la propriété deviennent en effet très souvent inaccessibles.

Parmi les candidats à l'installation dans le parc social, 73 % ont déposé une demande de logement social depuis plus d'un an, dont 34 % depuis deux ou trois ans, et 19 % depuis cinq ans ou plus. Seuls 27 % l'ont fait depuis moins d'un an.

Tableaux détaillés en annexe : n° 87, 88, 89, 90 et 91.

#### Les démarches (a) réalisées par les ménages locataires qui souhaitent déménager et qui envisagent d'occuper un logement en location selon l'opinion sur les conditions de logement (b)

Opinion sur les conditions de logement	Parc locatif social				Parc locatif privé				Ensemble			
	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total
Ensemble des ménages locataires qui envisagent de le rester	60 000	80 000	80 000	219 000	80 000	102 000	139 000	321 000	140 000	181 000	219 000	540 000
% ligne	27,3	36,3	36,4	100	25,0	31,7	43,3	100	25,9	33,6	40,5	100
dont ménages qui ont réalisé une démarche	38 000	41 000	51 000	130 000	37 000	47 000	87 000	170 000	75 000	88 000	137 000	300 000
% colonne	63,5	51,8	63,8	59,4	45,8	46,0	62,2	53,0	53,3	48,6	62,8	55,6
dont ménages (c) qui ont déposé une demande de logement social	33 000	39 000	47 000	119 000	15 000	28 000	68 000	111 000	48 000	67 000	115 000	230 000
% colonne	55,6	49,1	59,0	54,5	18,8	27,4	48,6	34,4	34,5	36,9	52,4	42,6

(a) Contact téléphonique, face à face, courrier, Internet, rendez-vous auprès de particuliers, d'agences immobilières ou d'une mairie, d'un bailleur dans le cas d'une demande de logement social.

(b) Les effectifs fournis dans ce tableau sont issus du questionnaire supplémentaire (cf. encadré p. 62 sur a primauté accordée à ce dernier pour les questions relatives au désir de changer de logement).

(c) En 2006, l'enquête logement recense 328 000 ménages demandeurs en Île-de-France, dont près de 300 000 locataires (cf. chapitre sur les demandeurs de logement HLM). L'écart entre 300 000 et les 230 000 figurant dans le tableau provient de l'utilisation du questionnaire supplémentaire mais également des ménages inscrits sur une liste de demandeurs HLM alors qu'ils ne souhaitent pas changer de logement.

#### Les ménages locataires qui ont déposé une demande de logement social (a) selon l'opinion sur les conditions de logement et l'ancienneté de la demande

Opinion sur les conditions de logement	Parc locatif social				Parc locatif privé				Ensemble			
	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total
Ménages qui ont déposé une demande de logement social	33 000	39 000	47 000	119 000	15 000	28 000	68 000	111 000	48 000	67 000	115 000	230 000
% ligne	27,7	32,8	39,5	100	13,5	25,2	61,3	100	20,9	29,1	50,0	100
% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
dont demandes de moins d'un an	8 000	18 000	13 000	40 000	ns	7 000	14 000	22 000	10 000	25 000	27 000	62 000
% colonne	25,4	46,4	27,8	33,2	ns	25,2	20,0	19,9	20,5	37,6	23,2	26,8
dont demandes de 1 à moins de 3 ans	13 000	10 000	18 000	41 000	9 000	15 000	12 000	36 000	23 000	25 000	30 000	77 000
% colonne	40,1	25,7	37,8	34,5	62,8	52,1	18,2	32,8	47,2	36,7	26,2	33,7
dont demandes de 3 à moins de 5 ans	8 000	7 000	9 000	23 000	4 000	4 000	16 000	24 000	12 000	11 000	25 000	47 000
% colonne	23,8	17,2	18,6	19,6	24,1	14,5	23,4	21,3	23,9	16,0	21,4	20,4
dont demandes de 5 ans ou plus	4 000	4 000	7 000	15 000	ns	ns	26 000	29 000	4 000	7 000	33 000	44 000
% colonne	10,6	10,7	15,8	12,7	ns	ns	38,4	26,0	8,4	9,7	29,1	19,1

ns : non significatif

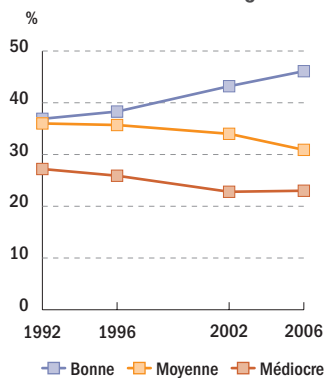
(a) Ces ménages correspondent aux ménages locataires qui envisagent d'occuper un logement en location et qui ont déposé une demande de logement social (cf. supra).

## L'insonorisation du logement

“ Les bonnes appréciations sur la qualité de l'insonorisation des logements progressent, mais l'écart entre les taux régional et national reste important (46 % contre 59 %) ”

Parmi les éléments de confort, l'isolation phonique est un critère essentiel. En Île-de-France, près de huit résidences principales sur dix sont considérées par leurs occupants comme bien ou moyennement bien insonorisées<sup>(23)</sup>. En 1992<sup>(24)</sup>, c'était le cas de 73 % des logements franciliens.

### Évolution de l'appréciation de l'insonorisation des logements



En 2006, plus de la moitié des ménages qui se disent insatisfaits de leurs conditions de logement estiment ne pas bénéficier d'une bonne insonorisation. L'isolation phonique est ainsi considérée, au même titre que les installations sanitaires et la taille des logements, comme un élément important du confort des logements.

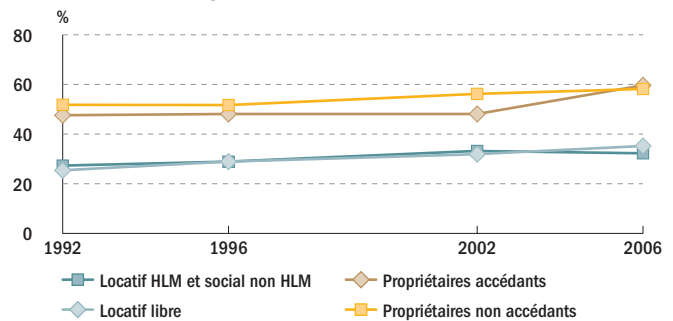
Les ménages franciliens sont cependant moins souvent satisfaits de la qualité de l'insonorisation de leur logement que ceux des autres grandes agglomérations françaises (82 % considèrent leur logement bien ou moyennement insonorisé) ou les ménages de France métropolitaine (85 %).

La prise en compte depuis une vingtaine d'années de l'isolation phonique et thermique dans la définition des normes de construction a permis une amélioration sensible de la qualité des logements. L'isolation phonique est d'ailleurs jugée bien meilleure dans les logements achevés depuis la fin des années 1970. Près de 67 % des ménages franciliens habitant des logements construits depuis 1982 ont une bonne appréciation de l'isolation phonique de leur logement. Ce n'est le cas que de 41 % des ménages installés dans des logements construits avant cette date.

Toutefois, l'appréciation de l'isolation phonique des logements est tributaire de l'intensité du trafic routier, notamment dans les zones denses et fortement urbanisées comme l'agglomération francilienne.

Les occupants de maisons individuelles considèrent que l'isolation phonique de leur logement est de bonne qualité, contrairement aux occupants des immeubles collectifs (71 % contre 36 %). L'Île-de-France compte à la fois moins de maisons individuelles, plus de logements anciens (construits avant la fin des années 1970) et est particulièrement urbanisée. Aussi, les ménages franciliens sont-ils moins souvent satisfaits de la qualité de l'insonorisation de leur logement (46 % de logements jugés bien insonorisés) que ceux des autres agglomérations françaises (53 %) ou de la France métropolitaine (59 %). De même, 39 % seule-

### Évolution de la bonne appréciation de l'insonorisation des logements selon le statut d'occupation



ment des habitations sont considérées comme bien isolées à Paris et en Petite couronne contre 58 % en Grande couronne. Les locataires sont aussi nettement moins satisfaits de l'isolation phonique de leur logement que les propriétaires (34 % de bonnes opinions contre 59 %). En effet, le parc locatif est globalement plus ancien et plus central, donc moins bien isolé et plus affecté par les nuisances sonores (*cf. supra*), que le parc occupé en propriété.

Autre différence entre ces deux catégories de ménages, la part des propriétaires satisfaits de l'insonorisation de leur logement n'est pas uniforme. Elle augmente sensiblement au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la capitale (39 % de ménages satisfaits à Paris, 56 % en Petite couronne, 68 % en Grande couronne, du fait notamment de l'importance de la maison individuelle). La part des locataires satisfaits varie moins (de 24 à 42 %), la localisation des logements dans le parc locatif, plus central et plus collectif, jouant moins.

### Appréciation de l'insonorisation du logement selon la localisation

Insonorisation	Bonne	Moyenne	Médiocre	Total	
	%	%	%	%	Effectif
Localisation					
Paris	30,8	35,1	34,1	100	1 143 000
Petite couronne	43,6	31,8	24,6	100	1 816 000
Grande couronne	57,6	27,6	14,9	100	1 932 000
Région 2006	46,1	30,9	23,0	100	4 891 000
Région 2002	43,2	34,0	22,8	100	4 726 000
Région 1996	38,3	35,7	25,9	100	4 523 000
Région 1992	36,9	36,0	27,2	100	4 365 000
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	53,2	29,2	17,6	100	6 321 000
France métropolitaine	58,7	26,1	15,2	100	26 280 000

(23) En l'absence d'une mesure rigoureuse de la qualité de l'isolation, l'enquête fournit l'appréciation qu'en ont les ménages.

(24) Cette question a été introduite en 1992.

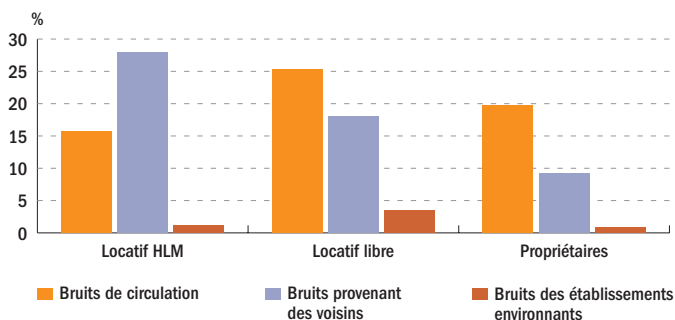
## L'origine des bruits perçus

“ En 2006, la proportion des ménages franciliens gênés par le bruit a encore diminué ”

L'appréciation que portent les ménages sur la qualité de l'isolation phonique de leur logement dépend en partie de la nature et de l'intensité des nuisances sonores perçues.

En Île-de-France, près de 62 % des ménages estiment que le bruit qu'ils perçoivent pendant la journée est rare ou inexistant. Ils sont 14 % à le juger au contraire très fréquent. Les nuisances sonores sont moins ressenties en dehors de la capitale : près de la moitié des ménages se disent gênés par le bruit à Paris, seulement un peu plus d'un tiers en Grande et Petite couronnes. De même, 18 % des ménages parisiens sont gênés par les bruits très fréquents contre 11 à 14 % des ménages de banlieue.

### Bruits de jour considérés comme gênants selon le statut d'occupation en 2006



### Fréquence et origine du bruit selon la localisation

Origine du bruit	Bruits de jour					Bruits de nuit				
	Rares ou inexistants (%)	Assez fréquents (%)	Très fréquents (%)	Ensemble		Rares ou inexistants (%)	Assez fréquents (%)	Très fréquents (%)	Ensemble	
Localisation	(%)	(%)	(%)	(%)	Effectif	(%)	(%)	(%)	(%)	Effectif
Paris	52,1	29,6	18,3	100	1 143 000	68,0	22,8	9,3	100	1 143 000
Petite couronne	64,4	21,8	13,8	100	1 816 000	76,7	15,1	8,2	100	1 816 000
Grande couronne	65,7	23,6	10,7	100	1 932 000	81,5	13,9	4,6	100	1 932 000
Région 2006	62,1	24,3	13,6	100	4 891 000	76,6	16,4	7,0	100	4 891 000
Région 2002	61,1	26,8	12,1	100	4 726 000	75,8	18,4	5,8	100	4 726 000
Région 1996	60,5	26,2	13,3	100	4 523 000	77,5	17,1	5,4	100	4 523 000
Région 1992	56,3	27,8	16,0	100	4 365 000	73,8	19,1	7,1	100	4 365 000
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	64,5	22,7	12,8	100	6 321 000	79,0	15,1	5,9	100	6 321 000
France métropolitaine	69,7	20,4	9,8	100	26 280 000	83,3	12,5	4,2	100	26 280 000

En 2006, la part de ménages gênés par le bruit continue de se réduire en Petite et Grande couronnes. La prise en compte, depuis plusieurs années, de la qualité de l'isolation phonique dans les constructions, les réhabilitations ou les travaux d'entretien des logements, surtout pour ceux situés le long d'axes routiers ou ferrés importants, expliquent sans aucun doute cette amélioration.

Au contraire, à Paris, on observe une dégradation, sans doute conjoncturelle et liée en partie à la construction du premier tronçon d'une dizaine de kilomètres du tramway dans le sud de la capitale, ainsi qu'aux aménagements de pistes cyclables et de couloirs de bus pendant la période 2003-2006.

À l'échelle nationale, les appréciations sont légèrement meilleures (70 % de ménages peu gênés par le bruit pendant la

journée). C'est aussi le cas dans les autres grandes agglomérations françaises (65 % de ménages peu gênés).

“ La circulation routière et les bruits de voisinage sont les nuisances les plus fréquemment ressenties par les ménages franciliens ”

La circulation routière et le bruit occasionné par les voisins constituent les deux sources principales de bruit signalées par les ménages pendant la journée : respectivement 20 % et 16 % les citent. Au contraire, les bruits produits par les établissements environnants gênent peu : seuls 2 % les signalent.

Les bruits de circulation gênent moins souvent les Franciliens pendant la nuit (11 % des ménages s'en plaignent contre 20 % le jour). Les bruits de voisinage incommode, quant à eux, encore 12 % des ménages la nuit.

“ Les bruits de voisinage gênent plus fréquemment les occupants du parc social ”

Les bruits occasionnés par les voisins pendant la journée sont plus fréquemment signalés par les occupants des immeubles collectifs (20 %) que par ceux des maisons individuelles (6 %). Du fait de la densité de l'habitat et de l'isolation phonique plus souvent défectueuse des immeubles, les Parisiens se plaignent plus souvent de cette catégorie de bruit (22 % se déclarent gênés) que les Franciliens de Petite et Grande couronnes (respectivement 16 % et 13 % s'en plaignent).

Cette gêne est plus fortement exprimée par les occupants du parc HLM : 28 % des ménages de ce secteur la citent. Dans le secteur locatif libre, c'est la circulation qui constitue la première gêne (25 % contre 18 % pour les problèmes de voisinage).



## L'insécurité dans les quartiers d'habitat et les déprédations dans les immeubles

“ Les ménages déclarent d'autant plus avoir été victimes ou témoins d'une agression au cours des douze derniers mois qu'ils vivent dans une zone urbaine dense ”

En 2006, 6 % des ménages d'Île-de-France déclarent avoir été victimes ou témoins d'une agression physique au cours des douze derniers mois, soit 2 points de plus qu'à l'échelon national. Ce taux varie avec la densité urbaine : de 1 % en milieu rural, il passe à 4 % dans les villes moyennes (entre 20 000 et 100 000 habitants) et à 8 % à Paris<sup>(25)</sup>. Concernant l'Île-de-France, il est plus faible en banlieue qu'à Paris : 5 % en Petite et Grande couronne. Il dépend aussi du type d'habitat et a fortiori du secteur d'occupation. Les ménages vivant en habitat collectif sont en effet plus fréquemment victimes ou témoins d'une agression physique que les habitants des maisons individuelles. Ceux qui vivent dans le parc locatif social, essentiellement constitué de logements collectifs, se déclarent donc aussi plus souvent victimes ou témoins de ces agressions que ceux qui



occupent un logement en propriété. 8,5 % des ménages franciliens du secteur social installés dans un immeuble collectif (6 % lorsque le logement relève du secteur locatif libre) ont été victimes ou témoins directs d'une agression physique contre 4 % des propriétaires habitant une maison individuelle.

“ 8 % des ménages franciliens déclarent avoir été victimes ou témoins d'un vol au cours des douze derniers mois ”

La fréquence des ménages se déclarant victimes ou témoins d'un vol est très liée à la taille de l'agglomération, plus encore que dans les cas d'agressions physiques. Comparés aux 3 % en milieu rural et aux 5 % dans les villes moyennes (20 000 à 100 000 habitants), les vols touchent 7 % des ménages dans les grandes villes (100 000 habitants ou plus), 9 % dans l'agglomération parisienne et 12 % à Paris, et ce quels que soient le type d'habitat et le secteur d'occupation.

“ En 2006, 24 % des ménages d'Île-de-France résidant dans le parc collectif sont concernés par des déprédations des parties communes de leur immeuble ”

Les Franciliens sont plus concernés par les déprédations des parties communes des immeubles que par les agressions physiques ou les vols.

En 2006, 24 % des ménages d'Île-de-France vivant en habitat collectif ont indiqué que les parties communes de leur immeuble avaient fait l'objet de « vandalisme » ou de « négligence ». Ce pourcentage est comparable à celui observé à l'échelon national (23 %). Les déprédations touchent indifféremment toutes les unités urbaines de plus de 20 000 habitants.

“ La proportion d'immeubles collectifs dégradés est très liée au secteur d'occupation ”

En Île-de-France, comme dans les autres agglomérations françaises<sup>(26)</sup>, 41 % des ménages du secteur HLM déclarent que leur immeuble a subi des déprédations. Dans le parc occupé en copropriété ou en location libre, les proportions sont deux fois moins élevées : respectivement 20 % et 16 %. Le parc HLM concentre ainsi 52 % du parc collectif ayant fait l'objet de « vandalisme » ou de « négligence », alors qu'il ne représente que 31 % du parc collectif total.

Conséquence de ces dégradations touchant surtout le parc social, les employés-ouvriers ou les familles monoparentales, sur-représentés dans ce parc, souffrent plus que d'autres des dégradations matérielles de l'habitat. Ainsi 31 % des employés-ouvriers vivant en habitat collectif sont victimes de déprédations, contre 18 % des cadres. De même 33 % des familles monoparentales sont victimes de déprédations, contre 19 % des isolés.

Parmi les sept déprédations recensées<sup>(27)</sup>, les graffitis sont cités par plus de la moitié des ménages (53 %). Sont ensuite cités, par ordre d'importance, l'abandon de détritus (43 %), la destruction des portes d'accès des immeubles et des boîtes aux lettres (26 %), celle de l'éclairage et des ascenseurs (15 % environ).

Dans le secteur HLM, ces proportions sont sensiblement supérieures à celles que l'on constate dans le parc occupé en propriété ou dans le secteur locatif libre. Les graffitis, par exemple, sont cités par près de 64 % des ménages du secteur HLM contre 43 % des propriétaires et 36 % des ménages du secteur locatif libre.



(25) Respectivement entre 2,0 et 3,9 % dans les petites (moins de 20 000 habitants) et moyennes villes (moins de 100 000 habitants), 4,7 % dans les grandes villes (100 000 habitants ou plus) et 6,0 % dans l'agglomération de Paris.

(26) À l'exception des plus petites (moins de 20 000 habitants).

(27) Graffitis ou dégradation des murs, abandon de détritus, bris de vitres, fracture des portes d'accès à l'immeuble ou à certaines parties de l'immeuble, destruction de l'éclairage, dégradation des boîtes aux lettres, détérioration de l'ascenseur et autres.

### Proportion de ménages victimes ou témoins d'agressions physiques selon le statut d'occupation, le type d'habitat, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU de 20 000 à 99 999 hab.	UU de 100 000 hab. ou plus	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
Propriétaires (%) (a)	0,7	1,3	1,4	2,3	7,8	5,5	4,8	1,9
Locataires								
- dont HLM	2,9	4,0	6,3	8,2	13,2	8,4	8,3	7,0
- dont libre	1,5	3,2	7,1	6,6	7,7	5,7	5,7	5,2
Habitat individuel	0,8	1,2	2,3	2,3	/	5,0	3,9	1,6
Habitat collectif	2,0	4,4	5,4	6,3	8,1	6,3	6,3	5,8
Cadres	1,6	2,3	0,9	3,7	6,5	6,0	5,8	3,8
Employés-ouvriers	1,0	3,5	5,2	6,3	9,2	6,8	6,3	4,4
Retraités	0,5	1,3	1,3	2,8	7,2	4,4	3,8	1,9
Familles monoparentales	3,3	4,5	10,1	9,1	12,7	11,1	10,5	8,0
Couples avec enfant(s)	1,1	2,3	4,6	4,5	5,8	6,8	6,1	3,6
Ensemble des ménages victimes ou témoins d'une agression physique	0,9	2,0	3,9	4,7	8,1	6,0	5,6	3,5
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>6 331 000</b>	<b>4 250 000</b>	<b>3 552 000</b>	<b>7 829 000</b>	<b>1 143 000</b>	<b>4 318 000</b>	<b>4 891 000</b>	<b>26 280 000</b>

(a) Lecture : 0,7% = 33 495 (propriétaires des communes rurales victimes ou témoins d'une agression physique) / 4 851 995 (ensemble des propriétaires des communes rurales).

(b) Cf. glossaire.

(c) UU : unité urbaine, cf. glossaire.

### Proportion de ménages victimes ou témoins de vols selon le statut d'occupation, le type d'habitat, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU de 20 000 à 99 999 hab.	UU de 100 000 hab. ou plus	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
Propriétaires (%) (a)	3,1	3,2	4,6	6,1	10,7	8,5	8,1	4,8
Locataires								
- dont HLM	2,4	2,1	5,6	6,5	13,8	8,0	7,8	5,9
- dont libre	4,3	4,9	6,6	7,4	13,6	10,1	9,5	6,9
Habitat individuel	3,1	3,3	4,5	6,7	/	9,2	8,1	4,5
Habitat collectif	5,2	3,4	5,6	6,7	11,4	8,4	8,3	6,6
Cadres	3,5	4,4	3,2	7,6	12,0	9,5	9,5	6,9
Employés-ouvriers	4,2	3,6	5,5	7,8	12,6	9,5	8,5	6,1
Retraités	1,9	2,7	4,5	5,2	10,1	6,8	6,6	4,0
Familles monoparentales	4,2	4,9	7,6	7,2	22,0	10,3	9,6	7,0
Couples avec enfant(s)	4,6	4,5	5,0	9,4	13,0	10,6	10,3	6,9
Ensemble des ménages victimes ou témoins d'un vol	3,3	3,3	5,1	6,7	11,6	8,6	8,2	5,4
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>6 331 000</b>	<b>4 250 000</b>	<b>3 552 000</b>	<b>7 829 000</b>	<b>1 143 000</b>	<b>4 318 000</b>	<b>4 891 000</b>	<b>26 280 000</b>

(a) Lecture : 3,1% = 151 604 (propriétaires des communes rurales victimes ou témoins d'un vol) / 4 851 995 (ensemble des propriétaires des communes rurales).

(b) Cf. glossaire.

(c) UU : unité urbaine, cf. glossaire.

### Proportion de ménages dont les immeubles (collectifs) ont été dégradés selon le statut d'occupation, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU de 20 000 à 99 999 hab.	UU de 100 000 hab. ou plus	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
Propriétaires (%) (a)	7,3	11,1	16,4	17,8	19,1	19,6	19,5	17,6
Locataires								
- dont HLM	14,5	26,0	38,3	40,9	32,3	41,2	41,0	38,1
- dont libre	4,2	9,7	12,9	19,3	14,2	15,9	15,7	15,8
Cadres	13,5	4,6	19,2	20,5	15,2	18,1	18,0	18,6
Employés-ouvriers	10,9	19,8	24,0	28,6	22,3	31,3	30,8	26,2
Retraités	5,9	7,9	21,9	21,8	18,3	22,3	22,2	20,0
Personnes seules	5,2	12,4	19,0	22,0	15,9	19,0	18,8	19,0
Familles monoparentales	13,2	35,7	36,4	35,2	26,8	34,2	33,3	34,1
Couples avec enfant(s)	6,8	14,5	30,3	30,3	20,4	30,6	30,7	27,7
Ensemble des ménages dont les immeubles ont été dégradés	7,0	15,3	23,4	24,8	18,6	24,5	24,4	22,8
<b>Ensemble des ménages des immeubles collectifs</b>	<b>529 000</b>	<b>1 068 000</b>	<b>1 804 000</b>	<b>4 739 000</b>	<b>1 137 000</b>	<b>3 350 000</b>	<b>3 498 000</b>	<b>11 490 000</b>

(a) Lecture : 7,3% = 7 564 (propriétaires vivant dans des communes rurales en immeuble collectif dont les immeubles ont été dégradés) / 104 236 (ensemble des propriétaires vivant dans des communes rurales en immeuble collectif)

(b) Cf. glossaire.

(c) UU : unité urbaine, cf. glossaire.



## Comment l'enquête logement mesure l'insécurité dans les quartiers et les déprédations dans les immeubles

En 2006, l'enquête logement a maintenu et précisé les questions introduites en 1996 sur le thème de la sécurité dans les quartiers d'habitat. Deux questions portent sur les vols et les agressions physiques dont a pu être victime ou témoin la personne interrogée ou un des membres du ménage au cours des douze derniers mois.

Les intitulés des deux questions sont les suivants :

- « au cours des douze derniers mois, est-ce que vous ou l'un des membres de votre ménage a été victime ou témoin direct d'un vol dans votre quartier ? ».
- « au cours des douze derniers mois, est-ce que vous ou l'un des membres de votre ménage a été victime ou témoin direct d'une agression physique dans votre quartier ? ».

Une troisième question s'intéresse aux déprédations intervenues au cours des douze derniers mois dans les parties communes des immeubles collectifs dans lesquels vivent les ménages (graffitis, abandon de débris, bris de vitres, fracture des portes d'accès à l'immeuble, destruction de l'éclairage...). L'intitulé de la question est le suivant : « au cours des douze derniers mois, les parties communes de votre immeuble (hall, cage d'escalier, paliers, parking) ont-elles fait l'objet d'actes de vandalisme ou de négligence (destructions, détériorations) ? ».

La première et la deuxième question sont posées à tous les ménages, alors que la troisième ne concerne que les ménages installés dans l'habitat collectif.

### Proportion de ménages dont les immeubles (collectifs) ont été dégradés selon le type de dégradation, le statut d'occupation et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU de 20 000 à 99 999 hab.	UU de 100 000 hab. ou plus	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
<b>Ensemble des ménages dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	37 000	163 000	422 000	1 173 000	212 000	819 000	852 000	2 615 000
Type de dégradations incriminées								
Graffitis (% col.) (a)	17,5	52,8	58,3	53,3	43,3	52,8	53,3	53,4
Abandon de débris	44,1	37,8	40,6	41,1	34,0	43,7	43,3	41,7
Bris de vitres	16,9	21,9	27,3	26,3	13,1	25,3	25,1	25,8
Dégradation des boîtes aux lettres	15,4	33,7	35,5	33,0	18,3	26,5	26,4	31,2
Fracturation des portes d'immeuble	13,0	18,5	28,6	28,5	25,1	28,4	28,3	27,6
Destruction de l'éclairage	13,3	18,8	19,1	16,4	5,7	15,0	15,0	16,5
Détérioration des ascenseurs	/	2,2	9,0	17,8	9,5	16,1	15,7	14,6
<b>Ensemble des ménages propriétaires dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	/	19 000	61 000	242 000	70 000	219 000	224 000	548 000
Type de dégradations incriminées								
Graffitis (% col.)	/	39,8	45,2	50,5	34,2	42,8	42,7	45,7
Abandon de débris	/	7,5	22,7	26,8	25,1	31,5	30,8	27,2
Bris de vitres	/	7,0	11,6	16,8	19,2	20,3	19,9	18,0
Dégradation des boîtes aux lettres	/	20,7	15,3	21,5	18,9	18,4	18,5	19,2
Fracturation des portes d'immeuble	/	26,3	21,5	25,4	23,3	25,5	26,1	25,1
Destruction de l'éclairage	/	3,9	11,1	5,4	2,2	6,9	6,8	6,5
Détérioration des ascenseurs	/	/	6,3	10,6	5,3	12,2	11,9	10,2
<b>Ensemble des ménages en secteur HLM dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	16 000	96 000	280 000	538 000	69 000	419 000	440 000	1 350 000
Type de dégradations incriminées								
Graffitis (% col.)	26,9	58,3	63,8	61,0	53,6	63,2	63,6	61,6
Abandon de débris	76,2	46,2	47,8	50,2	38,0	51,5	51,3	50,1
Bris de vitres	7,2	23,8	33,3	35,3	12,3	32,2	31,9	32,8
Dégradation des boîtes aux lettres	34,0	43,0	40,9	42,6	10,2	30,9	30,8	38,5
Fracturation des portes d'immeuble	14,0	15,7	29,3	32,3	32,7	30,1	29,9	29,6
Destruction de l'éclairage	20,9	21,0	22,6	25,9	4,2	19,7	19,9	22,9
Détérioration des ascenseurs	/	3,7	10,6	26,8	19,2	22,1	21,5	20,0
<b>Ensemble des ménages en secteur locatif libre dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	/	37 000	66 000	310 000	53 000	135 000	140 000	555 000
Type de dégradations incriminées								
Graffitis (% col.)	/	52,3	44,6	43,6	38,7	35,8	36,2	41,9
Abandon de débris	/	41,0	26,2	36,6	47,5	42,0	41,3	36,6
Bris de vitres	/	25,7	16,8	18,1	7,9	14,9	15,2	17,5
Dégradation des boîtes aux lettres	/	23,9	32,9	26,9	22,3	28,2	27,2	27,4
Fracturation des portes d'immeuble	/	18,5	31,9	25,9	18,4	26,1	25,2	25,8
Destruction de l'éclairage	/	16,4	14,1	10,5	11,5	14,7	14,2	12,2
Détérioration des ascenseurs	/	0,0	5,5	8,9	2,1	5,2	5,0	6,9

(a) Lecture : 17,5 % = 6 487 (ménages vivant dans des communes rurales en immeuble collectif dont les immeubles ont été dégradés par des graffitis) / 36 997 (ensemble des ménages vivant dans des communes rurales en immeuble collectif).

(b) Cf. glossaire.

(c) UU : unité urbaine, cf. glossaire.

## Les demandeurs de logement HLM

“ En 2006, 328 000 ménages sont demandeurs d'un logement HLM en Île-de-France ”

En 2006, 328 000 ménages demandeurs ont été dénombrés en Île-de-France, soit 6,7 % des ménages franciliens. Cette proportion est relativement stable depuis trente ans<sup>(28)</sup>. La proportion de demandeurs est un peu forte dans le centre de la région. Elle est en effet de 7,2 % à Paris et de 8,4 % en Petite couronne, contre 4,8 % en Grande couronne.



### La demande de logement HLM dans l'enquête logement

L'enquête logement aborde la question de la candidature à un logement HLM. La demande peut émaner soit de la personne de référence ou de son conjoint, soit des enfants, des ascendants ou d'une autre personne hébergée par le ménage. Les réponses multiples sont donc possibles. En 2006, très peu de ménages enquêtés ont fourni des réponses multiples (2,25 %). Par ailleurs, l'enquête logement ne retient pas dans son champ d'étude les ménages habitant des logements « non ordinaires » (foyers d'étudiants, de jeunes travailleurs, de personnes âgées ou d'handicapés...), qui peuvent être candidats à l'occupation d'un logement HLM. Toutefois cette population est peu nombreuse. Même en faisant l'hypothèse que le taux de demandeurs y est plus élevé, la prendre en compte n'augmenterait pas beaucoup les effectifs totaux. Selon le recensement de population du 1<sup>er</sup> janvier 2006, la population francilienne hors ménages ordinaires représentait 2,1 % de la population totale (246 156/11 532 409).

Le taux observé en Île-de-France est supérieur cependant à celui des autres grandes agglomérations françaises (5,7 %) et à la moyenne nationale (4,6 %).

Le pourcentage plus élevé de demandeurs en Île-de-France et, plus précisément, dans la zone centrale, est dû en partie au niveau élevé des loyers du secteur libre et aux prix des logements qui y sont pratiqués. La majorité des ménages modestes, et plus particulièrement les familles avec enfant(s), n'ont pas d'autre alternative que le parc social pour vivre dans cette zone.

“ La quasi-totalité des demandeurs sont des locataires (91 %) ”

48 % des demandeurs sont déjà logés en HLM et 36 % vivent dans le secteur locatif libre. Pour chacun de ces secteurs locatifs la proportion de demandeurs est à peu près égale. Elle est en moyenne comprise entre 10 et 14 % des ménages<sup>(29)</sup>.

Peu de demandes émanent des ménages propriétaires ou logés gratuitement. Chacune de ces catégories ne représente qu'environ 5 % de l'ensemble des demandeurs. La faible proportion de demandeurs propriétaires, qui représentent pourtant près d'un ménage francilien sur deux, s'explique par les possi-

bilités financières de ces ménages. Ces derniers disposent à la fois d'un capital et de revenus plus élevés qui leur donnent une capacité financière leur permettant de ne pas avoir à s'orienter vers le parc social lorsqu'ils désirent changer de logement. Par ailleurs, cette faible proportion s'explique aussi par la réglementation en vigueur qui conditionne le dépôt d'une demande par la vente à terme de leur logement.

“ Le besoin d'espace est la principale motivation des demandeurs ”

Le principal motif des demandeurs de logements sociaux est le besoin d'espace supplémentaire. Ainsi, parmi ceux qui souhaitent changer de logement<sup>(30)</sup>, 71 % aimeraient disposer d'un logement plus grand. Viennent ensuite, selon le secteur locatif,

(28) 6,7 % en 2002, soit 315 000 ménages demandeurs ; 5,8 % en 1996 (264 000) ; 6,8 % en 1992 (295 000) ; 5,9 % en 1998 (253 000) ; 6,4 % en 1984 (262 000) ; 6,3 % en 1978 (242 000) et 6,5 % en 1973 (233 000).

(29) 14 % de demandeurs logés dans le parc HLM, 12 % logés dans le secteur locatif libre, 10 % logés dans le parc de la sous-location, des meublés et des hôtels, 13 % logés dans le parc social non-HLM.

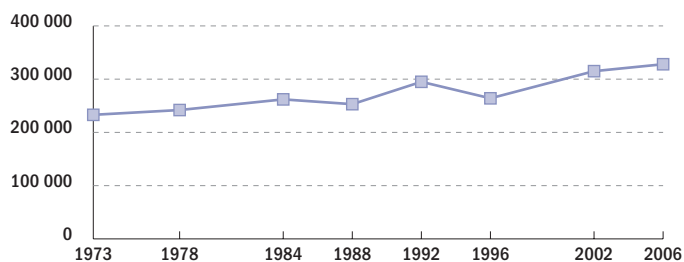
(30) 90 % de la totalité des demandeurs ont répondu aux questions relatives au désir de changer de logement.

### Proportion des ménages demandeurs de logement HLM selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation		Propriétaires	Locatif HLM	Locatif libre	Autres secteurs locatifs (a)	Logés gratuitement	Ensemble des demandeurs		Ensemble des ménages
							%	Effectif	Effectif
<b>Localisation</b>									
Paris	% ligne	2,6	31,9	48,8	7,9	8,9	100	82 000	1 143 000
	% colonne	14,1	16,6	34,2	27,6	49,6		25,0	23,4
Petite couronne	% ligne	5,8	49,8	34,0	5,7	4,8	100	153 000	1 816 000
	% colonne	58,0	48,4	44,5	37,1	50,4		46,8	37,1
Grande couronne	% ligne	4,6	59,5	27,0	8,9	0,0	100	93 000	1 932 000
	% colonne	27,9	35,0	21,3	35,3	0,0		28,2	39,5
Région 2006	Effectif	15 000	158 000	117 000	23 000	15 000		328 000	4 891 000
	% ligne	4,7	48,0	35,7	7,1	4,5	100		
	% colonne	100	100	100	100	100		100	100
Région 2002	% ligne	5,2	41,5	41,8	8,5	2,9	100	315 000	4 726 000
Région 1996	% ligne	4,7	40,3	41,5	11,7	1,8	100	264 000	4 523 000
Région 1992	% ligne	/	39,8	40,7	15,3	4,2	100	295 000	4 365 000
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	% ligne	4,2	48,3	40,2	5,9	1,4	100	361 000	6 321 000
	% ligne	4,8	45,1	40,3	7,4	2,3	100	1 208 000	26 280 000

(a) Loi de 1948, social non-HLM et sous-location, meublés et hôtels.

### Évolution du nombre de ménages demandeurs de logements sociaux en Île-de-France



la réduction du coût du logement et le désir de vivre dans un quartier plus sûr<sup>(31)</sup>.

“ Dans le secteur privé, la demande est principalement motivée par le besoin d'espace et le coût du logement ”

Les demandeurs logés en secteur privé (secteur locatif libre, sous-location, meublés, hôtels) sont en effet motivés :

- par le besoin d'espace supplémentaire, généralement lié à une naissance ou à la formation d'un couple, que les ménages ne peuvent satisfaire dans les secteurs du locatif privé ou de l'occupation en propriété, trop chers pour eux. Ainsi, parmi ceux qui souhaitent changer de logement, 86 % voudraient disposer d'un logement plus grand ;

- par le souci de réduire leur dépense logement. En effet, le revenu par UC des ménages de ce secteur est inférieur de 39 % au revenu moyen par UC en Île-de-France, alors que les loyers au m<sup>2</sup> qu'ils acquittent sont deux fois supérieurs à ceux du secteur HLM : 12,6 €/m<sup>2</sup> dans le secteur locatif libre contre 5,2 €/m<sup>2</sup> dans le secteur HLM. Les demandeurs actuellement locataires dans le secteur libre consacrent 519 € par mois à leur logement, soit 28 % de leurs revenus. Leur taux d'effort est ainsi supérieur de 13 points à celui des demandeurs déjà logés dans le secteur HLM (15 % de taux d'effort brut et 326 € de loyer par mois).

“ Dans le secteur HLM, outre le besoin d'espace, une partie de la demande est motivée par le désir d'habiter un autre quartier ”

Les demandeurs logés en secteur HLM sont essentiellement motivés :

- par le besoin d'espace (naissance d'un enfant, formation de couple) : 75 % d'entre eux disent vouloir un logement plus grand lorsqu'on leur demande pourquoi ils désirent changer de logement ;
- mais également par le souhait de changer de quartier : 35 % des demandeurs vivant déjà dans le parc social ne se plaisent pas dans leur quartier, soit une proportion beaucoup plus forte que dans le secteur locatif libre (22 %).

“ Des demandeurs HLM plus jeunes que la moyenne, modestes et qui vivent en famille ”

Les demandeurs sont plutôt jeunes : 42 ans en moyenne contre 50 ans pour l'ensemble des franciliens (on considère ici l'âge de la personne de référence). Ils appartiennent souvent à des ménages de plus grande taille (2,81 personnes contre 2,29 en moyenne pour l'Île-de-France), vivent dans des logements plus exigus (54 m<sup>2</sup> et 2,5 pièces en

(31) Cf. Chapitre 3.2 : Les motifs et les souhaits des demandeurs in « La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006 », mars 2007, Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet.

### Caractéristiques socio-économiques des ménages demandeurs de logement HLM selon la catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise et cadres supérieurs</b>		
Effectif	50 000	1 328 000
% ligne	3,7	100
% colonne	15,1	27,2
Surface (m <sup>2</sup> )	64	88
Âge de la personne de référence	42	44
Taille du ménage	3,23	2,62
Revenu moyen (€)	3 348	4 892
Remboursement/loyer (€/mois)	559*	907*
Taux d'effort brut (%)	16,8*	19,6*
<b>Professions intermédiaires</b>		
Effectif	46 000	811 000
% ligne	5,6	100
% colonne	13,9	16,6
Surface	53	74
Âge de la personne de référence	36	42
Taille du ménage	2,62	2,50
Revenu moyen	2 430	3 180
Remboursement/loyer	455*	618*
Taux d'effort brut	18,8*	19,6*
<b>Employés et ouvriers</b>		
Effectif	186 000	1 332 000
% ligne	14,0	100
% colonne	56,7	27,2
Surface	53	64
Âge de la personne de référence	39	42
Taille du ménage	2,93	2,61
Revenu moyen	1 809	2 173
Remboursement/loyer	388*	434*
Taux d'effort brut	21,8*	20,8*
<b>Retraités, autres personnes sans activité</b>		
Effectif	47 000	1 420 000
% ligne	3,3	100
% colonne	14,2	29,0
Surface	53	77
Âge de la personne de référence	59	68
Taille du ménage	2,06	1,57
Revenu moyen	1 275	2 356
Remboursement/loyer	330*	450*
Taux d'effort brut	24,2*	24,3*
<b>Région 2006</b>		
Effectif	328 000	4 891 000
% ligne	6,7	100
% colonne	100	100
Surface	54	76
Âge de la personne de référence	42	50
Taille du ménage	2,81	2,29
Revenu moyen	2 052	3 131
Remboursement/loyer	415*	612*
Taux d'effort brut	20,3*	20,4*

\* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

### Caractéristiques socio-économiques des ménages demandeurs de logement HLM selon le type de ménage

Type de ménage	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Personnes seules et ménages sans familles</b>		
Effectif	105 000	1 981 000
% ligne	5,3	100
% colonne	31,9	40,5
Surface (m <sup>2</sup> )	44	56
Âge de la personne de référence	45	53
Taille du ménage	1,35	1,14
Revenu moyen (€)	1 433	1 944
Remboursement/loyer (€/mois)	350*	454*
Taux d'effort brut (%)	25,0*	24,8*
<b>Familles monoparentales</b>		
Effectif	56 000	329 000
% ligne	17,0	100
% colonne	17,1	6,7
Surface	57	74
Âge de la personne de référence	38	43
Taille du ménage	2,9	2,68
Enfant à charge	1,78	1,49
Revenu moyen	1 547	2 334
Remboursement/loyer	453*	561*
Taux d'effort brut	29,2*	24,9*
<b>Couples sans enfant</b>		
Effectif	43 000	1 171 000
% ligne	3,7	100
% colonne	13,2	24,0
Surface	50	84
Âge de la personne de référence	42	54
Taille du ménage	2,17	2,10
Revenu moyen	2 179	3 878
Remboursement/loyer	448*	669*
Taux d'effort brut	20,8*	18,1*
<b>Couples avec enfant(s)</b>		
Effectif	124 000	1 409 000
% ligne	8,8	100
% colonne	37,8	28,8
Surface	63	96
Âge de la personne de référence	41	44
Taille du ménage	4,22	3,98
Enfant à charge	2,02	1,82
Revenu moyen	2 758	4 368
Remboursement/loyer	437*	775*
Taux d'effort brut	16,0*	18,7*
<b>Région 2006</b>		
Effectif	328 000	4 891 000
% ligne	6,7	100
% colonne	100	100
Surface	54	76
Âge de la personne de référence	42	50
Taille du ménage	2,81	2,29
Enfant à charge	1,07	0,62
Revenu moyen	2 052	3 131
Remboursement/loyer	415*	612*
Taux d'effort brut	20,3*	20,4*

\* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

moyenne contre 76 m<sup>2</sup> et 3,4 pièces en Île-de-France) et connaissent plus souvent des situations de surpeuplement (52 % d'entre eux sont concernés contre 19 % en Île-de-France). Les ménages demandeurs disposent actuellement de 19 m<sup>2</sup> par personne contre près de 33 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des ménages franciliens. De fait, les ménages de cinq personnes ou plus sont en proportion 2,5 fois plus demandeurs que les ménages d'une ou deux personnes et 1,5 fois plus demandeurs que les ménages de trois ou quatre personnes<sup>(32)</sup>.

Fréquemment employés et ouvriers (57 % contre 27 % pour l'Île-de-France), les ménages demandeurs d'HLM gagnent en moyenne 2 052 € par mois, soit un revenu inférieur de 34 % au revenu moyen régional (3 131 € par mois).

Près de 55 % des demandeurs sont des familles, alors qu'elles ne représentent que 36 % des ménages d'Île-de-France. Les familles monoparentales sont 2,5 fois plus nombreuses parmi les demandeurs que parmi l'ensemble des ménages (17 % contre 7 %), de même que les couples de trois enfants ou plus (10 % contre 6 %).

Enfin, près d'un tiers des demandeurs (31 %) sont étrangers alors qu'ils représentent 11 % des ménages d'Île-de-France.

Tableau détaillé en annexe : n° 92.

(32) 13,2 % de demandeurs parmi les ménages de 5 personnes ou plus, 5,2 % parmi ceux de 1 ou 2 personnes et 8,6 % parmi ceux de 3 ou 4 personnes.

# Glossaire

## Le parc et ses caractéristiques physiques

### Qu'est-ce qu'un logement ?

L'enquête logement concerne les logements « ordinaires », hors collectivités (maisons de retraite, internats, résidences universitaires, foyers de travailleurs, etc.). Elle concerne aussi les logements-foyers, les chambres d'hôtel meublées ou les garnis ; en revanche les habitations mobiles (caravanes, bateaux...) sont exclues du champ d'enquête.

Un logement est défini comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Font partie du logement toutes les pièces n'ayant pas d'accès direct sur l'extérieur, même si elles sont louées à un tiers. Lorsqu'elles ont un accès propre sur l'extérieur et ne communiquent pas avec le logement principal, deux situations se présentent selon leur usage :

- elles sont considérées comme appartenant au logement principal si elles servent à l'usage personnel du ménage, à loger un membre de la famille ou un salarié au service du ménage habitant le logement principal. Il s'agit alors de pièces annexes rattachées au logement ;
- elles constituent un logement distinct si elles sont louées, sous-louées ou prêtées à des tiers (n'étant ni de la famille, ni salarié au service du ménage). On les appelle alors « pièces indépendantes ».

### Unité urbaine et commune rurale

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat. Il s'agit d'une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations distantes de moins de 200 mètres et comptant au moins 2 000 habitants. Les communes rurales

sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

### Catégorie de logement

Les enquêtes logement, en tant qu'enquêtes auprès des ménages, étudient de façon détaillée leur résidence principale. Elles répertorient néanmoins les autres catégories de logements sans toutefois collecter d'informations fines à leur sujet. Quatre catégories sont ainsi repérées :

- les **résidences principales** : logements ou pièces indépendantes où le ménage vit habituellement ;
- les **logements occasionnels** : logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;
- les **résidences secondaires** : logements utilisés pour les week-end, les loisirs ou les vacances et qui ne sont pas des logements occasionnels ;
- les **logements vacants** : sans occupant à la date d'enquête, qu'ils soient disponibles ou non pour la vente ou la location.

### Type d'habitat

La détermination du type d'habitat agrégé en deux catégories « individuel » et « collectif » est fondée sur le type de logement :

Type de logement	Type d'habitat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferme, bâtiment agricole</li> <li>• Habitation de fortune, construction provisoire à usage d'habitation</li> <li>• Maison individuelle</li> <li>• Pièce indépendante (ayant sa propre entrée) ne faisant pas partie d'un immeuble collectif</li> </ul>	Individuel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement-foyer pour personnes âgées</li> <li>• Chambre d'hôtel</li> <li>• Pièce indépendante (ayant sa propre entrée) faisant partie d'un immeuble collectif</li> <li>• Immeuble collectif à usage d'habitation</li> <li>• Immeuble à usage autre que d'habitation</li> </ul>	Collectif

### Année d'achèvement de la construction

Un logement est considéré comme achevé à partir du moment où il est habitable. Si l'immeuble a été construit en plusieurs fois, par exemple s'il a été surélevé ou agrandi, l'année d'achèvement est celle de la partie la plus importante comprenant le logement. Si l'immeuble a été rénové, l'année d'achèvement est celle de la construction d'origine.

### Logement neuf ou ancien

On considère comme neuf un logement achevé dans les quatre années précédant l'enquête (depuis 2002 pour l'enquête 2006) ; les autres sont classés dans les logements anciens.

### Acquisition d'un logement neuf ou ancien

On considère qu'un ménage a acquis un logement neuf s'il en est le premier propriétaire. Dans le cas contraire, le logement sera considéré comme ancien ou « d'occasion » (le logement pouvait appartenir précédemment à un particulier ou à une société ne l'ayant pas construit dans le but de le vendre).

### Nombre de pièces du logement

On comptabilise le nombre de pièces principales à usage d'habitation.

Sont incluses :

- les pièces principales « classiques » (salon, salle à manger, chambres...)
  - les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ;
  - la cuisine lorsqu'elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.
- Sont exclues :

- les pièces à usage exclusivement professionnel (réservées complètement et en permanence à l'activité professionnelle d'un membre du ménage) ;
- les entrées, couloirs, salles de bains, pendaires, alcôves, W.-C., offices, vérandas...

### Surface du logement

La surface retenue est la surface habitable. On inclut :

- les pièces principales « classiques » (salon, salle à manger, chambres...);
- les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ;
- la cuisine quelle que soit sa surface ;
- les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, W.-C., offices...

On exclut :

- les pièces à usage exclusivement professionnel ;
- les vérandas.

### Confort sanitaire

Le confort sanitaire est d'une certaine manière une « norme » permettant de répertorier les équipements de base, qu'ils soient d'hygiène ou de chauffage. La classification la plus fine utilisée ici est la suivante :

- **Sans confort** : logements sans eau courante, ou avec eau courante sans installation sanitaire ;
- **Confort insuffisant** : logements avec W.-C. intérieurs mais sans installation sanitaire (ni douche, ni baignoire), ou avec installations sanitaires sans W.-C. intérieur ;
- **Confort acceptable** : logement avec W.-C. intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage central ;
- **Tout confort** : logement avec W.-C. intérieurs, installations sanitaires et chauffage « central ».

On entend ici par chauffage central les chauffages mixte, urbain, individuel électrique ou par chaudière (individuelle ou collective). Par rapport à l'enquête de 1996, le questionnement sur le mode de chauffage a été modifié.

## Le parc et ses occupants

### Qu'est-ce qu'un ménage ?

Un ménage est constitué de toutes les personnes habitant sous un même toit quels que soient leurs liens de parenté. Il englobe aussi les absents de longue durée habituellement rattachés au foyer :

- les malades en sanatorium, préventorium, aérium ;
- les militaires de carrière en caserne ou en camp ;
- les enfants placés en internat ou pensionnat ;
- les jeunes habitant dans des foyers d'étudiants ou de jeunes travailleurs ;
- les ouvriers logés dans des baraquements de chantiers temporaires ou de travaux publics.

### Personne de référence

Depuis 1984, la notion de personne de référence dans les enquêtes s'est substituée à celle de chef de ménage. La situation de la personne de référence sert à caractériser l'ensemble du ménage (sa catégorie socio-professionnelle, sa nationalité, son âge font référence).

La personne de référence du ménage est déterminée 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...
Il existe un ou plusieurs couples mariés ou de fait, avec ou sans enfant(s)	Un couple	Le conjoint masculin
	Plusieurs couples	Parmi les conjoints masculins, l'actif* le plus âgé ou, à défaut d'actif*, le plus âgé
À défaut de couple, il existe une famille monoparentale : une mère ou un 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 mères ou pères, la personne active* la plus âgée ou, à défaut de personne active*, la personne la plus âgée
À défaut de couple et 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.

### Nombre d'enfant(s)

Il s'agit des enfants vivant dans le ménage ou y étant rattachés (cf. définition du ménage). Deux notions sont utilisées :

- **Nombre d'enfant(s) à charge** (définition retenue par le fisc)  
Ce sont les enfants de la personne de référence ou de son conjoint, âgés de moins de 21 ans ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves ;
- **Nombre d'enfant(s)**  
Il s'agit des enfants de la personne de référence ou de son conjoint, célibataires et de moins de 25 ans.

### Type de ménage

Quatre types de ménages sont distingués :

- les ménages d'une seule personne ;
- les ménages dont la famille principale est constituée d'un couple, avec ou sans enfants célibataires de moins de 25 ans ;
- les ménages dont la famille principale est monoparentale (composée d'un père ou d'une mère sans conjoint, avec un ou plusieurs enfants célibataires de moins de 25 ans) ;
- les autres ménages (constitués de personnes « isolées » avec ou sans liens familiaux).

### Revenu des ménages

Le revenu du ménage est la somme des revenus individuels perçus au cours des douze mois précédant l'enquête. Il s'agit du revenu global déclaré du ménage avant abattement fiscal et paiement des impôts.

Les revenus individuels sont collectés dans le détail, pour chaque membre du ménage et par nature de revenu. Ainsi on comptabilise :

- les salaires et traitements ;
- les équivalents annuels des primes et indemnités ;
- les indemnités de chômage ;
- les prestations familiales ou sociales ;
- le revenu minimum d'insertion ;
- les pensions (alimentaires, réversion...);
- les retraites, préretraites et rentes ;
- les revenus non salariaux ;
- les revenus du capital immobilier ;
- les revenus du capital mobilier ;
- les autres revenus (leçons particulières, aides régulières de la famille, etc.).

Les revenus utilisés n'incluent pas les aides au logement. En effet, celles-ci ne sont pas considérées comme un supplément de revenu, mais comme une minoration de la charge financière liée au logement, même lorsque le ménage les perçoit directement.

### Revenu par unité de consommation (UC)

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 et d'Eurostat, 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.

### Ménages à bas revenu (ménages « pauvres »)

Il s'agit des ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur à 60% du revenu médian francilien, soit moins de 1 012 € par mois par unité de consommation.

### Degré de peuplement des résidences principales

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

Cette norme est établie en attribuant à chaque ménage :

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

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

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

Selon cette classification, tout logement d'une seule pièce est par définition surpeuplé. Afin d'affiner cette norme, un critère de surface a également été introduit. Ainsi, les studios occupés par une seule personne seront

considérés comme étant en peuplement normal si leur surface est supérieure à 25 m<sup>2</sup>. À l'opposé, seront considérés comme surpeuplés les logements comportant autant ou plus de pièces que la norme mais offrant moins de 18 m<sup>2</sup> par personne.

### Statut d'occupation

Trois grandes catégories de statut sont distinguées.

#### Les propriétaires

Il s'agit des ménages propriétaires de leur résidence principale, y compris les accédants à la propriété (*cf.* ci-dessous). Depuis l'enquête 2002, les usufruitiers (sauf ceux ayant vendu en viager) sont considérés comme propriétaires, contrairement aux enquêtes précédentes où ils étaient classés parmi les ménages logés gratuitement.

**Les propriétaires accédants** : il s'agit des propriétaires occupants qui ont effectué au cours des 12 mois précédant l'enquête un ou plusieurs versements au titre des emprunts contractés pour l'achat de leur résidence principale.

**Les 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 les emprunts contractés à la date d'enquête.

**Les propriétaires récents** (qu'ils soient accédants ou non) sont ceux qui ont acquis leur logement dans les quatre années précédant l'enquête (depuis 2002 pour l'enquête 2006) ; les **propriétaires anciens** sont ceux qui ont acquis leur logement au moins quatre années avant la date d'enquête.

#### Les locataires, sous-locataires

Il s'agit des ménages acquittant 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.

#### Les logés gratuitement

Ce sont les ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Cette catégorie inclut les ménages ayant vendu le logement qu'ils occupent en viager.

### Secteur locatif

Le secteur locatif fait l'objet d'un découpage en quatre secteurs.

#### Le secteur HLM

Un logement fait partie du secteur HLM lorsque son loyer suit la législation HLM. Dans la grande majorité des cas, son propriétaire est un organisme HLM (société anonyme, office public, société coopérative).

**HLM conventionné** : le conventionnement a été introduit par la loi du 3 janvier 1977 qui a réformé l'ensemble des aides publiques au logement. Il fait référence à une convention entre l'État et le propriétaire-bailleur qui fixe les niveaux de loyers et leur évolution et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

Le secteur conventionné comprend :

- les logements construits ou acquis et améliorés à l'aide des prêts locatifs aidés (PLA) ou plus rarement des prêts conventionnés locatifs (PCL) ;
- les logements sociaux réhabilités à l'aide des primes d'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS).

Depuis 1988, le conventionnement a été généralisé, sans condition de travaux, à tous les logements appartenant aux organismes HLM et aux Sem (après conclusion d'un accord cadre de patrimoine).

**HLM non conventionné** : il s'agit des logements HLM n'ayant pas fait l'objet d'une convention. Ces logements conservent de fait leur ancien statut juridique en vigueur avant la réforme du 3 janvier 1977. S'ajoutent également des logements récents financés avec un prêt locatif intermédiaire (PLI).

#### Le secteur social non-HLM

Ce secteur assez hétérogène est composé des logements appartenant à l'État, aux collectivités locales, aux établissements publics, aux sociétés de la Caisse des dépôts et consignations (SNI, Icade) et aux sociétés d'économie mixte (Sem).

#### Le secteur de la loi de 1948

Cette loi régleme les loyers de certains logements du secteur privé achevés avant sa promulgation. Cette catégorie juridique tend à disparaître progressivement, les sorties de ce secteur ayant été formalisées par la loi Méhaignerie de 1986.

**Le secteur libre**

Il s'agit des logements relevant du secteur privé (hors loi de 1948) dont les propriétaires sont soit des sociétés ou organismes privés (banques, assurances ou autres), soit des particuliers.

**Le parc « social de fait »**

Il s'agit des logements des secteurs de la loi de 1948, du social non-HLM et de la sous-location, des meublés et des hôtels. Il regroupe des logements anciens (de qualité moyenne, voire médiocre), occupés par des ménages modestes ou pauvres, et des logements à loyer réglementé dont les niveaux peuvent s'apparenter à ceux du secteur HLM. Ce parc supplée, de fait, au manque d'offre de logements sociaux publics.

## La dépense logement

**Types de prêt**

La réforme du financement du logement en 1977 a créé deux types de prêt : le prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP), sa variante à taux ajusté (PAJ) et le prêt conventionné (PC). Le prêt à l'accession sociale (PAS) a été créé en mars 1993. Enfin, à compter d'octobre 1995, le prêt à taux zéro du ministère du Logement (PTZ) s'est substitué au PAP.

**Le prêt PAP**

Ce prêt, délivré jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1995, est un prêt aidé par l'État. Il était accordé aux ménages disposant de revenus limités pour l'acquisition de leur résidence principale et permettait l'achat d'un logement neuf, la construction d'une maison individuelle ou l'acquisition-amélioration d'un logement ancien de plus de 20 ans avec travaux. Les logements acquis devaient répondre à un ensemble de normes de qualité et respecter des prix plafond.

L'obtention d'un PAP ouvrait droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Des PAP à taux ajustable ou PAJ ont été créés en 1984. Ils se distinguaient par le fait que leur taux d'intérêt et donc le montant de leurs remboursements évoluaient selon certains indices économiques.

**Le prêt conventionné (PC) et le prêt d'accession sociale (PAS)**

Les prêts conventionnés ne sont pas des prêts aidés par l'État mais des prêts réglementés, accordés à taux préférentiel par les banques et organismes financiers ayant passé une convention avec le Crédit Foncier de France. Celui-ci publie régulièrement les taux de référence, base de calcul des taux maxima.

Accordés initialement pour l'achat d'un logement neuf ou ancien avec travaux, les PC permettent également, depuis novembre 1991, l'acquisition d'un logement ancien sans travaux. Ils sont attribués sans aucune condition de ressources.

En mars 1993 ont été créés les prêts à l'accession sociale (PAS), qui sont des PC améliorés. Les personnes dont les ressources sont inférieures à un plafond peuvent y souscrire et bénéficier ainsi de la garantie et d'une participation de l'État à la couverture des risques de défaillances des emprunteurs. Par ailleurs, le taux d'intérêt plafond du PAS est légèrement inférieur à celui du PC.

Tout comme les PAP, les PC et les PAS ouvrent droit à l'APL.

**Le prêt à taux zéro (PTZ)**

À partir d'octobre 1995, le prêt à 0 % du ministère du Logement s'est substitué au PAP. Ce prêt est accordé sous conditions de ressources pour l'acquisition d'un premier logement dans le neuf ou dans l'ancien. Jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2005, il nécessitait une quotité de travaux d'au moins 35 %. Depuis cette date, la contrainte de travaux a été supprimée.

Le prêt à taux zéro ne peut pas être un prêt principal : il ne doit pas dépasser 20 % du coût de l'opération ni excéder le tiers de l'endettement total (autrement dit la moitié des autres prêts). Il prend la forme d'une avance remboursable, dont le montant et la période de remboursement (différé et durée du remboursement) dépendent du revenu imposable du ménage emprunteur.

Le PTZ est distribué par la quasi-totalité des banques. Ce prêt n'est pas par lui-même éligible à l'APL, mais il peut jouer le rôle d'un prêt complémentaire à un PAS qui, lui, ouvre droit à l'APL.

**Autres accédants à la propriété d'un logement de première ou de deuxième main**

Lorsque qu'un ménage accédant à la propriété n'a bénéficié d'aucun financement aidé ou réglementé (PAP, PC, PAS ou PTZ), les

prêts qu'il a contractés proviennent du secteur « libre » (y compris prêts d'épargne logement).

Les accédants d'un logement de première main sont ceux qui en sont premiers propriétaires et premiers occupants de ce logement. Il ne s'agit pas forcément de ménages propriétaires pour la première fois.

A *contrario*, les ménages accédant d'un logement de deuxième main sont ceux qui ont acquis un logement dont ils ne sont pas les premiers propriétaires.

**Loyers**

Les loyers indiqués ici s'entendent hors charges locatives. Dans le secteur HLM, ils incluent le supplément de loyer de solidarité (souvent appelé surloyer) lorsque le ménage doit l'acquitter (en pratique, lorsque ses ressources dépassent d'un certain pourcentage le plafond de revenu HLM).

**Remboursements d'emprunts**

Sont pris en compte la totalité des remboursements d'emprunts effectués au cours des 12 derniers mois par les ménages pour l'acquisition de leur résidence principale. Ces remboursements n'ont pas la même signification pour les accédants anciens, qui ont souvent fini de rembourser un ou plusieurs prêts et ce parfois plusieurs mois avant l'enquête, et pour les accédants récents, dont les remboursements correspondent la plupart du temps à l'ensemble de leurs prêts.

**Taux d'effort brut, taux d'effort net**

Le taux d'effort brut est le rapport entre la charge financière brute et le revenu annuel total du ménage.

Le taux d'effort net est le rapport entre la charge financière nette et le revenu annuel total du ménage.

Ces indicateurs permettent de mesurer le poids de la dépense logement dans le budget des ménages et le pouvoir solvabilisateur des aides au logement.

**Charge financière brute**

C'est le montant que doit acquitter le ménage pour le paiement du loyer ou des remboursements d'emprunts, hors charges locatives ou de copropriété.

Pour les locataires, il s'agit du montant du loyer annuel acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale. Pour les accédants à la propriété, il s'agit du montant des remboursements d'emprunts effec-



tués au cours des 12 derniers mois. Les ménages logés gratuitement ainsi que les propriétaires non accédants ont une charge financière brute nulle puisqu'ils n'acquittent respectivement aucun loyer et aucun remboursement d'emprunt pour leur résidence principale.

Les charges (collectives et individuelles) en sont, autant que possible, exclues. Elles le sont toujours pour les propriétaires accédants ou non et pour les ménages logés gratuitement. En revanche, certains locataires sont dans l'incapacité de restituer un montant de loyer « pur » hors taxes, charges locatives et loyers annexes de dépendances (garages, box, parking, jardin, etc.). Ces éléments non isolables du loyer sont alors inclus dans la charge financière brute, la surévaluant légèrement. Cela concerne plus particulièrement les logements gérés directement par les propriétaires personnes physiques, c'est-à-dire les logements relevant des secteurs libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

### Charge financière nette

C'est le montant de la charge financière brute diminué des aides au logement perçues par le ménage. Lorsque le montant de l'aide est supérieur à la charge financière brute, on considère que la charge financière nette est nulle.

### Aides au logement

Les aides personnelles au logement sont destinées à prendre en charge une partie de la dépense de logement des ménages les plus modestes. Elles sont versées sous conditions de ressources en fonction de la composition du ménage, du montant de la dépense (loyer, remboursements d'emprunts, auxquels s'ajoutent des charges évaluées forfaitairement) et de la zone géographique de résidence. Elles peuvent être perçues par les ménages locataires ou accédants à la propriété. Ces ménages sont susceptibles de recevoir deux types d'aides :

- l'allocation logement (AL) ;
  - l'aide personnalisée au logement ou APL.
- Le montant d'aide correspond à celui du dernier versement ramené sur une période de 12 mois. S'il y a eu rappel ou retenue pour trop-perçu, le montant d'aide est celui après modification.

### L'allocation logement

Lorsqu'un ménage locataire occupe un logement non conventionné, ou lorsqu'un ménage accédant à la propriété n'est pas bénéficiaire

d'un PAP, d'un PAJ, d'un PC ou d'un PAS, il peut bénéficier de l'allocation logement. Cette aide est attribuée aux occupants d'un logement s'il fait état d'un minimum de confort (eau, W.-C. privés ou à mi-étage dans les immeubles collectifs), respecte certaines normes de peuplement et un taux d'effort maximal. Le champ d'application de l'AL a été progressivement étendu à toutes les catégories de ménage :

- l'allocation logement à caractère familial (ALF), créée par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, est attribuée sous conditions de ressources à l'ensemble des ménages, isolés ou en couple, ayant à charge des enfants, des ascendants ou des parents infirmes, ainsi qu'aux jeunes mariés depuis moins de cinq ans sans personne à charge, qu'ils soient locataires ou accédants ;
- l'allocation logement à caractère social (ALS) date de 1971. Elle a été conçue pour pallier les vides de l'ALF et concernait au départ des catégories bien particulières de personne se caractérisant par leur niveau de ressources souvent modeste avant de s'étendre progressivement à toutes les catégories de ménage : sont d'abord concernées les personnes âgées de plus de 65 ans ou 60 ans en cas d'inaptitude, les personnes handicapées, les jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans, puis en 1986 les chômeurs indemnisés de longue durée, en 1989 les ménages bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI), en 1990 les bénéficiaires de l'allocation d'insertion et enfin, en 1991 pour l'Île-de-France et en 1993 pour le reste du pays, l'ensemble des bénéficiaires du « bouclage » (toute personne sous seule condition de ressources y compris les étudiants, qui n'en avaient pas bénéficié jusque là).

### L'aide personnalisée au logement (APL)

Créée par la réforme des aides du 3 janvier 1977, l'APL ne peut être perçue que par les locataires occupant un logement conventionné ou par les accédants bénéficiaires d'un PAP, d'un PAJ, d'un PAS ou d'un PC, c'est-à-dire de prêts aidés ou réglementés. Le conventionnement fait référence à une convention passée entre l'État et le propriétaire bailleur selon laquelle le bailleur accepte certaines contraintes concernant l'occupation et le niveau de confort du logement loué, ainsi que sur le niveau et la hausse du loyer. En échange, le locataire devient éligible à l'APL, en général plus substantielle que l'AL et versée directement au bailleur.

De même que pour l'allocation logement, le montant de l'aide personnalisée dépend de la composition du ménage, de la zone géographique, du loyer réel du logement et, surtout, des ressources du ménage.

L'aide personnalisée et l'allocation de logement sont mutuellement exclusives : le cumul des deux est impossible.

### Charges collectives

Les charges collectives sont le paiement des services collectifs rendus aux occupants d'une même unité d'habitation, c'est-à-dire, dans le cas général, l'immeuble collectif. On les dit « locatives » pour les locataires et « de copropriété » pour les propriétaires.

### Charges locatives

Dans le détail, les charges locatives correspondent à l'entretien courant pouvant inclure selon les cas les postes suivants de dépenses :

- taxes locatives (enlèvement des ordures ménagères, balayage, assainissement, etc.) ;
- eau froide ;
- eau chaude ;
- chauffage collectif ;
- entretien de l'ascenseur ;
- dépenses de gardiennage ;
- charges afférentes aux pièces à usage professionnel ;
- autres charges générales (espaces verts, entretien, etc.).

### Charges de copropriété

Les charges de copropriété incluent les dépenses d'entretien courant (de nature similaire à celles des locataires) ainsi que des charges classées comme « non récupérables sur les locataires ». Elles peuvent comprendre des gros travaux d'entretien-amélioration comme le ravalement de façade, l'installation ou la réfection d'ascenseur, l'isolation, l'étanchéité ou la sécurité des locaux.

### Ensemble des dépenses afférentes au logement

En plus des charges collectives, les ménages payent des « charges » individuelles. Les montants annuels de consommation d'électricité, d'eau et de combustibles utilisés pour le chauffage sont repérés lorsqu'ils sont acquittés individuellement en dehors des charges collectives.

On aboutit ainsi à un concept de dépense totale, prenant en compte toutes les dépenses liées au fonctionnement du logement

et de l'immeuble (pour les appartements), ce qui correspond au cumul des charges collectives et des charges individuelles.

### Taux d'effort total brut ou net

Le taux d'effort total brut (respectivement net) est le rapport de la charge financière totale brute (respectivement nette) au revenu annuel total du ménage.

### Charge financière totale brute

La charge financière totale brute est la somme de la charge financière brute et du montant annuel des charges totales. Cet indicateur rend comparables les dépenses annuelles courantes en termes de fonctionnement du logement, indépendamment de la façon dont elles sont acquittées, tous les postes de dépenses étant inclus dans la charge financière totale. L'exemple du chauffage est assez parlant : qu'il soit collectif pour un ménage en immeuble (donc pris en compte dans les charges locatives) ou individuel pour un ménage en pavillon (donc payé au titre des dépenses individuelles), il est inclus dans les charges totales.

### Charge financière totale nette

La charge financière totale nette est obtenue en soustrayant le montant annuel d'aide au logement éventuellement perçue par le ménage de la charge financière totale brute.

### Prix et sources de financement du logement

Les données financières liées à l'acquisition par le ménage de sa résidence principale ne concernent que les propriétaires récents (ménages ayant acquis leur logement depuis moins de quatre ans).

#### Prix du logement

Pour les propriétaires récents ayant acheté un logement de seconde main ou un lot de première main, logement et terrain ensemble, le prix du logement inclut :

- l'achat du terrain ;
- les frais de notaire, d'enregistrement, de taxes ;
- les travaux supplémentaires importants (hors peinture, pose de papier peint ou de moquette) ;
- l'achat ou la construction de dépendances supplémentaires dans l'immeuble ou la propriété (garage, box, parking, pièces supplémentaires).

Pour les propriétaires récents qui ont acheté le terrain sur lequel ils ont fait construire leur résidence, le prix du logement inclut :

- l'achat du terrain ;
- les frais de notaire, d'enregistrement et de taxes liés à l'achat du terrain ;
- les frais de viabilisation du terrain ;
- les factures relatives aux travaux de conception et de réalisation de la construction ;
- l'achat direct de matériaux de construction ;
- le paiement direct de frais de main d'œuvre ;
- les frais de notaire, d'enregistrement, de taxes liés au logement et à son financement ;
- les travaux supplémentaires importants (hors peinture, pose de papier peint ou de moquette) ;
- l'achat ou la construction de dépendances supplémentaires dans l'immeuble ou la propriété (garage, box, parking, pièces supplémentaires).

Dans l'enquête 2006,

- les propriétaires récents ayant obtenu le terrain sur lequel ils ont fait construire leur maison par don ou héritage sont traités comme les propriétaires récents, hors cas particuliers : on cherche à connaître le prix de la construction et à établir leur plan de financement ;
- pour les propriétaires ayant acheté leur terrain avant 1999, on collecte le prix de la construction ainsi que le prix du terrain. Mais le plan de financement n'est établi que pour la construction du logement sans tenir compte des éventuels prêts contractés pour l'achat du terrain (étant donné l'éloignement des dates, ces deux opérations sont considérées comme distinctes).

Les cas particuliers concernent l'entrée en possession du logement. Il s'agit :

- des propriétaires de l'ensemble de l'immeuble collectif où se situe leur résidence principale ;
- des ménages devenus propriétaires de leur logement par héritage ou donation.

Les propriétaires « cas particuliers » sont traités de la même manière que les propriétaires anciens.

#### Conditions de financement

Une fois le prix du logement évalué, on cherche à connaître toutes les sources de financement ayant contribué à l'achat et l'apport net correspondant :

- les prêts et leurs caractéristiques ;
- l'apport personnel (vente de logement, don de particuliers, épargne personnelle...).

#### Montant des prêts

C'est la somme des montants initiaux empruntés. De nombreuses informations complémentaires permettent une description fine des prêts : nature du prêt, catégorie d'organisme prêteur, durée, année de départ, périodicité et montant annuel des remboursements, modalités d'évolution des échéances, renégociation ou remboursement par anticipation, taux d'intérêt et capital restant dû.

#### Apport personnel

Il s'agit de la différence entre le prix d'acquisition du logement et le montant initial emprunté. Si le montant emprunté est supérieur au prix du logement (cas rare), l'apport personnel est considéré comme nul. Le taux d'apport personnel est égal au montant de l'apport personnel divisé par le prix du logement.

#### Durée d'endettement

Il s'agit de la durée la plus longue parmi celles des différents emprunts contractés pour l'achat du logement.

# Sommaire des tableaux annexes

## Tableaux détaillés

<b>Le parc et ses caractéristiques physiques</b>	<b>85</b>
<b>La composition du parc</b> .....	<b>85</b>
n° 1 . Répartition des logements selon l'affectation et la localisation .....	85
<b>La construction neuve</b> .....	<b>85</b>
n° 2 . Construction annuelle des résidences principales selon le statut d'occupation en 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006 .....	85
<b>L'époque de construction des résidences principales     et l'habitat individuel et collectif</b> .....	<b>86</b>
n° 3 . Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation .....	86
n° 4 . Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et le département .....	86
<b>Les résidences principales et la nature du propriétaire     (personne physique et personne morale)</b> .....	<b>88</b>
n° 5 . Répartition des résidences principales selon la nature du propriétaire du logement et la localisation .....	88
<b>Les résidences principales et la nature de la propriété     (les immeubles en copropriété)</b> .....	<b>88</b>
n° 6 . Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la localisation et l'époque de construction .....	88
n° 7 . Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la localisation et le nombre de logements dans l'immeuble .....	89
n° 8 . Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la nature du propriétaire et le statut d'occupation .....	89
<b>La taille des résidences principales</b> .....	<b>90</b>
n° 9 . Nombre de pièces et surface habitable des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation .....	90
n° 10 . Répartition des résidences principales selon le nombre de pièce(s) et la localisation .....	90
n° 11 . Répartition des résidences principales selon le nombre de pièce(s) et le département .....	92
<b>Le confort des résidences principales et la notion d'inconfort     (les défauts affectant le logement)</b> .....	<b>93</b>
n° 12 . Répartition des résidences principales selon le confort et la localisation .....	93
n° 13 . Répartition des résidences principales selon le confort et l'époque de construction .....	93
<b>Le parc et ses occupants</b>	<b>94</b>
<b>L'âge de la personne de référence</b> .....	<b>94</b>
n° 14 . Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence et la localisation .....	94
n° 15 . Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence et le département .....	95
n° 16 . Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation .....	96
<b>La taille des ménages et la composition familiale</b> .....	<b>97</b>
n° 17 . Répartition des ménages selon le nombre de personne(s) et la localisation .....	97
n° 18 . Répartition des ménages selon le nombre de personne(s) et le département .....	97

n° 19 . Nombre moyen d'enfants à charge selon le statut d'occupation et la localisation	98
n° 20 . Répartition des ménages selon le type de ménage et la localisation	98
n° 21 . Répartition des ménages selon le type de ménage et le statut d'occupation	99
<b>La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence</b>	<b>99</b>
n° 22 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence	99
n° 23 . Répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence et le département	100
<b>Le peuplement des logements</b>	<b>100</b>
n° 24 . Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation	100
n° 25 . Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et le statut d'occupation	101
<b>Le statut d'occupation</b>	<b>102</b>
n° 26 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la localisation	102
n° 27 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le département	102
n° 28 . Répartition des ménages accédants selon le secteur d'accession, l'époque d'accession et la localisation	103
n° 29 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation, le type d'habitat et la localisation	104
<b>Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation</b>	<b>106</b>
n° 30 . Confort et taille des logements selon le statut d'occupation et la localisation	106
<b>Le revenu des ménages et les conditions de logement</b>	<b>108</b>
n° 31 . Revenu mensuel des ménages selon le confort du logement et la localisation	108
n° 32 . Revenu mensuel des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation	108
n° 33 . Revenu mensuel des ménages selon l'époque de construction et la localisation	109
n° 34 . Revenu mensuel des ménages selon le type d'habitat et la localisation	109
<b>Le revenu des ménages et le statut d'occupation</b>	<b>110</b>
n° 35 . Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et la localisation	110
n° 36 . Revenu mensuel des ménages propriétaires selon la localisation et le type de prêt pour les accédants	110
n° 37 . Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et le département	111
n° 38 . Revenu mensuel des ménages propriétaires selon la taille du ménage et le type de prêt	112
n° 39 . Revenu mensuel (€) des ménages locataires	112
n° 40 . Revenu mensuel par unité de consommation (€/UC) des ménages locataires	112
n° 41 . Revenu mensuel des ménages locataires et logés gratuitement selon la localisation	113
n° 42 . Revenu mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif et le nombre de personne(s)	113
n° 43 . Revenu mensuel des ménages locataires selon le statut d'occupation en 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006	114
<b>Le logement des ménages à bas revenus</b>	<b>114</b>
n° 44 . Peuplement et confort du logement	114
n° 45 . Revenu mensuel et taux d'effort des ménages en 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006	114
<b>La mobilité résidentielle des ménages franciliens : les caractéristiques des ménages</b>	<b>115</b>
n° 46 . Caractéristiques socio-économiques des ménages du secteur locatif libre selon la date d'emménagement	115
n° 47 . Caractéristiques socio-économiques des ménages du secteur de la propriété selon la date d'emménagement	116
n° 48 . Caractéristiques socio-économiques des ménages du secteur locatif HLM selon la date d'emménagement	117
<b>La mobilité résidentielle des ménages franciliens : l'évolution au cours des vingt dernières années</b>	<b>118</b>
n° 49 . Les ménages du secteur locatif libre selon leurs caractéristiques socio-économiques entre 1984 et 2006	118
n° 50 . Les ménages du secteur locatif HLM selon leurs caractéristiques socio-économiques entre 1984 et 2006	118
n° 51 . Les ménages propriétaires et les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans selon leurs caractéristiques socio-économiques entre 1984 et 2006	119
<b>Les conditions de logement des ménages immigrés</b>	<b>120</b>
n° 52 . Les conditions de logement des ménages franciliens selon leur statut d'immigré et leur nationalité d'origine	120

## La dépense logement

121

L'origine et l'ancienneté de la propriété .....	121
<b>n° 53</b> . Répartition des ménages propriétaires selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation .....	121
<b>n° 54</b> . Répartition des ménages propriétaires selon l'origine de la propriété du logement et la localisation (%) .....	121
L'évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes .....	122
<b>n° 55</b> . Évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes selon la localisation en 1996, 2002 et 2006 .....	122
Les remboursements d'emprunts des accédants à la propriété .....	122
<b>n° 56</b> . Remboursements d'emprunts et revenus mensuels des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation .....	122
Les remboursements d'emprunts des accédants récents .....	124
<b>n° 57</b> . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation .....	124
<b>n° 58</b> . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon le département .....	124
Les accédants récents dans le neuf et l'ancien .....	126
<b>n° 59</b> . Le logement acheté neuf ou d'occasion et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation .....	126
Les accédants récents et le type d'habitat .....	128
<b>n° 60</b> . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type d'habitat .....	128
Les accédants récents et le type de prêt .....	130
<b>n° 61</b> . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type de prêt .....	130
Les charges de copropriété .....	132
<b>n° 62</b> . Charges mensuelles de copropriété des ménages copropriétaires (accédants ou non) selon le nombre de pièce(s) du logement .....	132
<b>n° 63</b> . Répartition des ménages copropriétaires selon le type de charges acquittées .....	132
<b>n° 64</b> . Charges mensuelles de copropriété des ménages copropriétaires (accédants ou non) selon trois types de charges .....	133
Les accédants et les aides au logement .....	133
<b>n° 65</b> . Répartition des ménages accédants selon le bénéfice ou non d'une aide au logement .....	133
Le taux d'effort des accédants .....	134
<b>n° 66</b> . Taux d'effort brut et net des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation .....	134
<b>n° 67</b> . Taux d'effort brut et net, année d'acquisition des ménages accédants selon le secteur d'accession et la localisation .....	134
<b>n° 68</b> . Taux d'effort brut et net des ménages ayant accédé récemment à la propriété selon le secteur d'accession .....	135
<b>n° 69</b> . Taux d'effort brut et net, année d'acquisition selon le type de ménage accédant et le niveau de revenu par unité de consommation .....	135
<b>n° 70</b> . Taux d'effort brut et net des accédants, année d'acquisition selon le niveau de revenu par unité de consommation .....	136
Le loyer et la localisation .....	136
<b>n° 71</b> . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et la localisation .....	136
<b>n° 72</b> . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le département .....	137
Le loyer et le secteur locatif .....	137
<b>n° 73</b> . Loyer mensuel et loyer mensuel au m <sup>2</sup> des ménages selon le secteur locatif et écarts par rapport au secteur locatif libre .....	137
Le loyer et la taille du logement .....	138
<b>n° 74</b> . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le nombre de pièce(s) du logement .....	138
Le loyer et le confort du logement .....	138
<b>n° 75</b> . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le confort du logement .....	138
Le loyer et la date d'emménagement .....	139
<b>n° 76</b> . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et l'ancienneté d'emménagement .....	139
<b>n° 77</b> . Loyer mensuel des ménages du secteur HLM ou du secteur libre selon l'ancienneté d'emménagement et la taille du logement .....	140

	<b>Le loyer et la nature du propriétaire</b> .....	140
<b>n° 78</b>	Loyer mensuel des ménages locataires selon la nature du propriétaire et la localisation .....	140
	<b>Les charges locatives</b> .....	142
<b>n° 79</b>	Loyer et charges locatives mensuels des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et la localisation .....	142
<b>n° 80</b>	Charges locatives mensuelles des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif selon le secteur locatif et le nombre de pièce(s) du logement .....	142
<b>n° 81</b>	Loyer et charges locatives mensuels des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et le département .....	143
	<b>Les locataires et les aides au logement</b> .....	144
<b>n° 82</b>	Répartition des ménages locataires bénéficiaires ou non bénéficiaires des aides au logement (AL ou APL) selon le statut d'occupation et la localisation .....	144
	<b>Le taux d'effort des locataires</b> .....	146
<b>n° 83</b>	Taux d'effort brut et net des ménages locataires selon le secteur locatif et la localisation .....	146
<b>n° 84</b>	Taux d'effort brut et net des ménages locataires selon le secteur locatif et le département .....	146
<b>n° 85</b>	Taux d'effort brut incluant les charges locatives des ménages selon le secteur locatif, le type de prestation et le nombre de pièces .....	147
	<b>La dépense énergétique des ménages pour leur logement</b> .....	148
<b>n° 86</b>	La dépense énergétique des ménages selon le statut d'occupation, le type d'habitat, le mode de chauffage et le type d'énergie utilisé .....	148

## **L'opinion des ménages en matière de logement 150**

	<b>La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement</b> .....	150
<b>n° 87</b>	Évolution de l'opinion des ménages selon le statut d'occupation entre 1984 et 2006 .....	150
<b>n° 88</b>	Évolution de la part des ménages insatisfaits ou vivant en surpeuplement selon le statut d'occupation et le type de ménage .....	151
<b>n° 89</b>	Évolution du surpeuplement des ménages insatisfaits selon le statut d'occupation et le type de ménage .....	152
<b>n° 90</b>	Évolution de la part des ménages insatisfaits du parc social selon le peuplement et la date d'installation .....	152
<b>n° 91</b>	Profil des ménages insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier .....	154
	<b>Les demandeurs de logement HLM</b> .....	155
<b>n° 92</b>	Caractéristiques socio-économiques des ménages demandeurs de logement HLM selon le statut d'occupation .....	155

## **Tableau synoptique**

	<b>Le parc de logements et son occupation selon les huit dernières enquêtes logement de l'Insee</b> .....	156
--	---	-----

# Le parc et ses caractéristiques physiques

## La composition du parc

### n° 1. Répartition des logements selon l'affectation et la localisation

Affectation		Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Total
<b>Localisation</b>					
Paris	Effectif	1 142 670	70 704	109 273	1 322 647
	% ligne	86,4	5,3	8,3	100
	% colonne	23,4	49,9	36,0	24,8
Petite couronne	Effectif	1 816 083	25 090	103 824	1 944 997
	% ligne	93,4	1,3	5,3	100
	% colonne	37,1	17,7	34,2	36,4
Grande couronne	Effectif	1 932 113	46 916	90 721	2 069 750
	% ligne	93,4	2,3	4,4	100
	% colonne	39,5	33,1	29,9	38,8
Agglomération de Paris	Effectif	4 318 379	115 707	277 305	4 711 391
	% ligne	91,7	2,5	5,9	100
	% colonne	88,3	81,6	91,3	88,3
Région 2006	Effectif	4 890 865	141 711	303 818	5 336 394
	% ligne	91,6	2,7	5,7	100
	% colonne	100	100	100	100
Région 2002	Effectif	4 726 481	117 032	322 463	5 165 976
	% ligne	91,5	2,3	6,2	100
	% colonne	88,3	81,6	91,3	88,3
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	6 290 687	250 152	355 310	6 896 149
	% ligne	91,2	3,6	5,2	100
	% colonne	88,3	81,6	91,3	88,3
France métropolitaine	Effectif	26 279 819	3 135 108	1 847 580	31 262 507
	% ligne	84,1	10,0	5,9	100

## La construction neuve

### n° 2. Construction annuelle des résidences principales (a) selon le statut d'occupation en 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006 (b)

Enquêtes Logement construits entre	1978 1975-1978		1984 1981-1984		1988 1985-1988		1992 1989-1992		1996 1993-1996		2002 1997-2001		2006 2002-2006	
	Effectif *	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Propriétaires non accédants	4 259	6,0	1 379	3,2	845	2,2	1 680	3,5	1 931	4,1	1 914	5,1	2 459	7,9
Accédants aidés (c)	15 704	22,0	14 241	32,9	13 531	34,9	11 668	24,0	7 296	15,5	8 060	21,7	2 369	7,6
Accédants non aidés	12 032	16,9	4 503	10,4	3 792	9,8	8 048	16,6	7 365	15,7	8 269	22,2	11 818	38,0
<b>Total propriétaires</b>	<b>31 995</b>	<b>44,9</b>	<b>20 122</b>	<b>46,5</b>	<b>18 167</b>	<b>46,8</b>	<b>21 396</b>	<b>44,1</b>	<b>16 592</b>	<b>35,4</b>	<b>18 243</b>	<b>49,1</b>	<b>16 645</b>	<b>53,5</b>
Locataires HLM	16 350	22,9	12 362	28,6	10 394	26,8	10 501	21,6	15 368	32,7	7 676	20,6	5 453	17,5
Locataires du secteur libre (d)	/		5 954	13,8	4 963	12,8	11 457	23,6	9 623	20,5	7 390	19,9	6 765	21,8
Autres locataires (e) (f)	19 762	27,7	3 477	8,0	3 468	8,9	2 822	5,8	3 311	7,1	2 642	7,1	1 139	3,7
<b>Total locataires</b>	<b>36 112</b>	<b>50,6</b>	<b>21 792</b>	<b>50,4</b>	<b>18 825</b>	<b>48,5</b>	<b>24 780</b>	<b>51,0</b>	<b>28 302</b>	<b>60,3</b>	<b>17 708</b>	<b>47,6</b>	<b>13 356</b>	<b>43,0</b>
Logés gratuitement, fermiers	3 219	4,5	1 335	3,1	1 828	4,7	2 396	4,9	2 038	4,3	1 221	3,3	1 087	3,5
<b>TOTAL</b>	<b>71 326</b>	<b>100</b>	<b>43 250</b>	<b>100</b>	<b>38 820</b>	<b>100</b>	<b>48 572</b>	<b>100</b>	<b>46 932</b>	<b>100</b>	<b>37 172</b>	<b>100</b>	<b>31 089</b>	<b>100</b>

\* moyenne annuelle

(a) Les effectifs très réduits de ce tableau sont d'une fiabilité limitée. Il convient donc de les interpréter avec prudence.

(b) La construction neuve en 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006 concerne les résidences principales achevées respectivement entre :

- le 01.01.1975 et le 01.07.1978, soit 3,50 années (42 mois) ;
- le 01.01.1981 et le 01.11.1984, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1985 et le 01.11.1988, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1989 et le 01.12.1992, soit 3,92 années (47 mois) ;
- le 01.01.1993 et le 01.12.1996, soit 3,92 années (47 mois) ;
- le 01.01.1998 et le 01.01.2002, soit 4,00 années (48 mois) ;
- le 01.01.2002 et le 01.07.2006, soit 4,50 années (54 mois).

(c) Concerne tous les bénéficiaires des prêts PAP, PAJ, PC, PAS ou PTZ, cf. glossaire.

(d) En 1978, contrairement aux enquêtes suivantes, le secteur social non-HLM n'est pas encore individualisé et est associé au secteur locatif libre.

(e) Sous-location, meublés, hôtels, social non-HLM.

(f) En 1978, ce secteur comprend en plus des secteurs de la sous-location et du social non-HLM, le secteur locatif libre.

## L'époque de construction des résidences principales et l'habitat individuel et collectif

### n° 3. Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation

Époque de construction		Avant 1949			1949-1981			1982-1992			1993-1997	
Localisation	Type d'habitat	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif
Paris	Effectif	ns	690 812	694 370	ns	346 416	346 416	ns	51 833	53 218	ns	21 592
	% ligne	ns	60,5	60,8	ns	30,3	30,3	ns	4,5	4,7	ns	1,9
	% colonne	ns	61,2	43,6	ns	19,9	15,1	ns	15,0	8,9	ns	19,7
Petite couronne	Effectif	171 472	340 785	512 256	128 257	814 795	943 052	31 385	162 277	193 662	ns	52 227
	% ligne	9,4	18,8	28,2	7,1	44,9	51,9	1,7	8,9	10,7	ns	2,9
	% colonne	36,9	30,2	32,2	23,5	46,7	41,2	12,2	47,1	32,2	ns	47,7
Grande couronne	Effectif	289 669	96 262	385 931	416 821	582 131	998 952	223 569	130 531	354 100	29 387	35 760
	% ligne	15,0	5,0	20,0	21,6	30,1	51,7	11,6	6,8	18,3	1,5	1,9
	% colonne	62,3	8,5	24,2	76,5	33,4	43,7	87,2	37,9	58,9	86,2	32,6
Agglomération de Paris	Effectif	326 220	1 104 232	1 430 453	391 870	1 659 667	2 051 538	170 369	321 092	491 462	19 816	103 345
	% ligne	7,6	25,6	33,1	9,1	38,4	47,5	3,9	7,4	11,4	0,5	2,4
	% colonne	70,2	97,9	89,8	71,9	95,2	89,6	66,5	93,2	81,8	58,2	94,3
Région 2006	Effectif	464 700	1 127 858	1 592 558	545 078	1 743 343	2 288 421	256 340	344 640	600 980	34 075	109 580
	% ligne	9,5	23,1	32,6	11,1	35,6	46,8	5,2	7,0	12,3	0,7	2,2
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2002	Effectif	407 862	1 170 672	1 578 534	554 786	1 692 084	2 246 870	245 204	314 323	559 526	66 344	126 520
Grandes aggl. 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	763 343	840 261	1 603 604	985 602	2 066 866	3 052 468	409 587	485 919	895 506	93 182	159 230
	% ligne	12,1	13,3	25,4	15,6	32,7	48,3	6,5	7,7	14,2	1,5	2,5
France métropolitaine	Effectif	5 147 702	2 881 266	8 028 967	5 129 264	6 016 896	11 146 160	2 273 338	1 318 099	3 591 437	629 816	413 763
	% ligne	19,6	11,0	30,6	19,5	22,9	42,4	8,7	5,0	13,7	2,4	1,6

ns : non significatif

### n° 4. Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et le département

Époque de construction		Avant 1949			1949-1981			1982-1992			1993-1997	
Localisation	Type d'habitat	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif
Paris	Effectif	ns	690 812	694 370	ns	346 416	346 416	ns	51 833	53 218	ns	21 592
	% ligne	ns	60,5	60,8	ns	30,3	30,3	ns	4,5	4,7	ns	1,9
	% colonne	ns	61,2	43,6	ns	19,9	15,1	ns	15,0	8,9	ns	19,7
Hauts-de-Seine	Effectif	38 030	167 524	205 554	20 901	324 807	345 708	3 964	58 849	62 812	ns	25 357
	% ligne	5,5	24,3	29,8	3,0	47,0	50,1	0,6	8,5	9,1	ns	3,7
	% colonne	8,2	14,9	12,9	3,8	18,6	15,1	1,5	17,1	10,5	ns	23,1
Seine-Saint-Denis	Effectif	66 254	71 358	137 612	62 865	258 266	321 131	17 170	51 628	68 798	ns	11 886
	% ligne	11,7	12,6	24,3	11,1	45,7	56,8	3,0	9,1	12,2	ns	2,1
	% colonne	14,3	6,3	8,6	11,5	14,8	14,0	6,7	15,0	11,4	ns	10,8
Val-de-Marne	Effectif	67 187	101 903	169 091	44 491	231 722	276 213	10 252	51 800	62 052	ns	14 985
	% ligne	12,0	18,2	30,2	7,9	41,4	49,3	1,8	9,3	11,1	ns	2,7
	% colonne	14,5	9,0	10,6	8,2	13,3	12,1	4,0	15,0	10,3	ns	13,7
Petite couronne	Effectif	171 471	340 785	512 257	128 257	814 795	943 052	31 386	162 277	193 662	ns	52 228
	% ligne	9,4	18,8	28,2	7,1	44,9	51,9	1,7	8,9	10,7	ns	2,9
	% colonne	36,9	30,2	32,2	23,5	46,7	41,2	12,2	47,1	32,2	ns	47,7
Seine-et-Marne	Effectif	87 799	15 554	103 353	117 370	90 446	207 816	65 976	46 032	112 008	8 284	8 424
	% ligne	18,2	3,2	21,4	24,3	18,7	43,1	13,7	9,5	23,2	1,7	1,7
	% colonne	18,9	1,4	6,5	21,5	5,2	9,1	25,7	13,4	18,6	24,3	7,7
Yvelines	Effectif	78 795	47 330	126 126	98 264	182 662	280 926	57 081	33 392	90 473	5 147	12 890
	% ligne	14,5	8,7	23,1	18,0	33,5	51,5	10,5	6,1	16,6	0,9	2,4
	% colonne	17,0	4,2	7,9	18,0	10,5	12,3	22,3	9,7	15,1	15,1	11,8
Essonne	Effectif	58 977	13 960	72 937	105 245	169 432	274 677	50 845	27 610	78 455	9 619	8 348
	% ligne	12,6	3,0	15,5	22,4	36,1	58,6	10,8	5,9	16,7	2,1	1,8
	% colonne	12,7	1,2	4,6	19,3	9,7	12,0	19,8	8,0	13,1	28,2	7,6
Val-d'Oise	Effectif	64 098	19 417	83 515	95 942	139 591	235 533	49 667	23 498	73 165	6 338	6 098
	% ligne	14,7	4,5	19,2	22,0	32,1	54,1	11,4	5,4	16,8	1,5	1,4
	% colonne	13,8	1,7	5,2	17,6	8,0	10,3	19,4	6,8	12,2	18,6	5,6
Grande couronne	Effectif	289 669	96 261	385 931	416 821	582 131	998 952	223 569	130 532	354 101	29 388	35 760
	% ligne	15,0	5,0	20,0	21,6	30,1	51,7	11,6	6,8	18,3	1,5	1,9
	% colonne	62,3	8,5	24,2	76,5	33,4	43,7	87,2	37,9	58,9	86,2	32,6
Région 2006	Effectif	464 700	1 127 858	1 592 558	545 078	1 743 343	2 288 421	256 340	344 640	600 980	34 076	109 580
	% ligne	9,5	23,1	32,6	11,1	35,6	46,8	5,2	7,0	12,3	0,7	2,2
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif



Ensemble	1998-2001			2002-2006			Total		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
21 592	ns	14 005	14 005	ns	12 632	13 068	5 380	1 137 290	1 142 670
1,9	ns	1,2	1,2	ns	1,1	1,1	0,5	99,5	100
15,0	ns	16,8	11,2	ns	14,1	9,3	0,4	32,5	23,4
56 916	12 024	47 647	59 672	11 158	39 366	50 524	358 985	1 457 098	1 816 083
3,1	0,7	2,6	3,3	0,6	2,2	2,8	19,8	80,2	100
39,6	28,7	57,1	47,6	22,0	44,1	36,1	25,8	41,7	37,1
65 148	29 832	21 842	51 674	39 026	37 282	76 308	1 028 305	903 808	1 932 113
3,4	1,5	1,1	2,7	2,0	1,9	3,9	53,2	46,8	100
45,4	71,3	26,2	41,2	77,1	41,8	54,5	73,8	25,8	39,5
123 161	25 398	78 124	103 523	34 447	83 796	118 243	968 120	3 350 258	4 318 379
2,9	0,6	1,8	2,4	0,8	1,9	2,7	22,4	77,6	100
85,7	60,7	93,6	82,6	68,1	93,9	84,5	69,5	95,8	88,3
143 656	41 856	83 495	125 351	50 620	89 280	139 900	1 392 670	3 498 196	4 890 865
2,9	0,9	1,7	2,6	1,0	1,8	2,9	28,5	71,5	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
192 864	54 955	93 733	148 688	/	/	/	1 329 150	3 397 332	4 726 482
252 412	104 537	162 532	267 069	87 814	162 464	250 278	2 444 065	3 877 272	6 321 337
4,0	1,7	2,6	4,2	1,4	2,6	4,0	38,7	61,3	100
1 043 579	723 906	379 858	1 103 765	886 106	479 804	1 365 910	14 790 132	11 489 687	26 279 819
4,0	2,8	1,4	4,2	3,4	1,8	5,2	56,3	43,7	100

Ensemble	1998-2001			2002-2006			Total		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
21 592	ns	14 005	14 005	ns	12 632	13 068	5 380	1 137 290	1 142 670
1,9	ns	1,2	1,2	ns	1,1	1,1	0,5	99,5	100
15,0	ns	16,8	11,2	ns	14,1	9,3	0,4	32,5	23,4
25 567	5 381	25 744	31 126	3 946	15 867	19 813	72 432	618 148	690 580
3,7	0,8	3,7	4,5	0,6	2,3	2,9	10,5	89,5	100
17,8	12,9	30,8	24,8	7,8	17,8	14,2	5,2	17,7	14,1
13 881	3 355	7 551	10 906	3 726	9 647	13 372	155 365	410 336	565 700
2,5	0,6	1,3	1,9	0,7	1,7	2,4	27,5	72,5	100
9,7	8,0	9,0	8,7	7,4	10,8	9,6	11,2	11,7	11,6
17 468	3 288	14 351	17 640	3 486	13 852	17 339	131 188	428 615	559 802
3,1	0,6	2,6	3,2	0,6	2,5	3,1	23,4	76,6	100
12,2	7,9	17,2	14,1	6,9	15,5	12,4	9,4	12,3	11,4
56 916	12 024	47 646	59 672	11 158	39 366	50 524	358 985	1 457 099	1 816 082
3,1	0,7	2,6	3,3	0,6	2,2	2,8	19,8	80,2	100
39,6	28,7	57,1	47,6	22,0	44,1	36,1	25,8	41,7	37,1
16 708	11 410	4 865	16 275	13 714	12 552	26 267	304 554	177 872	482 427
3,5	2,4	1,0	3,4	2,8	2,6	5,4	63,1	36,9	100
11,6	27,3	5,8	13,0	27,1	14,1	18,8	21,9	5,1	9,9
18 037	7 144	7 455	14 599	8 154	6 805	14 959	254 584	290 534	545 118
3,3	1,3	1,4	2,7	1,5	1,2	2,7	46,7	53,3	100
12,6	17,1	8,9	11,6	16,1	7,6	10,7	18,3	8,3	11,1
17 967	6 070	3 545	9 614	7 004	8 476	15 480	237 760	231 370	469 130
3,8	1,3	0,8	2,0	1,5	1,8	3,3	50,7	49,3	100
12,5	14,5	4,2	7,7	13,8	9,5	11,1	17,1	6,6	9,6
12 436	5 208	5 978	11 186	10 154	9 449	19 603	231 407	204 031	435 438
2,9	1,2	1,4	2,6	2,3	2,2	4,5	53,1	46,9	100
8,7	12,4	7,2	8,9	20,1	10,6	14,0	16,6	5,8	8,9
65 148	29 832	21 843	51 674	39 026	37 282	76 309	1 028 305	903 807	1 932 113
3,4	1,5	1,1	2,7	2,0	1,9	3,9	53,2	46,8	100
45,4	71,3	26,2	41,2	77,1	41,8	54,5	73,8	25,8	39,5
143 656	41 856	83 495	125 351	50 620	89 280	139 900	1 392 670	3 498 196	4 890 865
2,9	0,9	1,7	2,6	1,0	1,8	2,9	28,5	71,5	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

## Les résidences principales et la nature du propriétaire (personne physique et personne morale)

### n° 5. Répartition des résidences principales selon la nature du propriétaire du logement et la localisation

Localisation	Nature du propriétaire	Personnes physiques				Personnes morales					Total
		Occupants	Bailleurs	Non bailleurs (prêteurs)(a)	Ensemble	Organismes HLM	SCIC, SEM, État	Sociétés d'assurance	Autres pers. morales	Ensemble	
Paris	Effectif	372 252	393 117	72 812	838 182	167 956	88 498	21 369	26 665	304 488	1 142 670
	% ligne	32,6	34,4	6,4	73,4	14,7	7,7	1,9	2,3	26,6	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	76	41	46	57	59	64	100	58	63	59
Petite couronne	Effectif	800 881	348 748	67 608	1 217 237	457 322	87 076	24 325	30 123	598 846	1 816 083
	% ligne	44,1	19,2	3,7	67,0	25,2	4,8	1,3	1,7	33,0	100
	Surface	84	46	62	72	65	64	52	66	65	70
Grande couronne	Effectif	1 194 789	253 428	50 009	1 498 226	355 342	52 753	8 821	16 971	433 887	1 932 113
	% ligne	61,8	13,1	2,6	77,5	18,4	2,7	0,5	0,9	22,5	100
	Surface	108	56	68	98	68	63	90	61	68	91
Agglomération de Paris	Effectif	1 965 479	914 861	178 936	3 059 275	915 553	219 509	51 677	72 365	1 259 103	4 318 379
	% ligne	45,5	21,2	4,1	70,8	21,2	5,1	1,2	1,7	29,2	100
	Surface	89	45	57	74	65	64	75	63	65	72
Région 2006	Effectif	2 367 922	995 293	190 429	3 553 645	980 620	228 327	54 514	73 759	1 337 221	4 890 865
	% ligne	48,4	20,4	3,9	72,7	20,1	4,7	1,1	1,5	27,3	100
	Surface	95	47	60	80	65	64	77	62	65	76
Région 2002	Effectif	2 175 974	985 035	118 726	3 279 735	905 571	357 584	84 057	99 534	1 446 746	4 726 482
	% ligne	46,0	20,8	2,5	69,4	19,2	7,6	1,8	2,1	30,6	100
	Surface	93	49	56	79	67	67	80	54	67	75
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	3 064 595	1 696 467	217 562	4 978 623	1 131 732	162 821	28 755	19 405	1 342 713	6 321 337
	% ligne	48,5	26,8	3,4	78,8	17,9	2,6	0,5	0,3	21,2	100
	Surface	101	58	71	85	70	62	67	55	69	82
France métropolitaine	Effectif	15 042 065	5 462 193	934 975	21 439 233	3 848 002	739 271	128 698	124 615	4 840 587	26 279 819
	% ligne	57,2	20,8	3,6	81,6	14,6	2,8	0,5	0,5	18,4	100
	Surface	109	65	77	96	69	67	76	61	69	91

(a) logements occupés à titre gratuit

## Les résidences principales et la nature de la propriété (les immeubles en copropriété)

### n° 6. Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la localisation et l'époque de construction

Localisation	Époque de construction	Copropriété				Monopropriété				Total			
		Avant 1949	1949-1981	1982 ou plus	Ensemble	Avant 1949	1949-1981	1982 ou plus	Ensemble	Avant 1949	1949-1981	1982 ou plus	Ensemble
Paris	Effectif	542 655	221 679	23 414	791 169	56 387	28 718	5 249	90 353	599 042	250 397	28 662	881 522
	% ligne	61,6	25,1	2,7	89,8	6,4	3,3	0,6	10,2	68,0	28,4	3,3	100
Petite couronne	Effectif	223 303	433 823	117 109	782 138	58 640	48 049	16 121	123 779	281 943	481 872	133 230	905 917
	% ligne	24,6	47,9	12,9	86,3	6,5	5,3	1,8	13,7	31,1	53,2	14,7	100
Grande couronne	Effectif	52 465	295 826	67 823	426 509	31 451	39 110	17 282	89 709	83 916	334 936	85 105	516 218
	% ligne	10,2	57,3	13,1	82,6	6,1	7,6	3,3	17,4	16,3	64,9	16,5	100
Agglomération de Paris	Effectif	810 094	917 182	197 672	1 944 848	135 071	105 821	35 079	278 323	945 166	1 023 003	232 752	2 223 171
	% ligne	36,4	41,3	8,9	87,5	6,1	4,8	1,6	12,5	42,5	46,0	10,5	100
Région 2006	Effectif	818 423	951 328	208 346	1 999 816	146 478	115 877	38 651	303 842	964 901	1 067 205	246 997	2 303 658
	% ligne	35,5	41,3	9,0	86,8	6,4	5,0	1,7	13,2	41,9	46,3	10,7	100
Région 2002	Effectif	846 434	777 582	231 031	1 855 048	183 452	114 898	49 471	347 820	1 029 886	892 480	280 502	2 202 867
	% ligne	38,4	35,3	10,5	84,2	8,3	5,2	2,2	15,8	46,8	40,5	12,7	100,0
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	481 987	1 334 980	394 784	2 253 110	287 220	146 700	59 410	498 398	769 207	1 481 680	454 194	2 751 508
	% ligne	17,5	48,5	14,3	81,9	10,4	5,3	2,2	18,1	28,0	53,8	16,5	100
France métropolitaine	Effectif	1 561 649	3 159 278	826 289	5 661 142	934 756	602 542	213 368	1 786 951	2 496 405	3 761 819	1 039 656	7 448 093
	% ligne	21,0	42,4	11,1	76,0	12,6	8,1	2,9	24,0	33,5	50,5	14,0	100

### n°7. Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la localisation et le nombre de logements dans l'immeuble

Localisation	Nombre de logements	Copropriété				Monopropriété				Ensemble			
		2-9 lgts	10-49 lgts	50 ou plus	Ensemble	2-9 lgts	10-49 lgts	50 ou plus	Ensemble	2-9 lgts	10-49 lgts	50 ou plus	Ensemble
Paris	Effectif	67 592	575 931	147 646	791 169	16 137	59 966	14 250	90 353	83 730	635 897	161 896	881 522
	% ligne	7,7	65,3	16,7	89,8	1,8	6,8	1,6	10,2	9,5	72,1	18,4	100
Petite couronne	Effectif	126 637	513 255	142 246	782 138	57 661	50 166	15 951	123 779	184 299	563 421	158 198	905 917
	% ligne	14,0	56,7	15,7	86,3	6,4	5,5	1,8	13,7	20,3	62,2	17,5	100
Grande couronne	Effectif	109 354	248 499	68 656	426 509	53 923	29 603	6 184	89 709	163 277	278 101	74 840	516 218
	% ligne	21,2	48,1	13,3	82,6	10,4	5,7	1,2	17,4	31,6	53,9	14,5	100
Agglomération de Paris	Effectif	281 683	1 311 529	351 636	1 944 848	107 360	134 933	36 030	278 323	389 042	1 446 462	387 666	2 223 171
	% ligne	12,7	59,0	15,8	87,5	4,8	6,1	1,6	12,5	17,5	65,1	17,4	100
Région 2006	Effectif	303 583	1 337 684	358 548	1 999 816	127 722	139 735	36 385	303 842	431 305	1 477 419	394 933	2 303 658
	% ligne	13,2	58,1	15,6	86,8	5,5	6,1	1,6	13,2	18,7	64,1	17,1	100
Région 2002	Effectif	319 470	1 246 856	288 722	1 855 048	131 959	159 042	56 819	347 820	451 429	1 405 897	345 541	2 202 867
	% ligne	14,5	56,6	13,1	84,2	6,0	7,2	2,6	15,8	20,5	63,8	15,7	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	607 169	1 219 901	426 040	2 253 110	366 774	98 852	32 772	498 398	973 942	1 318 753	458 813	2 751 508
	% ligne	22,1	44,3	15,5	81,9	13,3	3,6	1,2	18,1	35,4	47,9	16,7	100
France métropolitaine	Effectif	1 413 241	3 313 334	934 568	5 661 142	1 350 779	334 280	101 892	1 786 951	2 764 020	3 647 614	1 036 460	7 448 093
	% ligne	19,0	44,5	12,5	76,0	18,1	4,5	1,4	24,0	37,1	49,0	13,9	100

### n°8. Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la nature du propriétaire et le statut d'occupation

Statut d'occupation	Nature du propriétaire	Copropriété				Monopropriété				Total			
		Propriétaires	Locataires, sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuitement	Ensemble	Propriétaires	Locataires, sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuitement	Ensemble	Propriétaires	Locataires, sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuitement	Ensemble
<b>Région 2006</b>													
Personnes physiques	Effectif	1 134 629	711 067	89 693	1 935 389	14 195	179 621	3 955	197 771	1 148 824	890 688	93 648	2 133 160
	% ligne	53,2	33,3	4,2	90,7	0,7	8,4	0,2	9,3	53,9	41,8	4,4	100
	% colonne	100	94,7	78,4	96,8	100	69,3	13,0	65,1	100	88,2	64,6	92,6
Personnes morales	Effectif	/	39 708	24 720	64 427	/	79 567	26 503	106 070	/	119 275	51 223	170 498
	% ligne	/	23,3	14,5	37,8	/	46,7	15,5	62,2	/	70,0	30,0	100
	% colonne	/	5,3	21,6	3,2	/	30,7	87,0	34,9	/	11,8	35,4	7,4
Total	Effectif	1 134 629	750 775	114 412	1 999 816	14 195	259 188	30 459	303 842	1 148 824	1 009 962	144 871	2 303 658
	% ligne	49,3	32,6	5,0	86,8	0,6	11,3	1,3	13,2	49,9	43,8	6,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Région 2002</b>													
Personnes physiques	Effectif	996 551	713 893	80 554	1 790 997	18 309	171 398	8 847	198 554	1 014 860	885 291	89 401	1 989 551
	% ligne	50,1	35,9	4,0	90,0	0,9	8,6	0,4	10,0	51,0	44,5	4,5	100
	% colonne	100	94,7	76,7	96,5	100	61,5	17,5	57,1	100	85,8	57,4	90,3
Personnes morales	Effectif	/	39 615	24 435	64 051	/	107 430	41 836	149 266	/	147 045	66 272	213 317
	% ligne	/	18,6	11,5	30,0	/	50,4	19,6	70,0	/	68,9	31,1	100
	% colonne	/	5,3	23,3	3,5	/	38,5	82,5	42,9	/	14,2	42,6	9,7
Total	Effectif	996 551	753 508	104 989	1 855 048	18 309	278 828	50 683	347 820	1 014 860	1 032 335	155 672	2 202 867
	% ligne	45,2	34,2	4,8	84,2	0,8	12,7	2,3	15,8	46,1	46,9	7,1	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>France métropolitaine</b>													
Personnes physiques	Effectif	2 910 497	2 415 968	217 843	5 544 307	159 325	1 247 088	74 839	1 481 252	3 069 822	3 663 056	292 681	7 025 559
	% ligne	41,4	34,4	3,1	78,9	2,3	17,8	1,1	21,1	43,7	52,1	4,2	100
	% colonne	100	96,8	85,4	97,9	100	87,5	37,0	82,9	100	93,4	64,0	94,3
Personnes morales	Effectif	/	79 535	37 300	116 835	/	178 022	127 677	305 699	/	257 557	164 978	422 534
	% ligne	/	18,8	8,8	27,7	/	42,1	30,2	72,3	/	61,0	39,0	100
	% colonne	/	3,2	14,6	2,1	/	12,5	63,0	17,1	/	6,6	36,0	5,7
Total	Effectif	2 910 497	2 495 502	255 143	5 661 142	159 325	1 425 110	202 516	1 786 951	3 069 822	3 920 613	457 659	7 448 093
	% ligne	39,1	33,5	3,4	76,0	2,1	19,1	2,7	24,0	41,2	52,6	6,1	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

## La taille des résidences principales

**n° 9 . Nombre de pièces et surface habitable des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation**

Époque de construction		Avant 1949			1949-1974			1975-1981			1982-1989	
Localisation	Type d'habitat	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif
Paris	Effectif	3 559	690 812	694 370	ns	255 999	255 999	ns	90 417	90 417	ns	36 564
	Nb pièces	ns	2,6	2,6	ns	2,8	2,8	ns	2,5	2,5	ns	2,4
	Surf. (m²)	ns	56	56	ns	62	62	ns	60	60	ns	59
Petite couronne	Effectif	171 472	340 785	512 256	106 794	689 463	796 256	21 463	125 333	146 796	25 063	96 775
	Nb pièces	4,3	2,4	3,0	4,4	3,1	3,3	5,0	2,8	3,1	5,1	3,1
	Surface	96	48	64	98	66	70	113	62	70	134	70
Grande couronne	Effectif	289 669	96 262	385 931	272 196	472 665	744 861	144 625	109 466	254 091	179 728	88 580
	Nb pièces	4,9	2,6	4,3	4,7	3,2	3,8	5,1	3,1	4,3	5,2	2,8
	Surface	116	55	101	107	68	82	114	71	96	117	63
Agglomération de Paris	Effectif	326 220	1 104 232	1 430 453	293 606	1 347 031	1 640 637	98 265	312 636	410 901	137 894	207 088
	Nb pièces	4,5	2,5	3,0	4,6	3,1	3,4	5,0	2,8	3,4	5,2	2,9
	Surface	101	53	64	102	65	72	110	65	76	119	66
Région 2006	Nb pièces	464 700	1 127 858	1 592 558	378 990	1 418 126	1 797 116	166 088	325 217	491 305	206 176	221 919
	Nb pièces	4,7	2,5	3,2	4,6	3,1	3,4	5,1	2,8	3,6	5,2	2,8
	Surface	108	53	69	104	66	74	114	65	81	119	65
Région 2002	Effectif	407 862	1 170 672	1 578 534	407 461	1 358 688	1 766 149	147 325	333 396	480 720	187 251	206 598
	Nb pièces	4,5	2,5	3,0	4,7	3,1	3,5	5,3	3,0	3,7	5,1	2,9
	Surface	101	53	66	104	67	75	120	69	84	117	68
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	763 343	840 261	1 603 604	709 935	1 647 031	2 356 966	275 667	419 836	695 502	324 810	310 338
	Nb pièces	4,7	2,7	3,7	4,7	3,1	3,6	4,8	3,1	3,7	4,8	2,8
	Surface	102	64	82	103	68	78	109	72	87	110	65
France Métropolitaine	Effectif	5 147 702	2 881 266	8 028 967	3 293 222	4 733 217	8 026 439	1 836 043	1 283 679	3 119 721	1 791 845	862 635
	Nb pièces	4,8	2,7	4,0	4,7	3,2	3,8	4,9	3,0	4,1	4,9	2,8
	Surface	111	62	93	104	68	83	114	68	95	114	64

ns : non significatif

**n° 10 . Répartition des résidences principales selon le nombre de pièce(s) et la localisation**

Localisation	Nombre de pièce(s)	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Paris	Effectif	256 604	343 454	267 144	158 975	68 491	48 001	1 142 670
	% ligne	22,5	30,1	23,4	13,9	6,0	4,2	100
	% colonne	45,4	36,1	21,2	15,5	11,7	9,5	23,4
	Surface (m²)	25	42	66	90	106	152	59
Petite couronne	Effectif	196 075	406 062	543 689	391 571	161 693	116 993	1 816 083
	% ligne	10,8	22,4	29,9	21,6	8,9	6,4	100
	% colonne	34,7	42,7	43,2	38,2	27,7	23,1	37,1
	Surface	28	46	65	85	105	145	70
Grande couronne	Effectif	112 230	201 823	447 611	475 639	353 662	341 148	1 932 113
	% ligne	5,8	10,4	23,2	24,6	18,3	17,7	100
	% colonne	19,9	21,2	35,6	46,4	60,6	67,4	39,5
	Surface	29	48	68	88	108	156	91
Agglomération de Paris	Effectif	539 102	906 677	1 149 075	895 545	467 608	360 371	4 318 379
	% ligne	12,5	21,0	26,6	20,7	10,8	8,3	100
	% colonne	95,4	95,3	91,3	87,3	80,1	71,2	88,3
	Surface	26	45	65	86	106	146	72
Région 2006	Effectif	564 909	951 339	1 258 444	1 026 184	583 846	506 143	4 890 865
	% ligne	11,6	19,5	25,7	21,0	11,9	10,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	Surface	26	45	66	87	107	153	76
Région 2002	Effectif	515 136	958 863	1 262 361	957 763	573 417	458 941	4 726 482
	% ligne	10,9	20,3	26,7	20,3	12,1	9,7	100
	% colonne	27	45	66	86	108	150	75
	Surface	27	45	66	86	108	150	75
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	508 252	1 008 915	1 565 576	1 583 283	944 159	711 151	6 321 337
	% ligne	8,0	16,0	24,8	25,0	14,9	11,3	100
	% colonne	30	50	70	88	108	144	82
	Surface	30	50	70	88	108	144	82
France Métropolitaine	Effectif	1 479 740	3 306 540	5 808 577	6 670 535	4 765 194	4 249 232	26 279 819
	% ligne	5,6	12,6	22,1	25,4	18,1	16,2	100
	% colonne	29	49	71	91	111	151	91
	Surface	29	49	71	91	111	151	91

Ensemble	1990-1996			1997-2001			2002-2006			Total		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
37 949	ns	35 347	35 347	ns	15 520	15 520	ns	12 632	13 068	5 380	1 137 290	1 142 670
2,4	ns	3,2	3,2	ns	2,9	2,9	ns	3,1	3,0	3,1	2,7	2,7
60	ns	79	79	ns	73	73	ns	71	69	87	59	59
121 838	10 227	108 066	118 293	12 808	57 311	70 119	11 158	39 366	50 524	358 985	1 457 098	1 816 083
3,5	6,0	2,8	3,1	5,3	2,6	3,1	5,7	2,7	3,4	4,5	2,9	3,2
83	120	66	71	126	61	73	139	62	79	103	61	70
268 308	65 156	73 644	138 800	37 905	25 909	63 814	39 026	37 282	76 308	1 028 305	903 808	1 932 113
4,4	5,0	2,5	3,7	5,6	2,7	4,5	5,1	2,8	4,0	5,0	3,0	4,1
99	120	59	87	130	58	101	121	63	93	114	65	91
344 983	48 275	202 105	250 380	29 414	93 369	122 783	34 447	83 796	118 243	968 120	3 350 258	4 318 379
3,8	5,3	2,9	3,3	5,6	2,7	3,4	5,3	2,8	3,5	4,8	2,8	3,3
88	120	66	77	130	62	78	121	63	80	107	61	72
428 095	75 383	217 057	292 439	50 713	98 740	149 453	50 620	89 280	139 900	1 392 670	3 498 196	4 890 865
4,0	5,1	2,8	3,4	5,5	2,7	3,7	5,2	2,8	3,7	4,9	2,8	3,4
91	120	66	80	129	62	85	124	64	86	111	61	76
393 850	110 603	210 601	321 204	68 648	117 376	186 024	/	/	/	1 329 150	3 397 332	4 726 482
4,0	4,8	2,6	3,4	5,1	2,8	3,7	/	/	/	4,8	2,8	3,4
92	114	61	79	121	63	84	/	/	/	108	62	75
635 148	160 563	313 022	473 585	121 933	184 321	306 254	87 814	162 464	250 278	2 444 065	3 877 272	6 321 337
3,8	4,9	2,7	3,4	4,8	2,5	3,4	4,7	3,0	3,6	4,7	2,9	3,6
88	117	62	81	116	58	81	117	70	87	106	66	82
2 654 480	950 604	801 238	1 751 842	884 611	447 848	1 332 460	886 106	479 804	1 365 910	14 790 132	11 489 687	26 279 819
4,2	4,8	2,7	3,9	4,7	2,7	4,0	4,7	2,9	4,1	4,8	2,9	4,0
98	117	63	92	114	61	97	119	68	101	111	66	91

**n° 11 . Répartition des résidences principales selon le nombre de pièce(s) et le département**

Localisation	Nombre de pièce(s)	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Paris	Effectif	256 604	343 454	267 144	158 975	68 491	48 001	1 142 670
	% ligne	22,5	30,1	23,4	13,9	6,0	4,2	100
	% colonne	45,4	36,1	21,2	15,5	11,7	9,5	23,4
	Surface (m <sup>2</sup> )	25	42	66	90	106	152	59
Hauts-de-Seine	Effectif	86 615	169 191	202 060	122 344	58 627	51 743	690 580
	% ligne	12,5	24,5	29,3	17,7	8,5	7,5	100
	% colonne	15,3	17,8	16,1	11,9	10,0	10,2	14,1
	Surface	26	45	64	85	106	154	69
Seine-Saint-Denis	Effectif	48 352	115 829	180 372	143 003	49 320	28 825	565 700
	% ligne	8,5	20,5	31,9	25,3	8,7	5,1	100
	% colonne	8,6	12,2	14,3	13,9	8,4	5,7	11,6
	Surface	30	47	65	85	106	127	70
Val-de-Marne	Effectif	61 108	121 042	161 258	126 224	53 746	36 425	559 802
	% ligne	10,9	21,6	28,8	22,5	9,6	6,5	100
	% colonne	10,8	12,7	12,8	12,3	9,2	7,2	11,4
	Surface	28	46	65	85	102	146	70
Petite couronne	Effectif	196 075	406 062	543 689	391 571	161 693	116 993	1 816 083
	% ligne	10,8	22,4	29,9	21,6	8,9	6,4	100
	% colonne	34,7	42,7	43,2	38,2	27,7	23,1	37,1
	Surface	28	46	65	85	105	145	70
Seine-et-Marne	Effectif	30 306	36 139	110 483	116 803	93 720	94 976	482 427
	% ligne	6,3	7,5	22,9	24,2	19,4	19,7	100
	% colonne	5,4	3,8	8,8	11,4	16,1	18,8	9,9
	Surface	29	51	71	93	107	152	95
Yvelines	Effectif	36 859	62 723	118 790	123 239	93 034	110 472	545 118
	% ligne	6,8	11,5	21,8	22,6	17,1	20,3	100
	% colonne	6,5	6,6	9,4	12,0	15,9	21,8	11,1
	Surface	29	47	65	86	109	175	95
Essonne	Effectif	27 390	56 657	111 555	119 965	76 285	77 278	469 130
	% ligne	5,8	12,1	23,8	25,6	16,3	16,5	100
	% colonne	4,8	6,0	8,9	11,7	13,1	15,3	9,6
	Surface	29	48	67	86	107	146	87
Val-d'Oise	Effectif	17 675	46 304	106 783	115 632	90 622	58 422	435 438
	% ligne	4,1	10,6	24,5	26,6	20,8	13,4	100
	% colonne	3,1	4,9	8,5	11,3	15,5	11,5	8,9
	Surface	27	47	67	86	109	142	87
Grande couronne	Effectif	112 230	201 823	447 611	475 639	353 662	341 148	1 932 113
	% ligne	5,8	10,4	23,2	24,6	18,3	17,7	100
	% colonne	19,9	21,2	35,6	46,4	60,6	67,4	39,5
	Surface	29	48	68	88	108	156	91
Région 2006	Effectif	564 909	951 339	1 258 444	1 026 184	583 846	506 143	4 890 865
	% ligne	11,6	19,5	25,7	21,0	11,9	10,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	Surface	26	45	66	87	107	153	76

## Le confort des résidences principales et la notion d'inconfort (les défauts affectant le logement)

### n° 12. Répartition des résidences principales selon le confort et la localisation

Localisation	Niveau de confort	Sans confort	Confortables	Total
Paris	Effectif	50 439	1 092 231	1 142 670
	% ligne	4,4	95,6	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	16	61	59
Petite couronne	Effectif	25 201	1 790 881	1 816 083
	% ligne	1,4	98,6	100
	Surface	24	70	70
Grande couronne	Effectif	13 691	1 918 422	1 932 113
	% ligne	0,7	99,3	100
	Surface	45	92	91
Agglomération de Paris	Effectif	84 881	4 233 498	4 318 379
	% ligne	2,0	98,0	100
	Surface	21	73	72
Région 2006	Effectif	89 332	4 801 534	4 890 865
	% ligne	1,8	98,2	100
	Surface	23	77	76
Région 2002	Effectif	115 329	4 611 153	4 726 482
	% ligne	2,4	97,6	100
	Surface	36	76	75
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	66 144	6 255 193	6 321 337
	% ligne	1,0	99,0	100
	Surface	49	82	82
France métropolitaine	Effectif	352 941	25 926 878	26 279 819
	% ligne	1,3	98,7	100
	Surface	54	92	91

*Sans confort : sans eau ou sans W.-C. ou sans installations sanitaires.*

*Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.*

*On entend par chauffage "central" les chauffages mixtes, urbains, individuels électrique ou par chaudière individuelle ou collective.*

### n° 13. Répartition des résidences principales selon le confort et l'époque de construction

Époque de construction	Niveau de confort	Sans confort	Confort insuffisant	Confortable	Total
Avant 1915	Effectif	18 783	24 929	719 813	763 526
	% ligne	2,5	3,3	94,3	100
	% colonne	42,4	55,3	15,0	15,6
1915-1948	Effectif	20 368	13 103	795 561	829 032
	% ligne	2,5	1,6	96,0	100
	% colonne	46,0	29,1	16,6	17,0
1949-1974	Effectif	5 108	4 705	1 787 303	1 797 116
	% ligne	0,3	0,3	99,5	100
	% colonne	11,5	10,4	37,2	36,7
1975-1981	Effectif	/	554	490 751	491 305
	% ligne	/	0,1	99,9	100
	% colonne	/	1,2	10,2	10,0
1982-1989	Effectif	/	1 617	426 478	428 095
	% ligne	/	0,4	99,6	100
	% colonne	/	3,6	8,9	8,8
1990-1998	Effectif	/	/	341 857	341 857
	% ligne	/	/	100	100
	% colonne	/	/	7,1	7,0
1999-2006	Effectif	/	/	239 772	239 935
	% ligne	/	/	99,9	100
	% colonne	/	/	5,0	4,9
Région 2006	Effectif	44 260	45 071	4 801 534	4 890 865
	% ligne	0,9	0,9	98,2	100
	% colonne	100	100	100	100

*Sans confort : sans eau ou eau seulement.*

*Confort insuffisant : W.-C. sans installations sanitaires ou installations sanitaires sans W.-C.*

*Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.*

*On entend par chauffage "central" les chauffages mixtes, urbains, individuels électrique ou par chaudière individuelle ou collective.*

# Le parc et ses occupants

## L'âge de la personne de référence

### n° 14 . Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (PR) et la localisation

Localisation	Âge de la PR	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Paris	Effectif	192 254	239 495	184 999	184 451	81 493	127 785	132 191	1 142 670
	% ligne	16,8	21,0	16,2	16,1	7,1	11,2	11,6	100
	% colonne	32,5	24,5	18,6	19,5	24,1	24,6	25,1	23,4
Petite couronne	Effectif	220 107	368 211	373 467	348 929	116 999	185 330	203 040	1 816 083
	% ligne	12,1	20,3	20,6	19,2	6,4	10,2	11,2	100
	% colonne	37,2	37,7	37,5	36,9	34,6	35,7	38,6	37,1
Grande couronne	Effectif	179 680	368 552	436 819	411 216	139 325	205 568	190 953	1 932 113
	% ligne	9,3	19,1	22,6	21,3	7,2	10,6	9,9	100
	% colonne	30,3	37,8	43,9	43,5	41,2	39,6	36,3	39,5
Agglomération de Paris	Effectif	540 611	871 448	867 459	825 177	295 844	456 435	461 405	4 318 379
	% ligne	12,5	20,2	20,1	19,1	6,9	10,6	10,7	100
	% colonne	91,3	89,3	87,2	87,4	87,6	88,0	87,7	88,3
Région 2006	Effectif	592 041	976 258	995 285	944 596	337 817	518 684	526 184	4 890 865
	% ligne	12,1	20,0	20,3	19,3	6,9	10,6	10,8	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2002	Effectif	624 945	1 053 994	972 070	867 227	284 347	489 141	434 759	4 726 483
	% ligne	13,2	22,3	20,6	18,3	6,0	10,3	9,2	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	945 833	1 132 734	1 045 538	1 195 889	442 483	687 823	871 037	6 321 337
	% ligne	15,0	17,9	16,5	18,9	7,0	10,9	13,8	100
France métropolitaine	Effectif	2 811 923	4 628 087	4 783 422	5 100 368	1 999 366	3 308 956	3 647 695	26 279 819
	% ligne	10,7	17,6	18,2	19,4	7,6	12,6	13,9	100



## n° 15 . Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (PR) et le département

Localisation	Âge de la PR	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Paris	Effectif	192 254	239 495	184 999	184 451	81 493	127 785	132 191	1 142 670
	% ligne	16,8	21,0	16,2	16,1	7,1	11,2	11,6	100
	% colonne	32,5	24,5	18,6	19,5	24,1	24,6	25,1	23,4
Hauts-de-Seine	Effectif	87 641	141 118	140 950	120 406	44 695	72 777	82 994	690 580
	% ligne	12,7	20,4	20,4	17,4	6,5	10,5	12,0	100
	% colonne	14,8	14,5	14,2	12,7	13,2	14,0	15,8	14,1
Seine-Saint-Denis	Effectif	72 577	127 333	117 314	102 450	37 167	57 223	51 637	565 700
	% ligne	12,8	22,5	20,7	18,1	6,6	10,1	9,1	100
	% colonne	12,3	13,0	11,8	10,8	11,0	11,0	9,8	11,6
Val-de-Marne	Effectif	59 889	99 761	115 203	126 073	35 137	55 330	68 410	559 802
	% ligne	10,7	17,8	20,6	22,5	6,3	9,9	12,2	100
	% colonne	10,1	10,2	11,6	13,3	10,4	10,7	13,0	11,4
Petite couronne	Effectif	220 107	368 211	373 467	348 929	116 999	185 330	203 040	1 816 083
	% ligne	12,1	20,3	20,6	19,2	6,4	10,2	11,2	100
	% colonne	37,2	37,7	37,5	36,9	34,6	35,7	38,6	37,1
Seine-et-Marne	Effectif	48 260	106 062	101 933	95 522	34 296	48 798	47 557	482 427
	% ligne	10,0	22,0	21,1	19,8	7,1	10,1	9,9	100
	% colonne	8,2	10,9	10,2	10,1	10,2	9,4	9,0	9,9
Yvelines	Effectif	41 025	93 921	130 804	113 091	41 927	71 598	52 753	545 118
	% ligne	7,5	17,2	24,0	20,7	7,7	13,1	9,7	100
	% colonne	6,9	9,6	13,1	12,0	12,4	13,8	10,0	11,1
Essonne	Effectif	44 497	93 032	100 105	103 567	29 321	50 829	47 779	469 130
	% ligne	9,5	19,8	21,3	22,1	6,3	10,8	10,2	100
	% colonne	7,5	9,5	10,1	11,0	8,7	9,8	9,1	9,6
Val-d'Oise	Effectif	45 898	75 537	103 978	99 036	33 782	34 343	42 864	435 438
	% ligne	10,5	17,3	23,9	22,7	7,8	7,9	9,8	100
	% colonne	7,8	7,7	10,4	10,5	10,0	6,6	8,1	8,9
Grande couronne	Effectif	179 680	368 552	436 819	411 216	139 325	205 568	190 953	1 932 113
	% ligne	9,3	19,1	22,6	21,3	7,2	10,6	9,9	100
	% colonne	30,3	37,8	43,9	43,5	41,2	39,6	36,3	39,5
Région 2006	Effectif	592 041	976 258	995 285	944 596	337 817	518 684	526 184	4 890 865
	% ligne	12,1	20,0	20,3	19,3	6,9	10,6	10,8	100
	%colonne	100	100	100	100	100	100	100	100

**n° 16 . Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (PR) et le statut d'occupation**

Statut d'occupation	Âge de la PR	Âge de la personne de référence (PR)							Total
		Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans ou plus	
Propriétaires non accédants	Effectif	12 095	52 905	166 104	329 926	177 842	328 099	335 733	1 402 703
	% ligne	0,9	3,8	11,8	23,5	12,7	23,4	23,9	100
	% colonne	2,0	5,4	16,7	34,9	52,6	63,3	63,8	28,7
Accédants aidés	Effectif	10 209	24 284	23 014	11 118	ns	ns	ns	69 475
	% ligne	14,7	35,0	33,1	16,0	ns	ns	ns	100
	% colonne	1,7	2,5	2,3	1,2	ns	ns	ns	1,4
Accédants secteur libre	Effectif	58 443	304 697	308 149	173 817	31 126	17 188	ns	895 061
	% ligne	6,5	34,0	34,4	19,4	3,5	1,9	ns	100
	% colonne	9,9	31,2	31,0	18,4	9,2	3,3	ns	18,3
Ensemble des propriétaires	Effectif	80 747	381 885	497 268	514 861	209 534	345 570	337 373	2 367 238
	% ligne	3,4	16,1	21,0	21,7	8,9	14,6	14,3	100
	% colonne	13,6	39,1	50,0	54,5	62,0	66,6	64,1	48,4
Locataires HLM	Effectif	110 749	249 771	232 430	233 213	81 718	102 728	108 368	1 118 977
	% ligne	9,9	22,3	20,8	20,8	7,3	9,2	9,7	100
	% colonne	18,7	25,6	23,4	24,7	24,2	19,8	20,6	22,9
Locataires social non-HLM	Effectif	11 673	14 490	33 596	14 157	ns	ns	11 266	86 110
	% ligne	13,6	16,8	39,0	16,4	ns	ns	13,1	100
	% colonne	2,0	1,5	3,4	1,5	ns	ns	2,1	1,8
Locataires loi de 1948	Effectif	ns	ns	5 137	6 808	ns	11 091	14 457	45 670
	% ligne	ns	ns	11,2	14,9	ns	24,3	31,7	100
	% colonne	ns	ns	0,5	0,7	ns	2,1	2,7	0,9
Locataires locatif libre	Effectif	268 430	271 774	163 627	137 882	38 737	44 948	44 429	969 827
	% ligne	27,7	28,0	16,9	14,2	4,0	4,6	4,6	100
	% colonne	45,3	27,8	16,4	14,6	11,5	8,7	8,4	19,8
Ensemble locataires logements loués vides	Effectif	396 046	537 231	434 790	392 060	123 169	158 767	178 520	2 220 584
	% ligne	17,8	24,2	19,6	17,7	5,5	7,1	8,0	100
	% colonne	66,9	55,0	43,7	41,5	36,5	30,6	33,9	45,4
Sous-location, meublés et hôtels	Effectif	62 023	20 206	18 671	3 353	ns	5 183	ns	111 930
	% ligne	55,4	18,1	16,7	3,0	ns	4,6	ns	100
	% colonne	10,5	2,1	1,9	0,4	ns	1,0	ns	2,3
Logés gratuitement, fermiers	Effectif	53 226	36 936	44 556	34 321	ns	9 163	9 718	191 113
	% ligne	27,9	19,3	23,3	18,0	ns	4,8	5,1	100
	% colonne	9,0	3,8	4,5	3,6	ns	1,8	1,8	3,9
Région 2006	Effectif	592 041	976 258	995 285	944 596	337 817	518 684	526 184	4 890 865
	% ligne	12,1	20,0	20,3	19,3	6,9	10,6	10,8	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif.

## La taille des ménages et la composition familiale

## n° 17 . Répartition des ménages selon le nombre de personne(s) et la localisation

Nombre de personne(s)		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Total	Nb. moyen personne(s)/ ménage	Nb. moyen enf. à charge/ ménage (a)
<b>Localisation</b>										
Paris	Effectif	610 647	293 194	90 424	108 583	27 955	11 866	1 142 670	1,85	0,39
	% ligne	53,4	25,7	7,9	9,5	2,4	1,0	100		
	% colonne	34,1	21,0	13,2	16,5	10,4	13,1	23,4		
Petite couronne	Effectif	659 767	512 120	270 550	234 363	99 867	39 416	1 816 083	2,31	0,63
	% ligne	36,3	28,2	14,9	12,9	5,5	2,2	100		
	% colonne	36,8	36,7	39,4	35,7	37,1	43,4	37,1		
Grande couronne	Effectif	521 600	589 388	326 219	314 128	141 168	39 610	1 932 113	2,54	0,76
	% ligne	27,0	30,5	16,9	16,3	7,3	2,1	100		
	% colonne	29,1	42,3	47,5	47,8	52,5	43,6	39,5		
Agglomération de Paris	Effectif	1 653 066	1 200 572	592 090	560 827	232 281	79 543	4 318 379	2,26	0,61
	% ligne	38,3	27,8	13,7	13,0	5,4	1,8	100		
	% colonne	92,2	86,1	86,2	85,4	86,4	87,5	88,3		
Région 2006	Effectif	1 792 014	1 394 702	687 193	657 074	268 990	90 893	4 890 865	2,29	0,62
	% ligne	36,6	28,5	14,1	13,4	5,5	1,9	100		
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100		
Région 2002	Effectif	1 561 668	1 337 481	761 279	683 624	264 664	117 765	4 726 482	2,40	0,70
	% ligne	33,0	28,3	16,1	14,5	5,6	2,5	100		
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	2 453 346	1 948 429	878 907	697 288	249 019	94 347	6 321 337	2,16	0,53
	% ligne	38,8	30,8	13,9	11,0	3,9	1,5	100		
France métropolitaine	Effectif	8 900 536	8 514 613	3 859 681	3 426 272	1 214 643	364 074	26 279 819	2,27	0,58
	% ligne	33,9	32,4	14,7	13,0	4,6	1,4	100		

(a) Enfants de la personne de référence ou de son conjoint selon la définition fiscale. Il s'agit d'enfants âgés de moins de 21 ans, ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves.

## n° 18 . Répartition des ménages selon le nombre de personne(s) et le département

Nombre de personne(s)		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
<b>Localisation</b>							
Paris	Effectif	610 647	293 194	90 424	108 583	39 821	1 142 670
	% ligne	53,4	25,7	7,9	9,5	3,5	100
	% colonne	34,1	21,0	13,2	16,5	11,1	23,4
Hauts-de-Seine	Effectif	287 023	188 451	83 915	91 308	39 884	690 580
	% ligne	41,6	27,3	12,2	13,2	5,8	100
	% colonne	16,0	13,5	12,2	13,9	11,1	14,1
Seine-Saint-Denis	Effectif	165 725	163 578	97 783	73 535	65 079	565 700
	% ligne	29,3	28,9	17,3	13,0	11,5	100
	% colonne	9,2	11,7	14,2	11,2	18,1	11,6
Val-de-Marne	Effectif	207 020	160 090	88 852	69 520	34 320	559 802
	% ligne	37,0	28,6	15,9	12,4	6,1	100
	% colonne	11,6	11,5	12,9	10,6	9,5	11,4
Petite couronne	Effectif	659 767	512 120	270 550	234 363	139 283	1 816 083
	% ligne	36,3	28,2	14,9	12,9	7,7	100
	% colonne	36,8	36,7	39,4	35,7	38,7	37,1
Seine-et-Marne	Effectif	122 417	158 774	77 085	76 838	47 312	482 427
	% ligne	25,4	32,9	16,0	15,9	9,8	100
	% colonne	6,8	11,4	11,2	11,7	13,1	9,9
Yvelines	Effectif	165 357	154 576	83 041	87 001	55 143	545 118
	% ligne	30,3	28,4	15,2	16,0	10,1	100
	% colonne	9,2	11,1	12,1	13,2	15,3	11,1
Essonne	Effectif	127 394	143 569	85 561	74 732	37 873	469 130
	% ligne	27,2	30,6	18,2	15,9	8,1	100
	% colonne	7,1	10,3	12,5	11,4	10,5	9,6
Val-d'Oise	Effectif	106 432	132 468	80 531	75 557	40 450	435 438
	% ligne	24,4	30,4	18,5	17,4	9,3	100
	% colonne	5,9	9,5	11,7	11,5	11,2	8,9
Grande couronne	Effectif	521 600	589 388	326 219	314 128	180 778	1 932 113
	% ligne	27,0	30,5	16,9	16,3	9,4	100
	% colonne	29,1	42,3	47,5	47,8	50,2	39,5
Région 2006	Effectif	1 792 014	1 394 702	687 193	657 074	359 883	4 890 865
	% ligne	36,6	28,5	14,1	13,4	7,4	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100

**n° 19 . Nombre moyen de personne(s) et d'enfant(s) à charge selon le statut d'occupation et la localisation**

Localisation		Paris	Petite couronne	Grande couronne	Agglo. de Paris	Région 2006	Région 2002	Gdes agglo. 200 000 à 2M d'hab.	France métro.
<b>Statut d'occupation</b>									
Propriétaires non accédants	Taille du ménage	1,67	1,93	2,17	1,97	2,00	2,04	2,01	2,03
	Enfant à charge (a)	0,22	0,31	0,36	0,32	0,32	0,29	0,27	0,27
Accédants aidés	Taille du ménage	ns	3,19	3,54	3,31	3,44	3,38	3,26	3,42
	Enfant à charge	ns	1,33	1,54	1,33	1,48	1,39	1,32	1,46
Accédants secteur libre	Taille du ménage	2,31	2,91	3,25	2,94	3,01	3,04	2,87	3,01
	Enfant à charge	0,70	1,03	1,32	1,10	1,14	1,16	1,06	1,12
Ensemble des propriétaires	Taille du ménage	1,90	2,31	2,66	2,37	2,42	2,51	2,32	2,40
	Enfant à charge	0,39	0,59	0,79	0,64	0,66	0,70	0,55	0,58
Locataires HLM	Taille du ménage	2,05	2,46	2,64	2,44	2,45	2,66	2,33	2,32
	Enfant à charge	0,54	0,75	0,93	0,77	0,77	0,97	0,76	0,74
Locataires social non-HLM	Taille du ménage	ns	2,61	ns	2,42	2,38	2,43	2,10	2,13
	Enfant à charge	ns	1,02	ns	0,83	0,78	0,70	0,59	0,61
Locataires loi de 1948	Taille du ménage	ns	ns	ns	ns	1,39	1,74	1,77	1,83
	Enfant à charge	ns	ns	ns	ns	0,16	0,31	0,33	0,34
Locataires locatif libre	Taille du ménage	1,83	2,09	2,03	1,97	1,98	2,04	1,82	2,00
	Enfant à charge	0,36	0,52	0,51	0,44	0,45	0,50	0,38	0,49
Ensemble locataires logements loués vides	Taille du ménage	1,89	2,32	2,38	2,21	2,22	2,34	2,03	2,14
	Enfant à charge	0,42	0,67	0,75	0,62	0,62	0,73	0,54	0,60
Sous-location, meublés et hôtels	Taille du ménage	1,12	1,55	ns	1,30	1,32	1,56	1,32	1,37
	Enfant à charge	0,01	0,15	ns	0,07	0,08	0,27	0,13	0,14
Logés gratuitement, fermiers	Taille du ménage	1,76	2,44	2,18	2,09	2,12	2,17	1,97	2,03
	Enfant à charge	0,33	0,81	0,45	0,53	0,53	0,62	0,41	0,47
Région 2006	Taille du ménage	1,85	2,31	2,54	2,26	2,29	2,40	2,16	2,27
	Enfant à charge	0,39	0,63	0,76	0,61	0,62	0,70	0,53	0,58

(a) Enfants de la personne de référence ou de son conjoint selon la définition fiscale. Il s'agit d'enfants âgés de moins de 21 ans, ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves.  
ns : non significatif

**n° 20 . Répartition des ménages selon le type de ménage et la localisation**

Type de ménage		Personnes seules	Familles monoparent. 1 enfant (a)	Familles monoparent. 2 enf. ou + (a)	Ensemble familles monoparent.	Couples sans enfant	Couples 1 enfant (a)	Couples 2 enfants ou plus (a)	Ensemble Couples	Autres ménages sans famille	Total
<b>Localisation</b>											
Paris	Effectif	610 647	42 500	15 366	57 865	223 051	74 612	130 152	427 815	46 342	1 142 670
	% ligne	53,4	3,7	1,3	5,1	19,5	6,5	11,4	37,4	4,1	100
	% colonne	34,1	21,6	11,6	17,6	19,0	13,9	14,9	16,6	24,5	23,4
Petite couronne	Effectif	659 767	83 784	48 236	132 019	417 764	204 723	310 526	933 013	91 283	1 816 083
	% ligne	36,3	4,6	2,7	7,3	23,0	11,3	17,1	51,4	5,0	100
	% colonne	36,8	42,5	36,5	40,1	35,7	38,1	35,6	36,2	48,3	37,1
Grande couronne	Effectif	521 600	70 681	68 701	139 382	530 646	257 660	431 383	1 219 688	51 443	1 932 113
	% ligne	27,0	3,7	3,6	7,2	27,5	13,3	22,3	63,1	2,7	100
	% colonne	29,1	35,9	51,9	42,3	45,3	48,0	49,5	47,3	27,2	39,5
Agglomération de Paris	Effectif	1 653 066	174 938	117 584	292 521	998 108	455 471	747 495	2 201 075	171 716	4 318 379
	% ligne	38,3	4,1	2,7	6,8	23,1	10,5	17,3	51,0	4,0	100
	% colonne	92,2	88,8	88,9	88,8	85,2	84,8	85,7	85,3	90,8	88,3
Région 2006	Effectif	1 792 014	196 965	132 303	329 267	1 171 461	536 995	872 060	2 580 517	189 068	4 890 865
	% ligne	36,6	4,0	2,7	6,7	24,0	11,0	17,8	52,8	3,9	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2002	Effectif	1 561 668	172 600	177 142	349 742	1 167 110	544 728	922 460	2 634 298	180 774	4 726 482
	% ligne	33,0	3,7	3,7	7,4	24,7	11,5	19,5	55,7	3,8	100
	% colonne	33,0	3,7	3,7	7,4	24,7	11,5	19,5	55,7	3,8	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	2 453 346	288 422	199 726	488 149	1 666 791	621 630	890 481	3 178 903	200 939	6 321 337
	% ligne	38,8	4,6	3,2	7,7	26,4	9,8	14,1	50,3	3,2	100
	% colonne	38,8	4,6	3,2	7,7	26,4	9,8	14,1	50,3	3,2	100
France métropolitaine	Effectif	8 900 536	985 780	722 794	1 708 574	7 639 273	2 834 122	4 349 228	14 822 623	847 843	26 279 819
	% ligne	33,9	3,8	2,8	6,5	29,1	10,8	16,5	56,4	3,2	100
	% colonne	33,9	3,8	2,8	6,5	29,1	10,8	16,5	56,4	3,2	100

(a) Enfants célibataires de moins de 25 ans.

## n° 21 . Répartition des ménages selon le type de ménage et le statut d'occupation

Statut d'occupation		Propriétaires non accédants	Accédants aidés	Accédants secteur libre	Ensemble des propriétaires	Locataires HLM	Locataires social non-HLM	Locataires loi de 1948	Locataires locatif libre	Ensemble logts loués vides	Sous-loc., meublés et hôtels	Logés gratuitement, fermiers	Ensemble
<b>Type de ménage</b>													
Personnes seules	Effectif	547 451	8 523	162 358	718 332	395 399	28 508	34 477	450 504	908 888	85 112	79 681	1 792 014
	% ligne	30,5	0,5	9,1	40,1	22,1	1,6	1,9	25,1	50,7	4,7	4,4	100
	% colonne	39,0	12,3	18,1	30,3	35,3	33,1	75,5	46,5	40,9	76,0	41,7	36,6
	Taille ménage	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Familles mono-parentables	Effectif	37 848	3 766	56 767	98 381	138 571	12 508	1 474	68 675	221 227	ns	7 927	329 267
	% ligne	11,5	1,1	17,2	29,9	42,1	3,8	0,4	20,9	67,2	ns	2,4	100
	% colonne	2,7	5,4	6,3	4,2	12,4	14,5	3,2	7,1	10,0	ns	4,1	6,7
	Taille ménage	2,58	ns	2,77	2,69	2,78	ns	ns	2,50	2,67	ns	ns	2,68
Couples avec ou sans enfant(s)	Effectif	756 838	56 981	663 694	1 477 513	527 329	43 633	9 720	414 271	994 952	14 817	93 235	2 580 517
	% ligne	29,3	2,2	25,7	57,3	20,4	1,7	0,4	16,1	38,6	0,6	3,6	100
	% colonne	54,0	82,0	74,2	62,4	47,1	50,7	21,3	42,7	44,8	13,2	48,8	52,8
	Taille ménage	2,67	3,87	3,52	3,09	3,43	3,27	ns	2,91	3,20	2,40	2,96	3,13
Autres ménages sans famille	Effectif	60 567	205	12 241	73 012	57 678	1 461	ns	36 377	95 516	10 270	10 269	189 068
	% ligne	32,0	0,1	6,5	38,6	30,5	0,8	ns	19,2	50,5	5,4	5,4	100
	% colonne	4,3	0,3	1,4	3,1	5,2	1,7	ns	3,8	4,3	9,2	5,4	3,9
	Taille ménage	2,33	ns	ns	2,46	2,56	ns	ns	2,45	2,51	ns	ns	2,47
Région 2006	Effectif	1 402 703	69 475	895 061	2 367 238	1 118 977	86 110	45 670	969 827	2 220 584	111 930	191 113	4 890 865
	% ligne	28,7	1,4	18,3	48,4	22,9	1,8	0,9	19,8	45,4	2,3	3,9	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Taille ménage	2,00	3,44	3,01	2,42	2,45	2,38	1,39	1,98	2,22	1,32	2,12	2,29

ns : non significatif

## La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

## n° 22 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

Statut d'occupation	Catégories socioprofessionnelles	Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle (a)	Total
Propriétaires non accédants		3,9	18,6	10,3	6,4	4,2	53,9	2,7	100
Accédants aidés		4,2	29,1	34,6	17,7	13,3	0,5	0,6	100
Accédants secteur libre		4,7	46,4	23,8	11,6	8,4	4,2	0,8	100
Ensemble des propriétaires		4,2	29,4	16,1	8,7	6,1	33,5	1,9	100
Locataires HLM		2,1	9,0	15,8	27,2	18,4	23,5	3,8	100
Locataires social non-HLM		6,1	28,7	22,8	15,4	11,0	15,8	0,2	100
Locataires loi de 1948		4,0	3,7	15,5	6,7	7,4	55,6	7,2	100
Locataires locatif libre		4,2	28,8	18,4	20,9	11,9	10,4	5,4	100
Ensemble locataires logements loués vides		3,2	18,3	17,2	23,6	15,1	18,1	4,4	100
Sous-location, meublés et hôtels		0,0	11,7	15,2	29,7	8,9	6,6	28,0	100
Logés gratuitement, fermiers		2,6	18,2	16,7	31,2	10,6	9,1	11,7	100
Région 2006		3,6	23,5	16,6	16,8	10,4	24,9	4,1	100

(a) Chômeurs n'ayant jamais travaillé, élèves, étudiants et personnes sans activité professionnelle (sauf retraité).

**n° 23 . Répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence et le département**

Catégories socioprofessionnelles	Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle (a)	Total
Localisation								
Paris	3,1	32,2	14,1	13,6	6,0	23,7	7,3	100
Hauts-de-Seine	3,3	27,8	15,4	16,1	6,8	25,6	5,0	100
Seine-Saint-Denis	4,5	13,9	15,5	22,8	16,0	24,3	3,0	100
Val-de-Marne	3,7	20,8	17,2	18,9	10,5	25,4	3,4	100
Petite couronne	3,8	21,3	16,0	19,0	10,8	25,1	3,9	100
Seine-et-Marne	4,6	16,3	16,8	16,6	17,2	25,4	3,0	100
Yvelines	3,9	26,2	16,2	14,7	9,5	27,7	1,7	100
Essonne	3,7	20,3	21,4	16,0	11,2	25,2	2,2	100
Val-d'Oise	2,6	18,1	20,6	19,6	12,9	23,7	2,4	100
Grande couronne	3,7	20,5	18,6	16,6	12,6	25,6	2,3	100
Région 2006	3,6	23,5	16,6	16,8	10,4	24,9	4,1	100

(a) Chômeurs n'ayant jamais travaillé, élèves, étudiants et personnes sans activité professionnelle (sauf retraité).

**Le peuplement des logements**

**n° 24 . Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation**

Localisation	Peuplement	Sous-peuplement			Peuplement Normal	Surpeuplement		Total
		Très accentué	Prononcé	Modéré		Modéré	Accentué	
Paris	Effectif	58 053	119 504	224 547	459 935	240 590	40 041	1 142 670
	% ligne	5,1	10,5	19,7	40,3	21,1	3,5	100
	% colonne	9,3	16,5	20,0	30,7	29,7	36,9	23,4
	m <sup>2</sup> / personne	63	50	39	31	16	9	32
Petite couronne	Effectif	154 976	222 616	431 023	605 611	356 054	45 802	1 816 083
	% ligne	8,5	12,3	23,7	33,4	19,6	2,5	100
	% colonne	24,8	30,8	38,3	40,4	44,0	42,3	37,1
	m <sup>2</sup> / personne	56	45	35	29	16	11	30
Grande couronne	Effectif	411 808	380 255	470 193	434 572	212 709	22 575	1 932 113
	% ligne	21,3	19,7	24,3	22,5	11,0	1,2	100
	% colonne	65,9	52,6	41,8	29,0	26,3	20,8	39,5
	m <sup>2</sup> / personne	58	41	34	28	17	12	36
Agglomération de Paris	Effectif	452 130	602 782	998 305	1 399 856	763 096	102 209	4 318 379
	% ligne	10,5	14,0	23,1	32,4	17,7	2,4	100
	% colonne	72,4	83,4	88,7	93,3	94,3	94,3	88,3
	m <sup>2</sup> / personne	56	44	35	29	16	11	32
Région 2006	Effectif	624 837	722 376	1 125 763	1 500 118	809 353	108 418	4 890 865
	% ligne	12,8	14,8	23,0	30,7	16,6	2,2	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	m <sup>2</sup> / personne	58	43	35	29	16	11	33
Région 2002	Effectif	543 232	623 928	1 097 588	1 547 490	793 844	120 399	4 726 482
	% ligne	11,5	13,2	23,2	32,7	16,8	2,5	100
	m <sup>2</sup> / personne	57	40	34	29	16	10	31
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	1 016 865	1 175 257	1 672 978	1 790 651	630 853	34 733	6 321 337
	% ligne	16,1	18,6	26,5	28,3	10,0	0,6	100
	m <sup>2</sup> / personne	59	45	38	31	17	13	38
France métropolitaine	Effectif	5 861 693	5 418 866	6 677 899	5 968 186	2 169 918	183 257	26 279 819
	% ligne	22,3	20,6	25,4	22,7	8,3	0,7	100
	m <sup>2</sup> / personne	62	45	37	31	17	12	40

## n° 25 . Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et le statut d'occupation

Statut d'occupation	Peuplement	Sous-peuplement			Peuplement Normal	Surpeuplement		Total
		Très accentué	Prononcé	Modéré		Modéré	Accentué	
Propriétaires non accédants	Effectif	400 778	343 282	373 190	216 262	64 510	4 680	1 402 703
	% ligne	28,6	24,5	26,6	15,4	4,6	0,3	100
	% colonne	70,5	64,8	59,1	47,9	36,8	43,6	59,3
	m <sup>2</sup> / personne	67	50	41	33	17	10	48
Propriétaires accédants	Effectif	167 498	186 223	258 156	235 577	111 031	6 051	964 535
	% ligne	17,4	19,3	26,8	24,4	11,5	0,6	100
	% colonne	29,5	35,2	40,9	52,1	63,3	56,4	40,7
	m <sup>2</sup> / personne	46	35	30	28	17	13	31
Ensemble des propriétaires	Effectif	568 276	529 505	631 346	451 839	175 541	10 731	2 367 238
	% ligne	24,0	22,4	26,7	19,1	7,4	0,5	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	m <sup>2</sup> / personne	59	43	35	30	17	12	39
Locataires HLM	Effectif	13 332	109 908	272 908	462 262	224 506	36 061	1 118 977
	% ligne	1,2	9,8	24,4	41,3	20,1	3,2	100
	% colonne	31,0	66,5	60,2	47,9	43,8	43,9	50,4
	m <sup>2</sup> / personne	53	50	36	29	17	12	27
Locataires social non-HLM	Effectif	655	5 163	38 699	30 293	11 297	ns	86 110
	% ligne	0,8	6,0	44,9	35,2	13,1	ns	100
	% colonne	1,5	3,1	8,5	3,1	2,2	ns	3,9
	m <sup>2</sup> / personne	55	39	34	26	16	ns	28
Locataires loi de 1948	Effectif	2 841	3 553	14 177	20 864	4 096	ns	45 670
	% ligne	6,2	7,8	31,0	45,7	9,0	ns	100
	% colonne	6,6	2,2	3,1	2,2	0,8	ns	2,1
	m <sup>2</sup> / personne	57	59	50	34	14	ns	40
Locataires locatif libre	Effectif	26 205	46 771	127 229	451 424	272 193	46 004	969 827
	% ligne	2,7	4,8	13,1	46,6	28,1	4,7	100
	% colonne	60,9	28,3	28,1	46,8	53,2	56,0	43,7
	m <sup>2</sup> / personne	54	44	35	29	16	9	26
Ensemble locataires logements loués vides	Effectif	43 033	165 394	453 013	964 843	512 092	82 207	2 220 584
	% ligne	1,9	7,5	20,4	43,5	23,1	3,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	m <sup>2</sup> / personne	54	48	36	29	16	11	27
Sous-location, meublés et hôtels	Effectif	1 349	1 466	189	25 821	75 325	7 781	111 930
	% ligne	1,2	1,3	0,2	23,1	67,3	7,0	100
	% colonne	0,2	0,2	0,0	1,7	9,3	7,2	2,3
	m <sup>2</sup> / personne	ns	ns	ns	32	16	ns	21
Logés gratuitement et fermiers	Effectif	12 179	26 011	41 214	57 615	46 396	7 699	191 113
	% ligne	6,4	13,6	21,6	30,2	24,3	4,0	100
	% colonne	2,0	3,6	3,7	3,8	5,7	7,1	3,9
	m <sup>2</sup> / personne	53	37	37	29	16	ns	29
Région 2006	Effectif	624 837	722 376	1 125 763	1 500 118	809 353	108 418	4 890 865
	% ligne	12,8	14,8	23,0	30,7	16,6	2,2	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	m <sup>2</sup> / personne	58	43	35	29	16	11	33

ns : non significatif

## Le statut d'occupation

### n° 26 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la localisation

Localisation	Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide					Autres statuts			Total
		Non accédants	Accédants	Ensemble	HLM	Social non-HLM	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble	Sous-loc., meub., hôtels	Gratuit, fermier	Ensemble	
Paris	Effectif	240 834	131 418	372 252	214 045	27 240	26 422	375 123	642 830	54 775	72 812	127 587	1 142 670
	% ligne	21,1	11,5	32,6	18,7	2,4	2,3	32,8	56,3	4,8	6,4	11,2	100
	% colonne	17,2	13,6	15,7	19,1	31,6	57,9	38,7	28,9	48,9	38,1	42,1	23,4
Petite couronne	Effectif	498 418	302 463	800 881	520 166	36 849	8 975	346 275	912 265	35 328	67 608	102 936	1 816 083
	% ligne	27,4	16,7	44,1	28,6	2,0	0,5	19,1	50,2	1,9	3,7	5,7	100
	% colonne	35,5	31,4	33,8	46,5	42,8	19,7	35,7	41,1	31,6	35,4	34,0	37,1
Grande couronne	Effectif	663 451	530 654	1 194 105	384 766	22 021	10 273	248 428	665 488	21 827	50 693	72 520	1 932 113
	% ligne	34,3	27,5	61,8	19,9	1,1	0,5	12,9	34,4	1,1	2,6	3,8	100
	% colonne	47,3	55,0	50,4	34,4	25,6	22,5	25,6	30,0	19,5	26,5	23,9	39,5
Agglomération de Paris	Effectif	1 176 077	789 401	1 965 478	1 054 269	78 191	41 125	896 006	2 069 591	104 373	178 936	283 309	4 318 379
	% ligne	27,2	18,3	45,5	24,4	1,8	1,0	20,7	47,9	2,4	4,1	6,6	100
	% colonne	83,8	81,8	83,0	94,2	90,8	90,0	92,4	93,2	93,2	93,6	93,5	88,3
Région 2006	Effectif	1 402 703	964 535	2 367 238	1 118 977	86 110	45 670	969 827	2 220 584	111 930	191 113	303 043	4 890 865
	% ligne	28,7	19,7	48,4	22,9	1,8	0,9	19,8	45,4	2,3	3,9	6,2	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2002	Effectif	1 216 160	954 065	2 170 225	1 062 619	115 066	67 705	1 012 276	2 257 666	75 966	222 623	298 589	4 726 480
	% ligne	25,7	20,2	45,9	22,5	2,4	1,4	21,4	47,8	1,6	4,7	6,3	100
	% colonne	31,8	16,7	48,5	18,7	1,1	1,4	24,7	45,8	2,3	3,5	5,7	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	2 009 306	1 054 725	3 064 031	1 179 226	70 395	85 653	1 560 110	2 895 384	143 795	218 125	361 920	6 321 337
	% ligne	31,8	16,7	48,5	18,7	1,1	1,4	24,7	45,8	2,3	3,5	5,7	100
	% colonne	37,6	19,6	57,2	15,7	1,4	1,0	19,4	37,5	1,7	3,6	5,3	100
France métropolitaine	Effectif	9 891 923	5 139 661	15 031 584	4 126 121	361 357	263 264	5 104 124	9 854 866	447 914	945 456	1 393 370	26 279 819
	% ligne	37,6	19,6	57,2	15,7	1,4	1,0	19,4	37,5	1,7	3,6	5,3	100
	% colonne	37,6	19,6	57,2	15,7	1,4	1,0	19,4	37,5	1,7	3,6	5,3	100

### n° 27 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le département

Localisation	Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide					Autres statuts			Total
		Non accédants	Accédants	Ensemble	HLM	Social non-HLM	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble	Sous-loc., meub., hôtels	Gratuit, fermier	Ensemble	
Paris	Effectif	240 834	131 418	372 252	214 045	27 240	26 422	375 123	642 830	54 775	72 812	127 587	1 142 670
	% ligne	21,1	11,5	32,6	18,7	2,4	2,3	32,8	56,3	4,8	6,4	11,2	100
	% colonne	17,2	13,6	15,7	19,1	31,6	57,9	38,7	28,9	48,9	38,1	42,1	23,4
Hauts-de-Seine	Effectif	195 402	106 970	302 372	183 055	14 471	3 326	133 750	334 602	21 016	32 589	53 605	690 580
	% ligne	28,3	15,5	43,8	26,5	2,1	0,5	19,4	48,5	3,0	4,7	7,8	100
	% colonne	13,9	11,1	12,8	16,4	16,8	7,3	13,8	15,1	18,8	17,1	17,7	14,1
Seine-Saint-Denis	Effectif	138 786	93 769	232 555	186 642	18 256	ns	103 904	309 532	8 122	15 491	23 613	565 700
	% ligne	24,5	16,6	41,1	33,0	3,2	ns	18,4	54,7	1,4	2,7	4,2	100
	% colonne	9,9	9,7	9,8	16,7	21,2	ns	10,7	13,9	7,3	8,1	7,8	11,6
Val-de-Marne	Effectif	164 229	101 724	265 953	150 469	4 121	4 920	108 621	268 131	6 189	19 529	25 718	559 802
	% ligne	29,3	18,2	47,5	26,9	0,7	0,9	19,4	47,9	1,1	3,5	4,6	100
	% colonne	11,7	10,5	11,2	13,4	4,8	10,8	11,2	12,1	5,5	10,2	8,5	11,4
Petite couronne	Effectif	498 417	302 463	800 880	520 166	36 848	8 976	346 275	912 265	35 327	67 609	102 936	1 816 082
	% ligne	27,4	16,7	44,1	28,6	2,0	0,5	19,1	50,2	1,9	3,7	5,7	100
	% colonne	35,5	31,4	33,8	46,5	42,8	19,7	35,7	41,1	31,6	35,4	34,0	37,1
Seine-et-Marne	Effectif	178 644	130 737	309 381	79 577	5 223	5 010	60 692	150 502	10 406	12 138	22 544	482 427
	% ligne	37,0	27,1	64,1	16,5	1,1	1,0	12,6	31,2	2,2	2,5	4,7	100
	% colonne	12,7	13,6	13,1	7,1	6,1	11,0	6,3	6,8	9,3	6,4	7,4	9,9
Yvelines	Effectif	182 404	149 032	331 436	103 733	6 658	1 269	82 200	193 860	4 343	15 481	19 824	545 118
	% ligne	33,5	27,3	60,8	19,0	1,2	0,2	15,1	35,6	0,8	2,8	3,6	100
	% colonne	13,0	15,5	14,0	9,3	7,7	2,8	8,5	8,7	3,9	8,1	6,5	11,1
Essonne	Effectif	168 810	117 853	286 663	100 038	5 712	1 842	57 611	165 203	2 646	14 619	17 265	469 130
	% ligne	36,0	25,1	61,1	21,3	1,2	0,4	12,3	35,2	0,6	3,1	3,7	100
	% colonne	12,0	12,2	12,1	8,9	6,6	4,0	5,9	7,4	2,4	7,6	5,7	9,6
Val-d'Oise	Effectif	133 593	133 033	266 626	101 419	4 428	2 152	47 925	155 924	4 433	8 455	12 888	435 438
	% ligne	30,7	30,6	61,2	23,3	1,0	0,5	11,0	35,8	1,0	1,9	3,0	100
	% colonne	9,5	13,8	11,3	9,1	5,1	4,7	4,9	7,0	4,0	4,4	4,3	8,9
Grande couronne	Effectif	663 451	530 655	1 194 106	384 767	22 021	10 273	248 428	665 489	21 828	50 693	72 521	1 932 113
	% ligne	34,3	27,5	61,8	19,9	1,1	0,5	12,9	34,4	1,1	2,6	3,8	100
	% colonne	47,3	55,0	50,4	34,4	25,6	22,5	25,6	30,0	19,5	26,5	23,9	39,5
Région 2006	Effectif	1 402 703	964 535	2 367 238	1 118 977	86 110	45 670	969 827	2 220 584	111 930	191 113	303 043	4 890 865
	% ligne	28,7	19,7	48,4	22,9	1,8	0,9	19,8	45,4	2,3	3,9	6,2	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100



## n° 28 . Répartition des ménages accédants selon le secteur d'accèsion, l'époque d'accèsion et la localisation

Localisation	Secteur d'accèsion	Accédants anciens (2001 et avant)				Accédants récents (2002-2006)				Total			
		Prêts aidés	2 <sup>e</sup> main	1 <sup>re</sup> main	Ensemble	Prêts aidés	2 <sup>e</sup> main	1 <sup>re</sup> main	Ensemble	Prêts aidés	2 <sup>e</sup> main	1 <sup>re</sup> main	Ensemble
Paris	Effectif	293	64 395	4 703	69 391	383	59 262	2 381	62 027	676	123 657	7 084	131 418
	% ligne	0,2	49,0	3,6	52,8	0,3	45,1	1,8	47,2	0,5	94,1	5,4	100
	% colonne	0,7	15,4	5,3	12,7	1,4	17,2	5,3	14,9	1,0	16,2	5,3	13,6
Petite couronne	Effectif	13 253	122 826	34 978	171 056	6 813	108 406	16 189	131 407	20 066	231 232	51 167	302 463
	% ligne	4,4	40,6	11,6	56,6	2,3	35,8	5,4	43,4	6,6	76,4	16,9	100
	% colonne	31,1	29,4	39,7	31,2	25,4	31,5	36,0	31,6	28,9	30,3	38,4	31,4
Grande couronne	Effectif	29 120	230 306	48 504	307 930	19 613	176 702	26 409	222 724	48 733	407 008	74 913	530 654
	% ligne	5,5	43,4	9,1	58,0	3,7	33,3	5,0	42,0	9,2	76,7	14,1	100
	% colonne	68,3	55,2	55,0	56,2	73,2	51,3	58,7	53,5	70,1	53,4	56,3	55,0
Agglomération de Paris	Effectif	29 708	348 906	65 094	443 709	23 655	286 166	35 872	345 693	53 363	635 072	100 966	789 402
	% ligne	3,8	44,2	8,2	56,2	3,0	36,3	4,5	43,8	6,8	80,4	12,8	100
	% colonne	69,6	83,6	73,8	80,9	88,2	83,1	79,8	83,1	76,8	83,4	75,8	81,8
Région 2006	Effectif	42 666	417 527	88 185	548 378	26 809	344 370	44 979	416 158	69 475	761 897	133 164	964 536
	% ligne	4,4	43,3	9,1	56,9	2,8	35,7	4,7	43,1	7,2	79,0	13,8	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2002 (a)	Effectif	135 451	317 682	81 645	534 777	64 879	323 065	31 343	419 288	200 330	640 747	112 988	954 065
	% ligne	14,2	33,3	8,6	56,1	6,8	33,9	3,3	43,9	21,0	67,2	11,8	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	105 295	377 991	125 181	608 468	61 111	336 492	48 654	446 257	166 406	714 483	173 835	1 054 725
	% ligne	10,0	35,8	11,9	57,7	5,8	31,9	4,6	42,3	15,8	67,7	16,5	100
France métropolitaine	Effectif	728 606	1 763 208	644 021	3 135 835	385 713	1 304 798	313 316	2 003 827	1 114 319	3 068 005	957 337	5 139 661
	% ligne	14,2	34,3	12,5	61,0	7,5	25,4	6,1	39,0	21,7	59,7	18,6	100

(a) Pour 2002, occupants ayant accédé en 1997 ou avant, et entre 1998 et 2002

**n° 29 . Répartition des ménages selon le statut d'occupation, le type d'habitat et la localisation**

Localisation	Statut d'occupation Type d'habitat	Propriétaires						Locataires d'un				
		Non accédants		Accédants		Ensemble		HLM		Social non-HLM		Loi
		Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Paris	Effectif	3 008	237 826	/	131 418	3 008	369 244	/	214 045	/	27 240	/
	% ligne	0,3	20,8	/	11,5	0,3	32,3	/	18,7	/	2,4	/
	% colonne	0,4	34,4	/	28,6	0,2	32,1	/	19,9	/	32,8	/
Petite couronne	Effectif	197 373	301 045	114 259	188 204	311 632	489 249	15 683	504 483	572	36 277	2 485
	% ligne	10,9	16,6	6,3	10,4	17,2	26,9	0,9	27,8	0,0	2,0	0,1
	% colonne	27,7	43,6	22,6	40,9	25,6	42,5	35,0	47,0	18,5	43,7	55,0
Grande couronne	Effectif	511 675	151 776	390 396	140 258	902 071	292 034	29 112	355 654	2 519	19 502	2 037
	% ligne	26,5	7,9	20,2	7,3	46,7	15,1	1,5	18,4	0,1	1,0	0,1
	% colonne	71,9	22,0	77,4	30,5	74,1	25,4	65,0	33,1	81,5	23,5	45,0
Agglomération de Paris	Effectif	501 506	674 571	344 180	445 221	845 686	1 119 792	36 960	1 017 309	2 073	76 118	4 207
	% ligne	11,6	15,6	8,0	10,3	19,6	25,9	0,9	23,6	0,0	1,8	0,1
	% colonne	70,4	97,7	68,2	96,8	69,5	97,3	82,5	94,7	67,1	91,7	93,0
Région 2006	Effectif	712 055	690 647	504 655	459 880	1 216 710	1 150 527	44 795	1 074 182	3 091	83 019	4 522
	% ligne	14,6	14,1	10,3	9,4	24,9	23,5	0,9	22,0	0,1	1,7	0,1
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2002	Effectif	626 247	589 912	521 308	432 757	1 147 555	1 022 669	36 545	1 026 074	9 501	105 564	5 609
	% ligne	13,2	12,5	11,0	9,2	24,3	21,6	0,8	21,7	0,2	2,2	0,1
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	1 280 591	728 715	636 048	418 678	1 916 639	1 147 393	150 552	1 028 674	19 426	50 969	23 542
	% ligne	20,3	11,5	10,1	6,6	30,3	18,2	2,4	16,3	0,3	0,8	0,4
France métropolitaine	Effectif	7 930 109	1 961 813	3 977 098	1 162 563	11 907 207	3 124 376	582 105	3 544 016	92 255	269 102	100 587
	% ligne	30,2	7,5	15,1	4,4	45,3	11,9	2,2	13,5	0,4	1,0	0,4

logement loué vide					Autres statuts						Total		
de 1948	Locatif libre		Ensemble		Sous-loc., meublés, hôtels		Gratuit, fermier		Ensemble		Individuel	Collectif	Ensemble
Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif			
26 422	ns	375 119	ns	642 826	ns	54 340	ns	70 879	ns	125 219	5 380	1 137 290	1 142 670
2,3	ns	32,8	ns	56,3	ns	4,8	ns	6,2	ns	11,0	0,5	99,5	100
64,2	ns	42,3	ns	30,8	ns	50,3	ns	46,2	ns	47,9	0,4	32,5	23,4
6 490	17 319	328 957	36 059	876 207	1 351	33 977	9 944	57 665	11 295	91 642	358 985	1 457 098	1 816 083
0,4	1,0	18,1	2,0	48,2	0,1	1,9	0,5	3,2	0,6	5,0	19,8	80,2	100
15,8	21,1	37,1	26,8	42,0	34,0	31,5	26,5	37,6	27,2	35,0	25,8	41,7	37,1
8 236	64 677	183 751	98 345	567 143	2 190	19 637	25 699	24 994	27 889	44 631	1 028 305	903 808	1 932 113
0,4	3,3	9,5	5,1	29,4	0,1	1,0	1,3	1,3	1,4	2,3	53,2	46,8	100
20,0	78,9	20,7	73,2	27,2	55,1	18,2	68,4	16,3	67,1	17,1	73,8	25,8	39,5
36 918	48 231	847 775	91 471	1 978 120	1 786	102 586	29 177	149 759	30 963	252 345	968 120	3 350 258	4 318 379
0,9	1,1	19,6	2,1	45,8	0,0	2,4	0,7	3,5	0,7	5,8	22,4	77,6	100
89,7	58,8	95,5	68,1	94,8	44,9	95,0	77,6	97,5	74,5	96,5	69,5	95,8	88,3
41 148	81 999	887 827	134 407	2 086 176	3 976	107 954	37 576	153 538	41 552	261 492	1 392 670	3 498 196	4 890 865
0,8	1,7	18,2	2,7	42,7	0,1	2,2	0,8	3,1	0,8	5,3	28,5	71,5	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
62 097	79 340	932 936	130 995	2 126 671	1 794	74 173	48 806	173 818	50 600	247 991	1 329 150	3 397 332	4 726 482
1,3	1,7	19,7	2,8	45,0	0,0	1,6	1,0	3,7	1,1	5,2	28,1	71,9	100
62 112	222 984	1 337 127	416 504	2 478 882	9 697	134 098	101 226	116 900	110 923	250 998	2 444 065	3 877 272	6 321 337
1,0	3,5	21,2	6,6	39,2	0,2	2,1	1,6	1,8	1,8	4,0	38,7	61,3	100
162 677	1 592 089	3 512 036	2 367 036	7 487 831	72 176	375 737	443 713	501 742	515 889	877 479	14 790 132	11 489 687	26 279 819
0,6	6,1	13,4	9,0	28,5	0,3	1,4	1,7	1,9	2,0	3,3	56,3	43,7	100

## Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation

### n° 30 . Confort et taille des logements selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation	Localisation Niveau de confort	Paris			Petite et Grande couronne			Total région			Agglo. de 200 000 à	
		Sans confort	Confortable	Ensemble	Sans confort	Confortable	Ensemble	Sans confort	Confortable	Ensemble	Sans confort	Confortable
Propriétaires non accédants	Effectif	2 948	237 885	240 834	9 252	1 152 618	1 161 869	12 200	1 390 503	1 402 703	22 246	1 987 060
	% ligne	0,2	17,0	17,2	0,7	82,2	82,8	0,9	99,1	100	1,1	98,9
	Surf. (m <sup>2</sup> )	ns	78	78	ns	99	99	ns	95	95	70	102
Propriétaires accédants	Effectif	1 410	130 008	131 418	2 479	830 638	833 117	3 889	960 647	964 535	523	1 054 202
	% ligne	0,1	13,5	13,6	0,3	86,1	86,4	0,4	99,6	100	0,0	100,0
	Surface	ns	74	73	ns	98	98	ns	95	95	ns	101
Locataires HLM	Effectif	2 216	211 828	214 045	1 747	903 185	904 932	3 964	1 115 013	1 118 977	2 249	1 176 977
	% ligne	0,2	18,9	19,1	0,2	80,7	80,9	0,4	99,6	100	0,2	99,8
	Surface	ns	61	61	ns	67	67	ns	66	65	ns	71
Locataires social non-HLM	Effectif	ns	27 240	27 240	ns	58 869	58 869	ns	86 110	86 110	993	69 403
	% ligne	ns	31,6	31,6	ns	68,4	68,4	ns	100,0	100	1,4	98,6
	Surface	ns	ns	73	ns	65	65	ns	67	67	ns	62
Locataires loi de 1948	Effectif	1 758	24 664	26 422	3 207	16 041	19 248	4 965	40 705	45 670	7 098	78 556
	% ligne	3,8	54,0	57,9	7,0	35,1	42,1	10,9	89,1	100	9,0	91,7
	Surface	ns	ns	55	ns	ns	56	ns	59	55	ns	71
Locataires locatif libre	Effectif	17 450	357 673	375 123	6 777	587 927	594 704	24 227	945 599	969 827	16 409	1 543 701
	% ligne	1,8	36,9	38,7	0,7	60,6	61,3	2,5	97,5	100	1,1	98,9
	Surface	ns	49	48	ns	53	53	ns	52	51	ns	60
Sous-locataires, meublés et hôtels	Effectif	15 696	39 079	54 775	12 043	45 111	57 155	27 739	84 190	111 930	12 395	131 400
	% ligne	14,0	34,9	48,9	10,8	40,3	51,1	24,8	75,2	100	9,4	91,4
	Surface	ns	26	22	ns	38	33	12	32	27	ns	33
Logés gratuitement, fermiers	Effectif	8 960	63 852	72 812	3 388	114 913	118 301	12 348	178 766	191 113	4 230	213 895
	% ligne	4,7	33,4	38,1	1,8	60,1	61,9	6,5	93,5	100	2,0	98,1
	Surface	ns	50	46	ns	71	70	ns	64	61	ns	72
Région 2006	Effectif	50 439	1 092 231	1 142 670	38 893	3 709 303	3 748 196	89 332	4 801 534	4 890 865	66 144	6 255 193
	% ligne	1,0	22,3	23,4	0,8	75,8	76,6	1,8	98,2	100	1,1	99,0
	Surface	16	61	59	32	81	81	23	77	76	49	82
Région 2002	Effectif	57 243	1 106 109	1 163 351	58 086	3 505 044	3 563 130	115 329	4 611 153	4 726 482	109 840	5 757 611
	% ligne	1,2	23,4	24,6	1,2	74,2	75,4	2,4	97,6	100	1,9	98,1
	Surface	26	60	58	46	81	80	36	76	75	60	82
Région 1996	Effectif	83 624	1 048 524	1 132 148	82 589	3 308 026	3 390 615	166 213	4 356 550	4 522 763	164 689	4 978 908
	% ligne	1,8	23,2	25,0	1,8	73,1	75,0	3,7	96,3	100	3,2	96,8
	Surface	22	62	59	40	80	79	31	75	74	54	81
Région 1992	Effectif	127 019	972 971	1 100 050	137 709	3 127 502	3 265 211	264 788	4 100 473	4 365 261	217 760	4 650 960
	% ligne	2,9	22,3	25,2	3,2	71,6	74,8	6,1	93,9	100	4,5	95,5
	Surface	25	63	59	37	79	78	31	76	73	56	82
Région 1988	Effectif	201 459	953 993	1 155 452	179 178	2 922 689	3 101 867	380 637	3 876 682	4 257 319	368 917	3 995 318
	% ligne	4,7	22,4	27,1	4,2	68,7	72,9	8,9	91,1	100	8,5	91,5
	Surface	25	64	57	37	79	77	30	75	71	63	82

Sans confort : sans eau ou sans W.-C. ou sans installation sanitaire.

Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.

ns : non significatif.

2 M d'hab.	France métropolitaine			
	Ensemble	Sans confort	Confortable	Ensemble
2 009 306	173 991	9 717 932	9 891 923	
100	1,8	98,2	100	
102	72	109	108	
1 054 725	9 429	5 130 233	5 139 661	
100	0,2	99,8	100	
101	ns	110	110	
1 179 226	9 558	4 116 562	4 126 121	
100	0,2	99,8	100	
71	46	69	69	
70 395	1 500	359 857	361 357	
100	0,4	99,6	100	
61	ns	68	68	
85 653	18 558	244 706	263 264	
100	7,0	93,0	100	
68	ns	72	71	
1 560 110	58 374	5 045 750	5 104 124	
100	1,1	98,9	100	
60	34	67	67	
143 795	53 471	394 443	447 914	
100	11,9	88,1	100	
32	15	42	39	
218 125	28 061	917 395	945 456	
100	3,0	97,0	100	
71	37	79	77	
6 321 337	352 941	25 926 878	26 279 819	
100	1,3	98,7	100	
82	54	92	91	
5 867 451	611 930	23 913 249	24 525 179	
100	2,5	97,5	100	
82	62	90	90	
5 143 597	934 101	22 351 513	23 285 614	
100	4,2	96,0	100	
80	58	90	88	
4 868 720	1 368 896	20 761 876	22 130 722	
100	6,2	93,8	100	
81	58	89	86	
4 364 235	2 039 417	19 216 623	21 256 040	
100	9,6	90,4	100	
80	59	87	85	

## Le revenu des ménages et les conditions de logement

### n° 31 . Revenu mensuel des ménages selon le confort du logement et la localisation

Localisation	Niveau de confort	Sans confort	Confortable	Total
Paris	Revenu moyen (€)	1 333	3 184	3 103
	Revenu par UC (€)	1 219	2 234	2 189
	Effectif	50 439	1 092 231	1 142 670
Petite couronne	Revenu moyen	1 644	3 017	2 998
	Revenu par UC	1 357	1 948	1 939
	Effectif	25 202	1 790 881	1 816 083
Grande couronne	Revenu moyen	ns	3 287	3 274
	Revenu par UC	ns	1 976	1 970
	Effectif	13 691	1 918 422	1 932 113
Agglomération de Paris	Revenu moyen	1 457	3 159	3 126
	Revenu par UC	1 261	2 036	2 021
	Effectif	84 881	4 233 498	4 318 379
Région 2006	Revenu moyen	1 451	3 163	3 131
	Revenu par UC	1 257	2 024	2 010
	Effectif	89 332	4 801 534	4 890 865
Région 2002	Revenu moyen	1 573	2 905	2 873
	Revenu par UC	1 252	1 838	1 824
	Effectif	115 329	4 611 153	4 726 482
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	1 149	2 396	2 383
	Revenu par UC	930	1 573	1 566
	Effectif	66 144	6 255 193	6 321 337
France métropolitaine	Revenu moyen	1 276	2 548	2 531
	Revenu par UC	1 016	1 630	1 622
	Effectif	352 941	25 926 878	26 279 819

Sans confort : sans eau ou sans W.-C. ou sans installation sanitaire.

Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.

ns : non significatif.

### n° 32 . Revenu mensuel des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation

Localisation	Peuplement	Sous-peuplement			Peuplement Normal	Surpeuplement		Total
		Très accentué	Prononcé	Modéré		Modéré	Accentué	
Paris	Revenu moyen (€)	6 359	4 801	3 957	2 477	2 075	1 887	3 103
	Revenu par UC (€)	4 108	3 161	2 650	2 001	1 385	903	2 189
	Effectif	58 053	119 504	224 547	459 935	240 590	40 041	1 142 670
Petite couronne	Revenu moyen	5 430	3 764	3 205	2 379	2 410	1 849	2 998
	Revenu par UC	3 319	2 497	2 121	1 720	1 294	775	1 939
	Effectif	154 976	222 616	431 023	605 611	356 054	45 802	1 816 083
Grande couronne	Revenu moyen	4 714	3 431	3 060	2 405	2 524	2 664	3 274
	Revenu par UC	2 841	2 070	1 879	1 544	1 281	985	1 970
	Effectif	411 808	380 255	470 193	434 572	212 709	22 575	1 932 113
Agglomération de Paris	Revenu moyen	5 328	3 889	3 358	2 432	2 335	2 029	3 126
	Revenu par UC	3 241	2 487	2 180	1 778	1 324	859	2 021
	Effectif	452 130	602 782	998 305	1 399 856	763 096	102 209	4 318 379
Région 2006	Revenu moyen	5 044	3 760	3 294	2 416	2 340	2 032	3 131
	Revenu par UC	3 078	2 382	2 126	1 755	1 318	866	2 010
	Effectif	624 837	722 376	1 125 763	1 500 118	809 353	108 418	4 890 865
Région 2002	Revenu moyen	4 480	3 754	3 042	2 264	2 190	1 834	2 873
	Revenu par UC	2 719	2 273	1 941	1 637	1 214	796	1 824
	Effectif	543 232	623 928	1 097 588	1 547 490	793 844	120 399	4 726 482
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	3 500	2 749	2 345	1 764	1 783	1 951	2 383
	Revenu par UC	2 241	1 767	1 571	1 277	957	714	1 566
	Effectif	1 016 865	1 175 257	1 672 978	1 790 651	630 853	34 733	6 321 337
France métropolitaine	Revenu moyen	3 270	2 725	2 420	1 938	2 062	2 017	2 531
	Revenu par UC	2 078	1 731	1 557	1 362	1 096	841	1 622
	Effectif	5 861 693	5 418 866	6 677 899	5 968 186	2 169 918	183 257	26 279 819

## n° 33 . Revenu mensuel des ménages selon l'époque de construction et la localisation

Localisation	Époque de construction	Avant	1871	1915	1949	1982	1993	1998	Total
		1871	à 1914	à 1948	à 1981	à 1992	à 1997	ou après	
Paris	Revenu moyen (€)	3 590	3 244	2 646	3 032	ns	ns	4 384	3 103
	Revenu par UC (€)	2 506	2 325	1 843	2 168	ns	ns	2 863	2 189
	Effectif	38 442	392 431	263 498	346 416	37 949	38 448	25 487	1 142 670
Petite couronne	Revenu moyen	ns	3 212	2 573	2 919	3 229	3 399	3 954	2 998
	Revenu par UC	ns	2 097	1 683	1 914	1 897	2 255	2 440	1 939
	Effectif	4 189	136 649	371 418	943 053	121 838	140 050	98 886	1 816 083
Grande couronne	Revenu moyen	3 365	3 784	2 999	3 016	3 929	3 424	3 615	3 274
	Revenu par UC	2 107	2 289	1 848	1 888	2 162	1 980	1 994	1 970
	Effectif	61 572	130 242	194 117	998 952	268 308	163 360	115 562	1 932 113
Agglomération de Paris	Revenu moyen	3 915	3 313	2 712	2 974	3 646	3 600	3 844	3 126
	Revenu par UC	2 456	2 275	1 786	1 951	2 048	2 270	2 314	2 021
	Effectif	79 621	695 299	698 927	2 005 188	475 120	155 608	120 665	4 230 427
Région 2006	Revenu moyen	3 663	3 344	2 696	2 979	3 637	3 512	3 836	3 131
	Revenu par UC	2 332	2 271	1 773	1 941	2 066	2 191	2 270	2 010
	Effectif	104 203	659 322	829 032	2 288 421	428 095	341 857	239 935	4 890 865
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	2 302	2 211	2 158	2 253	2 865	2 649	2 941	2 383
	Revenu par UC	1 634	1 527	1 425	1 516	1 737	1 666	1 844	1 566
	Effectif	131 634	598 055	873 915	3 052 468	635 148	590 053	440 064	6 321 337
France métropolitaine	Revenu moyen	2 461	2 355	2 295	2 415	2 928	2 823	3 018	2 531
	Revenu par UC	1 576	1 586	1 511	1 603	1 722	1 688	1 780	1 622
	Effectif	1 174 668	3 345 819	3 508 481	11 146 160	2 654 480	2 237 919	2 212 292	26 279 819

ns : non significatif.

## n° 34 . Revenu mensuel des ménages selon le type d'habitat et la localisation

Localisation	Type d'habitat	3 pièces ou moins		4 pièces		5 pièces		6 pièces ou +		Total parc	
		Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Paris	Revenu moyen (€)	ns	2 360	ns	4 575	/	5 532	ns	8 095	ns	3 096
	Revenu par UC (€)	ns	1 883	ns	2 877	/	3 019	ns	4 175	ns	2 185
	Effectif	2 372	864 830	2 842	156 133	/	68 491	ns	47 836	5 380	1 137 290
Petite couronne	Revenu moyen	2 383	2 298	3 215	3 390	4 004	4 687	6 150	8 304	3 859	2 785
	Revenu par UC	1 591	1 706	1 895	2 019	2 168	2 599	3 049	4 844	2 147	1 888
	Effectif	95 701	1 050 124	102 142	289 429	75 521	86 172	85 620	31 373	358 985	1 457 098
Grande couronne	Revenu moyen	2 349	2 123	3 229	2 938	4 068	4 039	5 154	5 559	3 942	2 515
	Revenu par UC	1 630	1 575	1 922	1 706	2 288	2 212	2 716	2 711	2 232	1 672
	Effectif	154 578	607 086	258 758	216 880	289 672	63 990	325 296	15 852	1 028 305	903 808
Agglomération de Paris	Revenu moyen	2 400	2 296	3 358	3 576	4 344	4 810	5 674	7 895	4 083	2 849
	Revenu par UC	1 640	1 748	1 979	2 156	2 394	2 645	2 853	4 218	2 268	1 949
	Effectif	181 852	2 413 002	261 726	633 820	254 860	212 748	269 683	90 688	968 120	3 350 258
Région 2006	Revenu moyen	2 355	2 277	3 253	3 521	4 055	4 762	5 362	7 741	3 923	2 816
	Revenu par UC	1 616	1 735	1 933	2 119	2 263	2 617	2 786	4 152	2 214	1 929
	Effectif	252 652	2 522 040	363 743	662 442	365 193	218 653	411 082	95 061	1 392 670	3 498 196
Région 2002	Revenu moyen	2 320	2 553	3 238	3 235	3 611	4 349	4 992	5 963	3 615	2 583
	Revenu par UC	1 524	1 722	1 823	1 835	1 975	2 314	2 628	3 064	2 025	1 745
	Effectif	223 405	1 038 956	323 815	633 949	352 315	221 102	372 638	86 302	1 329 150	3 397 332
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Revenu moyen	1 931	1 666	2 602	2 388	3 049	2 948	4 186	4 707	3 016	1 984
	Revenu par UC	1 403	1 331	1 594	1 502	1 771	1 809	2 250	2 632	1 777	1 433
	Effectif	390 567	2 692 177	762 890	820 393	677 965	266 194	612 642	98 508	2 444 065	3 877 272
France métropolitaine	Revenu moyen	1 785	1 829	2 483	2 562	2 903	3 301	3 752	5 156	2 815	2 164
	Revenu par UC	1 316	1 437	1 546	1 602	1 701	1 905	2 064	2 864	1 687	1 538
	Effectif	2 576 902	8 017 955	4 235 215	2 435 320	4 017 600	747 593	3 960 415	288 818	14 790 132	11 489 687

ns : non significatif.

## Le revenu des ménages et le statut d'occupation

### n° 35 . Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation		Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants	Ensemble propriétaires	Locatif social (HLM & soc. non-HLM)	Locatif privé (loc.libre & loi de 1948)	Ensemble logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Logés gratuit., fermier	Total
<b>Localisation</b>										
Paris	Revenu moyen (€)	3 614	5 237	4 187	2 525	2 909	2 765	1 052	2 087	3 103
	Revenu par UC (€)	2 632	3 419	2 910	1 745	2 053	1 937	1 000	1 620	2 189
	Effectif	240 834	131 418	372 252	241 285	401 545	642 830	54 775	72 812	1 142 670
Petite couronne	Revenu moyen	3 570	4 371	3 872	2 201	2 494	2 315	1 839	2 454	2 998
	Revenu par UC	2 453	2 483	2 465	1 395	1 747	1 532	1 464	1 459	1 939
	Effectif	498 418	302 463	800 881	557 015	355 251	912 266	35 328	67 608	1 816 083
Grande couronne	Revenu moyen	3 499	4 393	3 896	2 162	2 416	2 261	1 172	2 843	3 274
	Revenu par UC	2 233	2 308	2 266	1 329	1 720	1 481	951	1 850	1 970
	Effectif	663 451	530 654	1 194 105	406 787	258 701	665 488	21 827	50 693	1 932 113
Agglomération de Paris	Revenu moyen	3 617	4 582	4 005	2 271	2 659	2 446	1 331	2 379	3 126
	Revenu par UC	2 443	2 594	2 504	1 454	1 868	1 641	1 150	1 616	2 021
	Effectif	1 176 077	789 401	1 965 479	1 132 460	937 131	2 069 592	104 373	178 936	4 318 379
Région 2006	Revenu moyen	3 544	4 501	3 934	2 252	2 638	2 429	1 324	2 417	3 131
	Revenu par UC	2 380	2 514	2 435	1 443	1 861	1 634	1 137	1 624	2 010
	Effectif	1 402 703	964 535	2 367 238	1 205 087	1 015 497	2 220 584	111 930	191 113	4 890 865
Région 2002	Revenu moyen	3 251	4 021	3 589	2 084	2 543	2 303	1 776	2 039	2 873
	Revenu par UC	2 157	2 230	2 189	1 288	1 794	1 530	1 458	1 361	1 824
	Effectif	1 216 160	954 065	2 170 224	1 177 685	1 079 982	2 257 666	75 967	222 624	4 726 482
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	2 896	3 519	3 110	1 601	1 802	1 715	1 076	1 893	2 383
	Revenu par UC	1 918	2 001	1 947	1 061	1 332	1 215	895	1 314	1 566
	Effectif	2 009 306	1 054 725	3 064 031	1 249 621	1 645 764	2 895 385	143 795	218 125	6 321 337
France métropolitaine	Revenu moyen	2 724	3 545	3 004	1 757	2 031	1 906	1 238	2 119	2 531
	Revenu par UC	1 806	1 949	1 854	1 161	1 431	1 308	1 054	1 458	1 622
	Effectif	9 891 923	5 139 661	15 031 584	4 487 477	5 367 388	9 854 866	447 914	945 456	26 279 819

### n° 36 . Revenu mensuel des ménages propriétaires selon la localisation et le type de prêt pour les accédants

Statut d'occupation		Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants				Total
			Prêts aidés	Prêts non aidés 2 <sup>e</sup> main	Prêts non aidés 1 <sup>er</sup> main	Ensemble	
<b>Localisation</b>							
Paris	Revenu moyen (€)	3 614	ns	5 239	5 165	5 237	4 187
	Revenu par UC (€)	2 632	ns	3 422	3 397	3 419	2 910
	Effectif	240 834	676	123 658	7 084	131 418	372 252
Petite couronne	Revenu moyen	3 570	3 411	4 369	4 755	4 371	3 872
	Revenu par UC	2 453	1 984	2 473	2 727	2 483	2 465
	Effectif	498 418	20 065	231 231	51 166	302 463	800 881
Grande couronne	Revenu moyen	3 499	3 590	4 499	4 338	4 393	3 896
	Revenu par UC	2 233	1 812	2 392	2 174	2 308	2 266
	Effectif	663 451	48 733	407 008	74 913	530 654	1 194 105
Agglomération de Paris	Revenu moyen	3 617	3 564	4 645	4 722	4 582	4 005
	Revenu par UC	2 443	1 934	2 650	2 586	2 594	2 504
	Effectif	1 176 077	53 363	635 072	100 966	789 401	1 965 479
Région 2006	Revenu moyen	3 544	3 559	4 580	4 542	4 501	3 934
	Revenu par UC	2 380	1 875	2 584	2 451	2 514	2 435
	Effectif	1 402 703	69 475	761 897	133 164	964 535	2 367 238
Région 2002	Revenu moyen	3 251	3 353	4 169	4 364	4 021	3 589
	Revenu par UC	2 157	1 750	2 375	2 256	2 230	2 189
	Effectif	1 216 160	200 330	640 747	112 988	954 065	2 170 224
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	2 896	3 303	3 516	3 739	3 519	3 110
	Revenu par UC	1 918	1 736	2 052	2 044	2 001	1 947
	Effectif	2 009 306	166 407	714 484	173 834	1 054 725	3 064 031
France métropolitaine	Revenu moyen	2 724	3 085	3 668	3 685	3 545	3 004
	Revenu par UC	1 806	1 585	2 075	1 965	1 949	1 854
	Effectif	9 891 923	1 114 319	3 068 005	957 337	5 139 661	15 031 584

ns : non significatif.



## n° 37 . Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et le département

Statut d'occupation		Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants	Ensemble propriétaires	Locatif social (HLM & soc. non-HLM)	Locatif privé (loc. libre & loi de 1948)	Sous-locations, meublés, hôtels	Ensemble locatif	Logés gratuit., fermier	Total
<b>Localisation</b>										
Paris	Revenu moyen (€)	3 614	5 237	4 187	2 525	2 909	1 052	2 630	2 087	3 103
	Revenu par UC (€)	2 632	3 419	2 910	1 745	2 053	1 000	1 864	1 620	2 189
	Effectif	240 834	131 418	372 252	241 285	401 545	54 775	697 606	72 812	1 142 670
Hauts-de-Seine	Revenu moyen	4 318	5 413	4 705	2 226	2 879	1 882	2 457	2 320	3 435
	Revenu par UC	2 999	3 047	3 016	1 488	1 937	1 618	1 669	1 484	2 250
	Effectif	195 402	106 970	302 373	197 526	137 076	21 016	355 619	32 589	690 580
Seine-Saint-Denis	Revenu moyen	2 771	3 517	3 072	2 208	2 139	1 067	2 156	1 893	2 525
	Revenu par UC	1 825	2 019	1 903	1 305	1 471	712	1 345	1 107	1 568
	Effectif	138 786	93 769	232 555	204 898	104 634	8 122	317 655	15 491	565 700
Val-de-Marne	Revenu moyen	3 355	4 062	3 625	2 158	2 357	2 705	2 253	3 122	2 935
	Revenu par UC	2 334	2 319	2 328	1 396	1 772	1 926	1 564	1 695	1 932
	Effectif	164 229	101 724	265 953	154 590	113 541	6 189	274 320	19 529	559 802
Petite Couronne	Revenu moyen	3 570	4 371	3 872	2 201	2 494	1 839	2 297	2 454	2 998
	Revenu par UC	2 453	2 483	2 465	1 395	1 747	1 464	1 530	1 459	1 939
	Effectif	498 418	302 463	800 881	557 015	355 251	35 328	947 593	67 608	1 816 083
Seine-et-Marne	Revenu moyen	3 097	3 925	3 447	2 016	2 337	1 079	2 087	2 716	2 975
	Revenu par UC	1 959	2 076	2 008	1 282	1 693	824	1 420	1 608	1 802
	Effectif	178 644	130 737	309 381	84 799	65 702	10 406	160 907	12 138	482 427
Yvelines	Revenu moyen	3 938	5 212	4 511	2 381	2 469	1 334	2 395	3 562	3 715
	Revenu par UC	2 496	2 702	2 589	1 426	1 768	981	1 560	2 364	2 209
	Effectif	182 404	149 032	331 435	110 390	83 469	4 343	198 202	15 481	545 118
Essonne	Revenu moyen	3 598	4 340	3 903	2 135	2 404	1 398	2 218	2 716	3 263
	Revenu par UC	2 292	2 291	2 291	1 333	1 744	1 398	1 479	1 711	1 983
	Effectif	168 810	117 853	286 663	105 750	59 453	2 646	167 848	14 619	469 130
Val-d'Oise	Revenu moyen	3 310	3 982	3 646	2 077	2 447	1 094	2 166	1 926	3 067
	Revenu par UC	2 167	2 109	2 138	1 263	1 645	955	1 373	1 498	1 844
	Effectif	133 593	133 033	266 626	105 847	50 076	4 433	160 357	8 455	435 438
Grande Couronne	Revenu moyen	3 499	4 393	3 896	2 162	2 416	1 172	2 226	2 843	3 274
	Revenu par UC	2 233	2 308	2 266	1 329	1 720	951	1 464	1 850	1 970
	Effectif	663 451	530 654	1 194 105	406 787	258 701	21 827	687 315	50 693	1 932 113
Région 2006	Revenu moyen	3 544	4 501	3 934	2 252	2 638	1 324	2 376	2 417	3 131
	Revenu par UC	2 380	2 514	2 435	1 443	1 861	1 137	1 610	1 624	2 010
	Effectif	1 402 703	964 535	2 367 238	1 205 087	1 015 497	111 930	2 332 514	191 113	4 890 865

**n° 38 . Revenu mensuel des ménages propriétaires selon la taille du ménage et le type de prêt**

Statut d'occupation	Nombre de personne(s)	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
Propriétaires non accédants	Revenu moyen (€)	2 123	3 991	4 670	5 464	6 408	3 544
	Revenu par UC (€)	2 123	2 663	2 384	2 348	2 224	2 380
	Effectif	547 451	535 832	151 429	119 987	48 005	1 402 703
	% ligne	39,0	38,2	10,8	8,6	3,4	100
	% colonne	76,2	73,6	42,6	31,0	26,9	59,3
Accédants prêts aidés	Revenu moyen	ns	ns	ns	ns	3 781	3 559
	Revenu par UC	ns	ns	ns	ns	1 393	1 875
	Effectif	8 523	13 569	10 973	16 842	19 568	69 475
	% ligne	12,3	19,5	15,8	24,2	28,2	100
	% colonne	1,2	1,9	3,1	4,4	11,0	2,9
Autres accédants 2 <sup>e</sup> main	Revenu moyen	2 615	5 113	4 603	4 981	5 655	4 580
	Revenu par UC	2 615	3 429	2 452	2 239	2 081	2 584
	Effectif	138 148	160 028	162 799	209 437	91 486	761 897
	% ligne	18,1	21,0	21,4	27,5	12,0	100
	% colonne	19,2	22,0	45,7	54,2	51,2	32,2
Autres accédants 1 <sup>er</sup> main	Revenu moyen	ns	ns	4 852	5 252	5 136	4 542
	Revenu par UC	ns	ns	2 581	2 328	1 935	2 451
	Effectif	24 211	18 446	30 657	40 378	19 472	133 164
	% ligne	18,2	13,9	23,0	30,3	14,6	100
	% colonne	3,4	2,5	8,6	10,4	10,9	5,6
Ensemble accédants	Revenu moyen	2 574	4 926	4 619	4 950	5 297	4 501
	Revenu par UC	2 574	3 302	2 463	2 222	1 956	2 514
	Effectif	170 882	192 043	204 429	266 657	130 526	964 535
	% ligne	17,7	19,9	21,2	27,6	13,5	100
	% colonne	23,8	26,4	57,4	69,0	73,1	40,7
Ensemble propriétaires 2006	Revenu moyen	2 230	4 237	4 641	5 110	5 595	3 934
	Revenu par UC	2 230	2 831	2 429	2 261	2 028	2 435
	Effectif	718 332	727 875	355 857	386 644	178 530	2 367 238
	% ligne	30,3	30,7	15,0	16,3	7,5	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100
Ensemble propriétaires 2002	Revenu moyen	2 080	3 721	4 134	4 694	4 571	3 589
	Revenu par UC	2 080	2 486	2 170	2 077	1 666	2 189
	Effectif	574 965	693 356	352 791	367 795	181 318	2 170 224
	% ligne	26,5	31,9	16,3	16,9	8,4	100

ns : non significatif.

**n° 39 . Revenu mensuel (€) des ménages locataires**

Secteur locatif	Premier quartile	Deuxième quartile	Troisième quartile	Revenu mensuel	Effectif
Sous-location, meublés et hôtels	501	1 081	1 806	1 324	111 930
Loi de 1948	1 255	1 849	2 741	2 185	45 670
HLM	1 228	1 593	2 186	2 275	1 118 977
Locatif libre	1 324	2 090	3 267	2 655	969 827
Social non-HLM	1 699	2 800	4 070	3 128	86 110
Ensemble locatif 2006	1 253	1 917	2 980	2 376	2 332 514

Lecture :

25 % des ménages ont des revenus inférieurs au premier quartile ;  
50 % des ménages ont des revenus inférieurs au deuxième quartile (médiane);

75 % des ménages ont des revenus inférieurs au troisième quartile.  
Ainsi, 25 % des locataires franciliens ont des revenus inférieurs à 1 253 €, la moitié a des revenus inférieurs à 1 917 € et 75 % des revenus inférieurs à 2 980 €.

**n° 40 . Revenu mensuel par unité de consommation (€/UC) des ménages locataires**

Secteur locatif	Premier quartile	Deuxième quartile	Troisième quartile	Revenu mensuel	Effectif
Sous-location, meublés et hôtels	501	983	1 600	1 137	111 930
Loi de 1948	1 102	1 431	2 009	1 842	45 670
HLM	885	1 248	1 709	1 402	1 118 977
Locatif libre	1 032	1 588	2 362	1 863	969 827
Social non-HLM	1 294	1 658	2 285	1 983	86 110
Ensemble locatif 2006	926	1 391	2 000	1 611	2 332 514

Lecture :

25 % des ménages locataires franciliens ont des revenus par unité de consommation inférieurs à 926 €.

## n° 41 . Revenu mensuel des ménages locataires et logés gratuitement selon la localisation

Secteur locatif		HLM	Loi de 1948	Social non-HLM	Locatif libre	Ensemble logements loués vide	Sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuit., fermiers	Total
<b>Localisation</b>									
Paris	Revenu moyen (€)	2 338	ns	ns	2 936	2 765	1 052	2 087	2 579
	Revenu par UC (€)	1 635	ns	ns	2 056	1 937	1 000	1 620	1 841
	Effectif	214 045	26 422	27 240	375 123	642 830	54 775	72 812	770 418
Petite couronne	Revenu moyen	2 156	ns	2 823	2 498	2 315	1 839	2 454	2 307
	Revenu par UC	1 375	ns	1 682	1 747	1 532	1 464	1 459	1 525
	Effectif	520 166	8 975	36 849	346 275	912 266	35 328	67 608	1 015 202
Grande couronne	Revenu moyen	2 138	ns	ns	2 451	2 261	ns	2 843	2 269
	Revenu par UC	1 307	ns	ns	1 730	1 481	ns	1 850	1 491
	Effectif	384 766	10 273	22 021	248 428	665 488	21 827	50 693	738 008
Agglomération de Paris	Revenu moyen	2 204	ns	3 163	2 674	2 446	1 331	2 379	2 392
	Revenu par UC	1 415	ns	1 975	1 868	1 641	1 150	1 616	1 617
	Effectif	1 054 269	41 125	78 191	896 006	2 069 592	104 373	178 936	2 352 900
Région 2006	Revenu moyen	2 185	2 275	3 128	2 655	2 429	1 324	2 417	2 379
	Revenu par UC	1 402	1 842	1 983	1 862	1 634	1 137	1 624	1 611
	Effectif	1 118 977	45 670	86 110	969 827	2 220 584	111 930	191 113	2 523 627
Région 2002	Revenu moyen	2 006	1 977	2 801	2 581	2 303	1 776	2 039	2 265
	Revenu par UC	1 227	1 569	1 854	1 809	1 530	1 458	1 361	1 513
	Effectif	1 062 619	67 706	115 066	1 012 276	2 257 666	75 967	222 624	2 556 257
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	1 592	1 634	1 750	1 811	1 715	1 076	1 893	1 699
	Revenu par UC	1 056	1 242	1 144	1 337	1 215	895	1 314	1 208
	Effectif	1 179 226	85 653	70 395	1 560 110	2 895 385	143 795	218 125	3 257 305
France métropolitaine	Revenu moyen	1 715	1 754	2 241	2 045	1 906	1 238	2 119	1 898
	Revenu par UC	1 133	1 294	1 480	1 438	1 308	1 054	1 458	1 311
	Effectif	4 126 121	263 264	361 357	5 104 124	9 854 866	447 914	945 456	11 248 235

ns : non significatif.

## n° 42 . Revenu mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif et le nombre de personne(s)

Secteur locatif	Nombre de personne(s)	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
HLM	Revenu moyen (€)	1 452	2 308	2 593	3 046	2 611	2 185
	Revenu par UC (€)	1 452	1 563	1 384	1 355	923	1 402
	Effectif	395 399	280 961	166 846	160 736	115 034	1 118 977
	% ligne	35,3	25,1	14,9	14,4	10,3	100
	% colonne	39,8	45,8	54,5	64,6	67,4	48,0
Social non-HLM	Revenu moyen	ns	ns	ns	ns	ns	3 128
	Revenu par UC	ns	ns	ns	ns	ns	1 983
	Effectif	28 508	24 015	15 320	9 253	9 013	86 110
	% ligne	33,1	27,9	17,8	10,7	10,5	100
	% colonne	2,9	3,9	5,0	3,7	5,3	3,7
Loi de 1948	Revenu moyen	ns	ns	ns	ns	ns	2 275
	Revenu par UC	ns	ns	ns	ns	ns	1 842
	Effectif	34 477	6 871	3 166	139	1 017	45 670
	% ligne	75,5	15,0	6,9	0,3	2,2	100
	% colonne	3,5	1,1	1,0	0,1	0,6	2,0
Locatif libre	Revenu moyen	1 786	3 018	3 340	4 331	4 421	2 655
	Revenu par UC	1 786	2 027	1 808	1 923	1 613	1 862
	Effectif	450 504	282 387	113 201	78 601	45 134	969 827
	% ligne	46,5	29,1	11,7	8,1	4,7	100
	% colonne	45,3	46,1	37,0	31,6	26,5	41,6
Sous location, meublés et hôtels	Revenu moyen	1 101	1 907	ns	ns	ns	1 324
	Revenu par UC	1 101	1 271	ns	ns	ns	1 137
	Effectif	85 112	18 771	7 407	207	433	111 930
	% ligne	76,0	16,8	6,6	0,2	0,4	100
	% colonne	8,6	3,1	2,4	0,1	0,3	4,8
Ensemble locatif 2006	Revenu moyen	1 591	2 677	2 957	3 493	3 191	2 376
	Revenu par UC	1 591	1 805	1 586	1 552	1 149	1 610
	Effectif	994 000	613 005	305 940	248 936	170 631	2 332 514
	% ligne	42,6	26,3	13,1	10,7	7,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100
Ensemble locatif 2002	Revenu moyen	1 594	2 569	2 728	2 992	2 710	2 286
	Revenu par UC	1 594	1 728	1 467	1 349	977	1 528
	Effectif	889 007	598 346	369 831	285 458	190 992	2 333 633
	% ligne	38,1	25,6	15,8	12,2	8,2	100

ns : non significatif

**n° 43 . Revenu mensuel des ménages locataires selon le statut d'occupation en 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006**

Enquête	1984 (a)		1988		1992		1996		2002		2006	
	Revenu moyen (€)	Écart (%)	Revenu moyen (€)	Écart (%)	Revenu moyen (€)	Écart (%)	Revenu moyen (€)	Écart (%)	Revenu moyen (€)	Écart (%)	Revenu moyen (€)	Écart (%)
<b>Statut d'occupation</b>												
Propriétaires non accédants	1 714	-0,3	2 175	+6,6	2 656	+7,4	2 810	+12,2	3 251	+13,2	3 544	+13,2
Propriétaires accédants	2 436	+41,7	2 827	+38,6	3 382	+36,7	3 442	+37,4	4 021	+40,0	4 501	+43,8
dont accédants en prêts aidés	2 297	+33,6	2 701	+32,4	3 221	+30,2	3 391	+35,4	3 353	+16,7	3 559	+13,7
dont accédants secteur libre	2 519	+46,5	2 867	+40,6	3 455	+39,7	3 457	+38,0	4 198	+46,1	4 574	+46,1
Ensemble des propriétaires	2 090	+21,5	2 515	+23,3	3 005	+21,5	3 091	+23,4	3 589	+24,9	3 934	+25,6
Locataires HLM (b)	1 358	-21,0	1 551	-23,9	1 794	-27,5	1 834	-26,8	2 006	-30,2	2 185	-30,2
Locataires loi de 1948	1 363	-20,8	1 495	-26,7	1 533	-38,0	1 750	-30,2	1 977	-31,2	2 275	-27,3
Locataires social non-HLM	1 591	-7,5	1 907	-6,5	2 716	+9,8	2 111	-15,7	2 801	-2,5	3 128	-0,1
Locataires locatif libre	1 755	+2,1	2 034	-0,3	2 491	+0,7	2 397	-4,3	2 581	-10,2	2 655	-15,2
Ensemble locataires logements vides	1 541	-10,4	1 773	-13,0	2 129	-13,9	2 088	-16,6	2 303	-19,8	2 429	-22,4
Sous-locataires, meublés et hôtels	996	-42,1	1 073	-47,4	1 443	-41,7	1 274	-49,2	1 776	-38,2	1 324	-57,7
Logés gratuitement, fermiers	1 274	-25,9	1 468	-28,0	1 931	-21,9	1 858	-25,8	2 039	-29,0	2 417	-22,8
<b>Ensemble Région</b>	<b>1 720</b>	<b>0,0</b>	<b>2 039</b>	<b>0,0</b>	<b>2 474</b>	<b>0,0</b>	<b>2 505</b>	<b>0,0</b>	<b>2 873</b>	<b>0,0</b>	<b>3 131</b>	<b>0,0</b>

LECTURE : l'écart est calculé par rapport au revenu moyen régional. En 2006, les locataires HLM ont un revenu moyen inférieur de 30,2 % au revenu moyen régional (2 185 € contre 3 131 €).

(a) Pour 1984, seuls sont comptés les ménages ayant répondu à la question sur le montant du revenu (94,1 %).

(b) Pour 1984, comprend les accédants HLM ancien système ou aidés par le Crédit Foncier.

**Le logement des ménages à bas revenus**

**n° 44 . Peuplement et confort du logement**

Localisation	Région 2006		Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages
Surface par personne (m²)	25	33	25	32	23	30	27	36
Nombre de pièces par personne	1,1	1,5	1,1	1,4	1,1	1,4	1,3	1,6
Logements surpeuplés	396 633	917 771	120 264	280 631	180 586	401 856	95 784	235 284
en % du total	40,1	18,8	47,5	24,6	44,3	22,1	29,2	12,2
Logements sans confort	45 363	89 332	26 135	50 439	14 027	25 201	5 201	13 691
en % du total	4,6	1,8	10,3	4,4	3,4	1,4	1,6	0,7
Ménages satisfaits de leur logement	469 717	3 338 339	98 426	680 128	194 416	1 233 548	176 875	1 424 663
en % du total	47,5	68,3	38,9	59,5	47,7	67,9	53,9	73,7
Ensemble des logements	988 904	4 890 865	253 000	1 142 670	407 983	1 816 083	327 920	1 932 113

ns : non significatif

**n° 45 . Revenu mensuel et taux d'effort des ménages en 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006**

Enquêtes	1988		1992		1996		2002		2006	
	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages	Ménages pauvres	Ensemble ménages
Ile-de-France										
Revenu moyen (€)	867	2 039	999	2 474	1 063	2 505	1 071	2 873	1 120	3 131
Revenu par UC (€)	467	1 263	536	1 541	558	1 561	633	1 824	701	2 010
Taux d'effort brut (%)	22,3	15,9	27,5	17,5	33,6	19,7	34,5	19,5	35,1	20,4
Taux d'effort net (%)	16,6	15,0	21,7	16,6	25,8	18,5	24,2	18,3	23,7	19,1

## La mobilité résidentielle des ménages franciliens : les caractéristiques des ménages

**n° 46 .** Caractéristiques socio-économiques des ménages du secteur locatif libre (a) selon la date d'emménagement

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans						Total	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages du secteur libre	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages dont la PR a moins de 30 ans	Ménages dont la PR a 30 ans ou plus									
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble					
Effectif	296 557	177 950	58 525	48 405	14 681	299 561	596 119	197 446	288 192	1 081 756	4 890 865
% ligne 1	49,7	29,9	9,8	8,1	2,5	50,3	100	/	/	/	/
% ligne 2 (b)	27,4	16,5	5,4	4,5	1,4	27,7	55,1	18,3	26,6	100	/
% colonne (c)	89,7	60,9	32,1	26,6	15,4	39,9	55,1	/	/	/	12,2
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	38	51	55	66	51	54	46	47	54	48	76
Vit en appartement (%)	95	92	84	84	100	89	92	89	94	92	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 772	2 917	2 759	3 392	1 839	2 910	2 344	2 648	2 787	2 517	3 131
Revenu / UC / mois (€)	1 371	1 973	1 873	2 252	1 671	1 984	1 679	1 912	1 924	1 787	2 010
Loyer / mois (€)	555	707	617	828	803	714	635	592	602	618	/
Taux d'effort brut (%)	31,3	24,2	22,4	24,4	43,7	24,5	27,1	22,3	21,6	24,6	/
Taux d'effort net (%)	27,0	22,9	20,3	23,8	42,0	23,2	24,6	20,8	20,3	22,6	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	41,6	18,3	18,6	7,7	14,5	16,4	29,0	20,4	18,8	24,7	14,1
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	49,9	40,0	53,6	27,8	52,8	41,2	47,0	34,5	33,5	41,8	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	32,6	25,5	20,7	11,9	28,2	23,4	29,5	20,7	18,4	25,5	/
Âge de la PR (ans)	25,4	33,7	44,1	55,3	75,7	41,3	33,4	41,5	54,7	40,6	50,1
Taille du ménage	1,59	2,19	2,34	1,97	1,22	2,14	1,86	1,97	1,96	1,91	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,4	1,6	2,0	2,0	2,8	1,8	1,6	5,6	17,4	6,5	13,2
Personnes seules (d) (%)	61	37	46	48	78	43	52	53	59	54	41
Familles monoparentales (%)	3	7	14	6	/	8	6	9	7	7	7
Couples sans enfant (%)	30	24	9	27	22	22	26	14	16	21	24
Couples avec enfant(s) (%)	7	31	31	19	/	28	17	24	18	19	29
Cadres (%)	26	38	21	27	/	31	28	31	22	27	24
Professions intermédiaires (%)	19	18	16	21	/	17	18	23	15	18	17
Employés (%)	28	25	30	22	/	24	26	17	16	22	17
Ouvriers (%)	8	12	15	17	/	13	10	15	12	12	10
Retraités (%)	0	/	/	5	90	5	3	7	27	10	25
Autres (e) (%)	19	8	18	8	10	10	15	6	9	12	8
Etudiants (%)	21	2	0	/	/	0	11	1	0	6	2
Ayant un emploi (%)	72	93	85	78	/	84	78	74	63	73	66
Chômeurs (%)	7	6	7	14	/	7	7	16	7	9	5
Autres (f) (%)	1	1	8	5	10	3	2	2	5	3	2
Ménages bi-actifs (%)	33	47	32	39	/	40	37	33	25	33	37
Surpeuplement (%)	50	39	50	37	20	40	45	43	40	43	19
Désirent changer de logement (%)	48	63	48	52	52	58	53	61	44	52	31
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%)	58	27	12	5	1	19	38	/	/	/	27
Vivaient en province 4 ans auparavant (%)	46	22	20	16	14	20	33	/	/	/	21
Ensemble des ménages du secteur locatif libre	330 452	291 980	182 298	181 894	95 133	751 304	1 081 756				

(a) Comprend le secteur de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(b) Lecture : 27,4 % = (296 557 / 1 081 756) \* 100.

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

(d) Comprend les ménages sans famille.

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

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

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

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

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

**n° 47 . Caractéristiques socio-économiques des ménages du secteur de la propriété selon la date d'emménagement**

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans							Total	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages propriétaires	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages dont la PR est âgée de moins de 50 ans				Ménages dont la PR est âgée de 50 ans ou plus							
	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble					
Effectif	68 234	215 519	108 428	392 182	85 952	24 585	110 536	502 718	330 057	1 534 463	2 367 238	4 890 865
% ligne 1	13,6	42,9	21,6	78	17,1	4,9	22	100	/	/	/	/
% ligne 2 (a)	2,9	9,1	4,6	16,6	3,6	1,0	4,7	21,2	13,9	64,8	100	/
% colonne (b)	84,5	56,4	21,8	40,9	11,9	3,6	7,9	21,2	/	/	/	10,3*
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	62	87	105	87	100	82,3	96	89	94	97	95	76
Vit en appartement (%)	78	59	42	58	50	79	57	58	49	46	49	72
Revenu / ménage / mois**** (€)	3 119	4 339	4 993	4 320	5 454	3 927	5 434	4 476	4 459	3 714	3 934	3 131
Revenu / UC / mois (€)	2 066	2 627	2 491	2 494	3 441	3 152	3 437	2 626	2 504	2 377	2 435	2 010
Emprunts / mois (€)	912	1 012	1 057	1 008	1 167	245	1 155	1 028	686	158	374	/
Taux d'effort brut (%)	29,2	23,3	21,2	23,3	21,4	6,2	21,3	23,0	15,4	4,3	9,5	/
Taux d'effort net (%)	29,2	23,2	21,0	23,2	21,3	5,4	21,2	22,9	15,3	4,2	9,4	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	ns	3,5	4,4	3,3	3,6	ns	3,7	3,4	3,0	0,9	1,6	14,1
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	ns	37,6	26,2	32,4	28,2	ns	28,3	31,7	23,4	25,1	27,1	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	ns	30,0	20,0	25,4	21,8	ns	21,5	24,8	16,6	17,9	20,3	/
Âge de la PR (ans)	27,3	34,5	44,4	36,0	56,3	73,1	60,1	41,3	46,9	61,3	55,1	50,1
Taille du ménage	2,18	2,87	3,43	2,91	2,24	1,62	2,10	2,73	2,81	2,24	2,42	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,5	2,1	2,1	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	5,7	23,6	16,5	13,2
Personnes seules (c) (%)	31	20	12	20	31	63	38	24	27	38	33	41
Familles monoparentales (%)	1	4	13	6	6	/	5	6	5	4	4	7
Couples sans enfant (%)	35	20	12	20	38	31	37	24	17	33	29	24
Couples avec enfant(s) (%)	33	56	63	54	24	6	20	47	51	25	34	29
Cadres (%)	36	59	43	50	45	6	36	47	41	21	29	24
Professions intermédiaires (%)	32	22	32	26	15	1	12	23	22	12	16	17
Employés (%)	22	8	13	12	9	/	7	11	10	8	9	17
Ouvriers (%)	6	5	9	7	4	/	3	6	8	6	6	10
Retraités (%)	/	/	/	0	24	93	40	9	13	46	34	25
Autres (d) (%)	4	7	3	5	3	1	3	5	7	7	6	8
Etudiants (%)	/	/	/	0	/	/	0	0	1	0	0	2
Ayant un emploi (%)	99	97	99	98	68	6	54	89	79	49	62	66
Chômeurs (%)	/	1	1	1	8	/	6	2	6	2	3	5
Autres (e) (%)	1	1	0	1	2	/	1	1	1	2	2	2
Ménages bi-actifs (%)	70	68	66	68	44	6	36	61	53	31	41	37
Surpeuplement (%)	11	5	8	7	6	1	5	6	8	6	6	19
Désirent changer de logement (%)	26	19	15	19	13	9	12	18	24	15	17	31
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%)	41	9	3	13	5	4	5	11	/	/	/	27**
Vivaient en province 4 ans auparavant (%)	10	7	11	9	9	14	10	9	/	/	/	21***
Ensemble des ménages propriétaires	80 747	381 885	497 268	959 900	724 395	682 943	1 407 339	2 367 238				

(a) Lecture : 2,9 % = (68 234 / 2 367 238)\*100.

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

(c) Comprend les ménages sans famille.

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

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

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

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

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

\*\*\*\* Les revenus, le montant des emprunts, les taux d'effort et la proportion de bénéficiaires des aides au logement des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans ont été calculés à partir des seuls ménages accédants ayant emprunté depuis moins de 4 ans pour leur achat (416 158 sur 502 718). Ces accédants récents se sont en effet installés dans la quasi-totalité des cas (94 %) dans un nouveau logement.

## n° 48 . Caractéristiques socio-économiques des ménages du secteur locatif HLM selon la date d'emménagement

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans							Total	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages du secteur HLM	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages dont la PR est âgée de moins de 40 ans			Ménages dont la PR est âgée de 40 ans ou plus								
	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble					
<b>Effectif</b>	79 776	114 841	194 616	71 294	40 792	12 217	124 303	318 919	212 794	587 263	1 118 977	4 890 865
% ligne 1	25,0	36,0	61,0	22,4	12,8	3,8	39,0	100	100	100	100	/
% ligne 2 (a)	7,1	10,3	17,4	6,4	3,6	1,1	11,1	28,5	19,0	52,5	100	/
% colonne (b)	72,0	46,0	54,0	30,7	13,0	5,8	16,4	28,5	/	/	/	6,5*
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	58	63	61	66	60	48,4	62	62	62	69	65	76
Vit en appartement (%)	95	93	93	93	94	98	94	94	97	97	96	72
Revenu / ménage / mois (€)	1 850	2 378	2 161	2 188	1 760	1 344	1 965	2 085	2 179	2 242	2 185	3 131
Revenu / UC / mois (€)	1 276	1 470	1 391	1 247	1 199	1 032	1 210	1 320	1 371	1 457	1 402	2 010
Loyer / mois (€)	349	366	359	363	349	314	354	357	353	344	349	/
Taux d'effort brut (%)	18,9	15,4	16,6	16,6	19,8	23,4	18,0	17,1	16,2	15,3	16,0	/
Taux d'effort net (%)	15,3	13,1	13,9	12,5	15,9	20,1	14,0	13,9	12,4	12,9	13,1	/
<b>Bénéficiaires</b>												
des aides au logement (%)	29,7	29,5	29,6	44,9	32,6	22,7	38,7	33,1	43,5	27,9	32,4	14,1
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	26,1	20,6	22,5	20,2	27,4	23,6	21,8	22,2	20,9	22,2	21,8	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	8,9	10,4	9,9	8,5	7,2	7,4	8,2	9,2	9,2	9,1	9,1	/
Âge de la PR (ans)	26,5	34,2	31,1	43,9	55,7	76,0	51,0	38,8	43,2	58	49,7	50,1
Taille du ménage	2,11	2,81	2,52	3,00	2,14	1,52	2,57	2,54	2,67	2,31	2,45	2,29
Durée d'occupation (ans)	1,7	2,2	2,0	2,1	1,4	1,7	1,8	1,9	5,6	22,0	13,1	13,2
Personnes seules (c) (%)	35	29	31	21	54	61	36	33	38	46	41	41
Familles monoparentales (%)	12	10	11	26	10	/	18	14	14	11	12	7
Couples sans enfant (%)	30	13	20	11	10	38	13	17	9	20	17	24
Couples avec enfant(s) (%)	23	49	38	43	25	1	33	36	40	23	30	29
Cadres (%)	7	13	11	4	4	/	3	8	12	8	9	24
Professions intermédiaires (%)	25	24	24	23	14	/	18	22	19	11	16	17
Employés (%)	40	35	37	37	26	/	30	34	29	23	27	17
Ouvriers (%)	23	25	24	33	23	/	26	25	21	14	18	10
Retraités (%)	/	/	0	/	23	79	15	6	11	38	24	25
Autres (d) (%)	4	3	4	3	11	21	8	5	8	6	6	8
Etudiants (%)	1	2	2	/	/	/	0	1	1	0	1	2
Ayant un emploi (%)	89	90	90	88	58	/	69	82	77	54	66	66
Chômeurs (%)	9	7	7	11	16	/	11	9	8	4	6	5
Autres (e) (%)	1	1	1	2	9	17	6	3	4	4	4	2
Ménages bi-actifs (%)	50	50	50	39	27	/	31	43	37	29	35	37
Surpeuplement (%)	18	26	23	19	22	24	21	22	31	18	22	19
Désirent changer de logement (%)	46	63	56	49	31	20	41	50	55	28	40	31
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%)	59	30	42	11	10	12	10	30				27**
Vivaient en province 4 ans auparavant (%)	18	11	14	9	6	15	9	12				21***
<b>Ensemble des ménages du secteur locatif HLM</b>	<b>110 749</b>	<b>249 771</b>	<b>360 519</b>	<b>232 430</b>	<b>314 931</b>	<b>211 096</b>	<b>758 458</b>	<b>1 118 977</b>				

(a) Lecture : 7,1 % = (79 776 / 1 118 977)\*100.

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

(c) Comprend les ménages sans famille.

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

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

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

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

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

## La mobilité résidentielle des ménages franciliens : l'évolution au cours des vingt dernières années

**n° 49 . Les ménages du secteur locatif libre (a) selon leurs caractéristiques socio-économiques entre 1984 et 2006**

	Enquêtes Logement						Évolution 1984-2006	
	1984	1988	1992	1996	2002	2006		
<b>Effectif</b>	<b>1 023 311</b>	<b>988 834</b>	<b>991 614</b>	<b>1 024 212</b>	<b>1 088 243</b>	<b>1 081 756</b>	<b>+ 58 445</b>	<b>logements</b>
Revenu mensuel (€)	1 659	1 912	2 375	2 299	2 524	2 517	+ 52	%
Écart / revenu régional (%)	- 3,6	- 6,2	- 4,0	- 8,2	- 12,1	- 19,6	- 16,0	points
Bi-actifs (%)	39,5	37,2	39,6	39,6	35,4	33,1	- 6,4	points
Revenu / UC / mois (€)	1 084	1 303	1 600	1 594	1 785	1 787	+ 65	%
Loyer / mois (€)	259	355	494	541	585	618	+ 139	%
Taux d'effort brut (%)	15,5	18,6	20,8	23,5	23,2	24,6	+ 9,1	points
Taux d'effort net (%)	14,9	17,9	20,0	22,1	21,7	22,6	+ 7,7	points
Surface (m <sup>2</sup> )	52,5	51,4	53,5	53,6	52,1	48,3	- 4,2	m <sup>2</sup>
Âge moyen de la PR (ans)	39,0	39,0	39,4	39,9	39,5	40,6	+ 1,6	année
<b>Bénéficiaires</b>								
des aides au logement (%)	10,2	10,6	13,7	21,6	21,4	24,7	+ 14,5	points
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	20,9	24,1	30,4	40,2	37,9	41,8	+ 20,9	points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	12,5	15,4	20,1	25,9	22,9	25,5	+ 13,0	points
Logements surpeuplés (%)	41,2	41,2	39,0	40,1	39,1	43,0	+ 1,8	point
Personnes seules (b) (%)	40,3	43,3	45,5	45,5	50,3	53,8	+ 13,5	points
Familles monoparentales (%)	5,3	7,4	6,1	7,2	7,4	6,5	+ 1,2	point
Couples sans enfant (%)	23,1	23,3	23,0	22,8	21,6	21,0	- 2,1	points
Couples avec enfant(s) (%)	31,4	26,0	25,4	24,5	20,7	18,7	- 12,7	points
Cadres (%)	20,3	24,2	27,9	25,3	30,4	27,0	+ 6,7	points
Professions intermédiaires (%)	20,3	19,3	17,7	19,1	19,3	18,1	- 2,2	points
Employés (%)	19,0	17,0	16,3	15,6	16,0	21,8	+ 2,8	points
Ouvriers (%)	21,4	19,0	17,0	14,4	12,7	11,6	- 9,8	points
Retraités (%)	8,5	8,6	8,7	10,6	8,6	10,0	+ 1,5	point
Autres (c) (%)	10,4	12,0	12,5	15,0	12,9	11,5	+ 1,1	point

(a) Comprend le secteur de la sous-location, des meublés et des hôtels.

PR : personne de référence.

(b) Comprend les ménages sans famille.

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

**n° 50 . Les ménages du secteur locatif HLM selon leurs caractéristiques socio-économiques entre 1984 et 2006**

	Enquêtes Logement						Évolution 1984-2006	
	1984	1988	1992	1996	2002	2006		
<b>Effectif</b>	<b>785 907</b>	<b>866 552</b>	<b>905 881</b>	<b>1 019 421</b>	<b>1 062 619</b>	<b>1 118 977</b>	<b>+ 333 070</b>	<b>logements</b>
Revenu mensuel (€)	1 358	1 551	1 795	1 834	2 006	2 185	+ 61	%
Écart / revenu régional (%)	- 21,0	- 23,9	- 27,4	- 26,8	- 30,2	- 30,2	- 9,2	points
Bi-actifs (%)	44,4	42,6	41,8	40,6	38,3	34,5	- 9,9	points
Revenu / UC / mois (€)	773	910	1 078	1 117	1 227	1 402	+ 81	%
Loyer / mois (€)	138	186	231	280	323	349	+ 153	%
Taux d'effort brut (%)	10,2	12,0	12,9	15,3	16,1	16,0	+ 5,8	points
Taux d'effort net (%)	8,3	9,9	10,9	12,9	13,4	13,1	+ 4,8	points
Surface (m <sup>2</sup> )	68	69	68	67	67	65	- 2	m <sup>2</sup>
Âge moyen de la PR (ans)	43,8	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	+ 5,9	ans
<b>Bénéficiaires</b>								
des aides au logement (%)	28,7	29,0	27,7	30,2	31,8	32,4	+ 3,7	points
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (%)	13,6	16,5	18,9	20,6	21,7	21,1	+ 7,5	points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (%)	5,9	7,0	9,1	10,4	9,8	9,1	+ 3,2	points
Logements surpeuplés (%)	21,1	21,2	22,5	20,8	22,6	21,8	+ 0,8	point
Personnes seules (a) (%)	22,7	26,9	30,2	30,5	34,6	40,5	+ 17,8	points
Familles monoparentales (%)	11,6	12,0	13,0	11,9	14,3	12,4	+ 0,8	point
Couples sans enfant (%)	19,7	20,0	18,5	18,5	16,1	17,3	- 2,4	points
Couples avec enfant(s) (%)	45,9	41,1	38,2	39,1	35,1	29,8	- 16,1	points
Cadres (%)	4,4	5,7	6,9	5,7	8,2	9,0	+ 4,6	points
Professions intermédiaires (%)	15,0	14,9	18,9	17,6	16,3	15,8	+ 0,8	point
Employés (%)	24,8	25,6	20,0	22,0	24,3	27,2	+ 2,4	points
Ouvriers (%)	32,6	28,6	26,7	27,8	23,5	18,4	- 14,2	points
Retraités (%)	17,1	18,1	21,4	20,5	20,1	23,5	+ 6,4	points
Autres (b) (%)	6,0	7,1	6,1	6,4	7,6	5,9		

(a) Y compris les ménages sans famille.

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



**n° 51 . Les ménages propriétaires et les ménages propriétaires accédants qui ont emménagé depuis moins de 4 ans selon leurs caractéristiques socio-économiques entre 1984 et 2006\***

	Enquêtes Logement						Évolution 1984-2006	
	1984	1988	1992	1996	2002	2006		
<b>Ensemble des propriétaires</b>								
<b>Effectif</b>	<b>1 619 121</b>	<b>1 765 368</b>	<b>1 872 947</b>	<b>2 012 589</b>	<b>2 170 224</b>	<b>2 367 238</b>	<b>+ 748 117</b>	<b>logements</b>
Revenu mensuel (€)	2 090	2 515	3 005	3 091	3 589	3 934	+ 88	%
Écart / revenu régional (%)	+ 21,5	+ 23,3	+ 21,5	+ 23,4	+ 24,9	+ 25,6	+ 4,1	points
Revenu / UC / mois (€)	1 212	1 491	1 784	1 836	2 189	2 435	+ 101	%
Âge moyen de la PR (ans)	52	52	53	53	54	55	+ 3,0	années
Logements surpeuplés (%)	8,9	7,9	6,5	6,8	6,7	6,4	- 2,5	points
Personnes seules (a) (%)	24,5	24,5	26,0	26,5	29,2	33,4	+ 8,9	points
Familles monoparentales (%)	4,0	3,8	3,9	3,9	4,1	4,2	+ 0,2	point
Couples sans enfant (%)	29,5	31,0	30,5	30,7	31,5	28,9	- 0,6	point
Couples avec enfant(s) (%)	41,9	40,6	39,6	38,8	35,2	33,5	- 8,4	points
Cadres (%)	20,2	23,5	23,5	23,5	28,4	29,4	+ 9,2	points
Professions intermédiaires (%)	20,8	18,9	17,9	17,9	14,1	16,1	- 4,7	points
Employés (%)	8,9	8,5	8,3	8,5	7,3	8,7	- 0,2	point
Ouvriers (%)	12,2	12,6	9,3	9,1	9,1	6,1	- 6,1	points
Retraités (%)	28,1	27,8	30,8	32,7	33,0	33,6	+ 5,5	points
Autres (b) (%)	9,9	8,8	10,2	8,4	8,0	6,1	- 3,8	points
<b>Dont propriétaires récents</b>								
<b>Effectif*</b>	<b>246 092</b>	<b>309 715</b>	<b>294 899</b>	<b>302 599</b>	<b>419 288</b>	<b>416 158</b>	<b>+ 170 066</b>	<b>logements</b>
<b>En % du total des accédants*</b>	<b>29,6</b>	<b>33,6</b>	<b>32,8</b>	<b>33,8</b>	<b>44,0</b>	<b>43,1</b>	<b>+ 13,6</b>	<b>points</b>
Revenu mensuel* (€)	2 315	2 823	3 408	3 409	4 129	4 476	+ 93	%
Écart / revenu régional* (%)	+ 34,6	+ 38,5	+ 37,8	+ 36,1	+ 43,7	+ 43,0	+ 8,4	points
Bi-actifs* (%)	64	60,2	65,3	70,1	63,9	66,9	+ 2,9	points
Revenu / UC / mois* (€)	1 281	1 586	1 914	1 957	2 356	2 626	+ 105	%
Emprunts / mois* (€)	527	600	774	732	826	1 028	+ 95	%
Taux d'effort brut* (%)	22,8	21,2	22,7	21,5	20,0	23,0	+ 0,2	point
Taux d'effort net* (%)	22,1	20,3	22,3	21,3	19,8	22,9	+ 0,8	point
Surface* (m <sup>2</sup> )	87	85	87	86	91	89	+ 2	m <sup>2</sup>
<b>Bénéficiaires</b>								
des aides au logement* (%)	12,6	16,1	9,1	5,0	6,1	3,4	- 9,2	points
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement* (%)	26,1	31,4	29,9	27,1	26,1	31,7	+ 5,6	points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement* (%)	19,3	32,6	22,4	21,4	18,9	24,8	+ 5,5	points
Prix du logement* (€)	75 088	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	+ 235	%
Taux d'apport* (%)	45,5	40,7	48,1	44,5	38,4	38,7	- 6,8	points
Durée endettement* (années)	14,7	14,7	17,0	14,9	14,9	17,6	+ 2,9	années
Âge moyen de la PR** (ans)	40,7	39,4	41,5	39,9	41,2	41,3	+ 0,6	année
Logements surpeuplés** (%)	11,1	11,0	10,5	6,9	8,6	6,3	- 4,8	points
Personnes seules** (a) (%)	19,8	20,0	20,7	22,0	25,0	23,9	+ 4,1	points
Familles monoparentales** (%)	4,8	6,1	3,8	3,9	4,1	5,7	+ 0,9	point
Couples sans enfant** (%)	21,4	20,6	20,1	23,4	20,8	24,0	+ 2,6	points
Couples avec enfant(s)** (%)	54,0	53,3	55,4	50,8	50,0	46,5	- 7,5	points
Cadres** (%)	24,2	28,7	33,2	34,9	42,5	47,1	+ 22,9	points
Professions intermédiaires** (%)	27,7	23,4	23,5	26,6	19,3	23,3	- 4,4	points
Employés** (%)	13,4	11,3	11,1	10,8	10,3	10,7	- 2,7	points
Ouvriers** (%)	17,0	20,2	12,9	12,4	12,4	5,7	- 11,3	points
Retraités** (%)	9,8	9,0	9,4	8,0	8,6	8,7	- 1,1	point
Autres** (b) (%)	7,9	7,3	9,9	7,3	6,9	4,6	- 3,3	points

(a) Y compris les ménages sans famille.

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

\* Ensemble des propriétaires accédants ayant emprunté depuis moins de 4 ans pour leur achat (416 158 sur 502 718). Ne figurent pas dans le décompte les propriétaires ayant acheté le logement au comptant ou l'immeuble entier, ou les propriétaires ayant acquis par héritage ou donation.

\*\* Ensemble des propriétaires ayant emménagé depuis moins de 4 ans (502 718).

## Les conditions de logement des ménages immigrés

### n° 52 . Les conditions de logement des ménages franciliens selon leur statut d'immigré et leur nationalité d'origine

	Ménages immigrés maghrébins	Ménages immigrés africains hors Maghreb	Autres ménages immigrés non européens	Ensemble ménages immigrés non européens	Ensemble ménages immigrés européens	Ensemble ménages immigrés	Ensemble ménages non immigrés
<b>Effectif</b>	267 152	153 608	211 682	632 442	252 055	884 498	4 006 368
<b>Statut d'occupation</b>							
Propriétaires (%)	21,7	13,9	33,4	23,7	58,3	33,6	51,7
Locatif social (a) (%)	47,4	46,7	22,1	38,8	13,6	31,6	23,1
Locatif privé (b) (%)	30,4	33,8	43,2	35,5	20,7	31,3	21,2
Logés gratuitement (%)	0,5	5,6	1,3	2,0	7,5	3,6	4,0
<b>Type du logement</b>							
Maison individuelle (%)	13,2	8,2	17,0	13,2	38,1	20,3	30,2
Appartement (%)	85,1	89,7	80,3	84,6	61,7	78,1	68,6
Autres (c) (%)	1,7	2,1	2,7	2,2	0,2	1,6	1,2
<b>Surface du logement</b>							
Moins de 30 m <sup>2</sup>	17,9	13,8	18,1	17,0	9,1	14,7	6,4
De 30 à 65 m <sup>2</sup>	35,0	39,7	33,4	35,6	30,4	34,1	36,2
65 m <sup>2</sup> ou plus	47,1	46,6	48,5	47,4	60,5	51,2	57,4
Surface moyenne	62	62	65	63	84	69	77
<b>Confort et occupation du logement</b>							
Sans confort (d) (%)	6,1	3,9	4,0	4,8	3,2	4,4	1,3
Surpeuplement (e) (%)	41,2	41,0	39,3	40,5	16,7	33,7	16,1
Nb moyen de personnes / pièce	1,03	0,99	0,96	1,00	0,70	0,90	0,65
Désirent changer de logement (%)	57,1	62,8	46,5	55,0	25,6	46,6	27,6
Inscrits sur une liste HLM (%)	23,5	30,3	10,5	20,8	4,3	16,1	4,6
<b>Bénéficiaires</b>							
des aides au logement (%)	39,8	40,0	31,4	37,0	9,5	29,2	10,8
<b>Conditions de logement</b>							
insuffisantes ou très insuffisantes (%)	30,2	30,9	17,7	26,2	12,7	22,4	6,9
<b>Coût du logement des locataires</b>							
Population concernée (%)	77,8	80,5	65,3	74,3	34,2	34,2	44,3
Loyer hors charges (€)	395	402	513	432	479	439	500
Revenu total mensuel du ménage (€)	1 941	1 703	1 957	1 883	2 387	1 961	2 506
Taux d'effort brut (%)	20,4	23,6	26,2	22,9	20,1	22,4	20,0
Taux d'effort net (%)	14,7	17,1	21,2	17,3	18,1	17,4	18,3
<b>Coût du logement des propriétaires accédants récents</b>							
Population concernée (%)	4,9	4,0	6,9	5,4	8,0	6,1	9,0
Emprunts (€)	883	982	959	934	988	954	1 040
Revenu total mensuel du ménage (€)	3 205	4 276	4 582	3 994	3 781	3 914	4 560
Taux d'effort brut (%)	27,6	23,0	20,9	23,4	26,1	24,4	22,8
Taux d'effort net (%)	26,6	22,8	20,1	22,6	26,0	23,9	22,7

(a) Inclut les secteurs HLM et social non-HLM.

(b) Inclut les secteurs locatif libre, de la loi de 1948, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(c) Logements-foyers pour personnes âgées, chambres d'hôtel, constructions provisoires, habitations de fortune, pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées, logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation.

(d) Logements ne disposant pas de W.-C. intérieurs ou d'installation sanitaire (douche ou baignoire).

(e) Cf. glossaire.

# La dépense logement

## L'origine et l'ancienneté de la propriété

### n° 53 . Répartition des ménages propriétaires selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation

Ancienneté d'acquisition		37 ans ou plus (avant 1970)	19 à 36 ans (1970-1987)	14 à 18 ans (1988-1992)	9 à 13 ans (1993-1997)	5 à 8 ans (1998-2001)	4 ans ou moins (2002-2006)	Total
Localisation	Effectif							
	% ligne							
Paris	Effectif	30 592	90 636	35 746	48 211	72 257	78 900	356 342
	% ligne	8,6	25,4	10,0	13,5	20,3	22,1	100
Petite couronne	Effectif	81 326	199 955	85 525	110 674	147 214	153 775	778 469
	% ligne	10,4	25,7	11,0	14,2	18,9	19,8	100
Grande couronne	Effectif	77 029	345 438	131 007	142 578	203 458	267 229	1 166 739
	% ligne	6,6	29,6	11,2	12,2	17,4	22,9	100
Agglomération de Paris	Effectif	162 358	500 635	208 224	254 816	361 800	420 978	1 908 811
	% ligne	8,5	26,2	10,9	13,3	19,0	22,1	100
Région 2006 (a)	Effectif	188 947	636 029	252 278	301 463	422 928	499 905	2 301 550
	% ligne	8,2	27,6	11,0	13,1	18,4	21,7	100
Région 2002 (b)	Effectif	168 765	591 408	275 420	268 823	348 032	517 776	2 170 224
	% ligne	7,8	27,3	12,7	12,4	16,0	23,9	100
Gdes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	257 334	948 994	333 687	345 786	470 264	583 151	2 939 216
	% ligne	8,8	32,3	11,4	11,8	16,0	19,8	100
France métropolitaine	Effectif	1 323 626	4 791 860	1 504 648	1 787 566	2 268 267	2 621 394	14 297 361
	% ligne	9,3	33,5	10,5	12,5	15,9	18,3	100

(a) Sur les 2 367 238 ménages propriétaires recensés en 2006, 66 588 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

(b) Pour 2002, il s'agit des périodes suivantes : avant 1966, 1966-1983, 1984-1988, 1989-1993, 1994-1997 et 1998-2001.

### n° 54 . Répartition des ménages propriétaires selon l'origine de la propriété du logement et la localisation (%)

Localisation	Origine de la propriété	Héritage ou donation	Achat au comptant	Achat à crédit	Autre achat (c)	Ensemble
Paris	Propriétaires anciens (a)	11,2	18,8	70,0	0,0	100
	Propriétaires récents (b)	10,8	6,6	82,6	0,0	100
Petite couronne	Propriétaires anciens	6,1	14,4	79,3	0,2	100
	Propriétaires récents	3,4	6,6	90,0	0,0	100
Grande couronne	Propriétaires anciens	5,0	9,5	84,6	0,9	100
	Propriétaires récents	3,4	9,7	86,6	0,3	100
Agglomération de Paris	Propriétaires anciens	6,2	13,1	80,3	0,4	100
	Propriétaires récents	4,6	9,0	86,2	0,2	100
Région 2006	Propriétaires anciens	6,3	12,6	80,6	0,5	100
	Propriétaires récents	4,5	8,3	87,0	0,2	100
Région 2002	Propriétaires anciens	7,3	14,3	77,2	1,1	100
	Propriétaires récents	6,0	12,2	81,8	0,0	100
Gdes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Propriétaires anciens	7,9	12,8	78,2	1,1	100
	Propriétaires récents	7,2	14,6	77,7	0,5	100
France métropolitaine	Propriétaires anciens	11,4	12,0	75,8	0,8	100
	Propriétaires récents	6,7	14,2	78,8	0,3	100

(a) Propriétaire ancien : ménage devenu propriétaire de sa résidence principale avant 2002 (avant 1998 pour les données Île-de-France 2002).

(b) Propriétaire récent : ménage devenu propriétaire de sa résidence principale après 2001 (après 1997 pour les données Île-de-France 2002).

(c) Autre achat : achat en viager, en location-accession, en location-attribution ou en location-vente.

## L'évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes

### n° 55 . Évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes selon la localisation en 1996, 2002 et 2006 (a)

Localisation	Enquêtes Dates d'acquisition	Effectifs			Surface en m <sup>2</sup>			Prix en euros courants			Prix en €/m <sup>2</sup>	
		1996(c) (1993-1996)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	1996 (1993-1996)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	1996 (1993-1996)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	1996 (1993-1996)	2002 (1998-2001)
Paris	Neuf (b)	1 927	6 149	2 957	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Ancien	56 502	75 134	67 435	63,2	64,2	69,6	194 000	211 000	311 000	3 060	3 280
Petite couronne	Neuf	16 811	20 132	22 628	ns	ns	94	ns	ns	267 000	ns	ns
	Ancien	80 846	124 358	125 971	71,2	78,2	74,8	125 000	146 000	256 000	1 760	1 860
Grande couronne	Neuf	52 999	44 478	36 165	103,2	112,5	114,6	151 000	176 000	238 000	1 460	1 570
	Ancien	137 920	215 241	222 048	97,0	101,7	97,1	134 000	168 000	229 000	1 380	1 650
Agglomération de Paris	Neuf	51 661	51 336	51 100	93,6	97,0	98,1	166 000	208 000	266 000	1 770	2 140
	Ancien	231 835	362 634	350 517	78,1	85,1	81,1	148 000	170 000	258 000	1 890	2 000
Région	Neuf	71 737	70 758	61 750	95,9	102,7	105,4	156 000	195 000	262 000	1 630	1 900
	Ancien	275 268	414 733	415 454	82,5	87,9	85,9	144 000	169 000	250 000	1 740	1 920
Gdes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Neuf	82 846	79 182	92 895	110,7	108,1	109,3	130 000	144 000	206 000	1 180	1 330
	Ancien	262 821	396 817	447 963	95,4	92,1	94,6	93 000	111 000	185 000	970	1 200
France métropolitaine	Neuf	489 622	553 490	674 739	114,2	114,3	119,5	121 000	135 000	178 000	1 060	1 180
	Ancien	1 168 604	1 703 393	1 768 468	101,1	100,5	101,3	96 000	120 000	184 000	950	1 190

(a) Sont exclus du champ des acquisitions les ménages devenus propriétaires de leur logement par héritage ou donation et les ménages devenus propriétaires d'un immeuble entier.

(b) Les logements neufs sont définis comme les logements dont l'occupant en titre est le premier propriétaire à la date de l'enquête.

(c) En 1996, les prix des logements neufs sont observés sur un champ légèrement plus restreint : sont exclues les résidences construites sur un terrain acheté plus de 7 ans avant la date de l'enquête.

ns : non significatif.

## Les remboursements d'emprunts des accédants à la propriété

### n° 56 . Remboursements d'emprunts et revenus mensuels des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation

Localisation	Ancienneté d'acquisition	17 ans ou plus	13-16 ans	9-12 ans	5-8 ans	4 ans ou moins	Total
		(avant 1990)	(1990-1993)	(1994-1997)	(1998-2001)	(2002-2006)	
Paris	Remboursements d'emprunts (€)	ns	ns	ns	ns	1 204	1 171
	Revenu mensuel (€)	ns	ns	ns	ns	5 193	5 237
	Revenu mensuel par UC (€)	ns	ns	ns	ns	3 601	3 419
	Effectif	2 314	11 091	16 592	39 394	62 027	131 418
Petite couronne	Remboursements d'emprunts	ns	ns	597	797	1 078	887
	Revenu mensuel	ns	ns	3 821	4 626	4 337	4 371
	Revenu mensuel par UC	ns	ns	2 043	2 615	2 571	2 483
	Effectif	12 405	11 230	45 764	101 657	131 407	302 463
Grande couronne	Remboursements d'emprunts	807	662	714	900	951	873
	Revenu mensuel	3 933	4 087	4 553	4 505	4 359	4 393
	Revenu mensuel par UC	2 004	1 986	2 396	2 270	2 388	2 308
	Effectif	33 703	27 937	86 388	159 903	222 724	530 654
Agglomération de Paris	Remboursements d'emprunts	882	923	697	914	1 058	943
	Revenu mensuel	4 720	4 827	4 469	4 649	4 534	4 582
	Revenu mensuel par UC	2 287	2 816	2 498	2 515	2 690	2 594
	Effectif	32 715	37 509	122 967	250 518	345 693	789 401
Région 2006	Remboursements d'emprunts	789	861	688	909	1 029	918
	Revenu mensuel	4 318	4 564	4 417	4 596	4 476	4 501
	Revenu mensuel par UC	2 145	2 571	2 402	2 465	2 626	2 514
	Effectif	48 422	50 258	148 744	300 954	416 158	964 535
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Remboursements d'emprunts	587	605	562	628	825	698
	Revenu mensuel	2 983	3 417	3 707	3 448	3 617	3 519
	Revenu mensuel par UC	1 685	1 856	2 069	1 936	2 101	2 001
	Effectif	73 450	68 693	140 266	326 060	446 258	1 054 725
France métropolitaine	Remboursements d'emprunts	542	560	538	685	808	691
	Revenu mensuel	3 180	3 521	3 474	3 612	3 593	3 545
	Revenu mensuel par UC	1 650	1 830	1 855	1 950	2 062	1 949
	Effectif	373 067	337 463	825 130	1 600 175	2 003 827	5 139 661

ns : non significatif.

2006 (2002-2006)	Évolution des prix en €/m <sup>2</sup> en %			Part de l'individuel dans les acquisitions (en %)		
	1998-2001/ 1993-1996	2002-2006/ 1998-2001	2002-2006/ 1993-1996	1996 (1993-1996)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)
ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
4 470	7	36	46	ns	ns	ns
2 850	ns	ns	ns	ns	ns	ns
3 420	6	84	94	ns	38	24
2 080	8	32	42	76	75	72
2 360	20	43	71	70	65	59
2 710	21	27	53	54	ns	46
3 180	6	59	68	36	41	30
2 490	17	31	53	62	58	54
2 910	10	52	67	44	46	39
1 890	13	42	60	72	69	56
1 960	24	63	102	52	53	48
1 490	11	26	41	86	88	84
1 820	25	53	92	69	69	65

## Les remboursements d'emprunts des accédants récents

### n° 57 . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation

Localisation	Date d'enquête	Effectif	% colonne	Prix logt (€ courants)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix par m <sup>2</sup> (en €)	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport en %	Durée d'endet. (ans)	Remb. mensuel (€)
Paris	2006	62 027	14,9	315 773	3,1	69,7	4 530	174 901	140 873	44,6	16,5	1 204
	2002	63 568	15,2	238 990	3,2	68,1	3 511	128 344	110 646	46,3	14,3	1 063
	1996	46 962	15,5	194 601	3,0	64,4	3 022	83 174	111 427	57,3	12,8	856
	1992	38 584	13,1	214 009	2,8	64,5	3 316	84 672	129 337	60,4	15,9	920
	1988	48 576	15,7	127 561	3,1	64,7	1 972	57 766	69 795	54,7	11,5	667
Petite couronne	2006	131 407	31,6	261 279	3,6	79,3	3 295	160 140	101 139	38,7	17,2	1 078
	2002	129 329	30,8	150 228	3,6	80,1	1 877	94 784	55 444	36,9	14,4	781
	1996	81 770	27,0	134 214	3,4	71,7	1 871	76 801	57 413	42,8	14,2	704
	1992	98 584	33,4	138 749	3,7	77,5	1 791	71 216	67 533	48,7	18,3	759
	1988	123 571	39,9	104 074	3,6	78,0	1 334	56 865	47 209	45,4	14,2	569
Grande couronne	2006	222 724	53,5	227 752	4,5	100,6	2 264	144 816	82 936	36,4	18,2	951
	2002	226 391	54,0	163 788	4,5	103,5	1 583	104 909	58 879	35,9	15,3	786
	1996	173 867	57,5	134 848	4,4	97,7	1 380	80 450	54 398	40,3	15,9	712
	1992	157 731	53,5	127 070	4,4	98,0	1 297	72 960	54 110	42,6	16,4	747
	1988	137 568	44,4	93 378	4,5	98,9	944	65 958	27 420	29,4	16,4	603
Région 2006	2006	416 158	100	251 458	4,0	89,3	2 816	154 139	97 319	38,7	17,6	1 029
	2002	419 288	100	171 007	4,1	90,9	1 881	105 339	65 668	38,4	14,9	826
	1996	302 599	100	143 950	3,9	85,5	1 683	79 887	64 063	44,5	14,9	732
	1992	294 899	100	142 349	3,9	86,8	1 641	73 909	68 440	48,1	17,0	774
	1988	309 715	100	103 007	3,9	85,2	1 209	61 045	41 961	40,7	14,7	600
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	2006	446 258	/	185 626	4,2	96,6	1 922	122 530	63 095	34,0	17,8	825
	2002	397 000	/	115 984	4,3	96,5	1 202	76 488	39 496	34,1	14,9	587
	1996	289 476	/	100 753	4,4	100,6	1 001	58 229	42 524	42,2	14,2	534
	1992	281 174	/	97 004	4,5	101,1	959	58 755	38 249	39,4	15,2	602
	1988	299 121	/	79 404	4,5	99,1	802	53 694	25 710	32,4	15,8	529
France métropolitaine	2006	2 003 827	/	180 009	4,5	105,8	1 701	119 555	60 454	33,6	17,9	808
	2002	1 907 280	/	122 027	4,5	104,4	1 169	82 157	39 870	32,7	15,4	626
	1996	1 368 952	/	102 187	4,6	105,1	972	62 426	39 762	38,9	14,8	562
	1992	1 252 203	/	98 810	4,5	102,5	964	59 967	38 843	39,3	16,1	620
	1988	1 467 417	/	78 707	4,5	100,2	786	55 006	23 701	30,1	16,1	531

### n° 58 . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon le département

Localisation	Effectif	% colonne	Prix logt (€ courants)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix par m <sup>2</sup> (en €)	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport en %	Durée d'endet. (ans)	Remb. mensuel (€)	Revenu mensuel (€)
Paris	62 027	14,9	315 773	3,1	69,7	4 530	174 901	140 873	44,6	16,5	1 204	5 193
Hauts-de-Seine	50 525	12,1	365 517	3,7	86,5	4 226	205 965	159 552	43,7	16,6	1 384	5 418
Seine-Saint-Denis	40 665	9,8	176 918	3,8	78,2	2 262	128 384	48 535	27,4	17,6	890	3 505
Val-de-Marne	40 217	9,7	215 626	3,2	71,3	3 024	134 681	80 945	37,5	17,6	883	3 821
Petite couronne	131 407	31,6	261 279	3,6	79,3	3 295	160 140	101 139	38,7	17,2	1 078	4 337
Seine-et-Marne	51 530	12,4	212 717	4,6	106,2	2 003	141 895	70 822	33,3	19,4	858	3 967
Yvelines	65 131	15,7	265 854	4,5	105,1	2 530	154 270	111 584	42,0	17,0	1 074	4 900
Essonne	46 566	11,2	215 184	4,4	93,7	2 297	144 320	70 864	32,9	17,8	953	4 356
Val-d'Oise	59 497	14,3	208 901	4,3	96,3	2 169	137 386	71 515	34,2	18,7	895	4 107
Grande couronne	222 724	53,5	227 752	4,5	100,6	2 264	144 816	82 936	36,4	18,2	951	4 359
Région 2006	416 158	100	251 458	4,0	89,3	2 816	154 139	97 319	38,7	17,6	1 029	4 476

Revenu mensuel (€)	Taux d'effort brut	Prix logt en années revenu	Revenu mens. par UC (€)
5 193	23,2	5,07	3 601
5 097	20,9	3,91	3 295
3 580	23,9	4,53	2 296
3 947	23,3	4,52	2 710
3 359	19,9	3,16	2 248
4 337	24,8	5,02	2 571
3 818	20,5	3,28	2 333
3 336	21,1	3,35	1 984
3 295	23,0	3,51	1 845
2 812	20,2	3,08	1 590
4 359	21,8	4,35	2 388
4 035	19,5	3,38	2 105
3 398	20,9	3,31	1 853
3 347	22,3	3,16	1 762
2 645	22,8	2,94	1 348
4 476	23,0	4,68	2 626
4 129	20,0	3,45	2 356
3 409	21,5	3,52	1 957
3 408	22,7	3,48	1 914
2 823	21,2	3,04	1 586
3 617	22,8	4,28	2 101
3 098	18,9	3,12	1 774
2 909	18,3	2,89	1 644
2 941	20,5	2,75	1 585
2 219	23,8	2,98	1 160
3 593	22,5	4,17	2 062
3 192	19,6	3,19	1 785
2 790	20,2	3,05	1 547
2 769	22,4	2,97	1 516
2 164	24,5	3,03	1 148

Taux d'effort brut	Prix logt en années revenu	Revenu mens. par UC (€)
23,2	5,07	3 601
25,5	5,62	3 077
25,4	4,21	2 118
23,1	4,70	2 393
24,8	5,02	2 571
21,6	4,47	2 200
21,9	4,52	2 652
21,9	4,12	2 364
21,8	4,24	2 279
21,8	4,35	2 388
23,0	4,68	2 626

## Les accédants récents dans le neuf et l'ancien

### n° 59 . Le logement acheté neuf ou d'occasion et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation

Localisation et âge du logement		Date d'enquête	Effectif	Prix logt (€ courants)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix par m <sup>2</sup> en €	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport en %	Durée endet. (ans)	Remb. mensuel (€)
Région 2006	Neuf (a)	2006	55 086	257 674	4,5	105,1	2 452	155 104	102 569	39,8	17,7	1 065
		2002	63 583	197 430	4,7	104,3	1 892	120 139	77 291	39,1	15,9	933
		1996	60 755	156 814	4,3	98,6	1 590	90 707	66 108	42,2	16,0	818
		1992	73 119	160 452	4,7	107,9	1 487	89 583	70 868	44,2	18,7	867
		1988	66 473	122 356	4,6	102,8	1 190	87 842	34 514	28,2	18,3	789
	Ancien	2006	361 072	250 510	3,9	86,9	2 883	153 992	96 518	38,5	17,6	1 023
		2002	355 705	166 284	4,0	88,5	1 879	102 694	63 590	38,2	14,7	807
		1996	241 844	140 718	3,8	82,3	1 711	77 169	63 550	45,2	14,7	710
		1992	221 780	136 381	3,7	79,8	1 709	68 742	67 639	49,6	16,4	743
		1988	243 242	97 719	3,7	80,4	1 216	53 722	43 996	45,0	13,8	548
Grandes agglo. 200 000 à 2M d'hab.	Neuf	2006	73 617	203 258	4,5	108,9	1 866	127 246	76 011	37,4	18,0	896
		2002	65 870	145 639	4,7	111,9	1 301	95 554	50 085	34,4	15,6	735
		1996	68 396	126 987	4,7	111,2	1 142	70 166	56 821	44,7	16,2	635
		1992	82 972	119 438	4,8	107,0	1 116	73 432	46 005	38,5	16,7	724
		1988	113 335	92 345	4,5	98,3	939	67 864	24 481	26,5	17,7	617
	Ancien	2006	372 641	182 142	4,2	94,2	1 934	121 599	60 544	33,2	17,7	811
		2002	331 129	110 085	4,2	93,4	1 178	72 695	37 390	34,0	14,8	557
		1996	221 080	92 637	4,3	97,3	952	54 536	38 100	41,1	13,6	502
		1992	198 202	87 612	4,4	98,6	888	52 611	35 002	40,0	14,6	551
		1988	185 786	71 511	4,4	99,5	719	45 050	26 460	37,0	14,6	475
France métropolitaine	Neuf	2006	562 171	173 293	4,8	118,4	1 464	114 173	59 120	34,1	18,1	796
		2002	495 400	133 524	4,9	115,6	1 155	90 480	43 044	32,2	16,6	668
		1996	382 336	119 544	4,8	113,7	1 052	73 257	46 287	38,7	16,3	661
		1992	406 891	112 941	4,8	109,7	1 030	72 799	40 142	35,5	17,7	711
		1988	603 267	86 017	4,7	103,7	829	67 513	18 504	21,5	18,5	615
	Ancien	2006	1 441 656	182 627	4,4	100,9	1 810	121 653	60 974	33,4	17,9	813
		2002	1 411 880	117 992	4,4	100,5	1 174	79 237	38 756	32,8	15,0	612
		1996	986 616	95 461	4,5	101,8	938	58 229	37 233	39,0	14,2	524
		1992	845 312	92 009	4,4	99,1	928	53 790	38 218	41,5	15,3	576
		1988	864 150	73 604	4,4	97,7	754	46 275	27 329	37,1	14,5	472

(a) Les logements neufs sont définis comme les logements dont l'occupant en titre est le premier propriétaire à la date de l'enquête.



Revenu mensuel (€)	Taux d'effort brut (%)	Prix logt en années revenu	Revenu mens. par UC (€)
4 789	22,2	4,48	2 634
4 375	21,3	3,76	2 339
3 514	23,3	3,72	1 920
3 795	22,8	3,52	1 957
2 915	27,1	3,50	1 422
4 428	23,1	4,71	2 625
4 085	19,8	3,39	2 359
3 383	21,0	3,47	1 967
3 281	22,7	3,46	1 900
2 798	19,6	2,91	1 631
3 951	22,7	4,29	2 235
3 802	19,3	3,19	1 922
2 893	22,0	3,66	1 548
3 000	24,1	3,32	1 554
2 143	28,8	3,59	1 082
3 551	22,8	4,27	2 075
2 958	18,8	3,10	1 744
2 914	17,2	2,65	1 674
2 916	18,9	2,50	1 598
2 265	21,0	2,63	1 208
3 550	22,4	4,07	1 934
3 212	20,8	3,46	1 676
2 846	23,2	3,50	1 493
2 824	25,2	3,33	1 453
2 015	30,5	3,56	996
3 610	22,5	4,22	2 112
3 185	19,2	3,09	1 823
2 769	18,9	2,87	1 568
2 743	21,0	2,80	1 546
2 267	20,8	2,71	1 254

## Les accédants récents et le type d'habitat

### n° 60 . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type d'habitat

Localisation et type d'habitat		Date d'enquête	Effectif	Prix logt (€ courants)	Nombre de pièces	Surface (m²)	Prix par m² en €	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport en %	Durée endet. (ans)	Remb. mensuel (€)
Région 2006	Individuel	2006	175 622	275 325	5,2	118,0	2 333	161 155	114 170	41,5	18,1	1 058
		2002	209 139	190 599	4,9	113,6	1 678	118 240	72 358	38,0	15,5	896
		1996	151 241	147 880	4,7	104,4	1 417	86 383	61 497	41,6	16,2	775
		1992	136 359	152 273	4,9	109,8	1 386	82 520	69 754	45,8	17,7	843
		1988	142 736	111 534	4,6	105,3	1 059	72 815	38 719	34,7	16,2	677
	Collectif	2006	240 536	234 032	3,1	68,3	3 427	149 016	85 016	36,3	17,3	1 007
		2002	210 149	151 509	3,2	68,3	2 218	92 500	59 009	38,9	14,3	757
		1996	151 358	140 023	3,1	66,7	2 100	73 395	66 628	47,6	13,7	689
		1992	158 540	133 814	3,1	66,9	2 000	66 504	67 310	50,3	16,4	715
		1988	166 979	95 718	3,3	68,0	1 408	50 984	44 733	46,7	13,5	534
Grandes aggl. 200 000 à 2M d'hab.	Individuel	2006	233 603	205 963	4,9	114,4	1 800	134 710	71 253	34,6	18,0	921
		2002	237 391	134 632	4,9	112,0	1 202	87 371	47 260	35,1	15,6	672
		1996	172 247	110 284	4,9	115,3	956	64 704	45 580	41,3	15,0	580
		1992	160 851	104 544	5,1	115,9	902	64 537	40 007	38,3	16,1	643
		1988	172 668	88 454	5,1	113,7	778	61 335	27 119	30,7	16,5	596
	Collectif	2006	212 654	163 285	3,5	77,1	2 118	109 150	54 134	33,2	17,5	719
		2002	159 608	88 248	3,4	73,5	1 201	60 300	27 948	31,7	13,9	460
		1996	117 229	86 749	3,5	79,0	1 099	48 716	38 032	43,8	13,1	466
		1992	120 323	86 923	3,8	81,4	1 068	51 025	35 898	41,3	14,1	547
		1988	126 453	67 047	3,6	79,1	848	43 261	23 786	35,5	14,9	436
France métropolitaine	Individuel	2006	1 421 388	179 910	5,0	119,5	1 506	119 346	60 564	33,7	18,1	810
		2002	1 438 699	124 491	4,9	115,3	1 080	84 803	39 688	31,9	15,8	640
		1996	1 032 397	100 540	5,0	115,3	872	63 689	36 851	36,7	15,3	564
		1992	896 806	97 186	5,0	113,7	855	61 811	35 375	36,4	16,5	631
		1988	1 089 432	78 799	4,9	108,8	724	58 127	20 673	26,2	16,8	552
	Collectif	2006	582 439	180 250	3,3	72,2	2 497	120 066	60 185	33,4	17,7	803
		2002	468 581	114 460	3,3	71,0	1 613	74 032	40 428	35,3	14,1	586
		1996	336 555	107 240	3,4	73,9	1 452	58 551	48 689	45,4	13,3	558
		1992	355 397	102 908	3,4	74,4	1 384	55 313	47 595	46,3	15,0	592
		1988	377 985	78 441	3,5	75,2	1 043	46 011	32 430	41,3	14,1	468

Revenu mensuel (€)	Taux d'effort brut (%)	Prix logt en années revenu	Revenu mens. par UC (€)
4 721	22,4	4,86	2 412
4 427	20,2	3,59	2 272
3 587	21,6	3,44	1 866
3 603	23,4	3,52	1 777
2 809	24,1	3,31	1 398
4 297	23,4	4,54	2 783
3 833	19,8	3,29	2 439
3 231	21,3	3,61	2 049
3 241	22,1	3,44	2 032
2 836	18,8	2,81	1 747
3 928	23,4	4,37	2 024
3 395	19,8	3,30	1 757
3 128	18,5	2,94	1 640
3 064	21,0	2,84	1 533
2 324	25,7	3,17	1 137
3 274	22,0	4,16	2 186
2 656	17,3	2,77	1 798
2 587	18,0	2,79	1 651
2 776	19,7	2,61	1 655
2 076	21,0	2,69	1 192
3 608	22,5	4,15	1 938
3 188	20,1	3,25	1 686
2 793	20,2	3,00	1 469
2 746	23,0	2,95	1 412
2 092	26,4	3,14	1 052
3 555	22,6	4,23	2 365
3 203	18,3	2,98	2 089
2 783	20,0	3,21	1 786
2 829	20,9	3,03	1 776
2 371	19,7	2,76	1 426

## Les accédants récents et le type de prêt

**n° 61 . Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type de prêt**

Localisation et type de prêt		Date d'enquête	Effectif	% colonne	Prix logt (€ courants)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix par m <sup>2</sup> en €	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport en %
Région 2006	Accédants en prêt aidé (PC, PAS ou PTZ)	2006	26 809	6,4	169 392	3,4	74,5	2 274	132 467	36 926	21,8
		2002	64 879	15,5	158 699	4,2	88,7	1 790	105 897	52 802	33,3
		1996	46 898	15,5	132 414	4,5	96,3	1 375	89 159	43 254	32,7
		1992	81 012	27,5	131 448	4,2	94,0	1 398	83 576	47 871	36,4
		1988	84 343	27,2	94 650	4,4	94,2	1 005	74 654	19 996	21,1
	Autres accédants	2006	389 349	93,6	257 109	4,0	90,3	2 847	155 631	101 477	39,5
		2002	354 409	84,5	173 260	4,1	91,3	1 898	105 237	68 023	39,3
		1996	255 701	84,5	146 066	3,8	83,6	1 748	78 186	67 880	46,5
		1992	213 887	72,5	146 478	3,8	84,0	1 743	70 248	76 230	52,0
		1988	225 372	72,8	106 134	3,7	81,8	1 297	55 952	50 182	47,3
Ensemble	2006	416 158	100	251 458	4,0	89,3	2 816	154 139	97 319	38,7	
	2002	419 288	100	171 007	4,1	90,9	1 881	105 339	65 668	38,4	
	1996	302 599	100	143 950	3,9	85,5	1 683	79 887	64 063	44,5	
	1992	294 899	100	142 349	3,9	86,8	1 641	73 909	68 440	48,1	
	1988	309 715	100	103 007	3,9	85,2	1 209	61 045	41 961	40,7	
Grandes aggl. 200 000 à 2M d'hab.	Accédants en prêt aidé (PC, PAS ou PTZ)	2006	61 111	13,7	161 203	4,2	91,3	1 766	109 398	51 806	32,1
		2002	94 532	23,8	110 024	4,5	103,4	1 064	82 410	27 613	25,1
		1996	86 480	29,9	91 024	4,4	99,5	915	62 372	28 652	31,5
		1992	100 686	35,8	98 385	4,7	104,2	944	70 705	27 680	28,1
		1988	145 422	48,6	80 284	4,5	101,7	790	63 701	16 582	20,7
	Autres accédants	2006	385 146	86,3	189 501	4,3	97,5	1 944	124 614	64 887	34,2
		2002	302 468	76,2	117 847	4,2	94,3	1 249	74 637	43 210	36,7
		1996	202 996	70,1	104 898	4,3	101,1	1 038	56 464	48 433	46,2
		1992	180 488	64,2	96 233	4,4	99,4	968	52 088	44 145	45,9
		1988	153 699	51,4	78 573	4,4	96,6	813	44 226	34 346	43,7
Ensemble	2006	446 258	100	185 626	4,2	96,6	1 922	122 530	63 095	34,0	
	2002	397 000	100	115 984	4,3	96,5	1 202	76 488	39 496	34,1	
	1996	289 476	100	100 753	4,4	100,6	1 001	58 229	42 524	42,2	
	1992	281 174	100	97 004	4,5	101,1	959	58 755	38 249	39,4	
	1988	299 121	100	79 404	4,5	99,1	802	53 694	25 710	32,4	
France métropolitaine	Accédants en prêt aidé (PC, PAS ou PTZ)	2006	385 713	19,2	140 306	4,5	106,8	1 314	105 900	34 406	24,5
		2002	595 066	31,2	109 421	4,7	110,0	994	82 167	27 255	24,9
		1996	469 300	34,3	90 049	4,8	108,9	827	65 523	24 526	27,2
		1992	477 477	38,1	94 509	4,7	106,5	887	68 379	26 130	27,6
		1988	796 917	54,3	74 721	4,7	103,9	719	61 964	12 756	17,1
	Autres accédants	2006	1 618 114	80,8	189 615	4,5	105,5	1 797	122 811	66 804	35,2
		2002	1 312 214	68,8	127 743	4,4	101,8	1 255	82 153	45 590	35,7
		1996	899 652	65,7	108 519	4,5	103,1	1 052	60 810	47 709	44,0
		1992	774 726	61,9	101 461	4,4	100,1	1 013	54 782	46 679	46,0
		1988	670 500	45,7	83 445	4,3	95,7	872	46 735	36 710	44,0
Ensemble	2006	2 003 827	100	180 009	4,5	105,8	1 701	119 555	60 454	33,6	
	2002	1 907 280	100	122 027	4,5	104,4	1 169	82 157	39 870	32,7	
	1996	1 368 952	100	102 187	4,6	105,1	972	62 426	39 762	38,9	
	1992	1 252 203	100	98 810	4,5	102,5	964	59 967	38 843	39,3	
	1988	1 467 417	100	78 707	4,5	100,2	786	55 006	23 701	30,1	

Durée endét. (ans)	Remb. mensuel (€)	Revenu mensuel (€)	Taux d'effort brut (%)	Prix logt en années revenu	Revenu mens. par UC (€)
20,9	798	3 194	25,0	4,42	1 938
16,5	791	3 176	24,9	4,16	1 713
17,0	811	3 133	25,9	3,52	1 637
19,5	826	3 226	25,6	3,40	1 707
17,8	683	2 533	27,0	3,11	1 255
17,4	1 044	4 564	22,9	4,69	2 674
14,6	833	4 304	19,4	3,35	2 474
14,6	718	3 460	20,7	3,52	2 016
16,0	754	3 477	21,7	3,51	1 992
13,6	568	2 932	19,4	3,02	1 710
17,6	1 029	4 476	23,0	4,68	2 626
14,9	826	4 129	20,0	3,45	2 356
14,9	732	3 409	21,5	3,52	1 957
17,0	774	3 408	22,7	3,48	1 914
14,7	600	2 823	21,2	3,04	1 586
19,6	735	3 128	23,5	4,29	1 697
16,7	605	3 103	19,5	2,95	1 639
16,3	537	2 359	22,8	3,22	1 242
17,1	683	2 647	25,8	3,10	1 357
18,3	573	2 014	28,5	3,32	1 009
17,5	839	3 694	22,7	4,27	2 166
14,4	581	3 096	18,8	3,17	1 816
13,4	532	3 143	16,9	2,78	1 816
14,1	557	3 104	17,9	2,58	1 713
13,5	486	2 413	20,1	2,71	1 303
17,8	825	3 617	22,8	4,28	2 104
14,9	587	3 098	18,9	3,12	1 774
14,2	534	2 909	18,3	2,89	1 644
15,2	602	2 941	20,5	2,75	1 585
15,8	529	2 219	23,8	2,98	1 160
19,5	704	2 987	23,6	3,91	1 644
17,0	583	2 750	21,2	3,32	1 449
17,1	571	2 421	23,6	3,10	1 252
18,1	653	2 530	25,8	3,11	1 314
18,5	559	1 895	29,5	3,29	940
17,6	833	3 738	22,3	4,23	2 161
14,7	646	3 392	19,0	3,14	1 938
13,6	558	2 983	18,7	3,03	1 701
14,9	599	2 916	20,6	2,90	1 640
13,3	497	2 483	20,0	2,80	1 396
18,0	808	3 593	22,5	4,17	2 062
15,4	626	3 192	19,6	3,19	1 785
14,8	562	2 790	20,2	3,05	1 547
16,1	620	2 769	22,4	2,97	1 516
16,1	531	2 164	24,5	3,03	1 148

## Les charges de copropriété

### n° 62 . Charges mensuelles de copropriété (a) des ménages copropriétaires (accédants ou non) selon le nombre de pièce(s) du logement

Localisation		Nombre de pièce(s)	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
<b>Région 2006</b>								
Propriétaires non accédants	Effectif		38 170	126 480	226 852	177 115	117 344	685 961
	Charges mensuelles (€)		ns	134	196	267	295	213
	Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )		ns	3,0	3,0	3,1	2,6	3,0
	Intervalle interquartile (€) (b)		ns	88-174	117-233	162-311	188-342	117-254
	Nombre de postes de charges		ns	5,4	6,2	6,6	6,6	6,2
Propriétaires accédants	Effectif		22 522	109 608	158 321	96 838	64 263	451 551
	Remboursement mensuel (c)		ns	693	781	1 069	1 472	900
	Charges mensuelles		ns	109	171	218	289	178
	Charges mensuelles		ns	2,6	2,6	2,5	2,5	2,6
	Intervalle interquartile		ns	73-133	110-193	148-263	183-339	102-217
Nombre de postes de charges		ns	5,1	5,5	6,4	6,0	5,7	
Ensemble propriétaires	Effectif		60 692	236 088	385 173	273 953	181 607	1 137 512
	Charges mensuelles		86	122	185	249	293	199
	Charges mensuelles		3,0	2,8	2,8	2,9	2,5	2,8
	Intervalle interquartile		61-117	77-150	114-213	152-299	188-342	108-245
	Nombre de postes de charges		5,6	5,3	5,9	6,5	6,4	6,0
<b>France métropolitaine</b>								
Propriétaires accédants	Effectif		37 898	220 922	371 965	306 906	155 996	1 093 687
	Remboursement mensuel (d)		ns	603	633	754	1 097	719
	Charges mensuelles		ns	99	131	159	197	140
	Nombre de postes de charges		ns	4,9	4,9	5,5	5,2	5,1
Ensemble propriétaires	Effectif		97 616	463 433	1 012 282	822 613	465 003	2 860 946
	Charges mensuelles		88	106	142	174	212	155
	Intervalle interquartile		60-119	58-135	78-169	100-207	113-267	80-192
	Nombre de postes de charges		5,2	5,0	5,3	5,6	5,7	5,4
<b>France métropolitaine hors Île-de-France</b>								
Ensemble propriétaires	Effectif		36 924	227 345	627 109	548 659	283 396	1 723 434
	Charges mensuelles		ns	89	115	137	162	126
	Nombre de postes de charges		ns	4,8	4,9	5,2	5,2	5,0

(a) Les charges de copropriété ne sont disponibles que pour les ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges de copropriété, soit 98,9 % des ménages propriétaires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (1 150 527).

(b) L'intervalle interquartile se définit en retenant comme bornes les seuils du troisième quartile (75 % des copropriétaires ont des charges d'un montant inférieur à ce seuil) et du premier quartile (25 % des copropriétaires ont des charges d'un montant inférieur à ce seuil).

(c) Pour le calcul du remboursement mensuel, le champ est un peu plus restreint puisqu'il faut ôter les cas particuliers de l'accession (héritages, donations, propriétaires de l'ensemble de l'immeuble).

(d) En France, le remboursement mensuel est calculé sur 1 093 122 accédants, le nombre ne variant pas en Île-de-France.

ns : non significatif.

### n° 63 . Répartition des ménages copropriétaires selon le type de charges acquittées

Type de charges acquittées (en %)	Statut du propriétaire	Île-de-France						France hors Île-de-France	
		Non-accédants		Accédants		Ensemble		Oui	Non
		Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non		
Chauffage collectif		56,8	43,2	45,5	54,5	52,3	47,7	40,8	59,2
Eau chaude collective		47,2	52,8	32,6	67,4	41,5	58,5	28,8	71,2
Eau froide		96,0	4,0	96,0	4,0	96,0	4,0	65,8	34,2
Ascenseur		60,2	39,8	58,2	41,8	59,5	40,5	56,8	43,2
Gardiennage		60,4	39,6	49,1	50,9	55,9	44,1	30,6	69,4
Garages, boxes situés dans l'immeuble ou dans la copropriété		49,3	50,7	47,8	52,2	48,7	51,3	48,2	51,8
Garages, boxes situés hors de l'immeuble ou de la copropriété		10,5	89,5	9,4	90,6	10,1	89,9	7,5	92,5
Autres charges générales (entretien, espaces verts...)		96,3	3,7	96,6	3,4	96,4	3,6	92,1	7,9
Rémunération du syndic		96,3	3,7	94,7	5,3	95,7	4,3	89,9	10,1
Dépenses pour gros travaux		48,8	51,2	37,7	62,3	44,5	55,5	43,8	56,2

**n° 64 . Charges mensuelles de copropriété des ménages copropriétaires (accédants ou non)  
selon trois types de charges**

Type de charges acquittées (a)	Effectif	Répartition (%)	Nombre postes de charges	Charges mens. moyennes (€)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )
Chauffage collectif, ascenseur, gardien	372 022	32,7	8,1	279	3,5	80
Chauffage collectif, ascenseur, sans gardien	70 649	6,2	6,4	212	2,9	65
Chauffage collectif, gardien, sans ascenseur	94 523	8,3	6,6	213	3,6	73
Sans chauffage collectif, ascenseur, gardien	97 099	8,5	6,1	189	3,6	80
Chauffage collectif, sans ascenseur, sans gardien	56 411	5,0	5,3	194	3,3	69
Ascenseur, sans chauffage collectif, sans gardien	135 305	11,9	5,1	156	3,4	76
Sans chauffage collectif, sans ascenseur, gardien	72 386	6,4	4,7	144	3,5	73
Sans gardien, sans ascenseur, sans chauffage collectif	237 934	20,9	3,4	112	2,9	60
<b>Ensemble copropriétaires (b)</b>	<b>1 136 329</b>	<b>100,0</b>	<b>6,0</b>	<b>199</b>	<b>3,3</b>	<b>73</b>

(a) La colonne type de charges indique si le ménage paye un de ces trois types de charges (chauffage collectif, gardiennage, ascenseur) mais ne fournit aucun renseignement sur la nature des autres charges payées.

(b) Le total de 1 136 329 est différent de celui figurant dans le tableau 62 (1 137 512), le détail des types de charges n'ayant pu être identifié pour tous les ménages propriétaires.

**Les accédants et les aides au logement****n° 65 . Répartition des ménages accédants selon le bénéfice ou non d'une aide au logement**

Localisation	Accédants anciens		Accédants récents		Ensemble des accédants	
	Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires
<b>Région 2006</b>						
Effectif	23 597	524 781	14 043	402 114	37 641	926 895
% ligne	4,3	95,7	3,4	96,6	3,9	96,1
Revenu mensuel (€)	2 261	4 621	2 207	4 555	2 241	4 593
Remboursement (€)	553	847	700	1 040	608	930
Aide au logement (€)	163	0	157	0	161	0
Taux d'effort brut (%)	24,5	18,3	31,7	22,8	27,1	20,3
Taux d'effort net (%)	17,2	18,3	24,6	22,8	19,9	20,3
<b>Région 2002</b>						
Effectif	39 533	495 244	25 773	393 515	65 306	888 758
% ligne	7,4	92,6	6,1	93,9	6,8	93,2
Revenu mensuel	ns	4 080	ns	4 273	2 055	4 165
Remboursement	ns	733	ns	847	586	784
Aide au logement	ns	0	ns	0	161	0
Taux d'effort brut	ns	18,0	ns	19,8	28,5	18,8
Taux d'effort net	ns	18,0	ns	19,8	20,7	18,8
<b>Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'habitants</b>						
Effectif	42 533	565 935	28 731	417 526	71 264	983 461
% ligne	7,0	93,0	6,4	93,6	6,8	93,2
Revenu mensuel	1 956	3 560	2 031	3 726	1 986	3 630
Remboursement	483	614	581	841	523	711
Aide au logement	166	0	149	0	159	0
Taux d'effort brut	24,7	17,2	28,6	22,6	26,3	19,6
Taux d'effort net	16,2	17,2	21,3	22,6	18,3	19,6
<b>France métropolitaine</b>						
Effectif	263 549	2 872 572	131 186	1 872 355	394 735	4 744 927
% ligne	8,4	91,6	6,5	93,5	7,7	92,3
Revenu mensuel	2 079	3 646	2 099	3 698	2 085	3 667
Remboursement	491	627	579	824	520	705
Aide au logement	140	0	142	0	140	0
Taux d'effort brut	23,6	17,2	27,6	22,3	24,9	19,2
Taux d'effort net	16,9	17,2	20,8	22,3	18,2	19,2

ns : non significatif

## Le taux d'effort des accédants

### n° 66 . Taux d'effort brut et net des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation

Localisation	Ancienneté d'acquisition	17 ans ou plus (avant 1990)	13-16 ans (1990-1993)	9-12 ans (1994-1997)	5-8 ans (1998-2001)	4 ans ou moins (2002-2006)	Total
Paris	Effectif	2 314	11 091	16 592	39 394	62 027	131 418
	Taux d'effort brut (%)	ns	ns	ns	ns	ns	22,4
	Taux d'effort net (%)	ns	ns	ns	ns	ns	22,3
Petite couronne	Effectif	12 405	11 230	45 764	101 657	131 407	302 463
	Taux d'effort brut	ns	ns	15,6	17,2	24,8	20,3
	Taux d'effort net	ns	ns	15,4	17,0	24,7	20,1
Grande couronne	Effectif	33 703	27 937	86 388	159 903	222 724	530 654
	Taux d'effort brut	20,5	16,2	15,7	20,0	21,8	19,9
	Taux d'effort net	20,2	16,1	15,6	19,8	21,7	19,7
Agglomération de Paris	Effectif	32 715	37 509	122 967	250 518	345 693	789 401
	Taux d'effort brut	18,7	19,1	15,6	19,7	23,3	20,6
	Taux d'effort net	18,4	19,0	15,5	19,5	23,2	20,4
Région 2006	Effectif	48 422	50 258	148 744	300 954	416 158	964 535
	Taux d'effort brut	18,3	18,9	15,6	19,8	23,0	20,4
	Taux d'effort net	18,0	18,7	15,5	19,6	22,9	20,3
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	73 450	68 693	140 266	326 060	446 258	1 054 725
	Taux d'effort brut	19,7	17,7	15,2	18,2	22,8	19,8
	Taux d'effort net	18,9	17,4	15,0	17,9	22,5	19,5
France métropolitaine	Effectif	373 067	337 463	825 130	1 600 175	2 003 827	5 139 661
	Taux d'effort brut	17,0	15,9	15,5	19,0	22,5	19,5
	Taux d'effort net	16,5	15,6	15,2	18,6	22,2	19,2

ns : non significatif

### n° 67 . Taux d'effort brut et net, année d'acquisition des ménages accédants selon le secteur d'accession et la localisation

Localisation	Secteur d'accession	Accédants en prêt aidé (PC, PAS, PTZ)	Autres accédants de 2 <sup>e</sup> main	Autres accédants de 1 <sup>re</sup> main	Total
Paris	Effectif	676	123 658	7 084	131 418
	Taux d'effort brut (%)	ns	22,2	ns	22,4
	Taux d'effort net (%)	ns	22,2	ns	22,3
	Année d'acquisition	ns	2000	ns	2000
Petite couronne	Effectif	20 065	231 231	51 166	302 463
	Taux d'effort brut	ns	20,5	18,8	20,3
	Taux d'effort net	ns	20,4	18,7	20,1
	Année d'acquisition	ns	2001	2000	2000
Grande couronne	Effectif	48 733	407 008	74 913	530 654
	Taux d'effort brut	21,3	19,8	19,4	19,9
	Taux d'effort net	20,8	19,7	19,2	19,7
	Année d'acquisition	1999	2000	1996	2000
Agglomération de Paris	Effectif	53 363	635 072	100 966	789 401
	Taux d'effort brut	21,8	20,7	19,3	20,6
	Taux d'effort net	21,2	20,6	19,2	20,4
	Année d'acquisition	2000	2000	1998	2000
Région 2006	Effectif	69 475	761 897	133 164	964 535
	Taux d'effort brut	21,5	20,5	19,6	20,4
	Taux d'effort net	20,9	20,3	19,5	20,3
	Année d'acquisition	1999	2000	1997	2000
Région 2002	Effectif	200 330	640 747	112 988	954 065
	Taux d'effort brut	21,4	18,8	17,8	19,1
	Taux d'effort net	20,6	18,7	17,6	18,9
	Année d'acquisition	1994	1996	1993	1995
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	166 407	714 484	173 835	1 054 725
	Taux d'effort brut	19,4	19,8	20,4	19,8
	Taux d'effort net	18,8	19,5	20,2	19,5
	Année d'acquisition	1999	2001	1997	2000
France métropolitaine	Effectif	1 114 319	3 068 005	957 336	5 139 661
	Taux d'effort brut	19,7	19,6	18,8	19,5
	Taux d'effort net	19,0	19,4	18,6	19,2
	Année d'acquisition	1999	2000	1998	1999

ns : non significatif



**n° 68 . Taux d'effort brut et net des ménages ayant accédé récemment à la propriété (a) selon le secteur d'accèsion**

Secteur d'accèsion	Enquête Période d'accèsion	Région					France métropolitaine				
		1988 1985-1988	1992 1989-1992	1996 1993-1996	2002 1998-2001	2006 2002-2006	1988 1985-1988	1992 1989-1992	1996 1993-1996	2002 1998-2001	2006 2002-2006
Accédants en prêt aidé (PAP, PC, PAS, PTZ...)	Effectif	84 343	81 012	46 898	64 879	26 809	796 917	477 477	469 300	595 066	385 713
	Taux d'effort brut (%)	27,0	25,6	25,9	24,9	25,0	29,5	25,8	23,6	21,2	23,6
	Taux d'effort net (%)	24,0	24,7	25,1	24,5	24,4	24,1	23,8	22,0	20,1	22,9
	Durée d'endettement (ans)	17,8	19,5	17,0	16,5	20,9	18,5	18,1	17,1	17,0	19,5
Autres accédants	Effectif	225 372	213 887	255 701	354 409	389 349	670 500	774 726	899 652	1 312 214	1 617 828
	Taux d'effort brut	19,4	21,7	20,7	19,4	22,9	20,0	20,6	18,7	19,0	22,3
	Taux d'effort net	19,2	21,5	20,6	19,2	22,8	19,7	20,1	18,4	18,7	22,1
	Durée d'endettement	13,6	16,0	14,6	14,6	17,4	13,3	14,9	13,6	14,7	17,6
<b>Total</b>	<b>Effectif</b>	<b>309 715</b>	<b>294 899</b>	<b>302 599</b>	<b>419 288</b>	<b>416 158</b>	<b>1 467 417</b>	<b>1 252 203</b>	<b>1 368 952</b>	<b>1 907 280</b>	<b>2 003 827</b>
	<b>Taux d'effort brut</b>	<b>21,2</b>	<b>22,7</b>	<b>21,5</b>	<b>20,0</b>	<b>23,0</b>	<b>24,5</b>	<b>22,4</b>	<b>20,2</b>	<b>19,6</b>	<b>22,5</b>
	<b>Taux d'effort net</b>	<b>20,4</b>	<b>22,3</b>	<b>21,3</b>	<b>19,8</b>	<b>22,9</b>	<b>21,8</b>	<b>21,4</b>	<b>19,5</b>	<b>19,1</b>	<b>22,2</b>
	<b>Durée d'endettement</b>	<b>14,7</b>	<b>17,0</b>	<b>14,9</b>	<b>14,9</b>	<b>17,6</b>	<b>16,1</b>	<b>16,1</b>	<b>14,8</b>	<b>15,4</b>	<b>17,9</b>

(a) Les effectifs d'accédants récents pour les quatre enquêtes ne comprennent pas les cas particuliers (héritages, donations, propriétaires de l'ensemble de l'immeuble).

**n° 69 . Taux d'effort brut et net, année d'acquisition selon le type de ménage accédant et le niveau de revenu par unité de consommation**

Type d'accédant	Ensemble des accédants	Accédants récents	Accédants bénéficiaires d'aides	Accédants non bénéficiaires	Accédants dont le taux d'effort brut est égal à :					
					moins de 15 %	15 à moins de 20 %	20 à moins de 25 %	25 à moins de 33 %	33 % ou plus	
<b>Quartile selon le revenu par UC (a)</b>										
1 <sup>er</sup> quartile moins de 1 136 €	Effectif	85 979	30 037	25 745	60 235	5 577	11 300	12 269	22 427	34 407
	Remb. mensuel brut (€)	607	636	571	622	ns	ns	ns	598	790
	Remb. mensuel net (€)	553	580	392	622	ns	ns	ns	561	725
	Revenu mensuel (€)	1 817	1 826	1 825	1 814	ns	ns	ns	1 973	1 475
	Taux d'effort brut (%)	33,4	34,9	31,3	34,3	ns	ns	ns	30,3	53,5
	Taux d'effort net (%)	30,4	31,8	21,5	34,3	ns	ns	ns	28,4	49,2
Année d'acquisition	1999	2004	1999	1999	ns	ns	ns	2000	1999	
2 <sup>e</sup> quartile de 1 136 à 1 685 €	Effectif	214 365	80 480	9 878	204 488	43 169	35 776	59 529	46 571	29 321
	Remb. mensuel brut	655	755	ns	654	363	525	645	800	ns
	Remb. mensuel net	649	750	ns	654	359	514	640	795	ns
	Revenu mensuel	2 859	2 735	ns	2 852	3 204	2 970	2 799	2 796	ns
	Taux d'effort brut	22,9	27,6	ns	22,9	11,3	17,7	23,1	28,6	ns
	Taux d'effort net	22,7	27,4	ns	22,9	11,2	17,3	22,9	28,4	ns
Année d'acquisition	1999	2004	ns	1999	1996	1998	2000	2001	ns	
3 <sup>e</sup> quartile de 1 686 à 2 481 €	Effectif	291 678	124 769	2 018	289 660	56 169	74 328	69 282	66 775	25 124
	Remb. mensuel brut	844	943	ns	845	447	735	863	980	ns
	Remb. mensuel net	844	942	ns	845	446	735	863	979	ns
	Revenu mensuel	3 804	3 692	ns	3 804	4 152	4 049	3 752	3 412	ns
	Taux d'effort brut	22,2	25,5	ns	22,2	10,8	18,2	23,0	28,7	ns
	Taux d'effort net	22,2	25,5	ns	22,2	10,7	18,1	23,0	28,7	ns
Année d'acquisition	2000	2004	ns	2000	1996	1999	2001	2001	ns	
4 <sup>e</sup> quartile plus de 2 481 €	Effectif	372 513	180 871	-	372 513	135 593	87 027	72 050	61 410	16 433
	Remb. mensuel brut	1 199	1 274	-	1 199	709	1 197	1 480	1 479	ns
	Remb. mensuel net	1 199	1 274	-	1 199	709	1 197	1 480	1 479	ns
	Revenu mensuel	6 611	6 232	-	6 611	7 347	6 666	6 398	5 178	ns
	Taux d'effort brut	18,1	20,4	-	18,1	9,6	18,0	23,1	28,6	ns
	Taux d'effort net	18,1	20,4	-	18,1	9,6	18,0	23,1	28,6	ns
Année d'acquisition	2001	2004	-	2001	1999	2001	2002	2002	ns	
Région 2006	Effectif	964 535	416 158	37 641	926 895	240 508	208 431	213 129	197 182	105 285
	Remb. mensuel brut	918	1 028	608	930	574	875	988	1 050	1 400
	Remb. mensuel net	912	1 023	446	930	572	870	983	1 043	1 378
	Revenu mensuel	4 501	4 476	2 241	4 593	5 730	4 863	4 280	3 653	3 013
	Taux d'effort brut	20,4	23,0	27,1	20,3	10,0	18,0	23,1	28,7	46,5
	Taux d'effort net	20,3	22,9	19,9	20,3	10,0	17,9	23,0	28,6	45,7
Année d'acquisition	2000	2004	1999	2000	1998	2000	2001	2001	2001	

(a) Les quartiles de revenus par unité de consommation (UC) ont été calculés pour l'ensemble des ménages franciliens.  
ns : non significatif.

**n° 70 . Taux d'effort brut et net des accédants, année d'acquisition  
selon le niveau de revenu par unité de consommation**

Quartile selon le revenu par UC (a)	1 <sup>er</sup> quartile moins de 1 136 €	2 <sup>e</sup> quartile de 1 136 à 1 685 €	3 <sup>e</sup> quartile de 1 685 à 2 481 €	4 <sup>e</sup> quartile plus de 2 481 €	Région 2006
Effectif	85 979	214 365	291 678	372 513	964 535
Remboursement mensuel (€)	607	655	844	1 199	918
Remboursement mensuel net (€)	553	649	844	1 199	912
Charges mensuelles (b)	209	189	203	236	213
Revenu mensuel (€)	1 817	2 859	3 804	6 611	4 501
<b>Taux d'effort brut (%)</b>	<b>33,4</b>	<b>22,9</b>	<b>22,2</b>	<b>18,1</b>	<b>20,4</b>
Taux d'effort total (c) brut (%)	44,9	29,5	27,5	21,7	25,1
Taux d'effort total (c) net (%)	42,1	29,3	27,5	21,7	25,0
Année d'acquisition	1999	1999	2000	2001	2000

(a) Les quartiles de revenus par unité de consommation (UC) ont été calculés pour l'ensemble des ménages franciliens.

(b) Il s'agit de toutes les dépenses supplémentaires afférentes au logement : charges de copropriété, eau, électricité, combustibles, etc.

(c) Le taux d'effort total est calculé en prenant en compte l'ensemble des dépenses de logement (remboursements, charges de copropriété, eau, électricité, combustibles, etc.).

**Le loyer et la localisation**

**n° 71 . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et la localisation**

Secteur locatif	HLM	Social non-HLM	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-loc., meublés, hôtels	Total	
<b>Localisation</b>								
Paris	Loyer (€)	386	ns	ns	727	609	477	599
	Surface (m <sup>2</sup> )	61	ns	ns	48	53	22	51
	Loyer / m <sup>2</sup> (€)	6,3	ns	ns	15,1	11,5	21,7	11,7
	Effectif	214 045	27 240	26 422	375 123	642 830	54 775	697 606
Petite couronne	Loyer	343	518	ns	570	437	546	441
	Surface	65	66	ns	48	59	34	58
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,3	7,8	ns	11,9	7,4	16,1	7,6
	Effectif	520 166	36 849	8 975	346 275	912 266	35 328	947 593
Grande couronne	Loyer	338	ns	ns	584	433	384	432
	Surface	69	ns	ns	59	65	ns	64
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,9	ns	ns	9,9	6,7	ns	6,8
	Effectif	384 766	22 021	10 273	248 428	665 488	21 827	687 315
Agglomération de Paris	Loyer	352	649	ns	640	489	490	489
	Surface	65	67	ns	50	58	27	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,4	9,7	ns	12,8	8,4	18,1	8,6
	Effectif	1 054 269	78 191	41 125	896 006	2 069 592	104 373	2 173 964
Région 2006	Loyer	349	619	414	634	485	481	485
	Surface	65	67	55	51	59	27	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,4	9,2	7,5	12,4	8,2	17,8	8,5
	Effectif	1 118 977	86 110	45 670	969 827	2 220 584	111 930	2 332 514
Région 2002	Loyer	323	540	233	587	450	548	453
	Surface	67	66	49	53	60	36	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,8	8,2	4,8	11,1	7,5	15,2	7,7
	Effectif	1 062 619	115 066	67 706	1 012 276	2 257 666	75 957	2 333 633
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Loyer	308	415	323	469	398	348	395
	Surface	71	61	68	60	65	32	63
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,3	6,8	4,8	7,8	6,1	10,9	6,3
	Effectif	1 179 226	70 395	85 653	1 560 110	2 895 385	143 795	3 039 180
France métropolitaine	Loyer	310	420	340	485	406	361	404
	Surface	69	68	71	67	68	39	67
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,5	6,2	4,8	7,2	6,0	9,3	6,0
	Effectif	4 126 121	361 357	263 264	5 104 124	9 854 866	447 914	10 302 779

ns : non significatif

**n° 72 . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le département**

Secteur locatif		HLM	Locatif libre	Ensemble des logements loués vides (a)	Sous-loc., meublés, hôtels	Total
<b>Localisation</b>						
Paris	Loyer mensuel (€)	386	727	609	477	599
	Surface (m <sup>2</sup> )	61	48	53	22	51
	Loyer / m <sup>2</sup> (€)	6,4	15,3	11,4	22,1	11,8
	Effectif	214 045	375 123	642 830	54 775	697 606
Hauts-de-Seine	Loyer	355	625	473	488	473
	Surface	62	48	56	25	54
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,7	13,0	8,4	19,4	8,7
	Effectif	183 055	133 750	334 602	21 016	355 619
Seine-Saint-Denis	Loyer	333	528	410	453	411
	Surface	67	49	61	36	61
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,0	10,8	6,7	12,5	6,8
	Effectif	186 642	103 904	309 532	8 122	317 655
Val-de-Marne	Loyer	339	542	422	862	432
	Surface	66	47	58	64	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,1	11,5	7,2	13,5	7,4
	Effectif	150 469	108 621	268 131	6 189	274 320
Petite couronne	Loyer	343	570	437	546	441
	Surface	65	48	59	34	58
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,3	11,9	7,4	15,8	7,6
	Effectif	520 166	346 275	912 266	35 328	947 593
Seine-et-Marne	Loyer	344	589	443	333	436
	Surface	71	64	67	34	65
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,9	9,2	6,6	9,9	6,7
	Effectif	79 577	60 692	150 502	10 406	160 907
Yvelines	Loyer	333	618	455	436	455
	Surface	67	59	63	25	63
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,0	10,5	7,2	17,2	7,3
	Effectif	103 733	82 200	193 860	4 343	198 202
Essonne	Loyer	348	551	427	486	428
	Surface	69	54	63	32	62
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,1	10,1	6,8	15,0	6,9
	Effectif	100 038	57 611	165 203	2 646	167 848
Val-d'Oise	Loyer	328	559	402	394	402
	Surface	69	61	65	22	64
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,8	9,2	6,1	17,5	6,3
	Effectif	101 419	47 925	155 923	4 433	160 357
Grande couronne	Loyer	338	584	433	384	432
	Surface	69	59	65	30	64
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,9	9,8	6,7	13,0	6,8
	Effectif	384 766	248 428	665 488	21 827	687 315
Région 2006	Loyer	349	634	485	481	485
	Surface	65	51	59	27	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,3	12,5	8,2	17,6	8,5
	Effectif	1 118 977	969 827	2 220 584	111 930	2 332 514

(a) L'ensemble des logements loués vides comprend les secteurs HLM, social non-HLM, libre et de la loi de 1948.

**Le loyer et le secteur locatif****n° 73 . Loyer mensuel et loyer mensuel au m<sup>2</sup> des ménages selon le secteur locatif et écarts par rapport au secteur locatif libre**

Secteur locatif	Région 2002		Région 2006		Région 2002		Région 2006	
	Loyer mensuel (€)	Écart / locatif libre	Loyer mensuel (€)	Écart / locatif libre	Loyer mens. au m <sup>2</sup> (€)	Écart / locatif libre	Loyer mens. au m <sup>2</sup> (€)	Écart / locatif libre
Locatif libre	587	0 %	634	0 %	11,0	0 %	12,4	0 %
HLM	323	-45 %	349	-45 %	4,8	-56 %	5,4	-56 %
Social non-HLM	540	-8 %	619	-2 %	8,2	-25 %	9,2	-26 %
Loi de 1948	233	-60 %	414	-35 %	4,8	-57 %	7,5	-40 %
Sous-location, meublés, hôtels	548	-7 %	481	-24 %	15,4	40 %	17,8	44 %
<b>Ensemble locatif</b>	<b>453</b>	<b>-23 %</b>	<b>485</b>	<b>-24 %</b>	<b>7,7</b>	<b>-31 %</b>	<b>8,5</b>	<b>-31 %</b>

## Le loyer et la taille du logement

### n° 74 . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le nombre de pièce(s) du logement

Secteur locatif	Taille du logement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
HLM	Loyer (€)	260	299	343	394	484	349
	Surface (m <sup>2</sup> )	33	49	66	81	94	65
	Loyer / m <sup>2</sup> (€)	7,9	6,1	5,2	4,9	5,1	5,4
	Effectif	90 008	240 652	430 299	284 224	73 795	1 118 977
Social non-HLM	Loyer	ns	ns	ns	ns	ns	619
	Surface	ns	ns	ns	ns	ns	67
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns	ns	9,2
	Effectif	13 590	9 735	30 282	21 710	10 794	86 110
Loi de 1948	Loyer	ns	ns	ns	ns	ns	414
	Surface	ns	ns	ns	ns	ns	55
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns	ns	7,5
	Effectif	8 379	14 233	14 508	4 147	4 404	45 670
Locatif libre	Loyer	429	556	720	971	1 264	634
	Surface	26	43	63	86	120	51
	Loyer / m <sup>2</sup>	16,5	12,9	11,4	11,3	10,5	12,4
	Effectif	262 075	361 164	209 729	75 930	60 928	969 827
Ensemble des logements loués vides	Loyer	389	452	468	513	873	485
	Surface	28	45	65	82	106	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	13,9	10,0	7,2	6,3	8,2	8,2
	Effectif	374 052	625 783	684 817	386 011	149 921	2 220 584
Sous-location, meublés, hôtels	Loyer	416	ns	ns	ns	ns	481
	Surface	19	ns	ns	ns	ns	27
	Loyer / m <sup>2</sup>	21,9	ns	ns	ns	ns	17,8
	Effectif	87 910	15 094	5 495	2 082	1 349	111 930
Ensemble locatif 2006	Loyer	394	456	470	512	885	485
	Surface	26	45	65	82	107	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	15,2	10,1	7,2	6,2	8,3	8,5
	Effectif	461 962	640 878	690 312	388 093	151 269	2 332 514
Ensemble locatif 2002	Loyer	366	404	446	476	822	453
	Surface	27	45	65	82	112	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	13,6	9,0	6,9	5,8	7,3	7,7
	Effectif	413 615	608 238	727 947	417 099	166 735	2 333 633

ns : non significatif

## Le loyer et le confort du logement

### n° 75 . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le confort du logement

Secteur locatif	Niveau de confort	Sans confort	Confortable	Total
HLM	Loyer (€)	ns	350	349
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	66	65
	Loyer / m <sup>2</sup> (€)	ns	5,3	5,4
	Effectif	3 964	1 115 013	1 118 977
Social non-HLM	Loyer	ns	619	619
	Surface	ns	67	67
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	9,2	9,2
	Effectif	ns	86 110	86 110
Loi de 1948	Loyer	ns	453	414
	Surface	ns	59	55
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	7,7	7,5
	Effectif	4 965	40 705	45 670
Locatif libre	Loyer	242	644	634
	Surface	18	52	51
	Loyer / m <sup>2</sup>	13,4	12,4	12,4
	Effectif	24 227	945 599	969 827
Ensemble des logements loués vides	Loyer	208	490	485
	Surface	21	59	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	9,9	8,3	8,2
	Effectif	33 156	2 187 428	2 220 584
Sous-location, meublés, hôtels	Loyer	325	532	481
	Surface	12	32	27
	Loyer / m <sup>2</sup>	27,1	16,6	17,8
	Effectif	27 739	84 190	111 930
Ensemble locatif 2006	Loyer	262	491	485
	Surface	17	58	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	15,4	8,5	8,5
	Effectif	60 895	2 271 618	2 332 514
Ensemble locatif 2002	Loyer	243	459	453
	Surface	29	60	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	8,4	7,7	7,6
	Effectif	66 655	2 266 979	2 333 633

Sans confort : sans eau ou sans W. C. ou installation sanitaire.

Confortable : W. C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.

ns : non significatif

## Le loyer et la date d'emménagement

## n° 76 . Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et l'ancienneté d'emménagement

Secteur locatif	Ancienneté d'emménagement	10 ans ou plus (avant 1997)	5-9 ans (1997-2001)	3-4 ans (2002-2003)	2 ans ou moins (2004 ou plus)	Total
HLM	Loyer (€)	336	362	351	363	349
	Surface (m²)	70	63	62	62	65
	Loyer / m² (€)	4,8	5,7	5,7	5,9	5,4
	Revenu moyen (€)	2 247	2 181	2 183	2 047	2 185
	Revenu par UC (€)	1 471	1 371	1 357	1 308	1 402
	Effectif	497 388	268 297	140 217	213 075	1 118 977
Social non-HLM	Loyer	ns	ns	ns	ns	619
	Surface	ns	ns	ns	ns	67
	Loyer / m²	ns	ns	ns	ns	9,2
	Revenu moyen	ns	ns	ns	ns	3 128
	Revenu par UC	ns	ns	ns	ns	1 983
	Effectif	24 883	25 298	12 124	23 804	86 110
Loi de 1948	Loyer	384	ns	ns	ns	414
	Surface	57	ns	ns	ns	55
	Loyer / m²	6,7	ns	ns	ns	7,5
	Revenu moyen	2 347	ns	ns	ns	2 275
	Revenu par UC	1 863	ns	ns	ns	1 842
	Effectif	38 727	3 467	3 474	ns	45 670
Locatif libre	Loyer	619	598	669	648	634
	Surface	57	49	52	48	51
	Loyer / m²	10,9	12,2	12,9	13,5	12,4
	Revenu moyen	2 896	2 720	2 612	2 503	2 655
	Revenu par UC	1 961	1 963	1 812	1 772	1 862
	Effectif	215 360	210 743	156 613	387 111	969 827
Ensemble des logements loués vides	Loyer	422	481	524	550	485
	Surface	66	57	57	53	59
	Loyer / m²	6,4	8,4	9,2	10,4	8,2
	Revenu moyen	2 455	2 463	2 470	2 348	2 429
	Revenu par UC	1 636	1 653	1 636	1 617	1 634
	Effectif	776 359	507 805	312 429	623 991	2 220 584
Sous-location, meublés, hôtels	Loyer	ns	542	457	504	481
	Surface	ns	32	28	28	27
	Loyer / m²	ns	16,9	16,3	18,0	17,8
	Revenu moyen	ns	1 463	1 087	1 355	1 324
	Revenu par UC	ns	1 299	976	1 118	1 137
	Effectif	9 352	13 515	19 489	69 574	111 930
Ensemble locatif 2006	Loyer	420	482	520	545	485
	Surface	65	56	55	50	57
	Loyer / m²	6,5	8,6	9,5	10,9	8,5
	Revenu moyen	2 442	2 437	2 389	2 248	2 376
	Revenu par UC	1 633	1 644	1 597	1 566	1 610
	Effectif	785 711	521 320	331 917	693 565	2 332 514
Ensemble locatif 2002	Loyer	372	463	505	503	453
	Surface	65	60	60	52	59
	Loyer / m²	5,7	7,8	8,4	9,7	7,6
	Revenu moyen	2 189	2 301	2 547	2 205	2 286
	Revenu par UC	1 460	1 489	1 686	1 520	1 528
	Effectif	756 293	445 495	463 871	667 974	2 333 633

ns : non significatif

**n° 77 . Loyer mensuel des ménages du secteur HLM ou du secteur libre selon l'ancienneté d'emménagement et la taille du logement**

		Ancienneté d'emménagement			10 ans ou plus (avant 1997)			5-9 ans (1997-2001)			3-4 ans (2002-2003)			2 ans ou plus
		Loyer mensuel (€)	Loyer / m <sup>2</sup>	Effectif	Loyer mensuel	Loyer / m <sup>2</sup>	Effectif	Loyer mensuel	Loyer / m <sup>2</sup>	Effectif	Loyer mensuel	Loyer / m <sup>2</sup>	Effectif	Loyer mensuel
Secteur locatif HLM	Tous logements	336	4,8	497 388	362	5,7	268 297	351	5,7	140 217			363	
	- dont 1 ou 2 pièces	254	5,8	100 354	308	6,8	99 965	281	6,4	55 292			312	
	- dont 3 pièces ou plus	357	4,7	397 034	394	5,4	168 332	397	5,4	84 925			390	
Locatif libre	Tous logements	619	10,9	215 360	598	12,2	210 743	669	12,9	156 613			648	
	- dont 1 ou 2 pièces	427	11,5	125 594	495	14,1	138 673	528	14,3	99 007			534	
	- dont 3 pièces ou plus	887	10,3	89 766	798	10,5	72 070	912	11,8	57 606			881	
Ensemble locatif 2006	Tous logements	420	6,5	785 711	482	8,6	521 320	520	9,5	331 917			545	
	- dont 1 ou 2 pièces	337	8,9	252 716	427	11,2	263 269	445	11,7	177 829			484	
	- dont 3 pièces ou plus	459	5,9	532 995	539	7,2	258 051	607	8,1	154 088			632	
Ensemble locatif 2002	Tous logements	372	5,7	756 293	463	7,8	445 495	505	8,4	463 871			503	
	- dont 1 ou 2 pièces	292	7,2	238 214	405	10,8	198 054	411	10,9	212 671			429	
	- dont 3 pièces ou plus	409	5,3	518 079	510	3,6	247 441	584	7,4	251 201			596	

**Le loyer et la nature du propriétaire**

**n° 78 . Loyer mensuel des ménages locataires selon la nature du propriétaire et la localisation**

Localisation		Nature du propriétaire	Personnes physiques			Personnes morales					Total
			Loi de 1948	Locatif libre (a)	Ensemble	Organismes HLM	SCIC, SEM, État, collectivités	Sociétés d'assurance	Autres personnes morales	Ensemble non-HLM	
Paris	Loyer (€)	ns	660	645	383	579	ns	ns	732	540	599
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	40	41	59	64	ns	ns	68	63	51
	Loyer / m <sup>2</sup> (€)	ns	16,5	15,7	6,5	9,0	ns	ns	10,8	8,6	11,7
	Effectif	24 851	368 267	393 117	167 956	88 498	21 369	26 665	136 532	304 488	697 606
Région hors Paris	Loyer	ns	576	572	339	411	411	486	427	358	437
	Surface	ns	50	50	67	64	62	64	64	66	60
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	11,5	11,4	5,1	6,4	6,6	7,6	6,7	5,4	7,3
	Effectif	16 110	586 066	602 176	812 664	139 829	33 145	47 094	220 068	1 032 732	1 634 908
Agglomération de Paris	Loyer	ns	613	606	350	482	831	564	552	405	489
	Surface	ns	45	45	65	64	75	63	65	65	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	13,6	13,5	5,4	7,5	11,1	9,0	8,5	6,2	8,6
	Effectif	36 415	878 446	914 861	915 553	219 509	51 677	72 365	343 551	1 259 103	2 173 964
Région 2006	Loyer	ns	609	601	347	476	797	567	544	399	485
	Surface	ns	46	47	65	64	77	62	65	65	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	13,2	12,8	5,3	7,4	10,4	9,1	8,4	6,1	8,5
	Effectif	40 961	954 333	995 293	980 620	228 327	54 514	73 759	356 601	1 337 221	2 332 514
Région 2002	Loyer	224	567	548	325	421	761	534	498	384	453
	Surface	46	49	49	67	66	80	58	67	67	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,8	11,6	11,2	4,9	6,4	9,5	9,2	7,4	5,7	7,7
	Effectif	53 936	931 099	985 035	889 273	314 100	83 244	61 981	459 325	1 348 598	2 333 633
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Loyer	330	463	457	308	362	292	ns	367	317	395
	Surface	67	58	58	70	62	67	ns	62	69	63
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,9	8,0	7,9	4,4	5,8	4,4	ns	5,9	4,6	6,3
	Effectif	71 477	1 623 068	1 694 545	1 131 732	162 821	28 755	19 405	210 982	1 342 713	3 039 180
France métropolitaine	Loyer	343	475	470	308	382	513	505	414	329	404
	Surface	70	65	65	69	66	76	61	67	69	67
	Loyer / m <sup>2</sup>	4,9	7,3	7,2	4,5	5,8	6,8	8,3	6,2	4,8	6,0
	Effectif	237 028	5 221 018	5 458 045	3 848 002	739 271	128 698	124 615	992 585	4 840 587	10 302 779

(a) Y compris sous-location, meublés et hôtels.

ns : non significatif.

moins (2004 ou plus)		Total		
Loyer / m <sup>2</sup>	Effectif	Loyer mensuel	Loyer / m <sup>2</sup>	Effectif
5,9	213 075	349	5,4	1 118 977
6,9	75 048	288	6,4	330 660
5,5	138 026	375	5,1	788 317
13,5	387 111	634	12,4	969 827
15,3	259 966	503	14,0	623 240
11,9	127 145	870	11,2	346 587
10,9	693 565	485	8,5	2 332 514
13,8	409 024	430	11,6	1 102 839
8,8	284 541	534	7,0	1 229 674
9,7	667 974	453	7,6	2 333 633
12,2	372 914	389	10,4	1 021 853
8,2	295 060	503	6,6	1 311 781

## Les charges locatives

### n° 79 . Loyer et charges locatives (a) mensuels des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et la localisation

Secteur locatif		HLM	Social non-HLM	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble des logts loués vides	Sous-loc., hôtels, meublés	Total
<b>Localisation</b>								
Paris	Dépense logement (€)	514	ns	ns	830	707	ns	702
	- dont loyer (€)	383	ns	ns	734	598	ns	594
	- dont charges (€)	131	ns	ns	95	109	ns	108
	Effectif	190 413	18 873	26 420	288 607	524 313	14 759	539 072
Petite couronne	Dépense logement	477	ns	ns	675	552	ns	554
	- dont loyer	338	ns	ns	579	429	ns	432
	- dont charges	139	ns	ns	96	123	ns	122
	Effectif	457 503	29 688	3 407	273 191	763 790	16 181	779 971
Grande couronne	Dépense logement	469	ns	ns	647	523	ns	522
	- dont loyer	328	ns	ns	557	400	ns	400
	- dont charges	141	ns	ns	90	123	ns	122
	Effectif	303 753	12 168	5 717	142 952	464 591	11 079	475 670
Agglomération de Paris	Dépense logement	485	744	ns	740	597	563	596
	- dont loyer	347	610	ns	644	477	488	477
	- dont charges	139	134	ns	96	120	75	119
	Effectif	907 781	56 967	32 564	678 606	1 675 918	40 760	1 716 678
Région 2006	Dépense logement	482	720	ns	733	591	555	590
	- dont loyer	344	587	ns	638	472	480	472
	- dont charges	138	133	ns	95	119	76	118
	Effectif	951 669	60 729	35 545	704 750	1 752 694	42 019	1 794 713
Région 2002	Dépense logement	435	656	ns	683	543	ns	543
	- dont loyer	311	517	ns	590	433	ns	433
	- dont charges	124	138	ns	94	111	ns	110
	Effectif	858 084	77 531	41 800	679 511	1 656 927	28 842	1 685 768
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Dépense logement	396	524	ns	521	463	418	461
	- dont loyer	301	423	ns	456	385	370	384
	- dont charges	95	101	ns	65	78	49	77
	Effectif	921 090	28 675	46 234	1 085 749	2 081 748	74 983	2 156 731
France métropolitaine	Dépense logement	409	569	425	561	480	443	479
	- dont loyer	304	458	381	492	393	381	392
	- dont charges	105	111	44	68	88	62	87
	Effectif	3 021 433	154 971	103 751	2 585 081	5 865 236	180 237	6 045 473

(a) Les charges locatives ne sont disponibles que pour les ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges locatives, soit 76,9 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (1 794 713).

ns : non significatif.

### n° 80 . Charges locatives (a) mensuelles des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif selon le secteur locatif et le nombre de pièce(s) du logement

Secteur locatif	Taille du logement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
HLM	Charges (€)	82	108	137	169	201	138
	Effectif	72 830	212 409	367 396	239 255	59 780	951 669
Social non-HLM	Charges	ns	ns	ns	ns	ns	133
	Effectif	8 120	8 357	20 655	17 185	6 413	60 729
Loi de 1948	Charges	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif	6 705	14 232	11 069	1 515	2 023	35 545
Locatif libre	Charges	62	81	109	154	241	95
	Effectif	180 162	297 692	141 595	54 935	30 365	704 750
Ensemble des logts loués vides	Charges	68	92	127	164	215	119
	Effectif	267 817	532 689	540 715	312 891	98 582	1 752 694
Sous-location, meublés, hôtels	Charges	ns	ns	ns	ns	ns	76
	Effectif	24 301	12 328	3 514	1 875	ns	42 019
Ensemble locatif 2006	Charges	69	91	127	164	215	118
	Effectif	292 118	545 017	544 230	314 766	98 582	1 794 713
Ensemble locatif 2002	Charges	55	79	119	150	203	110
	Effectif	252 578	447 779	545 578	330 467	109 365	1 685 768

(a) Les charges locatives ne sont disponibles que pour les ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges locatives, soit 76,9 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (1 794 713).

ns : non significatif.



**n° 81 . Loyer et charges locatives (a) mensuels des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et le département**

Localisation	Secteur locatif	HLM	Locatif libre	Tous secteurs locatifs
Paris	Dépense logement (€)	514	830	702
	· dont loyer (€)	383	734	594
	· dont charges (€)	131	95	108
	Effectif	190 413	288 607	539 072
Hauts-de-Seine	Dépense logement	481	737	588
	· dont loyer	350	641	474
	· dont charges	130	96	115
	Effectif	175 441	120 974	320 298
Seine-Saint-Denis	Dépense logement	475	601	519
	· dont loyer	328	508	390
	· dont charges	147	92	129
	Effectif	165 083	79 336	264 169
Val-de-Marne	Dépense logement	476	654	545
	· dont loyer	333	553	419
	· dont charges	143	101	126
	Effectif	116 979	72 881	195 504
Petite couronne	Dépense logement	477	675	554
	· dont loyer	338	579	432
	· dont charges	139	96	122
	Effectif	457 503	273 191	779 971
Seine-et-Marne	Dépense logement	478	608	514
	· dont loyer	338	537	403
	· dont charges	140	70	111
	Effectif	53 162	30 793	94 688
Yvelines	Dépense logement	453	692	541
	· dont loyer	320	609	428
	· dont charges	133	83	113
	Effectif	83 831	50 553	141 777
Essonne	Dépense logement	479	629	522
	· dont loyer	336	524	392
	· dont charges	143	106	130
	Effectif	77 354	31 397	114 107
Val-d'Oise	Dépense logement	470	630	508
	· dont loyer	321	526	375
	· dont charges	148	104	134
	Effectif	89 406	29 668	125 097
Grande couronne	Dépense logement	469	647	522
	· dont loyer	328	557	400
	· dont charges	141	90	122
	Effectif	303 753	142 952	475 670
Région 2006	Dépense logement	482	733	590
	· dont loyer	344	638	472
	· dont charges	138	95	118
	Effectif	951 669	704 750	1 794 713

(a) Les charges locatives ne sont disponibles que pour les ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges locatives, soit 76,9 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (1 794 713).

## Les locataires et les aides au logement

### n° 82 . Répartition des ménages locataires bénéficiaires ou non bénéficiaires des aides au logement (AL ou APL) selon le statut d'occupation et

Localisation	Statut d'occupation Aides au logement	HLM		Social non-HLM		Loi de 1948		Locatif libre		Sous-loc., meublés, hôtels	
		Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires
Paris	Revenu moyen (€)	1 288	2 732	ns	ns	ns	ns	1 269	3 432	549	ns
	Remb./ loyer moyen (€)	337	405	ns	ns	ns	ns	547	780	479	ns
	Aides au logement (€)	229	/	ns	/	ns	/	183	/	181	/
	Taux brut (%)	26,1	14,8	ns	ns	ns	ns	43,1	22,7	87,3	ns
	Taux net (%)	9,5	14,8	ns	ns	ns	ns	29,0	22,7	54,4	ns
	Effectif	58 347	155 698	ns	27 235	9 837	16 586	86 063	289 060	26 790	27 985
Petite couronne	Revenu moyen	1 545	2 442	ns	ns	ns	ns	1 343	2 815	808	ns
	Remb./ loyer moyen	333	347	ns	ns	ns	ns	539	579	335	ns
	Aides au logement	202	/	ns	/	ns	/	239	/	202	/
	Taux brut	21,6	14,2	ns	ns	ns	ns	40,2	20,6	41,5	ns
	Taux net	8,9	14,2	ns	ns	ns	ns	22,5	20,6	16,5	ns
	Effectif	165 521	354 645	7 178	29 671	2 206	6 770	74 602	271 673	11 677	23 651
Grande couronne	Revenu moyen	1 615	2 432	ns	ns	ns	ns	1 425	2 740	ns	ns
	Remb./ loyer moyen	334	340	ns	ns	ns	ns	487	611	ns	ns
	Aides au logement	191	/	ns	/	ns	/	192	/	ns	/
	Taux brut	20,7	14,0	ns	ns	ns	ns	34,1	22,3	ns	ns
	Taux net	9,3	14,0	ns	ns	ns	ns	20,7	22,3	ns	ns
	Effectif	138 467	246 299	2 122	19 899	1 197	9 076	54 744	193 685	13 198	8 629
Agglomération de Paris	Revenu moyen	1 518	2 529	ns	3 355	ns	ns	1 330	3 062	687	1 865
	Remb./ loyer moyen	336	359	ns	646	ns	ns	531	671	429	541
	Aides au logement	205	/	ns	/	ns	ns	205	/	178	/
	Taux brut	22,1	14,2	ns	19,3	ns	ns	40,0	21,9	62,5	29,0
	Taux net	9,2	14,2	ns	19,3	ns	ns	24,8	21,9	36,6	29,0
	Effectif	338 701	715 569	9 305	68 886	12 044	29 082	200 856	695 150	47 381	56 991
Région 2006	Revenu moyen	1 531	2 498	ns	3 296	ns	ns	1 334	3 032	709	1 851
	Remb./ loyer moyen	334	357	ns	612	ns	ns	529	664	418	535
	Aides au logement	202	/	ns	/	ns	ns	205	/	180	/
	Taux brut	21,8	14,3	ns	18,6	ns	ns	39,7	21,9	58,9	28,9
	Taux net	9,1	14,3	ns	18,6	ns	ns	24,5	21,9	33,5	28,9
	Effectif	362 335	756 642	9 305	76 804	13 239	32 431	215 409	754 418	51 665	60 265
Région 2002	Revenu moyen	1 425	2 277	ns	3 078	ns	2 080	1 218	2 920	ns	2 344
	Remb./ loyer moyen	309	330	ns	563	ns	223	457	620	ns	658
	Aides au logement	173	/	ns	/	ns	/	177	/	ns	/
	Taux brut	21,7	14,5	ns	18,3	ns	10,7	37,5	21,2	ns	28,1
	Taux net	9,8	14,5	ns	18,3	ns	10,7	23,1	21,2	ns	28,1
	Effectif	337 823	724 797	20 626	94 440	7 925	59 781	201 776	810 500	30 985	44 982
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	1 275	1 953	1 028	2 237	1 289	1 868	1 142	2 256	691	1 646
	Remb./ loyer moyen	299	319	359	453	348	306	410	508	348	348
	Aides au logement	200	/	181	/	179	/	193	/	176	/
	Taux brut	23,4	16,3	34,9	20,2	27,0	16,4	35,9	22,5	50,3	21,2
	Taux net	8,4	16,3	17,4	20,2	13,2	16,4	19,2	22,5	25,3	21,2
	Effectif	628 406	550 820	28 383	42 013	34 626	51 027	622 658	937 452	85 870	57 926
France métropolitaine	Revenu moyen	1 289	2 116	1 228	2 594	1 205	2 095	1 245	2 474	735	1 787
	Remb./ loyer moyen	297	322	356	442	346	336	417	522	345	380
	Aides au logement	195	/	187	/	172	/	191	/	180	/
	Taux brut	23,1	15,2	29,0	17,0	28,7	16,0	33,5	21,1	46,9	21,2
	Taux net	8,5	15,2	14,4	17,0	14,5	16,0	18,3	21,1	22,8	21,2
	Effectif	2 002 249	2 123 872	93 515	267 842	100 913	162 351	1 780 728	3 323 396	233 912	214 002

(a) Figurent dans ce tableau, uniquement les ménages ayant une dépense logement sous forme de loyer ou de remboursements d'emprunts.

## la localisation (a)

Ensemble locatif		Total locataires et accédants	
Bénéficiaires	Non bénéficiaires	Bénéficiaires	Non bénéficiaires
1 162	3 145	1 168	3 574
459	648	460	755
196	/	196	/
39,5	20,6	39,3	21,1
23,2	20,6	23,1	21,1
181 042	516 563	182 874	646 150
1 461	2 615	1 484	3 171
404	454	412	587
213	/	210	/
27,7	17,4	27,8	18,5
13,4	17,4	14,0	18,5
261 183	686 410	275 700	974 357
1 518	2 537	1 610	3 535
377	455	402	675
188	/	186	/
24,9	17,9	25,0	19,1
12,8	17,9	13,8	19,1
209 727	477 588	231 020	986 949
1 388	2 783	1 422	3 401
414	519	422	661
202	/	200	/
29,8	18,6	29,7	19,4
15,7	18,6	16,0	19,4
608 287	1 565 677	635 934	2 327 432
1 396	2 756	1 442	3 409
411	514	422	662
200	/	199	/
29,4	18,7	29,2	19,4
15,5	18,7	15,9	19,4
651 953	1 680 561	689 593	2 607 456
1 331	2 616	1 402	3 141
367	483	389	585
175	/	174	/
27,6	18,5	27,7	18,6
14,6	18,5	15,5	18,6
599 135	1 734 499	664 441	2 623 257
1 176	2 120	1 215	2 686
354	431	362	536
195	/	193	/
30,1	20,3	29,8	19,9
14,0	20,3	14,3	19,9
1 399 943	1 639 237	1 471 207	2 622 698
1 236	2 321	1 309	2 910
353	439	367	555
192	/	188	/
28,5	18,9	28,1	19,1
13,4	18,9	14,1	19,1
4 211 316	6 091 464	4 606 508	10 835 933

## Le taux d'effort des locataires

### n° 83 . Taux d'effort brut et net des ménages locataires selon le secteur locatif et la localisation

Secteur locatif		HLM	Social non-HLM	Loi de 1948	Locatif libre	Ensemble des logts loués vides	Sous-loc., meublés, hôtels	Total
<b>Localisation</b>								
Paris	Taux d'effort brut (%)	16,5	ns	ns	24,7	22,0	45,4	22,8
	Taux d'effort net (%)	14,0	ns	ns	23,3	20,4	37,0	20,9
	Effectif	214 045	27 240	26 422	375 123	642 830	54 775	697 606
Petite couronne	Taux d'effort brut	15,9	18,3	ns	22,8	18,9	29,7	19,2
	Taux d'effort net	13,0	16,8	ns	20,8	16,4	26,0	16,7
	Effectif	520 166	36 849	8 975	346 275	912 266	35 328	947 593
Grande couronne	Taux d'effort brut	15,8	ns	ns	23,8	19,2	ns	19,4
	Taux d'effort net	12,7	ns	ns	22,1	16,7	ns	16,9
	Effectif	384 766	22 021	10 273	248 428	665 488	21 827	687 315
Agglomération de Paris	Taux d'effort brut	16,0	20,5	18,2	23,9	20,0	36,8	20,4
	Taux d'effort net	13,1	19,8	16,1	22,2	17,8	30,8	18,2
	Effectif	1 054 269	78 191	41 125	896 006	2 069 592	104 373	2 173 964
<b>Région 2006</b>	<b>Taux d'effort brut</b>	<b>16,0</b>	<b>19,8</b>	<b>18,2</b>	<b>23,9</b>	<b>20,0</b>	<b>36,3</b>	<b>20,4</b>
	<b>Taux d'effort net</b>	<b>13,1</b>	<b>19,1</b>	<b>16,1</b>	<b>22,2</b>	<b>17,8</b>	<b>30,0</b>	<b>18,1</b>
	<b>Effectif</b>	<b>1 118 977</b>	<b>86 110</b>	<b>45 670</b>	<b>969 827</b>	<b>2 220 584</b>	<b>111 930</b>	<b>2 332 514</b>
Région 2002	Taux d'effort brut	16,1	19,3	11,8	22,8	19,5	30,9	19,8
	Taux d'effort net	13,4	18,1	10,9	21,4	17,7	26,6	17,9
	Effectif	1 062 619	115 066	67 706	1 012 276	2 257 666	75 967	2 333 633
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Taux d'effort brut	19,3	23,7	19,8	25,9	23,2	32,3	23,5
	Taux d'effort net	12,9	19,6	15,4	21,7	18,1	22,8	18,3
	Effectif	1 179 226	70 395	85 653	1 560 110	2 895 385	143 795	3 039 180
France Métropolitaine	Taux d'effort brut	18,1	18,7	19,4	23,7	21,3	29,2	21,5
	Taux d'effort net	12,8	16,7	15,6	20,5	17,3	21,7	17,4
	Effectif	4 126 121	361 357	263 264	5 104 124	9 854 866	447 914	10 302 779

ns : non significatif

### n° 84 . Taux d'effort brut et net des ménages locataires selon le secteur locatif et le département

Secteur locatif		HLM	Locatif libre	Ensemble des logts loués vides (a)	Sous-loc., meublés, hôtels	Total
<b>Localisation</b>						
Paris	Taux d'effort brut (%)	16,5	24,7	22,0	45,4	22,8
	Taux d'effort net (%)	14,0	23,3	20,4	37,0	20,9
	Effectif	214 045	375 123	642 830	54 775	697 606
Hauts-de-Seine	Taux d'effort brut	16,5	21,5	19,0	26,0	19,3
	Taux d'effort net	14,2	20,2	17,2	22,2	17,4
	Effectif	183 055	133 750	334 602	21 016	355 619
Seine-Saint-Denis	Taux d'effort brut	15,4	24,7	18,8	42,4	19,1
	Taux d'effort net	11,6	21,3	15,3	33,5	15,5
	Effectif	186 642	103 904	309 532	8 122	317 655
Val de Marne	Taux d'effort brut	15,6	23,2	18,8	31,9	19,2
	Taux d'effort net	13,2	21,2	16,6	31,3	17,0
	Effectif	150 469	108 621	268 131	6 189	274 320
Petite couronne	Taux d'effort brut	15,9	22,8	18,9	29,7	19,2
	Taux d'effort net	13,0	20,8	16,4	26,0	16,7
	Effectif	520 166	346 275	912 266	35 328	947 593
Seine-et-Marne	Taux d'effort brut	17,5	24,5	20,5	ns	20,9
	Taux d'effort net	13,4	22,7	17,7	ns	17,7
	Effectif	79 577	60 692	150 502	10 406	160 907
Yvelines	Taux d'effort brut	14,2	24,8	18,8	ns	19,0
	Taux d'effort net	12,4	23,5	17,3	ns	17,4
	Effectif	103 733	82 200	193 860	4 343	198 202
Essonne	Taux d'effort brut	16,4	22,7	19,1	ns	19,3
	Taux d'effort net	13,1	21,0	16,6	ns	16,7
	Effectif	100 038	57 611	165 203	2 646	167 848
Val-d'Oise	Taux d'effort brut	15,7	22,7	18,3	ns	18,6
	Taux d'effort net	12,2	20,2	15,3	ns	15,5
	Effectif	101 419	47 925	155 923	4 433	160 357
Grande couronne	Taux d'effort brut	15,8	23,8	19,2	ns	19,4
	Taux d'effort net	12,7	22,1	16,7	ns	16,9
	Effectif	384 766	248 428	665 488	21 827	687 315
<b>Région 2006</b>	<b>Taux d'effort brut</b>	<b>16,0</b>	<b>23,9</b>	<b>20,0</b>	<b>36,3</b>	<b>20,4</b>
	<b>Taux d'effort net</b>	<b>13,1</b>	<b>22,2</b>	<b>17,8</b>	<b>30,0</b>	<b>18,1</b>
	<b>Effectif</b>	<b>1 118 977</b>	<b>969 827</b>	<b>2 220 584</b>	<b>111 930</b>	<b>2 332 514</b>

(a) L'ensemble des logements loués vides comprend les secteurs HLM, social non-HLM, libre et de la loi de 1948.

ns : non significatif

**n° 85 . Taux d'effort brut incluant les charges locatives des ménages selon le secteur locatif, le type de prestation et le nombre de pièces (a)**

Secteur locatif	Charges minimales (b)				Charges importantes (c)				Charges moyennes (d)			
	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total
<b>HLM</b>												
Charges mensuelles (€)	ns	ns	ns	100	109	151	197	151	101	137	175	138
Surface (m <sup>2</sup> )	ns	ns	ns	64	44	67	85	65	45	65	84	65
Loyer mensuel (€)	ns	ns	ns	354	306	344	435	359	281	339	410	344
Revenu mensuel (€)	ns	ns	ns	2 197	1 793	2 329	3 005	2 358	1 641	2 162	2 761	2 194
Taux d'effort brut sans charges (%)	ns	ns	ns	16,1	17,1	14,8	14,5	15,2	17,1	15,7	14,8	15,7
Taux d'effort brut avec charges (%)	ns	ns	ns	23,9	24,6	22,7	22,3	23,0	25,7	24,3	23,2	24,2
Effectif	16 737	12 373	10 926	40 036	82 622	87 631	76 050	246 303	285 238	367 396	299 035	951 669
<b>Locatif libre</b>												
Charges mensuelles	52	64	ns	57	103	171	ns	143	74	109	185	95
Surface	36	56	ns	42	38	68	ns	54	37	62	95	49
Loyer mensuel	493	624	ns	541	556	843	ns	726	520	733	1 145	638
Revenu mensuel	1 909	2 546	ns	2 132	2 255	3 403	ns	3 166	2 039	3 065	5 624	2 679
Taux d'effort brut sans charges	25,8	24,5	ns	25,4	24,7	24,8	ns	22,9	25,5	23,9	20,4	23,8
Taux d'effort brut avec charges	31,6	30,3	ns	31,1	30,3	30,8	ns	28,4	31,3	29,6	24,9	29,3
Effectif	188 624	41 735	11 858	242 217	81 596	21 259	24 505	127 359	477 854	141 595	85 301	704 750
<b>Ensemble locatif 2006</b>												
Charges mensuelles	53	69	118	61	106	156	210	148	83	127	176	118
Surface	36	59	93	45	41	67	87	61	39	64	87	58
Loyer mensuel	469	549	706	505	439	449	617	489	430	449	588	472
Revenu mensuel	1 829	2 494	3 580	2 106	2 078	2 537	3 748	2 651	1 876	2 411	3 451	2 401
Taux d'effort brut sans charges	25,7	22,0	19,7	24,0	21,1	17,7	16,5	18,4	22,9	18,6	17,0	19,7
Taux d'effort brut avec charges	31,7	27,9	26,0	30,0	27,4	25,2	23,1	25,2	29,7	26,1	23,9	26,7
Effectif	232 828	64 360	26 807	323 995	176 774	112 116	103 972	392 863	837 135	544 230	413 348	1 794 713
<b>Ensemble locatif 2002</b>												
Charges mensuelles	47	74	ns	59	98	163	219	162	70	119	163	110
Surface	35	58	ns	46	42	68	95	69	38	65	88	60
Loyer mensuel	394	497	ns	447	378	441	647	496	372	420	546	433
Revenu mensuel	1 706	2 314	ns	2 025	1 903	2 347	3 613	2 668	1 744	2 329	3 223	2 319
Taux d'effort brut sans charges	23,1	21,5	ns	22,1	19,9	18,8	17,9	18,6	21,3	18,0	16,9	18,7
Taux d'effort brut avec charges	25,9	24,7	ns	25,0	25,0	25,8	24,0	24,7	25,3	23,1	22,0	23,4
Effectif	187 814	64 296	35 336	287 445	104 018	88 965	114 355	307 339	700 358	545 578	439 832	1 685 768

(a) Les charges locatives ne sont disponibles que pour les ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges locatives, soit 76,9 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (1 794 713).

(b) Les charges minimales sont réduites aux seules prestations suivantes : droit de bail, d'enregistrement et de timbre, taxes locatives, charges d'entretien et d'eau froide.

(c) Les charges importantes englobent les 4 charges minimales et les charges de chauffage collectif, de personnel, d'ascenseur et d'eau chaude.

(d) Les charges moyennes sont calculées sur l'ensemble des ménages ayant répondu à la question sur les charges locatives.

ns : non significatif.

## La dépense énergétique des ménages pour leur logement

### n° 86 . La dépense énergétique des ménages selon le statut d'occupation, le type d'habitat, le mode de chauffage et le type d'énergie utilisé

TYPE D'HABITAT	Statut d'occupation	APPARTEMENTS				Total
		Propriétaires	Locataires du parc privé (a)	Locataires HLM	Autres statuts (b)	
<b>Mode de chauffage et type d'énergie</b>						
Logements chauffés par une chaudière collective gaz de ville	Effectif	289 592	180 495	395 615	60 940	926 642
	% ligne	31,3	19,5	42,7	6,6	100
	% colonne	25,2	18,1	36,8	21,9	26,5
	Effectif renseigné (c)	112 425	15 705	174 857	5344	308 331
	Dépenses énergétiques (€/an) (d)	1 182	905	1 011	864	1 065
	Surface (m <sup>2</sup> )	75	58	66	69	69
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup> (€/an/m <sup>2</sup> )	15,8	15,6	15,3	12,5	15,5
Logements chauffés par une chaudière collective fioul	Effectif	157 673	130 880	165 018	37 321	490 892
	% ligne	32,1	26,7	33,6	7,6	100
	% colonne	13,7	13,1	15,4	13,4	14,0
	Effectif renseigné	52 830	16 674	77 959	6862	154 325
	Dépenses énergétiques	1 491	909	938	1204	1 117
	Surface	78	48	62	66	65
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	19,1	18,9	15,1	18,2	17,2
Logements chauffés par une chaudière collective (gaz citerne, bois, charbon)	Effectif	51 967	59 957	121 373	13 913	247 210
	% ligne	21,0	24,3	49,1	5,6	100
	% colonne	4,5	6,0	11,3	5,0	7,1
	Effectif renseigné	16 512	4 781	58 036	528	79 857
	Dépenses énergétiques	1 150	ns	864	ns	939
	Surface	80	ns	64	ns	67
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	14,4	ns	13,5	ns	14,0
Logements chauffés par une chaudière individuelle gaz	Effectif	237 980	114 462	143 909	42 380	538 731
	% ligne	44,2	21,2	26,7	7,9	100
	% colonne	20,7	11,5	13,4	15,3	15,4
	Effectif renseigné	237 980	114 462	143 909	42 380	538 731
	Dépenses énergétiques	1 111	985	936	1166	1 042
	Surface	79	63	64	73	71
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	14,1	15,6	14,6	16,0	14,6
Logements chauffés par une chaudière individuelle utilisant un autre combustible que le gaz	Effectif	19 155	22 844	10 417	1 197	53 613
	% ligne	35,7	42,6	19,4	2,2	100
	% colonne	1,7	2,3	1,0	0,4	1,5
	Effectif renseigné	19 155	22 844	10 417	1 197	53 613
	Dépenses énergétiques	728	800	782	ns	768
	Surface	60	47	60	ns	55
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	12,1	17,0	13,0	ns	14,0
Logements chauffés par un chauffage individuel électrique	Effectif	280 791	392 639	75 377	86 970	835 777
	% ligne	33,6	47,0	9,0	10,4	100
	% colonne	24,4	39,4	7,0	31,3	23,9
	Effectif renseigné	280 791	392 639	75 377	86 970	835 777
	Dépenses énergétiques	892	715	931	746	797
	Surface	62	41	61	45	50
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	14,4	17,4	15,3	16,6	15,9
Logements chauffés par le chauffage urbain	Effectif	84 731	47 205	136 663	21 357	289 956
	% ligne	29,2	16,3	47,1	7,4	100
	% colonne	7,4	4,7	12,7	7,7	8,3
	Effectif renseigné	52 865	6 263	72 835	6 013	137 976
	Dépenses énergétiques	1 357	1 220	970	ns	1 120
	Surface	81	75	66	ns	72
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	16,8	16,3	14,7	ns	15,5
Logements chauffés par un chauffage mixte (chauffage de base réglé collectivement + chauffage individuel)	Effectif	18 002	14 978	21 189	1 440	55 609
	% ligne	32,4	26,9	38,1	2,6	100
	% colonne	1,6	1,5	2,0	0,5	1,6
	Effectif renseigné	5 868	1 660	8 020	0	15 548
	Dépenses énergétiques	1 183	ns	772	/	936
	Surface	74	ns	60	/	66
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	16,0	ns	12,9	/	14,3
Logements chauffés par un autre mode de chauffage (gaz citerne, bois, charbon)	Effectif	10 637	32 321	4 620	12 187	59 765
	% ligne	17,8	54,1	7,7	20,4	100
	% colonne	0,9	3,2	0,4	4,4	1,7
	Effectif renseigné	10 637	32 321	4 620	12 187	59 765
	Dépenses énergétiques	697	526	ns	533,0	557
	Surface	40	24	ns	29,0	31
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	17,4	21,9	ns	18,4	18,0
<b>TOTAL appartements</b>	Effectif	1 150 528	995 781	1 074 181	277 705	3 498 195
	% ligne	32,9	28,5	30,7	7,9	100
	% colonne	100	100	100	100	100
	Effectif renseigné	790 033	607 349	627 639	161 481	2 186 502
	Dépenses énergétiques	1070	778	944	863	938
	Surface	71	46	64	54	61
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>	15,0	17,1	14,8	16,0	15,4

ns : non significatif.

(a) Locatif libre, sous-location, meublés et hôtels.

(b) Logés gratuitement, loi de 1948 et social non-HLM.

(c) Effectifs des ménages ayant fourni le coût du chauffage de leur logement à partir d'une quittance.

(d) Les dépenses énergétiques ne comprennent pas toujours le coût de l'eau chaude (en particulier pour ceux qui ont un chauffage collectif).

TYPE D'HABITAT		MAISONS INDIVIDUELLES				
		Statut d'occupation	Propriétaires	Locataires du parc privé (a)	Locataires HLM	Autres statuts (b)
<b>Mode de chauffage et type d'énergie</b>						
Logements chauffés par une chaudière individuelle gaz	Effectif	671 582	35 934	29 654	27 177	764 347
	% ligne	87,9	4,7	3,9	3,6	100
	% colonne	55,2	41,8	66,2	60,1	54,9
	Effectif renseigné (c)	671 582	35 934	29 654	27 177	764 347
	Dépenses énergétiques (€/an) (d)	1 677	1 504	1 356	1 149	1 638
	Surface (m <sup>2</sup> )	114	88	80	80	110
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup> (€/an/m <sup>2</sup> )		14,7	17,1	17,0	14,4	14,9
Logements chauffés par une chaudière individuelle fioul	Effectif	179 343	9 762	0	2 523	191 628
	% ligne	93,6	5,1	0	1,3	100
	% colonne	14,7	11,4	0	5,6	13,8
	Effectif renseigné	179 343	9 762	0	2 523	191 628
	Dépenses énergétiques	2 492	2 694	/	ns	2 498
	Surface	113	94	/	ns	112
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		22,1	28,7	/	ns	22,3
Logements chauffés par une chaudière individuelle utilisant un autre combustible que le gaz ou le fioul	Effectif	32 858	1 122	1 609	2 380	37 969
	% ligne	86,5	3,0	4,2	6,3	100
	% colonne	2,7	1,3	3,6	5,3	2,7
	Effectif renseigné	32 858	1 122	1 609	2 380	37 969
	Dépenses énergétiques	2 006	ns	ns	ns	1 917
	Surface	139	ns	ns	ns	133
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		14,4	ns	ns	ns	14,4
Logements chauffés par un chauffage individuel électrique	Effectif	308 102	35 582	10 224	7 686	361 594
	% ligne	85,2	9,8	2,8	2,1	100
	% colonne	25,3	41,4	22,8	17,0	26,0
	Effectif renseigné	308 102	35 582	10 224	7 686	361 594
	Dépenses énergétiques	1 772	1 143	1 086	1 536	1 686
	Surface	121	64	76	92	114
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		14,6	17,9	14,3	16,7	14,9
Logements chauffés par une chaudière collective	Effectif	1 308	642	3 089	3 114	8 153
	% ligne	16,0	7,9	37,9	38,2	100
	% colonne	0,1	0,7	6,9	6,9	0,6
	Effectif renseigné	1 308	0	1 475	0	2 783
	Dépenses énergétiques	ns	/	ns	/	ns
	Surface	ns	/	ns	/	ns
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		ns	/	ns	/	ns
Logements chauffés par le chauffage urbain, un chauffage mixte ou un autre mode de chauffage (gaz citerne, charbon, bois)	Effectif	23 517	2 932	219	2 310	28 978
	% ligne	81,2	10,1	0,8	8,0	100
	% colonne	1,9	3,4	0,5	5,1	2,1
	Effectif renseigné	23 517	2 932	219	2 310	28 978
	Dépenses énergétiques	1 361	ns	ns	ns	1 297
	Surface	99	ns	ns	ns	93
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		13,7	ns	ns	ns	13,9
<b>TOTAL maisons individuelles</b>	Effectif	1 216 710	85 974	44 795	45 190	1 392 669
	% ligne	87,4	6,2	3,2	3,2	100
	% colonne	100	100	100	100	100
	Effectif renseigné	1 216 710	85 332	43 181	42 076	1 387 299
	Dépenses énergétiques	1 824	1 472	1 279	1 282	1 769
	Surface	116	78	80	85	112
Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		15,7	19,0	16,0	15,2	15,9

TYPE D'HABITAT		ENSEMBLE (APPARTEMENTS + MAISONS INDIVIDUELLES)				
		Statut d'occupation	Propriétaires	Locataires du parc privé (a)	Locataires HLM	Autres statuts (b)
<b>Ensemble tous logements</b>	Effectif	2 367 238	1 081 755	1 118 976	322 895	4 890 864
	% ligne	48,4	22,1	22,9	6,6	100
	Effectif renseigné	2 006 743	692 681	670 820	203 558	3 573 802
	Dépenses énergétiques	1 527	864	965	950	1 260
	Surface	98	50	65	60	80
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		15,5	17,4	14,9	15,8

# L'opinion des ménages en matière de logement

## La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement

### n° 87 . Évolution de l'opinion des ménages selon le statut d'occupation entre 1984 et 2006

Statut d'occupation	Opinion sur le logement	Enquêtes	1984 (a)	1988 (a)	1992	1996	2002	2006
Propriétaires non accédants	Effectif		786 395	843 959	973 455	1 117 017	1 216 966	1 402 703
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		75,1	79,6	81,9	81,6	85,3	83,3
	Acceptables (%)		19,2	16,0	14,4	15,4	11,4	14,0
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		5,7	4,4	3,7	3,0	3,3	2,8
Propriétaires accédants	Effectif		832 726	921 409	899 492	895 572	953 259	964 535
	Satisfaisantes et très satisfaisantes		80,0	81,2	82,0	81,0	84,7	83,6
	Acceptables		16,4	14,2	13,6	15,1	12,1	13,2
	Insuffisantes et très insuffisantes		3,6	4,6	4,4	3,9	3,1	3,2
Tous locataires	Effectif		2 218 050	2 199 624	2 188 253	2 253 468	2 333 634	2 332 514
	Satisfaisantes et très satisfaisantes		49,2	52,5	54,6	54,6	56,5	52,6
	Acceptables		32,1	30,0	29,6	31,8	27,6	30,8
	Insuffisantes et très insuffisantes		18,6	17,5	15,8	13,6	15,9	16,6
dont parc social (b)	Effectif		915 193	1 020 468	1 039 013	1 135 247	1 177 685	1 205 087
	Satisfaisantes et très satisfaisantes		49,7	51,0	55,1	54,3	52,5	54,1
	Acceptables		35,1	32,6	31,0	35,3	31,4	32,3
	Insuffisantes et très insuffisantes		15,2	16,4	13,9	10,5	16,1	13,7
dont parc privé (c)	Effectif		1 302 857	1 179 156	1 149 240	1 118 221	1 155 949	1 127 427
	Satisfaisantes et très satisfaisantes		47,1	51,0	52,7	54,4	60,1	51,0
	Acceptables		30,2	27,4	28,7	28,0	23,2	29,3
	Insuffisantes et très insuffisantes		22,7	21,6	18,6	17,5	16,7	19,7
Logés gratuitement	Effectif		271 911	292 327	304 061	256 706	222 624	191 113
	Satisfaisantes et très satisfaisantes		61,2	66,5	70,7	74,8	69,2	72,0
	Acceptables		23,2	21,7	18,3	18,2	20,1	19,6
	Insuffisantes et très insuffisantes		15,6	11,8	11,0	6,9	10,7	8,4

(a) en 1984 et 1988, tous les ménages n'ont pas répondu à la question sur l'appréciation des conditions actuelles de logement.

Les effectifs affichés sont cependant peu différents des effectifs totaux ; les non-réponses concernent moins de 1 % des ménages.

(b) comprend le secteur HLM et le secteur social non-HLM.

(c) comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.



## n° 88 . Évolution de la part des ménages insatisfaits ou vivant en surpeuplement selon le statut d'occupation et le type de ménage

Statut d'occupation et type de ménage		Enquêtes	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Propriétaires	Effectif		1 618 699	1 762 697	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 239
	• dont insatisfaits		75 329	78 828	75 546	67 847	69 996	70 294
	en %		4,7	4,5	4,0	3,4	3,2	3,0
	• dont en situation de surpeuplement		143 545	139 496	121 112	136 468	144 764	152 015
	en %		8,9	7,9	6,5	6,8	6,7	6,4
	dont ménages sans enfant		874 256	978 956	1 058 028	1 152 178	1 317 443	1 476 365
	• dont insatisfaits		41 219	29 662	41 972	32 317	35 335	37 977
	en %		4,7	3,0	4,0	2,8	2,7	2,6
	• dont en situation de surpeuplement		60 968	58 170	60 985	60 313	66 553	74 871
	en %		7,0	5,9	5,8	5,2	5,1	5,1
	dont ménages avec enfant(s)		744 443	783 741	814 919	860 411	852 782	890 873
	• dont insatisfaits		34 110	49 166	33 574	35 530	34 661	32 316
en %		4,6	6,3	4,1	4,1	4,1	3,6	
• dont en situation de surpeuplement		82 577	81 326	60 127	76 155	78 211	77 144	
en %		11,1	10,4	7,4	8,9	9,2	8,7	
Locataires du parc social (a)	Effectif		914 779	1 020 468	1 039 013	1 135 247	1 177 685	1 205 087
	• dont insatisfaits		139 160	167 308	144 091	118 856	189 163	164 814
	en %		15,2	16,4	13,9	10,5	16,1	13,7
	• dont en situation de surpeuplement		200 199	225 132	238 923	253 049	270 193	262 635
	en %		21,9	22,1	23,0	22,3	22,9	21,8
	dont ménages sans enfant		399 328	496 334	524 190	564 266	607 404	691 564
	• dont insatisfaits		38 774	59 918	48 579	37 357	53 884	65 214
	en %		9,7	12,1	9,3	6,6	8,9	9,4
	• dont en situation de surpeuplement		66 090	71 791	88 987	94 748	112 907	122 818
	en %		16,6	14,5	17,0	16,8	18,6	17,8
	dont ménages avec enfant(s)		515 451	524 134	514 823	570 981	570 281	513 523
	• dont insatisfaits		100 386	107 390	95 512	81 499	135 279	99 600
en %		19,5	20,5	18,6	14,3	23,7	19,4	
• dont en situation de surpeuplement		134 109	153 341	149 936	158 301	157 287	139 817	
en %		26,0	29,3	29,1	27,7	27,6	27,2	
Locataires du parc privé (b)	Effectif		1 301 508	1 178 610	1 149 240	1 117 366	1 155 949	1 127 427
	• dont insatisfaits		295 755	254 461	213 780	195 624	192 917	222 587
	en %		22,7	21,6	18,6	17,5	16,7	19,7
	• dont en situation de surpeuplement		494 928	454 628	431 975	433 410	439 788	473 039
	en %		38,0	38,6	37,6	38,8	38,0	42,0
	dont ménages sans enfant		861 536	804 610	799 495	777 815	840 953	849 115
	• dont insatisfaits		179 469	154 262	129 820	111 076	114 335	127 472
	en %		20,8	19,2	16,2	14,3	13,6	15,0
	• dont en situation de surpeuplement		324 346	307 052	308 095	304 962	325 489	357 053
	en %		37,6	38,2	38,5	39,2	38,7	42,1
	dont ménages avec enfant(s)		439 972	374 000	349 745	339 551	314 996	278 313
	• dont insatisfaits		116 286	100 199	83 960	84 548	78 582	95 116
en %		26,4	26,8	24,0	24,9	24,9	34,2	
• dont en situation de surpeuplement		170 582	147 576	123 880	128 448	114 298	115 989	
en %		38,8	39,5	35,4	37,8	36,3	41,7	
Région 2006	Effectif		4 106 897	4 253 397	4 365 261	4 521 908	4 726 482	4 890 866
	• dont insatisfaits		552 774	534 962	466 918	400 074	475 927	473 801
	en %		13,5	12,6	10,7	8,8	10,1	9,7
	• dont en situation de surpeuplement		931 143	916 359	890 467	892 577	919 301	941 922
	en %		22,7	21,5	20,4	19,7	19,5	19,3
	dont ménages sans enfant		2 308 940	2 469 785	2 580 304	2 672 419	2 909 552	3 152 543
	• dont insatisfaits		278 239	257 818	235 858	191 766	218 950	239 733
	en %		12,1	10,4	9,1	7,2	7,5	7,6
	• dont en situation de surpeuplement		500 887	499 642	519 814	502 750	548 833	594 946
	en %		21,7	20,2	20,1	18,8	18,9	18,9
	dont ménages avec enfant(s)		1 797 957	1 783 612	1 784 957	1 849 489	1 816 930	1 738 323
	• dont insatisfaits		274 535	277 144	231 060	208 308	256 976	234 068
en %		15,3	15,5	12,9	11,3	14,1	13,5	
• dont en situation de surpeuplement		430 256	416 717	370 653	389 827	370 468	346 975	
en %		23,9	23,4	20,8	21,1	20,4	20,0	

(a) comprend le secteur HLM et le secteur social non-HLM.

(b) comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

**n° 89 . Évolution du surpeuplement des ménages insatisfaits selon le statut d'occupation et le type de ménage**

Statut d'occupation et type de ménage	Enquêtes	1984	1988	1992	1996	2002	2006
<b>Propriétaires insatisfaits</b>		75 329	78 828	75 546	67 847	69 996	70 294
dont surpeuplés		37,3	44,4	31,4	38,3	40,4	39,4
dont ménages sans enfant		41 219	29 662	41 972	32 317	35 335	37 977
dont surpeuplés		27,9	38,6	26,5	24,3	32,7	26,5
dont ménages avec enfant(s)		34 110	49 166	33 574	35 530	34 661	32 316
dont surpeuplés		48,7	47,9	37,6	51,0	48,3	54,5
<b>Locataires insatisfaits du parc social (a)</b>		139 160	167 308	144 091	118 856	189 163	164 814
dont surpeuplés		45,6	39,6	43,7	43,1	44,6	50,8
dont ménages sans enfant		38 774	59 918	48 579	37 357	53 884	65 214
dont surpeuplés		33,9	25,0	33,2	32,1	31,4	43,4
dont ménages avec enfant(s)		100 386	107 390	95 512	81 499	135 279	99 600
dont surpeuplés		50,1	47,7	49,0	48,1	49,9	55,6
<b>Locataires insatisfaits du parc privé (b)</b>		295 755	254 461	213 780	195 624	192 917	222 587
dont surpeuplés		64,9	65,4	62,6	69,9	65,5	75,4
dont ménages sans enfant		179 469	154 262	129 820	111 076	114 335	127 472
dont surpeuplés		57,4	63,1	59,2	66,6	61,1	77,4
dont ménages avec enfant(s)		116 286	100 199	83 960	84 548	78 582	95 116
dont surpeuplés		76,4	68,9	68,0	74,4	72,0	72,8
<b>Ensemble insatisfaits</b>		552 774	534 962	466 918	400 074	475 927	473 801
dont surpeuplés		56,5	54,2	52,4	55,7	53,7	62,1
dont ménages sans enfant		278 239	257 818	235 858	191 766	218 950	239 733
dont surpeuplés		49,0	50,7	48,5	50,8	49,7	60,7
dont ménages avec enfant(s)		274 535	277 144	231 060	208 308	256 976	234 068
dont surpeuplés		64,0	57,5	56,3	60,1	57,2	63,5

(a) comprend le secteur HLM et le secteur social non-HLM.

(b) comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

**n° 90 . Évolution de la part des ménages insatisfaits du parc social (a) selon le peuplement et la date d'installation**

Locataires parc social insatisfaits	Enquête Date d'installation du ménage	1984			1988			1992			1996	
		Depuis - de 4 ans	Depuis de 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis de 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis de 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis de 4 ans ou +
dont en situation de sous-peuplement ou de peuplement normal		29 650	46 096	75 746	41 729	59 401	101 130	23 594	57 526	81 120	23 509	44 125
%ligne		39,1	60,8	100	41,3	58,8	100	29,1	70,9	100	34,8	65,2
% colonne		50,4	57,4	54,4	64,6	57,8	60,4	62,2	54,2	56,3	60,6	55,1
dont en situation de surpeuplement		29 207	34 207	63 414	22 872	43 306	66 178	14 361	48 610	62 971	15 299	35 923
%ligne		46,1	53,9	100	34,6	65,4	100	22,8	77,2	100	29,9	70,1
% colonne		49,6	42,6	45,6	35,4	42,2	39,6	37,8	45,8	43,7	39,4	44,9
Ensemble		58 857	80 303	139 160	64 601	102 707	167 308	37 955	106 136	144 091	38 808	80 048
%ligne		42,3	57,7	100	38,6	61,3	100	26,3	73,6	100	32,7	67,4
% colonne		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

(a) comprend le secteur HLM et le secteur social non-HLM.

Total	2002			2006		
	Depuis - de 4 ans	Depuis de 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis de 4 ans ou +	Total
67 634	39 677	65 038	104 715	27 110	54 036	81 145
100	37,9	62,1	100	33,4	66,6	100
56,9	64,2	51,1	55,4	50,0	48,9	49,2
51 222	22 095	62 354	84 448	27 123	56 546	83 669
100	26,2	73,8	100	32,4	67,6	100
43,1	35,8	48,9	44,6	50,0	51,1	50,8
118 856	61 771	127 392	189 163	54 233	110 581	164 814
100	32,7	67,4	100	32,9	67,1	100
100	100	100	100	100	100	100

n° 91 . Profil des ménages insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier

	Parc locatif social (a)			Parc locatif privé (b)			Propriétaires			Ensemble des ménages franciliens
	Mécontents des conditions de logement et du quartier (1)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (2)	Écart (1) - (2)	Mécontents des conditions de logement et du quartier (3)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (4)	Écart (3) - (4)	Mécontents des conditions de logement et du quartier (5)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (6)	Écart (5) - (6)	
<b>Effectif</b>	62 035	580 759		46 107	542 323		12 295	1 877 322		4 890 865
Âge de la PR (ans)	43,2	51,7	- 8,5	42,7	41,7	+ 1,0	51,7	55,1	- 3,4	50,1
Durée d'occupation (ans)	8,6	14,1	- 5,6	5,2	7,4	- 2,3	16,8	16,5	+ 0,2	13,2
Surface (m <sup>2</sup> )	58,4	68	- 9,6	42,2	55,8	- 13,6	59,8	99,4	- 39,6	76
Taille du ménage (personnes)	2,93	2,20	+ 0,73	2,17	1,76	+ 0,41	2,32	2,43	- 0,11	2,29
Revenu mensuel (€)	1 983	2 345	- 362	2 458	2 887	- 429	2 157	4 132	- 1 975	3 131
Remboursements, loyer / mois (€)	319	400	- 81	592	695	- 103	178	397	- 219	/
Taux d'effort brut (%)/point (pt)	16,1	17,1	- 1,0 pt	24,1	24,1	+ 0,0 pt	8,3	9,6	- 1,3 pt	/
Taux d'effort net (%)	10,9	15,3	- 4,4 pt	21	23	- 2,0 pt	7,7	9,6	- 1,9 pt	/
Reste pour vivre mensuel (€)	943	1 201	- 258	1 126	1 400	- 274	1 430	2 145	- 715	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	51,2	23,0	+ 28,3 pt	34,2	18,4	+ 15,8 pt	6,7	1,2	+ 5,5 pt	14,1
Cadres (%)	7,9	13,1	- 5,3 pt	16,9	34,2	- 17,3 pt	21,1	30,3	- 9,2 pt	23,5
Professions intermédiaires (%)	11,8	18,3	- 6,5 pt	21,7	17,1	+ 4,6 pt	17,1	16,0	+ 1,1 pt	16,6
Employés (%)	35,3	24,3	+ 11,0 pt	21,8	17,1	+ 4,6 pt	32,0	8,2	+ 23,8 pt	16,8
Ouvriers (%)	32,3	10,8	+ 21,5 pt	15,7	8,9	+ 6,7 pt	4,9	5,5	- 0,6 pt	10,4
Bi-actifs (%)	38,9	30,4	+ 8,5 pt	45,6	32,9	+ 12,7 pt	17,7	41,4	- 23,7 pt	37,1
Demandeurs de logements sociaux (%)	51,8	6,5	+ 45,2 pt	41,8	4,0	+ 37,7 pt	0,0	0,3	- 0,3 pt	6,7
Logements surpeuplés (%)	45,5	14,3	+ 31,3 pt	69,5	26,6	+ 42,9 pt	43,8	3,6	+ 40,2 pt	19,3
Désirent changer de logement (%)	85,9	21,0	+ 65,0 pt	100,0	30,5	+ 69,5 pt	74,9	11,9	+ 63,0 pt	31,1
Ménages installés dans des logements										
d'avant 1949 (%)	19,9	9,8	+ 10,2 pt	49,2	47,7	+ 1,5 pt	18,5	29,8	- 11,3 pt	32,6
de 1949-1981 (%)	70,8	63,0	+ 7,9 pt	37,5	34,7	+ 2,9 pt	47,5	46,0	+ 1,6 pt	46,8
de 1982 ou + (%)	9,2	27,2	- 18,0 pt	13,3	17,6	- 4,4 pt	34,0	24,2	+ 9,8 pt	20,7
Familles monoparentales (%)	15,9	10,1	+ 5,8 pt	12,2	3,9	+ 8,3 pt	10,1	4,4	+ 5,7 pt	6,7
Couples (%)	49,5	44,1	+ 5,4 pt	43,0	38,4	+ 4,6 pt	31,2	63,7	- 32,5 pt	52,8
Couples sans enfant (%)	9,0	19,8	- 10,8 pt	10,3	23,2	- 12,8 pt	0,0	29,9	- 29,9 pt	24,0
Couples avec enfant(s) (%)	40,5	24,3	+ 16,2 pt	32,7	15,3	+ 17,5 pt	31,2	33,7	- 2,5 pt	28,8

(a) Comprend le secteur HLM et le secteur social non-HLM.

(b) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

## Les demandeurs de logement HLM

## n° 92 . Caractéristiques socio-économiques des ménages demandeurs de logement HLM selon le statut d'occupation

	Statut d'occupation	Propriétaires	Locatif HLM	Locatif libre	Autres secteurs locatifs (a)	Logés gratuitement	Ensemble demandeurs	Ensemble des ménages
Région 2006	Effectif	15 337	157 554	117 061	23 439	14 673	328 065	4 890 865
	% ligne	0,3	3,2	2,4	0,5	0,3	6,7	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	63	41	45	ns	54	76
	Âge PR (b)	ns	44	39	41	ns	42	50
	Taille ménage	ns	3,13	2,46	2,40	ns	2,81	2,29
	Revenu mensuel (€)	ns	2 165	1 850	2 080	ns	2 052	3 131
	Remboursements, loyer / mois (€)	ns	326*	519*	424*	/	415*	612*
	Taux d'effort brut (%)	ns	15,1*	28,1*	20,4*	/	20,3*	20,4*
Région 2002	Effectif	16 512	130 707	131 382	26 825	9 199	314 626	4 726 482
	% ligne	0,3	2,8	2,8	0,6	0,2	6,7	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	62	44	45	ns	54	75
	Âge PR	ns	40	37	44	ns	40	49
	Taille ménage	ns	3,24	2,73	3,02	ns	3,01	2,40
	Revenu mensuel	ns	1 731	1 755	1 512	ns	1 818	2 873
	Remboursements, loyer / mois	ns	301*	478*	372*	/	394*	545*
	Taux d'effort brut	ns	17,4*	27,2*	24,6*	/	22,0*	19,5*
Région 1996	Effectif	12 386	106 519	109 804	30 829	4 733	264 271	4 522 763
	% ligne	0,3	2,4	2,4	0,7	ns	5,8	100
	Surface	ns	67	43	34	ns	53	74
	Âge PR	ns	41	37	42	ns	39	48
	Taille ménage	ns	3,46	2,54	2,42	ns	2,99	2,47
	Revenu mensuel	ns	1 891	1 517	1 236	ns	1 670	2 505
	Remboursements, loyer / mois	ns	274*	456*	270*	/	359*	483*
	Taux d'effort brut	ns	14,5*	30,0*	21,8*	/	21,7*	19,7*
Région 1992	Effectif	/	117 474	120 073	45 274	12 458	295 279	4 365 261
	% ligne	/	2,7	2,8	1,0	0,3	6,8	100
	Surface	/	66	45	42	ns	53	73
	Âge PR	/	40	38	41	ns	39	48
	Taille ménage	/	3,31	2,72	2,48	ns	2,91	2,47
	Revenu mensuel	/	1 782	1 772	1 734	ns	1 753	2 474
	Remboursements, loyer / mois	/	211*	406*	288*	/	306*	431*
	Taux d'effort brut	/	11,8*	22,9*	16,6*	/	17,3*	17,5*
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	15 190	174 592	145 159	21 298	4 910	361 148	6 321 337
	% ligne	0,2	2,8	2,3	0,3	0,1	5,7	100
	Surface	ns	69	59	ns	ns	64	82
	Âge PR	ns	45	38	ns	ns	42	51
	Taille ménage	ns	2,56	2,30	ns	ns	2,44	2,16
	Revenu mensuel	ns	1 428	1 490	ns	ns	1 516	2 383
	Remboursements, loyer / mois	ns	293*	456*	ns	/	369*	473*
	Taux d'effort brut	ns	20,5*	30,6*	ns	/	24,8*	21,9*
France métropolitaine	Effectif	58 203	545 070	487 182	89 005	28 195	1 207 656	26 279 819
	% ligne	0,2	2,1	1,9	0,3	0,1	4,6	100
	Surface	95	68	57	51	67	64	91
	Âge PR	52	44	39	39	46	42	52
	Taille ménage	2,98	2,83	2,25	2,09	2,57	2,54	2,27
	Revenu mensuel	2 426	1 682	1 553	1 509	1 864	1 658	2 531
	Remboursements, loyer / mois	555*	299*	451*	354*	/	373*	499*
	Taux d'effort brut	21,2*	17,8*	29,0*	23,4*	/	22,8*	20,5*

ns : non significatif

\* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

(a) Loi de 1948, social non-HLM, sous-location, meublés et hôtels.

(b) PR : personne de référence.

Enquêtes	Île-de-France								Grdes agglo.	France métro.		
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2006	2006		
<b>La composition du parc</b>												
Parc total	3 991 031	4 278 153	4 523 379	4 630 590	4 836 402	5 039 471	5 165 976	5 337 394	6 896 149	31 262 507		
Nombre de résidences principales	3 595 848	3 848 099	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	6 290 687	26 279 819		
% colonne	90,1	89,9	90,8	91,9	90,3	89,7	91,5	91,6	91,2	84,1		
Nombre de logements vacants	240 775	278 233	279 109	270 404	306 400	372 272	322 462	303 818	355 310	1 847 580		
% colonne	6,0	6,5	6,2	5,8	6,3	7,4	6,2	5,7	5,2	5,9		
Nombre de résidences secondaires (y compris logements occasionnels)	154 408	151 821	135 188	102 867	164 741	144 436	117 032	142 711	250 151	3 135 108		
% colonne	3,9	3,5	3,0	2,2	3,4	2,9	2,3	2,6	3,6	10,0		
<b>Les caractéristiques du parc principal de logements (a)</b>												
L'époque de construction	Avant 1949	2 020 195	1 872 673	1 659 540	1 689 529	1 598 902	1 575 028	1 578 534	1 592 558	1 603 604	8 028 967	
% colonne	56,2	48,7	40,4	39,7	36,6	34,8	34,8	33,4	32,6	25,4	30,6	
1949-1974	1 575 653	1 749 426	1 764 843	1 798 848	1 745 934	1 723 682	1 766 149	1 797 116	2 356 966	8 026 439		
% colonne	43,8	45,5	42,9	42,3	40,0	38,1	37,4	36,7	37,3	30,5		
1975-1981	/	226 000	465 931	465 619	485 677	475 452	480 720	491 305	695 502	3 119 721		
% colonne	/	5,9	11,3	10,9	11,1	10,5	10,2	10,1	11,0	11,9		
1982 ou plus	/	/	254 659	303 323	534 748	748 601	901 078	1 009 887	1 665 265	7 104 692		
% colonne	/	/	6,2	7,1	12,3	16,6	19,1	20,7	26,3	27,0		
Le type d'habitat	Individuel	932 211	941 145	1 067 218	1 076 186	1 183 861	1 214 258	1 329 150	1 392 670	2 444 065	14 790 132	
% colonne	25,9	24,5	26,0	25,3	27,1	26,8	28,1	28,5	38,7	56,3		
Collectif	2 663 637	2 906 954	3 077 755	3 181 133	3 181 400	3 308 505	3 397 332	3 498 196	3 877 272	11 489 687		
% colonne	74,1	75,5	74,9	74,7	72,9	73,2	71,9	71,5	61,3	43,7		
La taille du logement	Nombre de pièces	3,0	3,1	3,2	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,6	4,0	
Surface (m <sup>2</sup> )	61	65	68	71	73	74	75	76	82	91		
1 pièce	485 437	534 720	506 009	493 320	503 140	483 578	515 136	564 909	508 252	1 479 740		
% colonne	13,5	13,9	12,3	11,6	11,5	10,7	10,9	11,6	8,0	5,6		
2 pièces	859 530	849 425	890 527	869 888	861 679	906 357	958 863	951 339	1 008 915	3 306 540		
% colonne	23,9	22,1	21,7	20,4	19,7	20,0	20,3	19,5	16,0	12,6		
3 pièces	1 078 442	1 063 541	1 138 244	1 116 574	1 168 111	1 166 976	1 262 361	1 258 444	1 565 576	5 808 577		
% colonne	30,0	27,6	27,7	26,2	26,8	25,8	26,7	25,7	24,8	22,1		
4 pièces	706 852	812 266	897 844	968 376	952 130	987 020	957 763	1 026 184	1 583 283	6 670 535		
% colonne	19,7	21,1	21,9	22,7	21,8	21,8	20,3	21,0	25,1	25,4		
5 pièces ou plus	465 587	588 147	676 458	809 161	880 201	978 832	1 032 358	1 089 989	1 655 310	9 014 426		
% colonne	12,9	15,3	16,5	19,0	20,2	21,6	21,8	22,3	26,2	34,3		
Le confort du logement	Confortables (b)	2 424 761	3 009 071	3 572 853	3 876 682	4 100 473	4 356 550	4 611 153	4 801 534	6 255 193	25 926 878	
% colonne	67,4	78,2	87,0	91,1	93,9	96,3	97,6	98,2	99,0	98,7		
Sans confort	1 171 087	839 028	536 229	380 637	264 788	166 213	115 329	89 332	66 144	352 941		
% colonne	32,6	21,8	13,0	8,9	6,1	3,7	2,4	1,8	1,1	1,3		
<b>Les caractéristiques de l'occupation du parc principal de logements</b>												
Taille moyenne des ménages	2,70	2,60	2,52	2,49	2,47	2,47	2,42	2,29	2,16	2,27		
Le peuplement des logements	Surpeuplement	Accentué	191 974	172 399	141 329	136 607	128 838	95 568	120 399	108 418	34 733	183 257
% colonne	5,3	4,5	3,4	3,2	3,0	2,1	2,5	2,2	0,6	0,7		
Modéré	891 553	824 097	790 790	781 003	761 629	797 009	798 901	833 504	717 967	2 225 510		
% colonne	24,8	21,4	19,2	18,3	17,4	17,6	16,9	17,0	11,4	8,5		
Peuplement	Normal	1 276 843	1 322 335	1 335 871	1 338 156	1 380 134	1 433 247	1 506 857	1 438 558	1 671 435	5 748 189	
% colonne	35,5	34,4	32,5	31,4	31,6	31,7	31,9	29,4	26,4	21,9		
Sous-peuplement	Modéré	777 226	894 396	1 063 979	1 067 160	1 084 643	1 085 610	1 128 833	1 157 903	1 700 625	6 808 266	
% colonne	21,6	23,2	25,9	25,1	24,8	24,0	23,9	23,7	26,9	25,9		
Accentué	458 252	634 872	777 113	934 393	1 010 017	1 111 329	1 171 491	1 352 482	2 196 577	11 314 596		
% colonne	12,7	16,5	18,9	21,9	23,1	24,6	24,8	27,7	34,8	43,1		
Le type de ménage	Personnes seules	/	1 041 743	1 170 154	1 244 777	1 329 979	1 371 597	1 561 668	1 792 014	2 453 346	8 900 536	
% colonne	/	27,1	28,5	29,2	30,5	30,3	33,0	36,6	38,8	33,9		
Familles monoparentales (c)	/	177 104	247 232	282 070	284 094	309 262	349 741	329 267	488 149	1 708 574		
% colonne	/	4,6	6,0	6,6	6,5	6,8	7,4	6,7	7,7	6,5		
Couples sans enfant	/	969 890	1 027 728	1 096 248	1 081 070	1 143 810	1 167 110	1 171 461	1 666 791	7 639 273		
% colonne	/	25,2	25,0	25,7	24,8	25,3	24,7	24,0	26,4	29,1		
Couples avec enfant(s) (c)	/	1 482 482	1 538 284	1 503 749	1 500 863	1 540 227	1 467 189	1 409 056	1 512 112	7 183 350		
% colonne	/	38,5	37,4	35,3	34,4	34,1	31,0	28,8	23,9	27,3		
Autres ménages sans famille (d)	/	176 880	125 684	130 475	169 255	157 867	180 774	189 068	200 939	847 843		
% colonne	/	4,6	3,1	3,1	3,9	3,5	3,8	3,9	3,2	3,2		

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Écart en années avec l'enquête précédente	4,67	6,33	4,00	4,08	4,00	5,08	4,50	
	(56 mois)	(76 mois)	(48 mois)	(49 mois)	(48 mois)	(61 mois)	(54 mois)	

Enquêtes	Île-de-France								Grdes agglo.	France métro.	
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2006	2006	
<b>Les caractéristiques de l'occupation du parc principal de logements (suite)</b>											
<b>Le statut d'occupation</b>											
Tous propriétaires	1 268 646	1 378 524	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 225	2 367 238	3 064 031	15 031 584	
% colonne	35,3	35,8	39,4	41,5	42,9	44,5	45,9	48,4	48,5	57,2	
Durée moyenne d'installation (ans)	/	/	14,1	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5	18,2	19,3	
Non accédants	690 979	727 153	786 395	843 959	973 455	1 117 017	1 216 966	1 402 703	2 009 306	9 891 923	
% colonne	19,2	18,9	19,1	19,8	22,3	24,7	25,7	28,7	31,8	37,6	
Accédants	577 667	651 371	832 726	921 409	899 492	895 572	953 259	964 535	1 054 725	5 139 661	
% colonne	16,1	16,9	20,3	21,6	20,6	19,8	20,2	19,7	16,7	19,6	
dont accédants récents (e)	264 685	208 177	246 092	309 715	294 899	302 599	419 288	416 158	446 257	2 003 827	
% colonne	7,4	5,4	6,0	7,3	6,8	6,7	8,9	8,5	7,1	7,6	
Tous locataires	2 064 503	2 166 735	2 218 050	2 199 624	2 188 253	2 253 468	2 333 634	2 332 514	3 039 179	10 302 780	
% colonne	57,4	56,3	54,0	51,7	50,1	49,8	49,4	47,7	48,1	39,2	
Locataires du secteur privé	1 473 162	1 494 732	1 302 857	1 179 156	1 149 240	1 118 221	1 155 949	1 127 427	1 789 558	5 815 302	
% colonne	41,0	38,8	31,7	27,7	26,3	24,7	24,5	23,1	28,3	22,1	
Secteur libre (f)	768 365	932 109	888 550	863 244	881 835	934 573	1 012 276	969 827	1 560 110	5 104 124	
% colonne	21,4	24,2	21,6	20,3	20,2	20,7	21,4	19,8	24,7	19,4	
Durée moyenne d'installation (ans)	/	/	5,5	5,7	5,5	5,5	5,2	6,9	5,5	5,7	
Loi de 1948	534 050	422 915	279 546	190 322	157 626	94 009	67 706	45 670	85 653	263 264	
% colonne	14,9	11,0	6,8	4,5	3,6	2,1	1,4	0,9	1,4	1,0	
Sous-location, meublés, hôtels	170 747	139 708	134 761	125 590	109 779	89 639	75 967	111 930	143 795	447 914	
% colonne	4,7	3,6	3,3	2,9	2,5	2,0	1,6	2,3	2,3	1,7	
Locataires du secteur social	591 341	672 003	915 193	1 020 468	1 039 013	1 135 247	1 177 685	1 205 087	1 249 621	4 487 478	
% colonne	16,4	17,5	22,3	24,0	23,8	25,1	24,9	24,6	19,8	17,1	
HLM	591 341	672 003	785 907	866 552	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	1 179 226	4 126 121	
% colonne	16,4	17,5	19,1	20,4	20,8	22,5	22,5	22,9	18,7	15,7	
Durée moyenne d'installation (ans)	/	/	8,3	9,0	10,2	10,1	10,7	13,1	10,1	10,6	
Social non-HLM	/	/	129 286	153 916	133 132	115 826	115 066	86 110	70 395	361 357	
% colonne	/	/	3,1	3,6	3,0	2,6	2,4	1,8	1,1	1,4	
Logés gratuitement	262 699	302 840	271 911	292 327	304 061	256 706	222 624	191 113	218 125	945 456	
% colonne	7,3	7,9	6,6	6,9	7,0	5,7	4,7	3,9	3,5	3,6	
<b>Opinion des ménages sur leurs conditions de logement et souhaits en matière de logement</b>											
Propriétaires insatisfaits (%)	7,9	7,0	4,7	4,5	4,0	3,4	3,2	3,0	1,3	1,8	
Propriétaires souhaitant déménager (%)	16,6 *	17,4	17,1	18,9	18,2	15,5	19,5	16,9	11,5	10,1	
Locataires du parc privé insatisfaits (%)	27,0	23,1	22,7	21,6	18,6	17,5	16,7	19,7	12,2	13,7	
Locataires du parc privé (g) (f) souhaitant déménager (%)	43,4	42,1	46,1	49,1	42,7	42,4	49,6	51,3	41,9	44,3	
Locataires du parc social insatisfaits (%)	9,4	13,2	15,2	16,4	13,9	10,5	16,1	13,7	13,9	12,6	
Locataires du parc social (h) souhaitant déménager (%)	34,6	38,1	37,4	38,9	32,8	33,7	42,9	39,4	42,2	39,9	
Ménages logés gratuitement souhaitant déménager (%)	26,9	29,7	27,3	31,6	23,7	20,4	29,5	34,7	21,9	23,7	
Ensemble des ménages insatisfaits (%)	16,7	15,0	13,5	12,6	10,7	8,8	10,1	9,7	7,0	6,5	
Ensemble des ménages souhaitant déménager (%)	31,3	31,6	31,5	32,9	28,5	27,0	33,2	31,1	26,5	23,3	
<b>Statut d'occupation envisagé par les ménages souhaitant déménager :</b>											
Devenir propriétaire	/	46,1	47,6	51,7	46,1	41,6	54,0	52,4	46,4	51,1	
Devenir locataire	/	46,6	44,1	38,9	42,4	47,6	43,1	44,3	49,5	45,4	
Nsp	/	7,3	8,3	9,4	11,5	10,8	2,9	3,4	4,2	3,6	
<b>Les demandeurs de logements sociaux</b>											
Nombre de ménages ayant fait une demande de logement social (i)	Effectif	232 637	242 154	262 499	253 032	295 279	264 271	314 626	328 065	361 148	1 207 656
% du nombre de ménages		6,5	6,3	6,4	5,9	6,8	5,8	6,7	6,7	5,7	4,6
Revenu mensuel des demandeurs (€)		419	713	1 263	1 454	1 753	1 670	1 818	2 052	1 516	1 658
Écart avec le revenu moyen francilien (%)		-17,8	-18,9	-26,6	-28,7	-29,2	-33,3	-36,7	-34,5	-36,4	-34,5

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Écart en années avec l'enquête précédente	4,67 (56 mois)	6,33 (76 mois)	4,00 (48 mois)	4,08 (49 mois)	4,00 (48 mois)	5,08 (61 mois)	4,50 (54 mois)	

Enquêtes	Île-de-France								Grdes agglo.	France métro.
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2006	2006
<b>Le revenu, les loyers, les remboursements d'emprunts et les aides au logement des ménages occupants selon le statut d'occupation (tous les montants sont mensualisés)</b>										
<b>Revenu moyen francilien</b>	510	879	1 720	2 039	2 474	2 505	2 873	3 131	2 383	2 531
<b>Propriétaires non accédants</b>										
Revenus (€)	495	886	1 714	2 175	2 656	2 810	3 251	3 544	2 896	2 724
Écart avec le revenu moy. francilien (%)	- 2,9	+ 0,8	- 0,3	+ 6,7	+ 7,4	+ 12,2	+ 13,2	+ 13,2	+ 21,5	+ 7,6
<b>Propriétaires accédants</b>										
Revenus	719	1 298	2 436	2 827	3 382	3 442	4 021	4 501	3 519	3 545
Écart avec le revenu moyen francilien	+ 41,0	+ 47,7	+ 41,6	+ 38,6	+ 36,7	+ 37,4	+ 40,0	+ 43,8	+ 47,7	+ 40,1
Remboursements d'emprunts (€)	116	172	340	459	616	677	770	918	698	691
Taux d'effort brut (%)	16,1	13,3	14,1	16,3	18,2	20,1	19,2	20,4	19,8	19,5
Taux d'effort net (%)	16,0	13,2	13,8	15,8	17,8	19,7	18,9	20,3	19,5	19,2
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>										
% de bénéficiaires / total accédants	4,5	2,9	6,0	8,5	7,9	8,3	6,8	3,9	6,8	7,7
Revenus	477	744	1 681	1 782	2 119	2 093	2 055	2 241	1 986	2 081
Remboursements d'emprunts	85	119	399	545	634	659	586	608	523	520
Montant de l'aide au logement (€)	19	30	95	146	155	155	161	161	159	140
Taux d'effort brut	17,9	16,0	23,7	30,6	29,9	31,5	28,5	27,1	26,3	25,0
Taux d'effort net	13,9	11,9	18,1	22,4	22,6	24,1	20,7	20,3	18,6	18,4
Écart entre les taux brut et net (points)	+ 4,0	+ 4,1	+ 5,6	+ 8,2	+ 7,3	+ 7,4	+ 7,8	+ 6,8	+ 7,7	+ 6,6
<b>dont accédants récents</b>										
Revenus	734	1 265	2 315	2 824	3 408	3 409	4 103	4 476	3 617	3 592
Écart avec le revenu moyen francilien	+ 43,9	+ 43,9	+ 34,6	+ 38,5	+ 37,8	+ 36,1	+ 42,8	+ 43,0	+ 51,8	+ 41,9
Remboursements d'emprunts	165	243	527	600	774	732	821	1 028	825	808
Taux d'effort brut	22,5	19,2	22,8	21,2	22,7	21,5	20,0	23,0	22,8	22,5
Taux d'effort net	22,4	19,1	22,1	20,3	22,3	21,3	19,8	22,9	22,5	22,2
<b>Locataires du secteur libre (f)</b>										
Revenus	544	889	1 755	2 034	2 491	2 397	2 581	2 655	1 811	2 045
Écart avec le revenu moyen francilien	+ 6,7	+ 1,1	+ 2,0	- 0,2	+ 0,7	- 4,3	- 10,2	- 15,2	- 24,0	- 19,2
Loyer	75	126	274	373	511	555	587	634	469	485
Taux d'effort brut	13,8	14,1	15,6	18,4	20,5	23,2	22,8	23,9	25,9	23,7
Taux d'effort net	13,6	13,8	15,0	17,7	19,8	21,9	21,0	22,2	21,7	20,5
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>										
% de bénéficiaires / total secteur libre	7,3	7,6	10,4	11,2	13,5	20,3	19,9	22,2	39,9	34,9
Revenus	403	529	1 056	1 328	1 422	1 154	1 218	1 334	1 142	1 245
Loyer	64	87	223	312	422	452	457	529	410	417
Montant de l'aide au logement	19	36	92	111	134	152	177	205	193	191
Taux d'effort brut	15,9	16,5	21,1	23,5	29,6	39,2	37,5	39,7	35,9	33,5
Taux d'effort net	11,3	9,7	12,3	15,1	20,2	26,0	23,1	24,5	19,2	18,3
Écart entre les taux brut et net	+ 4,6	+ 6,8	+ 8,8	+ 8,4	+ 9,4	+ 13,2	+ 14,4	+ 15,2	+ 16,7	+ 15,2
<b>Sous-location, meublés, hôtels (SMH)</b>										
Revenus	364	545	996	1 073	1 443	1 274	1 776	1 324	1 076	1 238
Écart avec le revenu moyen francilien	- 28,6	- 38,0	- 42,1	- 47,4	- 41,7	- 49,1	- 38,2	- 57,7	- 54,8	- 51,1
Loyer	49	72	161	227	361	390	548	481	348	361
Taux d'effort brut	13,5	13,2	15,4	21,2	25,0	30,6	30,9	36,3	32,3	29,2
Taux d'effort net	13,4	12,9	14,7	20,5	22,9	25,7	26,6	30,0	22,8	21,7
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>										
% de bénéficiaires / total SMH	1,7	5,5	9,2	6,1	14,8	34,6	40,8	46,2	59,7	52,2
Revenus	277	440	1 140	801	1 061	705	951	709	691	735
Loyer	34	68	224	291	400	356	390	418	348	345
Montant de l'aide au logement	27	34	70	127	202	183	188	180	176	180
Taux d'effort brut	12,3	15,5	19,6	36,3	37,7	50,5	41,0	58,9	50,3	46,9
Taux d'effort net	2,5	7,8	13,4	20,4	18,7	24,9	21,4	33,5	25,3	22,8
Écart entre les taux brut et net	+ 9,8	+ 7,7	+ 6,2	+ 15,9	+ 19,0	+ 25,6	+ 19,6	+ 25,4	+ 25,0	+ 24,1

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Écart en années avec l'enquête précédente	<b>4,67</b> (56 mois)	<b>6,33</b> (76 mois)	<b>4,00</b> (48 mois)	<b>4,08</b> (49 mois)	<b>4,00</b> (48 mois)	<b>5,08</b> (61 mois)	<b>4,50</b> (54 mois)	



Enquêtes	Île-de-France								Grdes aggl.	France métro.	
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2006	2006	
<b>Le revenu, les loyers, les remboursements d'emprunts et les aides au logement des ménages occupants selon le statut d'occupation (suite)</b>											
Locataires	Revenus (€)	466	748	1 358	1 551	1 794	1 834	2 006	2 185	1 592	1 715
secteur HLM	Écart avec le revenu moy. francilien (%)	- 8,6	- 14,9	- 21,0	- 23,9	- 27,5	- 26,8	- 30,2	- 30,2	- 33,2	- 32,2
	Loyer (€)	42	65	138	186	231	280	323	349	308	310
	Taux d'effort brut	9,0	8,6	10,2	12,0	12,9	15,3	16,1	16,0	19,3	18,1
	Taux d'effort net	8,1	7,5	8,3	9,9	10,9	12,9	13,4	13,1	12,9	12,8
dont bénéficiaires des aides au logement	% de bénéficiaires / total secteur HLM	21,6	24,9	28,7	29,0	27,7	30,2	31,8	32,4	53,3	48,5
	Revenus	397	610	1 125	1 215	1 298	1 405	1 425	1 531	1 275	1 289
	Loyer	48	65	154	200	245	290	309	334	299	297
	Montant de l'aide au logement (€)	20	33	88	115	130	146	173	202	200	195
	Taux d'effort brut	12,0	10,7	13,6	16,5	18,9	20,6	21,7	21,8	23,4	23,1
	Taux d'effort net	6,8	5,3	5,9	7,0	8,9	10,4	9,8	9,1	8,4	8,5
	Écart entre les taux brut et net (points)	+ 5,2	+ 5,4	+ 7,7	+ 9,5	+ 10,0	+ 10,2	+ 11,9	+ 12,7	+ 15,0	+ 14,6
Ménages payant un loyer ou des remboursements d'emprunts (j)	Revenus	501	896	1 759	2 057	2 470	2 450	2 790	2 997	2 158	2 432
	Écart avec le revenu moyen francilien	- 1,8	+ 1,9	+ 2,3	+ 0,9	- 0,2	- 2,2	- 2,9	- 4,3	- 9,4	- 3,9
	Loyer ou remb. d'emprunts	66	109	233	326	431	483	545	612	473	499
	Taux d'effort brut	13,2	12,1	13,3	15,9	17,5	19,7	19,5	20,4	21,9	20,5
	Taux d'effort net	12,8	11,7	12,5	15,0	16,6	18,5	18,3	19,1	18,8	18,3
dont bénéficiaires des aides au logement	% de bénéficiaires / total ménage (j)	9,1	10,9	14,0	15,5	16,6	20,5	20,2	20,9	35,9	29,8
	Revenus	374	546	1 135	1 299	1 412	1 366	1 402	1 442	1 215	1 309
	Loyer ou remb. d'emprunts	53	70	199	282	348	384	389	422	362	367
	Montant de l'aide au logement	19	32	87	118	135	150	174	198	193	188
	Taux d'effort brut	14,2	12,7	17,4	21,7	24,7	28,1	27,7	29,2	29,8	28,1
	Taux d'effort net	9,2	6,9	9,7	12,6	15,2	17,3	15,5	15,9	14,3	14,1
	Écart entre les taux brut et net	+ 5,0	+ 5,8	+ 7,7	+ 9,1	+ 9,5	+ 10,8	+ 12,2	+ 13,3	+ 15,5	+ 14,0

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Écart en années avec l'enquête précédente	<b>4,67</b> (56 mois)	<b>6,33</b> (76 mois)	<b>4,00</b> (48 mois)	<b>4,08</b> (49 mois)	<b>4,00</b> (48 mois)	<b>5,08</b> (61 mois)	<b>4,50</b> (54 mois)	

(a) Dans la suite du tableau, pour l'enquête 2006, l'effectif des résidences principales des grandes agglomérations de 200 000 à 2 millions d'habitants est de 6 321 337 au lieu de 6 290 687 comme indiqué dans la première partie du tableau. Cet écart est consécutif à deux pondérations effectuées dans cette enquête pour estimer, d'une part, les seules résidences principales et, d'autre part, le nombre total de logements (comprenant l'ensemble des résidences principales, des logements vacants, des résidences secondaires et des logements occasionnels). À l'échelon régional ou national, les deux pondérations ne donnent pas de résultats différents.

(b) Logement disposant du confort minimum, c'est-à-dire ayant à la fois des toilettes et au moins une salle d'eau. Les logements sans confort sont ceux ne disposant que d'un de ces éléments de confort, voire d'aucun des deux. Certains n'ont même pas l'eau courante.

(c) Famille qui comporte au moins un enfant célibataire de moins de 25 ans.

(d) Ménages composés de personnes sans liens familiaux.

(e) Accédants ayant acheté leur logement selon l'enquête entre :

- le 01.01.1970 et le 01.11.1973, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1975 et le 01.07.1978, soit 3,50 années (42 mois) ;
- le 01.01.1981 et le 01.11.1984, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1985 et le 01.11.1988, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1989 et le 01.12.1992, soit 3,92 années (47 mois) ;
- le 01.01.1993 et le 01.12.1996, soit 3,92 années (47 mois) ;
- le 01.01.1998 et le 01.01.2002, soit 4,00 années (48 mois) ;
- le 01.01.2002 et le 01.07.2006, soit 4,50 années (54 mois).

(f) En 1973 et 1978, y compris le secteur social non-HLM qui n'était pas encore individualisé.

(g) Comprend les secteurs locatifs libre, de la loi de 1948, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(h) Comprend les secteurs HLM et social non-HLM sauf en 1973 et 1978 où ne figure que le secteur HLM.

\* Lecture : 16,6 % = propriétaires souhaitant déménager / totalité des propriétaires.

(i) La question sur le dépôt d'une demande de logement HLM auprès d'une mairie, d'un employeur, d'un organisme HLM est posée en des termes identiques lors des enquêtes de 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006 : « avez-vous déposé ou renouvelé une demande de HLM en location auprès de votre mairie, de votre employeur ou d'un organisme HLM ? ». Aux enquêtes de 1973 et 1978, la question comportait une différence : les demandes de trois ans ou plus n'étaient pas prises en compte.

(j) Tous accédants et tous locataires.

# Crédits photographiques

## Le parc et ses caractéristiques physiques

**p. 7, p. 10 et p. 13** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images.

## Le parc et ses occupants

**p. 16** - P. Pauquet/IAU idF ; **p. 20** - C. Degremont/IAU idF ; **p. 21 et p. 23** - F. Dugeny/IAU idF ;

**p. 28** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images ; **p. 30** - E. Garault/IAU idF ;

**p. 31, p. 33, p. 34, p. 37 et p. 38** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images.

## La dépense logement

**p. 39** - M.-A. Portier/IAU idF ; **p. 40 et p. 41** - J.-C. Bardot/le bar Floréal/Région Île-de-France ;

**p. 43** - H. Dez/le bar Floréal/Région Île-de-France ; **p. 44** - B. Raoux/IAU idF ;

**p. 46** - H. Dez/le bar Floréal/Région Île-de-France ; **p. 48** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images ;

**p. 52** - F. Huijbregts /IAU idF ; **p. 52** - C. Degremont/IAU idF ; **p. 53** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images ;

**p. 55** - B. Raoux/IAU idF ; **p. 56** - J.-C. Bardot/le bar Floréal/Région Île-de-France ;

**p. 58** - B. Raoux/IAU idF.

## L'opinion des ménages en matière de logement

**p. 59** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images ; **p. 60** - L. Reynaert/IAU idF ;

**p. 62, p. 64, p. 65, p. 66, p. 68 et p. 69** - J.-C. Pattacini/IAU idF/Urba Images ;

**p. 72** - F. Huijbregts /IAU idF.

# Tableaux détaillés en annexe

## Le parc et ses caractéristiques physiques

n° 1 : p. 85	n° 5 : p. 88	n° 9 : p. 90	n° 13 : p. 93
n° 2 : p. 85	n° 6 : p. 88	n° 10 : p. 90	
n° 3 : p. 86	n° 7 : p. 89	n° 11 : p. 92	
n° 4 : p. 86	n° 8 : p. 89	n° 12 : p. 93	

## Le parc et ses occupants

n° 14 : p. 94	n° 24 : p. 100	n° 34 : p. 109	n° 44 : p. 114
n° 15 : p. 95	n° 25 : p. 101	n° 35 : p. 110	n° 45 : p. 114
n° 16 : p. 96	n° 26 : p. 102	n° 36 : p. 110	n° 46 : p. 115
n° 17 : p. 97	n° 27 : p. 102	n° 37 : p. 111	n° 47 : p. 116
n° 18 : p. 97	n° 28 : p. 103	n° 38 : p. 112	n° 48 : p. 117
n° 19 : p. 98	n° 29 : p. 104	n° 39 : p. 112	n° 49 : p. 118
n° 20 : p. 98	n° 30 : p. 106	n° 40 : p. 112	n° 50 : p. 118
n° 21 : p. 99	n° 31 : p. 108	n° 41 : p. 113	n° 51 : p. 119
n° 22 : p. 99	n° 32 : p. 108	n° 42 : p. 113	n° 52 : p. 120
n° 23 : p. 100	n° 33 : p. 109	n° 43 : p. 114	

## La dépense logement

n° 53 : p. 121	n° 62 : p. 132	n° 71 : p. 136	n° 80 : p. 142
n° 54 : p. 121	n° 63 : p. 132	n° 72 : p. 137	n° 81 : p. 143
n° 55 : p. 122	n° 64 : p. 133	n° 73 : p. 137	n° 82 : p. 144
n° 56 : p. 122	n° 65 : p. 133	n° 74 : p. 138	n° 83 : p. 146
n° 57 : p. 124	n° 66 : p. 134	n° 75 : p. 138	n° 84 : p. 146
n° 58 : p. 124	n° 67 : p. 134	n° 76 : p. 139	n° 85 : p. 147
n° 59 : p. 126	n° 68 : p. 135	n° 77 : p. 140	n° 86 : p. 148
n° 60 : p. 128	n° 69 : p. 135	n° 78 : p. 140	
n° 61 : p. 130	n° 70 : p. 136	n° 79 : p. 142	

## L'opinion des ménages en matière de logement

n° 87 : p. 150	n° 89 : p. 152	n° 91 : p. 154
n° 88 : p. 151	n° 90 : p. 152	n° 92 : p. 155

Document, données et synthèse disponibles sur :

[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

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

Document en vente à l'IAU île-de-France

15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15

tél. : 01 77 49 79 38



Septembre 2009

30 €



ISBN IAUîdF: 978 2 7371 1714 5  
ISBN Insee: 978 2 11 057198 4  
code SAGE: LOGIF0952