

Croissances du parc principal et de la propriété se confondent en Île-de-France



Marie-Anne Porfior / IAU-IDF

Atlas des Franciliens

Cette Note rapide constitue l'une des planches du futur Atlas des Franciliens, à paraître courant 2012 sous l'égide de l'IAU îdF. Elle est élaborée dans le cadre d'une convention partenariale avec la direction régionale Insee d'Île-de-France.

La croissance du nombre de résidences principales se maintient depuis 1999 grâce à la baisse de la vacance et du renouvellement du parc. Elle s'accompagne d'une forte progression de la propriété au bénéfice des ménages les plus aisés, d'un développement du parc social là où il est déjà très présent et d'une érosion du parc locatif privé en zone centrale.

Depuis 1982, le parc principal francilien est passé de 3 937 000 à 4 829 000 logements, soit une augmentation de près de 900 000 logements, représentant une progression annuelle de 0,86 %. Cet accroissement a été moins fort qu'au cours des vingt années précédentes (+1,32 % par an entre 1962 et 1982).

1982-2006 : croissance du parc principalement en grande couronne

Depuis 1982, la croissance s'est majoritairement réalisée en grande couronne (+564 000 logements, soit 63 % du total). Cependant, entre 1999 et 2006, 44 % des nouvelles résidences principales se situent en petite couronne, un taux proche de celui de la grande couronne (49 %). Au

cours des deux périodes inter-censitaires antérieures, cette proportion était sensiblement moindre : la petite couronne concentrait respectivement 28 % et 25 % des nouvelles résidences principales. Cette croissance élevée ne correspond cependant pas à un regain de constructions (15 500 logements par an entre 1999 et 2006 contre 18 400 entre 1990 et 1999) ou de densification de la petite couronne (+ 8,6 % pour le nombre d'habitants par km², soit une hausse quasi identique à celle de la grande couronne : + 9 %).

Depuis 1999, baisse de la vacance et du renouvellement du parc

Entre 1990 et 1999, la progression du parc principal francilien

(+30 700 logements par an) était exclusivement due aux constructions de logements neufs. Ce volume supplémentaire de logements occupés correspondait en effet au solde net entre le volume total de logements construits sur la période (49 600 par an) et le volume de logements ayant disparu du parc principal, en raison des processus de renouvellement (-12 300 logements par an) ou de progression du parc inoccupé (6 600 logements par an). Ce mode de croissance prévalait aussi pour la période 1982-1990. Entre 1999 et 2006, le processus s'est modifié. La croissance du parc de résidences principales n'est plus due à la seule construction, qui a beaucoup baissé. La construction a représenté 82 % en moyenne (soit 38 600, source Filocom⁽¹⁾) des 46 900 logements supplémentaires par an du parc principal. Une part non négligeable de l'accroissement des résidences principales provient désormais de la baisse des logements inoccupés, qui a alimenté

(1) Il s'agit d'une moyenne observée sur la période 1999-2007.

Évolution du nombre de résidences principales entre 1982 et 2006

	Parc de résidences principales en				Progression du parc des résidences principales entre			
	1982	1990	1999	2006	1982 et 1990	1990 et 1999	1999 et 2006	1982 et 2006
Paris	1 097 452	1 094 988	1 110 602	1 131 595	- 2 464	+ 15 614	+ 20 993	+ 34 143
en % colonne	27,9 %	25,9 %	24,6 %	23,4 %	-0,8 %	5,6 %	6,6 %	3,8 %
Petite couronne	1 495 884	1 570 956	1 648 632	1 790 066	+ 75 072	+ 77 676	+ 141 434	+ 294 182
en % colonne	38,0 %	37,1 %	36,6 %	37,1 %	25,4 %	28,0 %	44,2 %	33,0 %
Grande couronne	1 343 676	1 566 656	1 750 389	1 907 695	+ 222 980	+ 183 733	+ 157 306	+ 564 019
en % colonne	34,1 %	37,0 %	38,8 %	39,5 %	75,4 %	66,3 %	49,2 %	63,2 %
Total	3 937 012	4 232 600	4 509 623	4 829 356	+ 295 588	+ 277 023	+ 319 733	+ 892 344
en % colonne	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Insee, recensements de la population de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 et 2006 (exploitations complémentaires).

le parc de résidences principales à hauteur de 13 600 logements par an⁽²⁾, et, dans une moindre mesure, de la baisse du renouvellement immobilier qui a absorbé 11 200 logements par an contre 12 300 entre 1990 et 1999 et 14 000 entre 1982 et 1990⁽³⁾. Cet apport de logements hors construction ne peut toutefois se perpétuer. Faute d'être renouvelée, cette « réserve » s'amenuisera rapidement.

Forte croissance du parc occupé en propriété (+ 754 000 logements)

En 2006, 2 280 000 logements sont occupés en propriété, soit 754 000 de plus qu'en 1982. Cette progression représente 84 % des 900 000 résidences principales supplémentaires de la région.

En 2006, près d'un logement sur deux (47 %) relève de la propriété en Île-de-France, contre 44 % en 1999 et 39 % en 1982. Cette proportion reste cependant inférieure de 10 points à celle de la France métropolitaine (57 % en 2006).

La croissance de la propriété

s'est majoritairement réalisée en grande couronne. Depuis 1982, elle a accueilli 436 000 logements en propriété supplémentaires. La Seine-et-Marne et les Yvelines représentent un tiers de l'accroissement régional, la petite couronne 30 %. Ce statut représente ainsi 60 % des logements de la grande couronne contre 43 % en petite couronne et 33 % à Paris, notamment en raison du développement important de la maison individuelle. 328 000 des 406 000 nouvelles maisons franciliennes y ont été construites.

Le développement important du parc en propriété résulte principalement de la construction neuve. Sur les 754 000 résidences principales nouvelles occupées en propriété, 537 000, soit 71 %, relèvent directement de la construction (dont deux tiers de maisons individuelles). Pour une part non négligeable toutefois, (les 29 % restants, soit 217 000 logements), cette croissance provient de la conversion de logements anciennement locatifs ou gratuits, ou de logements précé-

demment vacants (mis en vente) ou occupés à titre de résidences secondaires.

Le boom de la propriété montre que l'accession répond aux aspirations de nombreux ménages. Il a été favorisé par la hausse du pouvoir d'achat d'une partie des ménages franciliens, mais aussi par des conditions de crédit favorables (taux d'intérêt faible, allongement de la durée des prêts...).

Un statut de plus en plus réservé aux ménages aisés

Accéder à la propriété reste cependant coûteux et les ménages propriétaires récents disposent de ressources élevées, supérieures de 43 % à celles de l'ensemble des Franciliens (4 476 €/mois contre 3 131 €/mois en 2006). Ce niveau élevé s'explique par la présence importante des couples et des cadres, nettement plus nombreux que parmi les locataires. Depuis 1982, la part des cadres (y compris les retraités) s'est d'ailleurs renforcée, passant de 24 % à 33 % en 2006.

Dans leur ensemble, les proprié-

taires disposent d'un logement en rapport avec leurs besoins, puisque seuls 17 % souhaitent en changer contre 31 % à l'échelon régional en 2006. Ces installations paraissent donc durables ou quasi définitives.

À la faveur de son accroissement et malgré sa rotation lente, le parc occupé en propriété génère une offre importante (549 000 logements sur une période de quatre ans) et pèse maintenant beaucoup plus dans l'offre actuelle qu'auparavant. Sur cent logements récemment libérés, trente-trois sont issus de ce secteur (contre vingt-quatre en 1984). La conjoncture de l'immobilier, qui se traduit par une hausse forte des prix, rendant l'accession plus difficile pour les primo-accédants⁽⁴⁾, risque d'amoin-drir ce rôle dans les prochaines années.

Faible croissance du parc locatif (+ 280 000 logements)

En 2006, le parc locatif regroupe 2 380 000 logements, contre 2 100 000 en 1982, soit une hausse de 280 000 logements. Pour la première fois en 2006, ce parc représente moins de la moitié (49 %) des résidences principales franciliennes, alors qu'il en représentait encore 51 % en 1999 et 60 % en 1962. La situation est cependant très différente selon que les loyers relèvent de la réglementation du secteur privé ou du secteur social.

Érosion du parc locatif privé à Paris et en petite couronne (- 63 000 logements)

Le parc locatif privé compte 1 310 000 logements, essentiellement localisés à Paris (39 %) et en petite couronne (36 %). Il est composé à 80 % du parc locatif libre.

Il ne représente plus, en 2006, que 27,1 % du parc principal

Progression du parc total francilien entre 1982 et 2006

	1982	1990	1999	2006	Évolution entre					
					1982 et 1990 (8,05 ans)		1990 et 1999 (9,01 ans)		1999 et 2006 (6,82 ans)	
					Pour la période	Par an	Pour la période	Par an	Pour la période	Par an
Parc total (a)	4 421 672	4 745 772	5 081 911	5 309 011	324 100	40 487	336 139	37 307	227 100	33 317
Parc construit (b)		436 599	446 662	263 138	436 599	54 541	446 662	49 574	263 138	38 603
Parc renouvelé (b)		- 112 499	- 110 523	- 76 087	- 112 499	- 14 054	- 110 523	- 12 267	- 76 087	- 11 162
Ajustement				+ 40 049					+ 40 049	+ 5 875
Parc inoccupé* (a)	- 484 660	- 513 172	- 572 288	- 479 655	- 28 512	- 3 562	- 59 116	- 6 561	+ 92 633	+ 13 590
Parc principal (a)	3 937 012	4 232 600	4 509 623	4 829 356	295 588	36 925	277 023	30 746	319 733	46 906

(a) À la date du recensement. (b) Entre la date du recensement et la date du recensement précédent.

*Parc de logements vacants et parc de logements secondaires et occasionnels.

Sources : Insee, recensements de la population de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (exploitation complémentaire) et 2006 (exploitations complémentaire et principale pour le parc total), et DGI : fichier Filocom 2007 (parc construit et parc renouvelé en 2006).

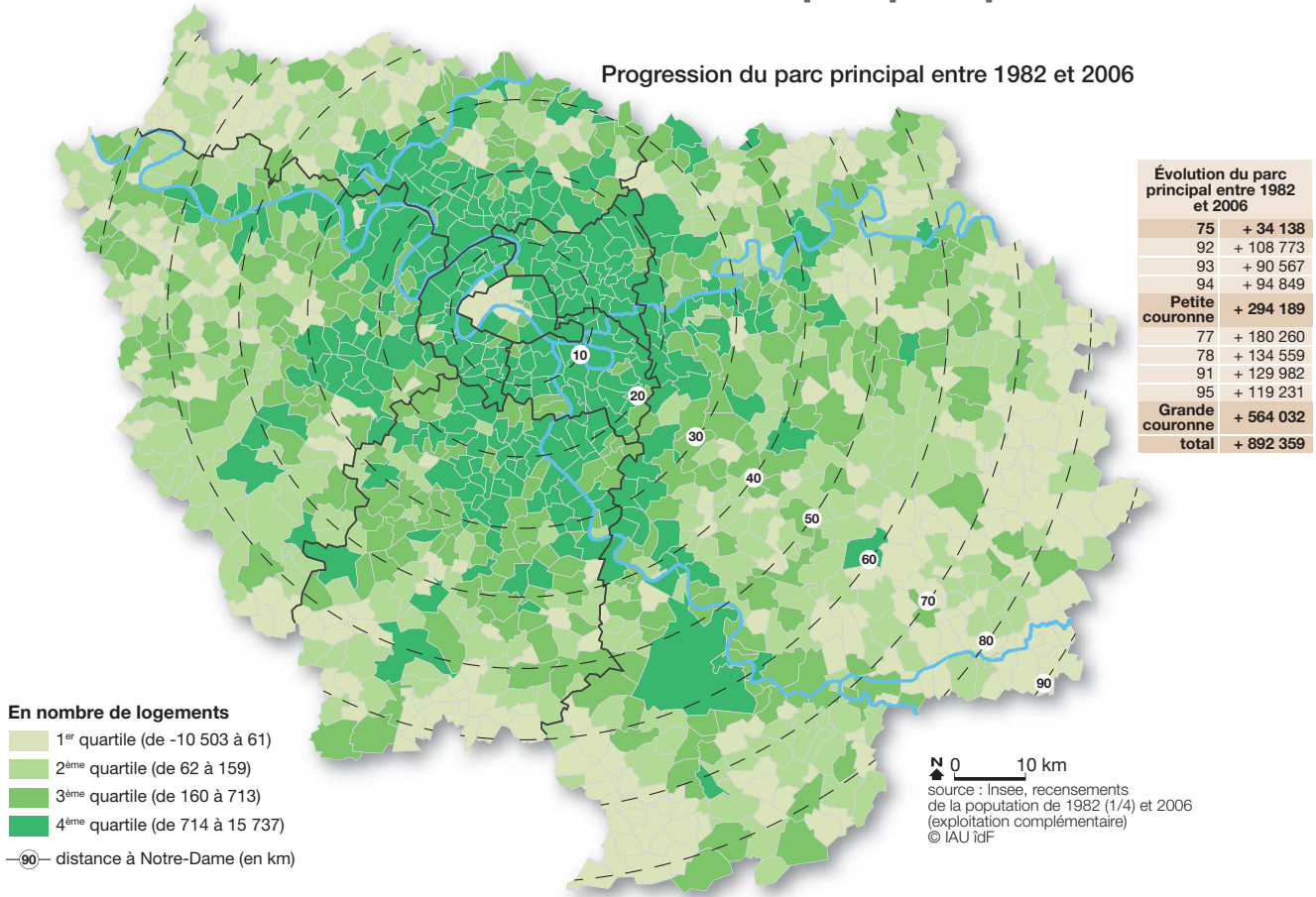
(2) La diminution du parc vacant a été particulièrement nette en petite et en grande couronne.

(3) À ces deux évolutions s'ajoute un ajustement d'une valeur de +5 900 logements par an au niveau régional, cf. annexe <http://www.iau-idf.fr/7332&etude=892>.

(4) En Île-de-France, 56 % des accédants récents sont propriétaires pour la première fois.

L'évolution du parc principal et des statuts d'o

Progression du parc principal entre 1982 et 2006

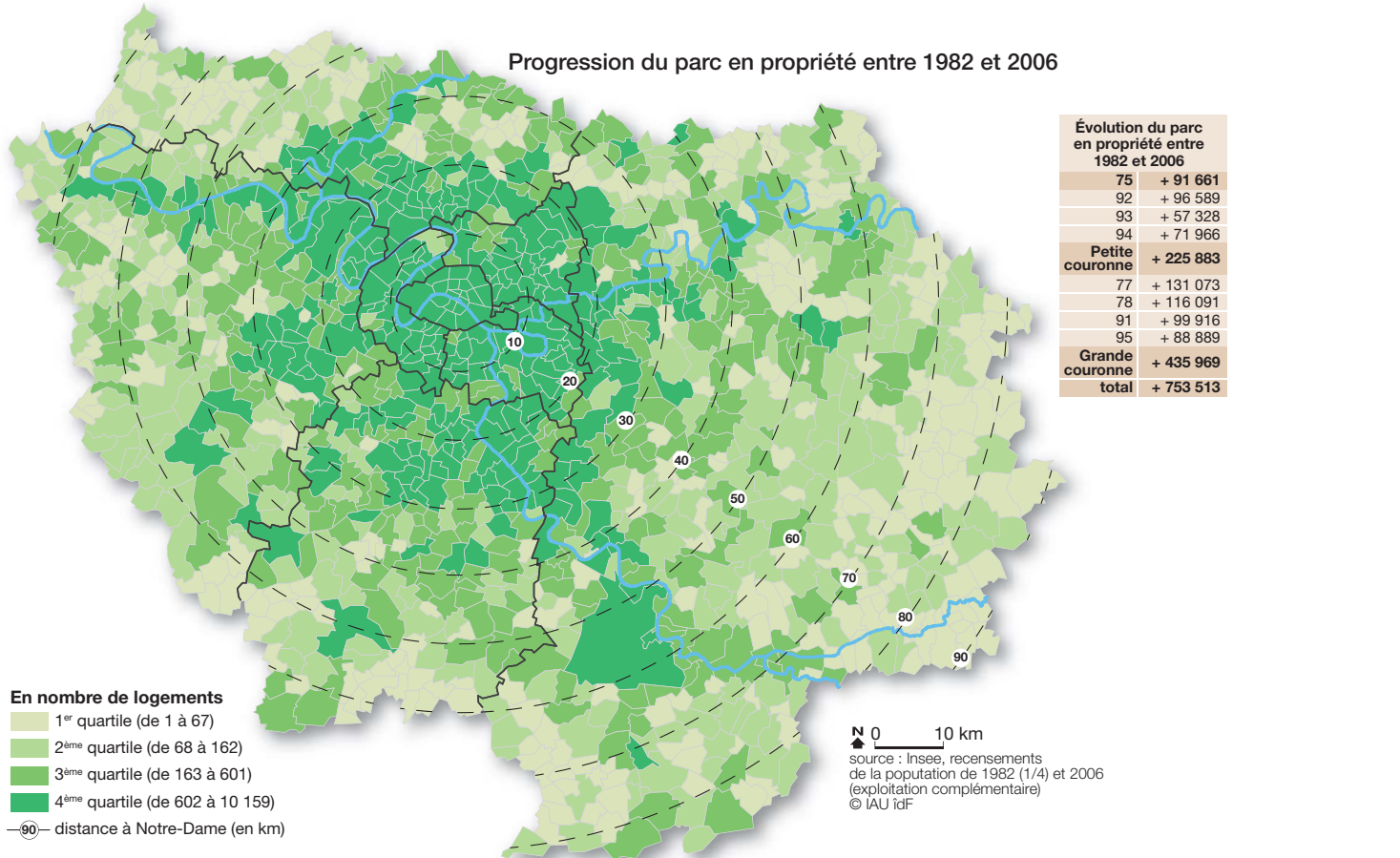


Définition des quartiles

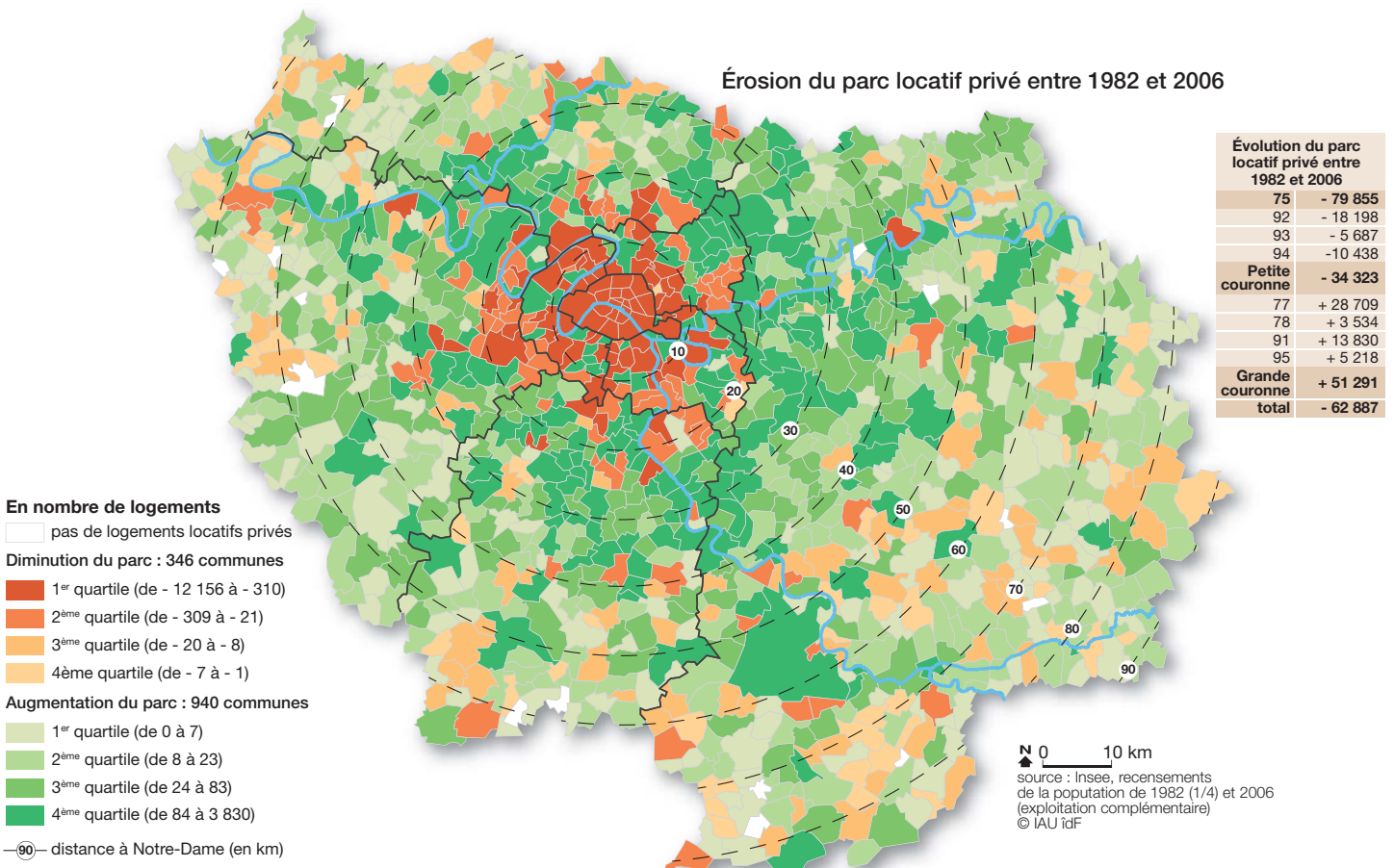
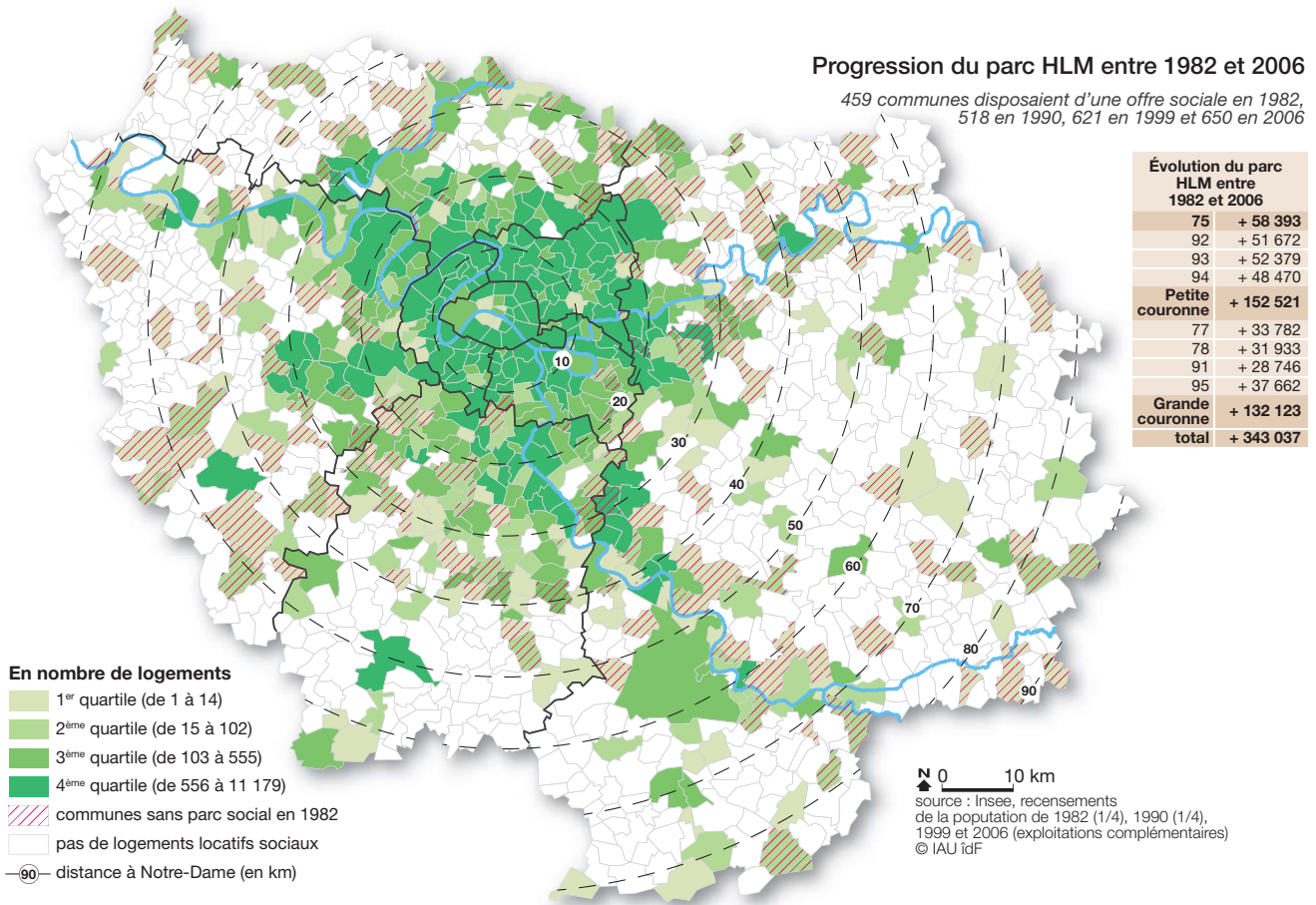
Si on ordonne une distribution (de la valeur la plus petite à la plus élevée), par exemple l'évolution à la commune du parc principal (carte ci-dessus), les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

Lecture : 1/4 des communes (soit 325 sur 1 300) ont connu une progression du parc principal comprise entre 62 et 159 logements

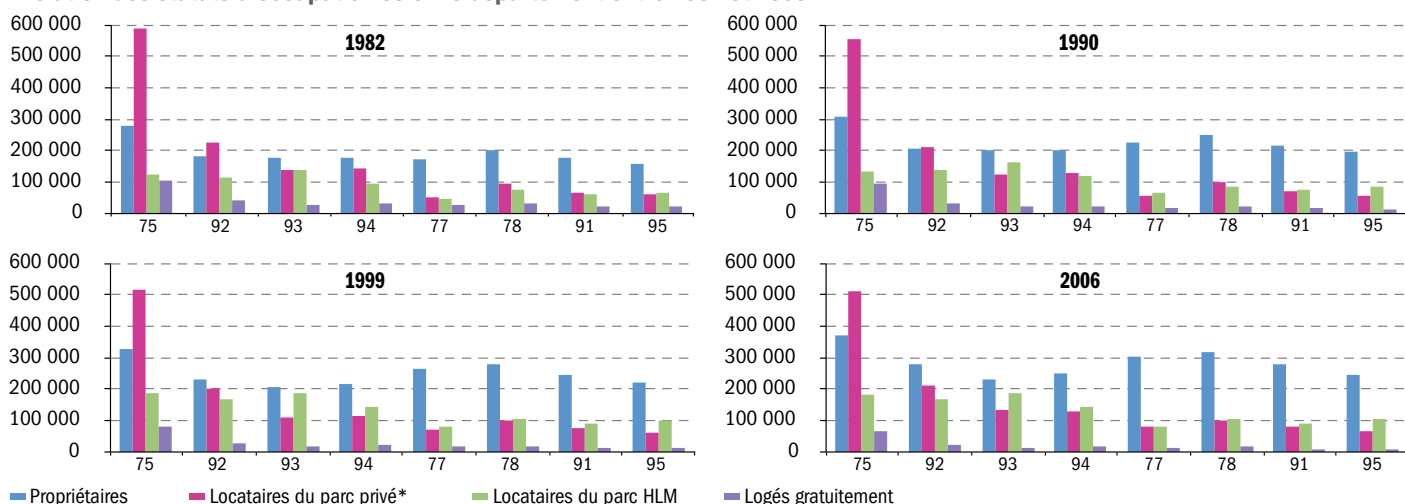
Progression du parc en propriété entre 1982 et 2006



Occupation entre 1982 et 2006 en Île-de-France



Évolution des statuts d'occupation selon le département entre 1982 et 2006



* Inclut les secteurs locatif libre, social non-HLM, de la loi de 1948, de la sous-location, des meublés et des hôtels.
Sources : Insee, recensements de la population de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 et 2006 (exploitations complémentaires).

contre 34,9% en 1982. Cette baisse est due essentiellement à la réduction des effectifs du parc à bas loyer, qui regroupe les logements de la loi de 1948, les logements sociaux non HLM, sous-loués, les hôtels et les meublés (- 300 000 logements depuis 1984⁽⁵⁾). Ceux de la loi de 1948 ont représenté l'essentiel des disparitions (- 234 000⁽⁶⁾). La progression du parc locatif libre, amorcée depuis la fin des années

1990, a été cependant trop faible⁽⁷⁾ pour compenser quantitativement la baisse des effectifs du parc à bas loyer.

Cette érosion a uniquement concerné Paris et la petite couronne (respectivement - 80 000 et - 34 000 logements entre 1982 et 2006). En grande couronne, le parc locatif privé a progressé (+ 51 000), notamment en Seine-et-Marne (+ 29 000) et en Essonne (+ 14 000). Toutefois, ce solde

positif est insuffisant pour que ce parc pèse plus en 2006 (17,2%) qu'en 1999 (17,5%) ou qu'en 1982 (20,6%).

Un parc coûteux dès que le nombre de pièces augmente

La fixation libre des loyers à la relocation combinée à une offre insuffisante entraîne des niveaux de loyers au m² dans le secteur locatif privé particulièrement élevés en Île-de-France : 17,7 €/m² en relocation à Paris et 14,1 €/m² en petite couronne, contre 8,8 €/m² dans les autres grandes agglomérations françaises de plus de 200 000 habitants⁽⁸⁾. Les loyers, très élevés au-delà de deux pièces, souvent perçus par les locataires comme une dépense à perte, incitent les ménages qui s'installent dans ce secteur à opter pour de petites surfaces (61 % des logements ont 1 ou 2 pièces) et sur des périodes relativement courtes (7,5 ans en moyenne), nettement inférieures à celles des secteurs HLM (12,9 ans) et de la propriété (16,4 ans).

Ce parc, d'un accès globalement plus aisé que le parc HLM ou en propriété, et relativement « abordable » pour les logements de petites surfaces, convient surtout aux ménages de petite taille et plutôt jeunes (49 % sont des personnes seules et 54 % ont moins de 40 ans). Toutefois, ces ménages n'ayant souvent qu'un seul revenu

disposent de ressources relative- ment faibles (63 % ont un revenu inférieur à 2510 €/mois, valeur du revenu médian francilien en 2006). Leurs taux d'effort nets sont donc élevés en dépit des aides au logement : 22,6 % en moyenne, dont un tiers ont des taux d'effort nets supérieurs à 30 %. Ces taux augmentent de 5 points en incluant les charges locatives.

Un parc qui joue un rôle important dans l'économie francilienne

Ce parc, à la rotation la plus élevée, génère, en 2006 comme en 1984, l'offre la plus importante : 750 000 logements ont ainsi été libérés depuis moins de quatre ans dans ce secteur, soit 45 % de l'ensemble des logements libérés. Bien localisé, proche des transports en commun « lourds » (métro, RER, train), il joue un rôle de tout premier plan dans l'accueil des décohabitants, des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle, notamment pour ceux venant de province. Il répond aussi aux besoins des ménages actifs en mobilité professionnelle ou en phase de transition, suite

(5) Dont - 56 000 depuis 1996.

(6) Dont - 48 000 depuis 1996.

(7) Selon les enquêtes nationales Logement, le parc locatif libre représentait 935 000 logements en 1996 et 970 000 en 2006.

(8) Il s'agit des loyers du secteur locatif libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels acquittés par les ménages installés depuis moins d'un an.

Définitions

Le parc total comprend le parc occupé (principal) et le parc inoccupé (logements vacants et résidences secondaires ou occasionnelles).

Le parc principal regroupe l'ensemble des logements « ordinaires » occupés. Ce parc ne comprend pas l'habitat spécifique (comme les structures d'hébergement d'urgence, de réinsertion sociale ou les habitations collectives de type internat, caserne ou prison).

Le statut d'occupation définit le mode d'occupation d'un logement principal selon que le résidant est :

- propriétaire de son logement ;
- locataire ou sous locataire d'un logement du secteur privé quand le loyer relève de la législation privée ;
- locataire du secteur social, quand le loyer relève de la législation HLM ;
- un occupant logé gratuitement quand le logement est prêté par un propriétaire sans versement de loyer. Il peut toutefois payer les charges.

Le renouvellement du parc correspond au remplacement du parc démolé, désaffecté ou fusionné par une partie du parc neuf. Une part de l'accroissement du parc principal provient aussi de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, entrepôts) en logements. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

Le parc inoccupé est composé du parc vacant (70 % du total) et du parc secondaire. Le parc vacant désigne la fraction du parc vide d'occupant à la date du recensement et correspond pour l'essentiel aux logements mis en vente ou en location et qui n'ont pas encore trouvé preneur.

Les propriétaires récents sont les propriétaires ayant acheté à leur logement depuis moins de quatre ans.

Les loyers du secteur locatif privé hors loi de 1948* selon les quintiles de loyer au m²

	<= 10,1 €/m ²]10,1 à 13,0] €/m ²]13,0-15,8] €/m ²]15,8-19,2] €/m ²	> 19,2 €/m ²	Total
Effectif	253776	234748	198889	205272	189072	1081756
Surface (m ²)	66	54	45	43	27	48
Prix au m ² (€)	7,2	11,5	14,4	17,3	23,8	12,8
Durée d'occupation (an)	11,2	6,3	5,8	4,2	3,7	6,5

*Secteurs locatif libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

Source : ENL 2006.

à une séparation, un décès... Cette fonction d'accueil contribue à l'attractivité de l'Île-de-France, un atout qui s'atténuerait si les effectifs de ce parc continuaient de diminuer.

Forte croissance du parc social (+ 340 000 logements)

Entre 1982 et 2006, le parc HLM a fortement progressé (+47%), passant de 727 000 logements à 1 070 000. Il représente 22 % du parc principal en 2006, contre 18 % en 1982. Cette progression provient de la construction, mais aussi d'acquisitions d'immeubles anciens, notamment dans la zone centrale. Ainsi, entre 2000 et 2006, 36 % des logements sociaux mis en service sont des acquisitions (avec ou sans travaux) de logements relevant anciennement du secteur locatif privé, proportion qui atteint 55 % à Paris (source EPLS au 1^{er} janvier 2007). Au final, ces 343 000 logements supplémentaires ont seulement compensé les 300 000 disparitions du parc locatif privé à bas loyer.

Avertissement

Les données relatives au revenu, au loyer, au taux d'effort, aux charges locatives, ainsi qu'à la durée d'occupation, la mobilité avant 1999, la ventilation du parc locatif privé (secteur locatif libre, sous-location, hôtels, meublés et loi de 1948), au type de propriétaire des logements prêtés (gratuits) et au souhait de changer de logement sont issues des enquêtes nationales Logement (ENL) de l'Insee.

Un parc mieux réparti en 2006, mais qui reste fortement concentré

En 2006, le parc social en Île-de-France est localisé pour 17 % à Paris, 47 % en petite couronne et 36 % en grande couronne. Cette répartition est pratiquement stable depuis 1982. La moitié des communes franciliennes (soit 650 sur 1 300) dispose en 2006 d'une offre de logements sociaux ; en 1982, 35 % seulement des communes étaient concernées, soit 459. Cependant, cette offre reste fortement concentrée. Comme en 1982, une cinquantaine de communes totalise la moitié des logements sociaux de la région. Les nouveaux logements sociaux sont donc très souvent implantés dans des communes possédant déjà un parc social important.

Le parc social, seul accessible aux ménages modestes

Face à la cherté du logement dans la région capitale, les ménages modestes n'ont d'autre choix que de vivre dans le parc social. Ce dernier abrite, en 2006, autant de familles que de ménages sans enfant, souvent des employés, ouvriers ou retraités, ou n'ayant qu'un seul revenu : 70 % disposent d'un revenu inférieur au revenu médian francilien (2 510 €/mois en 2006). En vingt-deux ans, le rôle social de ce parc s'est d'ailleurs renforcé. Le revenu moyen de ses occupants est de plus en plus inférieur au revenu moyen régional (-21 % en 1984 et -30 % en 2006).

Toutefois, les loyers, nettement plus faibles que ceux du secteur libre (349 € par mois pour 65 m² contre 618 € par mois pour 48 m²), diminués par les aides au logement, ne ponctionnent que 13,1 % de leurs ressources, soit un taux d'effort net largement inférieur à celui des locataires du secteur libre (22,6 %). Ce taux augmente de 7 points en incluant les charges locatives.

Des ménages plus souvent captifs en 2006 qu'en 1982

Pour une part importante des ménages modestes franciliens, ce parc est devenu un parc « refuge ». En vingt ans, la mobilité du parc social a fortement baissé, notamment depuis 1999 : 36,2 % d'emménagés depuis moins de quatre ans en 1999 contre 29,1 % en 2006. Par rapport aux années 1980, il est devenu un parc d'installation plus définitive (la durée moyenne d'occupation était de 8,3 ans en 1984 contre 13,1 ans en 2006 selon les ENL). Cette faible rotation génère ainsi une offre moins importante, en dépit de la croissance de ses effectifs (319 000 emménagements depuis moins de quatre ans en 2006 contre 328 000 en 1988).

Fonte du parc occupé gratuitement (- 141 000 logements)

La part des logements prêtés est passée en Île-de-France de 7,9 % des résidences principales en 1982 à 3,5 % en 2006 (soit 141 000 logements de moins), une baisse liée en partie à la disparition des logements de fonction (gardiens, enseignants). Localisé pour moitié à Paris et dans les Hauts-de-Seine, ce parc appartient pour 63 % à des personnes physiques, qui y hébergent, dans près de 80 % des cas, un ou plusieurs membres de la famille.

Philippe Pauquet,
Jean-Jacques Guillouet ■

Pour en savoir plus

- CHARRIER R., GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph. et TURPIN M. *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, IAU îdF, Insee, Dreif, 2009.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Île-de-France : 406 000 ménages demandeurs de logements sociaux en 2010 », *Note rapide*, n° 546, IAU îdF, mai 2011.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Un parc vacant généré avant tout par la mobilité résidentielle des ménages », *Note rapide*, n° 506, IAU îdF, mai 2010.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable », *Note rapide*, n° 505, IAU îdF, mai 2010.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », *Note rapide*, n° 463, IAU îdF, janvier 2009.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Les ménages franciliens plus satisfaits de leur logement en 2006 qu'en 1984 », *Note rapide*, n° 475, IAU îdF, juin 2009.

Atlas des Franciliens Habitat

> **Chef de projet IAU îdF** : Jean-Jacques Guillouet (jean-jacques.guilouet@iau-idf.fr), sous la direction de Christine Corbillé.

> **Chef de projet Insee** : François Dubujet (francois.dubujet@insee.fr), sous la direction de Patrick Hernandez.

Directeur de la publication François Dugeny

Responsable des éditions

Frédéric Theulé

Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

Maquette

Vay Olivier

Cartographie

Marion Tillet - Jean-Eudes Tilloy

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144