

Janvier 2009

Les copropriétés en Île-de-France

Analyse statistique



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



Les copropriétés en Île-de-France

Analyse statistique

Janvier 2009

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : 01 77 49 77 00 - Fax : 01 77 49 79 07
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général: François Dugény

Département Démographie, habitat, équipements et gestion locale: Christine Corbillé, Directrice

Étude réalisée par André Massot

N° d'ordonnancement : 2.07.022

Crédit photo de couverture : D. Lacombe/IAU îdF

Sommaire

Résumé	5
Présentation	9
Chapitre I : le parc d'appartements en copropriété	11
I. Copropriété et autres statuts immobiliers	11
II. Dimension des copropriétés	15
A. Filocom 2007	15
B. ENL 2006	16
III. Localisation des copropriétés dans la région	21
IV. Epoque de construction des copropriétés	23
V. Dimension des appartements des copropriétés	26
A. Superficie	26
B. Nombre de pièces	28
VI. Confort des logements en copropriété	30
Chapitre II : l'affectation des logements en copropriété en Île-de-France	33
I. Résidences principales, résidences secondaires et logements vacants	33
II. Les statuts d'occupation des résidences principales en copropriété	35
Chapitre III : les habitants des copropriétés	41
I. Nombre de personnes par résidence principale	41
II. Les habitants des copropriétés : âge de la personne de référence	47
III. Les ménages logés en copropriété, statut matrimonial de la personne de référence	52
IV. La mobilité résidentielle dans les copropriétés d'Île-de-France	54
V. Catégorie socio-professionnelle des ménages des copropriétés d'Île-de-France	58
VI. Les revenus des ménages des copropriétés en Île-de-France	63
A. Revenu moyen et groupes de revenu	63
B. Ménages situés sous le seuil de pauvreté	73
C. Ménages des copropriétés éligibles à un logement social selon Filocom 2007	77
D. Ménages des copropriétés bénéficiant de dégrèvements d'impôts	82
Chapitre IV : la dépense logement des ménages des copropriétés en Île-de-France	85
I. Les accédants à la propriété	85
II. Les locataires du secteur privé	87
Conclusion	91

Résumé

L'étude dresse un portrait statistique de la copropriété en Île-de-France à partir de deux sources, l'ENL 2006 de l'INSEE et le fichier Filocom 2007 de la DGI qui fournissent des résultats parfois différents.

Selon l'ENL 2006 la copropriété regroupe 45 % du total des logements de la région, par différence avec la monopropriété (26 %) et l'habitat individuel (29 %). Le nombre d'appartements en copropriété dépasse 2,4 millions en 2006, en forte augmentation sur les dix années précédentes (2,1 millions en 1996).

Dès l'abord, il convient de signaler le caractère disparate de la copropriété : elle loge 54 % de propriétaires occupants contre 36 % de locataires du secteur privé. Par comparaison l'habitat individuel est homogène (84 % de propriétaires occupants) et la monopropriété également (77 % de logements HLM).

En tout, l'ENL 2006 dénombre 2,407 millions de logements en copropriété dans la région, moins que Filocom 2007, 2,547 millions de logements, répartis en 114 000 copropriétés.

La dimension des copropriétés en nombre de logements ou en mètres carrés de logement est extrêmement disparate. Selon Filocom 2007, 41 % des copropriétés n'atteignent pas dix logements et ces copropriétés offrent 9 % des logements, cependant que 3 % des copropriétés atteignent ou dépassent 100 logements, offrant 27 % des logements. On dénombre à Paris très peu de très petites copropriétés, lesquelles sont abondantes en banlieue et en grande banlieue ; parallèlement, la capitale offre peu de très grandes copropriétés, assez importantes hors Paris. Du centre vers la périphérie, les dimensions des copropriétés sont de plus en plus diverses, moyennant un nombre de logements assez homogène, 24 par copropriété à Paris, 22 en petite couronne, 21 en grande couronne, 22 en moyenne régionale.

Les copropriétés sont surreprésentées au centre de l'agglomération. Paris qui n'offre que 25 % des logements régionaux regroupe 37,5 % des copropriétés, 43 000 sur 114 000 et 40 % des logements en copropriété. En simplifiant quelque peu, on constate des affinités entre Paris et la copropriété, entre la petite couronne et la monopropriété (effet HLM), entre la grande couronne et l'habitat individuel.

Le caractère plutôt central des copropriétés régionales recoupe leur ancienneté. 52 % des copropriétés régionales ont été, selon Filocom 2007, édifiées avant 1915. L'année moyenne de livraison est 1910 à Paris, 1958 en petite couronne, 1968 en grande couronne (sauf les Yvelines, 1958). Les copropriétés d'avant 1948 sont petites, 14 logements en moyenne, contre 36 logements pour la période 1949-1967, et même 55 logements pour la période 1975-1981. Les copropriétés les plus récentes comptent 29 logements environ.

Les appartements des copropriétés ne sont pas grands : en moyenne selon Filocom 2007, 52 m² à Paris, 57 m² en petite couronne, 62 m² en grande couronne. A noter toutefois à Paris une importante minorité de grands logements, vraisemblablement haussmanniens, en parallèle avec un fort effectif de logements exigus. Plus on s'éloigne du cœur de l'agglomération, plus les dimensions des logements en copropriété sont homogènes et plus elles sont grandes sans être très grandes.

L'ancienneté relative des logements en copropriété est synonyme d'un certain inconfort, toutefois nettement plus répandu selon Filocom 2007 que selon l'ENL 2006.

Sur 2,5 millions d'appartements en copropriété, Filocom 2007 détecte 225 000 logements vacants et 159 000 résidences secondaires, majoritairement situées à Paris et affectées à des provinciaux ou des étrangers aisés.

En terme de statut d'occupation des résidences principales, on dénombre une majorité de propriétaires occupants et une forte minorité de locataires du secteur privé.

		Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
Filocom 2007	Effectif %	1 125 658 52,0	152 083 7,0	822 259 38,0	63 566 3,0	2 163 566 100,0
ENL 2006	Effectif %	1 136 332 53,6	114 771 5,4	753 739 35,6	114 412 5,4	2 119 255 100,0

Selon les deux sources utilisées la proportion de propriétaires occupants croît à mesure qu'on s'éloigne du cœur de l'agglomération. Dans le même sens, l'avant 1949 montre nettement moins de propriétaires occupants que l'après 1948. Il semble bien que le plus souvent la mixité du statut affecte les mêmes immeubles : on n'en trouve pas qui seraient affectés à la location tandis que d'autres seraient affectés à la propriété occupante, ce qui n'empêche pas les copropriétés anciennes et centrales d'être plus particulièrement locatives.

L'étude des ménages logés en copropriété révèle 1,95 personnes par résidence principale contre 2,74 en maison individuelle et 2,35 en monopropriété. La copropriété loge, donc, des petits ménages, sachant, toutefois, que les propriétaires occupants comptent 2,01 personnes et les locataires privés 1,8 personnes. La taille des ménages croît quelque peu du centre vers la périphérie, en parallèle avec la taille des logements. Dans la capitale, les ménages des copropriétés comptent 1,81 personnes logées dans 2,7 pièces et 58 m² mais 1,88 personnes (dans 3,3 pièces et 76 m²) dans le cas des propriétaires occupants, contre 1,71 personnes (dans 2 pièces et 42 m²) dans le cas des locataires privés. 47 % des ménages d'Île-de-France en copropriété comptent une seule personne contre 38 % en monopropriété et 20 % dans l'habitat individuel. Les ménages sont plus grands vers la périphérie mais la dispersion est faible. Le statut d'occupation accentue le propos : 53 % des locataires privés en copropriété en Île-de-France sont des ménages d'une seule personne.

Les personnes de référence des ménages logés en copropriété ont, en moyenne, 48 ans comme en monopropriété, les habitants des maisons individuelles étant plus âgés, 54 ans. Dans les copropriétés, l'âge varie avec le statut, 55 ans chez les propriétaires occupants, 40 ans chez les locataires du secteur privé. Une certaine jeunesse des habitants est observée en périphérie, certainement en lien avec le caractère plus récent du parc. La copropriété enregistre à cet égard des caractéristiques générales : les locataires privés sont relativement jeunes tandis que les propriétaires occupants sont âgés. L'effet de la localisation est assez restreint : le centre est plus locatif que la périphérie car constitué de petits appartements anciens, mais la périphérie offre des logements assez récents dont les occupants ne peuvent guère être âgés.

La copropriété est très peu familiale : un tiers de personnes mariées, 45 % de célibataires, 10 % de veufs, 11 % de divorcés. Là encore les statuts d'occupation sont discriminants : 33 % des propriétaires en copropriété sont célibataires mais 64 % des locataires privés sont dans ce cas ; il est vrai qu'il s'agit de personnes jeunes (33 ans) dont la situation peut évoluer.

La mobilité résidentielle (part des ménages installés depuis moins d'un an) est de 13 % en copropriété contre 10 % dans l'ensemble de l'Île-de-France mais le statut d'occupation est discriminant, 7 % des propriétaires occupants en copropriété ont rejoint leur logement depuis moins d'un an contre 21 % des locataires privés. 40 % des propriétaires occupants occupent leur logement depuis 12 ans ou plus contre 16 % des locataires du secteur privé.

La catégorie socio-professionnelle des habitants des copropriétés est disparate mais surreprésente les cadres supérieurs : 30 % contre 24 % sur l'ensemble des ménages d'Île-de-France. Les employés, et plus encore les ouvriers, sont sous représentés. Les proportions d'artisans-patrons, de professions intermédiaires et de retraités ne révèlent pas de caractéristiques particulières.

Plus généralement et en simplifiant quelque peu, on observe une affinité des cadres supérieurs avec la copropriété, des employés et ouvriers avec la monopropriété (effet HLM), des retraités et des artisans-patrons avec la maison individuelle. Dans leur majorité (55 %) les cadres supérieurs d'Île-de-France sont logés dans les copropriétés, et, dans ce cas, la majorité (60 %) possèdent l'appartement qu'ils occupent. Toutefois, et on y reviendra, les diverses catégories sociales montrent des revenus en copropriété inférieurs à ceux qui sont observés dans les maisons individuelles. Ainsi en va-t-il des cadres supérieurs, 5 900 € par mois (ENL 2006) en maison individuelle, 4 700 € par mois en copropriété. Ceci se conjugue avec un revenu plus élevé, en copropriété, chez les propriétaires occupants que chez les locataires. Ainsi les cadres supérieurs habitant une copropriété gagnent 5 500 € s'ils sont propriétaires et 3 600 € s'ils sont locataires du secteur privé.

Les revenus des ménages des copropriétés sont, en moyenne régionale de 3 480 € par mois selon Filocom 2007 et de 3 100 € par mois selon l'ENL 2006, la différence n'étant pas choquante étant donnée la définition adoptée par chacune des démarches. Il est, en revanche, dommageable que la hiérarchie géographique soit totalement divergente d'une source à l'autre (revenus mensuels en €).

	Filocom 2007	ENL 2006
Paris	4 420	3 144
Petite couronne	3 116	3 183
Grande couronne	2 619	2 890
Région Île-de-France	3 479	3 104

Filocom détecte les revenus beaucoup plus élevés au centre, l'ENL montre peu de contrastes.

Il est possible que l'ENL ait été difficile à réaliser dans le cas des habitants des beaux quartiers de la capitale... On résumera séparément l'enseignement des deux sources.

Selon l'ENL 2006 les revenus sont assez élevés (3 900 € par mois) dans l'habitat individuel et bas (2 300 €) dans le cas de la monopropriété. La copropriété se situe à mi chemin : 3 100 € par mois soit le même chiffre que la moyenne d'ensemble régionale. Là encore la copropriété est disparate selon le statut d'occupation : les propriétaires occupants gagnent 3 800 € par mois, 51 % gagnent plus de 3 000 € par mois. Les locataires privés gagnent 2 400 € par mois, 26 % seulement gagnent plus de 3 000 € par mois.

Selon Filocom 2007 la hiérarchie des revenus en copropriété est très ouverte puisque, on l'a vu, les parisiens gagnent plus que les ménages de la petite couronne et ces derniers plus que les ménages de la grande couronne, et puisque les propriétaires occupants gagnent plus, dans chaque localisation que les locataires du secteur privé. Cumulées ces approches produisent des disparités considérables : 72 000 € par an pour les propriétaires parisiens, 25 000 € par an pour les locataires de grande banlieue... En petite couronne,

sans surprise, les revenus des Hauts-de-Seine devancent ceux du Val-de-Marne et, plus encore, ceux de la Seine-Saint-Denis. En grande couronne, les Yvelines montrent des revenus plus élevés que les trois autres départements. Selon Filocom 2007 les revenus en copropriété sont plus dispersés à Paris qu'en banlieue. La capitale montre une importante minorité de petits revenus, mais, plus encore, une forte majorité de revenus élevés.

L'analyse du revenu peut aussi s'intéresser au seuil de pauvreté. Selon l'ENL, sans surprise, la copropriété est en position médiane : 14 % de pauvres contre 10 % en maison individuelle et 24 % en monopropriété. Au total 15 % des ménages régionaux se situent sous le seuil de pauvreté. Selon Filocom 2007 les ménages pauvres regroupent 12 % des ménages régionaux des copropriétés moyennant un effet considérable du statut d'occupation, 6 % de pauvres chez les propriétaires, 18 % chez les locataires du secteur privé.

Filocom 2007 révèle, en outre, que 58 % des ménages des copropriétés régionales disposent d'un revenu qui les ferait admettre en logement PLUS¹, mais la proportion est de 47 % chez les propriétaires occupants et de 67 % chez les locataires privés. Autre constatation, 30 % des ménages des copropriétés pourraient être admis dans un logement PLAI² soit 19 % des propriétaires occupants et 40 % des locataires du secteur privé.

A noter encore que 32 % des ménages des copropriétés d'Île-de-France ne sont pas assujettis à l'impôt sur le revenu (21 % des propriétaires occupants, 43 % des locataires privés) et que 36 % bénéficient d'un dégrèvement partiel ou total de la taxe d'habitation (28 % des propriétaires occupants, 43 % des locataires privés).

En conclusion, on retiendra que la copropriété se généralise et tend à devenir le statut exclusif de ce qui n'est ni la maison individuelle ni les HLM, mais elle loge des petits ménages dans des petits logements par comparaison avec la monopropriété et surtout avec l'habitat individuel. On retiendra aussi que la copropriété est fondamentalement disparate : elle panache des propriétaires occupants qui sont assez grandement logés et ont des revenus élevés (effet « cadres supérieurs »), moins élevés toutefois que les propriétaires de maisons individuelles, et des locataires privés qui ont des revenus modestes et qui sont plus souvent des ménages jeunes qui peuvent évoluer vers l'accession à la propriété.

¹ PLUS : prêt locatif d'usage social

² PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

Les copropriétés en Île-de-France

Analyse statistique

Présentation

Le texte qui suit présente un portrait le plus exhaustif possible des copropriétés en Île-de-France, par opposition aux monopropriétés (immeubles d'habitation appartenant à un propriétaire unique, personne physique ou personne morale dont HLM), par opposition également à l'habitat individuel. On s'intéresse à la copropriété d'appartements. Les cas (très minoritaires) de maisons individuelles en copropriété ont été écartés.

On a recouru à deux sources statistiques, les ENL de l'INSEE, dont la plus récente date de 2006 et le fichier Filocom 2007 de la DGI³. Selon l'apport respectif de ces sources on les citera à tour de rôle, sans négliger des différences parfois importantes. Le fichier Filocom 2007 permet de raisonner en effectifs de copropriété et en logements correspondants. Les ENL ne permettent pas de dénombrer les copropriétés et se contentent de produire les effectifs d'appartements situés dans des copropriétés.

On s'interrogera, d'abord, sur le parc de logements concernés selon diverses caractéristiques (dimension de l'immeuble, dimension des logements, époque de construction, confort).

Ensuite seront examinés l'affectation des logements⁴ et les statuts d'occupation (propriétaires occupants, locataires, etc.).

Ensuite on rapportera les caractéristiques des ménages logés en copropriété en insistant sur leur revenu et sur les indices éventuels de pauvreté.

Enfin, on présentera l'effort financier mensuel des locataires et des accédants à la propriété logés dans les copropriétés d'Île-de-France.

³ L'ENL classe tous les logements en trois groupes, les maisons individuelles, les appartements des copropriétés, les appartements des monopropriétés (immeubles non scindés). Filocom fournit les maisons soumises au statut de copropriété mais on n'a retenu que les appartements.

⁴ Résidences principales, résidences secondaires, logements vacants.

Chapitre I : le parc d'appartements en copropriété

I. Copropriété et autres statuts immobiliers

Le nombre total de logements d'Île-de-France passe de 5,039 millions en 1996 à 5,337 millions en 2006 (ENL INSEE). Le gain est de 298 000 logements soit 5,9 % en dix ans environ.

ENL 1996, ENL 2006, RIF, logements selon le statut de l'immeuble

		Maison individuelle	Appartement en copropriété	Appartement en monopropriété	Total
1996	Effectif	1 420 391	2 056 633	1 562 447	5 039 471
	%	28,2	40,8	31,0	100,0
2006	Effectif	1 522 168	2 407 642	1 407 584	5 337 394
	%	28,5	45,1	26,4	100,0
2006/1996		1,072	1,171	0,901	1,059
2006-1996		+ 101 777	+ 351 009	- 154 863	+ 297 923

Le classement du total des logements en trois types d'immeubles révèle des évolutions très divergentes. Les maisons individuelles progressent de 7,2 % en 10 ans (+ 102 000 unités) à peine plus que le parc total ; leur part est relativement stable. Les appartements en copropriété progressent de 17,1 % en 10 ans, + 351 000 logements ; leur part passe de 40,8 % à 45,1 % du total de logements. Les monopropriétés perdent 155 000 logements et régressent de près de 10 % ; leur part chute de 31 % à 26 % du total des logements.

Donc la copropriété progresse vivement, certainement sous le double effet de la construction nouvelle et de la mise en copropriété d'immeubles auparavant en monopropriété.

Si on se limite aux résidences principales, on peut étudier le statut d'occupation des logements selon leur statut immobilier. Les maisons individuelles sont très majoritairement habitées par leur propriétaire et, en dix ans, la proportion progresse peu (83 % à 84 %). Les appartements en monopropriété sont, en majorité, de statut HLM et ce statut progresse, passant de 72 % à 77 % en dix ans. Cette évolution rapide de la proportion conjugue l'augmentation du nombre de HLM et le déclin de la monopropriété locative privée.

Les copropriétés, par différence avec les maisons et avec la monopropriété, présentent une situation hétérogène : elles se partagent entre la propriété occupante, majoritaire, et la location privée, à quoi s'ajoute une minorité de la location sociale et de statuts « autres ». Ce caractère composite de la copropriété se maintient d'une observation à l'autre ; toutefois les propriétaires occupants progressent de 52,1 % à 53,6 % des résidences principales. La location privée en copropriété progresse en effectifs mais régresse en proportion (de 38,2 % à 35,6 % en dix ans environ). Donc, la copropriété demeure composite mais la propriété occupante y progresse nettement tout en restant moins importante numériquement que la propriété de maisons individuelles. En fait, la copropriété devient le statut banal de ce qui n'est ni maison individuelle ni habitat social.

ENL 1996, ENL 2006, RIF, statut de l'immeuble et statut d'occupation des logements

			Propriétaire	Locatif social	Locatif privé	Autre	Total
1996	Maison individuelle	Effectif	1 059 791	39 966	108 170	67 844	1 275 771
		% ligne	83,1	3,1	8,5	5,3	100,0
		% colonne	52,7	3,5	9,7	26,4	28,2
	Copropriété	Effectif	933 135	47 628	685 347	125 746	1 791 856
		% ligne	52,1	2,7	38,2	7,0	100,0
		% colonne	46,4	4,2	61,3	49,0	39,6
	Monopropriété	Effectif	19 663	1 047 653	324 704	63 116	1 455 136
		% ligne	1,4	72,0	22,3	4,3	100,0
		% colonne	0,9	92,3	29,0	24,6	32,2
	Total	Effectif	2 012 589	1 135 247	1 118 221	256 706	4 522 763
		% ligne	44,5	25,1	24,7	5,7	100,0
		% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	Maison individuelle	Effectif	1 216 711	64 311	114 264	46 242	1 445 528
		% ligne	84,2	4,7	7,9	3,2	100,0
		% colonne	51,4	5,7	10,1	24,2	29,6
	Copropriété	Effectif	1 136 332	114 771	753 739	114 412	2 119 255
		% ligne	53,6	5,4	35,6	5,4	100,0
		% colonne	48,0	9,5	66,9	59,9	43,3
	Monopropriété	Effectif	14 195	1 022 005	259 424	30 459	1 326 082
		% ligne	1,1	77,1	19,6	2,3	100,0
		% colonne	0,6	84,8	23,0	15,9	27,1
	Total	Effectif	2 367 238	1 205 087	1 127 427	191 113	4 890 865
		% ligne	48,4	24,6	23,1	3,9	100,0
		% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006/1996	maison indiv.		1,148	1,709*	1,056	0,682	1,133
	Copropriété		1,218	2,410*	1,100	0,910	1,183
	Monopropriété		0,722*	0,976	0,799	0,483*	0,911
	Total		1,176	1,062	1,008	0,744	1,081
2006-1996	maison indiv.		+ 156 920		+ 6 094		+ 169 757
	Copropriété		+ 203 197		+ 68 392		+ 327 399
	Monopropriété		- 5 468		- 65 280		- 129 054
	Total		+ 354 649		+ 9 206		+ 368 102

* données statistiquement non fiables.

Filocom 2007, ENL 2006, RIF, effectifs de copropriété et de logements selon localisation

	Filocom 2007					ENL 2006	
	Effectif de copropriétés	%	Effectif de Logements	%	Logement par copropriété	Effectif de logements	%
Paris	42 869	37,5	1 014 080	39,8	23,7	1 034 167	43,0
Hauts-de-Seine	18 928	16,6	459 273	18,0	24,3	450 329	18,7
Val-de-Marne	13 134	11,5	268 190	10,5	20,4	235 122	9,8
Seine-Saint-Denis	11 695	10,2	229 951	9,0	19,7	190 171	7,9
Petite couronne	43 757	38,3	957 414	37,6	21,9	875 622	36,4
Seine-et-Marne	6 242	5,5	101 174	4,0	16,2	78 288	3,3
Yvelines	9 205	8,1	203 280	8,0	22,1	204 983	8,5
Essonne	6 491	5,7	140 532	5,5	21,7	122 088	5,1
Val-d'Oise	5 753	5,0	130 342	5,1	22,7	92 493	3,8
Grande couronne	27 691	24,2	575 328	22,6	20,8	497 852	20,7
Ile-de-France	114 317	100,0	2 546 822	100,0	22,3	2 407 642	100,0

Le fichier Filocom dénombre 114 317 copropriétés en Île-de-France. Ces copropriétés regroupent 2 546 822 logements⁵. La copropriété moyenne compte 22 à 23 logements. L'ENL 2006 dénombre 2 407 642 appartements en copropriété, donc nettement moins que Filocom 2007. On ne peut, avec l'ENL, calculer le nombre de copropriétés mais on peut tenter un dénombrement des immeubles (au sens physique) placés sous le régime de la copropriété. Ces immeubles dépassent l'effectif de 157 000 en Île-de-France et le nombre de logements par immeuble est de 15 seulement. Le rapprochement des deux sources n'est pas aisé : Filocom 2007 dénombre les copropriétés au sens juridique strict, tandis que l'ENL raisonne en immeubles, c'est-à-dire en bâtiments, voire même en cages d'escalier. Dans ces conditions il n'est pas illogique de trouver davantage d'unités immobilières selon l'ENL 2006 que de copropriétés selon Filocom 2007. Toutefois, la remontée de niveau du logement à l'immeuble selon l'ENL 2006 est périlleuse et on ne s'y attardera pas.

Donc, Filocom 2007 permet de raisonner en copropriétés et en logements, l'ENL sera exploitée en nombre de logements. Dans les deux cas, on dispose d'effectifs de la totalité du parc (résidences principales plus résidences secondaires plus logements vacants) mais on sera également amené à traiter des seules résidences principales pour tout ce qui concerne les ménages logés dans les copropriétés.

ENL 2006, RIF, répartition des logements en copropriété selon la dimension de l'immeuble en nombre de logements

	2	3 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 et plus	Total
Effectif logements	31 281	363 222	722 383	836 746	270 023	109 528	2 360 183
Hypothèses nb logts	2	6	14	34	74	150	15,0
Effectif immeubles	15 641	60 537	51 599	25 404	3 649	730	157 560

⁵ Il s'agit d'appartements. On laisse de côté les copropriétés formées de maisons individuelles (rappel).

Filocom 2007, RIF, effectifs de copropriétés et de logements, superficie des copropriétés et des logements selon localisation

	Copropriétés		Logement		Logt/copro.	Surface/copro.	Surface/logt
	Effectif	%	Effectif	%			
Paris	42 869	37,5	1 014 080	39,8	23,7	1 235	52,2
Seine-et-Marne	6 242	5,5	101 174	4,0	16,2	940	58,0
Yvelines	9 205	8,1	203 280	8,0	22,1	1 434	65,0
Essonne	6 491	5,7	140 532	5,5	21,7	1 302	60,1
Hauts-de-Seine	18 928	16,6	459 273	18,0	24,3	1 416	58,3
Seine-St-Denis	11 695	10,2	229 951	9,0	19,7	1 053	53,6
Val-de-Marne	13 134	11,5	268 190	10,5	20,4	1 160	56,8
Val-d'Oise	5 753	5,0	130 342	5,1	22,7	1 377	60,8
Région île-de-France	114 317	100,0	2 546 822	100,0	22,3	1 248	56,0
Paris	42 869	37,5	1 014 080	39,8	23,7	1 235	52,2
Petite couronne	43 757	38,3	957 414	37,6	21,9	1 242	56,7
Grande couronne	27 691	24,2	575 328	22,6	20,8	1 285	61,8
Région île-de-France	114 317	100,0	2 546 822	100,0	22,3	1 248	56,0

Selon Filocom 2007 la copropriété moyenne régionale offre environ 1 250 m² d'habitation, 22,3 logements de 56 m² en moyenne. La surface croît faiblement avec la distance au centre, 1 235 m² à Paris, 1 242 m² en petite couronne, 1 285 m² en grande couronne. La surface moyenne des logements croît également du centre vers la périphérie 52 m² à Paris, 57 m² en petite couronne, 62 m² en grande couronne. Le nombre de logements par copropriété décroît du centre vers la périphérie, de manière modérée, 24 logements à Paris, 22 logements en petite couronne, 21 logements en grande couronne.

En petite couronne les copropriétés de la Seine-Saint-Denis sont petites, 1 053 m², 19,7 logements. En grande couronne les copropriétés de la Seine-et-Marne sont petites, 940 m², 16,2 logements.

II. Dimension des copropriétés

A. Filocom 2007

Les copropriétés comptent un nombre très disparate de logements et il existe une quantité importante de petites copropriétés : 19 % ont, au niveau régional, 2, 3, ou 4 logements et 22 % 5 à 9 logements. A l'autre extrémité de la distribution, les grandes copropriétés sont peu abondantes : 6 % de 50 à 99 logements, 2 % de 100 à 200 logements, moins de 1 % de plus de 200 logements.

La copropriété moyenne compte, régionalement, 22 logements ; 50 % des copropriétés se situent entre 10 et 49 logements.

		2 à 4	5 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 200	201 et +	Total
Copropriétés	Effectif %	21 261 18,6	25 100 22,0	32 755 28,7	24 722 21,6	6 887 6,0	2 656 2,3	936 0,8	114 317 100,0
Logements	Effectif %	59 425 2,3	165 859 6,5	451 377 17,7	727 407 28,6	462 964 18,2	354 563 13,9	325 224 12,8	2 546 822 100,0
Logements par copropriété		2,8	6,6	13,8	29,4	67,2	133,5	347,5	22,3

En nombre de logements la répartition est naturellement toute autre. On recense moins de 9 % des logements dans les copropriétés de moins de 10 logements qui s'inscrivent pour 41 % des copropriétés. Simultanément les copropriétés de plus de 100 logements atteignent environ 3 % de l'effectif des copropriétés mais regroupent 27 % des logements en copropriété de la région.

L'analyse de la superficie totale des copropriétés (cumul des surfaces de logements, locaux annexes et parties communes exclus) fournit un autre aperçu sur leur dimension. La moitié des copropriétés d'Île-de-France n'atteint pas 500 m². Près de 36 % des copropriétés mesurent 500 m² à 1 500 m². Les grandes copropriétés sont rares : à peine 4 % mesurent plus de 5 000 m².

A l'intérieur de la région, le centre et la périphérie se classent très distinctement. Les petites copropriétés (2, 3 ou 4 logements) dépassent à peine 4 % à Paris mais atteignent 22 % en petite couronne et 36 % en grande couronne : la densité du tissu urbain décroît des espaces intérieurs aux espaces extérieurs de la région. Mais c'est aussi hors de Paris que les grandes copropriétés se rencontrent. La dimension moyenne des copropriétés est à peine plus grande à Paris (24 logements) qu'en banlieue (22 logements en petite couronne, 21 logements en grande couronne).

L'approche par la superficie confirme le propos : on trouve à Paris 6 % de copropriété de moins de 250 m², alors qu'on en trouve 31 % en petite couronne et 43 % en grande couronne. On trouve à Paris 2,6 % de copropriétés de 5 000 m² ou plus, contre 4,5 % en petite couronne et 5,5 % en grande couronne.

Donc, du centre vers la périphérie les dimensions des copropriétés sont de plus en plus disparates.

B. ENL 2006

Cette source permet de classer les appartements en copropriété selon le nombre de logements de leur immeuble d'appartenance.

	2	3 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 et +	NSP	Total
Effectif	31 281	363 222	722 383	863 746	270 023	105 588	47 459	2 407 642
%	1,3	15,1	30,0	35,9	11,2	4,5	2,0	100,0

Les petites copropriétés sont nombreuses puisque 16 à 17 % des logements sont dénombrés dans des immeubles de moins de 10 logements et que 30 % des logements sont observés dans des immeubles de 10 à 19 logements. A l'autre extrémité de la distribution on comptabilise moins de 5 % des logements dans des immeubles de 100 logements et davantage⁶.

On observe à Paris 10 % des logements dans les copropriétés de moins de 10 logements contre 19,5 % en petite couronne et 24 % en grande couronne.

⁶ Rappelons que l'unité observée par l'ENL est l'immeuble voire la cage d'escalier, d'où le faible nombre de logements dans les grands immeubles alors que Filocom dénombre une importante quantité de logements dans les grandes copropriétés.

FILOCOM 2007, copropriétés selon le nombre de logements

		2 à 4	5 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 200	201 et +	Total
75	Effectif	1 741	7 069	17 481	13 404	2 231	708	235	42 869
	% ligne	4,1	16,5	40,8	31,3	5,2	1,7	0,5	100,0
	% colonne	8,2	28,2	53,4	54,2	32,4	26,7	25,1	37,5
77	Effectif	2 469	1 699	790	710	413	132	29	6 242
	% ligne	39,6	27,2	12,7	11,4	6,6	2,1	0,5	100,0
	% colonne	11,6	6,8	2,4	2,9	6,0	5,0	3,1	5,5
78	Effectif	2 927	2 455	1 549	1 315	582	273	104	9 205
	% ligne	31,8	26,7	16,8	14,3	6,3	3,0	1,1	100,0
	% colonne	13,8	9,8	4,7	5,3	8,5	10,3	11,1	8,1
91	Effectif	2 468	1 711	843	739	443	199	88	6 491
	% ligne	38,0	26,4	13,0	11,4	6,8	3,1	1,4	100,0
	% colonne	11,6	6,8	2,6	3,0	6,4	7,5	9,4	5,7
92	Effectif	3 106	4 098	5 520	4 100	1 400	531	173	18 928
	% ligne	16,4	21,7	29,2	21,7	7,4	2,8	0,9	100,0
	% colonne	14,6	16,3	16,9	16,6	20,3	20,0	18,5	16,6
93	Effectif	3 346	3 138	2 547	1 684	594	266	120	11 695
	% ligne	28,6	26,8	21,8	14,4	5,1	2,3	1,0	100,0
	% colonne	15,7	12,5	7,8	6,8	8,6	10,0	12,8	11,5
94	Effectif	3 196	3 419	3 245	2 046	775	351	102	13 134
	% ligne	24,3	26,0	24,7	15,6	5,9	2,7	0,8	100,à
	% colonne	15,0	13,6	9,9	8,3	11,3	13,2	10,9	11,5
95	Effectif	2 008	1 511	780	724	449	196	85	5 753
	% ligne	34,9	26,3	13,6	12,6	7,8	3,4	1,5	100,0
	% colonne	9,4	6,0	2,4	2,9	6,5	7,4	9,1	5,0
RIF	Effectif	21 261	25 100	32 755	24 722	6 887	2 656	936	114 317
	% ligne	18,6	22,0	28,7	21,6	6,0	2,3	0,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	1 741	7 069	17 481	13 404	2 231	708	235	42 869
	% ligne	4,1	16,5	40,8	31,3	5,2	1,7	0,5	100,0
	% colonne	8,2	28,2	53,4	54,2	32,4	26,7	25,1	37,5
Petite couronne	Effectif	9 648	10 655	11 312	7 830	2 769	1 148	395	43 757
	% ligne	22,0	24,4	25,9	17,9	6,3	2,6	0,9	100,0
	% colonne	45,4	42,4	34,5	31,7	40,2	43,2	42,2	38,3
Grande couronne	Effectif	9 872	7 376	3 962	3 488	1 887	800	306	27 691
	% ligne	35,7	26,6	14,3	12,6	6,8	7,9	1,1	100,0
	% colonne	46,4	29,4	12,1	14,1	27,4	30,1	32,7	24,2
RIF	Effectif	21 261	25 100	32 755	24 722	6 887	2 656	936	114 317
	% ligne	18,6	22,0	28,7	21,6	6,0	2,3	0,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

FILOCOM 2007, RIF, logements, parc total, selon la dimension de l'immeuble en nombre de logements

		2 à 4	5 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 200	201 et +	Total
75	Effectif % ligne % colonne	5 479 0,5 9,2	50 149 4,9 30,2	248 427 24,5 55,0	384 930 38,0 52,9	147 711 14,6 31,9	95 138 9,4 26,8	82 246 8,1 25,3	1 014 080 100,0 39,8
77	Effectif % ligne % colonne	6 907 6,8 11,6	10 667 10,5 6,4	10 354 10,2 2,3	21 613 21,4 3,0	26 797 26,5 5,8	16 658 16,5 4,7	8 178 8,1 2,5	101 174 100,0 4,0
78	Effectif % ligne % colonne	8 125 4,0 13,7	15 507 7,6 9,3	20 269 10,0 4,5	40 469 19,9 5,6	38 498 18,9 8,3	36 420 17,9 10,3	43 992 21,6 13,5	203 280 100,0 8,0
91	Effectif % ligne % colonne	6 647 4,7 11,2	10 770 7,7 6,5	10 869 7,7 2,4	22 632 16,1 3,1	29 948 21,3 6,5	25 961 18,5 7,3	33 705 24,0 10,4	140 532 100,0 5,5
92	Effectif % ligne % colonne	8 857 1,9 14,9	27 737 6,0 16,5	74 883 16,3 16,6	122 602 26,7 16,9	95 674 20,8 20,7	70 114 15,3 19,8	59 806 13,0 18,4	459 273 100,0 18,0
93	Effectif % ligne % colonne	9 039 3,9 15,2	19 807 8,6 11,9	33 366 14,5 7,4	50 230 21,8 6,9	40 528 17,6 8,8	36 265 15,8 10,2	40 716 17,7 12,5	229 951 100,0 9,0
94	Effectif % ligne % colonne	8 813 3,3 14,8	22 156 8,3 13,4	43 147 16,1 9,6	62 120 23,2 8,5	53 054 19,8 11,5	47 660 17,8 13,4	31 240 11,6 9,6	268 190 100,0 10,5
95	Effectif % ligne % colonne	5 558 4,3 9,4	9 466 7,3 5,7	10 062 7,7 2,2	22 811 17,5 3,1	30 757 23,6 6,6	26 347 20,2 7,4	25 341 19,4 7,8	130 342 100,0 5,1
RIF	Effectif % ligne % colonne	59 425 2,3 100,0	165 859 6,5 100,0	451 377 17,7 100,0	727 407 28,6 100,0	462 964 18,2 100,0	354 563 13,9 100,0	325 224 12,8 100,0	2 546 822 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	5 479 0,5 9,2	50 149 4,9 30,2	248 427 24,5 55,0	384 930 38,0 52,9	147 711 14,6 31,9	95 138 9,4 26,8	82 246 8,1 25,3	1 014 080 100,0 39,8
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	26 709 2,8 44,9	69 300 7,2 41,8	151 396 15,8 33,5	234 952 24,5 32,3	189 256 19,8 40,9	154 039 16,1 43,4	131 762 13,8 40,5	957 414 100,0 37,6
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	27 237 4,7 45,8	46 410 8,1 28,0	51 554 9,0 11,5	107 525 18,7 14,8	125 997 21,9 27,2	105 386 18,3 29,8	111 216 19,3 34,2	575 328 100,0 22,6
RIF	Effectif % ligne % colonne	59 425 2,3 100,0	165 859 6,5 100,0	451 377 17,7 100,0	727 407 28,6 100,0	462 964 18,2 100,0	354 563 13,9 100,0	325 224 12,8 100,0	2 546 822 100,0 100,0

FILOCOM 2007, RIF, copropriétés selon surface totale des logements

		Moins de 250 m ²	250 à 500 m ²	501 à 1 500 m ²	1 501 à 2 500 m ²	2 501 à 5 000 m ²	5 001 à 10 000 m ²	10 001 à 20 000 m ²	Plus de 20 000 m ²	Total
75	Effectif % ligne % colonne	2 609 6,1 9,3	7 658 17,9 32,7	24 299 56,7 59,3	5 051 11,8 50,3	2 174 5,1 30,5	751 1,8 23,3	248 0,6 21,2	79 0,2 23,2	42 869 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	2 934 47,0 10,5	1 419 22,7 6,1	924 14,8 2,3	344 5,5 3,4	412 6,6 5,8	154 2,5 4,8	45 0,7 3,8	10 0,2 2,9	6 242 100,0 5,5
78	Effectif % ligne % colonne	3 216 34,9 11,5	2 246 24,6 9,6	1 876 20,4 4,6	653 7,1 6,5	692 7,5 9,7	322 3,5 10,0	154 1,7 13,2	46 0,5 13,5	9 205 100,0 8,1
91	Effectif % ligne % colonne	3 106 47,9 11,1	1 363 21,0 5,8	878 13,5 2,1	329 5,1 3,3	417 6,4 5,9	259 4,0 8,0	104 1,6 8,9	35 0,5 10,3	6 491 100,0 5,7
92	Effectif % ligne % colonne	4 027 21,3 14,4	4 058 21,4 17,3	6 475 34,2 15,8	1 795 9,5 17,9	1 541 8,1 21,6	748 4,0 23,2	221 1,2 18,9	63 0,3 18,5	18 928 100,0 16,6
93	Effectif % ligne % colonne	5 000 42,8 17,9	2 676 22,9 11,4	2 328 19,9 5,7	610 5,2 6,1	597 5,1 8,4	294 2,5 9,1	147 1,3 12,6	4,3 0,4 12,6	11 695 100,0 10,2
94	Effectif % ligne % colonne	4 519 34,4 16,1	2 916 28,2 12,4	3 339 25,4 8,2	897 6,8 8,9	848 6,5 11,9	435 3,3 13,5	148 1,1 12,6	32 0,2 9,4	13 134 100,0 11,5
95	Effectif % ligne % colonne	2 599 45,2 9,3	1 112 19,3 4,7	834 14,5 2,0	370 6,4 3,7	441 7,7 6,2	261 4,5 8,1	104 1,8 8,9	32 0,2 9,4	5 753 100,0 5,0
RIF	Effectif % ligne % colonne	28 010 24,5 100,0	23 448 20,5 100,0	40 953 35,8 100,0	10 049 8,8 100,0	7 122 6,2 100,0	3 224 2,8 100,0	1 171 1,0 100,0	340 0,3 100,0	114 317 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	2 609 6,1 9,3	7 658 17,9 32,7	24 299 56,7 59,3	5 051 11,8 50,3	2 174 5,1 30,5	751 1,8 23,3	248 0,6 21,2	79 0,2 23,2	42 869 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	13 546 31,0 48,4	9 650 22,1 41,1	12 142 27,7 29,6	3 302 7,5 32,9	2 987 6,8 41,9	1 477 3,4 45,8	516 1,2 44,1	138 0,3 40,6	43 757 100,0 38,3
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	11 855 42,8 42,3	6 140 27,2 26,2	4 512 16,3 11,1	1 696 6,1 16,9	1 961 7,1 27,5	996 3,6 30,9	407 1,5 34,7	123 0,4 36,2	27 691 100,0 24,2
RIF	Effectif % ligne % colonne	28 010 24,5 100,0	23 448 20,5 100,0	40 953 35,8 100,0	10 049 8,8 100,0	7 122 6,2 100,0	3 224 2,8 100,0	1 171 1,0 100,0	340 0,3 100,0	114 317 100,0 100,0

ENL 2006, RIF, logements en copropriété selon taille de l'immeuble en nombre de logements

		2 à 4	5 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 200	201 et +	Total
75	Effectif	3 905	98 745	348 376	391 874	112 137	62 997	16 133	1 034 167
	% ligne	0,4	9,5	33,7	37,9	10,8	6,1	1,6	100,0
	% colonne	12,5	27,2	48,2	45,4	41,5	57,5	34,0	43,0
77	Effectif	1 991	19 610	20 717	26 458	6 083	1 129	2 299	78 288
	% ligne	2,5	25,0	26,5	33,8	7,8	1,4	2,9	100,0
	% colonne	6,4	5,4	2,9	3,1	2,3	1,0	4,8	
78	Effectif	4 182	43 729	49 886	72 482	27 646	3 389	3 671	204 983
	% ligne	2,0	21,3	24,3	35,4	13,5	1,7	1,8	100,0
	% colonne	13,4	12,0	6,9	8,4	10,2	3,1	7,7	
91	Effectif	2 615	30 860	28 878	42 962	10 643	3 388	2 741	122 088
	% ligne	2,1	25,3	23,7	35,2	8,7	2,8	2,2	100,0
	% colonne	8,4	8,5	4,0	5,0	3,9	3,1	5,8	
92	Effectif	12 777	69 006	132 191	151 757	53 716	17 207	13 675	450 329
	% ligne	2,8	15,3	29,4	33,7	11,9	3,8	3,0	100,0
	% colonne	40,8	19,0	18,3	17,6	19,9	15,7	28,8	
93	Effectif	2 672	39 839	51 499	66 246	21 240	5 996	2 678	190 171
	% ligne	1,4	20,9	27,1	34,8	11,2	3,2	1,4	100,0
	% colonne	8,5	11,0	7,1	7,7	7,9	5,5	5,6	
94	Effectif	2 290	44 391	68 968	79 612	25 776	11 441	2 645	235 122
	% ligne	1,0	18,9	29,3	33,9	11,0	4,9	1,1	100,0
	% colonne	7,3	12,2	9,5	9,2	9,5	10,4	5,6	
95	Effectif	848	17 041	21 867	32 355	12 783	3 982	3 616	92 493
	% ligne	0,9	18,4	23,6	35,0	13,8	4,3	3,9	100,0
	% colonne	2,7	4,7	3,0	3,7	4,7	3,6	7,6	
RIF	Effectif	31 281	363 222	722 383	863 746	270 023	109 528	47 459	2 407 642
	% ligne	1,3	15,1	30,0	35,9	11,2	4,5	2,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Paris	Effectif	3 905	98 745	348 376	391 874	112 137	62 997	16 133	1 034 167
	% ligne	0,4	9,5	33,7	37,9	10,8	6,1	1,6	100,0
	% colonne	12,5	27,2	48,2	45,4	41,5	57,5	34,0	43,0
Petite couronne	Effectif	17 739	153 236	252 658	297 615	100 732	34 644	18 998	875 622
	% ligne	2,0	17,5	28,9	34,0	11,5	4,0	2,2	100,0
	% colonne	56,7	42,2	35,0	34,5	37,3	31,6	40,0	36,4
Grande couronne	Effectif	9 637	111 241	121 349	174 257	57 154	11 887	12 328	497 853
	% ligne	1,9	22,3	24,4	35,0	11,5	2,4	2,5	100,0
	% colonne	30,8	30,6	16,8	20,2	21,2	10,9	26,0	20,7
RIF	Effectif	31 281	363 222	722 383	863 746	270 023	109 528	47 459	2 407 642
	% ligne	1,3	15,1	30,0	35,9	11,2	4,5	2,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

III. Localisation des copropriétés dans la région

En Île-de-France les copropriétés, selon Filocom 2007, sont surreprésentées au centre : Paris qui n'offre que 25 % des logements de la région regroupe 37,5 % des copropriétés et 39,8 % des logements en copropriété.

La capitale recense près de 43 000 copropriétés, loin devant les départements de banlieue ; en petite couronne, le plus représenté est celui des Hauts-de-Seine, près de 19 000 copropriétés ; davantage que le Val-de-Marne, 13 100, et la Seine-Saint-Denis, 11 700.

En grande couronne aucun département n'atteint 10 000 copropriétés. Dans les Yvelines on en dénombre 9 200, davantage que dans l'Essonne, 6 500, la Seine-et-Marne, 6 200, et le Val-d'Oise, 5 800.

On observe, donc, un effet centre et un effet ouest (Hauts-de-Seine et Yvelines) dans la répartition des copropriétés.

Paris offre plus d'un million d'appartements en copropriété (1,014 million selon Filocom 2007, 1,034 million selon l'ENL 2006). Les deux sources sont assez divergentes en banlieue : la petite couronne offre 957 000 logements en copropriété selon Filocom 2007 et nettement moins, 876 000, selon l'ENL 2006. L'observation est du même ordre en grande couronne, 575 000 logements selon Filocom 2007, 498 000 selon l'ENL 2006 (cf. page 14 données par département).

La dimension moyenne des copropriétés en nombre de logements varie assez peu selon la localisation, des tailles plus élevées étant toutefois observées au centre. A Paris, la copropriété moyenne offre près de 24 logements contre 22 logements en petite couronne et 21 logements en grande couronne. En Seine-Saint-Denis la copropriété moyenne est proche de 20 logements contre 24 dans les Hauts-de-Seine.

En périphérie, la Seine-et-Marne se singularise par des copropriétés assez petites, 16 logements en moyenne.

Ces effectifs, assez homogènes, dissimulent des écarts à la moyenne importants.

A Paris, les copropriétés de moins de 5 logements sont rares (environ 4 %) alors qu'elles sont fréquentes en petite couronne, 22 %, et plus encore en grande couronne, 36 %.

A Paris les grandes copropriétés (100 logements et plus) sont plus rares (2,2 %) qu'en petite couronne (3,5 %) et en grande couronne (4,0 %).

Donc, plus on s'éloigne du centre plus on recense un nombre important de très petites copropriétés mais aussi de très grandes. Le caractère homogène du nombre de logements par copropriété reflète une certaine concentration à Paris et une grande dispersion en grande couronne.

Un aperçu du même ordre est fourni par l'étude de la dimension totale (superficie cumulée des logements) des copropriétés. A moins de 250 m², on dénombre 6,1 % des copropriétés de Paris mais 31 % des copropriétés de petite couronne et 42 % des copropriétés de grande couronne. En petite couronne la Seine-Saint-Denis se singularise par l'exiguïté des copropriétés (43 % n'atteignent pas 250 m²...). En grande couronne, c'est la Seine-et-Marne qui offre les ensembles les plus petits (47 % mesurent moins de 250 m²). Mais c'est également en banlieue qu'on trouve quelques grandes copropriétés (plus de 5 000 m² habitables : 2,6 % à Paris, 4,9 % en petite couronne, 5,5 % en grande couronne).

L'ENL 2006 permet de classer tous les logements d'Île-de-France au delà des copropriétés selon le type d'habitat et la localisation.

ENL 2006, RIF, logements selon le statut de l'immeuble et la localisation

		Maisons	Appartements Copropriété	Appartements Monopropriété	Total
Paris	Effectif	22 301	1 034 167	266 180	1 322 647
	% ligne	1,7	78,2	20,1	100,0
	% colonne	1,5	43,0	18,9	24,8
Petite couronne	Effectif	405 025	875 622	664 349	1 944 997
	% ligne	20,8	45,0	34,2	100,0
	% colonne	26,6	36,4	47,2	36,4
Grande couronne	Effectif	1 094 842	497 852	477 055	2 069 750
	% ligne	52,9	24,1	23,0	100,0
	% colonne	71,9	20,7	33,9	38,8
RIF	Effectif	1 522 168	2 407 642	1 407 584	5 337 394
	% ligne	28,5	45,1	26,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

A Paris la copropriété domine absolument, 78 % des logements, mais la monopropriété n'est pas absente, 20 % des logements, ce qui regroupe certainement des HLM et des immeubles non scindés de personnes morales privées ou de personnes physiques. Le nombre de maisons individuelles parisiennes est négligeable.

En petite couronne les statuts immobiliers sont diversifiés mais on note que l'habitat individuel est rare (à peine plus d'un logement sur cinq), que la copropriété respecte les proportions régionales, cependant que la monopropriété (effet HLM) est surreprésentée.

En grande couronne la maison individuelle est majoritaire (53 %) cependant que la copropriété (24 %) et la monopropriété (23 %) ne sont pas négligeables.

En simplifiant beaucoup on trouve des affinités entre Paris et la copropriété, entre la petite couronne et la monopropriété, entre la grande couronne et l'habitat individuel, la situation la plus diversifiée demeurant celle de la petite couronne.

IV. Epoque de construction des copropriétés

Les copropriétés sont anciennes. Sur 114 317 (total régional selon Filocom 2007) 59 442 soit 52 % ont été édifiées avant 1915. L'entre deux guerres est peu représenté, 16 734 copropriétés, 14,6 % du total. Le tiers à peine des copropriétés ont été bâties après 1948.

Naturellement, l'âge des immeubles varie avec leur localisation. A Paris 75 % des copropriétés ont été bâties avant 1915, en petite couronne, 36 %, et en grande couronne, 42 %. La période 1915-1968 est assez bien représentée en petite couronne, 10 000 copropriétés, soit 23 % du total de la zone. Les périodes récentes sont naturellement surreprésentées loin du centre. En 2007, les copropriétés bâties depuis 1990 constituent 22 % du stock en grande couronne, davantage qu'en petite couronne (environ 14 %) et qu'à Paris (moins de 5 %).

L'époque de construction est donc très disparate, elle est très ancienne au centre et récente en périphérie.

Le fichier Filocom 2007 fournit l'année moyenne de construction.

Paris	1910
Seine-et-Marne	1968
Yvelines	1958
Essonne	1968
Hauts-de-Seine	1958
Seine-Saint-Denis	1957
Val-de-Marne	1957
Val-d'Oise	1969
Ile-de-France	1940

La petite couronne est très homogène (1957-1958). En grande couronne le parc est un peu moins jeune dans les Yvelines (1958) qu'ailleurs (1968-1969).

Filocom 2007, RIF, copropriétés selon l'époque de construction et la localisation

		Avant 1915	1915 1948	1949 1967	1968 1974	1975 1981	1982 1989	1990 1996	1997 2007	Total
75	Effectif % ligne % colonne	32 123 74,9 54,0	4 158 9,7 24,8	2 193 5,1 19,5	1 244 2,9 19,9	734 1,7 21,2	399 0,9 13,2	917 2,1 12,1	1 101 2,6 16,8	42 869 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	2 856 45,8 4,8	365 5,8 2,2	461 7,4 4,1	262 4,2 4,2	246 3,9 7,1	303 4,9 10,0	1 001 16,0 13,2	748 12,0 11,4	6 242 100,0 5,5
78	Effectif % ligne % colonne	4 212 45,8 7,1	856 9,3 5,1	1 182 12,8 10,5	716 7,8 11,5	301 3,3 8,7	317 3,4 10,5	962 10,5 12,7	659 7,2 10,1	9 205 100,0 8,1
91	Effectif % ligne % colonne	2 173 33,5 3,7	652 10,0 3,9	818 12,6 7,3	557 8,6 8,9	366 5,6 10,6	397 6,0 12,8	964 14,9 12,7	574 8,8 8,8	6 491 100,0 5,7
92	Effectif % ligne % colonne	6 694 35,4 11,3	4 079 21,6 24,4	2 746 14,5 24,4	1 210 6,4 19,4	713 3,8 20,6	647 3,4 21,4	1 284 6,8 16,9	1 555 8,2 23,8	18 928 100,0 16,6
93	Effectif % ligne % colonne	4 068 34,8 6,8	3 186 27,2 19,0	1 354 11,6 12,0	804 6,9 12,9	426 3,6 12,3	267 2,2 8,8	891 7,6 11,7	699 6,0 10,7	11 695 100,0 10,2
94	Effectif % ligne % colonne	4 966 37,8 8,4	2 774 21,1 16,6	1 850 14,1 16,4	1 075 8,2 17,2	484 3,7 14,0	457 3,5 15,1	821 6,3 10,8	707 5,4 10,8	13 134 100,0 11,5
95	Effectif % ligne % colonne	2 350 40,8 4,0	664 11,5 4,0	671 11,7 6,0	381 6,6 6,1	194 3,4 5,6	251 4,4 8,3	745 12,9 9,8	497 8,6 7,6	5 753 100,0 5,0
RIF	Effectif % ligne % colonne	59 442 52,0 100,0	16 734 14,6 100,0	11 275 9,9 100,0	6 249 5,5 100,0	3 464 3,0 100,0	3 028 2,6 100,0	7 585 6,6 100,0	6 540 5,7 100,0	114 317 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	32 123 74,9 54,0	4 158 9,7 24,8	2 193 5,1 19,5	1 244 2,9 19,9	734 1,7 21,2	399 0,9 13,2	917 2,1 12,1	1 101 2,6 16,8	42 869 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	15 728 35,9 26,5	10 039 22,9 60,0	5 950 13,6 52,8	3 089 7,1 49,4	1 623 3,7 46,9	1 371 3,1 45,3	2 996 6,8 39,5	2 961 6,8 45,3	43 757 100,0 38,3
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	11 591 41,9 19,5	2 537 9,2 15,2	3 132 11,3 27,7	1 916 6,9 30,7	1 107 4,0 31,9	1 258 4,5 41,5	3 672 13,3 48,4	2 478 9,0 37,9	27 691 100,0 24,2
RIF	Effectif % ligne % colonne	59 442 52,0 100,0	16 734 14,6 100,0	11 275 9,9 100,0	6 249 5,5 100,0	3 464 3,0 100,0	3 028 2,6 100,0	7 585 6,6 100,0	6 540 5,7 100,0	114 317 100,0 100,0

Filocom 2007, RIF, logements en copropriété selon l'époque de construction et la localisation

		Avant 1915	1915 1948	1949 1967	1968 1974	1975 1981	1982 1989	1990 1996	1997 2007	nr	Total
75	Effectif % ligne % colonne	576 686 56,8 73,4	106 412 10,5 45,4	85 933 8,5 21,2	81 999 8,1 25,3	50 563 5,0 26,4	15 765 1,5 15,9	30 896 3,0 15,8	38 618 3,8 18,1	28 208 2,8 28,6	1 014 080 100,0 39,8
77	Effectif % l. % c.	11 468 11,3 1,5	1 882 1,9 0,8	10 066 9,9 2,5	7 860 7,8 2,4	10 320 10,2 5,4	6 045 6,0 6,1	20 987 20,7 10,7	21 964 21,7 10,3	10 582 10,5 10,7	101 174 100,0 4,0
78	Effectif % l. % c.	23 908 11,8 3,0	5 617 2,8 2,4	45 571 22,4 11,3	47 454 23,3 14,6	15 805 7,8 8,3	9 723 4,8 9,8	21 738 10,7 11,1	18 051 8,9 8,4	15 413 7,6 15,6	203 280 100,0 8,0
91	Effectif % l. % c.	10 499 7,5 1,3	3 323 2,4 1,4	32 659 23,2 8,1	32 019 22,8 9,9	16 565 11,8 8,7	9 970 7,1 10,1	18 894 13,4 9,6	14 444 10,3 6,8	2 159 1,5 2,2	140 532 100,0 5,5
92	Effectif % l. % c.	72 768 15,8 9,3	58 813 12,8 25,1	96 951 21,1 23,9	53 933 11,7 16,6	37 261 8,1 19,5	24 743 5,4 25,0	43 185 9,4 22,0	57 270 12,5 26,8	14 349 3,1 14,5	459 273 100,0 18,0
93	Effectif % l. % c.	37 070 16,1 4,7	27 154 11,8 11,6	45 888 20,0 11,3	30 708 13,4 9,5	27 576 12,0 14,4	10 290 4,5 10,4	21 178 9,2 10,8	22 998 10,0 10,8	7 089 3,1 7,2	229 951 100,0 9,0
94	Effectif % l. % c.	44 489 16,6 5,7	26 573 9,9 11,3	62 381 23,3 15,4	46 053 17,2 14,2	21 344 8,0 11,1	16 666 6,2 16,8	21 715 8,1 11,1	24 902 9,3 11,6	4 067 1,5 4,1	268 190 100,0 10,5
95	Effectif % l. % c.	8 250 6,3 1,1	4 393 3,4 1,9	25 508 19,6 6,3	24 458 18,8 7,5	12 052 9,2 6,3	5 858 4,5 5,9	17 511 13,4 8,9	15 522 11,9 7,3	16 790 12,9 17,0	130 342 100,0 5,1
RIF	Effectif % l. % c.	784 138 30,8 100,0	234 167 9,2 100,0	404 957 15,9 100,0	324 484 12,7 100,0	191 486 7,5 100,0	99 060 3,9 100,0	196 104 7,7 100,0	213 769 8,4 100,0	98 657 3,9 100,0	2 546 822 100,0 100,0

Paris	Effectif % l. % c.	575 686 56,8 73,4	106 412 10,5 45,4	85 933 8,5 21,2	81 999 8,1 25,3	50 563 5,0 26,4	15 765 1,5 15,9	30 896 3,0 15,8	38 618 3,8 18,1	28 208 2,8 28,6	1 014 080 100,0 39,8
Petite couronne	Effectif % l. % c.	154 327 16,1 19,7	112 540 11,8 48,1	205 220 21,4 50,7	130 694 13,7 40,3	86 181 9,0 45,0	51 699 5,4 52,2	86 078 9,0 43,9	105 170 11,0 49,2	25 505 2,7 25,9	957 414 100,0 37,6
Grande couronne	Effectif % l. % c.	54 125 9,4 6,9	15 215 2,6 6,5	113 804 19,8 28,1	111 791 19,4 34,4	54 742 9,5 28,6	31 596 5,5 31,9	79 130 13,8 40,3	69 981 12,2 32,7	44 944 7,8 45,5	575 328 100,0 22,6
RIF	Effectif % l. % c.	784 138 30,8 100,0	234 167 9,2 100,0	404 957 15,9 100,0	324 484 12,7 100,0	191 486 7,5 100,0	99 060 3,9 100,0	196 104 7,7 100,0	213 769 8,4 100,0	98 657 3,9 100,0	2 546 822 100,0 100,0

Filocom 2007, RIF, copropriétés et logements selon l'époque de construction

		Avant 1915	1915 1948	1949 1967	1968 1974	1975 1981	1982 1989	1990 1996	1997 2007	Total*
Paris	Copropriété	32 123	4 158	2 193	1 244	734	399	917	1 101	42 869
	Logements	575 686	106 412	85 933	81 999	50 563	15 765	30 896	38 618	985 872
	Logts/copro	17,9	25,6	39,2	65,9	68,9	39,5	33,7	35,1	23,0
Petite couronne	Copropriété	15 728	10 039	5 950	3 089	1 623	1 371	2 996	2 961	43 757
	Logements	154 327	112 540	205 220	130 694	86 181	51 699	86 078	105 170	931 909
	Logts/copro	9,8	11,2	34,5	42,3	53,1	37,7	28,7	35,5	21,3
Grande couronne	Copropriété	11 591	2 537	3 132	1 916	1 107	1 258	3 672	2 478	27 691
	Logements	54 125	15 215	113 804	111 791	54 742	31 596	79 130	69 981	530 384
	Logts/copro	4,7	6,0	36,3	58,3	49,5	25,1	21,5	28,2	19,2
RIF	Copropriété	59 442	16 734	11 275	6 249	3 464	3 028	7 585	6 540	114 317
	Logements	784 138	234 167	404 957	324 484	191 486	99 060	196 104	213 769	2 448 165
	Logts/copro	13,2	14,0	35,9	51,9	55,3	32,7	25,9	32,7	21,4

NB : l'effectif de logements comportait 3,9 % de non réponses qui ne sont pas prises en compte ; d'où un total amoindri et une erreur minime sur le nombre de logements par copropriété.

Les copropriétés anciennes sont petites, 13 logements, au niveau régional, si elles datent d'avant 1915, 14 logements pour la période 1915-1948. A noter que ces dimensions seraient plus petites sans l'impact de Paris où, même anciennes, les copropriétés sont relativement grandes. En petite couronne les copropriétés d'avant 1915 montrent un nombre moyen de logements inférieur à 10. En grande couronne le nombre moyen est inférieur à 5.

Régionalement, les immeubles bâtis après la deuxième guerre mondiale sont nettement plus grands, 36 logements (1949-1967), et même 55 logements (1975-1981). Après quoi le nombre de logements par copropriété tend à régresser quelque peu. Les copropriétés édifiées après 1975 sont plus grandes à Paris qu'en banlieue proche et qu'en banlieue éloignée. La copropriété typique de la période la plus récente (1997-2007) compte 35 logements (Paris, petite couronne) ou 28 logements (grande couronne).

V. Dimension des appartements des copropriétés

A. Superficie

Les appartements composant les copropriétés ne sont pas grands. Selon Filocom 2007⁷ ils mesurent, en moyenne, 52 m² à Paris, 57 m² en petite couronne et 62 m² en grande couronne. En petite couronne c'est en Seine-Saint-Denis que les appartements sont les plus petits (moins de 54 m²), en grande couronne la même observation s'applique à la Seine-et-Marne, 58 m² (à l'opposé on enregistre 65 m² dans les Yvelines).

Un classement des appartements par tranche de surface complète le propos. A Paris, sont observées des proportions de 20 % de moins de 25 m² et 39 % de 25 à 50 m², mais la capitale offre aussi près de 10 % d'appartements de plus de 100 m² (immeubles haussmanniens). En banlieue les dimensions sont plus homogènes, révélant peu de très petits logements, mais aussi peu de très grands.

La capitale qui contient 40 % des logements régionaux en copropriété offre 53 % de ceux qui dépassent 100 m². L'effectif absolu est de 96 700 logements, loin devant celui des

⁷ Source fichier de la taxe d'habitation.

Hauts-de-Seine, 38 400 logements, et des Yvelines, 19 000 logements. Le caractère très contrasté de Paris est donc confirmé. Plus on s'éloigne du cœur de l'agglomération plus les dimensions des logements sont homogènes et plus elles sont grandes sans être très grandes.

Filocom 2007, RIF, répartition des logements des copropriétés par tranche de surface en m²

		Moins de 25	25 à 49	50 à 74	75 à 99	100 et plus	Total
75	Effectif	203 948	395 227	211 498	106 663	96 744	1 014 080
	% ligne	20,1	39,0	20,9	10,5	9,5	100,0
	% colonne	63,8	45,8	26,8	27,4	52,6	39,8
77	Effectif	5 581	32 832	39 835	19 287	3 639	101 174
	% ligne	5,5	32,5	39,4	19,1	3,6	100,0
	% colonne	1,7	3,8	5,0	4,9	2,0	4,0
78	Effectif	9 617	49 298	78 203	47 156	19 006	203 280
	% ligne	4,7	24,3	38,5	23,2	9,3	100,0
	% colonne	3,0	5,7	9,9	12,1	10,3	8,0
91	Effectif	7 755	36 292	60 789	30 861	4 835	140 532
	% ligne	5,5	25,8	43,3	22,0	3,4	100,0
	% colonne	2,4	4,2	7,7	7,9	2,6	5,5
92	Effectif	45 349	150 231	149 100	76 194	38 399	459 273
	% ligne	9,9	32,7	32,5	16,6	8,4	100,0
	% colonne	14,2	17,4	18,9	19,5	20,9	18,0
93	Effectif	21 430	79 865	88 458	35 191	5 007	229 951
	% ligne	9,3	34,7	38,5	15,3	2,2	100,0
	% colonne	6,7	9,2	11,2	9,0	2,7	9,0
94	Effectif	20 423	86 638	103 761	45 700	11 668	268 190
	% ligne	7,6	32,3	38,7	17,0	4,4	100,0
	% colonne	6,4	10,0	13,1	11,7	6,3	10,5
95	Effectif	5 799	33 265	57 874	28 721	4 683	130 342
	% ligne	4,4	25,5	44,4	22,0	3,6	100,0
	% colonne	1,8	3,9	7,3	7,4	2,5	5,1
RIF	Effectif	319 902	863 648	789 518	389 773	183 981	2 546 822
	% ligne	12,6	33,9	31,0	15,3	7,2	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	203 948	395 227	211 498	106 663	96 744	1 014 080
	% ligne	20,1	39,0	20,9	10,5	9,5	100,0
	% colonne	63,8	45,8	26,8	27,4	52,6	39,8
Petite couronne	Effectif	87 202	316 734	341 319	157 085	55 074	957 414
	% ligne	9,1	33,1	35,6	16,4	5,8	100,0
	% colonne	27,3	36,7	43,2	40,3	29,9	37,6
Grande couronne	Effectif	28 752	151 687	236 701	126 025	32 163	575 328
	% ligne	5,0	26,4	41,1	21,9	5,6	100,0
	% colonne	9,0	17,6	30,0	32,3	17,5	22,6
RIF	Effectif	319 902	863 648	789 518	389 773	183 981	2 546 822
	% ligne	12,6	33,9	31,0	15,3	7,2	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

B. Nombre de pièces

Selon Filocom 2007 les appartements des copropriétés d'Île-de-France sont assez petits : sur 2,547 millions de logements, plus de 540 000 (21,2 %) n'ont qu'une pièce et plus de 734 000 (29 %) ont deux pièces. La dimension la plus répandue est le trois-pièce (687 000 soit 27 %) ; on trouve 416 000 quatre pièces (16 %), 132 000 cinq-pièces (5 %) et seulement 36 000 six pièces et plus.

Les une pièce constituent 28 % des logements parisiens, 18 % des logements de petite couronne, 15 % des logements de grande couronne. Les deux-pièces forment 33 % des logements de Paris, 28 % des logements de proche couronne, 23 % des logements de grande couronne. Trouver un grand appartement en copropriété exige de s'éloigner du centre.

L'observation n'est toutefois pas absolument exacte puisque les très grands appartements (six pièces et plus) sont surreprésentés à Paris (haussmannisme). Ils représentent seulement 2,1 % des appartements de Paris mais la capitale fournit près de 60 % des appartements régionaux de cette dimension.

L'analyse selon la tranche de surface confirme le propos : Paris offre 17,5 % d'appartements de moins de 25 m² alors que la proportion régionale est de 10,4 % mais Paris offre aussi 10,3 % d'appartements de plus de 100 m² alors que la proportion régionale est de 7,6 %.

On trouve donc, dans les copropriétés parisiennes quelques très grands logements, proportionnellement moins nombreux en banlieue, mais la capitale demeure bien davantage caractérisée par l'exiguïté de toute une partie de l'offre, d'où une dimension moyenne des logements d'autant plus petite qu'on se situe davantage au cœur de l'agglomération.

Filocom 2007, RIF, logements en copropriété selon le nombre de pièces

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Total
75	Effectif	285 992	336 062	215 579	108 678	46 117	21 652	1 014 080
	% ligne	28,2	33,1	21,3	10,7	4,5	2,1	100,0
	% colonne	52,9	45,7	31,4	26,1	34,9	59,6	39,8
77	Effectif	16 999	27 465	31 032	19 751	5 218	709	101 174
	% ligne	16,8	27,1	30,7	19,5	5,2	0,7	100,0
	% colonne	3,1	3,7	4,5	4,7	4,0	2,0	4,0
78	Effectif	28 862	44 372	62 379	47 770	16 461	3 436	203 280
	% ligne	14,2	21,8	30,7	23,5	8,1	1,7	100,0
	% colonne	5,3	6,0	9,1	11,5	12,5	9,5	8,0
91	Effectif	22 066	30 033	44 001	34 106	9 154	1 172	140 532
	% ligne	15,7	21,3	31,3	24,3	6,5	0,8	100,0
	% colonne	4,1	4,1	6,4	8,2	6,9	3,2	5,5
92	Effectif	88 609	127 942	132 076	79 176	25 611	5 859	459 273
	% ligne	19,3	27,9	28,8	17,2	5,6	1,3	100,0
	% colonne	16,4	17,4	19,2	19,0	19,4	16,1	18,0
93	Effectif	38 307	67 270	72 334	42 435	8 766	839	229 951
	% ligne	16,7	29,2	31,5	18,5	3,8	0,4	100,0
	% colonne	7,1	9,2	10,5	10,2	6,6	2,3	10,5
94	Effectif	42 981	72 862	85 444	52 443	12 803	1 657	268 190
	% ligne	16,0	27,2	31,9	19,5	4,8	0,6	100,0
	% colonne	8,0	9,9	12,4	12,6	9,7	4,6	10,5
95	Effectif	16 621	28 874	43 901	32 000	7 939	1 007	130 342
	% ligne	12,8	22,2	33,7	24,6	6,1	0,8	100,0
	% colonne	3,1	3,9	6,4	7,7	6,0	2,8	5,1
RIF	Effectif	540 437	734 880	686 746	416 359	132 069	36 331	2 546 822
	% ligne	21,2	28,9	27,0	16,3	5,2	1,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	285 992	336 062	215 579	108 678	46 117	21 652	1 014 080
	% ligne	28,2	33,1	21,3	10,7	4,5	2,1	100,0
	% colonne	52,9	45,7	31,4	26,1	34,9	59,6	39,8
Petite couronne	Effectif	169 897	268 074	289 854	174 054	47 180	8 355	957 414
	% ligne	17,7	28,0	30,3	18,2	4,9	0,9	100,0
	% colonne	31,4	36,5	42,2	41,8	35,7	23,0	37,6
Grande couronne	Effectif	84 548	130 744	181 313	133 627	38 772	6 324	575 328
	% ligne	14,7	22,7	31,5	23,2	6,7	1,1	100,0
	% colonne	15,6	17,8	26,4	32,1	29,4	17,4	22,6
RIF	Effectif	540 437	734 880	686 746	416 359	132 069	36 331	2 546 822
	% ligne	21,2	28,9	27,0	16,3	5,2	1,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

VI. Confort des logements des copropriétés

Selon Filocom 2007 la région compte 8,5 % de logements sans confort⁸ et 17,2 % de logements avec confort partiel. Le manque éventuel de confort caractérise le centre de l'agglomération parisienne et donc des immeubles anciens (« sans confort » : 15 % à Paris, 6 % en petite couronne, moins de 2 % en grande couronne).

En petite couronne la Seine-Saint-Denis apparaît plus inconfortable que le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine.

L'ENL 2006 confirme que l'inconfort est l'apanage des copropriétés anciennes et centrales et témoigne de l'exiguïté des logements sans confort.

ENL 2006, confort des résidences principales en Île-de-France⁹

		WC ou salle d'eau	WC et salle d'eau sans chauffage central	WC, salle d'eau, chauffage central	Total
Paris	Effectif	38 021	23 760	768 555	830 335
	% ligne	4,6	2,9	92,6	100,0
	% colonne	71,7	72,2	37,8	39,2
	Surface	17,1	30,4	61,1	58,2
	Nombre pièces	1,2	1,9	2,7	2,7
Petite couronne	Effectif	12 169	6 810	807 116	826 095
	% ligne	1,5	0,8	97,7	100,0
	% colonne	23,0	20,7	39,7	39,0
	Surface	23,7	26,1	61,3	60,5
	Nombre pièces	1,6	1,5	2,9	2,8
Grande couronne	Effectif	2 817	2 328	457 679	462 825
	% ligne	0,6	0,5	98,9	100,0
	% colonne	5,3	7,1	22,5	21,8
	Surface	21,2	70,0	66,7	66,4
	Nombre pièces	1,5	3,1	3,1	3,1
RIF	Effectif	53 007	32 898	2 033 350	2 119 255
	% ligne	2,5	1,6	95,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	18,9	32,3	62,4	60,9
	Nombre pièces	1,3	1,9	2,9	2,8

On doit signaler une importante divergence entre les deux sources utilisées. Filocom 2007 dénombre 74 % de logements tout confort (salle d'eau, WC, chauffage central) tandis que l'ENL 2006 en trouve 96 %... Les registres fiscaux qui alimentent Filocom paraissent en retard sur la réalité de l'amélioration de l'habitat ancien, mais il est possible que l'ENL soit difficile à réaliser dans les logements les plus vétustes.

⁸ Filocom logement inconfortable ni baignoire, ni douche, ni WC
confortable baignoire ou douche, WC, chauffage central
confort partiel autres cas.

⁹ On ne dispose pas d'une description du confort sur la totalité du parc (y compris logements secondaires ou vacants).

Filocom 2007, RIF, répartition des logements des copropriétés par niveau de confort

		Sans confort	Confort partiel	Tout confort	Total
75	Effectif	150 094	280 453	583 533	1 014 080
	% ligne	14,8	27,7	57,5	100,0
	% colonne	69,1	64,2	30,9	39,8
77	Effectif	1 572	5 353	94 249	101 174
	% ligne	1,6	5,3	93,1	100,0
	% colonne	0,7	1,2	5,0	4,0
78	Effectif	2 555	10 112	190 613	203 280
	% ligne	1,3	5,0	93,8	100,0
	% colonne	1,2	2,3	10,1	8,0
91	Effectif	2 365	5 588	132 579	140 532
	% ligne	1,7	4,0	94,3	100,0
	% colonne	1,1	1,3	7,0	5,5
92	Effectif	23 372	63 990	371 911	459 273
	% ligne	5,1	13,9	81,0	100,0
	% colonne	10,8	14,6	19,7	18,0
93	Effectif	19 534	31 515	178 902	229 951
	% ligne	8,5	13,7	77,8	100,0
	% colonne	9,0	7,2	9,5	9,0
94	Effectif	14 942	31 900	221 348	268 190
	% ligne	5,6	11,9	82,5	100,0
	% colonne	6,9	7,3	11,7	10,5
95	Effectif	2 899	8 052	119 391	130 342
	% ligne	2,2	6,2	91,6	100,0
	% colonne	1,3	1,8	6,3	5,1
RIF	Effectif	217 333	436 963	1 892 526	2 546 822
	% ligne	8,5	17,2	74,3	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	150 094	280 453	583 533	1 014 080
	% ligne	14,8	27,7	57,5	100,0
	% colonne	69,1	64,2	30,9	39,8
Petite couronne	Effectif	57 848	127 405	772 161	957 414
	% ligne	6,0	13,3	80,7	100,0
	% colonne	26,6	29,2	40,8	37,6
Grande couronne	Effectif	9 391	29 105	536 832	575 328
	% ligne	1,6	5,1	93,3	100,0
	% colonne	4,3	6,7	28,4	22,6
RIF	Effectif	217 333	436 963	1 892 526	2 546 822
	% ligne	8,5	17,2	74,3	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

Chapitre II : l'affectation des logements en copropriété en Île-de-France

I. Résidences principales, résidences secondaires et logements vacants

Sur 2,547 millions de logements en copropriété (Filocom 2007¹⁰) on dénombre 225 000 logements vacants et 159 000 résidences secondaires. Les résidences principales représentent 85 % des logements totaux. Paris se singularise par un taux de vacance élevé, près de 10 % contre 8,5 % en petite couronne et 7,7 % en grande couronne, et, surtout, par un nombre important de résidences secondaires, plus de 100 000, ce qui atteste que des provinciaux ou des étrangers aisés peuvent s'offrir un appartement parisien d'utilisation intermittente.

En banlieue, une tendance identique mais beaucoup moins affirmée est observée dans les Hauts-de-Seine (22 000 résidences secondaires). Les résidences secondaires en copropriété s'observent donc au centre et accessoirement à l'ouest.

Les logements vacants montrent des proportions plus homogènes qui décroissent vers la périphérie, 9,8 % à Paris, 8,5 % en petite couronne, 7,7 % en grande couronne, ce qui n'est pas pour surprendre puisque la dimension des logements croît avec la distance et que, selon des observations constantes, les grands logements ont moins de chance d'être vacants que les petits (en lien ainsi qu'on le développera plus bas, avec une proportion plus grande de propriétaires-occupants, par différence avec l'occupation locative, en lien également avec une mobilité moins élevée).

¹⁰ Les résultats de l'ENL 2006 sont, sur la question, entachés d'aléas importants, on n'en fera donc pas état.

Filocom 2007, RIF, répartition des logements des copropriétés par affectation des logements

		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
75	Effectif	811 587	103 492	99 001	1 014 080
	% ligne	80,0	10,2	9,8	100,0
	% colonne	37,5	65,2	44,1	39,8
77	Effectif	89 230	3 311	8 633	101 174
	% ligne	88,2	3,3	8,5	100,0
	% colonne	4,1	2,1	3,8	4,0
78	Effectif	183 126	6 074	14 080	203 280
	% ligne	90,0	3,0	7,0	100,0
	% colonne	8,5	3,8	6,3	8,0
91	Effectif	126 272	3 651	10 609	140 532
	% ligne	89,9	2,6	7,5	100,0
	% colonne	5,8	2,3	4,7	5,5
92	Effectif	398 738	21 986	38 549	459 273
	% ligne	86,8	4,8	8,4	100,0
	% colonne	18,4	13,9	17,2	18,0
93	Effectif	200 141	7 857	21 953	229 951
	% ligne	87,0	3,4	9,6	100,0
	% colonne	9,3	5,0	9,8	9,0
94	Effectif	237 976	9 641	20 573	268 190
	% ligne	88,7	3,6	7,7	100,0
	% colonne	11,0	6,1	9,2	10,5
95	Effectif	116 496	2 664	11 182	130 342
	% ligne	89,4	2,0	8,6	100,0
	% colonne	5,4	1,7	5,0	5,1
RIF	Effectif	2 163 566	158 676	224 580	2 546 822
	% ligne	85,0	6,2	8,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	811 587	103 492	99 001	1 014 080
	% ligne	80,0	10,2	9,8	100,0
	% colonne	37,5	65,2	44,1	39,8
Petite couronne	Effectif	836 855	39 484	81 075	957 414
	% ligne	87,4	4,1	8,5	100,0
	% colonne	38,7	24,9	36,1	37,6
Grande couronne	Effectif	515 124	15 700	44 504	575 328
	% ligne	89,5	2,7	7,7	100,0
	% colonne	23,8	9,9	19,8	22,6
RIF	Effectif	2 163 566	158 676	224 580	2 546 822
	% ligne	85,0	6,2	8,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

II. Les statuts d'occupation des résidences principales en copropriété

A titre général, rappelons que les maisons individuelles sont très majoritairement occupées par leur propriétaire cependant que les appartements en monopropriété correspondent, pour leur plus grande part, à des HLM locatives. Par différence, la copropriété offre des statuts mixtes, elle panache les propriétaires occupants et les locataires privés. Accessoirement on y observe aussi de la location sociale (certains immeubles HLM sont sous le statut de la copropriété) et des « autres » (logement gratuit essentiellement). Selon Filocom 2007 et l'ENL 2006, les propriétaires occupants sont plus nombreux dans les copropriétés que les locataires privés (52 % à 54 % contre 36 % à 38 %). L'effectif de propriétaires occupants est très voisin d'une source à l'autre, mais des divergences apparaissent nettement sur le nombre de locataires privés (plus important selon Filocom), sur le nombre de locataires sociaux (même tendance en plus accentuée) et sur les « autres », beaucoup plus nombreux dans l'ENL 2006 que dans Filocom 2007, sur un effectif limité, il est vrai.

		Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
Filocom 2007	Effectif %	1 125 658 52,0	152 083 7,0	822 259 38,0	63 566 3,0	2 163 566 100,0
ENL 2006	Effectif %	1 136 332 53,6	114 771 5,4	753 739 35,6	114 412 5,4	2 119 255 100,0

Le statut d'occupation des résidences principales en copropriété est nettement sensible à la localisation : Filocom 2007 enregistre 48 % de propriétaires occupants à Paris, 53 % en petite couronne, 57 % en grande couronne. Schématiquement, le centre est relativement locatif, la périphérie davantage vouée à la propriété occupante, sans toutefois que les contrastes ne soient considérables (44 % de locataires privés à Paris, 34 % en grande couronne selon Filocom).

A noter que la dispersion des statuts est plus grande selon l'ENL 2006 qui dénombre seulement 44 % de propriétaires occupants à Paris mais 59 % en petite couronne et 61 % en grande couronne.

ENL 2006, RIF, résidences principales en copropriété, statut d'occupation selon localisation

		Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
75	Effectif % ligne % colonne	366 418 44,1 32,2	35 751 4,3 31,1	364 268 43,9 48,3	63 899 7,7 55,8	830 335 100,0 39,2
77	Effectif % ligne % colonne	39 555 54,3 3,5	2 824 3,9 2,5	30 526 41,9 4,0	0	72 904 100,0 3,4
78	Effectif % ligne % colonne	111 550 58,9 9,8	19 029 10,1 16,6	53 425 28,2 7,1	5 270 2,8 4,6	189 274 100,0 8,9
91	Effectif % ligne % colonne	74 866 66,1 6,6	6 252 5,5 5,4	28 664 25,3 3,8	3 460 3,1 3,0	113 243 100,0 5,3
92	Effectif % ligne % colonne	234 287 57,5 20,6	27 799 6,8 24,2	119 396 29,3 15,8	25 961 6,4 22,7	407 444 100,0 19,2
93	Effectif % ligne % colonne	98 554 53,1 8,7	10 417 5,6 9,1	68 335 36,8 9,1	8 217 4,4 7,2	185 523 100,0 8,8
94	Effectif % ligne % colonne	153 190 65,7 13,5	5 740 2,5 5,0	68 812 29,5 9,1	5 387 2,3 4,7	233 128 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	57 913 66,3 5,1	6 959 8,0 6,1	20 313 23,2 2,7	2 219 2,5 1,9	87 404 100,0 4,1
RIF	Effectif % ligne % colonne	1 136 332 53,6 100,0	114 771 5,4 100,0	753 739 35,6 100,0	114 412 5,4 100,0	2 119 255 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	366 418 44,1 32,2	35 751 4,3 31,1	364 268 43,9 48,3	63 899 7,7 55,8	830 335 100,0 39,2
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	486 031 58,8 42,8	43 956 5,3 38,3	256 543 31,1 34,0	39 565 4,8 34,6	826 095 100,0 39,0
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	283 884 61,3 25,0	35 064 7,6 30,6	132 928 28,7 17,6	10 949 2,4 9,6	462 825 100,0 21,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	1 136 332 53,6 100,0	114 771 5,4 100,0	753 739 35,6 100,0	114 412 5,4 100,0	2 119 255 100,0 100,0

Île-de-France, ENL 2006, statut d'occupation selon le type d'habitat

		Maison individuelle	Appartement en copropriété	Appartement en monopropriété	Total
Propriétaire	Effectif	1 216 711	1 136 332	14 195*	2 367 238
	% ligne	51,4	48,0	0,6	100,0
	% colonne	84,2	53,6	1,1	48,4
	Nbre pièces	5,0	3,3	3,3	4,2
	Surface m ²	116,0	72,5	69,7	94,8
	Age pers. réf.	55,3	54,8	52,2	55,1
	Nbre pers.	2,81	2,01	1,96	2,42
Locataire social	Effectif	68 311	114 771	1 022 005	1 205 087
	% ligne	5,7	9,5	84,8	100,0
	% colonne	4,7	5,4	77,1	24,6
	Nbre pièces	3,1	3,1	3,0	3,0
	Surface m ²	68,7	65,4	65,4	65,6
	Age pers. réf.	52,2	48,5	49,4	49,5
	Nbre pers.	2,60	2,36	2,44	2,44
Locataire privé	Effectif	114 264	753 739	259 424	1 127 427
	% ligne	10,1	66,9	23,0	100,0
	% colonne	7,9	35,6	19,6	23,1
	Nbre pièces	3,0	2,1	2,4	2,2
	Surface m ²	66,4	44,4	53,0	48,6
	Age pers. réf.	47,8	39,7	44,0	41,5
	Nbre pers.	2,28	1,80	1,97	1,89
Autre	Effectif	42 242	114 412	30 459	191 113
	% ligne	24,2	59,9	15,9	100,0
	% colonne	3,2	5,4	2,3	3,9
	Nbre pièces	3,7	2,3	3,6	2,9
	Surface m ²	81,3	49,0	72,6	60,6
	Age pers. réf.	49,0	38,8	46,2	42,4
	Nbre pers.	2,27	1,88	2,76	2,12
Total	Effectif	1 445 528	2 119 255	1 326 082	4 890 865
	% ligne	29,6	43,3	27,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Nbre pièces	4,7	2,8	2,9	3,4
	Surface m ²	108,7	60,9	63,2	75,6
	Age pers. réf.	54,3	48,2	48,4	50,1
	Nbre pers.	2,74	1,95	2,35	2,29

* cas du ménage qui occupe un logement dans un immeuble qu'il possède en entier. Effectif non fiable

Les propriétaires occupants se partagent presque pour moitié entre maison individuelle (51 %) et appartement en copropriété (48 %) ; 84 % des ménages habitant une maison en sont propriétaires. Les appartements en monopropriété sont, pour 77 % d'entre eux, des HLM. La monopropriété locative privée représente 20 % de la monopropriété totale. Les deux tiers des locataires du secteur privé habitent une copropriété.

ENL 2006, statut d'occupation dans les copropriétés selon leur époque de construction

		Avant 1915	1915 1948	1949 1961	1962 1974	1975 1996	1997 2006	Total*
Propriétaire	Effectif	215 066	144 560	136 945	311 064	249 710	78 978	1 136 332
	% ligne	18,9	12,7	12,1	27,4	22,0	6,9	100,0
	% colonne	46,6	40,4	57,0	59,9	63,7	61,7	53,6
Locataire social	Effectif	1 012	16 748	24 129	32 375	35 406	5 101	114 771
	% ligne	0,9	14,6	21,0	28,2	30,8	4,4	100,0
	% colonne	0,2	4,7	10,0	6,2	9,0	4,0	35,6
Locataire privé	Effectif	225 667	169 477	70 327	154 709	95 962	37 597	753 739
	% ligne	29,9	22,5	9,3	20,5	12,7	5,0	100,0
	% colonne	46,8	47,4	29,3	29,8	24,5	29,4	35,6
Autre	Effectif	40 091	26 976	8 991	21 074	10 928	6 352	114 412
	% ligne	35,0	23,6	7,9	18,4	9,6	5,6	100,0
	% colonne	8,3	7,5	3,7	4,1	2,8	5,0	5,4
Total	Effectif	481 837	357 761	240 402	519 222	392 007	128 028	2 119 255
	% ligne	22,7	16,9	11,3	24,5	18,5	6,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Selon l'ENL 2006, plus les logements en copropriété sont récents, plus souvent ils sont voués à la propriété occupante plutôt qu'à la location. A noter, toutefois, que la loi n'est pas parfaitement régulière puisque le minimum d'affectation à la propriété (40 %) est observé sur la génération 1915-1948 et non sur la génération d'avant 1915 (près de 45 %) et que la construction la plus récente, 1997-2006, enregistre près de 62 % de propriétaires, moins que la génération antérieure 1975-1996, près de 64 %.

Il reste que l'avant 1949 montre nettement moins de propriétaires occupants que l'après 1948. Ceci recoupe largement la distribution géographique des logements, anciens au centre et récents en périphérie.

La fonction locative de la copropriété surreprésente donc les immeubles anciens et centraux, les propriétaires occupants étant plus nombreux en banlieue, proche ou éloignée, où les immeubles sont plus récents.

Peut-on dire, en outre, que certains immeubles, de localisation et d'âge donnés seraient plus particulièrement voués à la location ou à la propriété occupante ? Il ne le semble pas. En témoigne une classification des copropriétés régionales (Filocom 2007) selon la proportion de propriétaires occupants et le département. La répartition, de 20 % en 20 % est homogène et laisse entendre l'existence d'une continuité entre le plus locatif et le moins locatif. Ce sont donc les mêmes immeubles qui sont mixtes en ce qui concerne les statuts d'occupation, sachant, toutefois, que les immeubles anciens et centraux sont davantage locatifs, les immeubles jeunes et périphériques surreprésentant la propriété occupante.

Filocom 2007, classement des copropriétés d'Île-de-France selon la proportion de propriétaires occupants

		Moins de 20 %	20 % à 39 %	40 % à 59 %	60 à 79 %	80 % et plus	Total
75	Effectif % ligne % colonne	5 068 11,8 29,5	6 930 16,2 43,9	12 237 28,5 45,8	11 854 27,7 41,1	6 780 15,8 26,3	42 869 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	1 617 25,9 9,4	956 15,3 6,1	1 255 20,1 4,7	964 15,4 3,3	1 450 23,2 5,6	6 242 100,0 5,5
78	Effectif % ligne % colonne	1 495 16,2 8,7	1 095 11,9 6,9	1 802 19,6 6,7	2 189 23,8 7,6	2 624 28,5 10,2	9 205 100,0 8,1
91	Effectif % ligne % colonne	1 358 20,9 7,9	896 13,8 5,7	1 220 18,8 4,6	1 223 18,8 4,2	1 794 27,6 7,0	6 491 100,0 5,7
92	Effectif % ligne % colonne	2 508 13,3 14,6	2 181 11,5 13,8	4 094 21,6 15,3	5 360 28,3 18,6	4 785 25,3 18,6	18 928 100,0 16,6
93	Effectif % ligne % colonne	2 295 19,6 13,3	1 638 14,0 10,4	2 400 20,5 9,0	2 526 21,6 8,7	2 836 24,2 11,0	11 695 100,0 10,2
94	Effectif % ligne % colonne	1 842 14,0 10,7	1 410 10,7 8,9	2 627 20,0 9,8	3 481 26,5 12,1	3 774 28,7 14,7	13 134 100,0 11,5
95	Effectif % ligne % colonne	1 015 17,6 5,9	684 11,9 4,3	1 066 18,5 4,0	1 279 27,2 4,4	1 709 29,7 6,6	5 753 100,0 5,0
RIF	Effectif % ligne % colonne	17 198 15,0 100,0	15 790 13,8 100,0	26 701 23,4 100,0	28 876 25,3 100,0	25 752 22,5 100,0	114 317 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	5 068 11,8 29,5	6 930 16,2 43,9	12 237 28,5 45,8	11 854 27,7 41,1	6 780 15,8 26,3	42 869 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	6 645 15,2 38,6	5 229 12,0 33,1	9 121 20,8 34,2	11 367 26,0 39,4	11 395 26,0 44,2	43 757 100,0 38,3
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	5 485 19,8 31,9	3 631 13,1 23,0	5 343 19,3 20,0	5 655 20,4 19,6	7 577 27,4 29,4	27 691 100,0 24,2
RIF	Effectif % ligne % colonne	17 198 15,0 100,0	15 790 13,8 100,0	26 701 23,4 100,0	28 876 25,3 100,0	25 752 22,5 100,0	114 317 100,0 100,0

Chapitre III : les habitants des copropriétés

I. Nombre de personnes par résidence principale

Selon l'ENL 2006 le nombre de personnes par ménage est de 1,95 dans les copropriétés, il est nettement inférieur à celui qui est observé dans les maisons individuelles, 2,74 et inférieur à celui des monopropriétés, 2,35. On observe, donc, dans les copropriétés d'Île-de-France, des ménages de moins de deux personnes en moyenne, chiffre qui résulte d'une situation quelque peu variable selon le statut d'occupation. Les ménages propriétaires en copropriété comptent 2,01 personnes qui occupent 72,5 m² et 3,3 pièces, cependant que les locataires privés en copropriété sont des ménages de 1,80 personnes qui habitent 2,1 pièces et 44,4 m².

La copropriété loge donc des petits ménages, au delà même du statut d'occupation, surtout si on les compare aux propriétaires de maisons individuelles (2,81 personnes) ou aux locataires des immeubles entièrement HLM (2,44 personnes).

Le nombre de personnes par ménage dans les copropriétés croît à mesure qu'on s'éloigne du centre mais les chiffres demeurent assez homogènes (ENL 2006).

ENL 2006, résidences principales en copropriété, répartition géographique

	Paris	Petite couronne	Grande couronne	RIF
Effectif	830 335	826 095	462 825	2 119 255
% ligne	39,2	39,0	21,8	100,0
Surface	58,2	60,5	66,4	60,9
Nombre de pièces	2,7	2,8	3,1	2,8
Age pers. référence	48,1	48,7	47,8	48,2
Nbre de personnes	1,81	2,00	2,09	1,95

A Paris les ménages des copropriétés comptent 1,81 personnes qui vivent dans 58 m² et 2,7 pièces. Les propriétaires occupants des appartements parisiens en copropriété sont des ménages de 1,88 personnes (dans 76 m² et 3,3 pièces), nettement plus au large que les locataires privés parisiens en copropriété, 1,71 personnes (dans 42 m² et 2 pièces).

Des observations de même tendance peuvent être effectuées en petite couronne et en grande couronne. La taille du ménage progresse quelque peu du centre vers la périphérie et les propriétaires montrent des ménages plus grands que les locataires. Même en considérant des ménages propriétaires en copropriété de grande couronne, le nombre de personnes (2,19) n'est pas très élevé. En revanche, les propriétaires s'octroient nettement plus de surface que les locataires.

ENL 2006, ensemble des ménages d'Île-de-France, nombre de personnes selon le statut de l'immeuble

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	Total
Maison individuelle	Effectif	293 433	457 367	240 705	294 422	159 601	1 445 528
	% ligne	20,3	31,6	16,7	20,4	11,0	100,0
	% colonne	16,4	32,8	35,0	44,8	44,3	29,6
	Surface	82,2	110,2	114,8	114,9	132,6	108,7
	Nbre pièces	3,6	4,7	4,9	5,1	5,8	4,7
	Age pers. réf.	65,3	60,1	48,4	44,8	44,1	54,3
Appart. en copropriété	Effectif	999 828	599 403	247 927	198 415	73 681	2 119 255
	% ligne	47,2	28,3	11,7	9,4	3,5	100,0
	% colonne	55,8	43,0	36,1	30,2	20,5	43,3
	Surface	48,7	64,9	73,7	83,2	89,8	60,9
	Nbre pièces	2,3	3,0	3,5	3,8	4,2	2,8
	Age pers. réf.	50,9	48,1	43,0	43,4	43,7	48,2
Appart. en monopropriété	Effectif	498 752	337 932	198 560	164 237	126 600	1 326 082
	% ligne	37,6	25,5	15,0	12,4	9,5	100,0
	% colonne	27,8	24,2	28,9	25,0	35,2	29,1
	Surface	50,7	64,3	69,4	75,8	83,1	63,2
	Nbre pièces	2,3	2,9	3,2	3,6	4,0	2,9
	Age pers. réf.	53,8	47,4	42,8	42,7	45,4	48,4
Total	Effectif	1 792 014	1 394 702	687 193	657 074	359 882	4 890 865
	% ligne	36,6	28,5	14,1	13,4	7,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	54,8	79,6	86,9	95,5	106,4	75,6
	Nbre pièces	2,5	3,5	3,9	4,4	4,8	3,4
	Age pers. réf.	54,1	51,9	44,8	43,9	44,5	50,1

Une présentation par répartition et non par moyenne confirme que les ménages d'une seule personne sont donc très nombreux en copropriété en Île-de-France, plus de 47 % contre 38 % en monopropriété et 20 % dans l'habitat individuel.

La copropriété est une affaire de petits ménages : 47 % de personnes seules, 28 % de ménages de deux personnes. Les grands ménages d'Île-de-France, cinq personnes ou plus, se répartissent à raison de 44 % en maison individuelle et 35 % en monopropriété. La copropriété n'en héberge qu'un sur cinq.

ENL 2006, RIF, ménages des copropriétés, nombre de personnes selon la localisation

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	Total
Paris	Effectif	448 003	220 025	61 071	77 573	23 667	830 335
	% ligne	54,0	26,5	7,4	9,3	2,8	100,0
	% colonne	44,8	36,7	24,6	39,1	32,1	39,2
	Surface	45,0	63,0	84,5	86,1	103,9	58,2
	Nbre pièces	2,1	2,8	3,7	3,9	4,2	2,7
	Age pers. réf.	49,6	46,6	46,2	46,0	44,1	48,1
Petite couronne	Effectif	372 692	229 681	113 172	79 410	31 139	826 095
	% ligne	45,1	27,8	13,7	9,6	3,8	100,0
	% colonne	37,3	38,3	45,6	40,0	42,3	39,0
	Surface	50,8	64,2	66,1	78,6	82,2	60,5
	Nbre pièces	2,4	3,0	7,2	3,6	4,1	2,8
	Age pers. réf.	51,9	50,1	42,0	42,0	41,2	48,7
Grande couronne	Effectif	179 134	149 697	73 684	41 431	18 879	462 825
	% ligne	38,7	32,3	15,9	9,0	4,1	100,0
	% colonne	17,9	25,0	29,7	20,9	25,6	21,8
	Surface	53,7	68,9	76,5	86,6	84,8	66,1
	Nbre pièces	2,4	3,2	3,7	4,1	4,4	3,1
	Age pers. réf.	52,1	47,6	41,8	41,4	47,3	47,9
RIF	Effectif	999 828	599 403	247 927	198 415	73 681	2 119 255
	% ligne	47,2	28,3	11,7	9,4	3,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	10,0
	Surface	48,7	64,9	73,7	83,2	89,8	60,9
	Nbre pièces	2,3	3,0	3,5	3,8	4,2	2,8
	Age pers. réf.	50,9	48,1	43,0	43,4	43,7	48,2

A Paris 54 % des ménages logés en copropriété comptent une seule personne, âgée d'environ 50 ans en moyenne, disposant de 2 pièces et de 45 m². 26 à 27 % des ménages parisiens logés en copropriété comptent deux personnes. Moins de 3 % des logements parisiens en copropriété logent cinq personnes ou davantage.

Les ménages sont un peu plus grands en banlieue : en petite couronne on observe 45 % de ménages d'une personne et en grande couronne un peu moins de 39 %.

Les ménages sont donc d'autant plus grands en copropriété qu'on s'éloigne du centre mais on retiendra que la dispersion est faible. C'est régionalement que des copropriétés sont vouées à héberger de petits ménages.

ENL 2006, RIF, ménages des copropriétés, nombre de personnes selon statut d'occupation

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	Total
Propriétaire	Effectif	503 391	325 144	146 555	123 022	38 201	1 136 332
	% ligne	44,3	28,6	12,9	10,8	3,4	100,0
	% colonne	50,3	54,2	59,1	62,0	51,8	53,6
	Surface	59,7	78,1	80,5	91,0	104,2	72,5
	Nbre pièces	2,8	3,5	3,8	4,2	4,9	3,3
	Age pers. réf.	60,1	56,5	45,1	44,0	44,0	54,8
Locataire social	Effectif	42 379	30 999	15 417	15 520	10 456	114 771
	% ligne	36,9	27,0	13,4	13,5	9,1	100,0
	% colonne	4,2	5,2	6,2	7,8	14,2	5,4
	Surface	54,8	65,8	69,8	80,2	79,1	65,4
	Nbre pièces	2,5	3,1	3,4	3,9	4,0	3,1
	Age pers. réf.	53,9	46,7	42,2	44,7	46,9	48,5
Locataire privé	Effectif	397 774	213 177	72 239	45 915	24 633	753 739
	% ligne	52,8	28,3	9,6	6,1	3,3	100,0
	% colonne	39,8	35,6	29,1	23,1	33,4	5,4
	Surface	35,6	46,6	62,7	67,2	71,9	49,0
	Nbre pièces	1,7	2,2	3,0	3,1	3,3	2,3
	Age pers. réf.	40,8	37,3	38,8	42,1	41,8	38,8
Autre	Effectif	56 284	30 063	13 716	13 958	392	114 412
	% ligne	49,2	26,3	12,0	12,2	0,3	100,0
	% colonne	5,6	5,0	5,5	7,0	0,5	5,4
	Surface	38,6	51,1	63,7	70,4	95,0	49,0
	Nbre pièces	1,9	2,4	2,9	3,3	5,0	2,3
	Age pers. réf.	38,3	36,3	42,9	41,5	48,0	38,8
RIF	Effectif	999 828	599 403	247 927	198 415	73 681	2 119 255
	% ligne	47,2	28,3	11,7	9,4	3,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	10,0
	Surface	48,7	64,9	73,7	83,2	89,8	60,9
	Nbre pièces	2,3	3,0	3,5	3,8	4,2	2,8
	Age pers. réf.	50,9	48,1	43,0	43,4	43,7	48,2

Une analyse restreinte à la copropriété d'Île-de-France montre la très petite taille des ménages logés quand ils sont locataires privés, 53 % ne comptent qu'une personne et 28 % deux personnes.

De même chez les propriétaires les dimensions des ménages sont restreintes : 44 % ne comptent qu'une personne, 27 % comptent deux personnes.

Les personnes seules en copropriété disposent de 60 m² quand elles possèdent leur appartement mais de 36 m² seulement quand elles sont locataires du secteur privé.

Le fichier Filocom 2007 permet de corroborer les résultats de l'ENL 2006¹¹. A l'échelon régional 43 % des ménages des copropriétés sont des personnes seules, 27 % sont des ménages de deux personnes, 12 % des ménages de trois personnes, etc. Au sein de la région les variations sont faibles ; à Paris 49 % des ménages des copropriétés sont des personnes seules, en petite et en grande couronne la proportion est d'environ 40 %.

¹¹ On note toutefois une certaine divergence puisque Filocom 2007 détecte 43 % de personnes seules (44 % en éliminant les non réponses et les « zéro personne ») tandis que l'ENL 2006 en trouve davantage, 47 %. Corrélativement selon Filocom 2007 le nombre de personnes par ménage dans les copropriétés d'Île-de-France est de 2,12, plus élevé que selon l'ENL 2006 1,95 personnes. Les ménages de zéro personne concernent des étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents ainsi que certains logements utilisés par des associations.

Les copropriétés régionales logent très peu de grands ménages : ceux qui atteignent ou dépassent 4 personnes sont 12,3 % à Paris, 17,5 % en petite couronne et 15,9 % en grande couronne.

Filocom 2007, nombre de personnes par appartement en copropriété en Île-de-France

75	1,95
77	2,05
78	2,16
91	2,18
92	2,16
93	2,45
94	2,16
95	2,34
RIF	2,12

Filocom 2007, RIF, nombre de personnes des ménages selon statut d'occupation

		NR	0 personne	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	Total
Propriétaire	Effectif	733	4 312	451 457	334 723	151 830	120 110	62 493	1 125 658
	% ligne	0,1	0,4	40,1	29,7	13,5	10,7	5,6	100,0
	% colonne	21,3	7,6	48,5	58,2	56,6	59,9	48,8	52,0
Locataire social	Effectif	531	1 899	48 333	36 064	24 713	20 266	20 277	152 083
	% ligne	0,3	1,2	31,8	23,7	16,2	13,3	13,3	100,0
	% colonne	15,5	3,4	5,2	6,3	9,2	10,1	15,8	7,0
Locataire privé	Effectif	1 968	46 710	379 121	191 757	85 876	56 146	42 681	822 259
	% ligne	0,2	5,7	48,3	23,3	10,4	6,8	5,2	100,0
	% colonne	57,3	82,5	42,7	33,3	32,0	28,0	33,4	38,0
Autre	Effectif	203	3 685	34 073	13 070	5 963	4 073	2 499	63 566
	% ligne	0,3	5,8	53,6	20,6	9,4	6,4	3,9	100,0
	% colonne	5,9	6,5	3,7	2,3	2,2	2,0	2,0	3,0
Total	Effectif	3 435	56 606	930 984	575 614	268 382	200 595	127 950	2 163 566
	% ligne	0,2	2,6	43,0	26,6	17,4	9,3	5,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Selon Filocom 2007 les ménages d'une seule personne sont plus fréquents chez les locataires du secteur privé (48,3 %) que chez les propriétaires occupants (40,1 %), et les ménages de quatre personnes et plus sont plus fréquents chez les propriétaires occupants (16,3 %) que chez les locataires du secteur privé (12,0 %), mais les différences ne sont pas fondamentales.

Au delà de la localisation dans la région et du statut d'occupation du logement, il convient de retenir que la copropriété d'Île-de-France loge des petits ménages, surtout si on établit des comparaisons avec le secteur HLM et, plus encore, avec la maison individuelle.

Filocom 2007, RIF, ménages selon le nombre de personnes et la localisation

		NR	O pers.	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total
75	Effectif	2 073	35 402	394 792	201 167	78 180	59 827	40 146	811 587
	% ligne	0,3	4,4	48,6	24,8	9,6	7,4	4,9	100,0
	% colonne	60,3	62,5	42,4	34,9	29,1	29,8	31,4	37,5
77	Effectif	18	1 639	38 857	24 883	12 467	7 247	4 119	89 230
	% ligne	0,0	1,8	43,5	27,9	14,0	8,1	4,6	100,0
	% colonne	0,5	2,9	4,2	4,3	4,6	3,6	3,2	4,1
78	Effectif	62	1 998	71 941	53 544	26 343	19 595	9 643	183 126
	% ligne	0,1	1,1	39,3	29,2	14,4	10,7	5,3	100,0
	% colonne	1,8	3,5	7,7	9,3	9,8	9,8	7,5	8,5
91	Effectif	401	1 886	50 740	35 394	18 046	12 228	7 577	126 272
	% ligne	0,3	1,5	40,2	28,0	14,3	9,7	6,0	100,0
	% colonne	11,7	3,3	5,5	6,1	6,7	6,1	5,9	5,8
92	Effectif	597	6 226	162 381	109 323	53 307	43 937	22 967	398 738
	% ligne	0,1	1,6	40,7	27,4	13,4	11,0	5,8	100,0
	% colonne	17,4	11,0	17,4	19,0	19,9	21,9	17,9	18,4
93	Effectif	76	3 758	72 700	52 037	29 464	21 598	20 508	200 141
	% ligne	0,0	1,9	36,3	26,0	14,7	10,8	10,2	100,0
	% colonne	2,2	6,6	7,8	9,0	11,0	10,8	16,0	9,3
94	Effectif	153	4 019	95 800	67 196	33 233	24 268	13 307	237 976
	% ligne	0,0	1,7	40,3	28,2	14,0	10,2	5,6	100,0
	% colonne	4,5	7,1	10,3	11,7	12,4	12,1	10,4	11,0
95	Effectif	55	1 678	43 773	32 070	17 342	11 895	9 683	116 496
	% ligne	0,0	1,4	37,6	27,5	14,9	10,2	8,3	100,0
	% colonne	1,6	3,0	4,7	5,6	6,5	5,9	7,6	5,4
RIF	Effectif	3 435	56 606	930 984	575 614	268 382	200 595	127 950	2 163 566
	% ligne	0,2	2,6	43,0	26,6	12,4	9,3	5,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	2 073	35 402	394 792	201 167	78 180	59 827	40 146	811 587
	% ligne	0,3	4,4	48,6	24,8	9,6	7,4	4,9	100,0
	% colonne	60,3	62,5	42,4	34,9	29,1	29,8	31,4	37,5
Petite couronne	Effectif	826	14 003	330 881	228 556	116 004	89 803	56 782	836 855
	% ligne	0,1	1,7	39,5	27,3	13,9	10,7	6,8	100,0
	% colonne	24,0	24,7	35,5	39,7	43,2	44,8	44,4	38,7
Grande couronne	Effectif	536	7 201	205 311	145 891	74 198	50 965	31 022	515 124
	% ligne	0,1	1,4	39,9	28,3	14,4	9,9	6,0	100,0
	% colonne	15,6	12,7	22,1	25,4	27,6	25,4	24,2	23,8
RIF	Effectif	3 435	56 606	930 984	575 614	268 382	200 595	127 950	2 163 566
	% ligne	0,2	2,6	43,0	26,6	12,4	9,3	5,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

II. Les habitants des copropriétés : âge de la personne de référence

Sur 4,891 millions de ménages d'Île-de-France (total région selon l'ENL 2006) l'âge moyen de la personne de référence est de 50,1 ans. L'âge est variable selon le statut d'occupation.

Les propriétaires occupants (55,1 ans) sont plus âgés que les locataires sociaux (49,5 ans) et que les locataires privés (41,5 ans). Le statut d'occupation semble plus agissant que le type d'habitat selon lequel les chiffres sont moins dispersés, 54,3 ans en maison individuelle, 48,2 ans en copropriété, 48,4 ans en monopropriété. Au sein des copropriétés régionales l'influence du statut d'occupation est sensible puisque les propriétaires occupants ont 54,8 ans cependant que les locataires privés ont 39,7 ans.

Dans les copropriétés régionales l'âge du chef de ménage varie peu avec la localisation.

Age moyen en copropriété

	Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
Paris	57,4	45,4	40,4	39,5	48,1
Petite couronne	54,9	51,3	38,6	35,3	48,7
Grande couronne	51,4	48,2	39,8	47,1	47,8
RIF	54,8	48,5	39,7	38,8	48,2

Du centre à la périphérie il demeure en moyenne très proche de 48 ans. En revanche, l'influence du statut d'occupation est déterminante : dans tous les cas, les propriétaires occupants ont environ 15 ans de plus que les locataires privés. L'influence de la localisation s'observe chez les propriétaires occupants qui sont nettement plus âgés au centre qu'en périphérie, 57 ans à Paris, 55 ans en petite couronne, 51 ans en grande couronne, ce qui reflète certainement le fait que les accédants à la propriété sont plus jeunes, mécaniquement, là où le parc est plus récent. Par différence, l'âge des locataires ne varie pas avec la localisation.

L'analyse de Filocom 2007 par tranche d'âge confirme une certaine jeunesse à la périphérie puisque on dénombre 34,8 % de moins de 40 ans à Paris, 35,0 % en petite couronne et 39,7 % en grande couronne, où joue certainement l'effet mécanique déjà signalé : les emménagés récents sont tendanciellement jeunes ; or ils sont par définition plus nombreux là où le patrimoine est lui-même récent.

Filocom 2007, copropriétés en Île-de-France, répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence

		Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	NR	Total
75	Effectif % ligne % colonne	92 313 11,4 34,4	173 430 21,4 34,6	131 614 16,2 34,4	126 159 15,5 36,5	177 253 21,8 40,2	70 197 8,6 42,6	40 621 5,0 60,9	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	17 993 20,2 6,9	23 505 26,3 4,7	14 805 16,6 3,9	12 904 14,5 3,7	13 112 14,7 3,0	4 947 5,5 3,0	1 964 2,2 2,9	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	22 265 12,2 8,5	43 719 23,9 8,7	32 305 17,6 8,4	28 970 15,8 8,4	39 330 21,5 8,9	14 176 7,7 8,6	2 361 1,3 3,5	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	19 062 15,1 7,3	32 363 25,6 6,5	23 150 18,3 6,0	19 743 15,6 5,7	22 175 17,6 5,0	7 078 5,6 4,3	2 701 2,1 4,1	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	42 909 10,8 16,5	45 767 24,0 19,1	74 584 18,7 19,5	63 304 15,9 18,3	82 216 20,6 18,6	32 300 8,1 19,6	7 658 1,9 11,5	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	23 051 11,5 8,8	48 480 24,2 9,7	40 444 20,2 10,6	35 742 17,9 10,3	36 918 18,4 8,4	10 823 5,4 6,6	4 683 2,3 7,0	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	26 803 11,3 10,3	55 391 23,3 11,0	44 384 18,7 11,6	39 342 16,5 11,4	49 008 20,6 11,1	18 357 7,7 11,1	4 691 2,0 7,0	237 976 100,0 11,1
95	Effectif % ligne % colonne	16 232 13,9 6,2	28 999 24,9 5,8	21 448 18,4 5,6	19 724 16,9 5,7	21 009 18,0 4,8	7 083 6,1 4,3	2 001 1,7 3,0	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	260 628 12,0 100,0	501 654 23,2 100,0	382 734 17,7 100,0	345 888 16,0 100,0	441 021 20,4 100,0	164 961 7,6 100,0	66 680 3,1 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	92 313 11,4 34,4	173 430 21,4 34,6	131 614 16,2 34,4	126 159 15,5 36,5	177 253 21,8 40,2	70 197 8,6 42,6	40 621 5,0 60,9	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	92 763 11,1 35,6	199 638 23,9 39,8	159 412 19,0 41,6	138 388 16,5 40,0	168 142 20,1 38,1	61 480 7,3 37,3	17 032 2,0 25,5	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	75 552 14,7 29,0	128 586 25,0 25,6	91 708 17,8 24,0	81 341 15,8 23,5	95 625 18,6 21,7	33 284 6,5 20,2	9 027 1,7 13,5	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	260 628 12,0 100,0	501 654 23,2 100,0	382 734 17,7 100,0	345 888 16,0 100,0	441 021 20,4 100,0	164 961 7,6 100,0	66 680 3,1 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Filocom 2007 confirme que les habitants des copropriétés d'Île-de-France sont un peu plus âgés au centre qu'en périphérie.

Age moyen de la personne de référence

75	50,7
77	45,1
78	49,8
91	47,0
92	50,0
93	48,2
94	49,9
95	47,8

Filocom 2007, âge de la personne de référence du ménage selon le statut d'occupation

		Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	NR	Total
Propriétaire	Effectif	51 591	212 035	198 373	211 613	324 244	121 708	6 094	1 125 658
	% ligne	4,6	18,8	17,6	18,8	28,8	10,8	0,5	100,0
	% colonne	19,8	42,3	51,8	61,1	73,5	73,8	9,1	
Locataire social	Effectif	12 358	34 984	36 483	30 985	27 255	7 109	2 909	152 083
	% ligne	8,1	23,0	24,0	20,4	17,9	4,7	1,9	100,0
	% colonne	4,7	7,0	9,5	9,0	6,2	4,3	4,4	
Locataire privé	Effectif	185 383	239 302	137 119	94 720	81 080	31 169	53 486	822 259
	% ligne	22,5	29,1	16,7	11,5	9,9	3,8	6,5	100,0
	% colonne	71,1	47,7	35,8	27,4	18,4	18,9	80,2	
Autre	Effectif	11 296	15 333	10 759	8 570	8 442	4 975	4 191	63 566
	% ligne	17,8	24,1	16,9	13,5	13,3	7,8	6,6	100,0
	% colonne	4,3	3,0	2,8	2,5	1,9	3,0	6,3	
Total	Effectif	260 628	501 654	382 734	345 888	441 021	164 961	66 680	2 163 655
	% ligne	12,0	23,2	17,7	16,0	20,4	7,6	3,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

L'analyse de Filocom 2007 confirme que l'âge de la personne de référence est particulièrement sensible au statut d'occupation des ménages des copropriétés régionales. Les locataires sont plus jeunes que les propriétaires : près de 52 % des locataires du secteur privé ont moins de 40 ans contre 23 % seulement des propriétaires occupants ; 40 % des propriétaires occupants ont 60 ans ou plus contre 14 % seulement des locataires du secteur privé. Près des trois quart des ménages habitant une copropriété et ayant plus de 60 ans sont propriétaires de leur appartement. En copropriété en Île-de-France, 71 % des moins de 30 ans sont locataires du secteur privé et 48 % des 30-39 ans le sont également.

L'âge de la personne de référence en copropriété dépend donc essentiellement du statut d'occupation du ménage. L'incidence de la localisation est faible dans la mesure où deux effets se contrarient. Le centre est plus locatif que la périphérie car constitué de petits appartements anciens, dont les occupants sont souvent jeunes, mais la périphérie offre des logements assez récents dont les occupants ne peuvent guère être très âgés.

ENL 2006, RIF ensemble des résidences principales, âge des personnes de référence selon le statut de l'immeuble

		Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et +	Total
Maison individuelle	Effectif	46 260	207 352	346 107	484 627	361 183	1 445 528
	% ligne	3,2	14,3	23,9	33,5	25,0	100,0
	% colonne	7,8	21,2	34,8	37,8	34,6	29,6
	Surface	69,6	106,7	111,8	117,8	99,7	108,7
	Nbre pièces	3,2	4,8	4,9	5,1	4,3	4,7
	Age pers. réf.	26,5	35,3	44,7	56,4	75,3	54,3
	Nbre de pers.	2,28	3,61	3,67	2,59	1,62	2,74
Appartement copropriété	Effectif	375 748	475 912	356 733	456 488	454 374	2 119 255
	% ligne	17,7	22,5	16,8	21,5	21,4	100,0
	% colonne	63,5	48,7	35,8	35,6	43,5	43,3
	Surface	40,6	53,7	65,6	70,0	72,4	60,9
	Nbre pièces	1,9	2,5	3,0	3,2	3,3	2,8
	Age pers. réf.	25,9	34,4	44,5	56,8	75,5	48,2
	Nbre de pers.	1,65	2,18	2,52	2,04	1,41	1,95
Appartement monopropriété	Effectif	170 034	292 994	292 446	341 298	229 310	1 326 082
	% ligne	12,8	22,1	22,1	25,7	17,3	100,0
	% colonne	28,7	30,0	29,4	26,6	21,9	27,1
	Surface	49,6	60,4	67,1	67,8	64,7	63,2
	Nbre pièces	2,2	2,7	3,1	3,1	3,0	2,9
	Age pers. réf.	25,9	34,6	44,4	56,2	76,0	48,4
	Nbre de pers.	2,03	2,65	2,95	2,32	1,48	2,35
Total	Effectif	592 041	976 258	995 285	1 282 413	1 044 867	4 890 865
	% ligne	12,1	20,0	20,3	26,2	21,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	45,4	66,9	82,1	87,5	80,1	75,6
	Nbre pièces	2,1	3,1	3,7	3,9	3,6	3,4
	Age pers. réf.	25,9	34,6	44,6	56,5	75,5	50,1
	Nbre de pers.	1,81	2,63	3,04	2,32	1,50	2,29

En 2006 l'Île-de-France compte, en tout, 4,891 millions de ménages dont près de 30 % en maison individuelle, 43 % en copropriété et 27 % en monopropriété. Les ménages habitant une maison sont relativement âgés, 54 ans en moyenne, 17,5 % seulement de moins de 40 ans. Les habitants des monopropriétés ont le même âge moyen 48 ans, mais leur âge est moins dispersé que celui des habitants des copropriétés.

ENL 2006, RIF, copropriétés, âge de la personne de référence selon le statut d'occupation

		Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et +	Total
Propriétaire	Effectif	63 647	210 549	204 720	297 709	359 706	1 136 332
	% ligne	5,6	18,5	18,0	26,2	31,7	100,0
	% colonne	16,9	44,2	57,4	65,2	79,2	53,6
	Surface	56,5	62,6	73,3	78,1	76,1	72,5
	Nbre pièces	2,6	2,9	3,4	3,5	3,5	3,3
	Age pers. réf.	27,1	34,6	45,0	57,1	75,3	54,8
	Nbre de pers.	2,21	2,39	2,45	2,13	1,60	2,01
Locataire social	Effectif	13 803	24 071	24 852	31 984	20 060	114 711
	% ligne	12,0	21,0	21,7	27,9	17,5	100,0
	% colonne	3,7	5,1	7,0	7,0	4,4	5,4
	Surface	58,7	65,3	68,7	66,1	65,2	65,4
	Nbre pièces	2,9	3,1	3,3	3,1	3,1	3,1
	Age pers. réf.	25,6	35,1	43,9	56,4	73,3	48,5
	Nbre de pers.	1,82	2,72	3,12	1,93	2,04	2,36
Locataire privé	Effectif	253 393	216 331	105 599	113 702	64 714	753 739
	% ligne	33,6	28,7	14,0	15,1	8,6	100,0
	% colonne	67,4	45,5	29,6	24,9	14,2	35,6
	Surface	36,3	44,2	49,8	50,7	56,9	44,4
	Nbre pièces	1,7	2,1	2,3	2,3	2,8	2,1
	Age pers. réf.	25,7	34,1	43,6	56,4	77,7	39,0
	Nbre de pers.	1,53	1,94	2,43	1,87	1,26	1,80
Autre	Effectif	44 904	24 961	21 561	13 093	9 894	114 412
	% ligne	39,2	21,8	18,8	11,4	8,6	100,0
	% colonne	12,0	5,2	6,0	2,9	2,2	5,4
	Surface	36,3	49,1	66,6	61,0	51,3	49,0
	Nbre pièces	1,8	2,4	2,9	2,8	2,6	2,3
	Age pers. réf.	25,1	34,6	45,2	55,5	75,4	38,8
	Nbre de pers.	1,48	2,03	2,92	1,70	1,33	1,88
Total	Effectif	375 748	475 912	356 733	456 488	454 374	2 119 255
	% ligne	17,7	22,5	16,8	21,5	21,4	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	40,6	53,7	65,6	70,0	72,4	60,9
	Nbre pièces	1,9	2,5	3,0	3,2	3,3	2,8
	Age pers. réf.	25,9	34,4	44,5	56,8	75,5	48,2
	Nbre de pers.	1,65	2,18	2,52	2,04	1,41	1,95

III. Les ménages logés en copropriété, statut matrimonial de la personne de référence

ENL 2006, RIF, ensemble des ménages, statut matrimonial de la personne de référence selon le type d'immeuble

		Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	Total
Maison individuelle	Effectif	213 002	932 988	167 378	132 160	1 445 528
	% ligne	14,7	64,5	11,6	9,1	100,0
	% colonne	12,6	44,0	32,6	23,2	29,6
	Surface	83,5	119,5	91,9	94,6	108,7
	Nbre pièces	3,8	5,2	4,1	4,2	4,7
	Age pers. réf.	44,3	53,1	73,9	54,3	54,3
	Nbre de pers.	2,28	3,22	1,22	2,05	2,74
Appartement copropriété	Effectif	961 356	710 208	217 844	229 847	2 119 255
	% ligne	45,4	33,5	10,3	10,8	100,0
	% colonne	56,9	33,5	42,5	40,3	43,3
	Surface	46,3	77,8	69,3	61,7	60,9
	Nbre pièces	2,2	3,5	3,2	2,9	2,8
	Age pers. réf.	38,0	51,2	75,2	56,7	48,2
	Nbre de pers.	1,54	2,88	1,14	1,55	1,95
Appartement monopropriété	Effectif	514 131	475 491	127 747	208 713	1 326 082
	% ligne	38,8	34,9	9,6	15,7	100,0
	% colonne	30,4	22,4	24,9	36,6	27,1
	Surface	54,0	72,9	65,7	62,0	63,2
	Nbre pièces	2,4	3,4	3,1	2,9	2,9
	Age pers. réf.	39,6	49,3	72,9	52,7	48,4
	Nbre de pers.	1,90	3,34	1,28	1,85	2,35
Total	Effectif	1 688 489	2 118 687	512 969	570 720	4 890 865
	% ligne	34,5	43,3	10,5	11,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	53,3	95,1	75,8	69,4	75,6
	Nbre pièces	2,4	4,2	3,5	3,2	3,4
	Age pers. réf.	39,3	51,6	74,2	54,6	50,1
	Nbre de pers.	1,75	3,13	1,20	1,77	2,29

A peine le tiers des personnes de référence des ménages logées en copropriété sont mariées (pour 45 % de célibataires et 10 à 11 % de veufs ou de divorcés). La copropriété est très peu familiale. Le taux de célibataires est moins élevé dans les monopropriétés, près de 39 % contre 36 % de personnes de référence mariées. Dans l'habitat individuel, par différence, on recense moins de 15 % de célibataires et près des deux tiers de personnes de référence mariées.

ENL 2006, RIF, statut d'occupation en copropriété et statut matrimonial de la personne de référence

		Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	Total
Propriétaire	Effectif	370 493	470 499	163 771	131 569	1 136 332
	% ligne	32,6	41,4	14,4	11,6	100,0
	% colonne	38,5	66,2	75,2	57,2	53,6
	Surface	55,7	86,5	74,7	67,3	72,5
	Nbre pièces	2,6	3,9	3,5	3,1	3,3
	Age pers. réf.	45,0	54,3	74,7	59,8	54,8
	Nbre de pers.	1,58	2,81	1,14	1,45	2,01
Locataire social	Effectif	42 504	36 499	10 389	25 379	114 771
	% ligne	37,0	31,8	9,1	22,1	100,0
	% colonne	4,4	5,1	4,8	11,0	5,4
	Surface	59,8	74,1	60,8	64,3	65,4
	Nbre pièces	2,9	3,6	2,8	2,9	3,1
	Age pers. réf.	38,8	47,7	73,5	55,5	48,5
	Nbre de pers.	2,02	3,53	1,31	1,67	2,36
Locataire privé	Effectif	481 688	171 229	37 605	63 218	753 739
	% ligne	63,9	22,7	5,0	8,4	100,0
	% colonne	50,1	24,1	17,3	27,5	35,6
	Surface	38,4	58,3	50,5	48,6	44,4
	Nbre pièces	1,8	2,7	2,5	2,3	2,1
	Age pers. réf.	33,5	44,7	77,8	50,7	39,0
	Nbre de pers.	1,49	2,90	1,09	1,61	1,80
Autre	Effectif	66 672	31 981	6 079	9 681	114 412
	% ligne	58,3	28,0	5,3	8,5	100,0
	% colonne	6,9	4,5	2,8	4,2	5,4
	Surface	41,8	58,4	55,0	63,0	49,0
	Nbre pièces	2,0	2,6	2,8	3,0	2,3
	Age pers. réf.	30,4	43,8	76,4	56,4	38,8
	Nbre de pers.	1,42	2,96	1,00	2,05	1,88
Total	Effectif	961 356	710 208	217 844	229 847	2 119 255
	% ligne	45,4	33,5	10,3	10,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	46,3	77,8	69,3	61,7	60,9
	Nbre pièces	2,2	3,5	3,2	2,9	2,8
	Age pers. réf.	38,0	51,2	75,2	56,7	48,2
	Nbre de pers.	1,54	2,88	1,14	1,55	1,95

La copropriété est donc peu familiale. Là encore l'analyse du statut d'occupation permet de préciser le propos : 33 % des propriétaires en copropriété sont célibataires mais 64 % des locataires du secteur privé sont dans ce cas. Il est vrai qu'il s'agit alors de personnes jeunes, 33 ans, dont la situation personnelle et résidentielle est appelée à évoluer.

IV. La mobilité résidentielle dans les copropriétés d'Île-de-France

L'ancienneté des ménages dans leur logement est extrêmement variable, essentiellement selon le statut d'occupation si on considère l'ensemble des ménages d'Île-de-France décrits par l'ENL 2006.

ENL 2006, ensemble des ménages d'Île-de-France selon leur statut d'occupation et leur ancienneté dans leur logement

		Moins d'un an	1 à 4 ans	4 à 8 ans	8 à 12 ans	12 ans et +	Total
Propriétaire	Effectif	133 257	369 462	330 057	267 907	1 266 557	2 367 238
	% ligne	5,6	15,6	13,9	11,3	53,5	100,0
	% colonne	27,4	35,1	41,6	46,9	63,7	48,4
	Age pers. réf.	40,4	41,6	46,9	50,4	63,6	55,1
Locataire social	Effectif	94 894	257 135	236 211	159 994	456 853	1 205 087
	% ligne	7,9	21,3	19,6	13,3	37,9	100,0
	% colonne	19,5	24,4	29,7	28,0	23,0	24,6
	Age pers. réf.	41,7	38,3	43,4	49,5	60,6	49,5
Locataire privé	Effectif	228 909	370 686	200 912	118 021	208 899	1 127 427
	% ligne	20,3	32,9	17,8	10,5	18,5	100,0
	% colonne	47,1	35,2	25,3	20,7	10,5	23,1
	Age pers. réf.	30,9	34,9	41,4	48,7	61,1	41,5
Autre	Effectif	28 777	54 745	27 097	24 721	55 773	191 113
	% ligne	15,1	28,6	14,2	12,9	29,2	100,0
	% colonne	5,9	5,2	3,4	4,3	2,8	3,9
	Age pers. réf.	28,2	38,9	37,0	48,4	53,2	42,4
Total	Effectif	485 836	1 052 028	794 277	570 642	1 988 082	4 890 865
	% ligne	9,9	21,5	16,2	11,7	40,6	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Age pers. réf.	35,5	38,3	44,2	49,7	62,4	50,1

Moins de 6 % des propriétaires occupants ont rejoint leur logement depuis moins d'un an ; 54 % sont installés depuis 12 ans et plus. Environ 8 % des locataires du secteur social sont installés depuis moins d'un an ; 38 % sont fidèles à leur logement depuis 12 ans et plus. Quant aux locataires du secteur privé, 20 % ont emménagé depuis moins d'un an et 33 % depuis plus d'un an mais moins de quatre ans. A peine plus de 18 % des locataires privés sont dans le même logement depuis 12 ans et plus. Le secteur locatif privé qui offre, en tout, 23 % des résidences principales de la région accueille 47 % des emménagés récents.

La même situation est observée dans le seul cas des copropriétés : seulement 7 % des propriétaires occupants sont installés depuis moins d'un an alors que 21 % des locataires privés sont dans le même cas ; 48 % des propriétaires occupants sont présents depuis 12 ans et plus contre 16 % des locataires du secteur privé.

ENL 2006, ménages des copropriétés d'Île-de-France selon leur statut d'occupation et leur ancienneté dans leur logement

		Moins d'un an	1 à 4 ans	4 à 8 ans	8 à 12 ans	12 ans et +	Total
Propriétaire	Effectif	82 581	205 629	158 813	139 748	549 562	1 136 332
	% ligne	7,3	18,1	14,0	12,3	48,4	100,0
	% colonne	30,8	40,1	46,6	56,0	73,4	53,6
	Age pers. réf.	38,5	41,3	49,0	52,8	64,5	54,8
Locataire social	Effectif	5 756*	21 646	25 875	11 285	50 208	114 771
	% ligne	5,0	18,9	22,5	9,8	43,7	100,0
	% colonne	2,1	4,2	7,6	4,5	6,7	5,4
	Age pers. réf.	38,9	36,5	40,2	48,4	59,1	48,5
Locataire privé	Effectif	156 720	256 899	135 141	84 645	120 335	753 739
	% ligne	20,8	34,1	17,9	11,2	16,0	100,0
	% colonne	58,4	50,2	39,7	33,9	16,1	35,6
	Age pers. réf.	29,5	33,9	38,7	47,4	61,0	39,7
Autre	Effectif	23 131	27 991	20 809	13 758	28 723	114 412
	% ligne	20,2	24,5	18,2	12,0	25,1	100,0
	% colonne	8,6	5,5	6,1	5,5	3,8	5,4
	Age pers. réf.	27,3	34,8	34,3	48,4	50,5	38,8
Total	Effectif	268 188	512 165	340 638	249 436	748 828	2 119 255
	% ligne	12,7	24,2	16,1	11,8	35,3	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Age pers. réf.	32,3	37,1	43,3	50,5	63,1	48,2

Dans les copropriétés d'Île-de-France les logements locatifs privés, moins de 36 % du total, accueillent plus de 58 % des ménages mobiles. Dans ces conditions, la mobilité d'ensemble observée en copropriété, près de 13 % par an reflète une certaine moyenne entre des données disparates selon le secteur d'occupation. L'influence du statut de l'immeuble est secondaire mais non nulle. Les propriétaires occupants sont peu mobiles mais le sont davantage en copropriété (7 %) que dans l'habitat individuel (4 %) ; 21 % des locataires privés sont entrés récemment dans un appartement en copropriété mais 18 % dans les maisons locatives.

Géographiquement, deux tendances opposées sont à l'œuvre. A Paris les logements sont petits et locatifs ce qui laisse entendre une mobilité élevée, mais à la périphérie les logements sont récents et leur occupant a des chances de l'être ; en conséquence les ménages mobiles (installés depuis moins d'un an) sont près de trois fois plus nombreux chez les locataires privés que chez les propriétaires occupants, 26,8 % contre 9,1 %.

Le secteur locatif privé qui offre 38 % des logements régionaux en copropriété accueille 63 % des ménages mobiles ; 40 % des propriétaires occupants sont installés depuis dix ans et plus contre 13 % seulement des locataires du secteur privé. Ces données, issues de Filocom 2007, confirment ceux de l'ENL 2006 : le secteur locatif privé (qui se trouve pour ses deux tiers en copropriété) joue un rôle essentiel pour accommoder la mobilité résidentielle.

Filocom 2007, RIF, ancienneté des ménages des copropriétés dans leur logement selon la localisation

		Moins d'un an	1 à < 3	3 à < 6	6 à < 10	10 à < 15	15 ans et +	Total
75	Effectif % ligne % colonne	126 706 15,6 36,2	220 585 27,2 35,4	85 483 10,5 35,5	129 504 16,0 39,1	82 910 10,2 40,4	166 399 20,5 40,3	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	21 361 23,9 6,1	31 250 35,0 5,0	9 571 10,7 4,0	10 675 12,0 3,2	6 257 7,0 3,1	10 116 11,3 2,4	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	29 782 16,3 8,5	53 337 29,1 8,6	20 756 11,3 8,6	27 267 14,9 8,2	16 841 9,2 8,2	35 143 19,2 8,5	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	22 605 17,9 6,5	40 523 32,1 6,5	14 911 11,9 6,2	17 087 13,5 5,2	10 043 8,0 4,9	21 023 16,6 5,1	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	61 316 15,4 17,5	115 159 28,9 18,5	44 914 11,3 18,7	63 195 15,8 19,1	37 598 9,4 18,3	76 556 19,2 18,5	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	31 873 15,9 9,1	58 710 29,3 9,4	24 407 12,2 10,1	30 764 15,4 11,0	23 021 9,7 11,2	48 040 20,2 11,6	237 976 100,0 11,0
94	Effectif % ligne % colonne	36 207 15,2 10,3	67 149 28,2 10,8	26 953 11,3 11,2	36 606 15,4 11,0	23 021 9,7 11,2	48 040 20,2 11,6	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	20 261 17,4 5,8	36 317 31,2 5,8	13 594 11,7 5,6	16 476 14,1 5,0	9 984 8,6 4,9	19 864 17,1 4,8	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	350 111 16,2 100,0	623 030 28,8 100,0	240 669 11,1 100,0	331 574 15,3 100,0	205 122 9,5 100,0	413 060 19,1 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	126 706 15,6 36,2	220 585 27,2 35,4	85 483 10,5 35,5	129 504 16,0 39,1	82 910 10,2 40,4	166 399 20,5 40,3	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	129 396 15,5 37,0	241 018 28,8 38,7	96 274 11,5 40,0	130 565 15,6 39,4	79 087 9,5 38,6	160 515 19,2 38,9	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	94 009 18,2 26,8	161 427 31,3 25,9	58 912 11,4 24,5	71 505 13,9 21,5	43 125 8,4 21,0	86 146 16,7 20,8	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	350 111 16,2 100,0	623 030 28,8 100,0	240 669 11,1 100,0	331 574 15,3 100,0	205 122 9,5 100,0	413 060 19,1 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Filocom 2007, RIF, ancienneté des ménages des copropriétés dans leur logement selon leur statut d'occupation

		Moins d'un an	1 à < 3	3 à < 6	6 à < 10	10 à < 15	15 ans et +	Total
Propriétaire	Effectif	102 205	257 171	128 578	189 539	132 394	315 771	1 125 658
	% ligne	9,1	22,8	11,4	16,8	11,8	28,1	100,0
	% colonne	29,2	41,3	53,4	57,2	64,5	76,4	52,0
Locataire social	Effectif	17 792	41 152	19 099	28 473	17 782	27 785	152 083
	% ligne	11,7	27,1	12,6	18,7	11,7	18,3	100,0
	% colonne	5,1	6,6	7,9	8,6	8,7	6,7	7,0
Locataire privé	Effectif	220 538	306 109	85 480	103 702	46 861	59 569	822 259
	% ligne	26,8	37,2	10,4	12,6	5,7	7,2	100,0
	% colonne	63,0	49,1	35,5	31,3	22,8	14,4	38,0
Autre	Effectif	9 576	18 598	7 512	9 860	8 085	9 935	63 566
	% ligne	15,1	29,3	11,8	15,5	12,7	15,6	100,0
	% colonne	2,7	3,0	3,1	3,0	3,9	2,4	3,0
Total	Effectif	350 111	623 030	240 669	331 574	205 122	413 060	2 163 566
	% ligne	16,2	28,8	11,1	15,3	9,5	19,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Dans les copropriétés régionales on observe 11 % d'emménagés récents à Paris, 11 % également en petite couronne mais 18 % en grande couronne : l'effet du caractère récent du parc l'emporte donc.

L'analyse du fichier Filocom 2007 confirme le propos : les emménagés récents sont plus nombreux (18 %) en grande couronne qu'en petite couronne et à Paris (15,5 % dans les deux cas). On aura remarqué que Filocom détecte davantage de mouvements que l'ENL, 350 000 ménages installés depuis moins d'un an, 16 % du total des ménages des copropriétés contre 268 000 ménages, moins de 13 % du total des ménages des copropriétés.

	ENL 2006 copro. RIF			Filocom 2007 copro. RIF		
	Total ménages	Dont ER*	Soit en %	Total ménages	Dont ER	Soit en %
Paris	830 335	94 144	11,3	811 587	126 706	15,6
Petite couronne	826 095	89 740	10,9	836 855	129 396	15,5
Grande couronne	462 825	84 304	18,2	515 124	94 009	18,2
Île-de-France	2 119 255	268 188	12,7	2 163 566	350 111	16,2

ER : emménagés récents, occupant leur logement depuis moins d'un an

V. Catégorie socio-professionnelle des ménages des copropriétés d'Île-de-France

Cette question sera étudiée à l'aide de l'ENL 2006. Filocom n'aborde pas le sujet.

ENL 2006, catégorie socio-professionnelle des ménages d'Île-de-France selon le statut de l'immeuble

		Artisans Patrons	Cadres Sup.	Prof. Interméd.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Maison Individuelle	Effectif	80 678	347 374	248 928	153 853	135 262	452 671	26 227	1 445 528*
	% l.	5,6	24,0	17,2	10,6	9,4	31,3	1,8	100,0
	% c.	45,6	30,2	30,7	18,7	26,6	37,1	13,2	29,6
Copropriété	Effectif	63 899	631 405	356 158	304 820	136 764	499 577	126 633	2 119 255
	% l.	3,0	29,8	16,8	14,4	6,5	23,6	6,0	100,0
	% c.	36,1	54,9	43,9	37,1	26,9	40,9	63,5	43,3
Monopropriété	Effectif	32 499	171 859	206 084	364 028	236 828	269 525	45 260	1 326 082
	% l.	2,5	13,0	15,5	27,5	17,9	20,3	3,4	100,0
	% c.	18,3	14,9	25,4	44,2	46,5	22,1	22,8	27,1
Total	Effectif	177 076	1 150 638	811 170	822 702	508 853	1 221 773	198 120	4 890 865
	% l.	3,6	23,5	16,6	16,8	10,4	25,0	4,1	100,0
	% c.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* 535 non classés

Par rapport à la maison individuelle et à la monopropriété, la copropriété n'est pas l'apanage d'une catégorie donnée. On note, toutefois, la surreprésentation des cadres supérieurs, près de 30 % des habitants des copropriétés alors que leur proportion régionale est de 23,5 %, et la sous-représentation des employés et, plus encore, des ouvriers. Ces deux derniers groupes sont surreprésentés en monopropriété, c'est-à-dire en HLM. Les retraités sont nettement surreprésentés dans l'habitat individuel ainsi que, modestement, les artisans-patrons ; 55 % des cadres supérieurs sont logés en copropriété, 30 % en maison individuelle et 15 % en monopropriété.

En simplifiant quelque peu on observe donc une affinité des cadres supérieurs avec la copropriété, des employés et ouvriers avec la monopropriété, des retraités et des artisans-patrons avec la maison individuelle, les cadres moyens (professions intermédiaires) respectant sensiblement la répartition générale.

ENL 2006, RIF, catégorie socio-professionnelle des ménages des copropriétés d'Île-de-France selon leur statut d'occupation

		Artisans Patrons	Cadres Sup.	Prof. Interméd.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Propriétaire	Effectif	33 649	376 286	161 196	99 065	45 247	389 063	31 826	1 136 332
	% l.	3,0	33,1	14,2	8,7	4,0	34,2	2,8	100,0
	% c.	52,7	59,6	45,3	32,5	33,1	77,9	25,1	53,6
Locataire social	Effectif	4 466	14 934	30 715	20 721	11 490	25 737	6 709	114 771
	% l.	3,9	13,0	26,8	18,1	10,0	22,4	5,8	100,0
	% c.	7,0	2,4	8,6	6,8	8,4	5,2	5,3	5,4
Locataire privé	Effectif	23 072	212 537	144 746	153 309	72 551	77 182	70 343	753 739
	% l.	3,1	28,2	19,2	20,3	9,6	10,2	9,3	100,0
	% c.	36,1	33,7	40,6	50,3	53,0	15,4	55,5	35,6
Autre	Effectif	2 712	27 648	19 502	31 725	7 476	7 595	17 755	114 412
	% l.	2,4	24,2	17,0	27,7	6,5	6,6	15,5	100,0
	% c.	4,2	4,4	5,5	10,4	5,5	1,5	14,0	5,1
Total	Effectif	63 899	631 405	356 158	304 820	136 764	499 577	126 633	2 119 255
	% l.	3,0	29,8	16,8	14,4	6,5	23,6	6,0	100,0
	% c.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Dans les copropriétés d'Île-de-France 53,6 % des ménages sont propriétaires et 35,6 % sont locataires du secteur privé. Les propriétaires surreprésentent nettement les retraités et les cadres supérieurs, les locataires privés surreprésentent un peu les professions intermédiaires et nettement les employés et les ouvriers.

Donc, dans leur majorité (55 %), les cadres supérieurs d'Île-de-France sont logés dans des copropriétés¹² et, dans ce cas, dans leur majorité (60 %) ils possèdent l'appartement qu'ils occupent.

Les employés sont plus nombreux en monopropriété (44 %) qu'en copropriété (37 %) et, en copropriété ils sont plus souvent locataires privés (50 %) que propriétaires (33 %).

Les ouvriers sont peu souvent logés en copropriété (27 %) et, dans ce cas, ils sont en majorité (53 %) locataires du secteur privé.

¹² Contre 30 % seulement en maison individuelle (cf. tableau de la page précédente).

ENL 2006, RIF, catégorie socio-professionnelle de l'ensemble des ménages d'Île-de-France selon leur type d'habitat

		Artisans Patrons	Cadres Sup.	Prof. Interméd.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Maison	Effectif	80 678	347 909	248 928	158 853	135 262	452 671	26 227	1 445 528
	% ligne	5,6	24,1	17,2	10,6	9,4	31,3	1,8	100,0
	% colonne	45,6	30,2	30,7	18,7	26,6	37,1	13,2	29,6
	Surface	130,4	127,4	108,1	94,1	92,5	101,8	88,2	108,7
	Nbre pièces	5,6	5,4	4,7	4,3	4,2	4,4	3,7	4,7
	Revenu	4 911	5 892	3 997	2 977	2 747	2 606	1 663	3 800
	Age pers. réf	48,3	46,7	45,1	46,1	45,3	71,7	56,3	53,3
	Nbre de pers.	3,28	3,32	3,09	3,09	3,41	1,73	1,97	2,74
Copro-priété	Effectif	63 899	631 405	356 158	304 820	136 764	499 577	126 633	2 119 253
	% ligne	3,0	29,8	16,8	14,4	6,5	23,6	6,0	100,0
	% colonne	36,1	54,8	43,9	37,1	26,9	40,9	63,9	43,3
	Surface	68,6	68,2	56,2	46,7	46,1	70,6	45,1	60,9
	Nbre pièces	3,1	3,1	2,6	2,3	2,2	3,2	2,2	2,8
	Revenu	3 334	4 729	2 780	1 908	2 106	2 770	1 069	3 104
	Age pers. réf	44,7	41,8	40,2	38,8	39,2	72,7	40,5	48,2
	Nbre de pers.	2,57	2,18	2,09	2,03	2,39	1,44	1,40	1,95
Mono-propriété	Effectif	32 499	171 859	206 084	364 028	236 828	269 525	45 260	1 326 082
	% ligne	2,5	13,0	15,5	27,5	17,9	20,3	3,4	100,0
	% colonne	18,3	14,9	25,4	44,2	46,5	22,0	22,8	27,1
	Surface	63,5	69,3	63,6	59,5	65,4	63,9	51,2	63,2
	Nbre pièces	3,1	3,1	2,9	2,7	3,0	3,0	2,4	2,9
	Revenu	2 425	4 242	2 774	1 935	1 956	1 798	828	2 315
	Age pers. réf	44,8	43,6	40,9	40,9	42,5	72,5	49,2	48,4
	Nbre de pers.	2,99	2,44	2,48	2,34	3,11	1,56	1,73	2,35
Total	Effectif	177 076	1 151 172	811 170	822 702	508 853	1 221 773	198 120	4 890 865
	% ligne	3,6	23,5	16,6	16,8	10,4	25,0	4,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	95,8	86,3	74,0	61,2	67,4	80,7	52,2	75,6
	Nbre pièces	4,2	3,8	3,3	2,9	3,1	3,6	2,4	3,4
	Revenu	3 886	5 008	3 152	2 120	2 207	2 495	1 093	3 096
	Age pers. réf	46,4	43,6	41,9	41,1	42,3	72,3	44,6	50,1
	Nbre de pers.	2,97	2,56	2,50	2,37	3,00	1,57	1,55	2,29

Donc, la copropriété surreprésente les cadres supérieurs de manière nette, sous-représente quelque peu les employés et nettement les ouvriers ; elle n'est pas pour autant vouée aux catégories les plus favorisées. Les cadres supérieurs logés en copropriété gagnent franchement moins que ceux qui habitent une maison. Il en est de même des employés et des ouvriers. A noter, cependant que les ouvriers logés en copropriété sont financièrement plus favorisés que les ouvriers logés en monopropriété (essentiellement en HLM).

En copropriété, dans toutes les catégories, les personnes de référence sont plus jeunes et les ménages sont plus petits qu'en maison individuelle ou en monopropriété.

ENL 2006, RIF, copropriétés d'Île-de-France, statut d'occupation et catégorie socio-professionnelle de la personne de référence

		Artisans Patrons	Cadres Sup.	Prof. Interméd.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres non actifs	Total
Propriétaire	Effectif	33 649	376 286	161 196	99 065	45 247	389 063	31 826	1 136 332
	% ligne	3,0	33,1	14,2	8,7	4,0	34,2	2,8	100,0
	% colonne	52,7	59,6	45,3	32,5	33,1	77,9	25,1	53,6
	Surface	79,9	78,1	64,5	56,2	61,3	74,9	77,6	72,5
	Nbre pièces	3,5	3,5	3,1	2,6	3,0	3,4	3,6	3,3
	Revenu	3 822	5 497	3 256	2 316	2 515	2 963	1 885	3 764
	Age pers. réf	48,6	45,0	43,6	42,5	43,9	72,9	67,2	54,8
	Nbre de pers.	2,25	2,39	2,30	2,04	2,92	1,44	1,46	2,01
Locataire social	Effectif	4 666	14 934	30 715	20 721	11 490	25 737	6 709	114 771
	% ligne	3,9	13,0	26,8	18,1	10,0	22,4	5,8	100,0
	% colonne	7,0	2,4	8,6	6,8	8,4	5,2	5,3	5,4
	Surface	63,6	68,8	72,2	61,5	61,6	61,7	61,1	65,4
	Nbre pièces	3,3	3,5	3,3	3,0	2,9	2,8	3,3	3,1
	Revenu	2 939	3 693	2 933	1 673	2 104	1 524	894	2 287
	Age pers. réf	3,32	41,0	42,8	42,7	42,7	69,6	45,1	48,5
	Nbre de pers.	1,58	1,91	2,59	2,82	2,83	1,70	1,90	2,36
Locataire privé	Effectif	23 072	212 537	144 746	153 309	72 551	77 182	70 343	753 739
	% ligne	3,1	28,2	19,2	20,3	9,6	10,2	9,3	100,0
	% colonne	36,1	33,7	40,6	50,3	53,0	15,4	55,5	35,6
	Surface	56,7	51,9	45,4	36,9	35,2	53,3	31,7	44,4
	Nbre pièces	2,6	2,3	2,1	1,8	1,7	2,5	1,6	2,1
	Revenu	2 788	3 604	2 320	1 651	1 877	2 292	808	2 374
	Age pers. réf	41,0	36,2	36,8	35,7	36,2	72,6	32,2	39,0
	Nbre de pers.	2,74	1,87	1,78	1,91	1,99	1,35	1,39	1,80
Autres	Effectif	2 712	27 648	19 502	31 725	7 476	7 595	17 755	114 412
	% ligne	2,4	24,2	17,0	27,7	6,5	6,6	15,5	100,0
	% colonne	4,2	4,4	5,5	10,4	5,5	1,5	14,0	5,4
	Surface	38,5	58,9	41,8	55,0	35,8	57,8	33,6	49,0
	Nbre pièces	2,5	2,7	2,0	2,6	1,6	2,9	1,6	2,3
	Revenu	2 577	3 486	2 011	2 034	1 859	1 999	706	2 174
	Age pers. réf	38,5	41,7	33,6	40,0	34,9	74,8	23,9	38,8
	Nbre de pers.	4,00	1,85	1,97	2,11	2,43	1,22	1,16	1,88
Total	Effectif	63 899	631 405	356 158	304 820	136 764	499 577	126 633	2 119 253
	% ligne	3,0	29,8	16,8	14,4	6,5	23,6	6,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	68,6	68,2	56,2	46,7	46,1	70,6	45,1	60,9
	Nbre pièces	3,1	3,1	2,6	2,3	2,2	3,2	2,2	2,8
	Revenu	3 334	4 729	2 780	1 908	2 106	2 770	1 069	3 104
	Age pers. réf	44,7	41,8	40,2	38,8	39,2	72,7	40,5	48,2
	Nbre de pers.	2,57	2,18	2,09	2,03	2,39	1,44	1,40	1,95

Environ 54 % des ménages habitant en copropriété sont propriétaires de leur logement. La proportion est beaucoup plus élevée chez les retraités, près de 78 %, et un peu plus élevée chez les cadres supérieurs (près de 60 %). La copropriété fait peu de place aux professions intermédiaires et encore moins aux employés et ouvriers qui seraient propriétaires de leur appartement. Corrélativement la location privée en copropriété sous-représente les retraités et surreprésente franchement les employés et les ouvriers.

Pour chaque catégorie en copropriété les propriétaires occupants ont un revenu plus élevé que les locataires privés. Soit le cas des cadres supérieurs : à l'échelle de l'ensemble de la région ils gagnent 5 008 € par mois en 2006 mais 5 892 € par mois s'ils habitent une maison et 4 729 € par mois s'ils habitent une copropriété. Dans ce dernier cas, ceux qui possèdent leur appartement gagnent 5 497 €, ceux qui le louent dans le secteur privé gagnent 3 604 € par mois. Les cadres supérieurs sont plus nombreux en copropriété (631 000) qu'en habitat individuel (348 000) mais dans les copropriétés, ils sont majoritairement propriétaires occupants (376 000 soit 60 %).

Les ouvriers sont nettement plus nombreux en monopropriété (effet HLM) qu'en copropriété ou en habitat individuel, et, en copropriété, ils sont plus souvent locataires privés que propriétaires. 41 % des retraités habitent une copropriété (37 % une maison, 22 % une monopropriété) et, en copropriété, le plus souvent (78 %), ils possèdent leur appartement.

ENL 2006, propriétaires occupants en Île-de-France selon le type d'immeuble

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété*	Total
Paris	Effectif	3 008	366 418	2 826	372 252
	% ligne	0,8	98,4	0,8	100,0
	% colonne	0,2	32,2	19,9	15,7
	Surface	137,4	75,7	79,4	76,2
	Nbre pièces	4,1	3,3	3,8	3,4
	Revenu	6 711	4 138	5 273	4 167
	Age pers. réf	56,4	57,4	44,9	57,3
	Nbre de pers.	2,44	1,88	3,38	1,90
Petite couronne	Effectif	311 632	486 031	3 218	800 881
	% ligne	38,9	60,7	0,4	100,0
	% colonne	25,6	42,8	22,7	33,8
	Surface	107,5	69,3	64,4	84,1
	Nbre pièces	4,7	3,2	3,5	3,8
	Revenu	4 033	3 726	2 858	3 842
	Age pers. réf	57,3	54,9	71,6	55,9
	Nbre de pers.	2,79	2,00	1,88	2,31
Grande couronne	Effectif	902 071	283 884	8 150	1 194 105
	% ligne	75,5	23,8	0,7	100,0
	% colonne	74,1	25,0	57,4	50,4
	Surface	118,8	74,0	68,3	107,8
	Nbre pièces	5,2	3,5	7,1	4,7
	Revenu	4 049	3 349	1 752	3 867
	Age pers. réf	54,6	51,4	50,5	53,8
	Nbre de pers.	2,82	2,19	1,49	2,66
RIF	Effectif	1 216 711	1 136 332	14 195	2 367 238
	% ligne	51,4	48,0	0,6	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	116,0	72,5	69,7	94,8
	Nbre pièces	5,0	3,3	3,3	4,2
	Revenu	4 052	3 764	2 704	3 906
	Age pers. réf	55,3	54,8	54,2	55,1
	Nbre de pers.	2,81	2,01	1,96	2,42

* cas très minoritaire du propriétaire qui occupe un logement dans un immeuble qu'il possède en entier.

En Île-de-France, 51 % des propriétaires occupants habitent une maison, 48 % habitent un appartement en copropriété. Naturellement la localisation varie du tout au tout : 74 % des propriétaires de maisons habitent en grande couronne contre 25 % des propriétaires d'un appartement.

Les maisons concernées mesurent 116 m² pour cinq pièces, les appartements 73 m² pour 3,3 pièces. Les dimensions des logements sont liées à celles de la famille, 2,8 personnes dans le cas des maisons, 2,0 dans le cas des appartements.

Les propriétaires occupants habitant une maison et ceux qui habitent un appartement ont pratiquement le même âge, 55 ans (personne de référence) mais ceux qui habitent une maison ont des revenus plus élevés 4 052 € par mois contre 3 764 € par mois.

En grande couronne, les propriétaires d'appartement (284 000 ménages) gagnent franchement moins, 3 349 € par mois, que les propriétaires de maison individuelle (902 000 ménages, 4 049 € par mois).

VI. Les revenus des ménages des copropriétés en Île-de-France

A. Revenu moyen et groupes de revenu

Comme le plus souvent dans le texte qui précède, on aura recours au fichier Filocom 2007 et à l'ENL 2006. On a déjà rencontré des différences voire des divergences entre ces deux sources mais elles étaient acceptables et ne bouleversaient pas les conclusions. Il n'en va pas de même en ce qui concerne les revenus des ménages logés en copropriété : Filocom 2007 montre des revenus régionaux plus élevés que l'ENL et des revenus beaucoup plus élevés au centre qu'en périphérie alors que l'ENL 2006 ne révèle guère de hiérarchie géographique selon le découpage en couronne.

	Filocom 2007		ENL 2006
	Revenu/an	Revenu/mois	Revenu/mois
Paris	53 044	4 420	3 144
Seine-et-Marne	25 902	2 159	2 502
Yvelines	38 396	3 200	3 131
Essonne	28 524	2 377	2 890
Hauts-de-Seine	45 796	3 816	3 569
Seine-Saint-Denis	25 003	2 084	2 438
Val-de-Marne	33 744	2 812	3 102
Val-d'Oise	27 892	2 324	2 692
Région Île-de-France	41 722	3 479	3 104
Paris	53 044	4 420	3 144
Petite couronne	37 396	3 116	3 183
Grande couronne	31 422	2 619	2 890
Région Île-de-France	41 722	3 479	3 104

Filocom 2007 considère des revenus fiscaux (déclaration de revenus des particuliers) et il s'agit d'un revenu net, après abattement de 10 %. L'ENL retient toutes les ressources (y compris, par exemple, les allocations familiales et les pensions alimentaires à l'exception, toutefois, de l'APL et de l'AL). Le revenu ENL devrait donc être plus élevé que le revenu Filocom. C'est le contraire qui est constaté. Selon toute vraisemblance l'ENL ne parvient pas à atteindre les ménages à très hauts revenus. Il en résulte une sous estimation globale et une moyenne de revenus du même ordre à Paris, en petite couronne et en grande couronne.

On exposera séparément l'approche selon l'ENL 2006 et l'approche selon Filocom 2007.

ENL 2006, RIF, ensemble des ménages classés par quintile de revenu (€par mois) selon le type d'habitat

		Moins de 1 307 €	1 307 à 2 024 €	2 025 à 3 001 €	3 002 à 4 324 €	4 325 € et plus	Total
Maison Individuelle	Effectif	169 453	185 083	264 304	384 928	441 759	1 445 528
	% ligne	11,7	12,8	18,3	26,6	30,6	100,0
	% colonne	17,3	18,9	27,0	40,4	44,0	29,6
	Surface	73,5	85,7	98,3	112,1	135,1	108,7
	Nbre pièces	3,3	3,9	4,5	4,8	5,7	4,7
	Revenu	781	1 661	2 541	3 655	6 735	3 880
	Age pers. réf	64,4	62,3	54,7	50,6	50,2	54,3
	Nbre de pers.	1,43	1,88	2,64	3,05	3,40	2,74
Copropriété	Effectif	423 615	442 674	428 467	384 687	439 812	2 119 255
	% ligne	20,0	20,9	20,2	18,2	20,8	100,0
	% colonne	43,3	45,2	43,8	40,4	43,8	43,3
	Surface	42,7	49,6	55,5	67,8	88,9	60,9
	Nbre pièces	2,0	2,3	2,7	3,2	3,9	2,8
	Revenu	811	1 674	2 490	3 616	6 901	3 104
	Age pers. réf	47,5	47,5	48,0	47,8	50,5	48,2
	Nbre de pers.	1,35	1,53	1,87	2,28	2,74	1,95
Monopropriété	Effectif	384 372	350 954	285 871	182 260	122 626	1 326 082
	% ligne	29,0	26,5	21,6	13,7	9,2	100,0
	% colonne	39,2	35,9	29,2	19,1	12,2	27,1
	Surface	52,6	60,2	66,5	72,0	83,9	63,2
	Nbre pièces	2,4	2,8	3,1	3,4	3,8	2,9
	Revenu	861	1 652	2 476	3 541	6 569	2 315
	Age pers. réf	51,8	47,6	45,6	45,6	50,5	48,4
	Nbre de pers.	1,65	2,12	2,81	3,06	3,07	2,35
Total	Effectif	977 439	978 711	978 642	951 875	1 004 197	4 890 865
	% ligne	20,0	20,0	20,0	19,5	20,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	51,9	60,2	70,3	86,6	108,6	75,6
	Nbre pièces	2,4	2,8	3,3	3,9	4,7	3,4
	Revenu	825	1 664	2 500	3 618	6 788	3 096
	Age pers. réf	52,1	50,3	49,1	48,5	50,4	50,1
	Nbre de pers.	1,48	1,81	2,35	2,74	3,07	2,29

Les ménages d'Île-de-France décrits par l'ENL 2006 ont été répartis en quintiles selon leur revenu total : 20 % des ménages gagnent moins de 1 307 € par mois en 2006, 20 % gagnent de 1 307 à 2 024 € par mois, etc. Le quintile supérieur groupe des ménages qui gagnent plus de 4 324 € par mois. Leur revenu moyen est de 6 788 € par mois.

Les quintiles inférieurs sont sous-représentés dans le cas de l'habitat individuel. Le quintile supérieur groupe 30,6 % des ménages. Le revenu moyen 3 800 € par mois est nettement supérieur au revenu moyen régional : 3 096 € par mois.

A l'inverse, les petits revenus sont surreprésentés dans le cas des monopropriétés, très marquées par l'habitat HLM. Le quintile inférieur fournit 29 % des ménages des monopropriétés ; 9 % des ménages font partie du quintile supérieur.

La copropriété occupe, selon l'ENL 2006, une position médiane. Non seulement le revenu moyen, 3 104 € par mois, est très proche du revenu moyen régional, 3 096 € par mois, mais la répartition par quintile produit une distribution très proche de la distribution régionale, 20 % des ménages logés en copropriété se recrutent dans le groupe des ménages du quintile régional inférieur ; 20,9 % se recrutent dans le deuxième quintile régional, etc. Seul le quatrième quintile régional 3 002 € par mois à 4 324 € par mois est un peu sous représenté, 18,2 %. Pourtant, cette régularité couvre des distorsions fondamentales.

ENL 2006, revenu moyen (€ par mois) selon la localisation et le type d'immeuble

	Maison individuelle	Copropriété	Monopropriété	Total
Paris	1 818*	3 144	2 917	3 059
Petite couronne	3 744	3 183	2 200	2 963
Grande couronne	3 866	2 890	2 070	3 242
RIF	3 800	3 104	2 315	3 096

* données non fiables

Celles-ci ne tiennent pas tellement, si l'on se fie à l'ENL 2006, à la localisation : au total le revenu par ménage est du même ordre à Paris, en petite couronne et en grande couronne, proche de 3 100 € par mois sur l'ensemble des ménages d'Île-de-France et ce revenu est également homogène par localisation sur les seuls ménages logés en copropriété. Toutefois, en petite couronne, les Hauts-de-Seine montrent des revenus plus élevés que le Val-de-Marne et que la Seine-Saint-Denis, cependant qu'en grande couronne les Yvelines devancent les autres départements.

En réalité le revenu apparaît totalement disparate, dans les copropriétés d'Île-de-France, selon que l'on considère les propriétaires occupants ou les locataires du secteur privé. Les propriétaires occupants surreprésentent nettement les quintiles élevés, les locataires privés surreprésentent les quintiles bas.

ENL 2006, RIF, copropriétés d'Île-de-France selon le statut d'occupation et les quintiles de revenu

		Moins de 1 307 €	1 307 à 2 024 €	2 025 à 3 001 €	3 002 à 4 324 €	4 325 € et plus	Total
Propriétaire	Effectif	145 223	179 793	233 646	243 359	334 312	1 136 332
	% ligne	12,8	15,8	20,6	21,4	29,4	100,0
	% colonne	34,3	40,6	54,5	63,3	76,0	53,6
	Surface	58,0	57,6	63,5	74,0	92,1	72,5
	Nbre pièces	2,7	2,7	3,0	3,5	4,1	3,3
	Revenu	887	1 681	2 509	3 629	7 110	3 764
	Age pers. réf	64,2	57,4	53,6	51,8	52,4	54,8
	Taille ménage	1,18	1,38	1,78	2,29	2,68	2,01
Locataire social	Effectif	24 659	42 232	22 976	14 534	10 371	114 711
	% ligne	21,5	36,8	20,0	12,7	9,0	100,0
	% colonne	5,8	9,5	5,4	3,8	2,4	5,4
	Surface	58,4	62,1	60,0	72,7	97,6	63,4
	Nbre pièces	2,8	2,8	3,0	3,6	4,7	3,1
	Revenu	927	1 623	2 455	3 623	5 976	2 287
	Age pers. réf	51,8	49,7	48,9	39,4	47,5	48,5
	Taille ménage	1,58	1,97	2,84	3,03	3,80	2,36
Locataire privé	Effectif	215 796	199 204	143 130	112 888	82 722	753 739
	% ligne	28,6	26,4	19,0	15,0	11,0	100,0
	% colonne	50,9	45,0	33,4	29,3	18,8	35,6
	Surface	30,9	39,8	43,9	54,5	77,8	44,4
	Nbre pièces	1,5	1,8	2,1	2,5	3,4	2,1
	Revenu	764	1 676	2 476	3 584	6 426	2 374
	Age pers. réf	38,6	38,7	40,1	40,4	43,4	39,7
	Taille ménage	1,44	1,53	1,82	2,18	2,85	1,80
Autre	Effectif	37 937	21 446	28 716	13 905	12 408	114 412
	% ligne	33,2	18,7	25,1	12,2	10,8	100,0
	% colonne	9,0	4,8	6,7	3,6	2,8	5,4
	Surface	40,9	48,6	44,0	62,9	70,0	49,0
	Nbre pièces	1,8	2,3	2,2	3,1	3,2	2,3
	Revenu	711	1 695	2 440	3 647	5 209	2 174
	Age pers. réf	30,9	40,9	40,6	45,0	47,9	38,8
	Taille ménage	1,31	1,97	2,07	2,10	2,80	1,88
Total	Effectif	423 615	442 674	428 467	384 687	439 812	2 119 255
	% ligne	20,0	20,9	20,2	18,2	20,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	42,7	49,6	55,5	67,8	88,9	60,9
	Nbre pièces	2,0	2,3	2,7	3,2	3,9	2,8
	Revenu	811	1 674	2 490	3 616	6 901	3 104
	Age pers. réf	47,5	47,5	48,0	47,8	50,5	48,2
	Taille ménage	1,35	1,53	1,87	2,28	2,74	1,95

En copropriété 51 % des propriétaires occupants gagnent plus de 3 000 € par mois contre 26 % seulement des locataires du secteur privé. Le revenu moyen des propriétaires occupants est de 3 764 € par mois, celui des locataires du secteur privé est de 2 374 € par mois. Le caractère disparate et composite de la copropriété est confirmé.

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, revenu moyen annuel en € selon le département et le statut d'occupation

	Propriétaire occupant	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
75	72 233	28 727	34 789	31 904	53 044
77	30 693	19 990	21 002	20 870	25 902
78	45 419	23 579	28 732	25 647	38 396
91	33 418	21 111	22 456	21 883	28 524
92	58 228	27 154	32 466	31 371	45 796
93	30 659	22 108	18 230	18 552	25 003
94	40 392	24 949	24 598	23 099	33 744
95	32 343	21 692	21 621	21 034	27 829
RIF	52 998	24 891	29 596	29 205	41 722
Paris	72 233	28 727	34 789	31 904	53 041
Petite couronne	46 653	25 110	26 806	26 596	37 396
Grande couronne	37 247	21 780	24 128	22 972	31 422
RIF	52 998	24 891	29 596	29 205	41 722

Selon Filocom 2007 la hiérarchie des revenus en copropriété est très ouverte : les parisiens gagnent nettement plus que les habitants de petite couronne qui gagnent sensiblement plus que les habitants de grande couronne. Par ailleurs, les propriétaires occupants gagnent dans chaque localisation beaucoup plus que les locataires du secteur privé¹³. Il en résulte des revenus totalement disparates : les parisiens propriétaires de leur appartement en copropriété perçoivent plus de 72 000 € par an ; les locataires privés en copropriété de grande couronne à peine plus de 24 800 € par an.

A noter qu'en petite couronne, les Hauts-de-Seine devançant largement le Val-de-Marne qui devance largement la Seine-Saint-Denis. En grande couronne les revenus sont nettement plus élevés dans les Yvelines que dans les trois autres départements. Par comparaison avec l'ENL 2006 on trouve, dans Filocom 2007, en petite couronne des revenus plus bas dans le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis ; en grande couronne les revenus selon Filocom 2007 sont plus bas que selon l'ENL 2006 en Seine-et-Marne, dans l'Essonne et dans le Val-d'Oise, les Yvelines faisant exception comme les Hauts-de-Seine en petite couronne. Si on crédite Filocom 2007 de résultats plus fiables que l'ENL 2006 on doit conclure que l'ENL peine à étudier les bas revenus des secteurs défavorisés et pas seulement les hauts revenus de Paris.

¹³ on négligera les cas minoritaires du locatif social et des statuts « autres » en copropriété.

ENL 2006, ensemble des ménages d'Île-de-France selon leur statut d'occupation et le type d'immeuble

		Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autre	Total
Maison individuelle	Effectif	1 216 711	68 311	114 264	46 242	1 445 528
	% ligne	84,2	4,7	7,9	3,2	100,0
	% colonne	51,4	5,7	10,1	24,2	29,6
	Surface	116,0	68,7	66,4	81,3	108,7
	Nbre pièces	5,0	3,1	3,0	3,7	4,7
	Revenu	4 052	2 377	2 427	2 685	3 800
	Age pers. réf	55,3	52,2	47,8	49,0	54,3
	Taille ménage	2,81	2,60	2,28	2,27	2,74
Appartement en copropriété	Effectif	1 136 332	114 771	753 739	114 412	2 119 255
	% ligne	53,6	5,4	35,6	5,4	100,0
	% colonne	48,0	9,5	66,9	59,9	43,3
	Surface	72,5	65,4	44,4	49,0	60,9
	Nbre pièces	3,3	3,1	2,1	2,3	2,8
	Revenu	3 764	2 287	2 374	2 174	3 104
	Age pers. réf	54,8	48,5	39,7	38,8	48,2
	Taille ménage	2,01	2,36	1,80	1,88	1,95
Appartement en monopropriété	Effectif	14 195	1 022 005	259 424	30 459	1 326 082
	% ligne	1,1	77,1	19,6	2,3	100,0
	% colonne	0,6	84,8	23,0	15,9	27,1
	Surface	69,7	65,4	53,0	72,6	63,2
	Nbre pièces	3,3	3,0	2,4	3,6	2,9
	Revenu	2 704	2 188	2 736	2 807	2 315
	Age pers. réf	54,2	49,4	44,0	40,2	48,4
	Taille ménage	1,96	2,44	1,97	2,76	2,35
Total	Effectif	2 367 238	1 205 087	1 127 427	191 113	4 890 865
	% ligne	48,4	24,6	23,1	3,9	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	94,8	65,6	48,6	60,6	75,6
	Nbre pièces	4,2	3,0	2,2	2,9	3,4
	Revenu	3 906	2 208	2 462	2 399	3 096
	Age pers. réf	55,1	49,5	41,5	42,4	50,1
	Taille ménage	2,42	2,44	1,89	2,12	2,29

En Île-de-France, les propriétaires occupants sont un peu plus nombreux dans l'habitat individuel que dans les copropriétés. Leur revenu est un peu plus élevé, leur âge moyen est du même ordre. En revanche, l'habitat individuel loge de grands ménages (2,81 personnes) dans de grands logements (116 m², 5 pièces) tandis que la copropriété loge de petits ménages (2,01 personnes) dans des logements plus petits (72,5 m², 3,3 pièces). Les propriétaires de maisons gagnent 4 052 € par mois, un peu plus que les propriétaires d'appartement, 3 764 € par mois.

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, ménages selon revenu annuel en € et localisation

		0 à 4 999	5 000 à 9 999	10 000 à 14 999	15 000 à 19 999	20 000 à 29 999	30 000 à 49 999	50 000 et plus	NSP	Total
75	Effectif % ligne % colonne	55 331 6,8 45,0	54 350 6,7 40,2	69 560 8,6 33,4	79 742 9,8 31,2	137 347 16,9 32,2	163 434 20,1 32,5	213 975 26,4 47,5	37 828 4,7 61,7	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	4 288 4,8 3,5	6 327 7,1 4,7	12 084 13,5 5,8	14 880 16,7 5,8	22 030 24,7 5,2	21 467 24,1 4,3	6 438 7,2 1,4	1 716 1,9 2,8	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	5 713 3,1 4,6	8 317 4,5 6,2	15 758 8,6 7,6	21 267 11,6 8,3	37 977 20,7 8,9	51 293 28,0 10,2	40 663 22,2 9,0	2 138 1,2 3,5	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	5 704 4,5 4,6	7 250 5,7 5,4	14 518 11,5 7,0	18 862 14,9 7,4	30 602 24,2 7,2	34 059 27,0 6,8	12 923 10,2 2,9	2 354 1,9 3,8	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	17 372 4,4 14,1	20 040 5,0 14,8	31 876 8,0 15,3	41 024 10,3 16,0	74 423 18,7 17,4	98 013 24,6 19,5	108 949 27,3 24,2	7 041 1,8 11,5	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	16 717 8,4 13,6	17 457 8,7 12,9	27 392 13,7 13,1	31 024 15,5 12,1	44 621 22,3 10,5	42 757 21,4 8,5	16 056 8,0 3,6	4 117 2,1 6,7	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	12 222 5,1 9,9	13 899 5,8 10,3	23 358 9,8 11,2	30 997 13,0 12,1	51 144 21,5 12,0	61 693 25,9 12,3	40 378 17,0 9,0	4 285 1,8 7,0	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	5 733 4,9 4,7	7 432 6,4 5,5	13 952 12,0 6,7	18 063 15,5 7,1	28 445 24,4 6,7	30 179 25,9 6,0	10 906 9,4 2,4	1 786 1,5 2,9	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	123 100 5,7 100,0	135 072 6,2 100,0	208 498 9,6 100,0	255 859 11,8 100,0	426 589 19,7 100,0	502 895 23,2 100,0	450 288 20,8 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	55 331 6,8 45,0	54 350 6,7 40,2	69 560 8,6 33,4	79 742 9,8 31,2	137 347 16,9 32,2	163 434 20,1 32,5	213 975 26,4 47,5	37 828 4,7 61,7	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	46 311 5,5 37,6	51 396 6,1 38,1	86 626 9,9 39,6	103 045 12,3 40,3	170 188 20,3 39,9	202 463 24,2 40,3	165 383 19,8 36,7	15 443 1,8 25,2	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	21 438 4,2 17,4	29 326 5,7 21,7	56 312 10,9 27,0	73 072 14,2 28,5	119 054 23,1 27,9	136 998 26,6 27,2	70 930 13,8 15,8	7 994 1,6 13,0	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	123 100 5,7 100,0	135 072 6,2 100,0	208 498 9,6 100,0	255 859 11,8 100,0	426 589 19,7 100,0	502 895 23,2 100,0	450 288 20,8 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Selon Filocom 2007, la répartition des ménages des copropriétés par tranche de revenu montre une certaine surreprésentation des petits revenus au centre, mais, de manière plus prononcée, une surreprésentation des hauts revenus au centre. Les copropriétés parisiennes témoignent de revenus plus dispersés que les copropriétés de banlieue. Surtout la ville de Paris se signale par 214 000 ménages (sur 812 000) encaissant plus de 50 000 € par an, à comparer à 165 000 ménages (sur 837 000) en petite couronne et à 71 000 (sur 515 000) en grande couronne.

	Proportion de ménages gagnant	
	Moins de 10 000 € par an	Plus de 50 000 € par an
Paris	13,5 %	26,4 %
Petite couronne	11,6 %	19,8 %
Grande couronne	9,9 %	13,8 %
Île-de-France	11,9 %	20,8 %

Comme dans le cas de l'ENL 2006 il convient de distinguer, dans les copropriétés, les propriétaires occupants et les locataires du secteur privé. Plus de 18 % des locataires du secteur privé gagnent moins de 10 000 € par an contre 6 % seulement des propriétaires occupants ; 30 % des propriétaires occupants encaissent 50 000 € par an ou davantage, ce qui est le cas de 11 % seulement des locataires du secteur privé.

Dans les copropriétés d'Île-de-France, Filocom 2007 dénombre 258 000 ménages encaissant moins de 10 000 € par an. Sur cet effectif 151 000, soit plus de 58 %, sont locataires du secteur privé. Parallèlement Filocom 2007 dénombre 953 000 ménages encaissant plus de 30 000 € par an. Sur cet effectif, 652 000, soit plus des deux tiers, sont propriétaires de l'appartement qu'ils occupent.

L'effet cumulé de la localisation et du statut d'occupation est très révélateur. Au niveau régional, en copropriété 58 % des propriétaires occupants gagnent plus de 30 000 € par an contre 29 % des locataires du secteur privé. A Paris c'est 63 % des propriétaires occupants qui gagnent plus de 30 000 €, contre 41 % en Seine-Saint-Denis. Dans ce dernier département 16 % seulement des locataires du secteur privé gagnent plus de 30 000 € par an.

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, ménages selon le revenu annuel en € et le statut d'occupation

		0 à 4 999	5 000 à 9 999	10 000 à 14 999	15 000 à 19 999	20 000 à 29 999	30 000 à 49 999	50 000 et plus	NSP	Total
Propriétaire	Effectif	29 342	40 450	72 048	110 163	216 778	311 294	340 300	5 283	1 125 658
	% ligne	2,6	3,6	6,4	9,8	19,3	27,7	30,2	0,5	100,0
	% colonne	23,8	29,9	34,6	43,1	50,8	61,9	75,6	8,6	52,0
Locataire social	Effectif	11 152	12 566	21 449	25 397	34 995	33 046	10 946	2 532	152 083
	% ligne	7,3	8,3	14,1	16,7	23,0	21,7	7,2	1,7	100,0
	% colonne	9,1	9,3	10,3	9,9	8,2	6,6	2,4	4,1	7,0
Locataire privé	Effectif	75 504	75 276	106 675	111 931	163 511	147 684	92 164	49 514	822 259
	% ligne	9,2	9,2	13,0	13,6	19,9	18,0	11,2	6,0	100,0
	% colonne	61,3	55,7	51,2	43,7	38,3	29,4	20,5	80,8	38,0
Autre	Effectif	7 102	6 780	8 326	8 368	11 305	10 871	6 878	3 936	63 566
	% ligne	11,2	10,7	13,1	13,2	17,8	17,1	10,8	6,2	100,0
	% colonne	5,8	5,0	4,0	3,3	2,7	2,1	1,5	6,4	3,0
Total	Effectif	123 100	135 072	208 498	255 859	426 589	502 895	450 288	61 265	2 163 566
	% ligne	5,7	6,2	9,6	11,8	19,7	23,2	20,8	2,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Filocom 2007, revenus annuels en € des propriétaires occupants des copropriétés

		0 à 4 999	5 000 à 9 999	10 000 à 14 999	15 000 à 19 999	20 000 à 29 999	30 000 à 49 999	50 000 et plus	NSP	Total
75	Effectif	13 687	15 216	21 498	29 764	60 267	90 411	153 745	3 088	387 676
	% ligne	3,5	3,9	5,5	7,7	13,5	23,3	39,7	0,8	100,0
	% colonne	46,6	37,6	29,8	27,0	27,8	29,0	45,2	58,5	34,4
77	Effectif	879	1 905	4 205	6 651	12 030	14 155	5 112	140	45 077
	% ligne	1,9	4,2	9,3	14,8	26,7	31,4	11,3	0,3	100,0
	% colonne	3,0	4,7	5,8	6,0	5,5	4,5	1,5	2,7	4,0
78	Effectif	1 612	2 770	5 840	9 831	20 842	34 805	33 211	214	109 125
	% ligne	1,5	2,5	5,4	9,0	19,1	31,9	30,4	0,2	100,0
	% colonne	5,5	6,8	8,1	8,9	9,6	11,2	9,8	4,1	9,7
91	Effectif	1 271	2 218	5 433	9 251	17 682	23 706	10 585	242	70 388
	% ligne	1,8	3,2	7,7	13,1	25,1	33,7	15,0	0,3	100,0
	% colonne	4,3	5,5	7,5	8,4	8,2	7,6	3,1	4,6	6,3
92	Effectif	4 182	5 716	9 970	16 080	34 549	56 787	83 322	651	211 257
	% ligne	2,0	2,7	4,7	7,6	16,4	26,9	39,4	0,3	100,0
	% colonne	14,3	14,1	13,8	14,6	15,9	18,2	24,5	12,3	18,8
93	Effectif	3 281	5 299	10 129	14 463	25 042	28 338	12 802	426	99 780
	% ligne	3,3	5,3	10,2	14,5	25,1	28,4	12,8	0,4	100,0
	% colonne	11,2	13,1	14,1	13,1	11,6	9,1	3,8	8,1	8,9
94	Effectif	2 980	4 740	9 192	14 773	29 237	41 900	32 588	309	135 719
	% ligne	2,2	3,5	6,8	10,9	21,5	30,9	24,0	0,2	100,0
	% colonne	10,2	11,7	12,8	13,4	13,5	13,5	9,6	5,8	12,1
95	Effectif	1 450	2 586	5 781	9 350	17 129	21 192	8 935	213	66 636
	% ligne	2,2	3,9	8,7	14,0	25,7	31,8	13,4	0,3	100,0
	% colonne	4,9	6,4	8,0	8,5	7,9	6,8	2,6	4,0	5,9
RIF	Effectif	29 342	40 450	72 048	110 163	216 778	311 294	340 300	5 283	1 125 658
	% ligne	2,6	3,6	6,4	9,8	19,3	27,7	30,2	0,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	13 687	15 216	21 498	29 764	60 267	90 411	153 745	3 088	387 676
	% ligne	3,5	3,9	5,5	7,7	13,5	23,3	39,7	0,8	100,0
	% colonne	46,6	37,6	29,8	27,0	27,8	29,0	45,2	58,5	34,4
Petite couronne	Effectif	10 443	15 755	29 291	45 316	88 828	127 025	128 712	1 386	446 756
	% ligne	2,3	3,5	6,6	10,1	19,9	38,4	28,8	0,3	100,0
	% colonne	35,6	38,9	40,7	41,1	41,0	40,8	37,8	26,2	39,7
Grande couronne	Effectif	5 212	9 479	21 259	35 083	67 683	93 858	57 843	809	291 226
	% ligne	1,8	3,3	7,3	12,0	23,2	32,2	19,9	0,3	100,0
	% colonne	17,8	23,4	29,5	31,8	31,2	30,2	17,0	15,3	25,9
RIF	Effectif	29 342	40 450	72 048	110 163	216 778	311 294	340 300	5 283	1 125 658
	% ligne	2,6	3,6	6,4	9,8	19,3	27,7	30,2	0,5	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Filocom 2007, revenus annuels en € des locataires privés

		0 à 4 999	5 000 à 9 999	10 000 à 14 999	15 000 à 19 999	20 000 à 29 999	30 000 à 49 999	50 000 et plus	NSP	Total
75	Effectif	34 853	32 814	40 198	41 175	64 435	60 369	51 951	31 357	375 152
	% ligne	9,8	9,2	11,3	11,5	18,0	16,9	14,5	8,8	100,0
	% colonne	46,2	43,6	37,7	36,8	39,4	40,9	56,4	63,3	43,4
77	Effectif	2 745	3 606	6 435	6 825	8 269	6 018	1 156	1 321	36 375
	% ligne	7,5	9,9	17,7	18,8	22,7	16,5	3,2	3,6	100,0
	% colonne	3,6	4,8	6,0	6,1	5,1	4,1	1,3	2,7	4,4
78	Effectif	3 202	4 309	7 624	8 894	13 652	13 443	6 576	1 673	59 373
	% ligne	5,4	7,3	12,8	15,0	23,0	22,6	11,1	2,8	100,0
	% colonne	4,2	5,7	7,1	7,9	8,3	9,1	7,1	3,4	7,2
91	Effectif	3 268	3 639	6 698	7 066	9 696	7 777	1 861	1 550	41 555
	% ligne	7,9	8,8	16,1	17,0	23,3	18,7	4,5	3,7	100,0
	% colonne	4,3	4,8	6,3	6,3	5,9	5,3	2,0	3,1	5,1
92	Effectif	10 112	10 736	16 146	17 825	29 363	29 936	20 926	5 820	140 864
	% ligne	7,2	7,6	11,5	12,7	20,8	21,3	14,9	4,1	100,0
	% colonne	13,4	14,3	15,1	15,9	18,0	20,3	22,7	11,8	17,1
93	Effectif	10 834	9 455	12 895	11 689	13 403	9 291	2 100	3 230	72 897
	% ligne	14,9	13,0	17,7	16,0	18,4	12,7	2,9	4,4	100,0
	% colonne	14,3	12,6	12,1	10,4	8,2	6,3	2,3	6,5	8,9
94	Effectif	7 287	7 129	10 827	12 274	16 548	14 456	6 114	3 274	77 899
	% ligne	9,4	9,2	13,9	15,8	21,2	18,5	7,8	4,2	100,0
	% colonne	9,7	9,5	10,1	11,0	10,1	9,8	6,6	6,6	9,5
95	Effectif	3 203	3 588	5 852	6 183	8 145	6 404	1 480	1 289	36 144
	% ligne	8,9	9,9	16,2	17,1	22,5	17,7	4,1	3,6	100,0
	% colonne	4,2	4,8	5,5	5,5	5,0	4,3	1,6	2,6	4,4
RIF	Effectif	75 504	75 276	106 675	111 931	163 511	147 684	92 164	49 514	822 259
	% ligne	9,2	9,2	13,0	13,6	19,9	18,0	11,2	6,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Paris	Effectif	34 853	32 814	40 198	41 175	64 435	60 369	51 951	31 357	375 152
	% ligne	9,8	9,2	11,3	11,5	18,0	16,9	14,5	8,8	100,0
	% colonne	46,2	43,6	37,7	36,8	39,4	40,9	56,4	63,3	43,4
Petite couronne	Effectif	28 233	27 320	39 868	41 788	59 314	53 673	29 140	12 324	291 660
	% ligne	9,7	9,4	13,7	14,3	20,3	18,4	10,0	4,2	100,0
	% colonne	37,4	36,3	37,4	37,3	36,3	36,3	31,6	24,9	35,5
Grande couronne	Effectif	12 418	15 142	26 609	28 968	39 762	33 642	11 073	5 833	173 447
	% ligne	7,2	8,7	15,3	16,7	22,9	19,4	6,4	3,4	100,0
	% colonne	16,4	20,1	24,9	25,9	24,3	22,8	12,0	11,8	21,1
RIF	Effectif	75 504	75 276	106 675	111 931	163 511	147 684	92 164	49 514	822 259
	% ligne	9,2	9,2	13,0	13,6	19,9	18,0	11,2	6,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

B. Ménages situés sous le seuil de pauvreté

ENL 2006, ensemble des ménages d'Île-de-France, répartition par référence au seuil de pauvreté

		Maison individuelle	Copropriété	Monopropriété	Total
Sous le seuil de pauvreté	Effectif	138 274	290 522	319 126	747 922
	% ligne	18,5	38,8	42,7	100,0
	% colonne	9,6	13,7	24,1	15,3
	Surface	79,1	45,2	59,1	57,4
	Nbre pièces	3,6	2,2	2,7	2,7
	Revenu	884	784	989	890
	Age pers. réf	59,1	43,6	47,1	48,0
	Nbre de pers.	2,38	2,00	2,72	2,38
Au seuil et au Dessus	Effectif	1 307 254	1 828 733	1 006 956	4 142 943
	% ligne	31,6	44,1	24,3	100,0
	% colonne	90,4	86,3	75,9	84,7
	Surface	111,8	63,4	64,5	78,9
	Nbre pièces	4,9	2,9	3,0	3,5
	Revenu	4 109	3 472	2 735	3 494
	Age pers. réf	53,8	49,0	48,7	50,5
	Nbre de pers.	2,78	1,94	2,23	2,28
Total	Effectif	1 445 528	2 119 255	1 326 082	4 890 865
	% ligne	29,6	43,3	27,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	108,7	60,9	63,2	75,6
	Nbre pièces	4,7	2,8	2,9	3,4
	Revenu	3 800	3 104	2 315	3 096
	Age pers. réf	54,3	48,2	48,4	50,1
	Nbre de pers.	2,74	1,95	2,35	2,29

En Île-de-France en 2006, l'ENL détecte en tout 748 000 ménages vivant sous le seuil de pauvreté soit 15,3 % du total des ménages de la région. Leur revenu moyen est de 890 € mensuels et leurs conditions de logement sont difficiles puisqu'ils doivent se contenter de 57 m² et 2,7 pièces alors que les ménages non pauvres ont un revenu moyen de 3 494 € et vivent dans 79 m² et 3,5 pièces. La proportion de ménages pauvres dépend nettement du type d'habitat. Dans l'individuel elle est inférieure à 10 %, en copropriété elle est proche de 14 %, en monopropriété (effet HLM) elle atteint 24 %. La monopropriété loge 43 % des ménages pauvres régionaux alors qu'elle loge 27 % des ménages régionaux totaux. La copropriété montre une situation intermédiaire (39 % des ménages pauvres, 43 % des ménages totaux), l'habitat individuel loge 19 % des ménages pauvres alors qu'il loge 30 % des ménages totaux.

ENL 2006, RIF, ménages par référence au seuil de pauvreté selon la localisation

		Paris	Petite couronne	Grande couronne	Île-de-France
Sous le seuil de pauvreté	Effectif	134 562	101 540	54 420	290 522
	% ligne	46,3	35,0	18,7	100,0
	% colonne	16,2	12,3	11,8	13,7
	Surface	41,4	45,4	54,2	45,2
	Nbre pièces	1,9	2,3	2,6	2,2
	Revenu	692	831	924	784
	Age pers. réf	43,4	42,8	45,5	43,6
	Nbre de pers.	1,75	2,24	2,19	2,00
Au seuil et au Dessus	Effectif	695 773	724 555	408 405	1 828 733
	% ligne	38,0	39,6	22,3	100,0
	% colonne	83,8	87,7	88,2	86,3
	Surface	61,4	62,6	68,1	63,4
	Nbre pièces	2,8	2,9	3,1	2,9
	Revenu	3 618	3 513	3 152	3 472
	Age pers. réf	48,9	49,5	48,1	49,0
	Nbre de pers.	1,83	1,97	2,08	1,94
Total	Effectif	830 335	826 095	462 825	2 119 255
	% ligne	39,2	39,0	21,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	58,2	60,5	66,4	60,9
	Nbre pièces	2,7	2,8	3,1	2,8
	Revenu	3 144	3 183	2 890	3 104
	Age pers. réf	48,1	48,7	47,8	48,2
	Nbre de pers.	1,81	2,00	2,09	1,95

Selon l'ENL 2006 la pauvreté est plus grande au centre : à Paris 16 % des ménages vivent en dessous du seuil contre 12 % en petite couronne et 12 % en grande couronne, le tout dans les seules copropriétés. De plus, le revenu des ménages pauvres est de 692 € par mois à Paris, 831 € par mois en petite couronne et 924 € par mois en grande couronne.

Les enseignements du fichier Filocom 2007 sont sensiblement différents : 12 % des ménages régionaux en copropriété sont pauvres mais Paris ne se distingue pas (12,5 %) de la petite couronne (12,6 %). Selon les deux observations il y a moins de pauvres en périphérie, 10,5 % en grande couronne selon Filocom 2007. Ce dernier fichier, étudié cette fois à l'échelon des départements, révèle des situations très hétérogènes : en petite couronne le taux de ménages pauvres atteint 21 % en Seine-Saint-Denis, 11 % dans le Val-de-Marne et 9 % dans les Hauts-de-Seine. En grande couronne le taux de ménages pauvres atteint environ 14 % dans le Val-d'Oise, 11 % à 12 % en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, et seulement 7 % dans les Yvelines.

Selon Filocom 2007, on observe dans les copropriétés d'Île-de-France trois fois plus de pauvres en secteur locatif privé qu'en propriété occupante, 18 % contre 6 %. Les logements locatifs privés des copropriétés, 38 % du total, accueillent 58 % des ménages pauvres.

		Sous le seuil de pauvreté	Au dessus du seuil de pauvreté	NR	Total
Propriétaire	Effectif	66 641	1 053 734	5 283	1 125 658
	% ligne	5,9	93,6	0,5	100,0
	% colonne	25,6	57,2	8,6	52,0
Locataire social	Effectif	30 894	118 657	2 532	152 083
	% ligne	20,3	78,0	1,7	100,0
	% colonne	11,8	6,4	4,1	7,0
Locataire privé	Effectif	151 109	621 636	49 514	822 259
	% ligne	18,4	75,6	6,0	100,0
	% colonne	57,9	33,8	80,8	38,0
Autre	Effectif	12 144	47 486	3 936	63 566
	% ligne	19,1	74,7	6,2	100,0
	% colonne	4,7	2,6	6,4	3,0
Total	Effectif	260 788	1 841 513	61 265	2 163 566
	% ligne	12,1	85,1	2,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, ménages par référence au seuil de pauvreté et localisation

		Sous le seuil de pauvreté	Au dessus du seuil de pauvreté	NR	Total
75	Effectif % ligne % colonne	101 132 12,5 38,8	672 627 82,9 36,5	37 828 4,7 61,7	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	10 360 11,5 3,9	77 214 86,5 4,2	1 716 1,9 2,8	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	13 313 7,3 5,1	167 675 91,6 9,1	2 138 1,2 3,5	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	14 299 11,3 5,5	109 619 86,8 6,0	2 354 1,9 3,8	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	37 051 9,3 14,2	354 646 88,9 19,3	7 041 1,8 11,5	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	41 727 20,8 16,0	154 297 77,1 8,4	4 117 2,1 6,7	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	26 965 11,3 10,3	206 726 86,9 11,2	4 285 1,8 7,0	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	16 001 13,7 6,1	98 709 84,7 5,4	1 786 1,5 2,9	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	260 788 12,1 100,0	1 841 513 85,1 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	101 132 12,5 38,8	672 627 82,9 36,5	37 828 4,7 61,7	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	105 743 12,6 40,5	715 669 85,5 38,9	15 443 1,8 25,2	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	53 913 10,5 20,7	453 217 88,0 24,6	7 994 1,5 13,1	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	260 788 12,1 100,0	1 841 513 85,1 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

C. Ménages des copropriétés éligibles à un logement social selon Filocom 2007

Une proportion de 57,5 % des ménages régionaux en copropriété ont des revenus qui les habiliteraient à être candidats à un logement social ordinaire (PLUS), moyennant une forte hiérarchie géographique : 49,3 % à Paris, 60,3 % en petite couronne, 66,2 % en grande couronne, ce qui reflète bien des revenus plus modestes en périphérie qu'au centre.

Les ménages éligibles à un PLUS montrent des proportions de 50,6 % dans les Hauts-de-Seine, 62,3 % dans le Val-de-Marne et 77,2 % en Seine-Saint-Denis, comme quoi la petite couronne est très disparate. En grande couronne, il est logique d'opposer les Yvelines (55,6 % des ménages éligibles) aux trois autres départements où les proportions sont assez voisines (69,2 % dans l'Essonne, 72,7 % dans le Val-d'Oise, 75,1 % en Seine-et-Marne).

Là encore la situation dépend largement du statut d'occupation.

Filocom 2007, RIF, ménages selon éligibilité à un logement PLUS et statut d'occupation

		Eligible PLUS	Non éligible PLUS	NR	Total
Propriétaire	Effectif	525 406	594 969	5 283	1 125 658
	% ligne	46,7	52,9	0,4	100,0
	% colonne	42,2	69,4	8,6	52,0
Locataire social	Effectif	126 598	22 953	2 532	152 083
	% ligne	83,2	15,1	1,7	100,0
	% colonne	10,2	2,7	4,1	7,0
Locataire privé	Effectif	548 966	223 779	49 514	822 259
	% ligne	66,8	27,2	6,0	100,0
	% colonne	44,1	26,1	80,8	38,0
Autre	Effectif	44 043	15 587	3 936	63 566
	% ligne	69,3	24,5	6,2	100,0
	% colonne	3,5	1,8	6,4	3,0
Total	Effectif	1 245 013	857 288	61 265	2 163 566
	% ligne	57,5	39,6	2,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

L'éligibilité à un logement PLUS reflète l'aisance relative des propriétaires occupants : ils sont un peu moins de 47 % dans ce cas contre près de 67 % des locataires du secteur privé. A noter que, concernant l'effectif modeste des logements HLM en copropriété, 152 000 en Île-de-France selon Filocom 2007, 15 % des locataires ne seraient pas acceptés s'ils se portaient candidats.

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, ménages selon éligibilité à un logement PLUS et localisation

		Eligible	Non éligible	NR	Total
75	Effectif % ligne % colonne	399 720 49,3 32,1	374 039 46,1 43,6	37 828 4,6 61,7	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	67 008 75,1 5,4	20 506 23,0 2,4	1 716 1,9 2,8	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	101 895 55,6 8,2	79 093 43,2 9,2	2 138 1,2 3,5	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	87 434 69,2 7,0	36 484 28,9 4,3	2 354 1,9 3,8	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	201 820 50,6 16,2	189 877 47,6 22,1	7 041 1,8 11,5	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	154 449 77,2 12,4	41 575 20,8 4,8	4 117 2,1 6,7	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	147 989 62,2 11,9	85 702 36,0 10,0	4 285 1,8 7,0	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	84 698 72,7 6,8	30 012 25,8 3,5	1 786 1,5 2,9	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	1 245 013 57,5 100,0	857 288 39,6 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	399 720 49,3 32,1	374 039 46,1 43,6	37 828 4,6 61,7	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	504 258 60,3 40,5	317 154 37,9 37,0	15 443 1,8 25,2	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	341 035 66,2 27,4	166 095 32,2 19,4	7 994 1,6 13,1	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	1 245 013 57,5 100,0	857 288 39,6 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, ménages selon éligibilité à un logement PLAI et localisation

		Eligible	Non éligible	NR	Total
75	Effectif % ligne % colonne	221 098 27,2 34,4	552 661 68,1 37,8	37 828 4,7 61,7	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	32 540 36,5 5,1	54 974 61,6 3,8	1 716 1,9 2,8	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	43 190 23,6 6,7	137 798 75,2 9,4	2 138 1,9 3,8	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	41 282 32,7 6,4	82 636 65,4 5,7	2 354 1,9 3,8	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	96 913 24,3 15,1	294 784 73,9 20,2	7 041 1,8 11,5	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	92 837 46,4 14,4	103 187 51,6 7,1	4 117 2,1 6,7	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	71 676 30,1 11,2	162 015 68,1 11,1	4 285 1,8 7,0	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	42 994 36,9 6,7	71 716 61,6 4,9	1 786 1,5 2,9	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	642 530 29,7 100,0	1 459 771 67,5 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	221 098 27,2 34,4	552 661 68,1 37,8	37 828 4,7 61,7	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	261 426 31,2 40,7	559 986 66,9 38,4	15 443 1,8 25,2	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	160 006 31,1 24,9	347 124 67,4 23,8	7 994 1,6 13,1	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	642 530 29,7 100,0	1 459 771 67,5 100,0	61 265 2,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Filocom 2007, RIF, copropriétés, selon éligibilité à un logement PLAI et statut d'occupation

		Eligible PLAI	Non éligible PLAI	NR	Total
Propriétaire	Effectif	213 252	907 123	5 283	1 125 658
	% ligne	18,9	80,6	0,5	100,0
	% colonne	33,2	62,1	8,6	52,0
Locataire social	Effectif	77 271	72 280	2 532	152 083
	% ligne	50,8	47,5	1,7	100,0
	% colonne	12,0	5,0	4,1	7,0
Locataire privé	Effectif	325 405	447 340	49 514	822 259
	% ligne	39,6	54,4	6,0	100,0
	% colonne	50,6	30,6	80,8	38,0
Autre	Effectif	26 602	33 028	3 936	63 566
	% ligne	41,8	52,0	6,2	100,0
	% colonne	4,1	2,3	6,4	3,0
Total	Effectif	642 530	1 459 771	61 265	2 163 566
	% ligne	29,7	67,5	2,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0

Filocom 2007 permet également de décrire les ménages des copropriétés d'Île-de-France selon que leur revenu les rend éligibles ou non à un logement très social.

Environ 40 % des locataires du secteur privé seraient éligibles à un logement PLAI contre 19 % seulement des propriétaires occupants. Un peu plus de la moitié des locataires sociaux en copropriété seraient acceptés en PLAI, ce qui témoigne d'une importante population locative sociale destinataire éventuelle d'un logement PLUS mais pas d'un logement PLAI.

Par définition l'éligibilité au PLAI concerne un nombre de ménages assez réduit dans les copropriétés d'Île-de-France, 30 % environ soit 27 % à Paris, et 31 % en petite couronne comme en grande couronne. Comme dans le cas du PLUS, les couronnes sont hétérogènes. Les ménages éligibles au PLAI sont 24 % dans les Hauts-de-Seine, 30 % dans le Val-de-Marne, 46 %, taux très élevé, en Seine-Saint-Denis. En grande couronne l'éligibilité est basse dans les Yvelines, moins de 24 %, contre 33 % dans l'Essonne et 37 % dans le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne.

Filocom 2007, copropriétés en Île-de-France, ménages imposables ou non imposables à l'impôt sur le revenu selon la localisation

		Non imposable	Imposable	Total
75	Effectif % ligne % colonne	255 968 31,5 36,8	555 619 68,5 37,9	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	33 391 37,4 4,8	55 839 62,6 3,8	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	46 835 25,6 6,7	136 291 74,4 9,3	183 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	43 207 34,2 6,2	83 065 65,8 5,7	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	104 315 26,2 15,0	294 423 73,8 20,1	398 738 100,0 18,1
93	Effectif % ligne % colonne	93 291 46,6 13,4	106 850 53,4 7,3	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	75 075 31,5 10,8	162 901 68,5 11,1	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	43 667 37,5 6,2	72 829 62,5 5,0	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	695 749 32,2 100,0	1 467 817 67,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	255 968 31,5 36,8	555 619 68,5 37,9	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	272 681 32,6 39,2	564 174 67,4 38,4	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	167 100 32,4 24,0	348 024 67,6 23,7	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	695 749 32,2 100,0	1 467 817 67,8 100,0	2 163 566 100,0 100,0

D. Ménages des copropriétés bénéficiant de dégrèvements d'impôts

Filocom 2007, RIF, copropriétés, ménages imposables ou non imposables à l'impôt sur le revenu selon le statut d'occupation

		Non imposable	Imposable	Total
Propriétaire	Effectif	233 940	891 718	1 125 658
	% ligne	20,8	79,2	100,0
	% colonne	33,6	60,8	52,0
Locataire social	Effectif	75 694	76 389	152 083
	% ligne	49,8	50,2	100,0
	% colonne	10,9	5,2	7,0
Locataire privé	Effectif	356 731	465 528	822 259
	% ligne	43,4	56,6	100,0
	% colonne	51,3	31,7	38,0
Autre	Effectif	29 384	34 182	63 566
	% ligne	46,2	53,8	100,0
	% colonne	4,2	2,3	3,0
Total	Effectif	695 749	1 467 817	2 163 566
	% ligne	32,2	67,8	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0

Filocom 2007, RIF, copropriétés, ménages selon dégrèvement éventuel de la taxe d'habitation et selon le statut d'occupation

		Avec dégrèvement	Sans dégrèvement	Total
Propriétaire	Effectif	313 562	812 096	1 125 658
	% ligne	27,9	72,1	100,0
	% colonne	39,8	59,0	52,0
Locataire social	Effectif	89 318	62 765	152 083
	% ligne	58,7	41,3	100,0
	% colonne	11,3	4,6	7,0
Locataire privé	Effectif	354 199	468 060	822 259
	% ligne	43,1	56,9	100,0
	% colonne	45,0	34,0	38,0
Autre	Effectif	30 412	33 154	63 566
	% ligne	47,8	52,2	100,0
	% colonne	3,9	2,4	3,0
Total	Effectif	787 491	1 376 075	2 163 566
	% ligne	36,4	63,6	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0

Filocom 2007 permet d'autres approches des questions de revenu relatives aux ménages logés en copropriété en Île-de-France. Ainsi on note que 32 % des ménages sont exonérés de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. On note aussi que cette proportion est pratiquement la même au centre (Paris, 31,5 %) à distance intermédiaire (petite couronne, 32,6 %) et en périphérie (grande couronne, 32,4 %) mais là aussi les couronnes sont disparates : on enregistre 26 % de ménages non imposables dans les Hauts-de-Seine, 32 % dans le Val-de-Marne et 47 % en Seine-Saint-Denis qui arrive en tête de la région selon ce critère de modestie des revenus. En grande couronne, on enregistre seulement

26 % de ménages exonérés dans les Yvelines, 34 % dans l'Essonne, 37 à 38 % dans le Val-d'Oise et en Seine-et-Marne.

Parallèlement, la situation varie du tout au tout selon le secteur d'occupation : 43 % des locataires du secteur privé en copropriété ne sont pas imposables alors que c'est le cas de seulement 21 % des ménages propriétaires occupants. La localisation et les statuts d'occupation cumulent leurs effets. Ainsi, en Seine-Saint-Denis 47 % des ménages ne sont pas imposables mais cette caractéristique concerne 62 % des locataires privés contre 32 % des propriétaires occupants¹⁴.

43 % des locataires privés en copropriété bénéficient d'un dégrèvement de la taxe d'habitation contre 28 % des propriétaires occupants, ce qui est moindre mais non négligeable et appelle l'attention sur les revenus parfois modestes des propriétaires d'un appartement en copropriété.

Le dégrèvement partiel ou total de la taxe d'habitation montre un effet centre périphérie puissant puisqu'il bénéficie à 30 % des ménages de Paris, 39 % des ménages de petite couronne, 42 % des ménages de grande couronne. La petite couronne est tout à fait disparate puisque le dégrèvement concerne 30 % des ménages des Hauts-de-Seine, 41 % des ménages du Val-de-Marne et 55 % des ménages de Seine-Saint-Denis. En grande couronne la situation favorable des ménages des Yvelines produit un taux de dégrèvement de 31 % alors qu'il atteint 44 % en Seine-et-Marne, 46 % dans l'Essonne et 54 % dans le Val-d'Oise (presque autant qu'en Seine-Saint-Denis).

¹⁴ A Paris 31,5 % des ménages des copropriétés ne sont pas imposables mais c'est le cas de 42 % des locataires privés contre à peine 19 % des propriétaires occupants.

Filocom 2007, copropriétés d'Île-de-France, ménages selon dégrèvement éventuel de la taxe d'habitation et la localisation

		Avec dégrèvement	Sans dégrèvement	Total
75	Effectif % ligne % colonne	244 776 30,2 31,1	566 811 69,8 41,2	811 587 100,0 37,5
77	Effectif % ligne % colonne	39 411 44,2 5,0	49 819 55,8 3,6	89 230 100,0 4,1
78	Effectif % ligne % colonne	57 224 31,2 7,3	125 902 68,8 9,1	182 126 100,0 8,5
91	Effectif % ligne % colonne	57 850 45,8 7,3	68 422 54,2 5,0	126 272 100,0 5,8
92	Effectif % ligne % colonne	119 315 29,9 15,2	279 423 70,1 20,3	398 738 100,0 18,4
93	Effectif % ligne % colonne	109 721 54,8 13,9	90 420 45,2 6,6	200 141 100,0 9,3
94	Effectif % ligne % colonne	96 279 40,5 12,2	141 697 59,5 10,3	237 976 100,0 11,0
95	Effectif % ligne % colonne	62 915 54,0 8,0	53 581 46,0 3,9	116 496 100,0 5,4
RIF	Effectif % ligne % colonne	787 491 36,4 100,0	1 376 075 63,6 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Paris	Effectif % ligne % colonne	244 776 30,2 31,1	566 811 69,8 41,2	811 587 100,0 37,5
Petite couronne	Effectif % ligne % colonne	325 315 38,9 41,3	511 540 61,1 37,2	836 855 100,0 38,7
Grande couronne	Effectif % ligne % colonne	217 400 42,2 27,6	297 724 57,8 21,6	515 124 100,0 23,8
RIF	Effectif % ligne % colonne	787 491 36,4 100,0	1 376 075 63,6 100,0	2 163 566 100,0 100,0

Chapitre IV :

la dépense logement des ménages des copropriétés en Île-de-France

La question de la dépense logement, en accession et en location sera traitée uniquement à partir de l'ENL 2006 puisque Filocom ne produit pas d'information sur le sujet.

La dépense sera référée au revenu afin de dégager un taux d'effort, et aux aides personnelles, afin de distinguer une dépense brute et une dépense nette, et donc un taux d'effort brut et un taux d'effort net.

I. Les accédants à la propriété

A l'échelon régional, les accédants à la propriété sont au nombre de 965 000, partagés entre 505 000 habitant une maison individuelle (52 %) et 453 000 (47 %) habitant un appartement.

Les revenus sont un peu plus élevés dans le cas des habitants de maisons individuelles et le remboursement mensuel est également un peu plus élevé. En conséquence les taux d'effort bruts sont pratiquement les mêmes, 20 % et 21 %, et les aides personnelles étant rares et basses, il en va de même pour les taux d'effort net.

Accéder à une maison individuelle ou à un appartement en copropriété implique la même dépense en Île-de-France (938 € par mois, 901 € par mois), les ménages habitant un appartement disposant de beaucoup moins de surface, mais jouissant d'une situation beaucoup plus centrale.

A Paris, 98 % des accédants ont acquis un appartement en copropriété. Leur revenu est de 5 237 € par mois et leur mensualité est de 1 171 € par mois, les aides personnelles étant négligeables, l'effort financier est de 22,4 %.

En petite couronne, les accédants se répartissent entre 38 % d'acquéreurs d'une maison individuelle et 62 % d'acquéreurs d'un appartement en copropriété. Les habitants de maisons gagnent davantage et dépensent davantage que les habitants d'appartements, cependant que les aides personnelles sont très faibles dans les deux cas. Il en résulte des taux d'effort très voisins, environ 21 % dans le cas des maisons, et 20 % dans le cas des appartements.

En grande couronne, près de 74 % des accédants ont acquis une maison, 26 % un appartement en copropriété. Les mensualités sont plus élevées dans le cas de la maison (922 € contre 741 €) mais les revenus le sont également (4 647 € contre 3 685 €) ce qui produit des taux d'effort semblables très proches de 20 % bruts et nets (les aides personnelles sont dérisoires). En copropriété, du centre vers la périphérie, les revenus et les mensualités en copropriété montrent un mouvement nettement décroissant. Les taux d'effort ne sont pas beaucoup plus élevés à Paris (22,5 %) qu'en banlieue (20,0 %).

ENL 2006, RIF, accédants à la propriété, effort financier selon la localisation et le type d'immeuble

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
Paris	Effectif	0	128 592	2 826*	131 418
	% ligne		97,8	2,2	100,0
	% colonne		38,4	42,8	13,6
	Surface		73,0	79,4	73,2
	Nbre de pièces		3,4	3,8	3,4
	Revenu		5 236	5 273	5 237
	Mensualité		1 183	641	1 171
	AL, APL		2	0	2
	Effort brut		22,6 %	12,1 %	22,4 %
	Effort net		22,5 %	12,1 %	22,3 %
Petite Couronne	Effectif	114 259	188 002	201*	302 463
	% ligne	37,8	62,2		100,0
	% colonne	22,6	41,5		31,4
	Surface	110,3	65,1		82,2
	Nbre de pièces	4,9	3,0		3,7
	Revenu	4 771	4 114		4 362
	Mensualité	990	825		887
	AL, APL	12	5		7
	Effort brut	20,7 %	20,0 %		20,3 %
	Effort net	20,5 %	19,9 %		20,2 %
Grande Couronne	Effectif	390 396	136 868	3 572	530 654
	% ligne	73,6	25,8	0,7	100,0
	% colonne	77,4	30,2	54,1	55,0
	Surface	119,2	72,5	67,4	106,8
	Nbre de pièces	5,2	3,4	3,2	4,7
	Revenu	4 647	3 685	2 082	4 382
	Mensualité	922	741	462	873
	AL, APL	7	5	0	7
	Effort brut	19,9 %	20,1 %	22,2 %	19,9 %
	Effort net	19,7 %	20,0 %	22,2 %	19,8 %
RIF	Effectif	504 655	453 280	6 600	964 535
	% ligne	52,3	47,0	0,7	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	117,2	69,6	73,2	94,5
	Nbre de pièces	5,1	3,2	3,5	4,2
	Revenu	4 675	4 303	3 519	4 492
	Mensualité	938	901	553	918
	AL, APL	8	4	0	6
	Effort brut	20,1 %	20,9 %	15,7 %	20,4 %
	Effort net	19,9 %	20,8 %	15,7 %	20,3 %

* Données non fiables

II. Les locataires du secteur privé

La région d'Île-de-France compte, en tout, 1,127 millions de locataires du secteur privé (loyers libres, loi de 1948, sous-location) dont les deux tiers habitent un appartement en copropriété, un quart environ un appartement en monopropriété et 10 % une maison individuelle.

En moyenne le loyer des maisons est de 672 € par mois, plus cher que celui des appartements en copropriété et des appartements en monopropriété (603 € par mois et 604 € par mois).

Sur la base d'un revenu de 2 400 € par mois environ les locataires de maisons supportent un effort brut de près de 28 % ramené à 26 % par l'effet des aides personnelles¹⁵.

Les locataires d'appartement en copropriété gagnent environ 2 375 € par mois ; leur effort brut est proche de 25,5 %, leur effort net de 23 %.

Les locataires d'appartement en monopropriété ont le même loyer moyen, un peu plus de 600 € par mois, et la même aide personnelle (environ 50 € par mois) que les locataires d'appartement en monopropriété, mais ces derniers ont un revenu moyen nettement plus élevé (2 736 € par mois contre 2 374 € par mois) et en conséquence un taux d'effort moindre 22 % brut contre 25 % brut, 20 % net contre 23 % net.

Le moindre effort des locataires d'appartements en monopropriété est observé à Paris, en petite couronne et en grande couronne. A Paris l'écart est important : les locataires ont un loyer élevé mais un revenu proportionnellement plus élevé encore ; leur effort net est de 20,6 % contre 25,2 % en copropriété.

En petite couronne, les revenus sont plus bas et du même ordre en monopropriété et en copropriété ; les loyers bruts sont un peu plus chers en copropriété, les aides personnelles sont identiques. L'effort net est un peu plus élevé en copropriété (21,2 % contre 19,5 %).

En grande couronne, les locataires des copropriétés gagnent davantage et paient davantage que les locataires des monopropriétés. L'effort brut et l'effort net sont du même ordre (21 % à 22 %).

¹⁵ Moyenne proche de 50 € par mois, ce qui amalgame des ménages aidés et des ménages non aidés.

ENL 2006, RIF, accédants à la propriété et locataires : dépense logement selon le statut d'occupation et le type d'immeuble

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
Propriétaire occupant	Effectif	504 655	453 280	6 600	964 535
	% ligne	52,3	47,0	0,7	100,0
	% colonne	73,4	34,3	0,5	29,3
	Surface	117,2	69,6	73,2	94,5
	Nbre de pièces	5,1	3,2	3,5	4,2
	Revenu	4 675	4 303	3 519	4 492
	Dépense brute	938	901	553	918
	AL, APL	8	4	0	6
	Effort brut	20,1 %	20,9 %	15,7 %	20,4 %
	Effort net	19,9 %	20,8 %	15,7 %	20,3 %
Locataire social	Effectif	68 311	114 771	1 022 005	1 205 087
	% ligne	5,7	9,5	84,8	100,0
	% colonne	9,9	8,7	79,3	36,6
	Surface	68,7	65,4	65,4	65,6
	Nbre de pièces	3,1	3,1	3,0	3,0
	Revenu	2 377	2 287	2 188	2 208
	Dépense brute	466	401	358	369
	AL, APL	59	52	64	62
	Effort brut	19,6 %	17,6 %	16,4 %	16,7 %
	Effort net	17,1 %	15,5 %	13,6 %	14,0 %
Locataire privé	Effectif	114 264	753 739	259 424	1 127 427
	% ligne	10,1	66,9	23,0	100,0
	% colonne	16,6	57,0	20,1	34,2
	Surface	66,4	44,4	53,0	48,6
	Nbre de pièces	3,0	2,1	2,4	2,2
	Revenu	2 427	2 374	2 736	2 462
	Dépense brute	672	603	604	610
	AL, APL	47	50	48	49
	Effort brut	27,7 %	25,4 %	22,1 %	24,8 %
	Effort net	25,8 %	23,3 %	20,4 %	22,8 %
Total	Effectif	687 230	1 321 791	1 288 028	3 297 049
	% ligne	20,8	40,1	39,1	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	103,9	54,9	62,9	68,2
	Nbre de pièces	4,6	2,6	2,9	3,1
	Revenu	4 073	3 028	2 305	2 963
	Dépense brute	847	688	409	612
	AL, APL	20	35	60	41
	Effort brut	20,8 %	22,7 %	17,7 %	20,6 %
	Effort net	20,3 %	21,6 %	15,2 %	19,3 %

En copropriété locative comme en monopropriété les revenus et les loyers décroissent du centre vers la périphérie mais en copropriété les revenus, à en croire l'ENL 2006, ne sont pas très contrastés selon la localisation, les loyers le sont davantage ; l'effort net est de 25 % à Paris, 21 % en petite couronne, 22 % en grande couronne. La situation est beaucoup plus hiérarchisée en monopropriété. A Paris le revenu est élevé (près de 3 860 €) pour un loyer lui-même élevé (plus de 800 €), cependant, qu'en petite couronne le revenu (2 400 €) et le loyer (530 €) sont moindres qu'à Paris. En grande couronne le revenu est modeste (2 000 €) et le loyer est moindre (475 €).

Les taux d'effort sont du même ordre.

La situation la plus difficile pour les locataires est celle de la copropriété locative privée à Paris, taux d'effort net supérieur à 25 % ; la plus facile est celle de la monopropriété en petite couronne, taux d'effort net de 19,5 %.

Au total, en copropriété dans la région, les accédants à la propriété consacrent environ 21 % de leur revenu à leurs remboursements d'emprunts, cependant que les locataires du secteur privé consacrent un peu plus de 23 % net à leur loyer. Ceci résulte de revenus beaucoup plus élevés chez les accédants que chez les locataires (4 300 € par mois contre moins de 2 400 € par mois) qui compensent les mensualités plus élevées que les loyers privés (900 € contre 600 €). Et encore, la charge plus lourde des locataires est tempérée par les aides personnelles (50 € par mois en moyenne) inexistantes en accession. Une fois de plus on rencontre le caractère particulièrement composite des copropriétés.

ENL 2006, RIF, locataires du secteur privé selon la localisation et le type d'immeuble

		Maison individuelle	Appartement copropriété	Appartement monopropriété	Total
Paris	Effectif	9 577*	364 268	82 476	456 321
	% ligne	2,1	79,8	18,1	100,0
	% colonne	8,4	48,3	31,8	40,5
	Surface	19,7	41,9	61,3	44,9
	Nbre de pièces	1,1	2,0	2,6	2,1
	Revenu	905	2 397	3 762	2 613
	Loyer brut	532	652	811	679
	AL, APL	92	49	41	49
	Effort brut	58,8 %	27,2 %	21,6 %	26,0 %
	Effort net	48,6 %	25,2 %	20,6 %	24,1 %
Petite Couronne	Effectif	28 979	256 543	105 057	390 578
	% ligne	7,4	65,7	26,9	100,0
	% colonne	25,4	34,0	40,5	34,6
	Surface	59,7	44,7	49,0	47,0
	Nbre de pièces	2,7	2,1	2,3	2,2
	Revenu	2 331	2 426	2 433	2 421
	Loyer brut	682	565	530	564
	AL, APL	72	50	55	53
	Effort brut	29,3 %	23,3 %	21,8 %	23,3 %
	Effort net	26,2 %	21,2 %	19,5 %	21,1 %
Grande Couronne	Effectif	75 709	132 928	71 891	280 528
	% ligne	27,0	47,4	25,6	100,0
	% colonne	66,3	17,6	27,7	24,9
	Surface	74,9	50,7	49,2	56,9
	Nbre de pièces	3,3	2,3	2,3	2,6
	Revenu	2 657	2 207	2 002	2 276
	Loyer brut	685	541	473	562
	AL, APL	31	54	45	46
	Effort brut	25,8 %	24,5 %	23,6 %	24,7 %
	Effort net	24,6 %	22,1 %	21,4 %	22,7 %
RIF	Effectif	114 264	753 739	259 424	1 127 427
	% ligne	10,1	66,9	23,0	100,0
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0
	Surface	66,4	44,4	53,0	48,6
	Nbre de pièces	3,0	2,1	2,4	2,2
	Revenu	2 427	2 374	2 736	2 462
	Loyer brut	672	603	604	610
	AL, APL	47	50	48	49
	Effort brut	27,7 %	25,4 %	22,1 %	24,8 %
	Effort net	25,8 %	23,3 %	20,4 %	22,8 %

* Données non fiables

Conclusion

La copropriété en Île-de-France, étudiée à partir de l'ENL 2006 et de Filocom 2007, connaît une situation paradoxale : elle progresse vivement au fil des ans et devient le statut quasiment banal de ce qui n'est ni la maison individuelle ni le logement locatif social. En même temps la copropriété est une réalité extrêmement composite, elle fait cohabiter des propriétaires occupants et des locataires privés alors que la maison individuelle présente une grande majorité de propriétaires occupants et que la monopropriété (immeubles collectifs non scindés) se réduit progressivement au secteur HLM à mesure que les investisseurs institutionnels et les familles mettent en copropriété des immeubles jusqu'alors en propriété unique et entièrement locatifs.

Donc la copropriété fait coexister des propriétaires occupants et des locataires du secteur privé, les immeubles anciens et centraux étant davantage locatifs que les immeubles récents et périphériques.

Ce caractère mixte, voire disparate, de la copropriété a pour conséquence que les revenus des ménages, selon l'ENL 2006, rejoignent les revenus moyens régionaux alors que les revenus sont supérieurs à la moyenne dans la maison individuelle et inférieurs à la moyenne dans les monopropriétés, très marquées par l'habitat HLM.

Le fichier Filocom 2007 dont on a pu disposer se limite aux copropriétés d'Île-de-France et ne permet pas de comparaison avec les autres fractions du parc de logement, mais il confirme le caractère disparate des copropriétés et signale une forte disparité des revenus, élevés au centre et bas en périphérie, plus élevés chez les propriétaires occupants que chez les locataires privés logés en copropriété.

Toutefois, la situation familiale révèle plutôt une certaine unité des copropriétés ; elles logent des ménages de revenu moyen ou moyen supérieur, les propriétaires y sont moins aisés que dans l'habitat individuel, les locataires y sont plus aisés que dans l'habitat locatif social. Surtout la copropriété est le fait de petits ménages, 2 personnes environ en moyenne selon l'ENL 2006 et même 1,8 personnes chez les locataires.

La copropriété loge des petits ménages (et peu de familles), attachés à un certain mode de vie urbain et à une situation centrale de l'habitat dans la région. Précisément, les ménages des copropriétés d'Île-de-France sont constitués de 1,95 personnes alors que les propriétaires de maisons individuelles en comptent 2,81 et les locataires d'HLM 2,44. Ceci reflète un certain type de famille et pas seulement une simple étape dans un parcours résidentiel puisque les habitants des copropriétés (personne de référence) ont 55 ans quand ils sont propriétaires, le même âge que les propriétaires de maisons individuelles.

La situation des locataires privés est toutefois différente puisqu'ils ont 40 ans en moyenne, nettement moins que les locataires d'HLM (49 ans). Les locataires privés en copropriété sont donc jeunes et une partie d'entre eux est appelée à devenir propriétaire en copropriété ou dans l'habitat individuel. La fonction locative de la copropriété est éminente et participe donc à une double réalité, habitat définitif de ménages peu familiaux qui ne seront jamais propriétaires, habitat transitoire de ménages jeunes qui passeront plus tard à l'accession à la propriété. Pourtant cette fonction locative est en léger déclin puisqu'en copropriété la part des propriétaires occupant progresse au fil des ans, mais la copropriété conserve d'importantes ressources locatives si on la compare à la monopropriété privée dont la régression est très rapide à mesure que les personnes morales ou les familles vendent par appartement des immeubles auparavant entièrement locatifs.

La copropriété a l'avantage d'offrir des logements centraux, bien desservis par les réseaux de transport, mais elle propose des appartements souvent petits voire exigus dans l'hyper centre, inadaptés aux familles avec enfants, sauf le cas de quelques très grands appartements haussmanniens beaucoup moins nombreux que les appartements d'une pièce ou de deux pièces. La copropriété participe à sa manière à l'accroissement régulier du nombre de propriétaires occupants, en se spécialisant dans ceux qui rejettent la périphérie et la maison individuelle, mais elle participe aussi pleinement à la fonction locative privée, indispensable pour fournir une alternative aux ménages qui ne peuvent pas ou ne veulent pas être propriétaires de maisons individuelles ou locataires d'HLM. La copropriété, dans sa composante locative privée participe pleinement à la mobilité résidentielle, indispensable à l'ajustement des ménages dans les logements. De ce point de vue un certain déclin de la location privée en copropriété est préoccupant, mais ce déclin reste heureusement limité et il reflète peut-être simplement le mouvement à long terme en faveur de la propriété au détriment de la location.