

# LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉDITION 2017

D'après l'enquête Logement 2013



DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'ÉQUIPEMENT ET  
DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

apur  
ATELIER PARISIEN  
D'URBANISME

Insee  
Mesurer pour comprendre  
Île-de-France

IAU  
INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME  
Île-de-France

#### **DIRECTION DE LA PUBLICATION**

Fouad Awada, directeur général  
de l'IAU Île-de-France

Marie-Christine Parent, directrice  
régionale de l'Institut national de la  
statistique et des études économiques  
(DR INSEE Île-de-France)

Dominique Alba, directrice générale  
de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR)

Gilles Leblanc, directeur régional  
et interdépartemental de l'Équipement  
et de l'Aménagement d'Île-de-France  
(DRIEA)

Jean-Martin Delorme, directeur  
régional et interdépartemental  
de l'Hébergement et du Logement  
d'Île-de-France (DRIHL)

#### **COMITÉ DE PILOTAGE**

Catherine Boillot, directrice  
du département habitat  
et société de l'IAU Île-de-France

Patrick Hernandez, puis Olivier Léon,  
chef du service études et diffusion  
de la DR INSEE Île-de-France

Stéphanie Jankel, en charge  
du pilotage des études Habitat  
à l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR)

Nicolas Osouf, chef du service  
de la connaissance, des études  
et de la prospective (SCEP) de la DRIEA

Catherine Wintgens, cheffe du  
service des observatoires, études et  
évaluations (Soee) de la DRIHL

#### **DIRECTION DE LA COMMUNICATION**

Sophie Roquelle

#### **RÉDACTION EN CHEF**

Marie-Anne Portier

#### **COORDINATION**

Jean-Jacques Guillouet

#### **DIRECTION ARTISTIQUE**

Olivier Cransac

#### **MAQUETTE**

Vay Ollivier

#### **MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE**

Claire Galopin, Julie Sarris

#### **FABRICATION**

Sylvie Coulomb

#### **RELATION PRESSE**

Sandrine Kocki,  
sandrine.kocki@iau-idf.fr

#### **IMPRESSION**

Frazier

Photo de couverture :  
ph.guignard@air-images.net

[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

[www.apur.org](http://www.apur.org)

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

#### **IAU Île-de-France**

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)



ISBN 978 27371 2008 4

© IAU Île-de-France

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur.

La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41). Dépôt légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

# PRÉFACE

Les enquêtes Logement apportent des renseignements précieux sur les caractéristiques et l'évolution du parc immobilier. Elles permettent de connaître son occupation, la part du budget que les ménages consacrent à se loger ou ce qu'ils pensent de leur habitat. Elles mettent aussi en lumière les évolutions sur longues périodes, les retournements de tendance ou encore les spécificités de l'Île-de-France dans le paysage national. Réalisée cinq ans après la tourmente bancaire et financière de 2008, cette enquête apporte aussi des informations sur les répercussions de la crise sur les conditions de logement des Franciliens.

Le millésime 2013 de l'enquête Logement contient des développements nouveaux et plus approfondis sur les défauts du logement, les situations d'hébergement contraint ainsi que sur la précarité énergétique des ménages. Son exploitation à l'échelle de l'Île-de-France montre une amélioration globale des conditions de logement des Franciliens.

L'inconfort sanitaire a quasiment disparu, la proportion de ménages satisfaits de leur logement continue de progresser, tout comme celle des ménages déclarant une amélioration de la qualité de l'environnement de leur immeuble et de leur quartier, y compris les occupants du parc social. Toutefois, près de 10 % des Franciliens souffrent du mal logement.

L'occupation en propriété progresse (+ 15 500 par an entre 2007 et 2013), mais plus faiblement en comparaison avec la période précédente (+ 43 800 par an entre 2002 et 2006). Le rythme de construction s'est élevé à près de 45 000 logements par an entre 2007 et 2013, et ceci en dépit de la crise bancaire de 2008. C'est sensiblement plus qu'au cours de la période précédente (37 000 logements par an entre 2002 et 2006). Malgré cela, le parc n'a progressé que de 31 500 logements par an.

Ces évolutions s'accompagnent de disparités croissantes entre Franciliens. L'écart de ressources entre propriétaires et locataires ne cesse de croître, en particulier les locataires du secteur social dont les revenus s'éloignent de plus en plus de la moyenne francilienne. Le prix d'achat moyen des logements progresse toujours plus vite que les ressources financières des ménages. Il représente en 2013 cinq années de revenu des accédants récents. Cette augmentation de prix a également entraîné une hausse importante de leur taux d'effort (25,1 % contre 21,3 % en 2006).

L'offre locative sociale a progressé de 17 100 logements par an, contre 1 000 logements par an pour le secteur privé, dont le rôle d'accueil des ménages en mobilité est essentiel pour l'activité de la région capitale. Entre 2006 et 2013, les loyers au m<sup>2</sup> dans ces deux secteurs ont augmenté deux fois et demie plus vite que l'inflation. Les taux d'effort nets des ménages restent beaucoup plus élevés dans le secteur libre (23,2 %) que dans le secteur social (13,9 %). En intégrant l'ensemble des charges, des dépenses d'énergie et de la taxe d'habitation, les taux d'effort nets atteignent 24,2 % dans le parc social et 29,3 % dans le parc libre.

Le nombre de ménages en situation de précarité énergétique demeure conséquent : 9 % des ménages consacrent plus de 10 % de leur revenu aux dépenses énergétiques.

La publication de ces résultats intervient à un moment où les chiffres publiés pour 2016 témoignent d'une forte reprise de la construction et d'une augmentation historique du nombre de logements sociaux financés ou agréés. Les résultats de cette enquête montrent que développer une production de logements abordables pour les ménages modestes, voire pour une partie des ménages à revenus moyens, tant en location qu'en accession, reste essentiel pour que la relance de la construction réponde aux besoins des ménages.

Les auteurs espèrent que ce neuvième ouvrage, fruit d'une collaboration active et fructueuse entre l'IAU Île-de-France, l'INSEE, l'APUR, la DRIEA et la DRIHL contribuera à alimenter les réflexions des acteurs franciliens de l'habitat et notamment les travaux du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en charge du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le directeur  
général  
de l'IAU ÎdF  
Fouad AWADA

La directrice  
régionale  
de l'INSEE  
Marie-Christine PARENT

La directrice  
générale  
de l'APUR  
Dominique ALBA

Le directeur  
régional  
de la DRIEA  
Gilles LEBLANC

Le directeur  
régional  
de la DRIHL  
Jean-Martin DELORME

# SOMMAIRE

<b>PRÉFACE</b> .....	1
Les caractéristiques techniques de l'enquête nationale Logement .....	4
<b>LE PARC ET SES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES</b> .....	7
L'évolution du parc de résidences principales .....	8
La construction de logements .....	9
L'époque de construction des résidences principales .....	11
Habitat individuel et collectif, respectivement 28% et 72% du parc .....	12
Propriétaires de résidences principales : personnes physiques (73 %) et morales (27 %) .....	13
Résidences principales en immeubles collectifs privés : copropriété (87 %) et monopropriété (13 %) ...	14
La taille des résidences principales .....	15
Le confort des résidences principales et les défauts affectant le logement .....	16
<b>LE PARC ET SES OCCUPANTS</b> .....	19
L'âge de la personne de référence .....	20
La taille des ménages et la composition familiale .....	21
La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence .....	22
Peuplement des logements .....	23
Le statut d'occupation .....	25
Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation .....	29
Le revenu des ménages et les conditions de logement .....	31
Le revenu des ménages et le statut d'occupation .....	34
Le logement des ménages à bas revenus .....	36
Les « mal-logés » .....	38
Mobilité résidentielle des ménages franciliens : caractéristiques des ménages .....	44
Mobilité résidentielle : évolutions au cours des vingt-cinq dernières années .....	48
<b>LA DÉPENSE LOGEMENT</b> .....	53
Origine et ancienneté de la propriété .....	54
Acquisitions récentes : évolution des volumes et des prix .....	55
Remboursements d'emprunts des accédants à la propriété .....	57
Les remboursements d'emprunts des accédants récents .....	59
Les accédants récents et le type d'habitat .....	61
Accédants récents et type de prêt .....	63
Les charges de copropriété .....	65
Les accédants et les aides au logement .....	66
Le taux d'effort des accédants .....	67
Le loyer et le secteur locatif .....	69
Le loyer et la localisation .....	71
Le loyer et la taille du logement .....	72
Le loyer et la date d'emménagement .....	73
Le loyer et la nature du propriétaire .....	74
Les charges locatives .....	75
Les locataires et les aides au logement .....	76
Le taux d'effort des locataires .....	77
La dépense énergétique des ménages pour leur logement .....	79
Dépense et précarité énergétiques en Île-de-France .....	82
Travaux dans le logement .....	86

<b>L'OPINION DES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT</b> .....	89
La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement .....	90
Niveau de satisfaction des ménages et caractéristiques du logement .....	91
Niveau de satisfaction des ménages et quartier d'habitation.....	93
Niveau de satisfaction des ménages et parcours résidentiel.....	95
L'insécurité dans les quartiers d'habitat et déprédations dans les immeubles .....	98
Les demandeurs de logement social.....	101
<b>GLOSSAIRE</b> .....	104
<b>SOMMAIRE DES TABLEAUX ANNEXES</b> .....	111
<b>ANNEXES TABLEAUX DÉTAILLÉS</b> .....	117
Le parc et ses caractéristiques physiques.....	118
Le parc et ses occupants .....	126
La dépense logement .....	150
L'opinion des ménages en matière de logement.....	181
<b>TABLEAU SYNOPTIQUE</b>	
Le parc de logements et son occupation selon les neuf dernières enquêtes logement de l'Insee .....	187

# LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT

L'enquête nationale Logement (ENL) 2013 s'est déroulée en plusieurs vagues, entre juin 2013 et février 2014. Elle fait suite à une série d'enquêtes analogues effectuées par l'Insee tous les quatre ou sept ans depuis 1955, les dernières datant de 1992, 1996, 2002 et 2006.

Les principaux cofinanceurs ont été le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (Dhup, SoeS) ainsi que le ministère des Affaires sociales et de la Santé (DREES), l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), le Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie (Ceren), l'Union sociale pour l'habitat (USH) et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

L'échantillon national de l'enquête Logement 2013, comprenant 42 500 fiches adresses, est représentatif du parc de logements de la métropole mi 2013. Les extensions d'échantillon, effectuées à la demande de partenaires locaux, permettent de disposer d'un échantillon représentatif à l'échelon régional (Nord-Pas-de-Calais) et départemental (Île-de-France). En Île-de-France, cette extension a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA) et la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Île-de-France (Drihl), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France (IAU Île-de-France) et la ville de Paris.

La majeure partie de l'échantillon national a été tirée dans deux bases de sondage :

- pour les logements faisant partie du champ de l'enquête, c'est-à-dire l'ensemble des logements ordinaires constituant une résidence principale, la base de sondage principale est le recensement de la population (RP). Les tirages dans le RP ont été effectués entre avril et novembre 2012 au sein de l'enquête annuelle de recensement (EAR) de 2011, base disponible la plus récente au moment du lancement de l'enquête,
- pour les logements neufs créés entre la fin de la collecte de l'EAR 2011 (mars 2011) et le début de la collecte de l'ENL (juin 2013), la base de sondage mobilisée est un fichier qui apparie des données de la direction générale des impôts (DGI) et du système Sit@del2 (système qui assure le suivi des permis de construire, mis en place par le ministère du Logement).

Les 11 050 fiches-adresses de l'échantillon francilien correspondent à des résidences principales, parmi lesquelles on compte 6 852 ménages ayant répondu à l'enquête, soit un taux d'acceptation de l'enquête de 62 % (contre 64 % au niveau national).

Ex post, le taux de sondage moyen des ménages franciliens peut être évalué à 1/747, pour un nombre de résidences principales estimé à 5 122 000 au 1<sup>er</sup> novembre 2013.

## Résultats de la collecte pour l'échantillon national et pour l'Île-de-France (ENL 2013)

	France métropolitaine	Île-de-France
Nombre d'adresses dans l'échantillon	42 450	11 050
Nombre de ménages répondants	27 137	6 852
Taux d'acceptation de l'enquête (%)	64	62

## PRÉCISION DES RÉSULTATS

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

Le taux de sondage moyen pour l'Île-de-France étant de 1/747, un effectif de 40 000 correspond à 54 logements enquêtés. Si l'on se fonde sur ce taux de sondage moyen, on peut donner une estimation approchée des effectifs et calculer des intervalles de confiance à 95 %. Ainsi, un effectif de 100 000 ménages correspond, avec une probabilité de 95 chances sur 100, à un nombre de ménages compris entre 81 000 et 120 000.

Effectifs pondérés	Précision relative des effectifs	Intervalles de confiance
500 000	8,6 %	[457 000, 544 000]
100 000	19 %	[81 000, 120 000]
50 000	26 %	[37 000, 65 000]

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

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

Variables de type ménage	Effectifs pondérés (milliers)	Intervalles de confiance (milliers)
Nombre de résidences principales	5 122	[5119, 5125]
Nombre de ménages propriétaires	2 481	[2 447, 2 515]
Nombre de ménages locataires du parc social	1 244	[1 195, 1 293]
Nombre de ménages locataires dans le secteur libre	1 018	[964, 1 072]
Nombre d'accédants récents	319	[284, 353]

Proportions	Valeur (%)	Intervalles de confiance (%)
Part des ménages propriétaires	48,4	[47,8 ; 49,1]
Part des ménages locataires du parc social	24,3	[23,3 ; 25,3]
Part des ménages locataires dans le secteur libre	19,9	[18,8 ; 20,9]

Variables financières	Valeur (euros)	Intervalles de confiance (euros)
Revenu mensuel moyen déclaré	4 117	[3933, 4 300]
Loyer moyen mensuel dans le parc social	425	[416, 433]
Loyer moyen mensuel dans le parc locatif libre	813	[782, 844]

## DÉCOUPAGE GÉOGRAPHIQUE

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

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

Par ailleurs, il a semblé intéressant de situer les résultats régionaux par rapport à ceux de la France métropolitaine et ceux des autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants, ainsi que de rappeler les résultats de l'enquête précédente de 2006.

La publication de 2013 comporte aussi des tableaux départementaux.

## DEUX MODIFICATIONS IMPORTANTES PAR RAPPORT AUX ENQUÊTES PRÉCÉDENTES

Pour le millésime 2013, un important travail de fiabilisation a été réalisé en s'appuyant sur des sources externes de données : l'enquête sur les revenus fiscaux et sociaux (ERFS), et le répertoire sur le parc locatif social (RPLS).

### La variable revenu

La nouvelle variable de revenu n'est plus issue comme précédemment de la seule collecte. Elle a été aussi calculée à partir d'informations émanant de l'enquête sur les revenus fiscaux et sociaux (ERFS) pour pallier notamment la sous-évaluation des revenus déclarés par les ménages. Ce change-

ment de méthode induit toutefois une rupture de série avec les revenus collectés dans les enquêtes Logement précédentes. Pour y remédier, la nouvelle variable de revenu a été calculée et mise à disposition pour les millésimes précédents de l'enquête Logement depuis 1973.

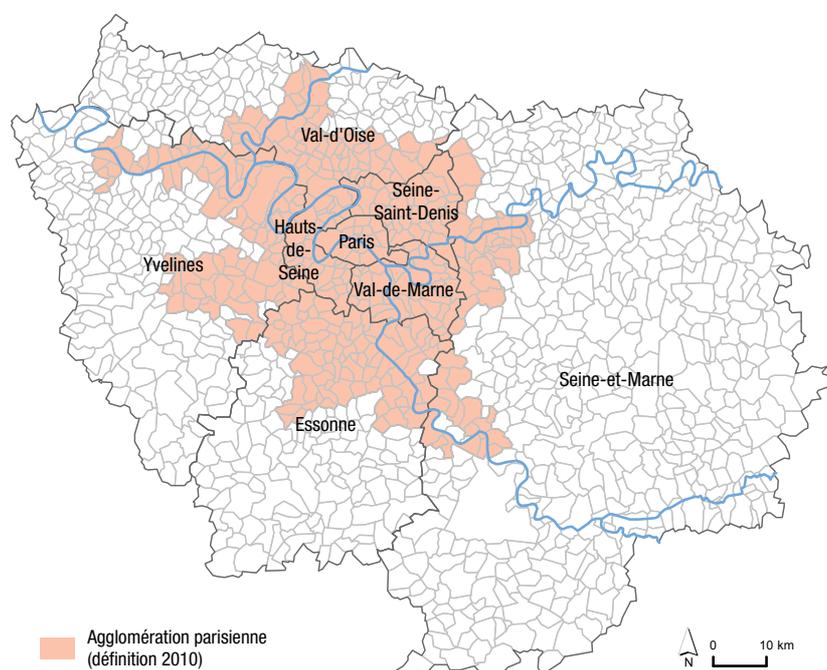
La nouvelle variable revenu porte sur l'ensemble des ménages, hormis ceux dont la personne de référence est étudiante et ceux déclarant des revenus négatifs.

### La variable statut d'occupation

La variable sur le statut d'occupation a été redéfinie en 2013 pour mieux cerner le parc social. Le parc social est maintenant défini par le régime juridique du loyer, qui doit relever impérativement de la législation HLM (y compris le parc dit « intermédiaire »), et ce quel que soit le propriétaire (bailleur social, Sem, État, entreprise publique...).

Dans les enquêtes précédentes (jusqu'en 2006), à côté des logements relevant de la législation HLM, des logements possédés par les structures publiques (État, collectivités territoriales) ou semi-publiques (Sem, entreprises publiques, organismes de sécurité sociale) faisaient partie du parc social, alors que leur loyer ne relevait pas forcément de la législation HLM. Avec la nouvelle variable, ces logements font maintenant partie du secteur libre. Enfin, pour l'Île-de-France, cette variable a été calée avec une source externe : l'enquête RPLS 2014 (données au 1<sup>er</sup> janvier 2014) pour disposer d'effectifs de logements sociaux proches de ceux affichés par les bailleurs sociaux franciliens. Comme celle des revenus, cette nouvelle variable a été calculée et mise à disposition pour les millésimes précédents de l'enquête Logement depuis 1973.

En 2013, 4,457 millions de logements relèvent du parc social en France métropolitaine, dont 1,244 million en Île-de-France, soit 24,3 % du parc de résidences principales de ce territoire.







# LE PARC ET SES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

Avec ses 5 millions de logements, en grande majorité des appartements (72 %), l'Île-de-France représente 18 % du parc national des résidences principales. Entre 2007 et 2013, près de 45 000 logements ont été construits chaque année, sensiblement plus qu'au cours de la période précédente : 37 000 logements par an entre 2002 et 2006. Ce niveau de construction en augmentation s'accompagne cependant d'une évolution annuelle en volume parmi les plus faibles enregistrées depuis trente ans : 31 500 unités.

Cette disparité s'explique par une amplification des destructions, restructurations et réaffectations du bâti au cours de la période.

La grande couronne bénéficie de l'essentiel de la croissance immobilière : elle concentre 40 % des logements en 2013.

Le parc francilien appartient dans sa grande majorité à des personnes physiques : 73 %, dont les biens s'inscrivent essentiellement dans les secteurs de la propriété et de la location libre.

Les 27 % restants relèvent presque tous du secteur social.

D'un point de vue qualitatif, la plupart des logements sont de bonne facture et l'inconfort sanitaire a quasiment disparu.



# L'ÉVOLUTION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Selon l'enquête nationale Logement (ENL), au 1<sup>er</sup> novembre 2013, le parc immobilier de la région Île-de-France compte 5 122 000 résidences principales, contre 4 891 000 en 2006 et 4 109 000 en 1984. Paris compte 1 194 500 résidences principales, légèrement plus qu'en 2002, mais le poids de la capitale dans la région continue de diminuer régulièrement (- 5 points en trente ans : 23 % en 2013 contre 28 % en 1984). La part de la petite couronne est restée stable (37 %), l'essentiel de la croissance régionale ayant eu lieu en grande couronne, dont la part est passée de 35 % en 1984 à 40 % en 2013.

## UNE DES PLUS FAIBLES PROGRESSIONS DES TRENTE DERNIÈRES ANNÉES

Entre 2006 et 2013, le nombre de résidences principales a augmenté de 231 200 unités, soit, en moyenne, 31 500 logements par an<sup>(1)</sup> (moins de 1 % du parc). Cette progression annuelle est l'une des plus faibles des trente dernières années<sup>(2)</sup>.

L'évolution du parc des résidences principales résulte d'un ensemble de facteurs :

- le niveau de la construction neuve, principal moteur de la croissance du parc ;
- le niveau du renouvellement du parc de logements, la construction de logements neufs venant compenser la perte de logements due aux démolitions, aux transformations en locaux professionnels, aux fusions de petits logements... ;
- le volume des réaffectations, c'est-à-dire les transformations en logements de locaux commerciaux, professionnels, de structures collectives (internats, maisons de retraite, foyers de jeunes travailleurs...);
- et enfin l'évolution du parc inoccupé (parc vacant et parc de résidences secondaires), qui peut gonfler ou dégonfler le parc de résidences principales.

## LE PARC FRANCILIEN REPRÉSENTE 18 % DU PARC NATIONAL

La construction neuve a atteint un niveau élevé entre 2007 et 2013 (près de 45 000 logements construits chaque année sur la période selon Sit@del2) et ceci en dépit de la crise de 2008 (voir ci-après l'article sur la construction neuve).

Cependant, l'amplification des destructions d'immeubles et des restructurations de logements menées dans le cadre d'opérations de réhabilitations, ainsi que l'augmentation des regroupements d'appartements (destinés à en accroître la surface), voire l'augmentation de la vacance et la transformation de résidences principales en résidences secondaires, ont nettement atténué la croissance des résidences principales liée à la construction de logements neufs en Île-de-France. Dans ce contexte, la place de la région dans le parc national de résidences principales reste stable, passant de 18,6 % en 2006 à 18,3 % en 2013.

## Répartition des résidences principales en 2013 selon la localisation

Localisation	Effectif	%
Paris	1 194 500	23,3
Petite couronne	1 887 500	36,8
Hauts-de-Seine	714 000	13,9
Seine-Saint-Denis	599 900	11,7
Val-de-Marne	573 600	11,2
Grande couronne	2 040 100	39,8
Seine-et-Marne	527 400	10,3
Yvelines	570 500	11,1
Essonne	488 600	9,5
Val-d'Oise	453 600	8,9
Région Île-de-France	5 122 000	100
France métropolitaine	28 059 800	

(1) Cette évolution en volume est confirmée par les données issues des recensements de la population. Entre le recensement de 2006 et celui de 2013, qui couvrent une période de temps similaire (84 mois contre 88 mois pour les enquêtes nationales Logement - ENL), le parc de résidences principales a augmenté de 212 400 logements, une valeur cohérente avec les 231 200 comptabilisés par l'ENL.

(2) 36 500 entre 2002 et 2006, 40 100 entre 1996 et 2002, 39 400 entre 1992 et 1996, 26 400 entre 1988 et 1992 et 37 100 entre 1984 et 1988.





# LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Selon Sit@del2<sup>(1)</sup>, la construction de logements en Île-de-France<sup>(2)</sup> a enregistré des évolutions très différenciées au cours des quarante dernières années. Après le pic du début des années 1970, avec la construction de plus de 80 000 logements par an, pour bonne partie liés à la réalisation de programmes de construction de logements sociaux, la construction n'a cessé de diminuer jusqu'au milieu des années 1980 où elle a atteint un niveau historiquement bas avec moins de 40 000 logements mis en chantier par an. Remontée à plus de 55 000 logements par an au tournant des années 1990, elle a accusé une nouvelle baisse pendant une dizaine d'années, l'amenant à nouveau à moins de 35 000 logements en 2003.

## UNE HAUSSE TANGIBLE, MAIS ENCORE INSUFFISANTE

Depuis cette date, elle retrouve une dynamique favorable en dépit de la crise bancaire de 2008. La construction francilienne a en effet atteint en 2013 des niveaux de production qui n'avaient pas été enregistrés depuis vingt ans. Ainsi, sur l'ensemble de la période 2007-2013<sup>(3)</sup>, le volume annuel de construction s'élève à près de 45 000 logements. Sur cette dernière période, la construction de logements a été plus dynamique sur le territoire francilien que dans les autres régions métropolitaines. La part de l'Île-de-France dans le volume de logements construits en France métropolitaine a en effet augmenté, passant de 9 % en 2007 à 15 % en 2013<sup>(4)</sup>. Ce niveau élevé n'est toutefois pas suffisant pour répondre aux besoins<sup>(5)</sup> et donc contenir le niveau des prix.

## ENTRE 2007 ET 2013, LA GRANDE COURONNE CONTINUE D'ACCUEILLIR LA MAJORITÉ DES CONSTRUCTIONS

C'est en Seine-et-Marne, en Seine-Saint-Denis et dans l'Essonne que l'on a construit le plus de logements sur la période 2007-2013, avec plus de 45 000 logements neufs dans chacun de ces départements, tandis que 19 500 logements ont été créés à Paris. Au final, comme au cours des périodes précédentes, c'est la grande couronne qui accueille le plus de constructions (168 000 logements contre 126 000 en petite couronne).

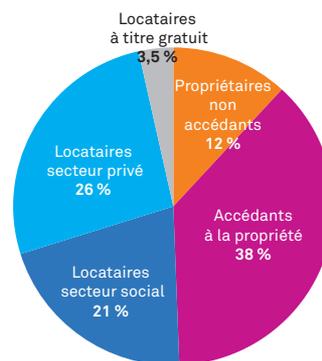
La construction neuve est à 77 % constituée de logements en collectif, avec de fortes disparités territoriales puisque 89 % des logements construits sur le territoire couvrant Paris et la petite couronne sont des appartements, quand cette proportion n'est que de 66 % en grande couronne. En Seine-et-Marne, la maison individuelle représente jusqu'à 40 % des logements neufs.

## 50 % DES LOGEMENTS OCCUPÉS EN PROPRIÉTÉ DANS LE PARC RÉCENT

D'après l'ENL 2013, la part de la construction datant de moins de quinze ans (logements ordinaires construits entre 1999 et 2013) affectée à la propriété occupante est légèrement supérieure à celle affectée à la location (49 % contre 47 %)<sup>(6)</sup>. Ce constat tranche avec la tendance observée entre le milieu des années 1970 et la fin des années 1990, période pendant laquelle les logements locatifs étaient les plus nombreux, grâce en partie à la construction sociale.

Au sein du parc locatif récent (construction datant de moins de quinze ans), le secteur social (21 %) est moins important que le secteur privé (26 %), contrairement aux périodes plus anciennes et en dépit d'une reprise des mises en service de logements locatifs sociaux neufs à partir de la fin des années 2000<sup>(7)</sup>.

## Répartition des logements construits entre 1999 et 2013 selon le statut d'occupation



## Nombre annuel moyen de logements construits de 1974 à 2013

Logements construits	1974-1989	1990-1998	1999-2006	2007-2013
Tous logements *	55 500	46 100	38 200	44 900
dont logements sociaux **	/	13 700	8 300	12 100
Part des logements sociaux	/	30 %	22 %	27 %

\* Source : estimation du nombre de logements livrés à partir des ouvertures de chantier de logements ordinaires (Sit@del2, données collectées en date réelle de 1970 à 1999, données estimées en date réelle de 2000 à 2013), avec un décalage d'un an pour tenir compte des délais de construction (voir note 3). Le volume de logements ordinaires à partir de 2000 est obtenu en appliquant aux données estimées en date réelle (qui ne différencient pas les logements collectifs ordinaires des résidences), la part de logements ordinaires parmi la construction totale, observée sur les données collectées en date réelle. Ainsi : 44 900 = [49 600 (logements construits entre 2006 et 2012 selon l'estimation en date réelle) x 90,4 % (part des logements ordinaires construits au cours de la période 2006-2012 selon les données collectées en date réelle)]. La même méthodologie appliquée à la période de 2002-2006 donne un total de 37 000 logements ordinaires construits chaque année : 37 000 = [39 200 (logements construits entre 2001 et 2005 selon l'estimation en date réelle) x 94,3 % (part des logements ordinaires construits au cours de la période 2001-2005 selon les données collectées en date réelle)].

\*\* Source : Driea, répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS), parc au 01/01/2015 (hors logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte) selon l'année de construction ; compte tenu des opérations de réhabilitation sur les logements sociaux anciens, l'état du parc au 01/01/2015 ne permet pas de mesurer le volume effectif des constructions de logements sociaux antérieurs à 1990.

(1) Système d'information mis en place par le ministère du Logement, qui assure le suivi statistique de la construction neuve depuis 1972.

(2) Le volume de la construction neuve issu de l'ENL, qui atteint 190 500 logements entre 2007 et 2013 (soit 26 000 logements par an), semble sous-estimé au regard des estimations issues de Sit@del2. Par ailleurs, l'échantillon de l'enquête Logement surestime la part de l'habitat individuel sur la période 2006-2013. Dans cet article, les analyses sur la construction neuve ont donc été établies à partir des statistiques Sit@del2.

(3) Pour tenir compte des délais de construction des logements, les logements livrés sur la période 2007-2013 sont estimés à partir des logements mis en chantier entre 2006 et 2012.

(4) Ce pourcentage reste toutefois inférieur au poids de la région dans le parc national de résidences principales (18 % en 2013).

(5) En ajoutant aux 44 900 logements ordinaires construits, en moyenne annuelle entre 2007 et 2013, un peu plus de 4 700 logements en résidences (segment qui s'est particulièrement développé depuis le début des années 2000), la production totale de logements est en effet en deçà des objectifs de production fixés par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, qui engage à « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France », afin de résorber le déficit existant, de permettre le renouvellement du parc immobilier, d'assurer la fluidité des mobilités résidentielles et d'accueillir de nouveaux ménages.

(6) La part restante (3,5 %) concerne les logements occupés à titre gratuit.

(7) Sur la période 2009-2013, plus de 13 500 logements sociaux (hors logements non conventionnés des Sem) ont été construits en moyenne chaque année, soit 5 000 logements de plus que la moyenne annuelle enregistrée entre 1999 et 2008, et un volume proche de celui des années 1990.



Parmi les logements construits entre 1999 et 2013, le secteur privé (propriété et location) est donc prépondérant : il représente trois logements construits sur quatre<sup>(8)</sup>.

Au milieu des années 1990, plus de la moitié des logements neufs étaient construits à Paris et dans la petite couronne.

Cette part atteint 48 % sur le parc construit entre 1999 et 2013. La rareté des terrains et les coûts de construction plus élevés qu'ailleurs font que les opérations de construction neuve deviennent de plus en plus difficiles à réaliser et à équilibrer financièrement dans le centre de l'agglomération.

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

### LA CONSTRUCTION NEUVE DANS L'ENL 2013

La taille de l'échantillon de l'enquête nationale Logement (ENL) ne permettant pas une bonne représentativité du parc neuf (logements construits depuis moins de quatre ans), les données de construction de cet article sont estimées à partir des informations sur les ouvertures de chantier recueillies dans le système d'information Sit@del2 mis en place par le ministère du Logement. Pour tenir compte des délais de construction des logements, les logements livrés sur la période 2007-2013 sont estimés à partir des logements mis en chantier entre 2006 et 2012. Pour se rapprocher du champ de l'ENL2013, seuls sont comptés les logements ordinaires (la construction de résidences, hors champ de l'enquête, n'est donc pas comptabilisée). Toutefois, les volumes estimés comprennent les résidences secondaires et les logements vacants, soit au final un champ un peu plus large que celui de l'ENL2013.

### LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON RPLS

Grâce au répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS), il est possible de mesurer le nombre de logements sociaux construits chaque année. Entre 2007 et 2013, le volume de la construction s'est élevé à 12 100 logements\* par an (grâce, notamment, à un redémarrage sensible à partir de 2009). Sur cette période, la construction sociale a représenté 27 % de l'ensemble de la construction de logements ordinaires.

Cet effectif est sensiblement supérieur aux 8 300 logements sociaux produits par an entre 1999 et 2006 et se rapproche des 13 700 logements construits par an dans les années 1990.

\*Hors logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte (Sem).



# L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Selon l'enquête nationale Logement, le parc de résidences principales se distingue en Île-de-France par une ancienneté supérieure à la moyenne de la France métropolitaine : si le parc ancien (d'avant 1949) représente une part voisine de celle de la France métropolitaine (26,5 %), le parc récent (construit entre 1999 et 2013) est moins présent en Île-de-France : respectivement 8,9 % contre 14 %.

## 47 % DES LOGEMENTS FRANCILIENS CONSTRUITS ENTRE 1949 ET 1981

Près de la moitié du parc francilien (47 %) date de la période 1949-1981, période de reconstruction puis de forte croissance économique et démographique. En France métropolitaine, 42 % du parc date de cette période. Le bilan de la construction sur la période 1982-2013 apparaît comparativement plus modeste avec 26 % du parc francilien, contre 32 % dans l'ensemble du pays.

## PARIS : 48 % DU PARC FRANCILIEN ANCIEN

Paris, le territoire bâti le plus ancien et le plus important de la région, détient toujours le plus fort pourcentage de logements antérieurs à 1949 (55 %) et concentre 48 % du parc ancien de la région, tandis que la petite couronne en compte 30 % et la grande couronne 22 %. La part des logements anciens dans le parc principal atteint ainsi 27 % dans l'agglomération de Paris, contre 23 % dans les autres grandes agglomérations françaises.

La capitale ne détient que 17 % des résidences principales construites entre 1949 et 1981 contre 41 % pour la petite couronne et 42 % pour la grande couronne (grâce notamment à l'essor des villes nouvelles). Depuis 1982, la construction neuve s'est principalement opérée en grande couronne qui regroupe 54 % des résidences principales construites depuis cette date dans la région, contre 36 % pour la petite couronne et 10 % pour Paris.

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

Localisation	Époque de construction	Avant 1949	1949-1981	1982-1998	1999-2013	Total
Paris	Effectif	650 900	407 800	113 400	22 400	1 194 500
	% ligne	54,5	34,1	9,5	1,9	100
	% colonne (a)	47,9	16,9	12,8	4,9	23,3
Petite couronne	Effectif	407 400	991 000	290 700	198 400	1 887 500
	% ligne	21,6	52,5	15,4	10,5	100
	% colonne (a)	30,0	41,0	32,8	43,3	36,8
Grande couronne	Effectif	300 800	1 020 400	481 800	237 000	2 040 100
	% ligne	14,7	50,0	23,6	11,6	100
	% colonne (a)	22,1	42,2	54,4	51,8	39,8
Agglomération de Paris	Effectif	1 240 200	2 210 000	762 400	383 600	4 596 100
	% ligne	27,0	48,1	16,6	8,3	100
	% colonne (a)	91,2	91,4	86,1	83,8	89,7
Région 2013	Effectif	1 359 100	2 419 200	885 900	457 800	5 122 000
	% ligne	26,5	47,2	17,3	8,9	100
	% colonne (b)	18,3	20,8	17,9	11,3	18,3
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'habitants	Effectif	1 641 900	3 323 000	1 307 000	840 300	7 112 300
	% ligne	23,1	46,7	18,4	11,8	100
	% colonne (b)	22,1	28,6	26,4	20,7	25,3
France métropolitaine	Effectif	7 428 800	11 630 800	4 946 900	4 053 200	28 059 800
	% ligne	26,5	41,5	17,6	14,4	100

(a) Pourcentages calculés par rapport au total de la région Île-de-France.

(b) Pourcentages calculés par rapport au total France métropolitaine.



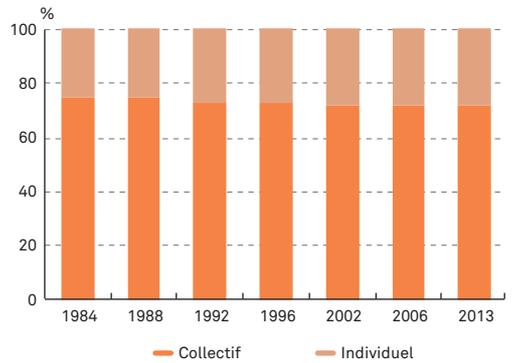
## HABITAT INDIVIDUEL ET COLLECTIF, RESPECTIVEMENT 28% ET 72% DU PARC

En 2013, le parc de résidences principales compte 5 122 000 logements, dont 72 % sont situés en immeubles collectifs et 28 % en maisons individuelles.

Depuis 2006, le parc des résidences principales s'est accru de 231 200 unités, soit une augmentation de 4,7 % en sept ans. Malgré une baisse consécutive à la crise de 2008-2009, la construction neuve s'est élevée annuellement à près de 45 000 logements<sup>(1)</sup> (pour la plupart destinés à un usage de résidence principale), contribuant largement au renouvellement et à l'accroissement du parc. L'habitat individuel reste toujours beaucoup moins représenté en Île-de-France qu'au niveau national (57 %) et dans les grandes agglomérations (38,5 %). Sa part augmente au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la capitale : presque nulle à Paris, elle est de 21 % en petite couronne et de 51 % en grande couronne. Près de la moitié (47 %) du parc ancien d'avant 1949 est constituée de logements collectifs situés à Paris<sup>(2)</sup>. Les maisons individuelles de la même époque se trouvent à la fois en petite couronne – notamment dans les grands lotissements et cités-jardins d'avant-guerre – et en grande couronne, où elles correspondent davantage à l'habitat ancien des villes et bourgs ainsi qu'à l'habitat rural. Après la guerre, l'urbanisation intense s'est accompagnée de l'essor d'un habitat collectif avec la construction des « grands ensembles ». 76 % des logements de la période 1949-1981 sont situés dans des immeubles collectifs.

Ces derniers sont localisés pour 45 % en petite couronne, pour 32 % en grande couronne et pour 22 % à Paris. Sur la période plus récente (1982-2013), la part de l'habitat collectif diminue dans le parc de résidences principales : elle représente 62 % des logements.

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



Tableaux détaillés en annexe : n° 1 et 2  
(voir pages 118-119).



(1) Source : Driea (Sit@del2 logements ordinaires), d'après les estimations en date réelle produites par le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (voir article sur la construction de logements).

(2) La part du parc collectif dans ce parc ancien s'élève à 75 %.



# PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES PRINCIPALES : **PERSONNES PHYSIQUES (73 %) ET MORALES (27 %)**

Le patrimoine immobilier se répartit entre deux grandes catégories de propriétaires : les personnes physiques et les personnes morales. En Île-de-France, 73 % des propriétaires de résidences principales sont des particuliers, contre 82 % en France métropolitaine.

Les personnes physiques se répartissent en :

- propriétaires occupants, qui détiennent 48 % du parc des résidences principales (contre 58 % en France métropolitaine),
- propriétaires bailleurs, qui détiennent et louent 21 % du parc,
- propriétaires non bailleurs et non occupants, dits « prêteurs »<sup>(1)</sup>, qui détiennent 3 % du parc.

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

- organismes HLM (office, société anonyme, entreprise sociale pour l'habitat, coopérative HLM) qui détiennent 21 % du parc des résidences principales, soit plus des trois quarts des logements possédés par les personnes morales,
- État, collectivités locales, établissements publics, organismes de sécurité sociale, sociétés d'économie mixte (Sem), qui disposent de 5 % du parc français,
- sociétés d'assurance, qui possèdent 1 % du parc,
- autres personnes morales, qui exploitent moins de 1 % du parc.

La proportion de logements détenus par les personnes morales, hors organismes HLM, a diminué entre 2006 et 2013, notamment après la mise en vente de nombreux logements détenus par les investisseurs institutionnels.

## À PARIS, LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES JOUENT UN RÔLE ESSENTIEL

Dans la capitale, 60 % des ménages locataires ou logés gratuitement vivent dans des logements détenus par des personnes physiques. Paris se distingue de la banlieue par une proportion de propriétaires bailleurs élevée. Ainsi, 33 % des résidences principales appartiennent à un propriétaire bailleur (personne physique) et 35 % à un propriétaire occupant, contre respectivement 17 % et 53 % dans le reste de la région. Cela met en évidence le rôle de tout premier plan des bailleurs ou « prêteurs » personnes physiques dans l'offre locative privée ou gratuite de logements dans la capitale. Les causes en sont essentiellement historiques ou économiques. En effet, les personnes physiques étaient, jusque dans les années 1920, les principaux intervenants en matière de construction. Ils possèdent, encore aujourd'hui, une part importante du patrimoine de cette ville. Ces

personnes sont maintenant le plus souvent copropriétaires dans leurs anciens immeubles. Par ailleurs, le prix des logements parisiens, le sentiment de détenir un bien qui ne peut que se valoriser ainsi que le loyer élevé de ces biens attirent, plus qu'ailleurs, des ménages investissant dans la pierre.

## PLUS D'UN QUART DU PATRIMOINE DES ACTEURS INSTITUTIONNELS VENDU EN ÎLE-DE-FRANCE

Par rapport à l'enquête 2006, l'implantation des acteurs institutionnels (sociétés d'assurance, organismes privés, banques) s'est réduite en Île-de-France, à la suite des nombreuses ventes réalisées entre 2006 et 2013. En effet, cette catégorie de propriétaires personnes morales a vendu plus d'un quart de son patrimoine. La majorité des logements détenus par ces institutionnels est localisée dans la capitale.

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

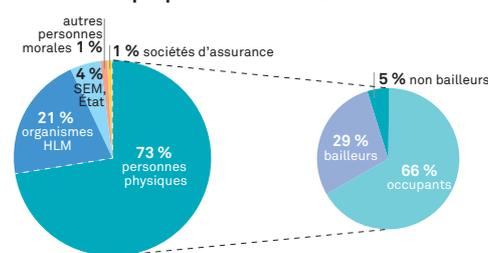


Tableau détaillé en annexe : n° 3 (voir page 120).

## LA NATURE DU PROPRIÉTAIRE SELON L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT

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

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



# RÉSIDENCES PRINCIPALES EN IMMEUBLES COLLECTIFS PRIVÉS : **COPROPRIÉTÉ (87 %) ET MONOPROPRIÉTÉ (13 %)**

En Île-de-France, les immeubles collectifs privés regroupent 47 % des résidences principales<sup>(1)</sup>, soit 2 413 800 logements. Cette proportion a légèrement baissé en vingt ans (elle était de 51 % en 1992), mais reste nettement plus importante qu'en France métropolitaine (29 % du parc des résidences principales). En outre, 66 % des logements collectifs se situent en immeubles collectifs privés.

## HABITAT COLLECTIF PRIVÉ : LÉGÈRE HAUSSE DES LOGEMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ

Entre 2006 et 2013, le nombre d'appartements détenus par des propriétaires d'immeubles entiers s'est encore réduit, mais à un rythme moindre : - 4 000 logements par an contre - 15 100 entre 2002 et 2006<sup>(2)</sup>. Au cours de la même période, sur l'ensemble des bailleurs et « prêteurs »<sup>(3)</sup>, la proportion des monopropriétaires personnes morales passe de 13 % à 9,3 % et celle des monopropriétaires personnes physiques passe de 15 % à 16 %. La copropriété dans les immeubles collectifs privés, quant à elle, progresse essentiellement par l'essor des copropriétaires occupants (+ 64 000), les logements détenus par les copropriétaires bailleurs ou « prêteurs » étant stables. En 2013, la copropriété, qui s'affirme comme le principal mode de propriété, concerne près de 87 % des logements en immeuble collectif privé. Ce taux francilien est sensiblement supérieur à celui des autres grandes agglomérations (81 %) et du niveau national (77 %).

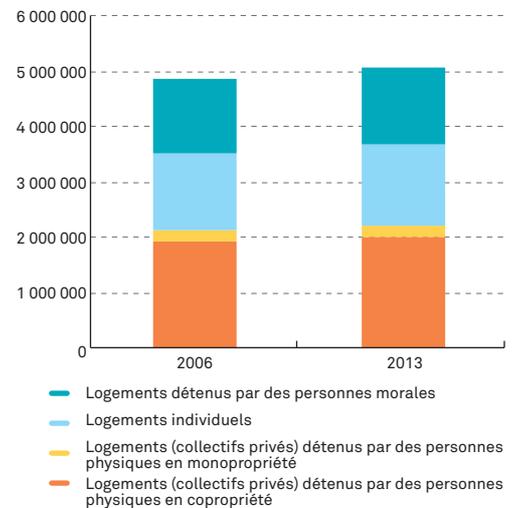
## DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ PROPORTIONNELLEMENT AUSSI NOMBREUX À PARIS QU'EN PETITE COURONNE

La proportion de logements en copropriété dans le parc collectif privé décroît au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre de l'agglomération : elle est de 90 % à Paris, 87 % en petite couronne et 81 % en grande couronne. Les copropriétaires sont pour 96 % d'entre eux des personnes physiques. De même, la monopropriété concerne davantage les personnes physiques (65 %) que les personnes morales (35 %). Les logements en copropriété sont plus nombreux dans les immeubles de 10 logements ou plus (76 % du total), alors que la monopropriété est plus répandue dans les petits immeubles de 2 à 9 logements (50 % du total).

## 87 % DES APPARTEMENTS LOUÉS APPARTIENNENT À DES PARTICULIERS

Parmi les appartements détenus par les personnes physiques, 59 % sont occupés par leur propriétaire quand il s'agit d'une copropriété, alors que 91 % sont loués dans le cas d'une monopropriété. Toutefois, Les immeubles en monopropriété ne regroupent que 21 % des appartements locatifs détenus par les particuliers, une valeur proche des niveaux observés en 2002 et 2006 (respectivement 19 % et 20 %). La grande majorité des appartements mis en location est en effet détenue par des personnes physiques qui ne possèdent pas tous les logements d'un immeuble (79 %). La diminution du nombre d'immeubles de rapport<sup>(4)</sup> n'a donc pas été synonyme de disparition du locatif privé en tant que tel. Au total, sur l'ensemble des 1 066 600 appartements mis en location privée (personnes physiques et morales confondues), 87 % sont possédés par des particuliers, conférant à ces derniers un rôle essentiel dans l'entretien et la gestion de ce parc.

## Nombre de logements selon la nature de la propriété en Île-de-France en 2006 et 2013



Tableaux détaillés en annexe : n° 4, 5 et 6  
(voir pages 120-121).

(1) Dans l'enquête Logement, il est demandé aux ménages si l'immeuble dans lequel ils habitent appartient à un seul ou plusieurs propriétaires. Cette question relative à la nature de la propriété se limite aux seuls occupants des immeubles collectifs d'habitation. Les logements retirés de l'analyse correspondent aux maisons individuelles et aux habitations de type : foyer pour personnes âgées, ferme, chambre d'hôtel, construction provisoire et logement dans un immeuble collectif à usage autre que l'habitation (usine, immeuble de bureaux, école, hôpital). Au sein du parc des immeubles collectifs d'habitation, le secteur social compte 1 064 800 logements et le secteur privé 1 082 000.

(2) Entre 1992 et 2002, la réduction était de 16 100 logements par an.

(3) Les ménages sous-locataires, locataires, locataires de meublés ou résidant à l'hôtel disposent d'un logement loué par un bailleur. Les ménages logés gratuitement ont un logement prêté par un « prêteur ».

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



# LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La surface moyenne des logements ainsi que le nombre de pièces stagnent depuis vingt ans. Les résidences principales franciliennes sont en moyenne plus petites qu'au niveau national, que ce soit en nombre de pièces (3,4 contre 4,0) ou en surface<sup>(1)</sup> (75 m<sup>2</sup> contre 91 m<sup>2</sup>). En effet, seuls 22 % des logements ont plus de quatre pièces, contre 35 % sur l'ensemble du territoire. Inversement, 11 % des logements franciliens sont des studios, contre 6 % sur le territoire national<sup>(2)</sup>. Depuis 1996, le nombre de pièces ainsi que la surface des logements se sont stabilisés.



## APPARTEMENTS : 2 PIÈCES ET 50 M<sup>2</sup> DE MOINS QUE LES MAISONS INDIVIDUELLES

La surface moyenne des logements progresse d'environ 20 m<sup>2</sup> par pièce supplémentaire. La taille des logements varie selon le type d'habitat. Ainsi, les appartements, qui ont en moyenne 2,8 pièces et 60 m<sup>2</sup>, comptent 2 pièces et 50 m<sup>2</sup> de moins que les maisons individuelles. L'écart déjà observé sur les périodes précédentes tend à se stabiliser entre 2006 et 2013.

La taille diffère aussi selon l'ancienneté du logement, surtout pour les appartements. Les plus anciens, construits avant 1949, sont en moyenne plus petits de 9 m<sup>2</sup> (54 m<sup>2</sup> contre 63 m<sup>2</sup>) que ceux construits après les années 1980. Après 1949, la surface des appartements reste assez stable sur les différentes périodes de construction (entre 63 m<sup>2</sup> et 65 m<sup>2</sup>). En revanche, la surface des maisons individuelles est comparable, quelle que soit l'époque de construction. En raison du poids des maisons individuelles, sensiblement plus important en périphérie, la taille moyenne des logements augmente à mesure que l'on s'éloigne de la capitale : 2,7 pièces et 59 m<sup>2</sup> à Paris, 3,2 pièces et 69 m<sup>2</sup> en petite couronne, 4,1 pièces et 89 m<sup>2</sup> en grande couronne.

 Tableaux détaillés en annexe : n° 7, 8 et 9  
(voir pages 122-124).

(1) Il s'agit de la surface habitable.

(2) En Île-de-France, 20 % des logements ont 2 pièces, 26 % 3 pièces et 21 % 4 pièces.



# LE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LES DÉFAUTS AFFECTANT LE LOGEMENT

Le parc sans confort, regroupant les logements sans eau, sans W.-C. intérieurs ou sans installation sanitaire, concentre un peu plus de 72 400 Franciliens en 2013, soit 0,6 % de la population d'Île-de-France, contre 1,8 % en 2002.

## UNE AMÉLIORATION DU CONFORT PARALLÈLE AU RENOUVELLEMENT DU PARC

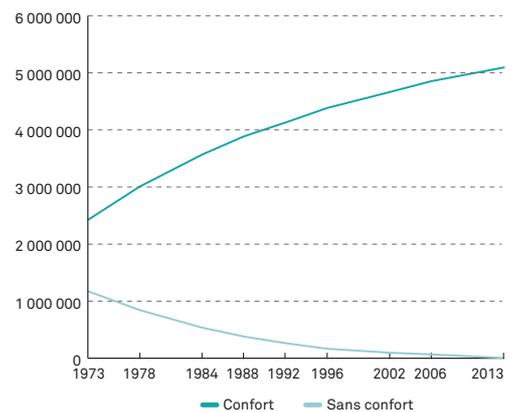
En dix ans, environ 72 000 logements sans confort ont disparu, principalement à la suite de désaffectations, de démolitions, de réhabilitations, ou ne sont plus occupés. Plus d'un tiers de ces disparitions a concerné le parc sans aucun confort. En conséquence, la part des logements sans aucun confort est quasi nulle en 2013.

Les logements sans confort ou au confort limité sont essentiellement des petits logements d'une surface habitable moyenne inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Le niveau de confort dépend de l'ancienneté de la construction<sup>(1)</sup>. En effet, la quasi-totalité des logements inconfortables ont été construits avant 1949.

En raison d'une urbanisation plus ancienne, Paris possède plus de la moitié du parc sans confort ou au confort insuffisant de la région. Ces logements restent néanmoins très minoritaires dans le parc de logements parisien.

Sur la même période de dix ans, le parc de logements au confort acceptable<sup>(2)</sup> ou « tout confort » s'est accru de 468 000 unités et compte désormais 5 080 000 logements, soit un peu plus de 99 % du parc des résidences principales, proportion comparable à celle des grandes agglomérations. L'amélioration du confort est due à la construction neuve, à la disparition du parc vétuste et à des réhabilitations de logements dégradés.

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



La notion de confort utilisée jusqu'au début des années 2000 ne prend en compte que le niveau d'équipement du logement. Une appréciation de l'« inconfort » peut être appréhendée avec des critères plus qualitatifs (voir encadré).

## LA PRÉSENCE D'HUMIDITÉ EST LA PREMIÈRE CAUSE D'INCONFORT

24 % des ménages font état de traces d'humidité sur les murs de leur logement, liées à une mauvaise ventilation. D'autres défauts sont signalés. Les plus fréquents concernent les défaillances du chauffage (9,5 %) et les problèmes d'infiltration (6,6 %).

## 26 % DU PARC RÉGIONAL EST DE QUALITÉ MOYENNE OU MAUVAISE

Dans l'ensemble de l'Île-de-France, 1 310 000 ménages vivent dans des logements de qualité moyenne ou mauvaise, c'est-à-dire reconnaissent au moins un défaut important dans le logement<sup>(3)</sup>. Les logements de mauvaise qualité sont toutefois minoritaires : seuls 41 000 ménages vivent dans des logements présentant au moins trois défauts. En 2002, 63 000 ménages franciliens étaient dans cette situation.

Les logements de qualité moyenne ou mauvaise se situent davantage dans la partie centrale de la région : 38 % des logements parisiens sont dans cette situation contre 24 % en petite couronne et 20 % en grande couronne. Le parc parisien est ancien : 54,5 % du parc de logements datent d'avant 1949, alors que 35 % du parc de grande couronne datent d'après 1982.



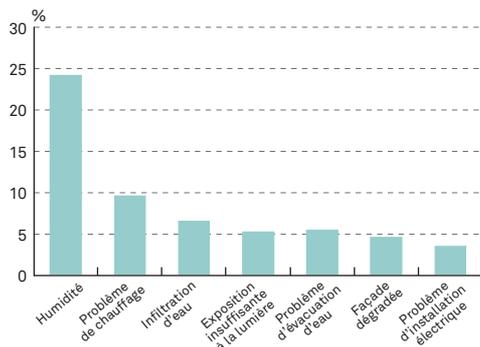
(1) Le niveau de confort est aussi fortement lié au statut d'occupation du logement et à sa taille.

(2) Eau, W.-C. intérieurs et installations sanitaires sans chauffage ou avec chauffage par des appareils indépendants.

(3) Un nouvel indicateur synthétique sur la qualité des logements (selon la loi SRU) a été construit en 2013 et « rétroposé » jusqu'en 2002. Cet indicateur n'est pas comparable avec les résultats affichés dans les ouvrages précédents.



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



Le surpeuplement est plus fréquent dans les logements de qualité moyenne ou mauvaise : 42 % des logements de mauvaise qualité sont surpeuplés contre 27 % des logements de qualité moyenne et 18 % des logements de bonne qualité.

Les ménages vivant dans des logements de mauvaise qualité sont financièrement fragiles. Ils disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation (UC) inférieur de 41 % à la moyenne régionale, soit 1 558 €/UC. Pour les ménages vivant dans des logements de qualité moyenne, l'écart est plus faible : - 10 %, soit 2 391 €/UC<sup>(4)</sup>.

Tableaux détaillés en annexe : n° 10 et 11 (voir page 125).

(4) Le revenu mensuel par UC francilien s'élève à 2 651 €.

### LE LOGEMENT « DÉCENT », UNE AUTRE NOTION DU CONFORT

Le confort des logements est traditionnellement appréhendé via la présence d'eau courante, de W.-C. et d'installations sanitaires dans les logements. Tout logement pour lequel un de ces éléments fait défaut est considéré comme sans confort.

Cette approche du confort ne prend pas en compte l'ensemble des défauts des logements. Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et le décret relatif au logement décent, il est possible d'appréhender d'autres aspects de l'inconfort à partir de critères plus qualitatifs. Parmi les douze indicateurs retenus pour définir un logement décent, dix peuvent être appréhendés par le biais de l'enquête Logement. Ces indicateurs permettent une approche plus précise du confort en prenant en compte l'humidité, la présence éventuelle d'infiltra-

tions d'eau, la qualité de l'installation électrique, la chaleur, les équipements de chauffage, la présence d'eau courante, les équipements sanitaires, l'état de la façade, la présence d'une cuisine et l'exposition du logement. Est considéré « de bonne qualité », un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble des indicateurs de l'enquête. Est considéré « de qualité moyenne » un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré comme « de mauvaise qualité » un logement qui présente trois défauts ou plus.

En Île-de-France, 74 % des résidences principales sont de bonne qualité, 25 % de qualité moyenne et 0,8 % de mauvaise qualité. La situation s'est légèrement améliorée par rapport à 2002 où 27 % des logements étaient de qualité moyenne ou mauvaise.





# LE PARC ET SES OCCUPANTS

Les logements franciliens accueillent des ménages plus jeunes, plus grands – exception faite de Paris –, majoritairement actifs et d'une catégorie socioprofessionnelle plus élevée que dans le reste du pays. Le revenu moyen des ménages est supérieur de 26 % au revenu moyen national.

Autre particularité régionale, le surpeuplement, qui concerne 20 % des logements et s'explique en partie par la présence importante de petits studios.

La répartition des propriétaires occupants et des locataires s'équilibre :  
48 % de part et d'autre.

Le parc locatif social progresse et le locatif privé se maintient.

Ce dernier joue un rôle de transition essentiel dans le parcours résidentiel des Franciliens et indispensable pour une région à forte attractivité économique.

Le secteur social, en revanche, devient progressivement un parc « refuge » pour les ménages les plus modestes.

Les locataires disposent d'un revenu mensuel nettement inférieur à la moyenne régionale : - 31 %.

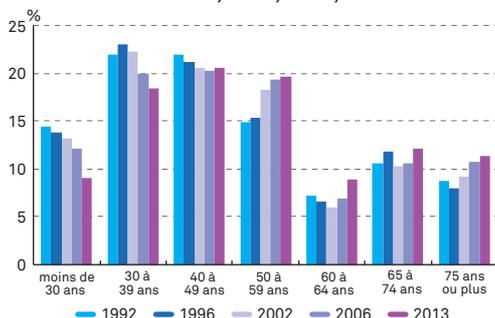
En revanche, les accédants à la propriété la dépassent de 35 %.

Un ménage sur cinq vit en dessous du seuil de bas revenu et près de 10 % souffrent du mal-logement.

# L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Les ménages sont légèrement plus jeunes en Île-de-France : en 2013, l'âge moyen de la personne de référence est de 52 ans, contre 53 ans en France métropolitaine. Cependant, avec le vieillissement de la population, l'écart se réduit et la part des ménages franciliens de plus de 50 ans augmente : 52 % en 2013 contre 48 % en 2006.

## Structure par âge de la personne de référence en 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013

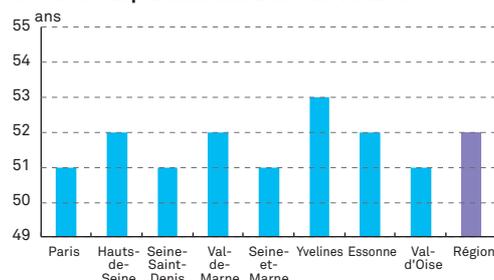


L'âge moyen de la personne de référence<sup>(1)</sup> est moins élevé à Paris, en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne (51 ans) que dans le reste de la région. À Paris, la proportion de jeunes de moins de 30 ans est nettement plus forte (14 %) qu'en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne (respectivement 8,1 %, 7,8 %). En revanche, dans la capitale les 40-59 ans sont moins nombreux : 33 % contre 42 % en Seine-Saint-Denis et 44 % en Seine-et-Marne. À l'opposé, c'est dans les Yvelines que la personne de référence est en moyenne la plus âgée : 53 ans. C'est aussi l'un des départements où les moins de 30 ans sont le moins représentés (7,3 %).

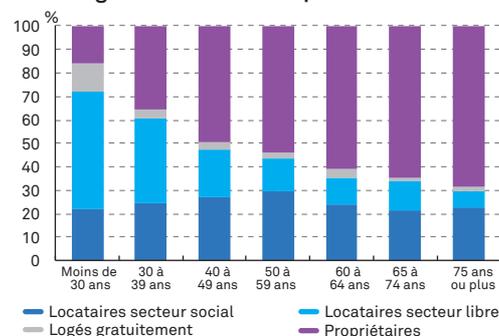
## EN 2013, UN PEU MOINS DE JEUNES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES QU'EN 2006

La proportion de propriétaires augmente avec l'âge ; à l'inverse, celle des locataires du secteur privé diminue. Les ménages jeunes (dont la personne de référence a moins de 30 ans), au début de leur parcours résidentiel et de leur vie active, sont en effet peu nombreux à disposer d'une épargne suffisante pour acheter un logement (apport personnel). Seuls 13 % d'entre eux sont donc propriétaires – contre 48 % tous âges confondus –, un chiffre en légère baisse par rapport à 2006 (- 0,7 point). Les conditions d'accès à la propriété se sont durcies depuis la crise de 2008 pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les jeunes ménages qui n'ont pas eu le temps nécessaire pour épargner suffisamment. La trentaine marque en effet une rupture, qui se traduit par un accroissement très important de la part des propriétaires : 34 % des 30 à 39 ans sont proprié-

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



## Répartition des ménages selon l'âge et le statut d'occupation



taires. Le revenu des ménages, qui augmente dans cette tranche d'âge, permet de se constituer plus facilement un apport personnel et de s'endetter pour acheter. La part des ménages propriétaires continue de progresser après 40 ans, mais moins rapidement : près de la moitié des quadragénaires et 64 % des sexagénaires sont propriétaires. Au fur et à mesure qu'ils avancent en âge, les propriétaires accédants remboursent les emprunts contractés pour l'achat du logement et deviennent propriétaires non accédants de leur logement : les 65 ans ou plus représentent ainsi la moitié (50 %) des propriétaires non accédants.

L'occupation locative montre une situation inverse : les jeunes ménages sont très majoritaires (77 %). 52 % sont logés dans le secteur libre, 23 % dans le secteur social et 25 % dans le secteur de la sous-location. Le passage par une location ou une sous-location dans le secteur privé constitue souvent une première étape dans le cursus résidentiel des jeunes. La proportion de locataires diminue avec l'âge pour s'établir à 43 % pour les quinquagénaires et 33 % pour les 60 ans ou plus, parmi lesquels 67 % sont logés dans le secteur social.

 Tableaux détaillés en annexe : n° 12, 13 et 14 (voir pages 126-127).

(1) Dans cet article, l'âge du ménage est confondu avec l'âge de la personne de référence du ménage. Voir glossaire.



# LA TAILLE DES MÉNAGES ET LA COMPOSITION FAMILIALE

En 2013, les ménages franciliens comprennent en moyenne 2,33 personnes par ménage contre 2,29 en 2006. C'est la première fois depuis 1973<sup>(1)</sup> que l'enquête Logement affiche une inversion de tendance. Toutefois, celle-ci ne s'observe pas entre les recensements de 2006 et 2013, ces derniers affichant plutôt une stagnation de la taille moyenne des ménages (respectivement 2,34 et 2,33). Cette inversion est donc à relativiser et devra être confirmée par les prochains recensements. Le nombre moyen de personnes par ménage en Île-de-France est supérieur à la moyenne nationale (2,25) ainsi qu'à celle des grandes agglomérations de province (2,15).

## UN MÉNAGE PARISIEN SUR DEUX EST COMPOSÉ D'UNE SEULE PERSONNE

Au sein de la région, la taille des ménages varie selon la localisation : elle est plus réduite à Paris avec, en moyenne, 1,90 personne par ménage. En effet, la moitié des ménages parisiens sont constitués d'une seule personne, contre plus d'un tiers pour l'ensemble de la région.

Le nombre moyen d'enfants à charge des ménages franciliens est de 0,65<sup>(2)</sup>. Il est supérieur à celui de la France métropolitaine (0,58). C'est à Paris qu'il est le plus bas avec une moyenne de 0,37 enfant à charge. Il s'agit d'une conséquence de la structure particulière du parc – composé pour moitié de studios et de deux pièces – et de la cherté des grands logements, souvent prohibitive pour les familles. En revanche, en s'éloignant de la capitale, la taille des ménages et le nombre d'enfants à charge augmentent. En grande couronne, où résident plus de la moitié des ménages de cinq personnes ou plus, les ménages sont composés en moyenne de 2,58 personnes dont 0,80 enfant.

En 2013, les couples restent majoritaires, même si leur part diminue (51 % contre 53 % en 2006 et 56 % en 2002). Le nombre de ménages d'une seule personne et notamment de ménages âgés se stabilise (36 % contre 37 % en 2006)<sup>(3)</sup>. Les familles mono-

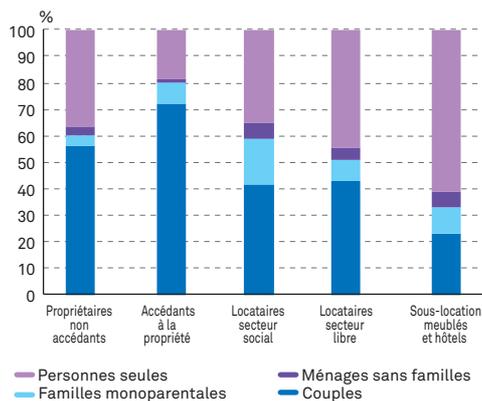
parentales, en augmentation, représentent 9 % des ménages et se répartissent de façon relativement uniforme sur le territoire.

## PRESQUE TROIS QUARTS DES ACCÉDANTS SONT DES COUPLES

La taille et la composition des ménages varient selon le statut d'occupation du logement. En 2013, 72 % des accédants à la propriété vivent en couple. Ces ménages comprennent en moyenne 3,67 personnes dont 1,57 enfant à charge.

En moyenne plus petits, les ménages locataires du secteur social comptent 2,49 personnes. C'est parmi ces ménages que l'on trouve la plus forte proportion de familles monoparentales (17 %). Le secteur libre loge pour sa part plus de personnes seules (45 %) et moins de couples (43 %).

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



NB : en sous-location les proportions des familles monoparentales, des couples, des ménages sans familles, et parmi les accédants la proportion de ménages sans familles, reposent sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Tableaux détaillés en annexe :  
n° 15, 16, 17, 18 et 19 (voir pages 128-130).

## Nombre moyen de personne(s) et d'enfant à charge selon la localisation et le statut d'occupation

Statut d'occupation	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Région 2013	Grandes agglo. 200 000 à 2 M d'hab.	France métropolitaine
<b>Propriétaires</b>						
Taille du ménage	1,87	2,38	2,66	2,43	2,29	2,37
Enfant à charge (a)	0,31	0,64	0,80	0,67	0,53	0,58
<b>Locataires</b>						
Taille du ménage	2,00	2,33	2,51	2,30	2,10	2,15
Enfant à charge	0,45	0,70	0,83	0,67	0,59	0,62
<b>Ensemble des ménages</b>						
Taille du ménage	1,90	2,33	2,58	2,33	2,15	2,25
Enfant à charge	0,37	0,66	0,80	0,65	0,54	0,58

(a) Enfant de la personne de référence ou de son conjoint selon la définition fiscale (enfants âgés de moins de 21 ans ou de moins de 25 ans et étudiants ou élèves).

(1) C'est à partir de cette date qu'un sur-échantillonnage régional a été mis en œuvre, permettant des analyses à cette échelle géographique. En 1973, la taille moyenne était de 2,70.

(2) Voir glossaire.

(3) Les 60 ans ou plus représentent 45 % des personnes seules en 2013 contre 42 % en 2006.

# LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Les catégories socioprofessionnelles supérieures sont surreprésentées en Île-de-France par rapport aux autres régions.

## DEUX FOIS PLUS DE CADRES EN ÎLE-DE-FRANCE QU'AILLEURS EN FRANCE

En 2013, 41 % des personnes de référence franciliennes appartiennent à des professions intermédiaires ou sont cadres, alors qu'elles ne sont que 27 % en France métropolitaine. À l'inverse, les ouvriers sont moins nombreux (9 % contre 15 %).

La répartition de ces catégories d'actifs à l'intérieur de la région conduit à une forte division sociale de l'espace francilien. En effet, Paris accueille près d'un tiers des cadres de la région (32 %) et seulement 12 % des ouvriers. Près de la moitié de ces derniers habitent en grande couronne (48 %). Les chefs de ménage employés résident plutôt en petite couronne (43 %) et les professions intermédiaires en grande couronne (44 %).

Les ménages retraités sont proportionnellement moins nombreux en Île-de-France que dans l'ensemble de la France métropolitaine (25 % contre 33 %). Un peu moins d'un sur quatre habite Paris

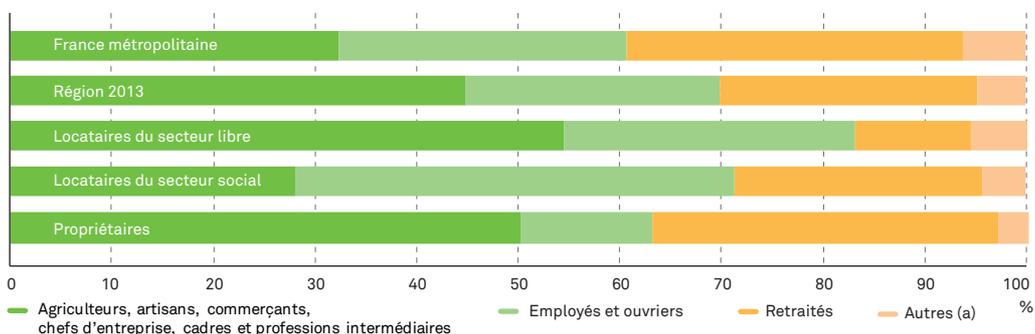
(23 %), les autres se répartissent entre la petite et la grande couronne (respectivement 36 % et 41 %). En Île-de-France, 60,5 % des ménages cadres sont propriétaires de leur logement. Il en va de même pour 65 % des retraités. Une part importante des ménages ouvriers résident dans le secteur social (42 %).

## 72 % DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ SONT CADRES OU APPARTIENNENT AUX PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES

Entre 2006 et 2013, la part des cadres s'est accrue parmi les propriétaires. Comme au cours de la période précédente, l'accession à la propriété a surtout bénéficié aux catégories aisées. Ainsi, les cadres représentent 48 % des accédants du secteur non aidé contre 46 % en 2006. Les ouvriers et employés ne sont que 19 %, ce qui représente un point de moins qu'en 2006. Dans le secteur aidé de l'accession, ils sont encore assez nombreux, mais leur proportion ne cesse de diminuer, passant de 40 % en 1996 à 24 % en 2013.

Tableaux détaillés en annexe n° 20 et 21 (voir pages 130-131).

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



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

Localisation	Catégorie socioprofessionnelle	Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle (a)	Non déclaré	Total
Paris	Effectif	37 300	399 000	179 200	138 500	57 500	296 600	66 800	ns	1 194 500
	% ligne	3,1	33,4	15,0	11,6	4,8	24,8	5,6	ns	100
Petite couronne	Effectif	75 800	407 000	306 100	343 300	191 600	467 800	73 400	ns	1 887 500
	% ligne	4,0	21,6	16,2	18,2	10,2	24,8	3,9	ns	100
Grande couronne	Effectif	72 200	434 800	388 300	312 000	233 100	538 700	45 400	ns	2 040 100
	% ligne	3,5	21,3	19,0	15,3	11,4	26,4	2,2	ns	100
Région 2013	Effectif	185 300	1 240 800	873 600	793 800	482 100	1 303 100	185 700	57 600	5 122 000
	% ligne	3,6	24,2	17,1	15,5	9,4	25,4	3,6	1,1	100
France métropolitaine	Effectif	1 386 000	3 564 700	4 115 600	3 872 100	4 098 600	9 262 500	1 582 300	177 900	28 059 800
	% ligne	4,9	12,7	14,7	13,8	14,6	33,0	5,6	0,6	100

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



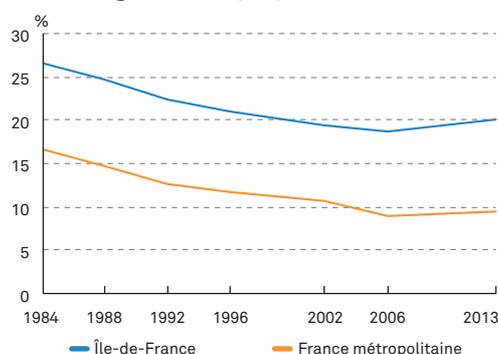
# PEUPEMENT DES LOGEMENTS

La proportion de logements surpeuplés en Île-de-France<sup>(1)</sup>, en baisse depuis 1984, repart à la hausse par rapport à 2006 : + 1,4 point.

## UN SURPEUPEMENT DEUX FOIS SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE

Cette proportion de logements surpeuplés est nettement supérieure à la moyenne nationale : 20 % contre 9,5 % en France métropolitaine. Ce décalage s'explique par une particularité du parc francilien qui compte une part élevée de studios<sup>(2)</sup> de 25 m<sup>2</sup> ou moins, lesquels sont, par définition, classés en surpeuplement.

### Part des logements surpeuplés



Les situations extrêmes de surpeuplement du logement restent cependant marginales dans la région. En effet, les 135 800 logements en surpeuplement dit « accentué », c'est-à-dire ceux où il manque au moins deux pièces par rapport à la taille du ménage, ne représentent que 2,7 % du parc francilien. Ce pourcentage est plus de trois fois supérieur à la moyenne nationale (0,8 %).

Le peuplement dit « normal », avec un nombre de pièces égal à la norme, caractérise à peine un tiers des logements franciliens en 2013, contre 23 % au niveau national.

Quant aux logements sous-peuplés, leur part a diminué de près de trois points depuis 2006, passant de 51 % à 48 %. Plus de la moitié d'entre eux sont en

sous-peuplement accentué. Les ménages qui disposent de 3 pièces supplémentaires par rapport à la norme (sous-peuplement très accentué) habitent essentiellement en grande couronne (64 %) et dans des logements d'au moins cinq pièces. Leur part a diminué depuis 2006 (- 2 points).

Le degré de peuplement s'appréhende également en considérant la surface disponible par personne. En moyenne, chaque Francilien dispose de 32 m<sup>2</sup>. Cette surface par personne est réduite à 11 m<sup>2</sup> quand les ménages connaissent des situations de surpeuplement accentué, et monte à 59 m<sup>2</sup> quand les ménages vivent dans un logement en sous-peuplement très accentué.

Globalement, un ménage sur dix dispose de moins de 16 m<sup>2</sup> par personne et un sur dix de plus de 71 m<sup>2</sup> par personne.

En s'éloignant de la capitale, la part des logements surpeuplés diminue et celle des logements sous-peuplés augmente. Ainsi, la proportion de logements en sous-peuplement très accentué ou prononcé varie de 15 % à Paris à 20 % en petite couronne et 40 % en grande couronne. Cette part s'élève à 44 % pour l'ensemble de la France.



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

Localisation	Peuplement	Sous-peuplement		Peuplement normal %	Surpeuplement %	Total	
		accentué %	modéré %			%	effectif
Paris		15,1	17,5	40,3	27,1	100	1 194 500
Petite couronne		20,4	21,2	35,9	22,5	100	1 887 500
Grande couronne		39,8	23,9	22,3	14,0	100	2 040 100
<b>Région 2013</b>		<b>26,9</b>	<b>21,4</b>	<b>31,5</b>	<b>20,2</b>	<b>100</b>	<b>5 122 000</b>
France métropolitaine		44,2	23,7	22,6	9,5	100	28 059 800

(1) Voir glossaire.

(2) En Île-de-France, 46 % des studios ont une surface égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup>. L'Île-de-France comptabilise aussi 36 % des effectifs de petits studios observés à l'échelon national.

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

Statut d'occupation	Peuplement		Peuple- ment normal %	Surpeuplement		Total		m <sup>2</sup> / personne
	accentué %	modéré %		modéré %	accentué %	%	effectif	
Propriétaires	46,8	25,1	20,6	6,8	0,6	100	2 481 000	39
Locataires (a)	7,6	17,7	42,5	27,7	4,5	100	2 464 600	25
dont HLM	8,8	23,5	41,0	22,4	4,3	100	1 244 300	26
dont locatif libre	6,4	13,3	46,6	29,5	4,2	100	1 018 000	25
<b>Région 2013 (b)</b>	<b>26,9</b>	<b>21,4</b>	<b>31,5</b>	<b>17,5</b>	<b>2,7</b>	<b>100</b>	<b>5 122 000</b>	<b>32</b>

(a) Y compris sous-location, meublés, hôtels et loi de 1948.  
(b) Y compris logés gratuitement.

#### LES PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIENT DE PLUS D'ESPACE QUE LES LOCATAIRES

Les propriétaires disposent de 39 m<sup>2</sup> par personne en moyenne (29 m<sup>2</sup> pour les accédants et 47 m<sup>2</sup> pour les non-accédants), contre 25 m<sup>2</sup> pour les locataires. Ils sont environ 7 % à vivre dans un logement surpeuplé, contre 30 % de locataires. À l'inverse, 47 % des propriétaires (56 % des non-accédants) occupent un logement en sous-peuplement accentué contre 8 % des locataires. D'une part, étant plus âgés que les locataires, les propriétaires ont plus souvent des enfants ayant quitté le domicile parental. D'autre part,

les logements des propriétaires, plus fréquemment situés en grande couronne et constitués en majorité de maisons individuelles, sont en moyenne plus grands que ceux des locataires (94 m<sup>2</sup> contre 58 m<sup>2</sup>). Si la surface moyenne par personne varie peu d'un secteur locatif à l'autre, la proportion de logements surpeuplés est plus marquée dans le parc libre (34 % contre 27 % dans le parc social).

 Tableaux détaillés en annexe :  
n° 22 et 23 (voir pages 131-132).



# LE STATUT D'OCCUPATION

En 2013, l'Île-de-France compte 2 481 000 ménages propriétaires, 2 464 600 ménages locataires et 176 500 ménages logés gratuitement.

## LA PART DES PROPRIÉTAIRES : STABLE DEPUIS 2006 ET TOUJOURS INFÉRIEURE À LA MOYENNE NATIONALE (48 % CONTRE 58 %)

Les propriétaires occupants restent les plus nombreux : 48 % du total. Si leur nombre continue de croître (+ 113 700 depuis 2006, soit + 15 500 par an), cette hausse est nettement moins forte que celle observée lors de la période précédente (+ 43 800 par an entre 2002 et 2006). Ceci explique que la part des propriétaires occupants soit restée stable depuis 2006, alors qu'elle avait progressé de manière continue depuis quarante ans, passant de 35 % en 1973 à 48 % en 2006. Cette proportion est maintenant inférieure de 10 points à celle observée au niveau national (contre 9 points en 2006).

En grande couronne, 60 % des ménages sont propriétaires occupants, contre seulement 35 % à Paris. En effet, type d'habitat et statut d'occupation sont liés : en Île-de-France, 87 % de ceux qui habitent une maison sont propriétaires contre 33 % de ceux qui logent en appartement.

## MAINTIEN DU PARC LOCATIF (48 %), BAISSE DU PARC OCCUPÉ GRATUITEMENT

En novembre 2013, les locataires (y compris les ménages logés en meublé, à l'hôtel et les sous locataires) occupent 48 % du parc principal, soit un taux relativement stable depuis dix ans. Ils étaient 57 % en 1973, 49 % en 2002 et 48 % en 2006.

69 % des locataires sont installés dans le centre de l'agglomération (à Paris et en petite couronne)

et 93 % d'entre eux occupent un appartement. En novembre 2013, 3,4 % des logements (soit 176 500) sont occupés à titre gratuit, soit une proportion plus faible qu'en 2006 (3,9 % du parc) et deux fois moindre qu'en 1978 (7,9 %).

## DES ACCÉDANTS RÉCENTS SENSIBLEMENT MOINS NOMBREUX QU'EN 2006

L'augmentation du nombre de propriétaires entre 2006 et 2013 (+ 113 700) provient essentiellement de l'accroissement du nombre de propriétaires non accédants : en un peu plus de sept ans, leur nombre est passé de 1 402 700 à 1 541 400. Il s'agit pour beaucoup de ménages ayant emprunté dans les années quatre-vingt-dix et ayant fini de rembourser leurs prêts.

*A contrario*, le nombre de propriétaires accédants connaît une diminution : 939 600 en 2013 contre 964 500 en 2006 (- 2,6 %). Parmi ces derniers, les accédants récents, c'est-à-dire ceux ayant acheté leur logement depuis quatre ans ou moins (entre 2009 et 2013), sont eux aussi en forte baisse : ils ne représentent plus que 6,2 % des ménages (soit 318 800), un volume et une proportion en nette diminution par rapport à ceux observés lors de l'enquête précédente<sup>(1)</sup> (8,5 % et 416 200 ménages<sup>(2)</sup>). Il faut remonter à 1984 pour retrouver une proportion aussi faible<sup>(3)</sup>.

Le contexte économique des années 2002-2006, favorable à l'accession à la propriété, ne s'est pas maintenu au-delà de 2007. La crise de 2008 et ses conséquences (ralentissement économique entraînant une augmentation du chômage<sup>(4)</sup>, mais aussi durcissement des conditions de prêts accordées par les banques) a en effet réduit le nombre de candidats

(1) Il s'agit des ménages qui ont acheté entre 2002 et 2006.

(2) Cette évolution n'est pas spécifique à l'Île-de-France. En France métropolitaine, le nombre de propriétaires accédants récents est passé de 2 003 900 en 2006 à 1 761 900 en 2013 ; dans les grandes agglomérations, de 446 300 à 359 100.

(3) En 2002, la proportion d'accédants récents s'élevait à 8,9 % ; elle atteignait 6,7 % en 1996, 6,8 % en 1992, 7,3 % en 1988 et 5,9 % en 1984.

(4) Le taux de chômage francilien s'élevait à 8,7 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, contre 8,1 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2006 et 6,6 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2001. Source : Insee, taux de chômage localisé par région - Île-de-France.

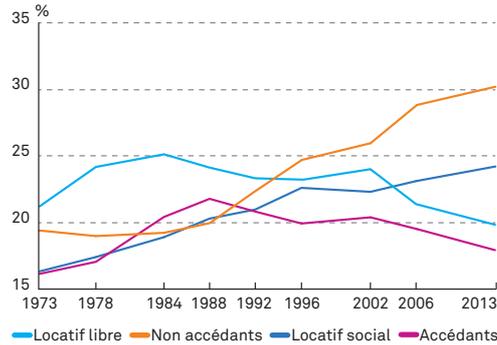
## Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la localisation

Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide				Autres statuts			Total	
	Non accédants %	Accédants %	Ensemble %	Locatif social %	Loi de 1948 %	Locatif libre %	Ensemble %	Sous-loc., meublés, hôtels %	Gratuit, fermier %	Ensemble %	%	Effectif
Localisation												
Paris	26,0	8,7	34,7	20,8	ns	30,1	51,8	7,0	6,5	13,5	100	1 194 500
Petite couronne	27,9	16,4	44,3	29,9	ns	19,3	49,6	3,2	2,9	6,1	100	1 887 500
Grande couronne	34,5	25,8	60,3	21,2	ns	14,4	36,0	ns	2,2	3,7	100	2 040 100
Région 2013	30,1	18,3	48,4	24,3	0,5	19,9	44,7	3,4	3,4	6,9	100	5 122 000
Région 2006	28,7	19,7	48,4	22,9	0,9	21,6	45,4	2,3	3,9	6,2	100	4 890 900
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	31,7	16,3	48,0	18,5	0,4	26,5	45,3	3,9	2,8	6,7	100	7 112 300
France métropolitaine	37,8	20,1	57,9	15,9	0,5	20,8	37,1	2,4	2,6	5,0	100	28 059 800

ns : non significatif.



### Évolution des quatre principaux secteurs d'occupation

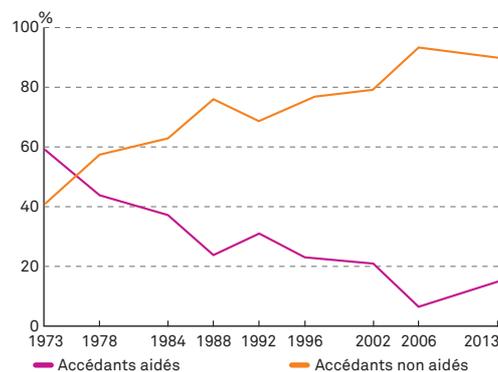


à l'achat d'un logement. Le volume des transactions en Île-de-France est ainsi passé de 165 500 en moyenne par an entre 2002 et 2006, à 140 300 entre 2007 et 2013<sup>(5)</sup>. En dépit de cette baisse, l'augmentation de 231 200 logements du parc principal en Île-de-France entre 2006 et 2013 reste pour une part importante (49 %) issue de la progression du parc occupé en propriété, signe que l'accession répond toujours aux aspirations de nombreux ménages franciliens.

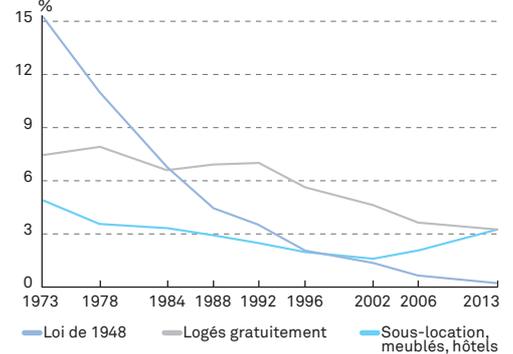
### LES ACCÉDANTS AIDÉS REPRÉSENTENT SEULEMENT 15% DES ACCÉDANTS CONTRE 59% EN 1973

En 2013, les accédants aidés<sup>(6)</sup> représentent 15 % du total des accédants (soit 140 100 ménages sur 939 600), contre 7,2 % en 2006 (soit 69 500 ménages). Cette hausse s'observe également au niveau national : les accédants aidés sont passés de 22 % des accédants en 2006 à 25 % en 2013. Sur longue période, la baisse est cependant continue, tant en proportion qu'en volume, en Île-de-France comme en France<sup>(7)</sup>. La progression des nouveaux accédants se réalise donc essentiellement dans le secteur « non aidé ». Parmi les accédants récents, la tendance est similaire, mais le rebond est un peu plus marqué : 23 % d'entre eux (soit 73 600) ont bénéficié d'un prêt aidé, une proportion supérieure à celle de 2006 (6,4 %)<sup>(8)</sup>, qui retrouve les niveaux du début des années 2000 (15,5 % d'accédants récents aidés en 1996 et en 2002), mais qui reste loin du niveau de la fin des années 1970 (37 % d'accédants récents aidés en 1978). La plus faible proportion des prêts aidés en Île-de-

### Évolution de l'accession aidée et non aidée



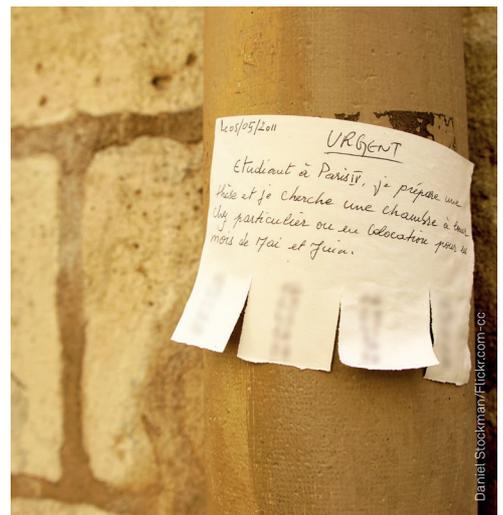
### Évolution des trois secteurs d'occupation secondaires



France depuis les années 1970 est due en partie à leur inadéquation face à la situation francilienne. D'une part, les sommes obtenues via les prêts aidés sont largement insuffisantes en regard des prix pratiqués sur le territoire régional. D'autre part, les ménages éligibles, soumis à des plafonds de ressources, n'ont pas les revenus suffisants pour supporter des remboursements élevés. Le dernier prêt aidé mis sur le marché fin 1995, le prêt à taux zéro (PTZ), n'a pas non plus suffi à relancer l'accession sociale, y compris avec ses nouvelles versions lancées entre 2005 et 2011<sup>(9)</sup>. Parmi les nouveaux accédants, 86 % (273 900 sur 318 800) ont acheté un logement ancien<sup>(10)</sup>, une proportion très proche de 2006 (87 %).

### BAISSE DE L'OFFRE LOCATIVE DANS LE PARC LIBRE CONSÉCUTIVE À LA PROGRESSION DE LA LOCATION MEUBLÉE

Avec 1 220 300 logements, le parc locatif privé voit ses effectifs très légèrement progresser depuis 2006 (+ 6 700 logements). Malgré cela, sa part continue de diminuer dans le parc principal : 24 % en 2013, contre 25 % en 2006. En 1973, le secteur privé comptait 1 473 200 logements et représentait 41 % du parc principal, soit près du double. Le parc locatif privé se compose de trois sous-ensembles : le secteur libre, le parc de la sous-location, des meublés et des hôtels, et enfin les logements à loyer réglementé (loi de 1948)<sup>(11)</sup>.



(5) Source : chambre des notaires de Paris. Il s'agit des ventes dans l'ancien (maisons et appartements de plus de cinq ans), qui représentent 86 % du marché francilien (statistique calculée sur la période 2005-2014).

(6) Ce secteur regroupe les ménages bénéficiaires des prêts PAR, PAJ, PC, PAS, PTZ et PTZ+ (cf. glossaire).

(7) En 1973, les accédants aidés représentaient 59 % de la totalité des accédants ; en 1978 : 283 400, soit 44 % ; en 1992 : 282 200, soit 31 % ; en 1996 : 203 000, soit 23 % ; en 2002 : 200 300, soit 21 % ; en 2006 : 69 500, soit 7,2 % ; et en 2013 : 140 100, soit 15 %. Au niveau national, les proportions d'accédants aidés sont les suivantes : 55 % en 1978 ; 44 % en 1992 ; 37 % en 2002 ; 22 % en 2006 et 25 % en 2013.

(8) En France métropolitaine, la part des accédants récents aidés a également augmenté, passant de 19 % à 30 % entre 2006 et 2013.

(9) Lors de son lancement en 1995, le PTZ avait été accordé uniquement pour l'acquisition de biens achetés neufs et pour des logements de plus de 20 ans si ceux-ci requéraient un minimum de 35 % de travaux d'amélioration. En 2005, le nouveau prêt à taux zéro (NPTZ) a été étendu à tous les logements anciens, quelle que soit leur date de construction, et les plafonds de ressources ont été revalorisés. Le NPTZ a été remplacé par le PTZ+ en 2011, qui est octroyé sans conditions de ressources, dans le neuf comme dans l'ancien. En 2012 et 2013, ce prêt est à nouveau modifié, en étant recentré sur la construction neuve et les ménages modestes (réintroduction des plafonds de ressources). Ces différentes évolutions réglementaires entre 2006 et 2013 peuvent expliquer en partie la hausse des ménages bénéficiant d'un prêt aidé parmi les accédants récents.

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

(11) Le parc de la sous-location, des meublés et des hôtels, et celui des logements à loyer réglementé (loi de 1948) sont regroupés sous l'expression « parc social de fait » (voir glossaire). Il s'agit très souvent de logements de petites tailles et anciens (de qualité moyenne, voire médiocre) occupés par des ménages modestes ou pauvres, et qui suppléent le manque d'offre de logements sociaux.

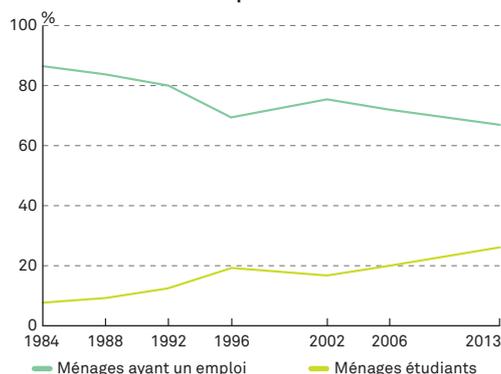
Après avoir progressé au cours des années 1980-1990 (+ 97 000 logements entre 1984 et 2002), le secteur locatif libre a connu une érosion sensible de ses effectifs depuis 2006 : - 37 900, soit un rythme de 5 200 disparitions annuelles<sup>(12)</sup>. Cette baisse concerne uniquement la zone centrale (Paris et petite couronne), qui a perdu 61 100 logements. En grande couronne, les effectifs ont progressé de 23 200 logements. Cette réduction de 3,6 % des effectifs est propre à l'Île-de-France. À l'échelon national, le parc locatif libre a en effet progressé de 6,6 % en un peu plus de sept années, soit une augmentation de près de 49 000 logements par an<sup>(13)</sup>.

La diminution du parc à loyer réglementé (loi de 1948), plus ancienne, se poursuit. Ce parc représente moins de 1 % du nombre de résidences principales en 2013. Il comprenait 158 000 logements en 1992 et 534 000 en 1973, soit 15 % du parc.

Le parc des logements meublés, sous-loués ainsi que des hôtels a, quant à lui, fortement progressé. De 76 000 unités en 2002, il est passé à 111 900 en 2006 pour atteindre 174 400 en 2013 (+62 500), soit 3,4 % du parc principal. Ce secteur retrouve ainsi son niveau de 1973, date à laquelle il comptabilisait 171 000 logements et représentait 4,7 % du parc principal. Cette progression suit une logique opposée à celle du parc libre, puisque la quasi-totalité de la hausse (53 700 sur 62 500) a concerné Paris et la petite couronne. Son développement a ainsi plus que compensé la baisse des effectifs du secteur locatif libre et des logements de la loi de 1948 (respectivement - 37 900 et - 17 800 sur la période), et explique le maintien du secteur locatif privé dans la zone centrale.

La diminution du nombre de logements dans le secteur locatif libre en Île-de-France relève principalement de deux facteurs. Il s'agit tout d'abord du faible impact des différents dispositifs mis en place entre 1999 et 2013 (« Besson », « De Robien », « Scellier », « Borloo », « Duflot »)<sup>(14)</sup>, destinés à rendre les investissements des bailleurs privés (personnes physiques) plus attractifs, afin de relancer l'offre dans ce secteur<sup>(15)</sup>. La plus faible rentabilité de ces investissements dans le contexte francilien, compte tenu des prix d'achat, explique cette situation. À ceci s'ajoute sans doute l'arrêt de la mise en location du bien acheté via ces dispositifs (et donc la mise en

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



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

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

vente) à l'issue de la période minimale de location de six ans (pour le « Besson » et le « De Robien » notamment)<sup>(16)</sup>.

Il s'agit ensuite de la conversion d'une partie des logements de ce secteur en logements sociaux ou en logements occupés en propriété, consécutivement à des ventes d'immeubles entiers ou à la découpe, soit par des propriétaires institutionnels – banques, assurances, entreprises publiques –, soit par des personnes physiques. Ces disparitions résultent pour une part plus faible de démolitions, de fusions ou de transformations en bureaux.

La forte progression du parc des logements meublés, quant à elle, trouve en grande partie son origine dans la stratégie des bailleurs privés personnes physiques, motivés par la recherche d'une réglementation plus souple et d'une fiscalité plus avantageuse que celle de la location vide. Plus souple car le bail est signé pour un an ou moins (s'il s'agit d'étudiants) contre trois ans pour une location classique, ce qui autorise des réalignements plus fréquents des loyers. Plus avantageuse car le propriétaire bailleur peut déduire une partie plus importante des loyers de son revenu imposable, contrairement aux logements loués vides.

(12) Cette érosion s'est ralentie sur la dernière période. Entre 2002 et 2006, 15 900 logements du secteur libre disparaissaient chaque année, soit trois fois plus qu'entre 2006 et 2013.

(13) Dans les agglomérations de 200 000 à 2 millions d'habitants, la tendance est identique. Les effectifs du parc locatif libre ont augmenté de 15 % entre 2006 et 2013, ce qui représente 34 100 logements supplémentaires par an.

(14) Besson : du 01.01.1999 au 02.04.2003 ; De Robien « classique » : du 03.04.2003 au 31.08.2006 ; De Robien « recentré » et Borloo « neuf » : du 01.09.2006 au 31.12.2009 ; Scellier : du 01.01.2009 au 31.12.2012 ; Duflot : du 01.01.2013 au 31.08.2014. Le dernier dispositif en date est le « Pinel », en vigueur depuis le 01.09.2014 jusqu'au 31.12.2016.

(15) Entre 1996 et 2010, près de 7 000 logements locatifs ont été construits chaque année en Île-de-France grâce à un dispositif fiscal (soit 105 111 logements sur 15 ans), c'est environ 10 % des 75 600 logements construits par an en France (soit 1 133 700 sur 15 ans), alors que la région concentre près de 20 % de la population nationale. Sources : pour les données franciliennes, Olap-Drihl, *L'investissement dans le parc locatif privé depuis 1996 : la place des dispositifs fiscaux*, novembre 2013 ; pour les données nationales, Cete Nord-Picardie, *Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages – phase 5*, janvier 2013.

(16) À Paris par exemple, 36 % des logements construits avant 1998 ont été vendus après la fin des six années d'engagement de location de la part du propriétaire acheteur. Source : Commissariat général au développement durable, *Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants*, novembre 2011.

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

Secteur d'accession Localisation	Accédants anciens (2008 ou avant)			Accédants récents (2009-2013)			Ensemble des accédants			Effectif
	Prêts aidés %	Prêts non aidés %	Ensemble %	Prêts aidés %	Prêts non aidés %	Ensemble %	Prêts aidés %	Prêts non aidés %	Ensemble %	
Paris	ns	65,1	70,6	ns	ns	ns	ns	88,0	100	103 500
Petite couronne	ns	57,6	66,3	ns	25,9	33,7	16,5	83,5	100	309 400
Grande couronne	6,4	58,6	65,0	8,1	26,8	35,0	14,6	85,4	100	526 700
Région 2013	7,1	59,0	66,1	7,8	26,1	33,9	14,9	85,1	100	939 600
Région 2006 (a)	4,4	43,3	56,9	2,8	35,7	43,1	7,2	79,0	100	964 500
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	11,4	57,6	69,0	8,8	22,2	31,0	20,2	79,8	100	1 158 100
France métropolitaine	15,2	53,6	68,8	9,5	21,7	31,2	24,7	75,3	100	5 644 100

(a) Pour 2006, occupants ayant accédé en 2001 et avant, et entre 2002 et 2006.  
ns : non significatif.



### UN PARC LOCATIF PRIVÉ PLUS FORTEMENT SOLLICITÉ PAR LES MÉNAGES ÉTUDIANTS

Bien que la part du parc locatif privé (secteur libre, meublés, hôtels et sous-location) soit en léger recul, ce parc accueille en 2013 plus d'étudiants qu'auparavant. La part des ménages dont la personne de référence est étudiante (de moins de 30 ans) dans l'ensemble des jeunes ménages entrés récemment dans ce parc (depuis moins de quatre ans) a triplé depuis les années 1980 : 7,7 % en 1984 contre 25,7 % en 2013. Faute de logements dans des résidences universitaires, les étudiants habitent en effet plus fréquemment dans le parc locatif privé grâce aux aides logement qui leur sont attribuées depuis 1991 en Île-de-France et depuis 1993 dans le reste de la France.

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ, UN SECTEUR DISPARATE

Le parc locatif privé se compose de deux grands secteurs : d'une part les logements loués vides, et d'autre part les logements loués meublés et les hôtels meublés.

Les logements loués vides regroupent les logements du **secteur locatif libre**, auxquels s'ajoutent encore les quelques logements de l'ancien statut « **loi de 1948** ». Le secteur locatif libre est défini par la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, modifiée par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et celle du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les logements de la loi de 1948 relèvent quant à eux de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Ce statut est aujourd'hui résiduel.

Selon l'ENL, 97 % des logements loués vides appartenaient au secteur libre, et 3 % (soit moins de 30 000) relevaient de la loi de 1948. En 1984, toujours selon l'ENL, ces proportions étaient respectivement de 79 % et 21 %. C'est la loi Méhaignerie qui a formalisé la fin progressive de cette catégorie de loyers. Compte tenu de la faiblesse de ses effectifs, ce parc ne fera pas l'objet d'une analyse séparée.

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

### UNE PRODUCTION SOCIALE IMPORTANTE COMME DANS LES AUTRES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

Sur la période 2006-2013, le parc social a augmenté de 17 100 logements par an, passant de 1 119 000 en 2006 à 1 244 300 logements en 2013<sup>(17)</sup>, poursuivant ainsi sa progression au sein du parc principal : 24 % contre 23 % en 2006, 21 % en 1992 et 17,5 % en 1978. Cette augmentation de 11 % du parc social francilien, identique à celle des grandes agglomérations (+ 11,5 %), est supérieure à celle observée au niveau national (+ 8,1 %).

Cette hausse sensible des effectifs ne résulte cependant pas que d'une offre ex nihilo. Les mises en location de logements sociaux entre 2006 et 2013 sont pour 69 % des constructions neuves et pour 31 % des acquisitions-améliorations avec ou sans travaux<sup>(18)</sup>, réalisées par l'achat d'immeubles anciens d'habitation relevant auparavant essentiellement du secteur locatif libre. À Paris, où la croissance a été importante, ces acquisitions (avec ou sans travaux) ont même représenté 48 % de la production sociale sur la période<sup>(19)</sup>. Grâce à ces opérations, les bailleurs sociaux ont pu répondre en partie aux besoins en logements des ménages modestes ou à revenus moyens vivant dans le centre de l'agglomération.

### LES OCCUPANTS DU PARC GRATUIT, SOUVENT LOGÉS PAR LA FAMILLE

La part des logements prêtés (gratuits) poursuit sa fonte : elle est passée en Île-de-France de 7,0 % en 1992 à 3,4 % en 2013. Ce recul est aussi perceptible dans les autres grandes agglomérations françaises (6,3 % en 1992, 2,8 % en 2013) et au niveau national (7,0 % en 1992, 2,6 % en 2013).

La part des ménages logés par la famille<sup>(20)</sup> parmi les logés gratuitement reste importante : elle atteint 48 %, un niveau proche de celui de la dernière enquête (50 % en 2006).

L'augmentation générale du niveau de vie depuis la Seconde Guerre mondiale, associée à la très forte tension du marché immobilier en Île-de-France depuis plusieurs décennies ainsi que la disparition progressive des logements de fonction, pourraient expliquer que les familles soient devenues les logeurs à titre gracieux les plus nombreux. Cette évolution traduit la mise en œuvre de solidarités familiales pour permettre aux enfants, et secondairement aux parents, de disposer de logements dans des conditions peu coûteuses.

 Tableaux détaillés en annexe : n° 24, 25, 26 et 27 (voir pages 133-135).

(17) Sur cet ensemble, le parc conventionné représente 90,5 %, un taux identique à celui observé au niveau national (90,9 %). Source : Driea, RPLS 2014.

(18) Source : Driea, RPLS 2014. Selon cette source, les 137 424 logements sociaux mis en service entre 2006 et 2013 ont été financés pour 58,5 % d'entre eux par des prêts sociaux classiques PLUS (prêt locatif à usage social) ; pour 32 % par des prêts intermédiaires : 28 % de PLS (prêt locatif social) et 4,2 % de PLI (prêt locatif intermédiaire) ; et pour 9,5 % par des prêts très sociaux PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration).

(19) Source : DRIEA, RPLS 2014.

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



# LE CONFORT ET LA TAILLE DES LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

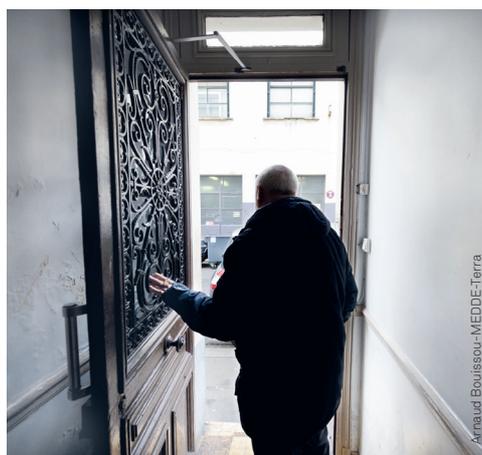
Le parc marginal regroupant les logements qui ne sont pas encore sortis du secteur loi 1948, ainsi que les logements sous-loués, meublés et les hôtels, est de loin le parc dont la qualité est la plus médiocre. Toutefois, le nombre de ces logements inconfortables ne cesse de diminuer, soit du fait de leur disparition (pour les logements de la loi de 1948), soit parce que des travaux d'amélioration du confort sont entrepris.

## UNE TOUTE PETITE FRACTION DU PARC JUGÉE INCONFORTABLE

En 2013, une très faible proportion (moins de 5 %) des logements en sous-location est sans confort<sup>(1)</sup>, contre 25 % en 2006.

Plusieurs motifs expliquent qu'une fraction de ce parc n'ait pas bénéficié d'améliorations. Ces logements sont, dans l'ensemble, plutôt petits, ne permettant pas toujours l'installation des équipements sanitaires. Par ailleurs, certains propriétaires ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour réaliser des travaux d'amélioration ou n'éprouvent pas le besoin de les engager. Ce comportement s'explique par la faible ren-

tabilité de la location, un manque d'intérêt pour leur patrimoine, ou encore parce qu'ils parviennent à louer en l'état. Cela concerne plus particulièrement les derniers logements vétustes régis par la loi de 1948.



Arnaud Bouissou - MEDDE-Terra

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

## Répartition des logements et surface moyenne selon la localisation, le niveau de confort et le statut d'occupation

Statut d'occupation		Paris			Petite et grande couronnes			Total région		
		Sans confort	Confort	Ensemble	Sans confort	Confort	Ensemble	Sans confort	Confort	Ensemble
Propriétaires non accédants	% ligne	ns	19,9	20,2	ns	79,5	79,8	ns	99,4	1 541 400
	Surf. (m <sup>2</sup> )	ns	81	80	ns	100	100	ns	96	96
Propriétaires accédants	% ligne	ns	10,8	11,0	/	89,0	89,0	ns	99,8	939 600
	Surface	ns	63	62	/	94	94	ns	91	91
Locataires secteur social	% ligne	ns	19,8	20,0	ns	79,9	80,0	ns	99,7	1 244 300
	Surface	ns	61	60	ns	65	65	ns	64	64
Locataires loi de 1948	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	27 900
	Surface	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Locataires secteur libre	% ligne	ns	34,3	35,3	ns	64,5	64,7	ns	98,8	1 018 000
	Surface	ns	49	48	ns	52	53	ns	51	51
Sous-locataires, meublés, hôtels	% ligne	ns	46,8	48,0	ns	49,3	52,0	ns	96,1	174 400
	Surface	ns	31	30	ns	35	34	ns	33	32
Logés gratuitement, fermier	% ligne	ns	40,4	44,0	/	56,0	56,0	ns	96,4	176 500
	Surface	ns	45	43	/	65	65	ns	56	55
Région 2013	% ligne	ns	22,8	23,3	ns	76,4	76,7	ns	99,2	5 122 000
	Surface	ns	60	59	ns	80	79	ns	75	75
Région 2006	% ligne	1,2	22,2	23,4	0,9	75,8	76,6	2,1	97,9	4 890 900
	Surface	20	61	59	34	81	81	26	77	76

**Sans confort** : sans eau ou eau courante seulement ou eau et W.-C. intérieurs sans installations sanitaires ou eau et installations sanitaires sans W.-C. intérieurs.

**Confort** : W.-C. intérieurs et installations sanitaires (douche, petite ou grande baignoire) avec ou sans chauffage central. On entend par chauffage central : les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques, par chaudière individuelle ou collective ainsi que le chauffage par le sol ou le plafond.

ns : non significatif.



L'autre catégorie au confort encore insatisfaisant est celle des logements mis gratuitement à la disposition de leurs occupants. Les logements inconfortables y sont, là aussi, en diminution : 14 % en 1992 contre moins de 5 % en 2013.

### LE PARC INCONFORTABLE ABRITÉ 72 400 PERSONNES

La très petite fraction du parc encore inconfortable héberge cependant une fraction non négligeable de la population : près de 72 000 personnes. Ces logements inconfortables, généralement exigus et vétustes, offrent des loyers relativement faibles, même s'ils peuvent apparaître excessifs au regard de la surface ou de l'entretien du logement. Ils accueillent plutôt des populations aux revenus modestes.

### UN BON NIVEAU DE CONFORT POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DES SECTEURS LIBRE ET SOCIAL

Dans le secteur locatif libre, les logements inconfortables ne représentent plus qu'une fraction marginale : moins de 2 %. La part des logements inconfortables était de 18 % il y a trente-cinq ans. Ce secteur dans son ensemble comporte une forte proportion de petits logements : 30 % de studios et 35 % de 2 pièces.

Le parc social, où les logements inconfortables sont inexistantes et dont la taille est supérieure à celle du parc locatif libre (64 m<sup>2</sup> contre 51 m<sup>2</sup>), affiche également un très bon niveau de confort. Toutefois, ce parc compte très peu de studios (8,5 %), privant ainsi les ménages modestes d'une ou de deux personnes (notamment les jeunes) d'une offre en rapport avec leurs ressources.

### PROPRIÉTAIRES: LES LOGEMENTS LES PLUS VASTES ET LES PLUS CONFORTABLES

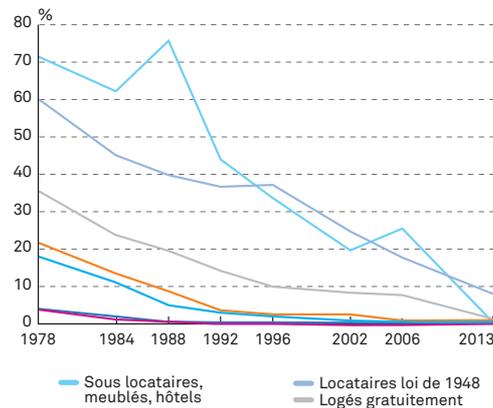
Les logements des accédants à la propriété, dont 76 % ont été construits après 1948, sont tout aussi confortables que ceux du parc social : seule une infime fraction de ce parc ne l'est pas (moins de 1 % des logements). En 1978, la part du parc inconfortable occupé par les accédants était aussi très faible (moins de 5 %).

Les logements des propriétaires non accédants, dont 72 % ont été construits après 1948, bénéficient également d'un très bon niveau de confort. Le taux d'inconfort, déjà très bas en 2006 (moins de 2 %), s'établit à moins de 1 % en 2013 (ce taux était de 22 % en 1978).

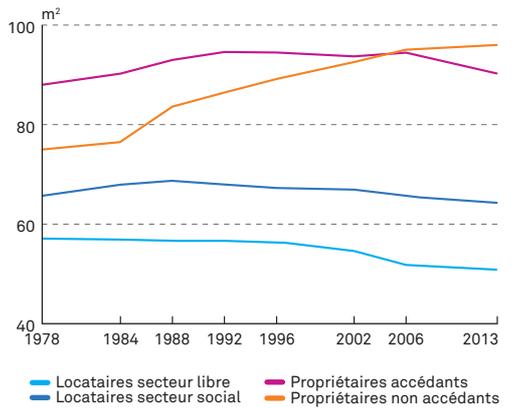
En moyenne, les propriétaires disposent d'une surface de 94 m<sup>2</sup> contre 64 m<sup>2</sup> pour les locataires du secteur social et 51 m<sup>2</sup> pour ceux du secteur locatif libre, ce qui représente respectivement 39 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup> par personne. Cet écart s'explique en partie par la très forte proportion d'habitat individuel dans le parc occupé par les propriétaires (51 %) et, *a contrario*, par la faible proportion de ce type de logements dans le parc locatif social et libre (respectivement 3,4 % et 11 %).

Tableaux détaillés en annexe : n° 28 et 29  
(voir pages 136-137)

Évolution de la part des logements sans confort



Évolution de la surface des logements

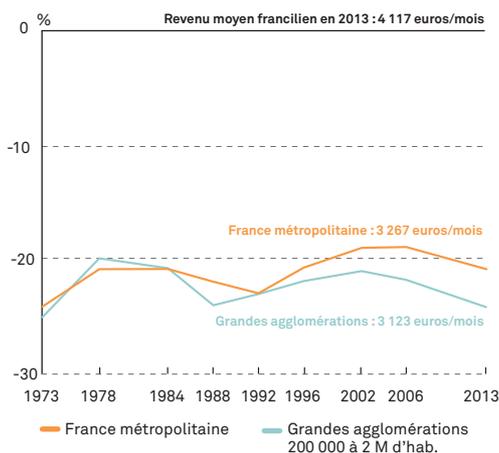




# LE REVENU DES MÉNAGES ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT

Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, le revenu moyen des ménages franciliens atteint 4 117 € par mois, soit 26 % de plus que le revenu national moyen qui se situe à 3 267 €<sup>(1)</sup>. Il est aussi supérieur de 32 % à la moyenne des autres grandes agglomérations françaises (3 123 €). En tenant compte de la composition des ménages, le revenu francilien par unité de consommation (UC)<sup>(2)</sup> s'élève à 2 651 € contre 2 107 € au niveau national, soit 26 % de plus. Les salaires plus élevés en Île-de-France, conjugués à une plus forte activité des adultes composant les ménages franciliens (73 % des ménages sont composés d'un actif ou plus contre 64 % à l'échelon national) et à la structure des catégories socioprofessionnelles (24 % de cadres contre 13 % à l'échelon national) expliquent ce décalage en faveur de la région capitale.

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



## UN NIVEAU DE VIE EN HAUSSE, MAIS AU RALENTI

Entre 2006 et 2013, le revenu moyen d'un ménage francilien a crû de 16 % en euros courants (soit 2,08 % par an) contre 14 % pour la moyenne française (1,75 % par an). Le revenu par UC a, quant à lui, augmenté respectivement de 17 % et 14 %. Sur la même période, la hausse des prix a été de 10,5 %<sup>(3)</sup>. Le niveau de vie des ménages franciliens et français a donc progressé sur la période 2006-2013. Toutefois, comparée aux périodes précédentes, cette augmentation a été plus faible (2,31 % par an entre 1996 et 2002 et 2,28 % par an entre 2002 et 2006)<sup>(4)</sup>. Entre 1996 et 2002, le niveau de vie des ménages avait profité de l'embellie économique des années 1997-2001. En revanche, entre 2002 et 2006, la croissance

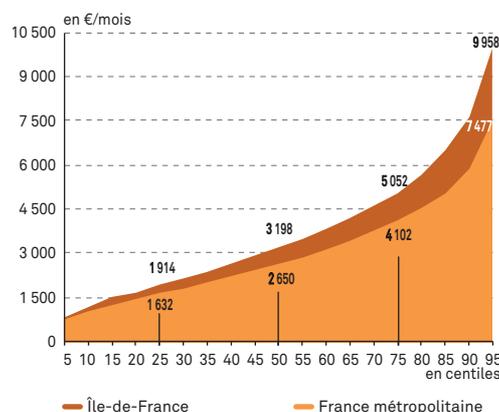
économique est devenue plus faible, puis s'est encore ralentie entre 2006 et 2013, suite à la crise bancaire de 2008.

## LES REVENUS LES PLUS ÉLEVÉS À PARIS ET EN GRANDE COURONNE

Ce sont les ménages de Paris et de la grande couronne qui affichent en moyenne les revenus les plus élevés : + 5,4 % et + 3,7 % d'écart avec le revenu moyen francilien. En petite couronne, l'écart est de - 7,4 %. Ces moyennes masquent cependant des écarts assez nets d'un département à l'autre. Ainsi, en grande couronne, les Yvelines affichent un revenu moyen supérieur de 27,5 % au revenu moyen régional, quand celui du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne se situent en dessous de 5,7 % et 6,0 %. En petite couronne, le revenu moyen des Hauts-de-Seine est supérieur de 12 % à la moyenne régionale, tandis que celui de la Seine-Saint-Denis, est inférieur de 29,5 %.

Depuis les années 1990, le revenu moyen de la grande couronne a sensiblement augmenté et s'écarte de plus en plus de celui de la petite couronne, auquel il pouvait être comparé auparavant. Le revenu par UC qui prend en compte la taille des ménages dans le calcul du revenu montre les mêmes tendances.

## Distribution du revenu mensuel des ménages en Île-de-France et en France



Lecture : 1 914 correspond au revenu mensuel maximum gagné par 25 % des ménages franciliens ayant les ressources les plus faibles, 1 632 correspond au revenu mensuel maximum gagné par 25 % des ménages français ayant les ressources les plus faibles.

Selon leur niveau de ressources, les Franciliens disposent de conditions de logement très différentes.

(1) En 2013, la nouvelle variable de revenu n'est plus issue comme précédemment de la seule collecte. Elle a été aussi calculée à partir d'informations émanant de l'enquête sur les revenus fiscaux et sociaux (ERFS) pour pallier notamment la sous-évaluation des revenus déclarés par les ménages. Ce changement de méthode induit toutefois une rupture de série avec les revenus collectés dans les enquêtes Logement précédentes. Pour y remédier, la nouvelle variable de revenu a été calculée et mise à disposition pour les millésimes précédents de l'enquête Logement depuis 1973. La nouvelle variable de revenu porte sur l'ensemble des ménages, hormis ceux dont la personne de référence est étudiante et ceux déclarant des revenus négatifs.

(2) Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure familiale diffèrent, des calculs de revenu par UC sont établis. Le nombre d'unités de consommation d'un ménage est obtenu en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 pour toute autre personne âgée de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans (voir glossaire).

(3) 10,5 % représente la progression de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, entre juillet 2006 et novembre 2013.

(4) À l'échelon national, les revenus ont augmenté de 2,70 % par an entre 1996 et 2002, de 2,39 % entre 2002 et 2006 et de 1,75 % par an entre 2006 et 2013.

L'espace disponible, le confort, l'époque de construction et le type de logement sont autant de caractéristiques qui dépendent des revenus des ménages.

### SURPEUPEMENT ET BAS REVENUS VONT DE PAIR

Le revenu des ménages diffère fortement selon l'espace disponible. En Île-de-France, le revenu moyen par UC varie de 1 569 € pour les ménages en surpeuplement<sup>(5)</sup> à 3 310 € pour ceux vivant en sous-peuplement, soit un rapport de 1 à 2,1. À Paris, le rapport est même de 1 à 2,5.

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

Peuplement	Sous-peuplement	Peuplement normal	Surpeuplement
Localisation	Revenu / UC (€)	Revenu / UC (€)	Revenu / UC (€)
Paris	4 543	2 699	1 827
Petite couronne	3 184	2 249	1 463
Grande couronne	3 025	1 958	1 449
Région 2013	3 310	2 297	1 569
France métropolitaine	2 325	1 726	1 313

Les ménages les plus fréquemment affectés par le surpeuplement sont les ménages modestes : dans près d'un cas sur deux, la personne de référence est un ouvrier ou un employé<sup>(6)</sup>. Ils appartiennent également à la classe d'âge des 30-50 ans (58 % des logements surpeuplés de la région). Il s'agit alors souvent de couples avec enfants ou de familles monoparentales disposant de faibles revenus.

Toutefois, les jeunes ménages sont aussi concernés : 41 % de ceux dont la personne de référence a moins de 30 ans et 51 % à Paris vivent ainsi en situation de surpeuplement. L'importance de ce surpeuplement, en Île-de-France et surtout à Paris, s'explique en partie par le grand nombre de petits studios<sup>(7)</sup>.

### LES LOGEMENTS DE MAUVAISE QUALITÉ ACCUEILLEN LES PLUS MODESTES

Le revenu des ménages varie aussi fortement selon qu'ils occupent un logement de bonne ou de mauvaise qualité. Quand ils vivent dans un logement de mauvaise qualité (c'est-à-dire lorsque le logement présente au moins trois défauts<sup>(8)</sup> importants), ils disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation (UC) faible, inférieur de 41 % au revenu moyen régional, soit 1 558 €/UC<sup>(9)</sup>. Quand ils vivent dans un logement de qualité moyenne (logements présentant un ou deux défauts importants), l'écart se réduit : - 9,8 %, soit 2 391 €/UC. Pour ceux vivant dans un logement de bonne qualité (sans défaut), l'écart est de + 3,7 % (leur revenu atteint 2 749 €/UC).

### LES MÉNAGES LES PLUS AISÉS HABITENT LE PARC ANCIEN OU RÉCENT

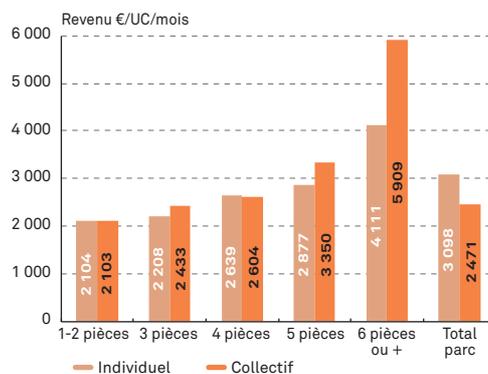
Le niveau de revenu des ménages diffère sensiblement selon l'époque de construction des logements. Le parc de logements d'après-guerre et jusqu'au début des années 1980 accueille les ménages les plus modestes de la région : leur revenu moyen s'élève à 3 712 € par mois (soit 2 434 € par UC). La forte proportion de logements sociaux, en particu-

lier en petite et grande couronnes, n'est pas sans lien avec ce constat : 63 % des logements sociaux d'Île-de-France ont en effet été construits pendant cette période<sup>(10)</sup>. C'est aussi dans ce parc d'après-guerre que l'accession sociale s'est fortement développée, donnant jour à des logements relativement bon marché. Souvent de faible superficie et de gamme moyenne, ils restent encore abordables pour les ménages à revenus moyens.

Le parc plus ancien (construit avant 1949) attire davantage des ménages propriétaires aisés gagnant en moyenne 5 821 € par mois, où les cadres et les retraités sont fortement représentés, respectivement 35 % et 33 %. Dans le parc très ancien, d'avant 1914, le constat est encore plus net. Les propriétaires très aisés apprécient particulièrement le cachet des immeubles haussmanniens ou « 1900 » de la capitale, tout comme les habitations des centres-ville historiques préservés, hors Paris.

Les ménages disposant de revenus élevés habitent aussi dans le parc récent (mis en service après 1980). Ces ménages sont fréquemment composés de cadres supérieurs (27 %) ou de professions intermédiaires (22 %) et très souvent bi-actifs (respectivement 64 % et 54 %).

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



### GRANDS APPARTEMENTS, SURTOUT ACCESSIBLES AUX MÉNAGES DISPOSANT DE REVENUS TRÈS ÉLEVÉS

En Île-de-France, les ménages occupant des maisons individuelles ont des revenus mensuels supérieurs de 52 % à ceux des ménages logeant dans un appartement. Néanmoins, cette moyenne cache un effet de structure important. Le parc de maisons individuelles regroupe en effet très peu de petits logements et de logements sociaux (15 % des logements ont moins de 4 pièces et 2,9 % relèvent du secteur locatif social). Les petits ménages, en particulier ceux composés d'une personne, et les ménages modestes y sont donc sous-représentés.

Le revenu par UC, qui corrige l'effet taille des ménages (2,84 personnes en moyenne dans les maisons contre 2,13 dans les appartements), n'est supérieur que de 25 % pour les ménages en maison individuelle par rapport à ceux habitant en collectif.

Globalement, les grands appartements hors secteur social ne sont accessibles qu'aux ménages disposant de revenus élevés. En effet, ils sont situés

(5) Voir glossaire.

(6) À l'opposé, les ménages de cadres ou de retraités représentent 64 % des occupants des logements sous-peuplés (voir glossaire).

(7) Quand ils mesurent moins de 25 m<sup>2</sup> selon la norme retenue.

(8) Voir « Le confort des résidences principales et les défauts affectant le logement » pour la définition du terme « défaut ».

(9) Le revenu mensuel par UC francilien s'élève à 2 651 €.

(10) Cette production importante de logements sociaux a représenté 32 % de la production totale de cette époque.



en général en zone dense et attractive, là où le foncier est cher et où les équipements et services sont nombreux. Paris regroupe ainsi 49 % des logements collectifs de 5 pièces ou plus de la région. Ce sont souvent des grands appartements haussmanniens ou des résidences au standing bien supérieur à celui des pavillons situés en périphérie. Ainsi, à nombre de pièces égal, les revenus par UC des ménages logés dans des appartements à Paris (hors parc social) sont ainsi très supérieurs à ceux des ménages logés en individuel (hors parc social) dans le reste de la région. Pour les 3 et 4 pièces, par exemple, les écarts entre Paris, la grande et la petite couronne sont res-

pectivement de 65 % et 45 %. De même, dans le parc collectif (hors secteur social), à nombre de pièces égal, on constate que plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus le revenu moyen des ménages est faible.

En France métropolitaine, hors secteur social et à nombre de pièces équivalent, les revenus par UC sont plus élevés dans le collectif que dans l'individuel. Il s'agit donc du même phénomène qu'en Île-de-France, mais plus atténué.

 **Tableaux détaillés en annexe : n° 30, 31 et 32 (voir pages 138-139).**

## LE REVENU DES MÉNAGES

Le revenu des ménages correspond à la somme des revenus perçus au cours des douze derniers mois par les individus composant le ménage. Ce revenu n'inclut pas les éventuels déficits fonciers du ménage et constitue le revenu global déclaré du ménage avant abattement fiscal ou paiement des impôts.

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

### Les revenus d'activité (RMACT)

- salaires et traitements (RSAL),
- primes et indemnités journalières (maladie, maternité, accident du travail...) qui ne sont pas incluses dans les salaires et traitements (RSAL),
- indemnités de chômage et l'allocation de solidarité spécifique (RCHO),
- revenus professionnels non salariaux pour les chefs d'entreprise, les indépendants, les professions libérales... (RNSAL),
- pensions, retraites, préretraites et rentes y compris le minimum vieillesse ou l'allocation de solidarité pour personnes âgées (RRET).

### Les revenus des prestations (RMAIDE)

- prestations familiales : allocations familiales, allocation de soutien familial (ASF), aide à la garde d'enfant pour parents isolés, allocation de rentrée scolaire, prestation d'accueil du jeune enfant... (RPRE),
- prestations handicap : allocation pour adulte handicapé et allocation d'éducation de l'enfant handicapé (RPRE),
- aide à la scolarité des élèves de collège et lycée (RSCO),
- aides sociales : allocation personnalisée d'autonomie et revenu de solidarité active... (RAPA, RRSAC).

**Les revenus fonciers (revenus du capital immobilier) :** loyers tirés de logements, garages, bureaux, boutiques, fermage (RMCAP2).

### Les revenus de l'épargne (revenus du capital mobilier)

- livrets d'épargne : livret A, livret B, livret jeune, livret d'épargne populaire, livret de développement durable, comptes-courants rémunérés,
- épargne logement : livret, comptes ou plans d'épargne logement,
- actions, obligations, SICAV, plan d'épargne en actions,
- assurance vie, épargne retraite,
- autres placements financiers (comptes à terme, bons d'épargne...).

**Les autres revenus (RMAUT) :** indemnités de licenciement ou de départ, stages, pensions alimentaires, aides régulières de la famille...

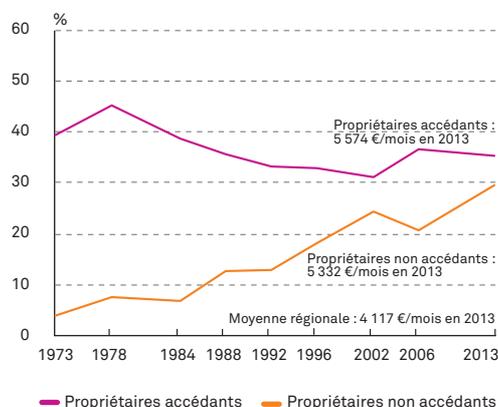
Le revenu du ménage n'inclut pas les aides au logement, car elles ne sont pas considérées comme un supplément de revenu mais comme une minoration de la charge financière du logement.

Les revenus issus des enquêtes antérieures et publiés dans ce document n'ont pas été transformés en euros constants. Pour comparer en euros constants entre l'enquête 2013 et les précédentes, il convient d'augmenter de 10,50 % les revenus de 2006, de 20,47 % les revenus de 2002, de 27,15 % ceux de 1996, de 35,58 % ceux de 1992, de 57,56 % ceux de 1988, de 78,81 % ceux de 1984, de 243,14 % ceux de 1978 et de 453,09 % ceux de 1973 conformément à l'évolution de l'indice de prix à la consommation. Le changement de base intervenu en 1993 dans le calcul de l'indice des prix (la population de référence est passé des ménages ouvriers et employés des agglomérations de plus de 2 000 habitants à l'ensemble des ménages français et le panier de consommation s'est élargi) ne rend pas directement comparables les séries de données financières, bien que les évolutions soient très proches pour les années récentes. Par ailleurs, selon la loi du 10 janvier 1991, c'est l'indice du prix hors tabac qui est, depuis janvier 1992, seul autorisé à des fins d'indexation, l'indice des prix tabac compris servant de référence à l'information économique.

# LE REVENU DES MÉNAGES ET LE STATUT D'OCCUPATION

Quelle que soit la localisation, la hiérarchie des revenus entre les différents statuts d'occupation reste inchangée depuis quarante ans. Les propriétaires continuent d'afficher les revenus les plus élevés. Parmi eux, les accédants à la propriété comptent le plus de cadres (47 % contre 24 % à l'échelon régional) et gagnent, en moyenne, 5 574 euros par mois, soit 35 % de plus que le revenu régional moyen. Les propriétaires non-accédants (qui ont fini de rembourser leurs emprunts) affichent, pour leur part, un revenu moyen de 5 332 euros par mois.

## Écart de revenu par rapport au revenu moyen régional



## PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS ET NON-ACCÉDANTS : L'ÉCART DE REVENUS SE RESSERRE

Comparé aux enquêtes précédentes, l'écart de revenus entre les deux catégories de propriétaires ne cesse de diminuer. Il est passé en trente ans de 30 % en 1984, à 13 % en 2006 et à 4,5 % en 2013. L'explication est en partie liée à la forte baisse du nombre d'accédants plus modestes ayant bénéficié d'un prêt aidé<sup>(1)</sup> et donc à la part plus faible qu'ils représentent en tant que propriétaires non-accédants quelques années plus tard, une fois les remboursements terminés. Les ménages ayant bénéficié de prêts aidés ont en effet

des revenus sensiblement moins élevés : 4 160 euros contre 5 823 euros par mois, soit 29 % de moins que les autres accédants. L'écart est plus réduit lorsque l'on regarde le revenu qui tient compte de la taille du ménage (revenu par unité de consommation – UC), respectivement 2 463 euros mensuels par UC pour les ménages aidés contre 3 227 euros pour les non aidés, soit 24 % de moins.

## PROPRIÉTAIRES : LA MOYENNE DES REVENUS S'AMENUISE À MESURE QU'ON S'ÉLOIGNE DE PARIS

La répartition des propriétaires au sein de la région montre des disparités marquées. Les écarts de revenus sont en effet très importants entre les propriétaires de Paris, où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, et ceux du reste de la région. Le revenu des accédants de la capitale atteint 7 285 euros par mois, soit respectivement 30 % et 40 % de plus que celui des accédants de la petite et grande couronne<sup>(2)</sup>. Comparativement à l'échelon national, les propriétaires franciliens ont des revenus par ménages sensiblement supérieurs : + 37 %<sup>(3)</sup>.

## LOCATAIRES : UN REVENU INFÉRIEUR DE 31 % AU REVENU RÉGIONAL MOYEN

Les revenus des ménages locataires du secteur libre et du secteur HLM sont respectivement inférieurs de 19 % et 39 % au revenu moyen des ménages franciliens. Les locataires disposent en moyenne d'un revenu mensuel de 2 842 euros, soit 31 % de moins que le revenu régional moyen.

Les ménages franciliens locataires dans le secteur libre (41 % des ménages du secteur locatif) ont en moyenne les revenus les plus élevés du secteur locatif, avec un revenu mensuel moyen de 3 327 euros. L'écart avec le revenu francilien moyen s'est régulièrement creusé, passant de -3,0 % en 1984 à - 19 % en 2013, en raison notamment du départ de couples bi-actifs vers l'accès à la propriété.

Le secteur HLM et celui de la sous-location abritent des ménages aux revenus faibles avec respectivement 2 521 euros et 2 324 euros par mois, soit respectivement 39 % et 44 % de moins que le revenu régional moyen.

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

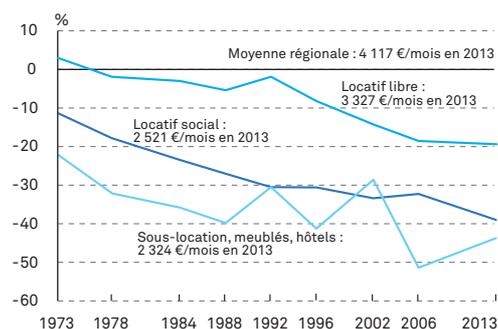
Localisation	Propriétaires non-accédants		Propriétaires accédants		Ensemble propriétaires	
	Revenu (€)	Revenu/UC (€)	Revenu (€)	Revenu/UC (€)	Revenu (€)	Revenu/UC (€)
Paris	5 850	4 300	7 285	4 878	6 207	4 444
Petite couronne	4 954	3 334	5 625	3 148	5 203	3 265
Grande couronne	5 389	3 419	5 216	2 753	5 315	3 134
Région 2013	5 332	3 566	5 574	3 112	5 424	3 394
Région 2006	4 271	2 863	4 832	2 698	4 500	2 796
France métropolitaine	3 776	2 532	4 328	2 396	3 968	2 485

(1) En 1973, 59 % des accédants franciliens bénéficiaient de prêts aidés ; en 2013, ils ne sont plus que 15 %. Voir article sur le « Le statut d'occupation » dans la partie 2 de cet ouvrage.

(2) En tenant compte de la taille des ménages, les écarts sont cette fois-ci plus marqués. Le revenu par unité de consommation (UC) des accédants parisiens est de 4 878 euros par mois, soit respectivement 55 % et 77 % de plus que celui des accédants de petite et de grande couronne.

(3) L'écart est aussi de 37 % quand on considère le revenu par unité de consommation.

### Écart de revenu par rapport au revenu moyen régional



### PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES : L'ÉCART DE REVENUS SE CREUSE AVEC LE TEMPS

Depuis quarante ans, les revenus de l'ensemble des ménages sont en hausse sensible quel que soit leur statut d'occupation, mais, depuis la fin des années 1990, cette augmentation s'est sensiblement ralentie : 1,8 % par an entre 1992 et 2013 contre 4,8 % par an entre 1984 et 1992.

Au cours des deux dernières décennies (1992-2013), la hausse des revenus n'a pas été uniforme selon le statut d'occupation. Les revenus des propriétaires ont ainsi augmenté plus fortement que celui des autres ménages (+57 % contre +46 % pour l'ensemble des ménages). Sur la période, l'écart de revenu des propriétaires avec

le revenu moyen régional est passé de 23 % à 32 %. Cela s'explique en partie par le niveau d'études plus élevé de ces ménages : 50 % disposent d'un diplôme bac + 2 ou plus contre 44 % pour l'ensemble des ménages. Les revenus des premiers ont en effet augmenté de 40 % sur la période contre 33 % pour les seconds.

Pour les propriétaires accédants qui ont toujours eu des revenus élevés, l'écart avec le revenu moyen régional se maintient autour de +35 % depuis trente ans. Pour les propriétaires non-accédants, dont les revenus étaient plutôt proches de la moyenne régionale dans les années 1970, l'écart s'est en revanche amplifié, passant de +13 % en 1992 à +29,5 % en 2013. Comme le type d'habitat, le statut d'occupation demeure un important critère de différenciation sociale.

L'écart entre le revenu des ménages locataires et le revenu moyen régional continue, quant à lui, de se creuser : il est passé de -2,0 % en 1992 à -19 % en 2013 pour les locataires du secteur libre et de -30,5 % en 1992 à -39 % en 2013 pour ceux du secteur social.

Parmi les ménages dont le revenu est inférieur à 1 914 € par mois, c'est-à-dire les ménages aux revenus les plus modestes<sup>(4)</sup>, on dénombre 71 % de locataires<sup>(5)</sup> et 24,5 % de propriétaires ; pour les ménages percevant plus de 5 052 euros par mois (les plus aisés), leurs proportions s'élèvent respectivement à 19 % et 80 %.

 Tableaux détaillés en annexe : n° 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 et 41 (voir pages 139-144).

(4) Le seuil de 1 914 € par mois correspond au revenu maximum des 25 % de ménages franciliens les plus pauvres (premier quartile) ; celui de 5 052 € par mois au revenu minimum des ménages les plus aisés (dernier quartile).

(5) Dont 41 % sont logés dans le parc social, 24 % dans le parc libre et 6 % dans le secteur de la sous-location, des meublés et des hôtels.

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

Statut d'occupation	Propriétaires non accédants		Propriétaires accédants		Ensemble		Locataires secteur social		Locataires secteur privé (libre et loi de 48)		Ensemble (logements loués vides)		Sous-location, meublés, hôtels		Logés gratuitement		Total		
	Revenu moyen (€)	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	%	Revenu moyen	Effectif	%
Paris	5 850	26,0	7 285	8,7	6 207	34,7	2 712	20,8	3 903	31,0	3 412	51,8	2 594	7,0	3 061	6,5	4 341	1 194 500	100
Petite couronne	4 954	27,9	5 625	16,4	5 203	44,3	2 499	29,9	3 034	19,7	2 707	49,6	1 903	3,2	2 933	2,9	3 812	1 887 500	100
Grande couronne	5 389	34,5	5 216	25,8	5 315	60,3	2 440	21,2	2 932	14,9	2 641	36,0	ns	ns	3 110	2,2	4 270	2 040 100	100
<b>Région 2013</b>	<b>5 332</b>	<b>30,1</b>	<b>5 574</b>	<b>18,3</b>	<b>5 424</b>	<b>48,4</b>	<b>2 521</b>	<b>24,3</b>	<b>3 307</b>	<b>20,4</b>	<b>2 873</b>	<b>44,7</b>	<b>2 324</b>	<b>3,4</b>	<b>3 034</b>	<b>3,4</b>	<b>4 117</b>	<b>5 122 000</b>	<b>100</b>
Région 2006	4 271	28,7	4 832	19,7	4 500	48,4	2 399	22,9	2 868	22,5	2 628	45,4	1 720	2,3	2 808	3,9	3 540	4 890 900	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	3 837	31,7	4 485	16,3	4 058	48,0	1 897	18,5	2 312	26,9	2 131	45,3	1 707	3,9	2 934	2,8	3 124	7 112 300	100
France métropolitaine	3 776	37,8	4 328	20,1	3 968	57,9	1 992	15,9	2 410	21,2	2 225	37,1	2 089	2,4	2 734	2,6	3 267	28 059 800	100



# LE LOGEMENT DES MÉNAGES À BAS REVENUS

En Île-de-France, 1 107 100 ménages vivent en dessous du seuil de bas revenu régional<sup>(1)</sup> en 2013, soit 22 % (contre 919 400 en 2006, soit 19 %). Un ménage sur cinq vit ainsi avec moins de 1 294 € par mois de revenu par unité de consommation (UC).

Les ménages pauvres sont légèrement plus jeunes que l'ensemble des ménages franciliens (48,3 ans pour la personne de référence contre 52,1) et plus souvent constitués de familles monoparentales (19 % contre 9 %). Les personnes de référence sont moins nombreuses à exercer une profession (59 % contre 66 %) et se déclarent plus fréquemment au chômage (15 % contre 5 %).

Les retraités sont aussi fortement touchés par la pauvreté (17 %). Cette proportion est néanmoins en baisse depuis 1988, où elle atteignait 21 %.

En 2013, le parc social loge 44,5 % des ménages pauvres, contre 37 % en 1988. Ce secteur, qui compte peu de petits logements, accueille plus fréquemment des familles. Ainsi, parmi les ménages à bas revenus, 63 % des familles monoparentales et 47 % des couples avec deux enfants ou plus résident dans un logement social. Ce parc loge aussi 44 % des couples à bas revenus dont la personne de référence est au chômage. Les personnes seules, qui constituent 33 % des ménages pauvres, bénéficient moins souvent de logements sociaux : 36 % de celles à bas revenus sont logées dans le parc social, soit autant dans le secteur libre et de la sous-location (35 %).

## ENTRE 1988 ET 2013, DES MÉNAGES PAUVRES PLUS FRÉQUEMMENT LOCATAIRES

Globalement, le rôle d'accueil des ménages pauvres dévolu au parc social se développe. Le taux de pauvreté<sup>(2)</sup>, dans ce secteur, est passé de 32 % en 1988 à 40 % en 2013, soit 220 300 ménages supplémentaires<sup>(3)</sup>. En vingt-cinq ans, la part du parc social dans l'ensemble des logements s'est fortement accrue,

permettant à un plus grand nombre de ménages pauvres d'accéder au logement social. Dans le secteur libre, la part des ménages pauvres progresse aussi : elle est passée sur la même période de 16 % à 26 %, soit 96 300 ménages supplémentaires<sup>(4)</sup>.

## DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES, MAIS TOUJOURS SURPEUPLÉS

Les ménages pauvres, comme les autres ménages, vivent de moins en moins souvent dans des logements sans confort. Alors qu'en 1988, un logement sur cinq ne disposait pas des équipements sanitaires de base (eau courante, douche ou baignoire, W.-C. à l'intérieur du logement), cette part est quasiment nulle en 2013.

Le surpeuplement caractérise particulièrement les ménages pauvres. En 2013, 42 % d'entre eux vivent dans un logement surpeuplé, contre 19 % pour l'ensemble des ménages. Le surpeuplement touche particulièrement les locataires du secteur libre : 57 % contre 42 % dans le secteur social. Plus jeunes et disposant de revenus modestes, les ménages pauvres sont plus fréquemment locataires de logements plus petits que les autres ménages. De ce fait, seul un ménage pauvre sur deux juge satisfaisantes ses conditions de logement contre sept sur dix en général.



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

	Île-de-France					
	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Ensemble des ménages pauvres	739 300	775 700	860 500	947 900	919 400	1 107 100
dont en % :						
propriétaires	21,3	20,0	21,5	21,9	21,8	21,8
locataires secteur social	36,8	38,2	38,7	41,3	41,1	44,5
locataires secteur libre	21,9	23,8	27,1	26,4	26,6	23,3
autres locataires (a)	11,8	10,3	6,6	4,5	5,2	6,5
logés gratuitement	8,2	7,7	6,1	5,7	5,3	3,9
Ensemble	100	100	100	100	100	100

(a) Logements loi de 1948, hôtel, meublé, sous-location.

(1) Voir glossaire.

(2) Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (60 % du niveau de vie médian).

(3) En 1988, 272 200 ménages pauvres logeaient dans le parc social, contre 492 500 en 2013.

(4) En 1988, 162 100 ménages pauvres logeaient dans le secteur locatif libre, contre 258 400 en 2013.



### HAUSSE DU TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES PAUVRES: + 11,5 POINTS EN VINGT-CINQ ANS

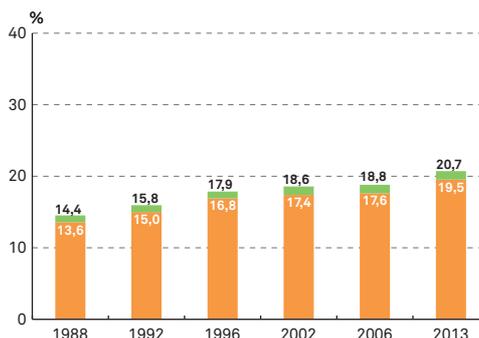
Entre 1988 et 2013, les revenus des ménages pauvres ont augmenté moins vite que ceux des autres ménages. En 2013, leur revenu moyen par UC est 3,2 fois moins élevé que celui de l'ensemble des ménages, contre 2,7 fois en 1988.

La part des ressources consacrées au logement est de plus en plus importante. En 2013, le taux d'effort brut des ménages à bas revenus atteint 36,2 % contre 21,6 % en 1988<sup>(5)</sup>. La généralisation des aides au logement à toutes les catégories de ménages sous la seule condition de ressources leur a pourtant bénéficié. Cependant, ces aides n'ont amorti qu'une partie de la hausse du coût du logement et le taux d'effort net, après déduction des aides, continue à augmenter. Il est passé de 15,3 % en 1988 à 26,8 % en 2013 (soit + 11,5 points sur la période). Cette progression est aussi marquée à Paris que dans le reste de la région.

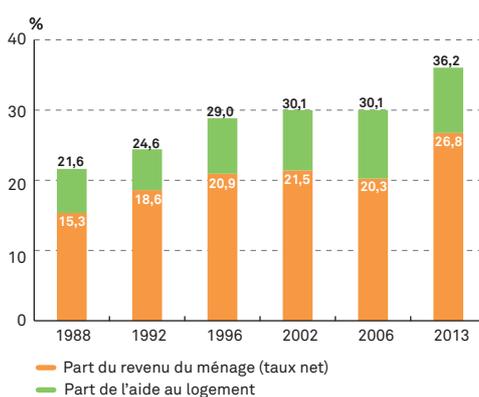
Le taux d'effort net des ménages pauvres est nettement plus élevé dans le secteur locatif libre que dans le secteur social : respectivement 40,8 % contre 15,2 %. Cet écart était moins prononcé vingt-cinq ans auparavant : en 1988, le taux d'effort net des ménages pauvres atteignait 20,1 % dans le secteur libre et 10,4 % dans le secteur social.

 Tableaux détaillés en annexe :  
n° 42 et 43 (voir page 144).

#### Taux d'effort brut et net des ménages franciliens



#### Taux d'effort brut et net des ménages pauvres



Lecture : en 1988 : 21,6 = taux d'effort brut ; 15,3 = taux d'effort net.  
Les taux d'effort calculés ne concernent que les ménages ayant un remboursement d'emprunt ou un loyer.

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

# LES « MAL-LOGÉS »

(1) Le mal logement intègre les notions de qualité (équipements sanitaires, défauts affectant le logement ou l'immeuble...), de surpeuplement, de coût par rapport au revenu et d'environnement du logement, et celle de sans-abri.

(2) Enquêtes, sources administratives ou associatives publiées selon des calendriers très variables.

(3) « Le mal-Logement », rapport n° 126, Cnis, Paris, juillet 2011.

(4) Les statistiques produites dans cet article s'appuient aussi sur la méthodologie de l'Insee mise en œuvre pour sa publication « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles », *Insee Première*, n° 1330, janvier 2011. C'est à partir de cette méthodologie que la Fondation Abbé Pierre établit l'essentiel de ses estimations sur le nombre de mal-logés en France.

(5) Source : Insee, recensement de la population 2013.

(6) Précisément, 27 600 individus connaissent à la fois une situation d'hébergement contraint et vivent dans des logements privés de confort ou surpeuplés. Ils ont été retirés du total des mal-logés pour éviter les doubles comptes.

(7) Selon l'ENL 2013, les ménages ont considéré l'état général de l'immeuble comme « mauvais » et/ou l'état de la façade comme « très dégradé avec des fissures profondes ».

(8) Dans l'ENL, les logements sans confort sanitaire sont les logements sans eau ou sans WC intérieurs et/ou sans douche ou baignoire, ou sans aucun chauffage même si le logement est équipé de WC intérieurs et/ou de douche ou de baignoire.

(9) Contrairement aux ménages du parc social, ceux du parc privé occupant un logement sans confort affichent un profil nettement plus modeste que l'ensemble des occupants de ce parc (1 341 contre 2 254 €/mois/UC) et acquittent des loyers moins élevés (538 contre 786 €/mois).

Estimer le nombre de ménages mal-logés est, par définition, complexe, en raison de la multiplicité des concepts utilisés<sup>(1)</sup> et de leurs évolutions dans le temps, mais aussi à cause de la diversité des sources à mobiliser<sup>(2)</sup>.

Selon un rapport du Cnis<sup>(3)</sup>, l'enquête nationale Logement (ENL) fait partie, depuis 2002, des sources « irremplaçables » et « riches en variables » à même de quantifier les personnes mal-logées.

Suivant ces recommandations, la dernière enquête (2013) a d'ailleurs introduit de nouvelles questions ou modifié celles déjà existantes, notamment pour cerner les situations d'hébergement contraint chez un tiers. Grâce au suréchantillonnage de la région Île-de-France, il est possible d'établir un effectif de mal-logés pour la région capitale<sup>(4)</sup>.

## EN 2013, 9,3% DES FRANCILIENS SOUFFRENT DU MAL-LOGEMENT

Les estimations menées à l'échelle francilienne indiquent qu'un peu plus de 1 108 300 Franciliens connaissent des conditions de logement très difficiles en 2013. Rapportés à la population totale de la région (11 959 800 d'habitants)<sup>(5)</sup>, ce sont donc 9,3 % des Franciliens qui souffrent du mal-logement.

Deux grandes catégories de situations, aux effectifs sensiblement différents, peuvent être distinguées : les personnes disposant d'un logement, mais ayant des conditions de logement difficiles, voire très difficiles, estimées à 976 900 ; et celles privées de domicile personnel, estimées à 159 000, dont 148 000 personnes en hébergement contraint.

Parmi ces personnes, près de 30 000 cumulent les deux difficultés<sup>(6)</sup>.

## 976 900 PERSONNES LOGÉES DANS DES CONDITIONS TRÈS DIFFICILES

Cette première catégorie de mal-logés regroupe deux grands sous-ensembles : les personnes vivant dans des logements privés de confort (462 400) et les personnes occupant des logements fortement surpeuplés (586 500). Parmi ces individus, 72 000 cumulent les deux difficultés. Le nombre de personnes logées dans des conditions très difficiles s'élève ainsi à 976 900.

### 462 400 personnes privées de confort

Selon l'ENL, 462 400 Franciliens vivent dans des logements qui présentent des inconvénients importants, soit parce qu'ils représentent un danger pour la santé ou la sécurité de ses habitants, soit parce qu'ils ne possèdent pas les équipements sanitaires élémentaires. Il s'agit de logements situés dans des immeubles considérés comme vétustes<sup>(7)</sup> ou de logements sans cuisine ou sans confort sanitaire<sup>(8)</sup>. Les logements situés dans des immeubles vétustes datent d'avant 1949 dans 45 % des cas (à l'échelon régional, le parc d'avant 1949 représente 27 % du total des résidences principales). Ils sont plus souvent localisés à Paris et en petite couronne (respectivement 40 % et 34 %). Dans 91 % des cas, il s'agit d'appartements. Très majoritairement, ces logements relèvent du secteur locatif (72 %), qu'il soit social ou privé (36 % chacun). Dans le parc social, les logements ont une surface moyenne de 62 m<sup>2</sup>, contre 31 m<sup>2</sup> dans le parc privé. La proportion importante de logements sociaux dans cet ensemble est probablement liée à la méthodologie retenue : parmi les critères retenus, figure une question d'opinion sur l'appréciation générale de l'immeuble. Ceci a pu conduire un certain nombre de ménages du parc social à émettre un avis sur la qualité architecturale ou sur l'image du quartier en lieu et place de la réponse sur l'état de l'immeuble.

À l'image de l'ensemble des locataires, les ménages occupant ces immeubles vétustes présentent un profil modeste, où les familles monoparentales et les personnes seules sont proportionnellement plus nombreuses (60 %) qu'en moyenne à l'échelon régional (46 %). 54,5 % exercent les professions d'employés ou d'ouvriers (35 % en Île-de-France) et leur revenu par UC est inférieur de 41 % au revenu régional (1 554 contre 2 651 €). Ils consacrent 13,0 % de leurs revenus au paiement du loyer (taux net) quand ils habitent dans le parc social mais 24,9 % (taux net) quand ils logent dans le parc privé<sup>(9)</sup>, des valeurs proches du niveau régional.

## Le nombre de mal-logés en Île-de-France et en France métropolitaine

	Île-de-France	en %	France	en %
<b>Personnes privées de domicile personnel</b>				
- dont en hébergement « contraint » chez des tiers (a)	148 000	23,0	642 700	100
- dont en chambres d'hôtel (b)	11 000	44,5	24 700	100
<b>Ensemble</b>	<b>159 000</b>	<b>23,8</b>	<b>667 400</b>	<b>100</b>
<b>Personnes avec des conditions de logement très difficiles</b>				
- dont privation de confort (c)	462 400	22,1	2 096 500	100
- dont surpeuplement « accentué » (d)	586 500	62,8	934 300	100
moins les doubles comptes (c) et (d)	-72 000	48,3	-149 100	100
<b>Ensemble</b>	<b>976 900</b>	<b>33,9</b>	<b>2 881 700</b>	<b>100</b>
moins les doubles comptes (a), (b), (c) et (d)	-27 600		-53 300	
<b>TOTAL</b>	<b>949 300</b>		<b>2 828 400</b>	
<b>Total personnes mal-logées</b>	<b>1 108 300</b>	<b>31,7</b>	<b>3 495 800</b>	<b>100</b>

Lecture : 23,0 % = 148 000/642 700. 23,0 % des hébergements contraints vivent en Île-de-France.



### 586 500 personnes vivent dans des logements surpeuplés

En 2013, 586 500 personnes vivent dans un logement fortement surpeuplé. En moyenne, il manque au moins deux pièces à ces logements par rapport au nombre de personnes qui les occupent. En d'autres termes, faute de place, les occupants de ces logements ne peuvent vivre chez eux sans être dérangés en permanence ou causer un dérangement. C'est le cas, par exemple, d'une famille de quatre personnes qui loge dans un deux pièces ou d'une famille monoparentale de deux personnes qui vit dans un studio. Les ménages en surpeuplement accentué vivent pour la plupart dans des appartements (95 % pour 72 % de ménages vivant en appartement dans la région), dont un grand nombre construits entre 1949 et 1974 (41 %) <sup>(10)</sup>. Ces ménages sont majoritairement localisés en petite couronne (50 % contre 37 % de ménages franciliens vivant en petite couronne). Ils relèvent du secteur locatif dans 81,5 % des cas, à part à peu près égale entre le social et le privé (libre et sous location). Dans le parc social, les logements font 65 m<sup>2</sup>, contre 34 m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé. Les ménages occupants des logements surpeuplés disposent eux-aussi de revenus modestes. Au sein de ces ménages, les familles monoparentales sont quatre fois plus présentes (37 %) qu'à l'échelon régional (10 %). 69 % d'entre eux exercent les professions d'employés ou d'ouvriers (35 % en Île-de-France) et leur revenu par UC est inférieur de 58,5 % au revenu moyen régional (1 099 € contre 2 651 €). Les locataires consacrent 10,0 % de leurs revenus au paiement du loyer quand ils habitent dans le parc

social et 20,1 % quand ils logent dans le parc privé. Ils perçoivent très fréquemment des aides au logement (61 % dans le parc social et 48 % dans le parc privé <sup>(11)</sup>). Comparativement à la moyenne francilienne, ces ménages sont jeunes (42 ans pour la personne de référence contre 52 ans en Île-de-France) et de grande taille (4,32 personnes contre 2,33). Ils ont en effet 2,01 enfants <sup>(12)</sup> en moyenne (0,68 en Île-de-France). Plutôt en début ou milieu de parcours résidentiel, ils sont donc nombreux à souhaiter changer de logement (69 % contre 31 % des Franciliens). Dans la très grande majorité, c'est pour rester locataire (88 % contre 52 % des ménages franciliens qui souhaitent changer de logement), principalement dans le parc social (69 % ont déposé une demande).

Ces situations d'inconfort et de surpeuplement renvoient plus largement à la question de l'offre de logements en direction des ménages à faibles ressources <sup>(13)</sup>, contraints d'attendre plusieurs mois, voire plusieurs années un logement abordable et dimensionné à la taille de leur ménage.

### 159 000 PERSONNES PRIVÉES DE DOMICILE PERSONNEL DONT 148 000 EN HÉBERGEMENT CONTRAINT

Cette deuxième catégorie regroupe les personnes vivant en hébergement contraint chez un tiers ou logées à l'hôtel. Nettement moins nombreux et faute d'effectifs suffisants, les personnes logées à l'hôtel (11 000) ne feront pas l'objet d'une analyse.

Les 148 000 personnes qui vivent en hébergement contraint chez un tiers regroupent deux ensembles : les 116 900 enfants non étudiants de plus de 25 ans

### Personnes privées de confort ou vivant dans des logements surpeuplés en Île-de-France

	Personnes vivant dans des immeubles ou logements privés de confort	Personnes vivant dans des logements surpeuplés	Total Île-de-France
Effectif	462 400	586 500	11 915 100
<b>Caractéristiques des ménages auxquels appartiennent ces personnes</b>			
Effectif des ménages	202 100	135 800	5 122 000
Âge de la PR (a)	48,1	42,2	51,7
Taille ménage	2,29	4,32	2,33
% appartements	91,4	95,3	71,7
% immeubles 1949-1974	35,6	41,1	35,3
% immeubles avant 1949	45,5	24,5	26,5
% locataires secteurs libre et meublé	35,9	42,5	23,8
% locataires secteur social	36,4	39,0	24,3
Surface (m <sup>2</sup> ) parc locatif social	62,0	64,9	64,2
Surface (m <sup>2</sup> ) parc locatif libre et meublé	30,7	34,2	48,4
% personnes seules	43,1	/	35,8
% familles monoparentales (b)	16,9	37,3	10,3
% ménages sans lien familial	ns	ns	2,7
% employés-ouvriers (c)	54,5	68,6	34,7
Revenu moyen (€/mois)	2 297	2 597	4 117
Revenu/UC (€/mois)	1 554	1 099	2 651
Taux d'effort net parc social (%)	13,0	10,0	13,9
Taux d'effort net parc loc. libre et meublé (%)	24,9	20,1	23,3
% ménages souhaitant changer de logt	57,6	69,0	31,4
dont qui souhaitent devenir locataires	71,0	87,7	51,6
dont qui ont fait une demande de LLS (d)	50,5	68,9	39,5

(a) PR : personne de référence.

(b) Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

(c) La catégorie socioprofessionnelle « retraité » est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

(d) LLS : logement locatif social.

ns : non significatif.

(10) Ce taux est de 35 % à l'échelon régional.

(11) Contrairement aux ménages du parc social, les locataires du parc privé qui vivent en surpeuplement affichent un profil nettement plus modeste que l'ensemble des occupants de ce parc (1 027 contre 2 254 €/mois/UC) et acquittent des loyers moins élevés (571 contre 786 €/mois).

(12) Il s'agit ici d'enfants de moins de 25 ans.

(13) Voir *Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement*, IAU Île-de-France et Fors, 2015.

**Personnes privées de confort ou vivant dans des logements surpeuplés en France métropolitaine**

	Personnes vivant dans des immeubles ou logements privés de confort	Personnes vivant dans des logements surpeuplés	Total France métropolitaine
Effectif	2 096 500	934 400	63 216 200
<b>Caractéristiques des ménages auxquels appartiennent ces personnes</b>			
Effectif des ménages	940 100	217 574	28 059 800
Âge de la PR (a)	51,4	41,7	53,4
Taille ménage	2,23	4,29	2,25
% appartements	57,5	91,0	43,4
% immeubles 1949-1974	36,7	41,5	29,8
% immeubles avant 1949	43,5	27,8	26,5
% locataires secteurs libre et meublé	36,7	47,6	23,7
% locataires secteur social	25,7	31,8	15,9
Surface (m <sup>2</sup> ) parc locatif social	70,6	69,3	68,7
Surface (m <sup>2</sup> ) parc locatif libre et meublé	54,9	37,9	62,6
% personnes seules	42,0	/	34,3
% familles monoparentales (b)	15,0	39,3	8,4
% ménages sans lien familial	ns	ns	2,5
% employés-ouvriers (c)	54,4	63,2	44,2
Revenu moyen (€/mois)	1 981	2 475	3 267
Revenu/UC (€/mois)	1 328	1 038	2 107
Taux d'effort net parc social (%)	12,0	9,6	13,5
Taux d'effort net parc loc. libre et meublé (%)	20,7	18,9	21,0
% ménages souhaitant changer de logt dont qui souhaitent devenir locataires	46,1	65,5	22,6
dont qui ont fait une demande de LLS (d)	73,3	83,1	50,2
	46,2	63,0	33,9

(a) PR : personne de référence.

(b) Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

(c) La catégorie socioprofessionnelle « retraité » est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

(d) LLS : logement locatif social.

ns : non significatif.

**LES PÉRIMÈTRES D'ANALYSE DES MAL-LOGÉS EN ÎLE-DE-FRANCE**

Pour les personnes en hébergement contraint, deux périmètres d'analyse plus larges ont été retenus. L'enquête Logement étant une enquête par échantillon, dans certains cas, lorsque le sous-ensemble étudié rassemble peu de ménages, le nombre d'enquêtes peut se révéler insuffisant pour décrire les caractéristiques des personnes ou des ménages concernés à l'échelon régional. Pour contourner cette difficulté, le périmètre d'étude doit être élargi.

- Pour les enfants non étudiants de plus de 25 ans qui reviennent chez leurs parents et ceux qui ne peuvent pas partir du domicile, le périmètre d'analyse est l'ensemble regroupant l'Île-de-France et les autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants, soit 12 234 300 ménages. Ces deux entités géographiques présentent en effet des dynamiques socio-économiques qui permettent de les rapprocher\*.
- Pour les personnes sans lien familial et hébergées chez un particulier, le périmètre d'analyse est l'échelon national, soit 28 059 800 ménages.
- Les personnes qui disposent d'un logement mais vivent dans des conditions très difficiles : pas d'extension de périmètre. Le nombre d'enquêtes est en effet suffisant pour mener des analyses sur le seul périmètre francilien.

\* Les 148 000 personnes sont issues du périmètre francilien. En ajoutant les autres grandes agglomérations françaises, les effectifs passent de 148 000 à 327 600 personnes (voir tableau).

(parmi lesquels on distingue ceux qui reviennent au domicile de leurs parents et ceux qui ne peuvent pas en partir) et les 31 100 personnes en hébergement contraint chez un particulier, sans relation familiale.

**116 900 ENFANTS NON ÉTUDIANTS DE PLUS DE 25 ANS HÉBERGÉS CHEZ LEURS PARENTS**

La description de ces personnes sera issue des données du périmètre regroupant l'Île-de-France et les autres grandes agglomérations françaises de 200 000 à 2 millions d'habitants (voir encadré).

**... dont 63 300 enfants non étudiants de plus de 25 ans qui reviennent chez leurs parents**

Les 63 300 enfants non étudiants de plus de 25 ans<sup>(14)</sup> partis du domicile parental et qui s'y réinstallent constituent la première catégorie de personnes contraintes de vivre chez un tiers. Cette population plutôt jeune (36 ans) exerce plus fréquemment des métiers d'employés ou d'ouvriers (57 %)<sup>(15)</sup> que dans la moyenne des grandes agglomérations françaises (Île-de-France comprise)<sup>(16)</sup>. Les parents qui les hébergent sont plus souvent employés-ouvriers que l'ensemble des habitants des grandes agglomérations (52 % contre 40 %). Leur revenu par unité de consommation (UC) n'est par contre inférieur que de 3,2 % au revenu par UC des grandes agglomérations.

Plus souvent propriétaires (58 % contre 48 % dans les grandes agglomérations), ils habitent moins en appartement (53 % contre 66 %). Ces derniers affichent cependant des surfaces relativement

(14) En ajoutant à l'Île-de-France, le périmètre des autres grandes agglomérations françaises, les effectifs passent de 63 300 à 159 500 personnes (Cf. tableau).

(15) Cette statistique intègre en lieu et place de la catégorie socioprofessionnelle « retraité », celle qui était effective avant la retraite. Dans les grandes agglomérations françaises (Île-de-France comprise), la moyenne des employés et des ouvriers est de 31 %.

(16) Pour des commodités d'écriture, l'expression « grandes agglomérations » tout court s'entend « autres grandes agglomérations françaises de 200 000 à 2 millions d'habitants » et « Île-de-France » comprise.



grandes : 81 m<sup>2</sup> contre 62 m<sup>2</sup> dans les grandes agglomérations (Île-de-France comprise).

Dans la majorité des cas, les causes de retour chez les parents sont consécutives à une séparation (41 % des causes exprimées)<sup>(17)</sup>, une perte d'emploi ou des problèmes financiers. Dans plus d'un cas sur deux (54 %), ce retour date de moins de trois ans (dont 28 % depuis moins d'un an). Comme le révèlent les raisons principales qui poussent au retour, le secours des parents va au-delà d'une simple aide économique. Ils apportent aussi un soutien important d'ordre affectif et psychologique.

### ... dont 53 600 enfants non étudiants de plus de 25 ans qui ne peuvent pas partir du domicile parental

Les 53 600<sup>(18)</sup> enfants non étudiants de plus de 25 ans souhaitant partir de chez leurs parents mais qui ne le peuvent pas faute de moyens financiers<sup>(19)</sup> composent la seconde catégorie de personnes connaissant un hébergement contraint. Au regard de leurs caractéristiques socio-économiques, ces personnes sont dans une situation économique plus

difficile que les enfants qui reviennent chez leurs parents : ces personnes sont plus jeunes (31 ans) et appartiennent plus fréquemment aux catégories employés ou ouvriers (64 %).

De même, leurs parents sont globalement plus modestes que ceux qui relogent un de leurs enfants : 63 % d'entre eux exercent les métiers d'employés ou d'ouvriers, et leur revenu est sensiblement inférieur au revenu moyen par UC (- 20,5 %) observé dans les grandes agglomérations (Île-de-France comprise), en raison notamment de la présence très importante des familles monoparentales.

L'analyse des conditions de logement des hébergeurs montre que 45 % d'entre eux occupent un logement dans le parc social (contre 21 % en moyenne dans le périmètre des grandes agglomérations). Près des deux tiers vivent dans des appartements, plutôt grands (74 m<sup>2</sup>). Ils sont aussi plus nombreux à vivre dans des logements surpeuplés<sup>(20)</sup>.

Les difficultés économiques de cette population constituent l'explication majeure du maintien chez les parents, qui sont eux-mêmes relativement fragiles économiquement. Faute d'offre suffisante de

## Personnes en hébergement contraint chez un tiers dans les grandes agglomérations françaises (Île-de-France et autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 millions d'habitants)\*

	Île-de-France et grandes agglomérations de 200 000 à 2 M d'habitants						
	Enfants non étudiants de plus de 25 ans de retour chez les parents	Enfants non étudiants de plus de 25 ans qui vivent chez les parents	Hébergés de moins de 60 ans sans lien familial	Hébergés de plus de 60 ans sans lien familial	Total hébergés et sans lien familial	Total hébergés contraints	Total Île-de-France et autres grandes aggro.
<b>Caractéristiques des personnes hébergées</b>							<b>Ens. des personnes</b>
Effectif	159 500	99 300	38 100	30 700	68 800	327 600	27 232 600
dont en Île-de-France	63 300	53 600	ns	ns	31 100	148 000	
Âge moyen	35,9	31,1	ns	ns			39,0
% employés-ouvriers	56,7	64,4	ns	ns			30,9
<b>Raisons de l'arrivée de l'hébergé</b>							
% rupture familiale ou deuil	41,2	/	ns	/			/
<b>Durée d'installation</b>							
% retour depuis moins de 3 ans	53,5	/	ns	/			/
dont depuis moins d'1 an	28,1	/	ns	/			/
<b>Caractéristiques des ménages hébergeurs</b>							<b>Ens. des ménages</b>
Effectif	150 400	89 400	36 900	27 600	64 500	304 300	12 234 300
Âge de la PR (a)	59,6	59,5	ns	ns			51,7
% employés-ouvriers (b)	51,6	62,6	ns	ns			39,7
% familles monoparentales et ménages sans lien de famille (c)	43,2	37,8	ns	ns			12,3
dont familles monoparentales	28,3	ns	ns	ns			9,3
Revenu moyen (€)	4 713	3 857	ns	ns			3 550
revenu/UC (€)	2 236	1 835	ns	ns			2 309
% appartements	52,6	65,0	ns	ns			65,8
Surface appartement (m <sup>2</sup> )	80,6	73,6	ns	ns			62,2
% locataires	41,8	60,3					48,8
dont locataires parc social	29,8	44,7	ns	ns			20,9
% propriétaires	58,2	ns	ns	ns			48,2
% logements non surpeuplés	79,5	70,2	ns	ns			84,7
% logements surpeuplés (d)	ns	ns	ns	ns			15,3

\* La totalité des statistiques présentées dans ce tableau concerne les grandes agglomérations françaises.

(a) PR : personne de référence.

(b) La catégorie socioprofessionnelle « retraité » est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

(c) Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

(d) Il s'agit essentiellement de surpeuplement modéré. En moyenne, il manque une pièce au logement.

ns : non significatif.

(17) À l'échelon national, 39 % des causes ayant conduit au retour.

(18) Cet effectif est issu du périmètre francilien. En intégrant les autres grandes agglomérations, il passe de 53 600 à 99 300.

(19) Dans l'enquête logement, la question est formulée de la manière suivante pour tous les enfants et petits-enfants de 18 ans ou plus du ménage, qui habitent dans le logement et ne sont pas sur le bail ou n'ont pas de titre de propriété : « L'individu envisage-t-il d'aller habiter dans un logement indépendant dans les 6 mois qui viennent ». Si la personne répond « oui » à cette question, lui est posé la question suivante : « A-t-il ou aurait-il les moyens financiers lui permettant d'avoir un logement indépendant ? ». Si la personne répond « non » à cette seconde question, lui est posé la question : « s'il en avait les moyens, quitterait-il le logement ? ». Si la personne répond « oui » à cette troisième question, elle est considérée comme appartenant aux hébergés contraints en raison de la faiblesse de ses moyens financiers.

(20) Essentiellement en surpeuplement modéré. En moyenne, il manque une pièce au logement.

logements en rapport avec leurs ressources, notamment en petits logements sociaux, ces jeunes de condition modeste seront dans l'impossibilité de partir le moment venu<sup>(21)</sup>.

### 31 100 personnes sans lien familial et hébergées chez un particulier

La description de ces 31 100<sup>(22)</sup> personnes est issue des données nationales (voir encadré). Même s'il existe des différences notables entre l'Île-de-France et la France métropolitaine, les causes de l'hébergement contraint diffèrent peu d'une région française à l'autre.

Cette dernière catégorie d'hébergés contraints regroupe deux ensembles : d'une part, les personnes de moins de 60 ans (c'est-à-dire encore en âge de travailler) dont les ressources ne sont pas suffisantes pour

acquitter un loyer<sup>(23)</sup> ; d'autre part, les personnes qui ont plus de 60 ans, quel que soit leur niveau de ressources. La première catégorie (les moins de 60 ans démunis de moyens financiers) représente 45,5 % de ces personnes. Elles ont 40 ans d'âge moyen et appartiennent souvent à la catégorie employés-ouvriers (69 %)<sup>(24)</sup>. Les ménages qui les accueillent ont 48 ans en moyenne, et sont très fréquemment des ménages sans enfant ou des familles monoparentales (73 %). Ils sont particulièrement modestes : leurs revenus par UC sont inférieurs de 34,7 % au niveau national. Cet accueil déclenche ou aggrave les situations de surpeuplement, très fréquentes au sein de ces ménages. Dans l'ensemble, cette première catégorie d'individus a été accueillie suite à une séparation, à des problèmes financiers ou au désir de se rapprocher de son emploi, et ce dans des proportions comparables.

### Personnes vivant en hébergement contraint chez un tiers en France métropolitaine\*

	France métropolitaine					Total hébergés contraints	Total France métropolitaine
	Enfants non étudiants de plus de 25 ans de retour chez les parents	Enfants non étudiants de plus de 25 ans qui vivent chez les parents	Hébergés de moins de 60 ans sans lien familial	Hébergés de plus de 60 ans sans lien familial	Total		
<b>Caractéristiques des personnes hébergées</b>							<b>Ens. des personnes</b>
Effectif	337 500	152 800	69 400	83 000	152 400	642 700	63 216 200
dont en Île-de-France	63 300	53 600	ns	ns	31 100	148 000	
Âge moyen	37,6	31,0	39,6	74,0			40,5
% employés-ouvriers	61,2	61,7	68,9	ns			35,0
<b>Raisons de l'arrivée de l'hébergé (a)</b>							
% rupture familiale ou deuil	38,9	/	ns	/			/
% problèmes financiers	15,8	/	ns	/			/
% problème de perte d'emploi	24,1	/	/	/			/
<b>Durée d'installation</b>							
% retour depuis moins de 3 ans	53,5	/	54,9	/			/
dont depuis moins d'1 an	28,1	/	ns	/			/
<b>Caractéristiques des ménages hébergeurs</b>							<b>Ens. des ménages</b>
Effectif	326 500	138 900	67 400	71 600	139 000	604 400	28 059 800
Âge de la PR (b)	60,7	59,9	47,8	69,4			53,4
% ménages de 2 personnes (c)	31,6	ns	ns	72,9			67,4
% ménages de 3 personnes ou +	68,4	76,9	62,8	ns			32,7
% employés-ouvriers (d)	57,6	62,3	59,3	ns			44,2
% familles monoparentales et ménages sans lien de famille (e)	48,0	37,9	73,3	89,8			10,9
dont ménages sans lien de famille	20,8	ns	50,9	87,3			2,5
Revenu moyen (€)	4 111	3 628	2 721	3 339			3 267
revenu/UC (€)	2 024	1 734	1 376	2 038			2 107
% maisons	65,7	48,8	ns	72,7			56,6
% appartements	34,3	51,2	65,3	ns			43,4
Surface appartement (m <sup>2</sup> )	82,1	75,7	60,7	ns			63,0
% locataires	26,6	46,8	62,3	ns			39,6
dont locataires parc social	18,3	33,2	ns	ns			15,9
% propriétaires	70,9	48,9	ns	79,6			57,9
% logements non surpeuplés	87,9	78,7	ns	89,4			90,5
% logements surpeuplés (f)	12,1	ns	ns	ns			9,5

\* La totalité des statistiques présentées dans ce tableau concerne la France métropolitaine.

(a) Ces pourcentages ne s'additionnent pas car plusieurs réponses sont possibles.

(b) PR : personne de référence.

(c) Au niveau national, le pourcentage indiqué intègre les ménages d'une personne.

(d) La catégorie socioprofessionnelle « retraité » est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

(e) Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

(f) Il s'agit essentiellement de surpeuplement modéré. En moyenne, il manque une pièce au logement.

ns : non significatif.

(21) Voir *Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement*, IAU Île-de-France et Fors, 2015. Ce rapport mettait notamment en exergue une offre de logements pas toujours adaptée aux ressources et à la composition des ménages.

(22) Cet effectif est issu du périmètre francilien. En intégrant les autres grandes agglomérations, il passe de 31 100 à 68 800.

(23) Dans l'enquête Logement, la question est formulée comme suit : « L'individu a-t-il actuellement les moyens financiers lui permettant d'avoir un logement indépendant ? ». Si la personne répond « non » à cette question, elle est considérée comme appartenant aux hébergés contraints en raison de la faiblesse de ses moyens financiers.

(24) Les statistiques socio-économiques produites dans cette partie ont été établies sur le périmètre national (69 400 personnes). Le périmètre regroupant l'Île-de-France et les grandes agglomérations françaises de 200 000 à 2 millions d'habitants représente 55 % de cet effectif.



Dans 55 % des cas, ces hébergés sont installés chez leurs « hébergeurs » depuis moins de trois ans, dont une part importante depuis moins d'un an.

Les difficultés économiques constituent aussi l'explication majeure de ces installations chez des tiers qui affichent une réelle fragilité économique, tout comme leurs hébergés. Comme les enfants de plus de 25 ans qui restent au domicile parental, ces ménages pâtissent de délais d'attente anormalement longs pour l'obtention d'un logement social.

La seconde catégorie (les plus de 60 ans, sans critère de ressources) représente 54,5 % de ces hébergés. Retraités pour la plupart et âgés de 74 ans en moyenne, ils affichent un profil quelque peu différent : les catégories socioprofessionnelles avant leur retraite montrent des profils moins modestes, les employés ou ouvriers étant moins nombreux.

Ces personnes sont accueillies par des ménages également âgés (69 ans), dont le revenu mensuel par UC est comparable à celui du niveau national (2 038 contre 2 107 € par UC, soit - 3,3 %). Très fréquemment hébergés par des ménages sans enfant (87 %), ils connaissent de meilleures conditions de logement : la très grande majorité (89 %) ne vit pas en surpeuplement.

Pour ce public, ces hébergements vont au-delà d'une solidarité économique. En effet, 73 % de ces ménages hébergeurs sont constitués de deux personnes désireuses probablement de vivre à nouveau en couple ou de fuir une solitude trop pesante.

### 85 800 FRANCILIENS MAL-LOGÉS NON RECENSÉS PAR L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT EN 2013

Le champ de l'enquête Logement ne concerne que les logements dits « ordinaires ». Ainsi les mal-logés vivant, par exemple, en collectivité\* ou logés dans des habitations mobiles (caravanes, bateaux...), tout comme les « sans domicile » échappent donc à cette enquête.

Des statistiques s'appuyant sur d'autres sources permettent de combler ce vide. Ainsi, aux mal-logés non recensés par l'enquête Logement peuvent s'ajouter :

#### 42 000 personnes sans-domicile

Selon l'enquête de l'Insee sur les sans-domicile de 2012, 42 000 personnes sont sans abri ou accueillies temporairement dans des hôtels ou des centres d'hébergement d'urgence (CHU) pris en charge financièrement par des associations. Ces sans-domicile sont plutôt jeunes, de sexe masculin et d'origine étrangère. Par rapport à la précédente enquête, réalisée en 2001, cette population est un peu plus âgée et plus féminine (voir *Insee Première*, n° 1455, juillet 2013). Sources : Ined, Insee, Enquête Sans-domicile 2012.

#### 9 900 personnes dans des habitations de fortune\*\*

Cette dénomination, issue d'une comptabilisation via le recensement de 2011, regroupe les personnes vivant dans des cabanes, dans des constructions provisoires, et celles vivant à l'année en camping ou en mobile-home. C'est en grande couronne qu'elles sont les plus nombreuses (65 % du total dont 23 % en Seine-et-Marne). Source : Insee, RP 2011.

#### 21 600 personnes en chambres collectives dans des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Les FTM sont à l'origine des hébergements temporaires apparus au milieu des années 1950. Depuis les années 1970, ils constituent le mode d'hébergement privilégié pour les immigrés isolés issus de l'Afrique sub-saharienne et de l'Afrique du Nord. Ces établissements proposent un hébergement en chambres collectives ou individuelles, et des locaux affectés à la vie commune (salle de convivialité, réfectoire social...). La quasi-totalité des FTM accueille des hommes seuls. En 1997, a été lancé un plan de traitement pour transformer les FTM qui n'offrent que des chambres collectives.

En Île-de-France, selon la liste établie par la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (Cilpi) de juillet 2014, 21 637 places en chambres collectives (dans 97 établissements) sur un total de 50 059 places, n'ont pas encore fait l'objet d'une transformation en chambres individuelles. Source : Cilpi, juillet 2014.

#### 12 300 « gens du voyage » sans place dans les aires d'accueil

Les gens du voyage mal-logés sont tous ceux qui ne peuvent accéder à un emplacement de caravane sur un terrain prévu à cet effet. Selon les objectifs des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, il manque 3 065 places de caravane en aires d'accueil en Île-de-France (2 285 places réalisées pour un objectif de 5 350). Ce sont donc 12 300 personnes qui n'ont pas de places dans une aire d'accueil, si l'on applique le ratio de quatre personnes logées par caravane. Source : *Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement*, IAU Île-de-France et Fors, 2015.

\* Foyers de travailleurs, résidences sociales, résidences universitaires, internats, maisons de retraite.

\*\* Parmi ces personnes, certaines sont aussi comptées sans-domicile.

# MOBILITÉ RÉSIDEN- TIELLE DES MÉNAGES FRANCI- LIENS : CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

(1) Pour l'enquête de 2013, la date d'emménagement prise en compte n'est pas celle de la personne de référence (PR) mais du répondant. Le répondant est la personne qui a été interrogée lors de l'enquête : il s'agit soit de l'occupant en titre ou principal du logement (c'est-à-dire celui qui figure sur le bail ou l'acte de propriété), soit de son conjoint. Dans la pratique, le répondant a été dans 71 % des cas la personne de référence, et dans 26 % des cas le conjoint de la personne de référence. Toutefois, l'ensemble des caractéristiques comme la catégorie socioprofessionnelle, le niveau d'études, la profession, le type d'emploi et l'âge sont celles de la PR du ménage.

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

(3) Cette dénomination, regroupant ici 1 192 400 logements, comprend le secteur locatif libre (1 018 000 logements, soit 85 % du total) et les secteurs de la sous-location, des meublés et hôtels (174 400 logements, soit 15 % du total).

(4) Parmi les ménages de moins de 30 ans du secteur locatif privé installés depuis moins de quatre ans, 26 % sont cadres, 22,5 % professions intermédiaires, 28 % employés ou ouvriers et 23 % autres (y compris ceux qui n'ont pas déclaré de profession). À l'échelon régional, 24 % sont cadres, 17 % professions intermédiaires, 15,5 % employés, 9,4 % ouvriers, 25 % retraités et 8,3 % autres (y compris ceux qui n'ont pas déclaré de profession).

(5) 36 % à l'échelon régional.

(6) Une part importante des bénéficiaires sont des ménages dont la personne de référence est étudiante.

(7) 20 % des ménages dont la personne de référence est âgée de 30 ans ou plus vivaient en province quatre ans auparavant. Le parc locatif libre constitue ainsi un parc attractif pour les jeunes ménages venant de province.

Tout au long de leur existence, de nombreux ménages<sup>(1)</sup> sont amenés à changer de logement pour des motifs divers : familiaux (agrandissement de la famille, décohabitation, séparation, décès), financiers (hausse ou diminution des ressources suite à une perte d'emploi ou à un passage à la retraite), professionnels (habiter plus près de son lieu de travail ou venir d'une autre région pour travailler ou étudier), pour rechercher un meilleur environnement ou encore accéder à la propriété. L'ensemble de ces changements successifs de logement constitue le parcours résidentiel d'un ménage. Compte tenu des opportunités et des contraintes du marché, il permet aux ménages d'adapter leur lieu de vie à leurs besoins, leurs moyens ou leurs désirs (en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...).

## AU 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE 2013, UN QUART DES MÉNAGES FRANCI- LIENS A CHANGÉ DE LOGEMENT RÉCEMMENT

Selon l'enquête logement de 2013, 25 % des ménages (soit 1 270 300 ménages) avaient changé de logement<sup>(2)</sup> depuis moins de quatre ans en Île-de-France, alors que 57 % (soit 2 933 900 ménages) étaient toujours dans le même logement depuis au moins huit ans.

En 2006, le nombre d'emménagements récents était nettement plus important, concernant 31 % des ménages (+ 7 points), et celui des installations anciennes sensiblement inférieur (- 5 points), touchant 52 % des ménages.

Parmi les ménages ayant déménagé au cours des quatre dernières années, 76 % ont changé une fois de logement, 14,5 % ont changé deux fois de logement et 9,9 % ont changé au moins trois fois, soit une moyenne de 1,43 déménagement par ménage mobile.

## LE STATUT D'OCCUPATION, UNE VARIABLE DISCRIMINANTE EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

Une analyse plus approfondie de la mobilité montre que celle-ci diffère fortement selon le statut d'occupation du logement. En effet, les locataires du secteur locatif libre<sup>(3)</sup> affichent la mobilité récente la plus importante. Près de la moitié (48 %) ont emménagé au cours des quatre dernières années. À l'inverse, dans le parc occupé en propriété et dans le parc locatif social, les emménagés récents ne représentent respectivement que 15 % et 20 % des ménages.

La durée moyenne d'occupation dans le secteur locatif libre est, par conséquent, nettement plus courte (7,0 ans) que celles observées dans le parc occupé en propriété (17,9 ans) ou dans le parc social (14,5 ans).

## 48 % DES MÉNAGES DU PARC LOCATIF LIBRE SONT INSTALLÉS DEPUIS MOINS DE QUATRE ANS...

Ces 575 100 ménages, installés depuis moins de quatre ans dans le secteur locatif libre, sont majoritairement des décohabitants (enfants quittant le logement familial), des jeunes ménages en tout début de parcours résidentiel ou des ménages en phase de transition qui cherchent une installation provisoire. Ils vivent majoritairement seuls dans des petits logements (33,5 % dans des studios et 34 % dans des deux pièces contre 20 % et 26 % de l'ensemble des Franciliens).

Les ménages les plus jeunes (moins de 30 ans) s'installent pour une période d'études, d'entrée dans la vie active, de célibat ou de formation de couple. Dans la majorité des cas, leurs ressources sont relativement faibles, inférieures de 29,2 % au revenu francilien par UC (1 878 € contre 2 651 € par mois), en raison de la forte proportion d'employés-ouvriers (28 %)<sup>(4)</sup>, et du nombre plus restreint de ménages bi-actifs (32 %)<sup>(5)</sup>. La part du revenu consacré au loyer (690 € par mois), hors aides au logement, est par conséquent importante : le taux d'effort brut s'élève à 28,9 %. Cependant, une fraction importante de ces ménages (36,5 %) perçoit une aide au logement<sup>(6)</sup>. Plus de la moitié de ces jeunes ménages habitaient chez leurs parents quatre ans auparavant (61 %), près de la moitié dans une autre région (48 %)<sup>(7)</sup> et près d'un sur quatre se sont mis en couple depuis (23 %). Dans près de 50 % des cas, ils souhaitent déménager dans un logement plus grand.

Les ménages plus âgés (30 ans ou plus) sont plutôt en phase de transition, à la suite d'un changement d'emploi, d'une mise en couple ou d'une séparation. Leur loyer est plus élevé que celui de leurs cadets

## Mobilité des ménages selon la date du dernier emménagement dans le logement en 2006 et 2013

		2006	2013*	
Depuis moins de 4 ans	Effectif	1 537 900	1 270 300	- 267 600 logements
	% colonne	31,4	24,8	- 7 points
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	794 300	917 800	+ 123 500 logements
	% colonne	16,2	17,9	+ 2 points
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	2 558 700	2 933 900	+ 375 200 logements
	% colonne	52,3	57,3	+ 5 points
Ensemble	Effectif	4 890 900	5 122 000	+ 231 200 logements
	% colonne	100	100	

\* En 2013, il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête. En 2006 il s'agit de celui de la PR.



(882 € contre 690 €), tout comme leurs ressources, plus proches du revenu moyen francilien par UC (2 297 € contre 2 651 € par mois). Ces ménages ont des revenus plus élevés, car ils bénéficient plus souvent d'un deuxième revenu<sup>(8)</sup> et sont aussi plus fréquemment cadres (35 % contre 24 % à l'échelon régional pour l'ensemble des ménages) ou professions intermédiaires (19 %), même si dans 33 % des cas, ce sont aussi des employés ou des ouvriers<sup>(9)</sup>. Leur taux d'effort brut est donc moins élevé (24,7 %) et seulement 15 % d'entre eux bénéficient d'une aide au logement. Ils sont moins nombreux aussi à venir de province (seuls 20 % y habitaient quatre ans auparavant). Comme les plus jeunes, la majorité d'entre eux (57 %) souhaite changer de logement, estimé trop petit.

### ... ALORS QUE 29 % SEULEMENT SONT INSTALLÉS DEPUIS HUIT ANS OU PLUS

Les 617 300 autres ménages de ce secteur, installés depuis quatre ans ou plus (dont 351 100 depuis huit ans ou plus), sont moins jeunes, plus fréquemment seuls, avec des ressources par UC proches du niveau moyen régional (inférieures de 12 %). Leur taux d'effort est un peu plus faible (24,0 %). Ils vivent un peu moins fréquemment dans des logements d'une ou deux pièces. Pour les plus jeunes d'entre eux (les moins de 50 ans qui représentent 57 % des effectifs), il s'agit plus souvent d'une installation provisoire, en partie suite à un changement d'emploi ou à une séparation. Pour les 50 ans ou plus (43 %), cette situation correspond à une installation presque définitive, en dépit d'un désir toujours fort de changer de logement.

### SEULS 15% DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SONT INSTALLÉS DEPUIS MOINS DE QUATRE ANS...

Habiter dans un logement en propriété implique généralement de s'installer pour une période longue. Dans ce parc, les ménages installés depuis moins de quatre ans ne représentent en effet que 15 % des occupants (soit près de 382 000 ménages), contre 21 % en 2006. Près de 85 % des ménages propriétaires occupent leur logement depuis plus de quatre ans dont près de 69 % depuis huit ans ou plus. Ce parc, qui loge près de la moitié (48 %) des Franciliens, accueille essentiellement des ménages aisés, en activité depuis plusieurs années, dont plus d'un tiers était déjà propriétaire de leur logement précédent. Les ménages installés depuis moins de quatre ans ont plutôt la trentaine (37 %) ou la quarantaine (27 %). Ils vivent très majoritairement en couple (72 %) avec pour 52 % d'entre eux, un ou plusieurs enfants. Leurs logements sont plutôt grands : 115 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'une maison, et 66 m<sup>2</sup> dans le cas d'un appartement. Ils disposent de ressources plus élevées, supérieures de 12 % à celles des Franciliens (2 977 €/UC/mois pour les propriétaires installés depuis moins de quatre ans contre 2 651 €/UC/mois pour les Franciliens). Les parts de bi-actifs (64 %) et de cadres (43,5 %) y sont parmi les plus élevées. Elles sont supérieures de 28 points et de 19,5 points aux taux régionaux (respectivement 36 % et 24 %). Aussi les remboursements d'emprunts des accédants, relativement élevés (1 321 €/mois), ne représentent que 25,1 % de leurs revenus, soit un taux d'effort brut inférieur de 1 point

au taux moyen des locataires du secteur locatif libre ayant emménagé depuis moins de quatre ans (25,8 %).

Ils semblent disposer d'un logement en rapport avec leurs besoins puisque les situations de sur-occupation sont faibles (10 %), tout comme le désir de changer de logement dans un avenir proche (18 %). Ces installations semblent donc présenter les caractéristiques d'une occupation définitive ou quasi définitive.

### ... ET 69 % SONT INSTALLÉS DEPUIS HUIT ANS OU PLUS DANS LEUR LOGEMENT

Les autres ménages propriétaires installés depuis quatre ans ou plus dans leur logement (2 099 000, dont 1 707 100 depuis huit ans ou plus) diffèrent peu de ceux installés récemment. Comme eux, ils vivent souvent en couple (60 % dont 28 % avec enfant[s]) et disposent de ressources élevées (supérieures en moyenne de 30,0 % à celles des ménages franciliens : 3 447 € par mois par UC contre 2 651 € au niveau régional). Installés depuis 21 ans en moyenne, ils dépensent peu pour leur logement, ayant pour une grande part remboursé leurs emprunts. La surface de leur logement est grande (en moyenne 116 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'une maison et 73 m<sup>2</sup> dans le cas d'un appartement). Seulement 6,9 % sont en sur-occupation. Ces ménages, plus âgés (71 % ont plus de 50 ans) et en fin de parcours résidentiel, ne souhaitent plus, dans leur très grande majorité (83 %) changer de logement.



(8) 41 % de bi-actifs parmi les plus de 30 ans installés depuis moins de quatre ans contre 32 % parmi les moins de 30 ans.

(9) Les taux moyens de cadres, professions intermédiaires et employés-ouvriers en Île-de-France sont respectivement de 24 %, 17 %, et 25 %.

### Mobilité des ménages selon le statut d'occupation et la date du dernier emménagement dans le logement en 2013\*

Statut d'occupation	Date d'emménagement			Total	Durée moyenne d'occupation (ans)
	Depuis moins de 4 ans	Entre 4 et moins de 8 ans	Depuis 8 ans ou plus		
Locatif libre (a)	effectif	575 100	266 200	351 100	1 192 400
	% en ligne	48,2	22,3	29,4	
Propriétaires	effectif	382 000	391 900	1 707 100	2 481 000
	% en ligne	15,4	15,8	68,8	
Locataires parc social	effectif	249 300	221 700	773 300	1 244 300
	% en ligne	20,0	17,8	62,2	
Autres (b)	effectif	64 000	ns	102 400	204 400
	% en ligne	31,3	ns	50,1	
Total	effectif	1 270 300	917 800	2 933 900	5 122 000
	% en ligne	24,8	17,9	57,3	

\* Il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

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

(b) Loi de 1948, logés gratuitement, fermiers.

ns : non significatif.

### MOBILITÉ RELATIVEMENT FAIBLE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL: 20% DES MÉNAGES INSTALLÉS DEPUIS MOINS DE QUATRE ANS...

Les locataires du secteur social installés récemment sont moins nombreux. Seuls 249 300, soit 20 % des occupants de ce secteur, ont changé de logement entre 2010 et 2013. La majeure partie des ménages de ce secteur occupent donc leur logement depuis plus de quatre ans, dont 62 % depuis huit ans ou plus. Ces 249 300 ménages récemment installés, relativement jeunes<sup>(10)</sup>, sont constitués pour la moitié (49 %) de personnes seules (30 %) plutôt jeunes<sup>(11)</sup> et de familles monoparentales (18 %)<sup>(12)</sup>, et pour l'autre moitié de couples (51 % dont 39 % ont un ou plusieurs enfants)<sup>(13)</sup>. Leurs ressources sont parmi les plus faibles. Elles s'élèvent à 1 446 € par mois par UC, soit un niveau inférieur de plus de 45 %

au revenu moyen francilien par UC (2 651 €). 63 % de ces ménages sont employés ou ouvriers et 20,5 % sont des professions intermédiaires. En outre, ils sont moins souvent bi-actifs que leurs homologues propriétaires (41 % contre 64 %). Leur loyer mensuel (425 € en moyenne hors charges) représente 18,0 % de leurs ressources<sup>(14)</sup> (contre 16,8 % dans l'ensemble du secteur social). 41,5 % de ces ménages perçoivent une aide au logement. 34 % des ménages sont en situation de suroccupation, souvent en raison de la naissance d'un enfant (ils étaient 26 % en 2006). Avant de s'installer dans leur logement actuel, la majorité de ces ménages habitait déjà dans le secteur locatif et, pour une part non négligeable (39 %), occupait déjà un logement social. Le désir de changer de logement reste cependant fort (45 %).

(10) Moins jeunes cependant que leurs homologues du secteur locatif libre, puisque seuls 23 % ont moins de 30 ans contre 40,5 % dans le secteur locatif libre.  
(11) 59 % de ces personnes seules ont moins de 40 ans.  
(12) Parmi les ménages installés récemment, les familles monoparentales représentent 6,7 % des propriétaires et 8,8 % des locataires du secteur libre.  
(13) Parmi les ménages installés récemment, les couples représentent 72 % des propriétaires et 44 % des locataires du secteur libre.  
(14) Rappelons que pour les emménagés récents dans le parc locatif libre, le loyer s'élève à 804 € par mois et le taux d'effort brut à 25,8 %.



Ménages du secteur locatif libre (a) ayant emménagé depuis moins de quatre ans en 2013\*

Âge de la personne de référence (PR)	Ménages dont la PR a moins de 30 ans	Ménages dont la PR est âgée de 30 ans ou plus					Total
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble	
Effectif	233 100	186 900	99 700	44 800	10 600	342 000	575 100
% ligne	40,5	32,5	17,3	7,8	ns	59,5	100
% colonne (b)	84,4	51,2	43,5	22,1	ns	37,3	48,2
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	35	49	61	62	ns	54	46
Revenu/ménage/mois (€) (c)	2 457	3 263	4 114	ns	ns	3 578	3 198
Revenu/UC/ménage/mois (€) (c)	1 878	2 141	2 470	ns	ns	2 297	2 155
Loyer/mois (€)	690	808	984	1 008	ns	882	804
Taux d'effort brut (%) (c)	28,9	24,9	23,9	ns	ns	24,7	25,8
Étudiants (%) (d)	26	ns	/	/	ns	ns	11
Surpeuplement (%)	48	40,5	ns	ns	ns	38	42
Désirent changer de logement (%)	48	62,5	55	ns	ns	57	54
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%) (d)	61	ns	ns	ns	ns	15	34
Vivaient en province 4 ans auparavant (%) (d)	48	ns	ns	ns	ns	20	31
<b>Ensemble des ménages du secteur locatif libre</b>	<b>276 300</b>	<b>365 000</b>	<b>229 300</b>	<b>202 500</b>	<b>119 200</b>	<b>916 100</b>	<b>1 192 400</b>

\* Il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

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

(b) Lecture : 84,4 % = (233 100 / 276 300) \* 100.

(c) Le revenu, le revenu par UC et le taux d'effort brut sont calculés sur une partie des effectifs (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs).

(d) Il s'agit des caractéristiques de la PR.

ns : non significatif.



### ... CONTRE 62% INSTALLÉS DEPUIS HUIT ANS OU PLUS

Le profil des ménages installés dans un logement locatif social depuis quatre ans ou plus dans leur logement (995 100 dont 773 300 depuis huit ans ou plus) diffère peu des ménages installés récemment. Les personnes seules et les familles monoparentales en constituent plus de la moitié (61 %, respectivement 44 % et 17 %) contre 39 % pour les couples. Le nombre important de personnes seules, de retraités, de familles monoparentales, d'employés, d'ouvriers explique un niveau faible de ressources mensuelles : 1 654 € par mois par UC, inférieur de 38 % au revenu régional. Leur loyer de 424 € par mois représente 16,6 % du revenu par ménage, soit un taux d'effort brut sensiblement inférieur à celui des locataires du secteur libre (24,0 %). 30 % de ces ménages perçoivent une aide au logement.

Les situations de surpeuplement y sont peu fréquentes (25 %). Ces ménages semblent disposer d'une surface de logement en rapport avec leurs

besoins : leurs enfants sont grands, sur le point de partir ou déjà partis. Ils ne souhaitent pas, pour une grande majorité d'entre eux (60 %), changer de logement. Ils présentent donc les caractéristiques de ménages en fin de parcours résidentiel.

Cependant, les ménages installés depuis plus de quatre ans et moins de huit ans, plus jeunes, sont plus souvent en situation de surpeuplement (39 %) suite à la naissance d'enfant(s) intervenue après leur installation<sup>(15)</sup>. De ce fait, plus de la moitié d'entre eux (57 %) souhaite changer de logement.

Enfin, il est à noter que pour les familles, la sur-occupation augmente (47 % en 2013 contre 43 % en 2006), quelle que soit la durée d'installation, notamment en raison de la présence plus importante d'enfants de 18-29 ans, indiquant des départs plus tardifs du domicile parental de ces jeunes adultes<sup>(16)</sup>. Cette évolution est propre au parc social.

Tableaux détaillés en annexe : n° 44, 45 et 46 (voir pages 145-147).

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

(16) En 2006, les 18-29 ans représentaient 11 % des personnes en surpeuplement (soit 105 400) ; en 2013, ils sont 14 % (soit 176 200).

### Ménages propriétaires ayant emménagé depuis moins de quatre ans en 2013\*

Âge de la personne de référence (PR)	Ménages dont la PR a moins de 50 ans				Ménages dont la PR est âgée de 50 ans ou +			Total
	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble	
Effectif	43 200	140 700	103 300	287 200	68 400	26 400	94 800	382 000
% ligne	11,3	36,8	27,0	75,2	17,9	ns	24,8	100
% colonne (a)	72,1	44,3	20,2	32,3	8,5	ns	6,0	15,4
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	66	84	101	87	99	ns	95	89
Revenu/ménage/mois (€) (b) (c)	ns	5 170	5 619	5 107	6 137	ns	6 022	5 259
Revenu/UC/ménage/mois (€) (b) (c)	ns	2 943	2 926	2 872	3 494	ns	3 503	2 977
Remb. d'emprunts/mois (€) (b)	ns	1 230	1 591	1 315	1 330	ns	1 354	1 321
Taux d'effort brut (%) (b) (c)	ns	23,8	28,4	25,8	21,7	ns	22,5	25,2
Cadres (%) (d)	ns	45	54	46	ns	ns	ns	43,5
Ménages bi-actifs (%)	ns	80	73	73	ns	/	ns	64
Surpeuplement (%)	ns	ns	ns	13	ns	/	ns	10
Désirent changer de logement (%)	ns	ns	ns	19	ns	ns	ns	18
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%) (d)	ns	ns	ns	14	ns	ns	ns	12
Vivaient en province 4 ans auparavant (%) (d)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
<b>Ensemble des ménages propriétaires</b>	<b>59 900</b>	<b>317 800</b>	<b>512 400</b>	<b>890 100</b>	<b>804 000</b>	<b>786 900</b>	<b>1 590 900</b>	<b>2 481 000</b>

\* Il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

(a) Lecture : 72,1 % = (43 200 / 59 900)\*100.

(b) Les revenus, le montant des emprunts et le taux d'effort ont été calculés à partir des seuls ménages accédants ayant emprunté depuis moins de 4 ans pour leur achat (318 803 sur 381 986). Ces accédants récents se sont en effet installés dans la quasi-totalité des cas (95,8%) dans un nouveau logement.

(c) Le revenu, le revenu par UC et le taux d'effort brut sont calculés sur une partie des effectifs (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs).

(d) Il s'agit des caractéristiques de la PR.

ns : non significatif.

### Ménages du secteur social ayant emménagé depuis moins de quatre ans en 2013\*

Âge de la personne de référence (PR)	Ménages dont la PR a moins de 40 ans			Ménages dont la PR est âgée de 40 ans ou plus				Total
	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble	
Effectif	56 400	90 800	147 200	48 700	43 900	9 400	102 000	249 300
% ligne	22,6	36,4	59,1	19,5	17,6	ns	40,9	100
% colonne (a)	68,9	41,1	48,7	17,5	10,9	ns	10,8	20,0
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	50	62	57	69	63	ns	65	61
Revenu/ménage/mois (€) (b)	2 079	2 487	2 330	2 708	2 308	ns	2 416	2 365
Revenu/UC/ménage/mois (€) (b)	1 432	1 493	1 470	1 415	1 475	ns	1 411	1 446
Loyer/mois (€)	365	427	403	481	446	ns	458	425
Taux d'effort brut (%) (b)	17,5	17,2	17,3	17,8	19,3	ns	19,0	18,0
Familles monoparentales (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	18
Ménages bi-actifs (%)	ns	46	42	ns	ns	/	41	41
Surpeuplement (%)	ns	33	34	ns	ns	/	34	34
Désirent changer de logement (%)	ns	48	48	ns	ns	ns	40	45
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (%) (c)	ns	ns	37	ns	ns	/	ns	24
Vivaient en province 4 ans auparavant (%) (c)	ns	ns	ns	ns	ns	/	ns	ns
<b>Ensemble des ménages du secteur locatif social</b>	<b>81 900</b>	<b>220 700</b>	<b>302 600</b>	<b>277 600</b>	<b>401 900</b>	<b>262 200</b>	<b>941 700</b>	<b>1 244 300</b>

\* Il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

(a) Lecture : 68,9 % = (56 400 / 81 900)\*100.

(b) Le revenu, le revenu par UC et le taux d'effort brut sont calculés sur une partie des effectifs (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs).

(c) Il s'agit des caractéristiques de la PR.

ns : non significatif.

# MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE : ÉVOLUTIONS AU COURS DES VINGT-CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Sur la période récente, entre 2006 et 2013, la part des ménages qui ont emménagé depuis moins de quatre ans a diminué de près de 7 points<sup>(1)</sup>. Cette baisse générale de la mobilité concerne tous les secteurs d'occupation : - 8,5 points dans le secteur social, et près de 6 points en moins dans les secteurs du locatif libre<sup>(2)</sup> et de la propriété<sup>(3)</sup>.

## LE PARC SOCIAL DEVENU « REFUGE » POUR LES MÉNAGES MODESTES

Sur une plus longue période (1988-2013), le constat est quelque peu différent. La mobilité résidentielle a baissé de plus de 10 points et concerne surtout le parc social. Entre ces deux dates, la mobilité dans le secteur locatif social a en effet perdu près de 18 points, essentiellement depuis 2002. Ce recul est moins marqué dans les secteurs du locatif libre et de la propriété (- 6,1 points et - 6,5 points).

Entre 1988 et 2013, la fonction du parc social a sensiblement évolué. Son rôle social s'est fortement accru en raison du vieillissement sur place des ménages modestes (conséquence de l'allongement de la durée de vie) et de l'absence d'alternative. Dès que le nombre de pièces augmente, les logements occupés en propriété deviennent en effet plus chers, tout comme ceux du secteur locatif libre. Conséquence de cette évolution, la durée moyenne d'occupation d'un logement social est passée de 9 ans en 1988 à 14,5 ans en 2013, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (près de 18 ans). En 2013, le parc social, tout comme le parc occupé en propriété, accueille donc souvent des ménages s'installant définitivement. Ainsi, au cours des quatre années qui ont précédé l'enquête de 2013, l'offre de logements

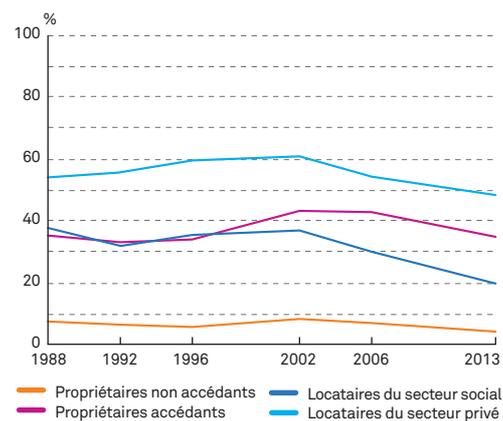
dans le parc social (neuf et relocation) a diminué de plus de 74 300 logements par rapport à 1988<sup>(4)</sup>, alors que les effectifs ont augmenté de 387 500 au cours de cette période.

## UNE DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN PROGRESSION, EN LOCATION COMME EN ACCESSION

Dans le même temps, la demande de logements sociaux a augmenté. Les demandeurs représentent 8,4 % des ménages franciliens<sup>(5)</sup> contre 5,9 % en 1988.

La disparition de près de 113 700 logements du parc « social de fait »<sup>(6)</sup> entre 1988 et 2013, accueillant eux aussi des populations modestes, a sans aucun doute joué un rôle dans cette demande crois-

## Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans entre 1988 et 2013 en Île-de-France (en %)



## Mobilité des ménages franciliens selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

Date d'emménagement de la personne de référence	Enquêtes Logement	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Depuis moins de 4 ans	Effectif	1 488 700	1 459 800	1 538 300	1 737 700	1 537 900	1 270 300	- 218 400 logts
	% colonne	35,0	33,4	34,0	36,8	31,4	24,8	- 10,2 points
	Durée d'occupation (an)	1,4	1,4	1,2	1,3	1,8	1,8	+ 0,4 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	748 000	819 600	726 700	795 700	794 300	917 800	+ 169 800 logts
	% colonne	17,6	18,8	16,1	16,8	16,2	17,9	+ 0,3 point
	Durée d'occupation	5,6	5,3	5,5	5,2	5,7	5,6	+ 0,0 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	2 020 700	2 085 800	2 257 800	2 193 100	2 558 700	2 933 900	+ 913 300 logts
	% colonne	47,5	47,8	49,9	46,4	52,3	57,3	+ 9,8 points
	Durée d'occupation	19,9	20,9	20,8	22,4	22,4	22,5	+ 2,6 années
Ensemble	Effectif	4 257 300	4 365 300	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000	+ 864 700 logts
	Durée d'occupation	10,9	11,4	11,7	11,7	13,2	14,3	+ 3,4 années

\* En 2013, il s'agit de la date du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

(1) Pour l'enquête de 2013, la date d'emménagement prise en compte n'est pas celle de la personne de référence (PR) mais du répondant. Le répondant est la personne qui a été interrogée lors de l'enquête : il s'agit soit de l'occupant en titre ou principal du logement (c'est-à-dire celui qui figure sur le bail ou l'acte de propriété), soit de son conjoint. Dans la pratique, le répondant a été dans 71 % des cas la personne de référence, et dans 26 % des cas le conjoint de la personne de référence. Toutefois, l'ensemble des caractéristiques comme la catégorie socioprofessionnelle, le niveau d'études, la profession, le type d'emploi et l'âge sont celles de la PR du ménage.

(2) Dans cet article, ce parc comprend le secteur locatif libre (85 % du total) et celui de la sous-location, des meublés et des hôtels (15 % du total).

(3) Dans le parc occupé en propriété, plus de 15 % des occupants avaient changé de logement depuis moins de quatre ans en 2013 contre plus de 21 % en 2006.

(4) Lors de l'enquête de 1988, le nombre de logements mis à disposition au cours des quatre années précédant l'enquête était de 323 600. Il n'atteint que 249 300 en 2013.

(5) Selon l'ENL 2013, 427 700 ménages parmi les 5 122 000 que compte l'Île-de-France ont déposé une demande de logement social. En 1988, on dénombrait 253 000 demandeurs pour 4 257 000 ménages.

(6) Ce parc regroupe les logements de la loi de 1948 (- 162 400 entre 1988 et 2013) et ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels (+ 48 800). Voir glossaire.



sante de logements sociaux. La production nouvelle de 387 500 logements sociaux sur cette même période n'a toutefois pas suffi à satisfaire l'ensemble de la demande des ménages modestes vivant ou arrivant dans la région capitale, et souhaitant disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et la taille de leur ménage. Ainsi, en 2013, 16% des ménages du parc locatif libre (et en sous-location) et 7,7% des ménages occupant un logement dit « loi de 1948 » ou gratuit avaient déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois.

### LE PARC LOCATIF LIBRE, UN PARC DE TRANSITION ESSENTIEL

La baisse de la mobilité récente (moins de quatre ans) dans le secteur de la location libre (- 6,1 points entre 1988 et 2013) a eu, elle aussi, un impact sur la mobilité francilienne.

Malgré cette baisse, le parc locatif libre joue toujours un rôle majeur dans la mobilité des Franciliens. Comme en 1988, près de 45% des emménagés récents se sont installés dans le secteur libre. Cette proportion reste toujours la plus importante comparée à celle des autres secteurs d'occupation, même si les effets du vieillissement de la popula-

tion, ainsi que le développement du parc social et du parc occupé en propriété, l'ont légèrement réduite. Ces logements, bien localisés<sup>(7)</sup> et à des prix encore « abordables » quand ils sont petits, grâce en partie aux aides au logement attribuées à un nombre croissant<sup>(8)</sup> de ménages, semblent toujours remplir la fonction fondamentale d'accueil des ménages sur des périodes courtes : décohabitants<sup>(9)</sup>, ménages en phase de transition, à la recherche ou changeant d'emploi, en cours d'études, couple en formation ou séparation...



### Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif social selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

Date d'emménagement de la personne de référence	Enquêtes Logement	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Depuis moins de 4 ans	Effectif	323 600	291 600	364 300	392 800	318 900	249 300	- 74 300 logts
	% colonne	37,8	32,2	35,7	37,0	28,5	20,0	- 17,8 points
	Durée d'occupation (an)	1,5	1,6	1,3	2,3	1,9	1,7	+ 0,2 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	169 400	196 100	165 300	170 400	212 800	221 700	+ 52 300 logts
	% colonne	19,8	21,6	16,2	16,0	19,0	17,8	- 2,0 points
	Durée d'occupation	5,6	5,3	5,5	6,2	5,6	5,6	+ 0,1 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	363 800	418 300	489 800	499 400	587 300	773 300	+ 409 600 logts
	% colonne	42,5	46,2	48,0	47,0	52,5	62,2	+ 19,7 points
	Durée d'occupation	17,3	18,4	18,2	20,9	22,0	21,2	+ 3,9 années
Ensemble	Effectif	856 800	905 900	1 019 400	1 062 600	1 119 000	1 244 300	+ 387 500 logts
	Durée d'occupation	9,0	10,2	10,1	11,7	13,1	14,5	+ 5,5 années

### Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif libre (a) selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

Date d'emménagement de la personne de référence	Enquêtes Logement	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Depuis moins de 4 ans	Effectif	625 500	637 400	683 500	733 700	629 200	575 100	- 50 400 logts
	% colonne	54,3	56,7	60,0	61,0	53,9	48,2	- 6,1 points
	Durée d'occupation (an)	1,3	1,1	1,0	2,2	1,6	1,7	+ 0,4 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	212 300	195 000	174 900	221 900	220 900	266 200	+ 53 800 logts
	% colonne	18,4	17,3	15,3	18,4	18,9	22,3	+ 3,9 points
	Durée d'occupation	5,6	5,2	5,4	6,0	5,6	5,4	- 0,2 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	314 700	292 400	281 600	247 700	317 800	351 100	+ 36 400 logts
	% colonne	27,3	26,0	24,7	20,6	27,2	29,4	+ 2,1 points
	Durée d'occupation	15,6	15,9	16,5	19,3	17,2	16,9	+ 1,3 année
Ensemble	Effectif	1 152 500	1 124 700	1 140 000	1 203 300	1 167 900	1 192 400	+ 39 900 logts
	Durée d'occupation	6,0	5,7	5,5	6,4	6,6	7,0	+ 1,0 année

(a) Y compris le secteur locatif libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels.  
\* En 2013, il s'agit de la date du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

(7) Près de 73% de ces logements sont concentrés à Paris et en petite couronne, donc proches des transports en commun : train, RER, métro.

(8) Pour les ménages du secteur locatif, la part des bénéficiaires des aides au logement croît fortement entre 1988 et 2006 (elle passe de 12% à près de 24%) pour se stabiliser en 2013 à près de 22% (voir tableau en annexe).

(9) En 2013, plus de 61% des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans et installés depuis moins de 4 ans dans ce secteur, habitaient chez leurs parents 4 ans auparavant.

En raison d'une demande toujours supérieure à l'offre, le niveau des loyers dans ce secteur ne cesse cependant d'augmenter et à un rythme plus rapide que celui des ressources des occupants (+ 128 % de hausse pour le niveau des loyers entre 1988 et 2013, contre + 52 % seulement pour les revenus des ménages).

Cette évolution touche en premier lieu les ménages modestes. Entre 1988 et 2013, la part des jeunes ménages emménagés depuis moins de quatre ans comprenant moins de deux actifs<sup>(10)</sup> est ainsi passée de près de 60 % à près de 68 %. La part des étudiants<sup>(11)</sup> parmi les emménagés récents de moins de 30 ans est quant à elle passée de 9,2 % à près de 26 %. Enfin, le coût des grands logements est devenu trop élevé pour de nombreux couples avec enfant(s), qui s'orienteront dès lors vers l'accession à la propriété ou le logement social en fonction de leurs ressources.

Ce parc, aux caractéristiques inchangées depuis vingt-cinq ans (habitat collectif, situé en zone centrale, de petite taille et donc souvent suroccupé), est

resté un parc à forte rotation. Comptant plus d'un million de logements, il s'est peu développé, mais génère toujours, comme en 1988, l'offre la plus importante par rotation : près de 575 100 logements ont ainsi été mis à disposition dans ce secteur au cours des quatre années précédant 2013, contre près de 382 000 pour les logements occupés en propriété et près de 249 300 pour ceux du secteur social.

En Île-de-France, ce parc joue ainsi un rôle de tout premier plan dans l'accueil des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle mais également dans celui des ménages actifs en mobilité professionnelle. D'accès plus simple et plus rapide que le secteur locatif social ou la propriété, ce parc accueille notamment, parmi les emménagés récents, près de trois fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les parcs de l'occupation en propriété et du locatif social réunis.

### LE PARC OCCUPÉ EN PROPRIÉTÉ : UN PARC D'INSTALLATION DURABLE OU DÉFINITIVE

Ce parc reste, comme en 1988, un parc d'installation définitive ou quasi définitive. On y retrouve majoritairement des ménages âgés de plus de 50 ans, vivant en couple, aux ressources élevées et ne souhaitant pas déménager.

Son occupation a cependant connu des évolutions. Ce parc confortable, aux types d'habitat variés, où les situations de suroccupation restent peu nombreuses, accueille des ménages de plus en plus aisés. En 2013, les cadres sont en proportion deux fois plus nombreux parmi les propriétaires récents qu'en moyenne régionale (47 % contre plus de 24 %), alors que l'écart n'était que de 13,5 points en 1988 (32 % contre 18,5 %). Ce parc compte plus de bi-actifs : près de 70 % en 2013 contre plus de 60 % en 1988. Cet accueil des ménages de plus en plus aisés s'explique en grande partie par la très forte hausse des prix des logements sur la période 1988-2013, qui ont progressé de plus de 214 %, contre 68 % pour les revenus<sup>(12)</sup>. Ce renchérissement pénalise les ménages aux revenus les moins élevés, et explique la moindre part d'accédants récents issus du parc social et le recul encore plus net des accédants bénéficiaires d'un prêt aidé.

#### L'IMPACT DE LA BAISSÉ DE LA MOBILITÉ DU PARC SOCIAL DANS LA MOBILITÉ TOTALE

En conservant le taux de mobilité de 1988 (35 %), le parc francilien de 2013 aurait mis 1 792 700 logements à disposition au cours de la période de quatre ans précédant l'enquête.

Seuls 1 270 300 logements ont été proposés, soit un nombre inférieur de plus de 522 400.

Si l'on applique le même raisonnement au parc social, le nombre de logements effectivement mis à disposition au cours de la période (249 300) est inférieur de 221 100 au nombre de logements qui auraient été obtenus (470 300) en appliquant le taux de mobilité de 1988 (38 %) au parc de 2013 (1 244 300). Au final, sur les 522 400 emménagements « manquants », 221 100 relèvent du parc social, soit environ 42 %. Les autres relèvent pour près de 31 % du parc des propriétaires (161 400) et pour près de 14 % du parc locatif privé hors loi de 1948 (environ 72 400 logements). Les 13 % restants relèvent des parcs de la loi de 1948 et occupés à titre gratuit.

### Mobilité des ménages franciliens propriétaires selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

Date d'emménagement de la personne de référence	Enquêtes logement	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Depuis moins de 4 ans	Effectif	386 900	366 200	377 800	509 400	502 700	382 000	- 4 900 logts
	% colonne	21,9	19,6	18,8	23,5	21,2	15,4	- 6,5 points
	Durée d'occupation (an)	1,6	1,7	1,5	2,4	2,0	2,2	+ 0,6 année
Entre 4 et moins de 8 ans	Effectif	292 600	370 500	320 900	351 700	330 100	391 900	+ 99 300 logts
	% colonne	16,6	19,8	15,9	16,2	13,9	15,8	- 0,8 point
	Durée d'occupation	5,6	5,4	5,6	6,3	5,7	5,7	+ 0,1 année
Depuis 8 ans ou plus	Effectif	1 085 800	1 136 200	1 313 900	1 309 100	1 534 500	1 707 100	+ 621 300 logts
	% colonne	61,5	60,7	65,3	60,3	64,8	68,8	+ 7,3 points
	Durée d'occupation	20,7	21,7	22,0	24,6	23,6	24,2	+ 3,5 années
Ensemble	Effectif	1 765 400	1 872 900	2 012 600	2 170 200	2 367 200	2 481 000	+ 715 600 logts
	Durée d'occupation	14,0	14,5	15,5	16,4	16,5	17,9	+ 3,8 années

\* En 2013, il s'agit de la date du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

(10) Parmi ces ménages, 26 % ne comptent aucun actif et 42 % n'en comprennent qu'un.

(11) Plus précisément, la part des ménages dont la personne de référence est étudiante.

(12) Cette très forte hausse a eu pour conséquence d'augmenter sensiblement le taux d'effort brut des propriétaires installés depuis moins de quatre ans : il est passé de 19,2 % en 1988 à 25,2 % en 2013.



### L'OCCUPATION EN PROPRIÉTÉ, UN RÔLE PRÉ-PONDÉRANT DANS LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Grâce à une conjoncture favorable (hausse du pouvoir d'achat d'une partie de la population, baisse des taux d'intérêt absorbant une partie de la hausse des prix des logements), ce parc s'est considérablement développé au cours des vingt-cinq dernières années (+ 40,5 %, soit plus de 715 600 résidences principales supplémentaires). Cet essor s'observe sur l'ensemble du territoire francilien, notamment en grande couronne. Construction, mais aussi conversion, d'une partie du secteur locatif libre et du parc « social de fait », ont permis ce développement important de la propriété en Île-de-France, qui a répondu ainsi à la forte demande exprimée par les ménages franciliens.

L'augmentation du parc francilien de plus de 864 700 résidences principales au cours des vingt-cinq dernières années doit donc beaucoup au développement de l'occupation en propriété. Grâce à cet accroissement considérable et malgré sa rotation lente et en diminution, ce parc génère une offre importante et pèse beaucoup dans la mobilité. Sur 100 logements récemment mis à disposition, environ 30 sont issus du secteur de la propriété (contre 26 en 1988), chiffre nettement inférieur aux 45 issus du parc locatif libre mais supérieur aux 20 du parc social. Ce parc joue donc un rôle important dans l'offre immobilière de la région. La conjoncture actuelle de l'immobilier, qui se traduit par une reprise sensible du nombre de transactions, pourrait renforcer, dans

les prochaines années, ce rôle important de la propriété dans la mobilité régionale.

 **Tableaux détaillés en annexe : n° 47, 48 et 49 (voir pages 148-149).**

#### UNE AUGMENTATION DU PARC PRINCIPAL LIÉE MAJORITAIREMENT À CELLE DE L'OCCUPATION EN PROPRIÉTÉ

Entre 1988 et 2013, le parc de logements principaux a progressé de plus de 20 %, ce qui représente environ 864 700 logements supplémentaires sur la période. Cette augmentation est constituée à 83 % par la progression du parc occupé en propriété. En effet, au cours de cette période, le parc des propriétaires occupants a augmenté de plus de 715 600 unités, alors que le nombre de logements locatifs ne progressait que d'environ 264 900 et celui des logements prêtés (logés gratuitement) diminuait de plus de 115 800 unités. Sur cette même période, il est à noter que la progression du parc locatif a été essentiellement assurée par celle du parc social (387 500 logements supplémentaires), et qu'elle s'est substituée en partie à la disparition du parc de la loi de 1948 (- 162 400 logements). Par ailleurs, au sein du parc locatif privé, on note une progression des secteurs de la sous-location, des meublés et des hôtels (près de 48 800 unités supplémentaires), tandis que le parc libre est resté quasiment stable sur la période (avec une diminution de 8 900 unités).

### Évolution des différents statuts d'occupation entre 1988 et 2013

Statut d'occupation	1988		2013		Évolution 1988-2013	
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	En %	En volume
<b>Non accédants</b>	844 000	19,8	1 541 400	30,1	+ 82,6	+ 697 400
<b>Accédants</b>	921 400	21,6	939 600	18,3	+ 2,0	+ 18 200
<b>Total propriétaires</b>	1 765 400	41,5	2 481 000	48,4	+ 40,5	+ 715 600
<b>Locatif social</b>	856 800	20,1	1 244 300	24,3	+ 45,2	+ 387 500
<b>Loi de 1948 (a)</b>	190 300	4,5	ns	0,5	- 85,4	-162 400
<b>Sous-location, meublés et hôtels (b)</b>	125 600	2,9	174 400	3,4	+ 38,9	+ 48 800
<b>Ensemble « parc social de fait » (a + b)</b>	315 900	7,4	202 300	3,9	- 36,0	-113 700
<b>Ensemble social et « social de fait »</b>	1 172 700	27,5	1 446 600	28,2	+ 23,4	+ 273 900
<b>Locatif libre</b>	1 026 900	24,1	1 018 000	19,9	- 0,9	-8 900
<b>Tous locataires</b>	2 199 600	51,7	2 464 600	48,1	+ 12,0	+ 265 000
<b>Logés gratuitement, fermiers</b>	292 300	6,9	176 500	3,4	- 39,6	-115 800
<b>Total</b>	4 257 300	100	5 122 000	100	+ 20,3	+ 864 700

ns : non significatif.



MAIRIE DE PARIS  
MAIN VERTE

# LA DÉPENSE LOGEMENT

L'enquête nationale Logement souligne un net recul du volume des acquisitions récentes entre les enquêtes de 2006 et 2013, baisse également observable dans le reste du pays, mais de façon moins marquée.

La crise bancaire de 2008 et le ralentissement économique qui s'en suivit expliquent en grande partie ce recul.

Le prix d'achat moyen d'un logement continue d'augmenter plus vite que les ressources financières des ménages.

En 2013, il représente cinq années de revenu d'un accédant récent.

En dépit d'une baisse des taux d'intérêt et d'un allongement des délais de remboursement, la hausse des prix a entraîné celle du montant des emprunts.

Pour près d'un quart (23 %), les accédants ont bénéficié d'un prêt aidé, un net rebond après le point bas de 2006 (6,4 %).

Dans le secteur locatif, les loyers hors charges sont nettement plus élevés en Île-de-France que dans le reste du pays, le secteur libre à Paris constituant un point d'écart culminant : 20,5 €/m<sup>2</sup> contre 8,8 €/m<sup>2</sup> à l'échelon national. Ramenés au m<sup>2</sup> et hors charges, les loyers du parc social sont inférieurs de 58 % à ceux du parc libre.

Entre 2006 et 2013, les loyers, tous secteurs confondus, ont augmenté presque deux fois et demie plus vite que l'inflation (25 % contre 10,5 %). L'intégration de l'ensemble des charges augmente de 6 à 10 points les taux d'effort, et près de 9 % des ménages sont en situation de précarité énergétique.

# ORIGINE ET ANCIENNETÉ DE LA PROPRIÉTÉ

Entre 2010 et 2013<sup>(1)</sup>, le nombre d'acquisitions de logements s'est contracté de manière importante : 372 200 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par achat (96 % du total, dont 86 % à crédit), donation ou héritage. Ce volume est inférieur de 25,5 % par rapport à la période 2002-2006. Après une décennie où les acquisitions ont été nombreuses (517 800 entre 1998 et 2001 et 499 900 entre 2002 et 2006), le volume retrouve le niveau qui était le sien au cours des années 1984-1996<sup>(2)</sup>.

## UN AFFAISSEMENT DES VENTES EN ÎLE-DE-FRANCE (-25,5%) COMME EN FRANCE (-17%)

Cette forte baisse du volume des ventes s'observe également au niveau national et dans les grandes agglomérations, mais de manière moins marquée : respectivement - 17 % et - 18 % par rapport à la période 2002-2006.

La situation économique favorable entre 1998 et 2002, puis le maintien de l'activité entre 2002 et 2006, malgré une moindre croissance du pouvoir d'achat, ont permis à de nombreux ménages d'acquiescer un logement. Cette période de près de dix ans, favorable à l'accession à la propriété, s'est achevée avec la crise bancaire de 2008, suivie par un net ralentissement de l'économie en 2009. La contraction du marché des ventes est l'une des conséquences de ces difficultés économiques, dont les effets (augmentation du chômage et durcissement des conditions d'octroi des prêts par les banques) étaient toujours à l'œuvre en 2013.

Le Val-d'Oise, les Yvelines et les Hauts-de-Seine sont les trois départements les plus touchés par

cette baisse<sup>(3)</sup>. Malgré une diminution de 22 % du nombre des acquisitions, la grande couronne reste une zone privilégiée par les nouveaux propriétaires franciliens, c'est-à-dire ceux ayant acheté ou hérité d'un logement depuis moins de quatre ans : elle concentre 56 % des nouvelles acquisitions (contre 53 % en 2006).

En 2013, les propriétaires récents (ayant acheté entre 2010 et 2013) ne représentent donc que 15 % de l'ensemble des propriétaires, contre 21 % en 2006 et 24 % en 2002. La part des propriétaires récents est légèrement plus élevée en grande couronne : 17 %, contre 15 % en petite couronne. Le taux francilien reste légèrement supérieur au niveau national (13 %).

## ACQUISITIONS RÉCENTES : PRÈS DE NEUF LOGEMENTS SUR DIX ACHETÉS À CRÉDIT

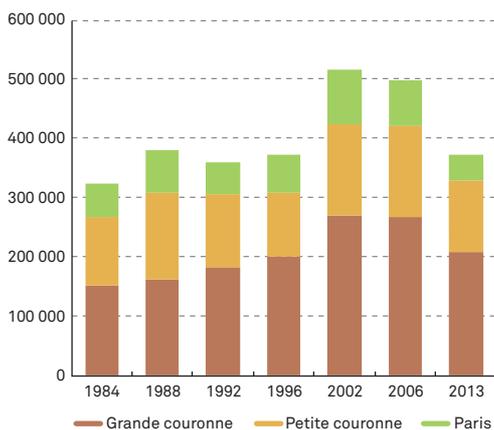
Le mode d'accès à la propriété le plus répandu reste l'achat à crédit : 86 % des propriétaires récents d'Île-de-France ont eu recours au crédit pour acquiescer leur logement, une proportion légèrement inférieure au pic observé en 2006 (87 %) et supérieure de 4,6 points à la moyenne nationale.

La part des acquiesceurs récents par héritage ou achat au comptant est à l'inverse plus faible en Île-de-France : 14 % contre 18 % à l'échelon national. Entre les enquêtes de 2002 (logements achetés entre 1998 et 2001) et 2013 (logements achetés entre 2010 et 2013), on remarque que la part des acquisitions « hors crédit » a diminué de 4,3 points en Île-de-France (et de 4,0 points en France) : la forte hausse des prix du marché de l'immobilier depuis 1997 explique cette plus grande difficulté pour les acheteurs de mener à bien des acquisitions sans emprunt.

Les formules d'achat en viager ou en location-accession sont quant à elles toujours très peu utilisées par les propriétaires récents, tant en Île-de-France qu'en France (moins de 1 % des acquisitions). En 2013, 36 % des propriétaires franciliens ont acquis leur logement depuis plus de vingt ans. L'ancienneté de la propriété est plus élevée au niveau national, où 41 % des acquisitions ont été faites il y a plus de vingt ans. Cet écart est lié à la pyramide des âges des ménages franciliens qui comporte moins de personnes âgées.

Tableaux détaillés en annexe : n° 50 et 51 (voir pages 150-151).

## Nombre de propriétaires récents en Île-de-France



NB : le volume de propriétaires récents à Paris en 2013 repose sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

(1) La date modale de l'enquête Logement est le 1<sup>er</sup> novembre 2013. La période 2010-2013 couvre donc les achats effectués entre le 1<sup>er</sup> novembre 2009 et le 31 octobre 2013.

(2) 380 200 acquisitions entre 1985 et 1988, 359 200 entre 1989 et 1992 et 372 800 entre 1993 et 1996.

(3) Les baisses atteignent respectivement 36 % dans le Val-d'Oise, 34 % dans les Yvelines et 30 % dans les Hauts-de-Seine.



# ACQUISITIONS RÉCENTES : ÉVOLUTION DES VOLUMES ET DES PRIX

Entre 2010 et 2013<sup>(1)</sup>, 357 900 ménages ont acheté leur logement en Île-de-France (hors héritage, donation ou acquisition d'immeubles entiers), soit 25 % de moins que lors de la période 2002-2006 (477 200). Ces acquisitions, moins nombreuses (voir article précédent), se sont effectuées essentiellement dans le parc ancien<sup>(2)</sup>.

## LE PARC ANCIEN : 86 % DES ACQUISITIONS RÉCENTES

En 2013, 86 % des transactions concernent le marché de l'ancien, un niveau quasi identique à celui de 2006 (87 %). Cette tendance s'observe également au niveau national, où les logements anciens représentent 71 % des ventes en 2013, valeur très proche des 72 % observés en 2006.

Depuis la fin des années 1990, la majorité des transactions dans le parc ancien francilien se réalise en grande couronne : 54 % entre 2010 et 2013, contre 36 % entre 1985 et 1988. Cette progression sur le long court traduit la maturité du développement urbain du territoire.

## LES APPARTEMENTS DOMINENT TOUJOURS LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

Entre 2010 et 2013, les appartements représentent toujours la majorité des ventes avec 52 % du total, même si elle se situe en dessous des 59 % observés sur la période 2002-2006.

Cette prépondérance des appartements est un phénomène francilien. Dans les autres grandes agglomérations (200 000 habitants ou plus), les ventes sont majoritairement portées par les maisons, qui représentent 53 % des ventes, contre 47 % pour

les appartements. À l'échelon national, la part des appartements dans les ventes est très minoritaire : elle ne représente que 25,5 % du marché. Cette différence s'explique par le poids des appartements dans le parc de résidences principales : 72 % en Île-de-France contre 61,5 % dans les grandes agglomérations et 43 % en France.

## ACQUISITIONS RÉCENTES : LES PRIX PROGRESSED AUSSI VITE DANS LE COLLECTIF QUE DANS L'INDIVIDUEL

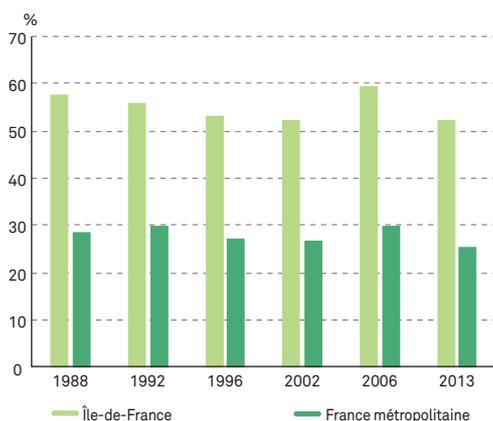
Sur le marché des acquisitions récentes<sup>(3)</sup>, les prix d'achat<sup>(4)</sup> des logements (en €/m<sup>2</sup>) ont poursuivi leur hausse, en augmentant de 4,5 % par an en moyenne entre les enquêtes de 2006 et 2013. Cette hausse est toutefois deux fois moins forte que celle observée entre les enquêtes de 2002 et 2006, où les prix avaient progressé de 9,2 % par an.

Les hausses de prix entre les deux dernières enquêtes (2006 et 2013) ont été équivalentes dans les parcs individuel et collectif (respectivement + 4,8 % + 5,0 % par an)<sup>(5)</sup>. Entre les enquêtes de 2002 et 2006, l'augmentation avait été plus forte dans le parc collectif : + 10,1 % par an contre + 7,2 % par an dans le parc individuel<sup>(6)</sup>.

Ce phénomène s'observe également au niveau national, où les prix dans le parc collectif ont augmenté dans les mêmes proportions que dans l'individuel : + 4,2 % par an contre + 4,0 % dans le parc individuel (contre respectivement + 10,4 % et + 7,5 % par an entre 2002 et 2006).

L'évolution des prix des logements reste cependant bien supérieure à celle de l'indice du coût de la construction (ICC)<sup>(7)</sup>, qui n'a augmenté que de 1,8 % par an entre le troisième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2013.

## Part des appartements dans les acquisitions récentes



(1) Le marché immobilier étant très fluctuant (niveau de prix, conditions de prêt...) et pour disposer d'informations précises sur les acquisitions de logements, l'enquête Logement (ENL) ne prend en compte que les acquisitions récentes, réalisées depuis moins de quatre ans. Pour l'ENL 2013, il s'agit de celles réalisées entre 2010 et 2013.

(2) Les logements anciens sont définis comme les logements achetés entre 2010 et 2013, dont l'occupant en titre, à la date de l'enquête, n'est pas le premier propriétaire. Dans le cas contraire (l'occupant est le premier propriétaire), les logements sont considérés comme neufs.

(3) Il s'agit des acquisitions réalisées au cours des quatre années précédant l'enquête hors cas particuliers : héritage, donation ou acquisition d'immeuble entier. 357 900 ont été réalisées entre 2010 et 2013 (enquête de 2013), 477 200 entre 2002 et 2006 (enquête de 2006) et 485 500 entre 1998 et 2001 (enquête de 2002).

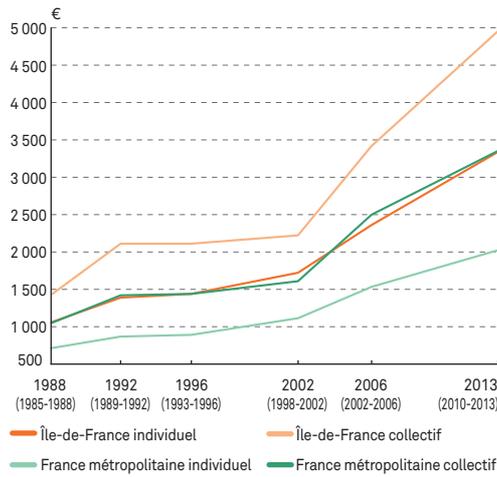
(4) Le faible nombre d'enquêtes concernant les achats d'appartement neufs construits entre 2010 et 2013 ne permet pas de comparer les prix des logements neufs et ceux des logements anciens. L'analyse a donc été menée sur l'ensemble du marché, en distinguant les logements individuels et collectifs.

(5) La hausse moyenne plus faible, tous parcs confondus (4,5 %), s'explique par un effet de structure.

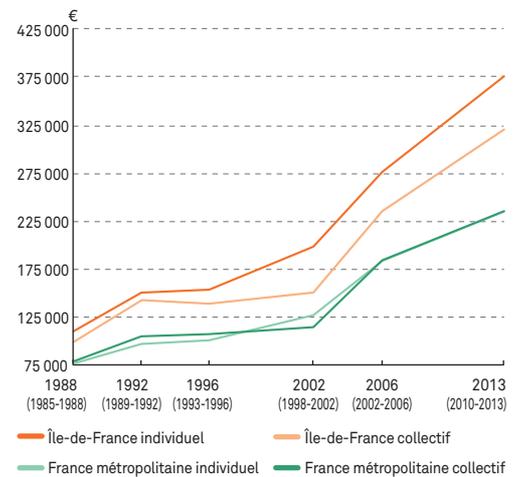
(6) Sur la période considérée (2002-2006), cela représente une hausse de 54 % dans le parc collectif et de 37 % dans le parc individuel.

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

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



**Prix moyen des acquisitions récentes  
(en euros courants)**



Au sein de la région, on assiste à un rééquilibrage dans l'évolution des prix entre petite et grande couronne. Entre les enquêtes de 2006 et 2013, les prix ont continué d'augmenter un peu plus rapidement en petite couronne (+ 4,6 % par an contre + 4,1 % en grande couronne), mais ces hausses sont sans commune mesure avec celles observées entre les enquêtes 2002 et 2006, où les prix de la petite couronne avaient connu des hausses 1,7 fois plus importantes que ceux de grande couronne : + 13,5 % par an contre + 8,0 %<sup>(8)</sup>.

Sur longue période, après une période de stagnation entre 1989 et 1996, les prix ont fortement progressé depuis 1998. Depuis la période 1985-1988, les prix au mètre carré des logements achetés en Île-de-France ont augmenté de 220 % dans le parc individuel et de 239 % dans le parc collectif, contre respectivement 179 % et 223 % au niveau national. Le prix de l'immobilier francilien reste toujours nettement supérieur à la moyenne nationale, dans l'individuel (+ 65 %) comme dans le collectif (+ 45 %)<sup>(9)</sup>.

**Tableau détaillé en annexe : n° 52  
(voir pages 152-153).**

(8) Sur la période considérée (2002-2006), cela représente une hausse de 76,5 % en petite couronne et de 41 % en grande couronne.

(9) En Île-de-France, le prix au m<sup>2</sup> en 2013 dans le parc individuel atteint 3 327 €, contre 2 017 € en France métropolitaine. Dans le parc collectif, ces valeurs sont respectivement de 4 882 € et 3 361 €.



# REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

En 2013, 38 % des 2 481 000 Franciliens propriétaires de leur logement ont un emprunt en cours de remboursement. Ces 939 600 ménages accédants à la propriété remboursent en moyenne 1 132 € par mois, soit 35 % de plus que la moyenne nationale (838 €). Depuis 1996, cet écart est stable.

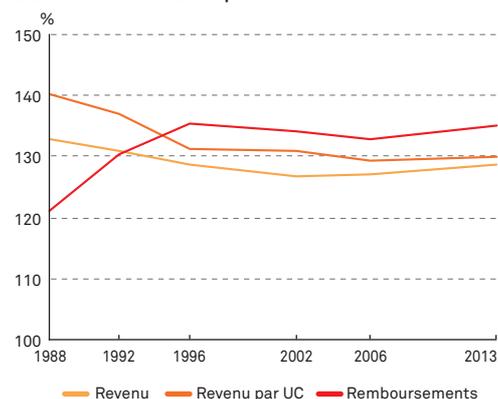
Les accédants parisiens ont toujours la charge de remboursement la plus élevée : 1 338 € par mois, soit 60 % de plus qu'à l'échelon national (838 €). Dans les autres grandes agglomérations françaises (de 200 000 à deux millions d'habitants), le montant remboursé (858 €) est proche de celui observé sur l'ensemble de la France.

Le niveau des remboursements dépend de plusieurs facteurs : il résulte d'une part des capacités de financement propre des ménages, autrement dit de leur apport personnel et de leurs revenus, et découle d'autre part du prix du logement acquis et des caractéristiques des prêts souscrits : type, durée, montant et taux d'intérêt.

## ACCÉDANTS FRANCIENS : UNE LOURDE CHARGE DE REMBOURSEMENT RENDUE POSSIBLE PAR DES REVENUS PLUS ÉLEVÉS

En Île-de-France, les revenus plus élevés des ménages rendent possibles des mensualités de remboursements plus fortes que dans le reste du pays : en 2013, les accédants franciliens gagnent 29 % de plus que l'ensemble des accédants français (5 574 € par ménage contre 4 328 €). L'écart atteint même 68 % pour les accédants parisiens, qui affichent des revenus mensuels de 7 285 €<sup>(1)</sup>. La différence est

### Évolution relative du revenu et des remboursements des accédants franciliens indice 100 = France métropolitaine



Note de lecture : en 1988, les remboursements mensuels étaient 21 % plus élevés en Île-de-France qu'à l'échelon national (460 € contre 380 €) ; ils sont supérieurs de 35 % en 2013 (1 132 € contre 838 €).

tout aussi grande si l'on considère les revenus par unité de consommation, supérieurs de 30 % en Île-de-France par rapport à la moyenne nationale. Ces écarts restent, là aussi, stables depuis 1996.

Les conditions d'achat en Île-de-France ont sensiblement varié au fil du temps. En effet, la hausse des prix y a été particulièrement forte entre le milieu des années 1980 et le début des années 1990, ce qui n'a pas été le cas dans les autres régions. De ce fait, les charges de remboursement ont beaucoup plus augmenté en Île-de-France que dans le reste du pays durant cette période. Par la suite, les prix ont baissé jusqu'à la fin des années 1990. Depuis cette date, les prix franciliens ont fortement augmenté, au même rythme que dans les autres régions, si bien que les écarts se sont stabilisés depuis 1996.

## UN ACCÉDANT SUR TROIS A ACHETÉ SON LOGEMENT DEPUIS MOINS DE QUATRE ANS

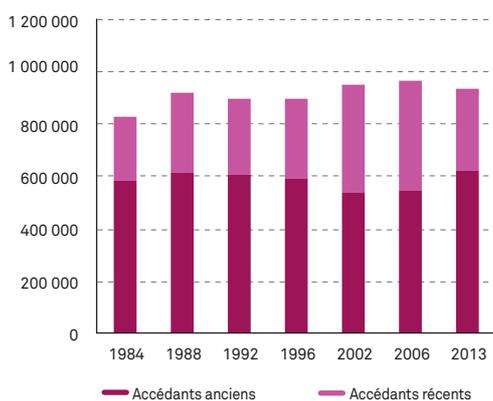
Depuis le milieu des années 1990, les conditions favorables pour emprunter avaient favorisé l'accession à la propriété, en Île-de-France comme dans le reste du pays. La crise de 2008 a changé la situation. Le ralentissement économique ainsi que le durcissement des conditions d'octroi des prêts ont eu pour conséquence de réduire le nombre de candidats à l'achat.

En 2013, 34 % des accédants (soit 318 800) ont ainsi acheté leur logement depuis moins de quatre ans (31 % en France), ce qui représente entre huit et dix points de moins que les proportions observées en 2002 et 2006 (respectivement 43-44 % en Île-de-France et 37-39 % en France), périodes au cours desquelles les acquisitions de logement s'étaient maintenues à un niveau élevé.



(1) Ce niveau particulièrement élevé des revenus s'explique par la présence importante des cadres, qui représentent 70 % des accédants parisiens (contre 20 % dans les autres régions) et qui disposent de revenus particulièrement élevés (8 204 € par mois en moyenne). Les cadres, en proportion importante à Paris parmi les accédants, constituent des ménages à pouvoir d'achat élevé, qui peuvent supporter les niveaux de prix de l'immobilier parisien, nettement supérieurs à ceux observés sur le territoire national. Selon les données des notaires, au quatrième trimestre 2013, la valeur médiane du prix d'un appartement ancien est de 8 140 € le mètre carré à Paris, alors que cette même médiane ne dépasse pas 3 680 € dans les autres régions. Sources : Notaires d'Île-de-France pour Paris, Notaires de France pour les autres régions.

### Nombre de ménages accédants en Île-de-France selon la date d'acquisition



(2) Il est fréquent que les accédants à la propriété souscrivent plusieurs prêts d'une durée inégale. En Île-de-France, les accédants récents ont souscrit en moyenne 1,56 prêt. 59 % d'entre eux n'ont contracté qu'un seul prêt, 29 % deux prêts et 12 % trois prêts ou plus.

En Île-de-France, ce recul est un peu plus marqué en zone centrale (Paris et petite couronne). En 2013, 33 % des accédants ont acheté leur logement depuis moins de quatre ans, contre 45 % en 2006 (- 12,0 points). En grande couronne, ces proportions sont respectivement de 35 % et 42 %, soit un recul de 7,0 points.

Plus la date d'acquisition est ancienne, plus les remboursements ont tendance à s'amenuiser, sous l'effet de l'inflation (le montant remboursé reste identique en euros courants mais diminue en euros constants) et de l'extinction d'une partie des prêts souscrits initialement<sup>(2)</sup>. En 2013, les accédants récents remboursent en moyenne 1 321 € par mois, contre 775 € pour ceux qui ont acquis leur logement au début des années 2000 (entre 1998 et 2001), soit 70 % de plus.

 **Tableau détaillé en annexe : n° 53**  
(voir page 152).



# REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS DES ACCÉDANTS RÉCENTS

En novembre 2013, 34 % des ménages franciliens accédants à la propriété ont acheté leur logement depuis moins de quatre ans.

## UN NOMBRE D'ACCÉDANTS RÉCENTS EN BAISSÉ SENSIBLE DEPUIS 2006

Les 318 800 acquisitions récentes enregistrées sur la période 2010-2013 représentent un volume nettement inférieur à ceux observés lors des deux enquêtes précédentes : 416 200 acquisitions entre 2002 et 2006 pour l'enquête de 2006, et 419 300 entre 1998 et 2001 pour l'enquête de 2002. Il faut remonter aux enquêtes 1988, 1992 et 1996 pour retrouver un nombre d'acquisitions se situant autour de 300 000<sup>(1)</sup>. Ce faible niveau d'acquisitions s'explique par une conjoncture moins favorable aux candidats à la propriété<sup>(2)</sup>.

Le nombre de primo-accédants récents (ménages ayant accédé pour la première fois à la propriété depuis moins de quatre ans) est en net repli (176 500 en 2013 contre 234 000 en 2006), même si leur part parmi les accédants récents se maintient<sup>(3)</sup>. Faute d'un apport suffisant, les prix élevés des logements rendent la première accession plus difficile, inconvenient qui concerne moins les accédants déjà propriétaires, qui peuvent mieux financer l'achat de leur nouveau logement grâce à la revente du précédent.

## GRANDE COURONNE : PRÈS DE 60 % DES ACCESSIONS RÉCENTES

La répartition géographique des accédants récents diffère de celle de l'ensemble des propriétaires. En 2013, alors que la moitié des propriétaires sont installés en grande couronne (contre 34 % en petite couronne et 17 % à Paris), près de six accédants sur

dix (58 %) ont acheté dans cette zone géographique et 33 % en petite couronne. La proportion d'achats en grande couronne, après avoir diminué entre les enquêtes de 1996 et 2006, est ainsi repartie à la hausse entre 2006 et 2013, rebond qui s'explique en partie par les niveaux de prix moins élevés dans cette zone géographique.

## LE PRIX D'ACHAT D'UN LOGEMENT REPRÉSENTE EN MOYENNE CINQ ANNÉES DE REVENUS

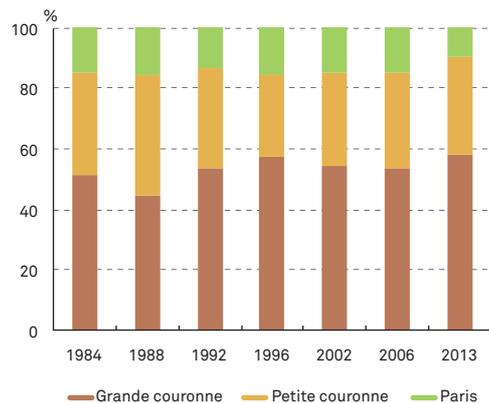
Les accédants ayant acheté leur logement entre 2010 et 2013 l'ont payé en moyenne 323 700 €, soit 29 % de plus que le prix payé par les ménages ayant acheté entre 2002 et 2006. Le prix d'achat moyen de leur logement a continué d'augmenter plus vite que leurs ressources financières : il représente 5,1 années de revenus en 2013, contre 4,4 en 2006 et 3,1 années en 1992<sup>(4)</sup>.

La part de l'emprunt représente 63 % du montant total de l'achat, une proportion comparable à celle de 2006. Face à la hausse des prix, les ménages accédants ont donc accru leur apport personnel de 24 % en moyenne entre les enquêtes de 2006 et 2013. Cette hausse s'explique en partie par la diminution de près de 60 000 primo-accédants sur la période, dont le montant moyen de l'apport personnel est nettement plus faible que celui des ménages déjà propriétaires (71 600 € contre 181 700 €).

## HAUSSE DES REMBOURSEMENTS D'EMPRUNT

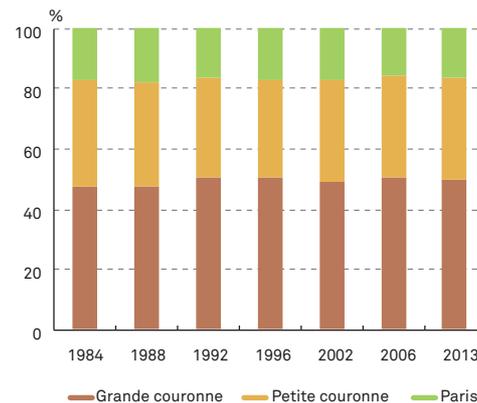
La hausse soutenue des prix entre les enquêtes de 2006 et 2013 a entraîné mécaniquement celle du montant des emprunts, passés de 154 100 € à 202 900 € (+ 32 %). En contrepartie, les ménages ont pu bénéficier de la baisse des taux d'intérêt (3,5 %

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



NB : la proportion d'accédants récents à Paris en 2013 repose sur un nombre d'enquêtes inférieur à 50.

Répartition des propriétaires au sein de l'Île-de-France



(1) 302 600 acquisitions récentes ont été comptabilisées lors de l'enquête de 1996, 294 900 lors de celle de 1992 et 309 700 pendant celle de 1988.

(2) Voir article dans la partie 2 sur le statut d'occupation.

(3) En 2013, les primo-accédants représentent 55 % des accédants récents. En 2006, ils en représentaient 56 %.

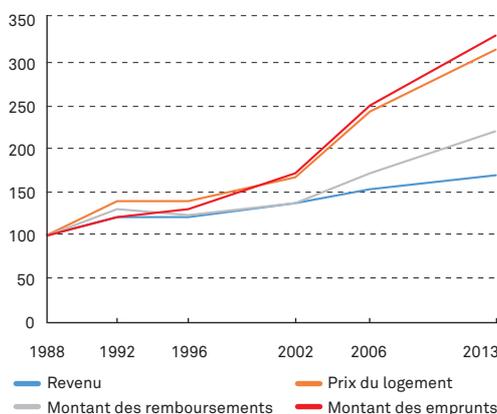
(4) En 2013, le revenu moyen mensuel des accédants récents atteint 5 259 € ; en 2006, il s'élevait à 4 803 € et, en 1992, à 3 793 €.

en 2013, contre 4,0 % en 2006 et 6,9 % en 1996). Ils ont également étalé leurs remboursements dans le temps : la durée moyenne des prêts est ainsi passée de 14,4 ans en 1996 à 17,6 ans en 2006 et 20,4 ans en 2013, ce qui a permis de limiter l'augmentation des mensualités de remboursement à + 28,5 % entre les enquêtes de 2006 et 2013.

Entre 2006 et 2013, l'augmentation de prix des logements a également entraîné une hausse importante du taux d'effort des accédants récents. En Île-de-France, ce dernier atteint désormais 25,2 %, soit 3,8 points de plus qu'en 2006 (21,4 %), alors qu'il fluctuait autour de 20 % depuis près de trente ans (19,2 % en 2002, 19,6 % en 1996, 20,5 % en 1992 et 19,2 % en 1988). Cette progression du taux d'effort entre les enquêtes de 2006 et 2013 s'observe également au niveau national, où il est passé de 20,9 % à 24,1 % (+ 3,2 points).

### Évolution des prix des logements, des revenus, des remboursements et des emprunts des accédants récents en Île-de-France

indice 100 en 1988



Lecture : entre 1988 et 2013, le revenu mensuel est passé de l'indice 100 à l'indice 168. En valeur absolue, ce revenu est passé de 3 128 à 5 259 €/mois. Dans le même temps, le prix du logement est passé de l'indice 100 (1988) à l'indice 314 (2013). En valeur absolues, le prix est passé de 103 000 € à 323 700 €.

### DES REMBOURSEMENTS PLUS ÉLEVÉS QUE DANS LES AUTRES RÉGIONS

Sur la période 2010-2013, les accédants récents franciliens ont acheté leur résidence principale 58 % plus cher que dans les autres régions (soit 118 200 € de plus)<sup>(5)</sup>. En conséquence, leurs emprunts et les remboursements sont aussi plus élevés, bien que la part de leur apport personnel soit plus importante : elle représente en effet, en moyenne, 37 % du prix d'achat du logement en Île-de-France contre 30 % dans les autres régions.

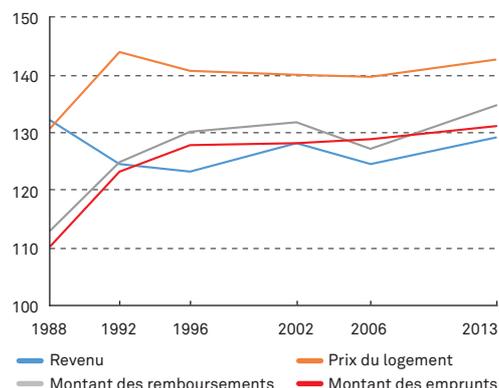
Toutefois, comme les accédants franciliens disposent de revenus supérieurs, leurs taux d'effort sont assez proches de ceux supportés dans les autres régions (25,2 % contre 23,8 %).

### DES PRIX D'ACQUISITION PLUS ÉLEVÉS EN PETITE COURONNE...

Les prix moyens d'acquisition (appartements et maisons confondus) sont nettement plus importants à Paris que dans le reste de la région : aux alentours de 8 000 € par m<sup>2</sup> dans la capitale contre 4 380 € par m<sup>2</sup> en petite couronne et 3 037 € par m<sup>2</sup> en grande couronne<sup>(6)</sup>.

### Évolution relative des prix des logements, des revenus, des remboursements et des emprunts des accédants récents en Île-de-France

indice 100 = France métropolitaine



Lecture : en 1988, l'indice 110 indique que le montant des emprunts en Île-de-France était supérieur de 10 % à celui observé en France métropolitaine (soit en valeur absolue 61 500 € contre 55 700 €). En 2013, l'indice 131 indique que ce montant est supérieur de 31 % (soit en valeur absolue 202 900 € contre 154 600 €).

Entre les enquêtes de 2006 et 2013, la hausse des prix au m<sup>2</sup> des maisons individuelles a été légèrement plus forte que celle des appartements (respectivement + 38 % contre + 34 %), contrairement à ce qui avait été observé entre les enquêtes de 2002 et 2006 (+ 54,5 % pour les appartements et + 39 % pour les maisons). En dépit de cette hausse plus forte des prix des maisons, les prix moyens au m<sup>2</sup> en grande couronne (appartements et maisons confondus) restent inférieurs de près de 30 % à ceux de petite couronne. Le département francilien le moins cher reste la Seine-et-Marne (2 380 € par m<sup>2</sup>).

### ... MAIS DES TAUX D'EFFORT SUPÉRIEURS EN GRANDE COURONNE

La hausse des taux d'effort des accédants récents constatée entre les enquêtes de 2006 et 2013 (+ 3,8 points) n'a pas été uniforme sur l'ensemble du territoire régional. En effet, les taux d'effort ont nettement augmenté en grande couronne (+ 6,3 points), alors qu'ils sont restés quasiment stables en petite couronne (- 0,7 point). Pour la première fois depuis 1988, les taux d'effort des accédants récents de grande couronne sont ainsi supérieurs à ceux de petite couronne : respectivement 26,6 % contre 22,5 %. C'est en Seine-et-Marne et dans le Val-d'Oise qu'ils sont les plus élevés (28,4 %), devant la Seine-Saint-Denis (27,8 %).

Cette situation s'explique par les revenus inférieurs des ménages de grande couronne par rapport à ceux de petite couronne (- 15 %, soit respectivement 4 864 € et 5 734 € par mois), alors que les montants des remboursements sont identiques (1 293 € contre 1 290 €). Les niveaux de revenus plus faibles en grande couronne sont liés à la présence importante – et en hausse – des primo-accédants (56 % des accédants récents en 2013, contre 49 % en 2006). Ces ménages, qui affichent les revenus les plus faibles parmi les propriétaires récents (4 027 € par mois contre 5 259 €), sont sans doute attirés par des prix immobiliers plus abordables qu'en zone centrale.

**Tableaux détaillés en annexe : n° 54 et 55 (voir pages 154-155).**

(5) Avec les autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 millions d'habitants, l'écart de prix d'achat atteint 30 %, ce qui représente 75 400 € de plus.

(6) Plus précisément, en petite couronne, 4 612 € par m<sup>2</sup> pour les appartements et 4 127 € par m<sup>2</sup> pour les maisons ; en grande couronne, 3 327 € par m<sup>2</sup> pour les appartements et 2 947 € par m<sup>2</sup> pour les maisons.



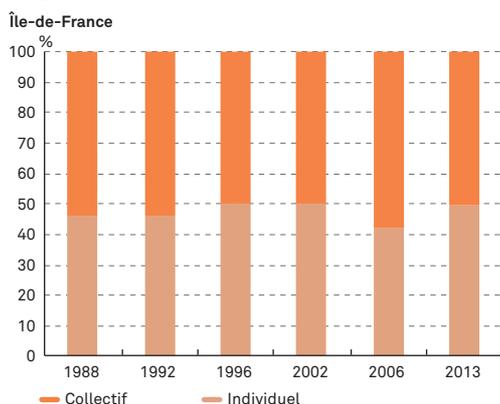
## LES ACCÉDANTS RÉCENTS ET LE TYPE D'HABITAT

Entre 2010 et 2013<sup>(1)</sup>, les accédants franciliens ont acheté autant d'appartements (158 300) que de maisons (160 500). Au cours de la période précédente (2002-2006), la proportion était plutôt en faveur des appartements (58 %). La répartition entre individuel et collectif recoupe celles des périodes plus anciennes (1993-1996 et 1998-2001). Cette proportion diffère peu de la part des propriétaires franciliens considérés dans leur ensemble, qui résident autant dans l'individuel que dans le collectif (respectivement 51 % et 49 %).

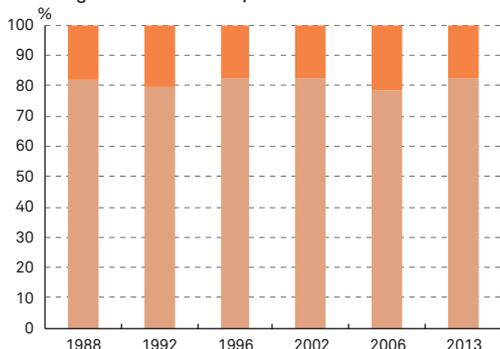
Durant la période 2010-2013, ce sont plutôt les appartements d'occasion<sup>(2)</sup> qui ont soutenu le marché francilien. La part des maisons individuelles dans le marché de l'ancien, quant à elle, s'établit à 44 % contre 40,5 % pour les années 2002-2006 et 48 % sur la période 1998-2001.

La grande couronne rassemble 41 % des acquisitions récentes d'appartements et 75 % des achats de maisons d'Île-de-France, proportions comparables à celles observées ces quinze dernières années.

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



### Autres régions de France métropolitaine



Dans le reste du pays, la maison individuelle occupe une place nettement plus importante : elle représente toujours aux alentours de 80 % des acquisitions des accédants récents (contre 50 % en Île-de-France).

### DES CHARGES DE REMBOURSEMENT PLUS ÉLEVÉES POUR LES ACQUÉREURS DE MAISONS

En 2013, les accédants récents franciliens remboursent en moyenne 1 503 € par mois (1 060 € en 2006) s'ils ont acquis une maison et 1 142 € (1 010 € en 2006) s'ils ont acheté un appartement, soit un écart de 32 %, qui reflète un prix d'achat moyen plus élevé de 24 % pour les maisons (+ 18 % en 2006).

Entre les enquêtes de 2006 et 2013, les remboursements des accédants récents ont davantage progressé dans l'individuel (+ 42 %) que dans le collectif (+ 13 %). Cette évolution résulte d'une hausse sensiblement plus forte du prix d'achat moyen des maisons (+ 30 %) que des appartements (+ 23 %), conséquence de la forte demande qui s'exprime depuis de nombreuses années en faveur de l'habitat individuel.

Un endettement plus important de ces ménages est à noter. Les acquéreurs récents qui ont acheté une maison depuis moins de quatre ans ont emprunté sensiblement plus qu'en 2006 (+ 43 %, soit + 68 700 €), alors que leurs revenus ne progressaient que de 12 %. Leur taux d'effort brut est ainsi passé de 20,7 % à 26,6 %<sup>(3)</sup>. Cet endettement plus important est rendu possible par la baisse des taux d'intérêts (3,7 % en moyenne en 2013 contre 4,2 % en 2006) et par l'allongement de la durée des emprunts, passée sur la période de 18,0 ans à 21,4 ans<sup>(4)</sup>. Ces accédants sont très fréquemment des ménages avec enfants (81 %) qui ont les moyens d'adapter la taille du logement à celle de leur famille. Ils étaient souvent déjà propriétaires avant d'acquérir une maison (dans 45 % des cas).



(1) Cette période couvre les achats effectués entre le 31 octobre 2009 et le 1<sup>er</sup> novembre 2013.

(2) Il s'agit des logements qui ont été revendu au moins une fois (voir glossaire).

(3) Pour les accédants récents, taux d'effort brut et taux d'effort net se confondent car très peu d'entre eux (moins de 10 %) perçoivent une aide au logement.

(4) En 1992, les taux d'intérêt pour les acheteurs de maisons (ménages ayant acheté entre 1989 et 1992) étaient de 8,1 % et la durée d'emprunt de 16,1 ans.

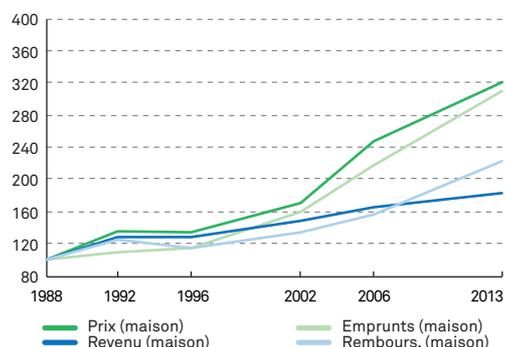
Pour les appartements, l'accroissement de l'endettement a été moindre. Les emprunts ont augmenté de 18 % (+ 27 400 €) pour une hausse des revenus de 5 %. Là aussi, la progression de l'endettement est en partie liée à la baisse des taux d'intérêts (3,4 % en 2013 contre 4,0 % en 2006) et à l'allongement de la durée des emprunts (19,5 ans en 2013 contre 17,6 ans en 2006)<sup>(5)</sup>. Par rapport aux acquéreurs de maisons, les ménages qui achètent un appartement étaient moins souvent propriétaires (26 %). Dans les autres régions, l'acquisition d'une maison reste aussi plus onéreuse que l'achat d'un appartement (+ 20 %). Toutefois, les accédants récents dans l'individuel supportent des taux d'effort équivalents à ceux du collectif (23,7 % contre 24,2 %), un écart stable par rapport à la précédente enquête (20,9 % de taux d'effort dans l'individuel et 20,3 % dans le collectif).



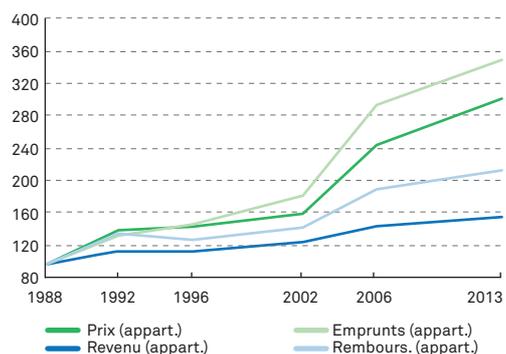
(5) En 1992, les taux d'intérêt pour les acheteurs d'appartements (ménages ayant acheté entre 1989 et 1992) étaient de 8,5% et la durée d'emprunt de 14,7 ans.

### Évolution des dépenses et des revenus des accédants récents selon le type d'habitat

Maisons : indice 100 en 1988



Appartements : indice 100 en 1988



Lecture : entre 1988 et 2013, le montant total des emprunts des appartements est passé de l'indice 100 (1988) à l'indice 349 (2013). En valeur absolue, ce montant est passé de 51 000 € à 176 000 €. Dans le même temps, le prix moyen d'un appartement est passé de l'indice 100 (1988) à l'indice 302 (2013). En valeur absolue, ce prix moyen est passé de 96 000 € à 289 000 €.

 **Tableau détaillé en annexe : n° 56**  
(voir pages 156-157).



# ACCÉDANTS RÉCENTS ET TYPE DE PRÊT

Les ménages accédant à la propriété peuvent obtenir différents types de prêts pour financer l'achat de leur résidence principale : prêts conventionnés (PC) – incluant les prêts à l'accession sociale (PAS)<sup>(1)</sup>, prêts à taux zéro (PTZ ou PTZ+) – ou autres<sup>(2)</sup>. Lorsqu'ils obtiennent un PC, un PAS, un PTZ ou un PTZ+, les accédants sont dits « aidés ».

## EN 2013, 23% DES ACCÉDANTS RÉCENTS ONT BÉNÉFICIÉ D'UN PRÊT AIDÉ, CONTRE 6,4% EN 2006

En 2013, 73 600 ménages franciliens ayant accédé à la propriété depuis moins de quatre ans ont obtenu un prêt aidé ou réglementé (PC, PAS ou PTZ), soit 23 % des nouveaux accédants. Neuf sur dix (91 %) ont bénéficié d'un prêt à taux zéro. La proportion d'accédants récents aidés rebondit ainsi après avoir atteint un point bas lors de l'enquête de 2006 (6,4 %), mettant fin à près de vingt années de baisse. La proportion d'accédants aidés de 2013 se rapproche ainsi des niveaux observés à la fin des années 1980 et au début des années 1990 (27 % d'accédants aidés en 1988, 27,5 % en 1992).

Malgré les assouplissements apportés au PTZ entre 2005 et 2011, l'accession aidée représente encore moins d'un quart des achats réalisés entre 2010 et 2013<sup>(3)</sup>. Cette faiblesse francilienne s'explique notamment par l'inadéquation des conditions d'attribution de ces prêts au regard du marché immobilier régional particulièrement cher : les plafonds de ressources PTZ trop bas sélectionnent en effet des ménages aux capacités financières insuffisantes pour acheter. À ceci s'ajoute des quotités de prêts PTZ qui couvrent une part trop faible du prix du logement<sup>(4)</sup>. Dans les autres régions, le rebond de l'accession aidée est également perceptible. Près d'un tiers des accédants récents sont concernés (32 %), contre 23 % en 2006. Si la proportion de ménages aidée reste supérieure à celle observée en Île-de-France, l'écart avec la région continue cependant de se resserrer :

il atteint 8,9 points en 2013 (respectivement 32,0 % et 23,1 % d'accédants aidés), contre 16,2 points en 2006 (22,6 % contre 6,4 % d'accédants aidés) et 20,2 points en 2002 (35,6 % contre 15,5 % d'accédants aidés).

Parmi les ménages aidés des autres régions, 90 % ont obtenu un prêt à taux zéro, comme en Île-de-France. Les PAS et les PC y sont par contre plus fréquents : 25 % des ménages aidés ont obtenu un de ces deux prêts<sup>(5)</sup> dans les autres régions.



3dman\_eu/Pixabay.com

(1) Voir glossaire.

(2) Prêt épargne logement (PEL), prêt bancaire classique, prêt à caractère social (prêt de l'employeur, d'action logement – ou 1 % logement –, prêt délivré par une administration, une collectivité locale, une mutuelle...), prêt familial, délivré par le vendeur...

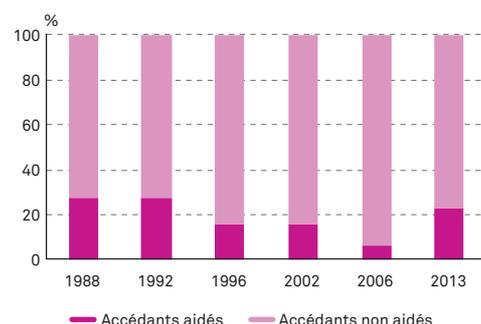
(3) Le prêt à taux zéro (PTZ) a été lancé en 1995 pour financer des achats de logements neufs ou des logements de plus de 20 ans si ceux-ci requéraient un minimum de 35 % de travaux d'amélioration. En février 2005, entre en vigueur le nouveau prêt à taux zéro (NPTZ), qui porte sur les achats neufs et les acquisitions dans l'ancien, avec ou sans travaux (entre janvier 2009 et juin 2010, le NPTZ est même doublé pour les achats dans le neuf). En janvier 2011 arrive le PTZ+, sans conditions de ressources jusqu'en décembre 2011. Cette période, où le PTZ pouvait être distribué plus largement, est sans doute à l'origine de la hausse en proportion et en volume des bénéficiaires d'un prêt aidé parmi les accédants récents. Depuis, le dispositif s'est durci. En 2012, le PTZ+ ne peut plus financer l'acquisition d'un logement ancien, et il est octroyé sous conditions de ressources. En 2013, les plafonds de ressources sont abaissés (tout comme les quotités de prêt), tandis que le prêt ne peut être octroyé que pour une opération dans le neuf qui respecte des normes de performance énergétique.

(4) À titre d'exemple, le montant du PTZ, en vigueur jusqu'à fin 2010, ne pouvait excéder 20 % du montant de l'achat dans l'ancien ou 30 % pour un logement neuf (conditions pour un PTZ octroyé en 2010) ; pour un PTZ+, les montants variaient de 14 à 38 % du montant de l'opération en fonction de la localisation du logement et de sa performance énergétique (conditions pour un PTZ+ octroyé en 2012).

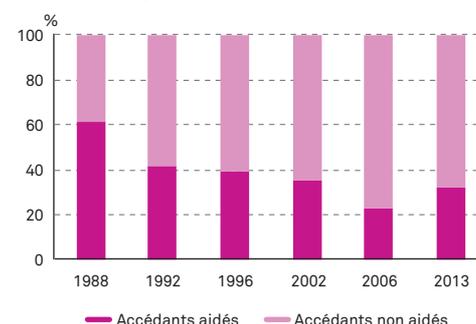
(5) Parmi les ménages aidés en Île-de-France, 15 % combinent un PTZ avec un PAS ou un PC.

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

En Île-de-France



Dans les autres régions



### DEUX TIERS DES ACCÉDANTS ONT CONTRACTÉ UNIQUEMENT UN PRÊT BANCAIRE CLASSIQUE

Le PTZ étant un prêt complémentaire, les ménages ont donc très souvent fait appel aux emprunts bancaires classiques pour financer leur achat. Si 94 % des ménages ont contracté un emprunt bancaire classique (principal ou complémentaire) en 2013, une part moindre s'élevant à 67 % a souscrit uniquement à ce type d'emprunt, des proportions comparables à celle observées en 2006<sup>(6)</sup>, mais nettement supérieures à celles de 1996 (respectivement 42 % et 30 %).

Les prêts sociaux (prêts effectués par les employeurs, les collectivités locales ou les mutuelles) sont, quant à eux, très peu mobilisés, tout comme les PEL (prêts épargne logement) : 11 % des ménages ont eu recours à un prêt social pour financer leur achat, et encore moins ont utilisé un PEL. Ces derniers, ouverts dans les années 1980-1990, donnent en effet droit à des prêts dont les taux ne sont plus compétitifs<sup>(7)</sup>. Lors de l'enquête de 1996, 51 % des accédants récents avaient souscrit au moins un PEL et 25 % au moins un prêt social.

### LES ACCÉDANTS RÉCENTS AIDÉS CONSACRENT UN QUART DE LEURS REVENUS À LEURS EMPRUNTS

Les accédants récents bénéficiaires d'un prêt aidé remboursent tous les mois nettement moins que les autres accédants : 1 021 € contre 1 412 €. Les logements qu'ils acquièrent sont en effet sensiblement moins chers (230 900 € contre 351 500 € pour les accédants récents non aidés, soit - 34 %) car plus petits (74 m<sup>2</sup> contre 91 m<sup>2</sup>). De même, les montants à emprunter restent moins importants que ceux des accédants non aidés (173 800 €<sup>(8)</sup> contre 211 700 €), en dépit d'un apport nettement plus faible (57 100 € contre 139 800 €).

Toutefois, comme leurs revenus sont moins élevés (3 972 € par mois contre 5 649 €), les taux d'effort brut qu'ils acquittent (25,7 %) sont légèrement supérieurs à ceux des autres accédants (25,1 %), et leur durée d'emprunt plus longue (22,8 ans contre 19,7 ans).

 **Tableau détaillé en annexe : n° 57**  
(voir pages 158-159).

(6) En 2006, 94 % des accédants récents avaient souscrit un prêt bancaire (principal ou complémentaire) et 77 % avaient financé leur achat uniquement avec un prêt bancaire.

(7) Sur la période 2010-2013 qui sert de référence pour les accédants récents, le taux d'intérêt lié à l'utilisation d'un PEL pour financer l'achat d'un bien s'élevait à 4,2 %, alors que le taux d'intérêt moyen acquitté par les accédants récents s'est élevé à 3,5 %.

(8) En Île-de-France, parmi les 73 600 accédants récents aidés, 66 900 ont souscrit un PTZ, dont le montant moyen s'élève à 33 900 € (ce qui représente 19,5 % de l'ensemble du montant des prêts contractés).

# LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Les charges de copropriété ne concernent ici que les ménages propriétaires d'un logement situé dans un immeuble collectif à usage d'habitation, qu'ils soient accédants ou non. En Île-de-France, les copropriétaires représentent 48 % des propriétaires. Le montant des charges de copropriété recouvre une variété importante de dépenses appelées « postes », différentes selon les caractéristiques du logement et de l'immeuble<sup>(1)</sup> : chauffage, eau chaude, eau froide, ascenseur, gardiennage, entretien des parties communes ou des espaces verts, provisions pour gros travaux...

## UN MONTANT DE CHARGES TROIS FOIS PLUS ÉLEVÉ POUR UN CINQ PIÈCES QUE POUR UN STUDIO

En Île-de-France, le montant des charges de copropriété atteint, en moyenne, 233 € par mois, soit 3,30 € par m<sup>2</sup>. Les propriétaires accédants paient des charges un peu moins élevées que les non-accédants : 204 € contre 251 €. Cette différence s'explique surtout par une surface plus faible des logements des accédants : 66 m<sup>2</sup> contre 75 m<sup>2</sup>. Les charges de copropriété varient selon la taille du logement. Leur montant passe de 125 € pour un studio à 370 € pour un « cinq pièces ou plus », soit du simple au triple. Rapportées à la surface, les charges liées à la propriété d'un studio sont légèrement plus élevées. Cela s'explique notamment par la suroccupation plus fréquente de ces petits logements qui entraîne de facto une hausse des charges. De la taille du logement dépend aussi le nombre des prestations : elles sont plus nombreuses pour les logements les plus grands. Dans les « 5 pièces ou plus », les charges recouvrent en moyenne 6,5 postes contre 5,3 dans les studios. Toutefois,

même pour des logements comptant un nombre de pièces identique, la diversité des prestations acquittées est très forte et rend la seule utilisation de la moyenne délicate. La dispersion du montant peut s'apprécier en retenant l'intervalle interquartile<sup>(2)</sup>. Ainsi, 50 % des charges de copropriété se situent entre 129 € et 299 € par mois. La dispersion du montant des charges est légèrement plus élevée pour les petites surfaces. En effet, cet intervalle va de 53 € à 142 € pour les studios, soit un rapport de 2,7 et de 248 € à 462 € pour les « 5 pièces ou plus », soit un rapport de 1,9.

## DES CHARGES MOINS ÉLEVÉES DANS LES IMMEUBLES ANCIENS OU TRÈS RÉCENTS

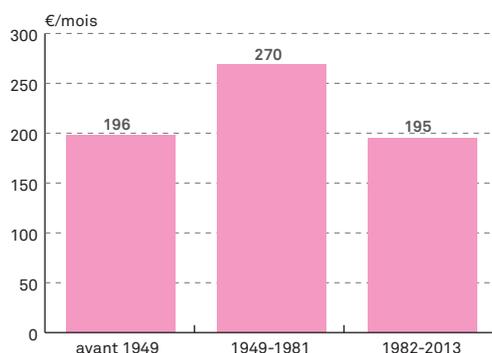
L'un des facteurs de dispersion des charges est l'époque de construction du logement. Dans les immeubles les plus anciens, comme dans les plus récents, les propriétaires paient des charges de copropriété moins élevées que la moyenne. En effet, dans les constructions d'avant 1949 et dans celles datant des années 1980, les installations de chauffage et d'eau chaude sont très souvent individuelles. Seuls 22 % des propriétaires d'un logement construit après 1981 et 19 % pour les logements d'avant 1949 s'acquittent de charges de chauffage collectif contre 83 % dans les immeubles construits de 1949 à 1981. Pour l'eau chaude, la proportion passe de 13 % dans les logements les plus anciens à 21 % dans les plus récents et 66 % dans ceux datant de la période 1949-1981. À noter qu'avec la généralisation des digi-codes, les services de gardiennage sont de moins en moins répandus.

 Tableaux détaillés en annexe : n° 58, 59 et 60 (voir pages 160-161).

(1) L'enquête Logement ne permet pas d'isoler le montant précis de chaque prestation à la charge des copropriétaires. Seule est connue la nature des prestations couvertes, regroupées en dix postes ou catégories de prestations. Ainsi, 89 % des copropriétaires franciliens s'acquittent de charges pour l'eau froide, 62 % pour l'ascenseur, 52 % pour le chauffage, 42 % pour l'eau chaude, etc. 30 % des copropriétaires s'acquittent de charges comprenant au moins chauffage collectif, ascenseur et gardien, alors que 20 % ne supportent aucune de ces prestations.

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

## Charges mensuelles de copropriété en 2013 selon la date de construction du logement



## Charges de copropriété en 2013 selon le nombre de pièces du logement

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Ensemble	Effectif (a)
<b>Île-de-France</b>							
Charges mensuelles (€)	125	157	211	272	370	233	1 179 800
Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	4,5	3,4	3,2	3,2	3,2	3,3	
<b>France métropolitaine</b>							
Charges mensuelles (€)	122	127	163	188	265	176	3 076 800
Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	4,1	2,6	2,4	2,2	2,3	2,4	

(a) Les effectifs correspondent aux ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges de copropriété, soit 96,3 % des 1 225 058 ménages propriétaires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France, et 91,8 % des 3 349 924 ménages propriétaires habitant dans un immeuble collectif en France métropolitaine.

# LES ACCÉDANTS ET LES AIDES AU LOGEMENT

Au contraire des autres prestations sociales, comptabilisées dans le revenu total des ménages, les aides au logement sont recensées séparément, afin de pouvoir mesurer leur effet « solvabilisateur ». Ces aides à la personne sont l'allocation logement (AL) et l'aide personnalisée au logement (APL). Pour les ménages accédants, elles sont attribuées selon les caractéristiques du ménage (composition, ressources), le montant des remboursements d'emprunt et des charges de copropriété. L'APL n'est ouverte qu'aux accédants bénéficiant d'un prêt accession à la propriété (PAP), d'un prêt accession jeune (PAJ), d'un prêt conventionné (PC), d'un prêt accession sociale (PAS) ou d'un prêt à taux zéro (PTZ). Les barèmes qui déterminent le montant de ces aides favorisent plus particulièrement les ménages de grande taille et à faibles ressources.

## MOINS DE 4 % DES ACCÉDANTS FRANCILIENS PERÇOIVENT UNE AIDE AU LOGEMENT

En 2013, 33 100 accédants franciliens bénéficient d'une aide au logement, soit 3,5 % de l'ensemble des 940 000 accédants. Par rapport à la fin des années 1980, les allocataires sont moins nombreux. En 1988 par exemple, près de 80 000 ménages recevaient cette prestation, soit 8,5 % de l'ensemble des accédants de l'époque. Cette diminution, qui s'observe également à l'échelon national (22 % de bénéficiaires en 1988 et 6,2 % en 2013), traduit la grande difficulté des ménages modestes à accéder à la propriété.

Cependant, la proportion de bénéficiaires est plus élevée au niveau national (6,2 %) qu'en Île-de-France (3,5 %), en grande partie du fait de revenus plus élevés dans la région, et ce malgré un barème d'attribution spécifique en Île-de-France.

## LES ACCÉDANTS BÉNÉFICIAIRES PERÇOIVENT EN MOYENNE 160 € D'AIDE PAR MOIS

Les ménages bénéficiaires d'une aide au logement comptent plus de personnes que les ménages non bénéficiaires (4,20 personnes contre 3,03). Leurs revenus sont près de trois fois moins élevés : 1 181 € par mois et par unité de consommation (UC) contre 3 183 € pour les non bénéficiaires<sup>(1)</sup>. Par ailleurs, leur logement est en moyenne plus petit : 87 m<sup>2</sup> contre 91 m<sup>2</sup>.

Le montant moyen de l'aide perçue est de 163 € par mois et par ménage. Il représente 20,1 % du montant des remboursements d'emprunts au niveau régional, une valeur proche du niveau national (22,1 %). Une fois cette aide déduite, les accédants s'acquittent d'une charge de remboursement de 647 € par mois.

L'aide au logement permet de ramener leur taux d'effort de 31,2 % à 25,0 %. Malgré la déduction des aides, le taux d'effort net des ménages aidés reste encore supérieur à celui des non bénéficiaires (20,1 %).

Toutefois, même si l'aide au logement permet de rapprocher les taux d'effort, le revenu disponible des ménages bénéficiaires d'aides après déduction des charges de remboursement reste très inférieur à celui des ménages non bénéficiaires : 1 946 € contre 4 539 €.

 **Tableau détaillé en annexe : n° 61 (voir page 161).**

## Remboursement mensuel des ménages accédants bénéficiant ou non d'une aide au logement

	2006		2013	
	Bénéficiaires d'une aide au logement	Non bénéficiaires	Bénéficiaires d'une aide au logement	Non bénéficiaires
<b>Île-de-France</b>				
Remboursement (€)	608	930	810	1 144
Montant de l'aide (€)	161	0	163	0
Taux d'effort brut (%)	25,4	18,9	31,2	20,1
Taux d'effort net (%)	18,7	18,9	25,0	20,1
<b>France métropolitaine</b>				
Remboursement	520	705	634	852
Montant de l'aide	140	0	140	0
Taux d'effort brut	23,4	17,9	25,8	19,1
Taux d'effort net	17,1	17,9	20,2	19,1

(1) À titre de comparaison, 25 % des ménages franciliens ont un revenu par UC inférieur à 1 202 € par mois.

# LE TAUX D'EFFORT DES ACCÉDANTS

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

En 2013, le taux d'effort brut des ménages franciliens accédant à la propriété s'établit à 20,3%. Compte tenu du faible nombre d'accédants bénéficiaires d'aides au logement en Île-de-France, le taux d'effort net (qui prend en compte ces aides) est très proche du taux brut (-0,1 point), une différence quasi identique à celle du reste de la France (-0,2 point). La charge financière est plus importante pour les accédants récents que pour les plus anciens.

En 2013, comme depuis une vingtaine d'années, le taux d'effort brut des accédants franciliens est supérieur de près d'un point au taux national, en raison d'acquisitions en moyenne un peu plus récentes<sup>(1)</sup>, mais aussi parce que le niveau des remboursements d'emprunt est beaucoup plus élevé dans la région que dans le reste de la France (+45%).

Lorsque les accédants sont bénéficiaires d'aides au logement, leur taux d'effort baisse de 6 points (passant de 31,2% à 25,0%). Dans le reste de la France, la diminution est de 5,6 points (25,2% à 19,6%).

15% des accédants franciliens ont obtenu un prêt aidé ou réglementé<sup>(2)</sup>. Le taux d'effort brut de ces ménages atteint 23,3%, soit trois points de plus que les autres accédants (19,9%).

## UN TAUX D'EFFORT BRUT DES ACCÉDANTS RÉCENTS TOUJOURS EN HAUSSE

Entre la fin des années 1980 jusqu'au milieu des années 2000, le taux d'effort brut des accédants récents franciliens était proche de 20%. Depuis, les prix des logements ont continué d'augmenter beaucoup plus vite que les revenus, entraînant une hausse sensible du taux d'effort : il atteint 25,2% en 2013, soit 3,8 points de plus qu'en 2006 et 6,0 points de plus qu'en 2002.

Le taux d'effort brut des accédants récents aidés franciliens (25,7%) a aussi progressé par rapport à 2006 (23,3%). Le même constat s'observe à l'échelon national (24,5% en 2013 contre 22% en 2006).

## TAUX D'EFFORT NET: L'ÉCART SE CREUSE ENTRE LES ACCÉDANTS MODESTES (30%) ET AISÉS (18%)

Les ménages franciliens accédant à la propriété ont un revenu nettement supérieur à la moyenne régionale. Ils sont 67% à disposer de ressources supérieures au revenu médian francilien par unité de consommation (soit 2 156 € par mois), alors que cette proportion n'est que de 50% pour l'ensemble des ménages.

De façon générale, le taux d'effort brut est d'autant plus élevé que le revenu est faible : il varie de 18,1% pour les accédants les plus aisés à 30,8% pour les autres accédants. Pour ces derniers, quand ils bénéficient des aides au logement, leur taux d'effort brut passe de 33,2% à 26,4%<sup>(3)</sup> (taux d'effort net), et leur remboursement d'emprunts de : 821 € à 653 € par mois (aide déduite).

Depuis la fin des années 1980, le taux d'effort net des ménages aux revenus les moins élevés<sup>(4)</sup> (inférieur au revenu médian) a sensiblement augmenté : il est passé de 18,9% à 30,2%. Ces derniers affichent des ressources nettement plus faibles (2 911 €/mois contre 6 881 €/mois pour les accédants dont les revenus sont supérieurs au revenu médian) pour des niveaux de remboursements relativement proches (897 € contre 1 257 €/mois).

Le taux d'effort des ménages dont le revenu est supérieur au revenu médian augmente, quant à lui, nettement moins. Il est passé sur la période de 13,2% à 18,1%.

Au total, 15% des accédants franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à rembourser leurs emprunts. Du fait de la hausse des prix et des remboursements, 38% des ménages aux revenus les moins élevés sont dans cette situation en 2013, contre 21% en 2002. Si quelques ménages aux ressources supérieures au revenu médian subissent des taux d'effort importants, il s'agit le plus souvent d'accédants ayant acheté leur logement cher et empruntant sur des périodes moins longues.

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

	Île-de-France						Grandes agglos 200 000 à 2M hab.	France métropo- litaine
	1988	1992	1996	2002	2006	2013		
Ensemble des accédants	14,7	16,5	18,2	18,4	19,0	20,3	19,1	19,4
dont accédants en prêt aidé	20,8	20,3	20,6	20,3	20,1	23,3	20,9	20,6
dont accédants récents	19,2	20,5	19,6	19,2	21,4	25,2	23,7	24,1

(1) Les accédants franciliens ont acheté leur logement depuis 6,2 ans en moyenne contre 7,2 dans le reste de la France.

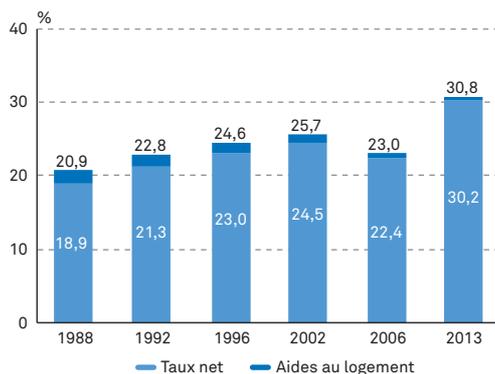
(2) Prêt accession à la propriété (PAP), prêt accession jeune (PAJ), prêt conventionné (PC), prêt accession sociale (PAS) ou prêt à taux zéro (PTZ).

(3) Seuls 10% d'entre eux perçoivent une aide au logement.

(4) Il s'agit d'accédants gagnant moins de 2 156 € par mois et par unité de consommation. Ils correspondent aux 50% des ménages franciliens dont le revenu est le moins élevé (inférieur au revenu médian francilien).

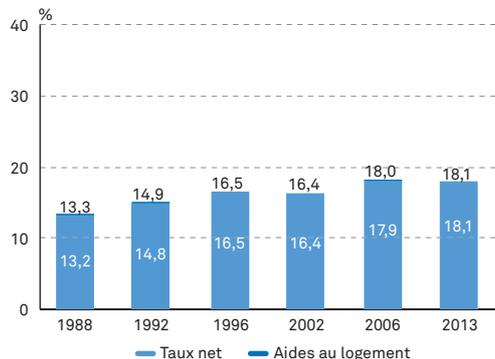
### Taux d'effort brut et net des accédants à la propriété

#### Ressources des ménages inférieures au revenu médian par UC\*



\* Il s'agit du revenu par unité de consommation calculé sur l'ensemble des ménages de la région.

#### Ressources des ménages supérieures au revenu médian par UC\*



Lecture : 20,9 % = taux brut ; 18,9 % = taux net (la différence de deux points entre ces deux taux correspond aux aides au logement).

\* Il s'agit du revenu par unité de consommation calculé sur l'ensemble des ménages de la région.

### LE TAUX D'EFFORT: + 7 POINTS, TOUTES DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT CONFONDUES

Au-delà des remboursements d'emprunts, la dépense logement des accédants inclut également les dépenses liées au chauffage, à la consommation d'eau et d'énergie, les autres charges de copropriété ainsi que les taxes foncière et d'habitation. En moyenne, le taux d'effort brut augmente de 1,9 point si on intègre les charges de copropriété, de 4,5 points si l'on cumule l'ensemble des dépenses d'eau, d'énergie et les charges de copropriété, et de 7,1 points si l'on ajoute les taxes foncière et d'habitation.

Ainsi, les ménages accédant à la propriété consacrent-ils, en moyenne, plus d'un quart (27,5 %) de leurs revenus au logement, au sens large. L'impact de la prise en compte de l'ensemble des dépenses de logement est d'autant plus marqué que le revenu est faible. Le taux d'effort augmente de 6,1 points pour les ménages les plus aisés et de 12,4 points pour les ménages plus modestes. Ainsi, pour les premiers, la dépense logement est proche du quart du revenu du ménage (24,2 %) alors que, pour les seconds, elle atteint 43,2 %.

Tableaux détaillés en annexe : n° 62, 63, 64, 65 et 66 (voir pages 162-164).

# LE LOYER ET LE SECTEUR LOCATIF

Les logements loués en Île-de-France sont en moyenne plus chers et moins grands que dans l'ensemble de la France ou dans les grandes agglomérations, et l'écart s'est sensiblement creusé entre 2006 et 2013. En 2013, pour l'ensemble du secteur locatif, le loyer mensuel francilien s'élève à 600 € pour un logement de 56 m<sup>2</sup>, soit 112 € de plus qu'au niveau national où la surface moyenne des logements en location est de 65 m<sup>2</sup>. Il est supérieur de 118 € au loyer pratiqué dans les grandes agglomérations pour des surfaces de 62 m<sup>2</sup> en moyenne<sup>(1)</sup>.

## DANS LE SECTEUR LIBRE, UN LOYER MOYEN DE 813 €...

Avec 10,6 €/m<sup>2</sup> en 2013, la moyenne francilienne est plus élevée que celles de la France métropolitaine et des grandes agglomérations. L'écart le plus important se situe dans le secteur libre avec 7,1 € de plus au m<sup>2</sup> (soit 81 % de plus) qu'en France métropolitaine, et 6,7 € de plus au m<sup>2</sup> que dans les autres grandes agglomérations. C'est à Paris que l'écart est le plus important et se creuse le plus : louer en secteur libre coûte 20,5 €/m<sup>2</sup>, soit plus du double qu'à l'échelon national (8,8 €/m<sup>2</sup>) ou les grandes agglomérations (9,2 €/m<sup>2</sup>).

Les dépenses de loyer sont les plus élevées dans le secteur libre avec 813 € en moyenne par mois pour une surface de 51 m<sup>2</sup>, soit 15,9 €/m<sup>2</sup>. Le loyer moyen au m<sup>2</sup> varie du simple au double entre Paris (20,5 €/m<sup>2</sup>) et la grande couronne (12,1). Globalement, plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, moins les loyers sont élevés.

## ... CONTRE 425 € DANS LE SECTEUR SOCIAL

Dans le secteur social, le loyer mensuel s'élève en moyenne à 425 € par mois pour une surface de 64 m<sup>2</sup>, soit 6,6 €/m<sup>2</sup>. Les différences de loyers constatées dans ce secteur proviennent pour l'essentiel du type de financement utilisé<sup>(2)</sup>, de l'époque de construction et de la réalisation de travaux de réhabilitation.

En Île-de-France, le loyer mensuel dans le secteur libre est ainsi 1,9 fois plus élevé en moyenne que dans le secteur social, alors que le même rapport n'est que de 1,5 en France métropolitaine et dans les grandes agglomérations. Ce rapport s'est légèrement accru entre 2006 et 2013 (il était de 1,8 en 2006), alors qu'il a légèrement reculé en France métropolitaine (1,6 en 2006) et est stable dans les grandes agglomérations.

## 2006-2013 : UN ÉCART DE LOYER AU M<sup>2</sup> EN LÉGÈRE HAUSSE ENTRE SECTEURS LIBRE ET SOCIAL

De 2006 à 2013, les loyers au m<sup>2</sup> tous secteurs confondus ont augmenté de 3,1 % en moyenne par an, soit une augmentation plus élevée par rapport aux périodes précédentes (+ 2,5 % par an entre 2002 et 2006 et + 2,8 % par an entre 1992 et 1996 en moyenne), sans renouer avec le rythme élevé observé entre 1988 et 1992 (+ 6,7 % par an).

Dans le secteur locatif libre, après une hausse moyenne de + 2,6 % par an entre 1992 et 2006, les loyers au m<sup>2</sup> augmentent de manière plus significative entre 2006 et 2013, à un rythme annuel de 3,7 %<sup>(3)</sup>. Dans le secteur social, la hausse des loyers au m<sup>2</sup> est un peu moins forte (+ 3,0 % par an entre 2006 et 2013 contre 2,2 % entre 2002 et 2006). De ce fait, l'écart se creuse légèrement par rapport au secteur libre. En 2013, les loyers au m<sup>2</sup> du parc social sont inférieurs de plus de moitié (58 %) à ceux du secteur libre. En 2006, l'écart était de 57 %. L'ampleur de cet écart de loyer entre les deux secteurs est une spécificité de la région Île-de-France. Il est nettement moins fort dans l'ensemble de la France (- 38 %) ou dans les grandes agglomérations (- 42 %). C'est à Paris que l'écart est le plus important (- 63 %).

À noter qu'en termes de loyer au m<sup>2</sup>, les logements meublés, sous-loués ainsi que des chambres d'hôtels meublés, qui représentent 3,4 % de l'ensemble du parc de logements et 7,1 % du parc locatif, sont les plus chers. Le loyer au m<sup>2</sup> de ces logements atteint 19,5 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France et même 24,3 €/m<sup>2</sup> à Paris.

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

Secteur locatif	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Secteur libre (€)	126	263	359	486	533	583	633	813
Secteur social	65	138	186	231	280	323	349	428
Loi de 1948	56	117	193	221	224	233	ns	ns
Sous-location, meublés, hôtels	72	161	228	361	390	548	481	630
Ensemble locatif	90	195	270	355	400	453	485	600

ns : non significatif

(1) En 2006, l'écart de loyer atteignait 81 € avec la France métropolitaine et 90 € avec les grandes agglomérations.

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

(3) Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), les prix au m<sup>2</sup> des loyers libres de l'agglomération de Paris sont passés de 14,7 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à 17,6 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2014, soit une hausse annuelle de 2,6 %.

### **UNE CROISSANCE ANNUELLE DES LOYERS PAR M<sup>2</sup> PRÈS DE DEUX FOIS ET DEMIE PLUS RAPIDE QUE L'INFLATION ENTRE 2006 ET 2013**

Entre 2006 et 2013, les loyers moyens au m<sup>2</sup> ont augmenté de 3,1 % en moyenne par an, ce qui représente une augmentation de 25 % au cours de la période, alors que l'inflation n'a atteint que 10,5 %. L'inflation explique donc un peu moins de la moitié de l'augmentation des loyers, quel que soit le secteur. La mobilité des locataires et la réalisation de travaux sont d'autres facteurs explicatifs, ainsi que l'insuffisance persistante de l'offre.

Les différences entre secteurs s'expliquent en partie par la réglementation plus ou moins forte des loyers et de leur réévaluation. Ainsi, les loyers des logements sociaux et ceux de la loi de 1948 sont les plus réglementés. Dans les secteurs libres ou meublés, moins réglementés et où la mobilité est importante, les loyers sont ajustés aux prix du marché à chaque changement de locataire. Les travaux de réhabilitation ou d'isolation (double vitrage notamment) qui modifient la qualité du logement sont aussi souvent à l'origine d'augmentations de loyer. Sur le long terme, la principale cause de l'évolution des loyers reste cependant la mobilité des occupants.

#### **AVERTISSEMENT**

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

Par ailleurs, le logement collectif représentant 93 % du parc occupé en location, l'appréhension de la dépense logement n'a pas fait l'objet, en Île-de-France, d'une analyse selon le type d'habitat.

 **Tableau détaillé en annexe : n° 67**  
(voir page 164).



# LE LOYER ET LA LOCALISATION

Quel que soit le secteur, les loyers parisiens sont supérieurs à ceux du reste de l'Île-de-France.

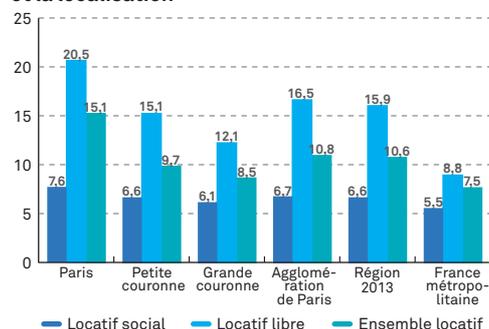
## LES LOYERS AU M<sup>2</sup> DU SECTEUR LIBRE SONT 1,3 FOIS PLUS ÉLEVÉS À PARIS QUE DANS LE RESTE DE LA RÉGION

Dans le secteur libre, la location d'un logement coûte en moyenne 20,5 €/m<sup>2</sup> à Paris contre 15,9 €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble de l'Île-de-France. Le loyer mensuel moyen à Paris est de 988 € pour 48 m<sup>2</sup>. Il est de 725 € pour la même surface en petite couronne et de 707 € pour 10 m<sup>2</sup> de plus en grande couronne. En outre, c'est à Paris que la progression des loyers au m<sup>2</sup> a été la plus importante au cours de la période 2006-2013 : + 5,5 €/m<sup>2</sup> à Paris, + 3,7 €/m<sup>2</sup> en petite couronne et + 2,5 €/m<sup>2</sup> en grande couronne. Cette situation est à l'origine du décret du 10 juin 2015 sur l'encadrement des loyers à Paris. En France métropolitaine, la hausse n'est que de + 1,5 €/m<sup>2</sup>.

Dans le secteur social, les loyers sont réglementés et la variation selon la localisation des logements est assez limitée<sup>(1)</sup>. À Paris et dans les communes limitrophes, le montant des loyers dans le secteur social est inférieur à 8 €/m<sup>2</sup>. Il est compris entre 6 € et 7 €/m<sup>2</sup> dans le reste de la région. Le niveau élevé des loyers dans le secteur libre en Île-de-France est dû à la forte demande dans le cœur de l'agglomération. Globalement, les loyers diminuent au fur et à mesure qu'on s'éloigne de Paris, qui concentre les emplois, les services et les équipements. Avec la cherté des loyers, 19 % des ménages locataires franciliens se déclarent en difficulté de paiement<sup>(2)</sup>, soit deux points de plus que dans les grandes agglomérations françaises ou dans l'ensemble du pays (17 %). De même, seuls 5,0 % des ménages locataires franciliens sont en situation d'impayé, une valeur proche des 4,4 % observés au niveau national (en 2006, ces valeurs étaient identiques).

Tableaux détaillés en annexe : n° 68 et 69 (voir pages 165-166).

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



## L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de référence des loyers constitue la référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé.

## ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

Afin d'agir sur les loyers excessifs et de contenir la progression des loyers, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifiant la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, et ses décrets d'application, crée un dispositif pérenne d'encadrement des loyers du parc privé dans les zones dites « tendues ». Le dispositif concerne les logements du parc privé loués vides ou meublés à titre de résidence principale, soit environ 410 000 logements sur Paris.

Le préfet de région fixe chaque année, par arrêté, trois loyers de référence à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction et du caractère meublé ou non des logements pour les 14 secteurs géographiques définis à Paris :

- un loyer de référence égal au loyer médian ;
- un loyer de référence majoré égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence ;
- un loyer de référence minoré égal au loyer de référence diminué de 30 %.

Pour tenir compte du caractère meublé du logement, une majoration unitaire par mètre carré de surface habitable est appliquée aux loyers de référence définis pour les logements loués vides.

À compter du 1<sup>er</sup> août 2015, les loyers des nouvelles locations (logement neuf ou sans locataire depuis plus de 18 mois) sont fixés librement dans la limite du loyer de référence majoré, fixé par arrêté préfectoral, sauf application d'un complément de loyer justifié par certaines caractéristiques de localisation ou de confort du logement. Pour les baux en cours qui font l'objet d'un renouvellement, les niveaux de loyers de l'arrêté s'appliquent soit à partir du moment où le locataire engage une action en diminution de loyer ou lorsque le bailleur engage une action en réévaluation du loyer.

Pour les relocations (changement de locataires dans des logements vacants depuis moins de 18 mois, hors neufs), le loyer du précédent locataire est appliqué, augmenté éventuellement de l'IRL, dans la limite du loyer de référence majoré.

(1) Cette réglementation s'appuie sur un zonage créé en 1978, régulièrement révisé par décret pour tenir compte des tensions du marché immobilier français. Le dernier zonage en vigueur date du 28 novembre 2005 (extension de la zone I en Île-de-France).

(2) Parmi ces 19 %, 56 % relèvent du parc social.

# LE LOYER ET LA TAILLE DU LOGEMENT

Quel que soit le secteur, le loyer augmente avec la taille du logement. Sans tenir compte des aides au logement, un ménage francilien déboursa en moyenne 488 € par mois pour un studio contre plus du double (1 089 €) pour un logement d'au moins cinq pièces.

## UN ÉCART DE LOYERS ENTRE STUDIOS ET GRANDS LOGEMENTS PLUS ÉLEVÉ DANS LE SECTEUR LIBRE

À Paris, où les grands logements ne représentent que 6,2 % du parc locatif, le rapport est de plus de trois entre le loyer d'un studio et d'un logement de cinq pièces (548 € contre 1 878 €).

Dans le secteur libre, la différence est plus importante encore et s'accroît depuis 2006. Un locataire paie en moyenne 3,3 fois plus pour un logement d'au moins cinq pièces que pour un studio. Cet écart marqué dans le secteur libre provient d'une plus grande dispersion des surfaces avec, dans le cas de Paris, des grands logements plutôt présents au sein des immeubles haussmanniens de standing.

## UNE PRESSION PARTICULIÈREMENT IMPORTANTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF DES GRANDS LOGEMENTS

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

- les coûts d'installation et d'amortissement des équipements intérieurs (W.-C., aménagement de la cuisine ou de la salle de bain) ou extérieurs (ascenseur) sont proportionnellement plus élevés pour les petits logements que pour les grands ;
- dans le secteur libre, le changement plus rapide de locataires dans les petits logements entraîne des réalignements plus fréquents sur les prix du marché (61 % des logements ont une ou deux pièces, contre 30 % dans le secteur social).

Toutefois, dans le secteur libre, le loyer au m<sup>2</sup> des grands logements (5 pièces ou plus) est supérieur à celui des trois et quatre pièces. Cela traduit une pression importante sur ce type de produits, peu disponibles en Île-de-France<sup>(1)</sup>, et explique l'augmentation plus forte de leurs loyers au m<sup>2</sup> entre 2006 et 2013 : + 5,1 % par an contre + 3,7 % pour l'ensemble des logements du secteur libre.

 Tableau détaillé en annexe : n° 70  
(voir page 167).

(1) Selon les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) au 1<sup>er</sup> janvier 2014, les prix dans le secteur libre sont de 22,0 €/m<sup>2</sup> pour les studios, 18,7 €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces, 16,4 €/m<sup>2</sup> pour les 3 pièces, 15,3 €/m<sup>2</sup> pour les 4 pièces ou plus. Ces données ne concernent pas l'Île-de-France mais le territoire plus restreint de l'agglomération de Paris.





# LE LOYER ET LA DATE D'EMMÉNAGEMENT

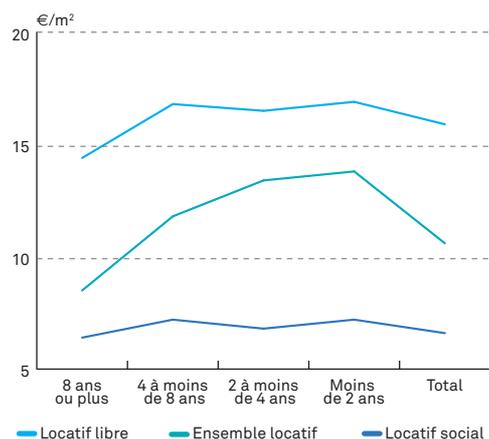
En 2013, 19 % des locataires franciliens ont emménagé depuis moins de deux ans<sup>(1)</sup>, alors que 26 % des ménages étaient dans cette situation en 2006. Cette situation masque de forts écarts selon le statut d'occupation des ménages. Pour les ménages sous-locataires ou locataires d'un logement meublé, cette proportion monte à 43 %. Elle atteint 25 %, en moyenne, pour l'ensemble des locataires du secteur libre et tombe à 12 % pour ceux du secteur social.

## UNE CHUTE DE LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES FRANCILIENS

Dans le secteur libre, les locataires emménagent davantage dans les petits logements : 67 % des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans vivent dans des logements d'une ou deux pièces. Dans le secteur social, c'est l'inverse : 62 % des ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans vivent dans des logements de trois pièces ou plus. Toutefois, la proportion de petits logements est réduite dans le secteur social (30 % de logements d'une ou deux pièces contre 61 % dans le secteur libre).

Depuis 2006, la mobilité des locataires franciliens (mesurée par la part des locataires qui ont emménagé depuis moins de deux ans) a baissé de 4 points dans le secteur social (12 % en 2013 contre 16 % en 2006). La diminution a été deux fois plus importante dans le secteur libre (25 % en 2013 contre 33,5 % en 2006)<sup>(2)</sup>.

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



## + 18 % D'ÉCART ENTRE LOYERS RÉCENTS ET ANCIENS DANS LE SECTEUR LIBRE, + 13 % DANS LE SECTEUR SOCIAL

Les locataires récents (ayant emménagé depuis moins de deux ans) acquittent des loyers au m<sup>2</sup> plus élevés que les locataires anciens (ayant emménagé depuis huit ans ou plus). L'écart est de 17 % dans le secteur libre et de 13 % dans le secteur social.

Ces différences résultent d'une rotation plus élevée des locataires dans le secteur libre et de la réglementation des loyers dans le secteur social.

Le secteur libre comporte un grand nombre de petits logements qui font l'objet d'une importante rotation et sont plus souvent occupés par des locataires récents. Ainsi, 27,5 % des logements de ce secteur d'une ou deux pièces sont habités par des locataires récents, contre 22 % des logements de trois pièces ou plus.

Dans le secteur social, le taux de rotation varie également en fonction de la taille du logement. Ainsi, 15 % des logements d'une ou deux pièces sont occupés par des locataires installés depuis moins de deux ans contre 10 % des logements de trois pièces ou plus. À taille égale, l'écart entre le loyer moyen au m<sup>2</sup> payé par les locataires récents et celui acquitté par les locataires anciens est un peu moins important que dans le secteur libre : il est de 17 % pour un logement d'une ou deux pièces et de 8 % pour un logement plus grand<sup>(3)</sup>, le loyer de relocation étant réglementé et non le reflet du marché et de ses tensions.

Dans l'ensemble du secteur locatif francilien, l'augmentation des loyers au m<sup>2</sup> des locataires récents s'est accélérée par rapport aux périodes précédentes : +3,3 % par an entre 2006 et 2013 contre +2,6 % par an pendant la période 2002-2006 et +2,2 % par an durant la période 1996-2002.

Tableaux détaillés en annexe : n° 71 et 72 (voir page 168).

(1) Les locataires sont dits « récents » s'ils se sont installés entre 2011 et 2013.

(2) La nouvelle définition des secteurs locatifs mise en œuvre en 2013 explique que les écarts de mobilité affichés dans les précédentes publications ne coïncident pas avec ceux du présent document (voir les caractéristiques techniques de l'enquête Logement).

(3) Respectivement 19 % et 10 % dans le secteur libre.

# LE LOYER ET LA NATURE DU PROPRIÉTAIRE

Le parc locatif francilien appartient à 44 % à des personnes physiques et à 56 % à des personnes morales. Parmi ces dernières, les organismes HLM sont très majoritaires (ils possèdent 93 % du parc des personnes morales).

## LES PERSONNES PHYSIQUES POSSÈDENT 88 % DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

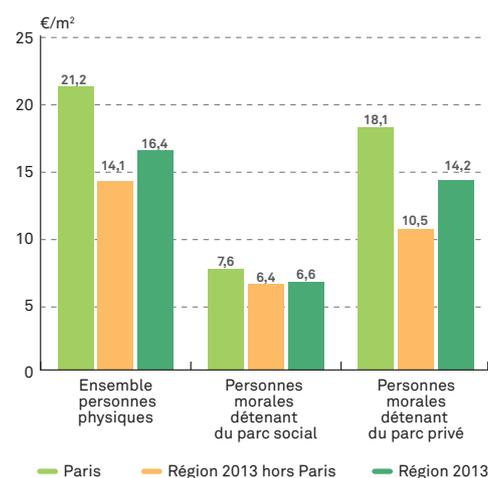
Si l'on met de côté le logement du secteur social, le poids des personnes physiques dans le parc locatif est bien plus important : les personnes physiques possèdent 88 % des logements locatifs privés. Par rapport à la précédente enquête, cette part augmente puisqu'elle était de 82 % en 2006.

Les personnes physiques, de même que les sociétés d'assurances ou les organismes privés, détiennent pour l'essentiel des logements du secteur locatif libre, plutôt localisés dans le centre de l'agglomération (37 % à Paris et 94 % dans l'agglomération parisienne), où les loyers sont élevés. Ces deux types de propriétaires perçoivent des niveaux de loyers élevés et assez proches (respectivement 16,4 €/m<sup>2</sup> et 14,2 €/m<sup>2</sup>).

Les loyers au m<sup>2</sup> perçus par les personnes physiques ou les personnes morales détenant du parc privé sont entre 2,2 et 2,5 fois plus élevés que les 6,6 €/m<sup>2</sup> perçus par les personnes morales possédant du parc social, où les loyers sont réglementés et soumis à des plafonds.

📊 Tableau détaillé en annexe : n° 73  
(voir page 169).

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





# LES CHARGES LOCATIVES

Les locataires franciliens occupant un logement dans un immeuble collectif paient en moyenne 119 € de charges par mois pour un loyer mensuel de 585 €<sup>(1)</sup>. Au mètre carré, les charges d'un studio sont supérieures de 20 % aux charges d'un logement de cinq pièces ou plus. Cela s'explique notamment par la suroccupation, plus fréquente dans les petits logements, et qui génère *de facto* une plus grande consommation d'eau et d'énergie pour les petites surfaces.

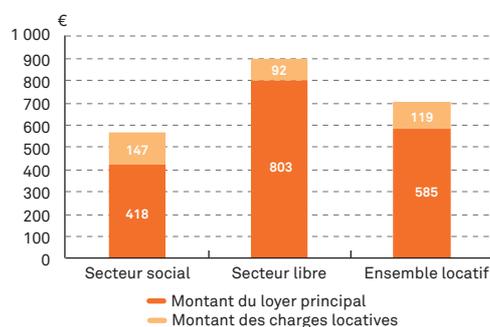
Depuis 2006, les charges ont augmenté en moyenne de 8,2 % (passant de 110 à 119 €), mais de 14 % pour les logements de 5 pièces ou plus contre 7,9 % pour les logements de 1 pièce. L'augmentation des coûts de l'énergie et de l'eau pèse en effet d'autant plus sur le budget des ménages que la taille de la famille est importante.

## DÉPENSE LOGEMENT DES LOCATAIRES FRANCIENS : 705 € PAR MOIS DONT 17 % DE CHARGES

Si les charges sont en augmentation, leur part dans la dépense logement poursuit sa diminution : 17 % en 2013, contre 19 % en 2006 (et 20 % en 2002). En effet, entre 2006 et 2013, les loyers ont continué d'augmenter plus vite que les charges : respectivement + 23 % contre + 8,2 %.

En Île-de-France, les charges locatives mensuelles sont presque 50 % plus élevées que la moyenne métropolitaine : 119 € contre 83 €. Cette différence s'explique en partie par la forte proportion de logements bénéficiant du chauffage collectif<sup>(2)</sup> (41 % du parc des appartements locatifs franciliens contre 32 % au niveau national). La position géographique de la région capitale, située dans le nord du pays, où les besoins en chauffage sont importants, amplifie encore cette disparité.

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



## MONTANT DES CHARGES : 147 € PAR MOIS DANS LE PARC SOCIAL, CONTRE 92 € DANS LE SECTEUR LIBRE

Le secteur social affiche en moyenne des charges mensuelles supérieures de 60 % à celles du secteur libre<sup>(3)</sup> : 147 € contre 92 €. Cette forte variation s'explique par le champ des prestations incluses dans les charges, qui est plus large dans le premier secteur que dans le second<sup>(4)</sup>. Un autre facteur d'explication tient à la structure du parc social, qui compte un nombre plus élevé de logements de 3-4 pièces, et donc un plus grand nombre de personnes par logement.

### LES CHARGES LOCATIVES DANS L'ENQUÊTE LOGEMENT

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

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

### AVERTISSEMENT

Pour disposer d'éléments de comparaison, seules les charges relatives aux immeubles collectifs ont été retenues dans cette étude. Les chiffres sur les charges sont à considérer avec prudence, car ils résultent, pour une grande part, de niveaux de prestation assez différents et donc difficilement comparables. Par exemple, dans le parc social, le coût du chauffage est inclus dans les charges dans 53 % des cas, alors qu'il ne l'est que dans 29 % des cas dans le secteur libre. De même, les charges peuvent comptabiliser, selon les cas, des dépenses supplémentaires liées, par exemple, au gardiennage des immeubles ou à l'entretien des espaces verts pour des montants plus ou moins importants. La notion de charges minimales est celle qui permet de comparer des prestations équivalentes.

(1) Sur les 2 261 800 logements locatifs pour lesquels les ménages déclarent acquitter des charges.

(2) Le chauffage collectif inclut le chauffage urbain ou le chauffage propre à l'immeuble.

(3) Il s'agit de charges moyennes, calculées pour l'ensemble des ménages ayant répondu à la question sur les charges locatives.

(4) 16,5 % des locataires du parc social s'acquittent de charges comprenant à la fois le chauffage collectif, l'eau chaude, l'ascenseur et le gardien, en plus des prestations minimales (droit d'enregistrement, taxes locatives, entretien et eau froide), contre 12 % des locataires du secteur libre.

Tableaux détaillés en annexe : n° 74, 75 et 76  
(voir pages 170-171).

# LES LOCATAIRES ET LES AIDES AU LOGEMENT

Quatorze pour-cent des ménages franciliens (703 000) sont bénéficiaires d'aides au logement contre 18 % des ménages de France métropolitaine. Ces aides sont dans leur quasi-totalité destinées aux ménages du secteur locatif, qui représentent plus de neuf ménages bénéficiaires sur dix (95%). Dans le secteur social, un ménage locataire sur trois est bénéficiaire, contre un peu moins d'un sur cinq dans le secteur locatif libre. Cette différence s'explique par des revenus mensuels moyens sensiblement plus faibles dans le secteur social (2 521 €) que dans le parc libre (3 327 €). En France métropolitaine, les proportions de bénéficiaires sont nettement plus importantes : un ménage sur deux dans le secteur social et plus d'un sur trois dans le secteur libre. En moyenne, les locataires franciliens perçoivent une aide de 238 € par mois. Elle bénéficie à des ménages dont les revenus sont en moyenne de 1 625 € par mois. Ces revenus sont inférieurs de moitié à ceux des ménages locataires non bénéficiaires (3 264 €), tandis que les loyers qu'ils acquittent ne sont inférieurs que de 22 % (497 € contre 638 €).



## 2006-2013 : CONTRIBUTION STABLE DES AIDES AU LOGEMENT À LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

Les aides au logement couvrent 57 % du loyer mensuel des bénéficiaires dans le secteur social et 39 % dans le secteur libre. En France métropolitaine, les loyers étant en moyenne moins élevés, les aides couvrent une partie plus importante de la dépense : 62 % dans le secteur social et 46 % dans le secteur libre.

Entre 2006 et 2013, la contribution des aides au logement à la solvabilité des ménages est restée pratiquement stable : les aides au logement ont en effet progressé de 2,5 % par an, une valeur proche de la hausse des loyers (+ 2,9 % par an). Sur la période, le montant des aides est passé de 198 € à 238 € par mois.

## Ménages bénéficiaires des aides au logement selon le statut d'occupation du logement

Statut d'occupation	Effectif	Part des bénéficiaires (%)
Locatif social	405 600	32,6
Loi de 1948	ns	ns
Locatif libre	187 765	18,4
Sous-location, meublés, hôtels	71 581	41,0
Ensemble locatif (1)	669 358	27,2
Propriétaires accédants (2) (a)	34 109	1,4
Ensemble (1) + (2)	703 466	13,7

(a) Y compris 987 propriétaires non accédants.  
ns : non significatif.

Tableau détaillé en annexe : n° 77  
(voir pages 172-173).



## LE TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES

Entre 2006 et 2013, les loyers mensuels ont augmenté de 2,9 % par an, alors que le revenu moyen des locataires n'a augmenté que de 1,3 % par an. Ainsi, le taux d'effort brut, c'est-à-dire la part du revenu moyen que le ménage consacre à son loyer hors charges locatives et hors aide au logement, continue de croître.

### TAUX D'EFFORT BRUT DES LOCATAIRES FRANCIENS: 21 % DU REVENU MENSUEL MOYEN

En 2013, hors aides au logement, les locataires consacrent 21,0 % de leur revenu mensuel moyen au paiement de leur loyer. En raison du poids du parc social plus important en Île-de-France, le taux d'effort brut est inférieur à la moyenne nationale (22,1 %) et à celle des grandes agglomérations (23,2 %).

Les taux bruts les plus élevés s'observent dans les secteurs libre (24,5 % en moyenne) et de la sous-location, des meublés et hôtels (27,5 %). Les plus bas se situent dans le secteur social (16,8 %). Ces différences s'expliquent par le niveau élevé des loyers dans le secteur libre (813 € par mois), nettement plus modéré dans le secteur social (425 € par mois).

La faiblesse des revenus des ménages logeant dans le secteur de la sous-location et des meublés génère, quant à elle, des taux d'effort importants puisque le niveau des loyers, sans être aussi élevé que dans le parc locatif libre, atteint 630 € par mois pour de plus petites surfaces (32 m<sup>2</sup> en moyenne contre 51 m<sup>2</sup> dans le parc libre).

Depuis vingt-cinq ans, le taux d'effort brut des locataires franciliens a augmenté de 6,8 points en moyenne : en 1988, la dépense logement représentait 14,2 % du revenu des locataires contre 21,0 % en 2013. C'est pour les locataires du parc libre et ceux du secteur de la sous-location, des meublés et hôtels que le poids de la dépense logement a le plus progressé : respectivement + 8,0 et + 11,8 points. Si, en 1988, les écarts entre le taux d'effort le moins élevé (secteur social) et les taux d'effort les plus élevés (secteurs libre et de la sous-location) étaient déjà marqués (respectivement + 5,4 et + 4,6 points), ils sont nettement plus importants en 2013 (respectivement + 7,7 et + 10,7 points).

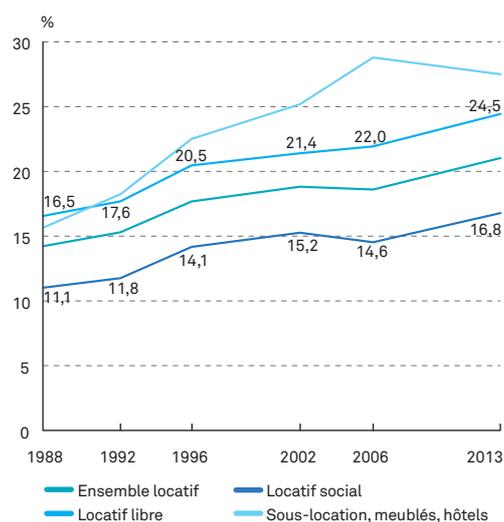
À Paris, le taux d'effort brut des locataires (22,9 %) est plus élevé de 2,8 points que le taux observé pour la petite et la grande couronne (20,1 %).

### MALGRÉ LES AIDES, LES TAUX D'EFFORT RESTENT TRÈS ÉLEVÉS DANS LE SECTEUR LIBRE

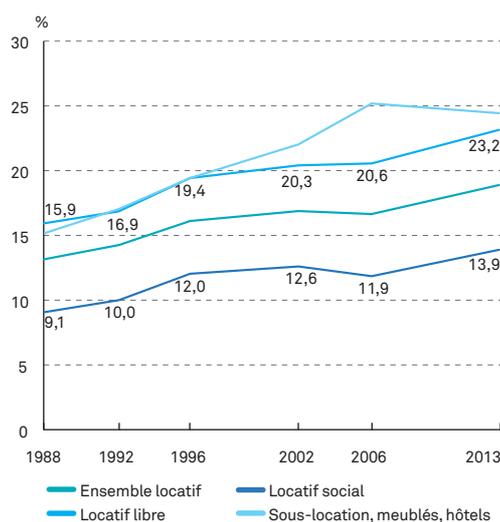
Dans leur ensemble, les différentes aides au logement permettent de diminuer le taux d'effort moyen des locataires franciliens de 2,1 points (21,0 % à 18,9 %) : - 2,9 points dans le parc social, - 3,1 points dans le parc de la sous-location, des meublés et hôtels, et - 1,3 point dans le secteur locatif libre.

Pour les seuls locataires bénéficiaires, cependant, les aides au logement permettent de réduire le taux d'effort de 14,5 points (30,1 % à 15,6 %). Dans le secteur social, la baisse est de 12,9 points

Évolution du taux d'effort brut des ménages  
selon le secteur locatif

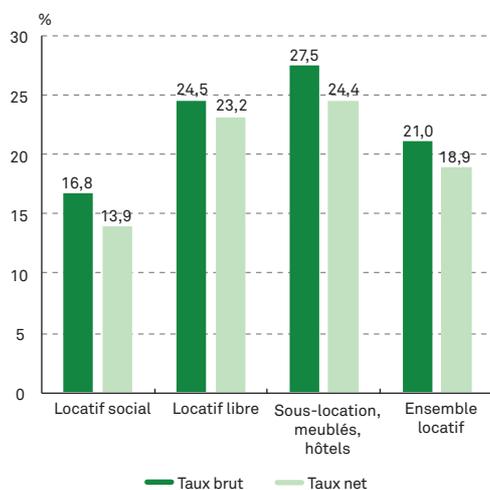


Évolution du taux d'effort net des ménages  
selon le secteur locatif



(23,4 % à 10,5 %). Dans le secteur libre, elle atteint 18,9 points (47,5 % à 28,9 %). Au niveau national, la baisse atteint 15,8 points (30,0 % à 14,2 %) : dans le parc social, elle est de 15,1 points (25,2 % à 10,1 %) et dans le parc privé de 16,7 points (36,1 % à 19,4 %).

#### Taux d'effort brut et net des ménages selon le secteur locatif



#### TOUTES CHARGES COMPRISES, UN TAUX D'EFFORT NET DE 24,2% DANS LE PARC SOCIAL ET 29,3% DANS LE PARC LIBRE

En plus du loyer, la dépense logement intègre aussi les dépenses liées au chauffage, à la consommation d'eau et d'énergie, au gardiennage... ainsi que la taxe d'habitation.

En intégrant les charges locatives (voir encadré page 75) dans le calcul du taux d'effort net, celui-ci augmente ostensiblement pour les occupants du parc social : + 5,9 points contre + 2,8 points dans le secteur libre. Les dépenses de chauffage sont en effet plus souvent incluses dans les charges du secteur social. En y ajoutant les dépenses d'eau et d'énergie, le taux d'effort net augmente de 8,7 points dans le parc social et de 5,1 points dans le secteur libre. Enfin, en intégrant la taxe d'habitation, les taux d'effort nets augmentent respectivement de 10,4 points et de 6,3 points. Les ménages du parc social, de plus grande taille que ceux du secteur libre, consomment en effet sensiblement plus d'énergie et d'eau, et acquittent une taxe d'habitation plus élevée, ce qui impacte plus fortement leur taux d'effort. Au final, le taux d'effort net dans le parc social atteint 24,2 %<sup>(1)</sup> et se rapproche des 29,3 %<sup>(2)</sup> observés dans le parc libre.

En quatre ans, le taux d'effort net de l'ensemble des locataires franciliens a augmenté de 2,2 points et de 2,8 points en incluant les charges locatives, les dépenses d'eau et d'énergie.

 Tableaux détaillés en annexe : n° 78, 79, 80 et 81 (voir pages 174-176).

(1) Soit un taux brut de 27,2 %.

(2) Soit un taux brut de 30,6 %.



# LA DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES POUR LEUR LOGEMENT

En Île-de-France, la facture des ménages pour leur énergie domestique s'élève à 1 522 euros par an<sup>(1)</sup>. Le statut d'occupation, le type de logement, sa surface, l'époque de construction, le mode de chauffage, le revenu des ménages et leurs comportements sont autant d'éléments qui font varier la dépense énergétique.

## UNE DÉPENSE PLUS ÉLEVÉE EN MAISON INDIVIDUELLE QU'EN APPARTEMENT

En maison individuelle, les factures énergétiques sont 1,7 fois plus élevées qu'en immeuble collectif (2 134 euros par an contre 1 280), la surface du logement ayant un rôle déterminant dans le coût énergétique.

Rapporté à la taille des logements, cet écart s'inverse : 19,3 €/m<sup>2</sup>/an en maison individuelle et 21,2 €/m<sup>2</sup>/an dans le collectif. Si l'effet de contiguïté des bâtiments réduit les besoins de chauffage en immeuble collectif, des comportements plus économes dans le pavillonnaire compensent ces écarts de performance thermique entre maisons et appartements.

La dépense énergétique est par ailleurs plus faible pour les propriétaires : 19,9 €/m<sup>2</sup>/an contre 22,2 €/m<sup>2</sup>/an pour les locataires du secteur privé<sup>(2)</sup>. En maison individuelle, les locataires dépensent 21,7 €/m<sup>2</sup>/an et les propriétaires 19,1 €/m<sup>2</sup>/an. Les propriétaires occupants, maîtres d'ouvrage occasionnels, seraient incités à investir pour améliorer l'efficacité thermique de leur logement, en effec-

tuant des travaux d'isolation ou en remplaçant leurs équipements de chauffage.

En immeuble collectif, les dépenses d'énergie des propriétaires et des locataires sont identiques (21,3 €/m<sup>2</sup>/an). La principale explication tient au mode de chauffage utilisé : 41 % des locataires du parc privé sont équipés d'un chauffage électrique individuel, plus facilement modulable, contre 23 % pour les propriétaires.

La dépense énergétique diminue enfin avec l'époque de construction, les matériaux et les exigences de performance énergétique ayant évolué au cours du temps. Les ménages dépensent en moyenne 21,4 €/m<sup>2</sup>/an dans une habitation construite avant 1949, contre 17,2 €/m<sup>2</sup>/an dans une habitation récente, construite après 1999.

## DES ÉCARTS DE DÉPENSES ENTRE MODES DE CHAUFFAGE MODÉRÉS PAR LE COMPORTEMENT DES MÉNAGES

Dans l'ensemble du parc francilien, le combustible dominant utilisé pour le chauffage des logements est le gaz de ville (41 % de l'ensemble des logements), loin devant l'électricité (26 %) et le fioul (8 %). Le reste se répartit entre d'autres combustibles comme le bois, le charbon, le gaz en bouteille ou le chauffage urbain ou bien encore d'autres modes tels que les pompes à chaleur, les panneaux rayonnants, les appareils soufflants ou à accumulation.

Tous logements confondus, 37 % des ménages utilisent un mode de chauffage collectif. Leur dépense

## Dépenses énergétiques des ménages selon le statut d'occupation, le type d'habitat, le mode de chauffage et le type d'énergie utilisée (a)

Mode de chauffage et type d'énergie	Propriétaires	Locataires du parc privé (b)	Locataires du parc social	Autres statuts (c)	Total	Effectif	% colonne
<b>Appartements chauffés par :</b>							
chaudière collective fioul (€/m <sup>2</sup> /an)	27,2	26,6	26,9	ns	27,1	263 961	5,2
chaudière collective gaz de ville	24,2	23,8	21,9	ns	23,2	734 549	14,3
chaudière individuelle gaz	18,2	22,2	19,1	ns	19,4	639 480	12,5
chauffage individuel électrique	16,7	21,3	16,4	17,3	18,4	910 659	17,8
Total (d)	21,1	22,3	20,6	21,6	21,2	3 674 147	71,7
<b>Maisons individuelles chauffées par :</b>							
chaudière individuelle fioul (€/m <sup>2</sup> /an)	25,7	ns	/	ns	25,9	142 962	2,8
chaudière individuelle gaz	19,1	22,5	20,8	ns	19,3	734 599	14,3
chauffage individuel électrique	16,7	20,3	ns	ns	17,1	423 170	8,3
Total (d)	19,1	21,7	20,4	21,0	19,3	1 447 885	28,3
<b>Région 2013 (d)</b>	<b>19,9</b>	<b>22,2</b>	<b>20,6</b>	<b>21,5</b>	<b>20,4</b>	<b>5 122 032</b>	<b>100</b>

(a) Les dépenses énergétiques comprennent le chauffage et l'électricité spécifique, elles ne comprennent pas toujours le coût de l'eau chaude (en particulier pour ceux qui ont un chauffage collectif).

(b) Locatif libre et sous location, meublés hôtels.

(c) Logés gratuitement et loi de 1948.

(d) Y compris les modes de chauffage et les types d'énergie très minoritaires, cf. tableaux annexes.

ns : non significatif.

(1) Les dépenses énergétiques d'un ménage pour son logement correspondent à l'ensemble des dépenses qu'il consent pour se chauffer, s'éclairer et faire fonctionner les appareils électriques.

(2) Les locataires du secteur privé regroupent les locataires du secteur libre et de la sous-location, des meublés et des hôtels.

moyenne en énergie est supérieure à celle des ménages qui utilisent un mode individuel, y compris lorsqu'ils recourent au même combustible. Ainsi, les ménages qui ont une chaudière collective alimentée par le gaz de ville dépensent en moyenne 23,2 €/m<sup>2</sup>/an contre 19,4 €/m<sup>2</sup>/an pour ceux qui possèdent une chaudière individuelle alimentée par le même gaz de ville. L'incitation économique à contrôler sa consommation serait ainsi plus forte chez les ménages équipés d'un mode de chauffage individuel, davantage responsabilisés par rapport à leur consommation d'énergie.

De même, ce sont les ménages chauffés par des radiateurs électriques, plus facilement ajustables aux besoins, qui acquittent les factures les plus faibles (17,8 €/m<sup>2</sup>/an).

À l'inverse, ce sont les ménages équipés d'une chaudière collective au fioul qui paient les factures les plus importantes : 27,1 €/m<sup>2</sup>/an.

Si le prix des combustibles et les modes de chauffage ont une incidence sur les factures, les écarts sont souvent compensés par les comportements des ménages qui ont tendance à baisser la température pour faire des économies. Ceci est particulièrement vrai lorsqu'ils sont équipés d'un chauffage individuel électrique, peu rentable mais modulable selon les pièces du logement. En Île-de-France, sur les 163 100 ménages ayant eu froid après avoir limité le chauffage en raison de son coût, près de la moitié (47 %) vivent dans des logements équipés d'un chauffage électrique.

### UNE AUGMENTATION DES DÉPENSES EN ÉNERGIE DOMESTIQUE DE PRÈS DE 30 % ENTRE 2006 ET 2013

En Île-de-France, les ménages acquittent en 2013 une facture de 29 % plus lourde qu'en 2006, en raison notamment d'un hiver plus long en 2013 par rapport à 2006<sup>(3)</sup>. En moyenne, les ménages dépensent ainsi 20,3 €/m<sup>2</sup>/an en 2013 contre 15,7 €/m<sup>2</sup>/an en 2006, soit 4,6 €/m<sup>2</sup>/an de plus. Les ménages qui habitent un appartement ont vu leur facture énergétique augmenter de 38 % au cours de cette période, contre 21 % pour ceux installés dans une maison ; le mode de chauffage des maisons, essentiellement individuel, est en effet plus facilement contrôlable. Cette hausse est aussi due à l'augmentation du coût des énergies fossiles<sup>(4)</sup>, qui a touché de plein fouet les ménages chauffés au fioul et au gaz : + 58 % pour les ménages en appartement ayant une chaudière

collective au fioul entre 2006 et 2013, + 50 % pour ceux ayant une chaudière collective au gaz et + 30 % pour les ménages en maison ayant une chaudière individuelle au gaz.

La hausse des dépenses énergétiques a été plus modérée pour les ménages chauffés par des radiateurs électriques : + 16 % pour les ménages en appartement et + 15 % pour ceux en maisons.

### UN PARC ANCIEN PRINCIPALEMENT CHAUFFÉ AU GAZ ET À L'ÉLECTRICITÉ

En Île-de-France, le parc ancien (construit avant 1949) représente 27 % des logements et coûte, en énergie, 21,4 €/m<sup>2</sup>/an à ses occupants.

Près d'un logement sur deux (45 %) est chauffé au gaz de ville, pour une facture énergétique de 20,4 €/m<sup>2</sup>/an. Cette dépense correspond à la dépense francilienne moyenne pour ce type de chauffage, toutes époques de construction confondues. L'électricité est utilisée comme source d'énergie dans 29 % des logements anciens, pour une facture de 21,5 €/m<sup>2</sup>/an, un montant beaucoup plus élevé que dans les habitations construites depuis 1999 (15,8 €/m<sup>2</sup>/an)<sup>(5)</sup>.

Si le fioul n'est utilisé que dans 8 % des logements anciens, il est nettement plus important dans l'habitat individuel situé en grande couronne (19 %), en particulier en Seine-et-Marne, qui se caractérise par une forte présence de l'habitat rural. Les ménages habitant dans du pavillonnaire construit avant 1949 et chauffés au fioul supportent des dépenses énergétiques particulièrement élevées (26,0 €/m<sup>2</sup>/an).

### DANS LE PARC CONSTRUIT ENTRE 1949 ET 1974, LE GAZ DE VILLE EST MAJORITAIRE

Les dépenses énergétiques annuelles du parc construit entre 1949 et 1974 s'élèvent à 22,2 €/m<sup>2</sup>/an, légèrement plus que dans le parc ancien.

Le parc relevant de cette période se caractérise par une part importante de logements collectifs et sociaux chauffés au gaz de ville (40 %), pour lesquels les dépenses énergétiques s'élèvent à 21,4 €/m<sup>2</sup>/an.

Treize pour-cent des logements sont chauffés au fioul, leur niveau de dépenses moyen est de 26,9 €/m<sup>2</sup>/an. Enfin, 11 % des logements sont chauffés à l'électricité pour un niveau de dépenses sensiblement plus faible : 20,0 €/m<sup>2</sup>/an.



(3) Source : Météo France.

(4) Entre 1990 et 2013, le prix du fioul a été multiplié par trois, celui du gaz par deux et celui de l'électricité par 1,3 (kWh).

(5) À Paris, ce parc est plus développé : il représente 54 % des logements. Se chauffer à l'électricité (41 % du parc parisien ancien) y coûte encore plus cher : 21,6 €/m<sup>2</sup>/an contre 16,6 €/m<sup>2</sup>/an dans les habitations récentes construites depuis 1999.



### **APRÈS LE PREMIER CHOC PÉTROLIER DE 1973, NET REcul DU GAZ AU PROFIT DE L'ÉLECTRICITÉ**

Entre 1975 et 1989, on assiste à de fortes hausses du prix du gaz, alors indexé sur les cours du pétrole brut. Aussi, le gaz n'est plus présent que dans 36 % des logements et le fioul, devenu moins attractif, se raréfie encore plus (5,3 % des logements). À l'inverse, la part de l'électricité progresse fortement, puisque 30 % des logements construits durant cette période sont équipés d'un chauffage électrique.

L'habitat individuel est le plus fortement concerné par l'essor de l'électricité. Cette énergie est choisie pour le chauffage de la moitié des maisons construites en grande couronne durant cette période (47 %). C'est l'époque du pavillonnaire « bon marché », pour lequel le choix du chauffage électrique s'est imposé lors de la construction, car moins coûteux pour le bâtisseur.

On observe cependant une baisse des dépenses énergétiques par rapport aux deux périodes précédentes : 19,3 €/m<sup>2</sup>/an contre 21,4 €/m<sup>2</sup>/an pour les logements construits avant 1949 et 22,2 €/m<sup>2</sup>/an pour ceux construits entre 1949 et 1974. Elle peut s'expliquer par l'adoption en 1975 de la première réglementation thermique, apparue après la crise pétrolière de 1973 pour réduire les consommations d'énergie dans le secteur résidentiel.

### **DEPUIS LES ANNÉES 1990, L'ÉLECTRICITÉ EST LA PRINCIPALE ÉNERGIE DE CHAUFFAGE**

Dans les logements construits entre 1990 et 1998, les ménages dépensent 17,6 €/m<sup>2</sup>/an pour l'énergie. Les factures sont moins élevées qu'au cours des périodes précédentes.

Durant cette période, l'électricité est plus volontiers choisie comme énergie de chauffage : elle concerne 44 % des logements. Contrairement à la période précédente, ce mode de chauffage concerne davantage

le collectif (46 % des appartements) que l'individuel (39,5 % des maisons).

Le gaz poursuit son recul, avec 34 % des logements équipés. Seul le parc social se distingue, avec 52 % des logements de cette période chauffés au gaz. La part du fioul continue de diminuer et devient marginale.

Pour les logements construits entre 1999 et 2013, les dépenses énergétiques sont les plus faibles. Elles s'élèvent à 17,2 €/m<sup>2</sup>/an.

Les logements chauffés à l'électricité concernent 49 % du parc de cette période, plus volontiers choisis dans le collectif (53 % des appartements) que dans l'individuel (43 % des maisons). C'est dans les logements collectifs du secteur locatif privé que ce choix est le plus prononcé, puisque 74,5 % de ces appartements sont chauffés à l'électricité.

La part du gaz comme combustible de chauffage se maintient à 34 % (44 % des maisons et 28 % des appartements). On observe cependant une nette différence entre le parc collectif du secteur social, chauffé au gaz dans 56 % des cas, et celui du secteur locatif privé, très peu concerné par ce mode de chauffage. Le fioul disparaît, quant à lui, quasiment de la construction neuve.

Comme on le constate, les dépenses énergétiques au mètre carré diminuent avec les époques de construction, traduisant une plus grande efficacité thermique des bâtiments. Mais l'augmentation de la surface des logements (liée au développement de la maison individuelle) limite les effets de cette diminution. Ainsi, la facture annuelle des ménages atteint 1 470 euros dans le parc ancien contre 1 368 euros dans le parc récent, soit un écart de seulement 100 euros environ par an.

 **Tableaux détaillés en annexe : n° 82 et 83 (voir pages 177-178).**

# DÉPENSE ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

La dépense énergétique d'un ménage pour son logement correspond à l'ensemble des dépenses qu'il consent pour se chauffer, s'éclairer et faire fonctionner les appareils électriques. Le type d'habitat, le mode de chauffage, l'époque de construction et le niveau de revenu des ménages constituent les principaux déterminants de la dépense énergétique, une dépense qui s'avère difficilement soutenable pour certains, grevant lourdement leur budget ou les conduisant à se priver de confort.

## **BUDGET ÉNERGÉTIQUE : 127 € PAR MOIS, SOIT 3,1 % DU REVENU**

En 2013, la dépense énergétique moyenne en Île-de-France s'élève à 1 522 € par an (2 134 € en maison individuelle et 1 280 € en immeuble collectif), soit 127 € par mois. Les Franciliens dépensent donc en moyenne 3,1 % de leur revenu pour l'énergie consommée dans le logement (3,3 % en maison individuelle et 3,0 % en immeuble collectif), des taux d'effort énergétique qui varient selon les caractéristiques des logements et de leurs occupants.

En maisons individuelles, occupées essentiellement en propriété (87 %), les ménages chauffés au fioul acquittent les factures les plus importantes (3 254 € par an, soit 271 € par mois). Leur taux d'effort énergétique moyen atteint 5,5 % de leur revenu, notamment parce que leurs maisons, pour la plupart, s'avèrent anciennes (86 % des maisons chauffées au fioul ont été construites avant 1975). En effet, la facture annuelle des ménages qui vivent dans des maisons construites jusqu'en 1974 s'élève à 2 258 €, contre 1 992 € pour les occupants de maisons construites depuis 1975, date de la première réglementation thermique. Précisons cependant que, si les logements anciens sont moins économes en énergie que les logements récents, leurs occupants ont tendance à modifier leur comportement en conséquence, afin de limiter les dépenses.

En appartements, c'est le chauffage collectif qui génère les plus fortes dépenses (1 456 € par an, soit 121 € par mois). Près des trois quarts des logements concernés ont été construits avant 1975. Chez les propriétaires utilisant ce mode de chauffage, la dépense annuelle atteint 1 827 € par an (soit 152 € par mois)<sup>(1)</sup> ; leur taux d'effort énergétique est de 3,0 %. Pour les locataires du secteur social en chauffage collectif, la dépense énergétique et le taux d'effort énergétique s'élèvent respectivement à 1 382 € par an (soit 115 € par mois) et 4,8 %. Quant aux locataires du secteur libre, ils déboursent 1 139 € par an (soit 95 € par mois), consentant un taux d'effort de 3,0 %.

Parce que leur temps passé au domicile est plus important, les ménages âgés ont des dépenses d'énergie plus élevées que les actifs : 1 695 € de facture annuelle pour les 60 ans ou plus, contre 1 169 € par an pour les moins de 40 ans.

## **115 € PAR MOIS, SOIT PRÈS DE 7 % DU REVENU POUR LES PLUS MODESTES**

Le revenu a un impact sur la consommation énergétique des ménages. Ainsi, la dépense moyenne des ménages les plus modestes (appartenant aux trois premiers déciles de revenu par UC<sup>(2)</sup>) est de 1 366 € (soit 114 € par mois), pour un taux d'effort énergétique qui atteint 6,9 %. Pour les ménages les plus aisés (appartenant aux trois derniers déciles de revenu par UC<sup>(3)</sup>), la dépense atteint 1 803 € (soit 150 € par mois) et le taux d'effort énergétique est de 2,0 %. Les ménages aux revenus modestes affichent à la fois la dépense d'énergie la plus faible et les taux d'effort énergétique les plus élevés.

## **PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : SELON L'APPROCHE, ENTRE 452 600 ET 863 500 MÉNAGES CONCERNÉS**

La précarité énergétique fait aujourd'hui l'objet de plusieurs approches complémentaires. Elle a été définie de manière officielle par la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010<sup>(4)</sup>. Souhaitant répondre à l'enjeu d'un consensus sur la définition d'un public cible, la loi s'inspire de la méthode britannique (cf. encadré) et retient le taux d'effort énergétique comme indicateur, en considérant qu'un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10 % de son revenu<sup>(5)</sup> aux dépenses d'énergie dans le logement. Ce seuil a été établi pour mesurer la précarité énergétique au Royaume-Uni. Il présente l'avantage de chercher à établir un langage commun sur le sujet. Cependant, il ne prend pas en considération les ménages qui consomment peu d'énergie et vivent dans des conditions de confort thermique insatisfaisantes. Par ailleurs, il inclut potentiellement des ménages disposant de ressources suffisamment confortables pour assumer leurs dépenses d'énergie.

Pour remédier à ces inconvénients, l'ONPE (Observatoire national de la précarité énergétique) propose une approche fondée sur le coût de la consommation, ainsi que sur le ressenti des ménages vis-à-vis du froid. Il suggère également de réévaluer à la baisse le seuil de vulnérabilité en le fixant à deux fois le taux d'effort énergétique médian<sup>(6)</sup>, ce qui correspond à 7 % en Île-de-France. Toutefois, l'ONPE propose d'appliquer ce seuil aux seuls ménages dont les ressources ne dépassent pas les trois premiers déciles de revenus par UC. Cette approche a l'avantage de cibler les plus modestes, mais occulte cependant

(1) À noter que les appartements des propriétaires disposant d'un chauffage collectif sont plus grands : 74 m<sup>2</sup> contre 58 m<sup>2</sup> pour ceux occupés par les locataires.

(2) Il s'agit des déciles de revenu calculés sur le revenu moyen par UC francilien, soit des ménages gagnant moins de 1 564 € par mois par UC (hors aide au logement).

(3) Il s'agit des déciles de revenu calculés sur le revenu moyen par UC francilien, soit des ménages gagnant plus de 2 940 € par mois par UC (hors aide au logement).

(4) La loi précise : « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »

(5) Il s'agit du revenu disponible du ménage, à savoir les salaires et primes, les indemnités de chômage, le montant des pensions de retraite, les prestations familiales ou sociales.

(6) À l'échelon national, le taux médian s'élève à 4,8 % (source : ONPE). Appliquer le seuil de deux fois le taux médian (9,6 %) ne diffère quasiment pas du taux établi par la loi Grenelle II.

la fragilité d'une partie de la classe moyenne, exposée au risque de précarité compte tenu de dépenses liées à une consommation énergétique difficilement compressible<sup>(7)</sup>.



### SELON L'APPROCHE « GRENELLE II », 452 600 MÉNAGES « PRÉCAIRES »

En 2013, selon l'enquête Logement, 452 600 ménages franciliens (973 500 personnes), soit 8,8 % de l'ensemble des ménages, subissent une dépense énergétique qui excède 10 % de leur revenu. La facture moyenne de ces ménages atteint 2 057 € par an (171 € par mois) contre 1 522 € annuels pour l'ensemble des ménages (127 € mensuels), soit une dépense supérieure de 35 %. Leur revenu moyen, 1 088 € par mois, est inférieur de 74 % au revenu moyen régional (4 117 €).

En maison individuelle, 128 800 ménages sont concernés. Plus âgés que la moyenne des ménages en maison individuelle, ils sont également surreprésentés lorsqu'ils occupent des maisons anciennes, d'autant quand elles sont chauffées au fioul. En immeuble collectif, on recense 323 800 ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % ; ils se caractérisent par des revenus très inférieurs à la moyenne (78 %) et sont surreprésentés dans le parc social équipé d'un chauffage collectif.

(7) D'autant plus si l'on prend en considération le coût global de la localisation résidentielle, qui inclue les dépenses de carburant pour se déplacer.

### Caractéristiques des ménages selon les indicateurs de vulnérabilité et de précarité énergétique

	Taux d'effort énergétique entre 7 % et 10 % ménages vulnérables		Taux d'effort énergétique supérieur à 10 % ménages précaires		Ensemble des ménages franciliens	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Effectif	117 596	293 349	128 754	323 840	1 447 885	3 674 147
% ligne	8,1	8,0	8,9	8,8	100,0	100,0
Nombre d'individus	274 493	619 729	293 971	679 546	4 106 491	7 808 665
Dépense énergétique annuelle (€)	2 681	1 717	3 054	1 660	2 134	1 280
Dépense énergétique mensuelle (a) (€)	223	143	255	138	178	107
Taux d'effort énergétique %	8,2	8,3	16,3	15,4	3,3	3,0
Dépense logement mensuel hors énergie* (b) (€)	417	616	523	563	709	724
Taux d'effort net logement hors énergie %	14,3	29,8	31,6	48,4	12,9	19,1
Revenu mensuel du ménage (c) (€)	2 737	1 727	1 563	898	5 442	3 583
Aide au logement mensuelle (d) (€)	25	101	29	128	8	41
Reste à vivre mensuel du ménage (e) = (c) - [(a) + (b)] + (d) (€)	2 122	1 069	815	325	4 563	2 793
Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC Eff.	48 512	219 970	95 672	306 936	273 061	1 232 095
Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC % col.	41,3	75,0	74,3	94,8	18,9	33,5
Âge de la PR** (ans)	62	53	60	51	55	50
PR de 60 ans ou plus % col.	56,6	35,5	53,9	29,7	36,6	30,6
PR de moins de 35 ans % col.	ns	17,0	ns	18,0	7,5	21,7
Ménages de 1 personne % col.	34,8	48,1	43,7	51,5	16,6	43,4
Familles monoparentales % col.	ns	17,2	ns	17,6	5,7	10,2
Couples avec 3 enfants ou plus % col.	ns	ns	ns	ns	10,9	4,9
Propriétaires % col.	85,6	19,7	80,6	19,2	86,7	33,3
Locataires du secteur libre % col.	ns	18,4	ns	23,5	7,8	24,7
Locataires du parc social % col.	ns	53,4	ns	45,7	2,9	32,7
Logements construits avant 1975 % col.	74,1	70,4	65,9	70,7	53,4	65,1
Ménages dont l'immeuble est équipé d'une chaudière collective % col.	ns	70,1	ns	61,4	ns	51,5
Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage individuel gaz % col.	51,8	ns	47,4	13,3	50,7	17,4
Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage électrique % col.	ns	ns	ns	17,9	29,2	24,8
Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage au fioul % col.	ns	13,0	ns	ns	9,9	7,2
Ménages ayant souffert du froid Eff.	ns	60 958	ns	84 022	122 962	604 203
Ménages ayant souffert du froid*** % col.	ns	21,8	ns	28,4	8,9	18,0

Lecture : 56,6 (% col.) = 66 543 (ménages en maison dont la personne de référence a 60 ans ou plus et qui ont un taux d'effort énergétique entre 7 % et 10 %)/117 596 (ensemble des ménages en maison qui ont un taux d'effort énergétique entre 7 % et 10 %).

\* La dépense logement considérée ici comprend les loyers, les remboursements d'emprunts, les taxes foncière et d'habitation, les dépenses d'eau ainsi que les charges locatives ou de copropriété (hors dépenses d'énergie).

\*\* PR = personne de référence.

\*\*\* Proportion calculée sur les ménages installés dans leur logement depuis un an ou plus, soit 1 387 170 ménages en maison (sur un total de 1 447 885), et 3 355 415 ménages en appartement (sur un total de 3 674 147).

ns : non significatif.

Parmi ces ménages, près de 90 % (402 600 ménages) appartiennent aux populations les plus modestes, c'est-à-dire dont les ressources ne dépassent pas les trois premiers déciles de revenu par UC. Il s'agit de ménages particulièrement contraints financièrement, pour lesquels le taux d'effort énergétique moyen atteint 16,6 %. Parmi eux, 35 % occupent un logement social, 24 % sont des propriétaires non accédants et 22 % des locataires du secteur libre. Leur « reste à vivre », si l'on déduit de leur revenu la dépense logement<sup>(8)</sup> et la facture énergétique, n'est que de 334 € par mois pour l'ensemble du ménage<sup>(9)</sup>.

#### **SELON L'APPROCHE DE L'ONPE, 410 900 MÉNAGES « VULNÉRABLES »**

La mise en œuvre du taux d'effort énergétique recommandé par l'ONPE, à savoir prendre également en compte les ménages dont le taux d'effort énergétique est compris entre 7 % et 10 %, aboutit à augmenter la première estimation de 410 900 mé-

nages (894 200 personnes) : 117 600 vivent en maison individuelle et 293 300 en immeuble collectif. Ces ménages sont moins contraints que les précédents, mais potentiellement fragiles. 65 % d'entre eux disposent de ressources situées dans les trois premiers déciles de revenu par UC, et risquent de basculer dans la précarité énergétique. Ils sont un peu plus âgés que la moyenne et surreprésentés parmi les ménages d'une seule personne. Ils occupent plus souvent des maisons construites avant 1975 ou des immeubles équipés d'un chauffage collectif construits principalement entre 1949 et 1974.

Au total, ce sont donc près de 863 500 ménages (représentant 1 867 700 personnes), soit 17 % des ménages franciliens, qui sont en situation de vulnérabilité ou de précarité énergétique. Parmi ces derniers, 671 100 appartiennent aux ménages modestes, dont les revenus sont inférieurs aux trois premiers déciles de revenu par UC, soit 13 % des ménages franciliens.

(8) La dépense logement considérée ici comprend les loyers, les remboursements d'emprunts, les taxes foncière et d'habitation, les dépenses d'eau ainsi que les charges locatives ou de copropriété (hors dépenses d'énergie). De cette dépense totale est déduite l'aide au logement.

(9) Les 50 000 ménages n'appartenant pas aux trois premiers déciles sont des propriétaires dans 74 % des cas, et disposent d'un reste à vivre de 1 515 € par mois.

### **Caractéristiques des ménages ayant déclaré avoir eu froid**

	Ménages ayant déclaré avoir eu froid		Ensemble des ménages franciliens	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Effectif	122 962	604 203	1 447 885	3 674 147
% ligne***	8,9	18,0	100,0	100,0
Nombre d'individus	370 730	1 365 136	4 106 491	7 808 665
Dépense énergétique annuelle (€)	2 013	1 260	2 134	1 280
Dépense énergétique mensuelle (a) (€)	168	105	178	107
Taux d'effort énergétique (%)	3,8	3,9	3,3	3,0
Dépense logement mensuelle hors énergie* (b) (€)	755	697	709	724
Taux d'effort net logement hors énergie (%)	16,5	22,8	12,9	19,1
Revenu mensuel du ménage (c) (€)	4 367	2 743	5 442	3 583
Aide au logement mensuelle (d) (€)	34	71	8	41
Reste à vivre mensuel du ménage (e) = (c) - [(a) + (b)] + (d) (€)	3 478	2 012	4 463	2 793
Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC Eff.	37 621	273 984	273 061	1 232 095
Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC % col.	30,6	45,3	18,9	33,5
Âge de la PR** (ans)	51	48	55	50
PR de 60 ans ou plus % col.	ns	24,0	36,6	30,6
PR de moins de 35 ans % col.	ns	22,7	7,5	21,7
Ménages de 1 personne % col.	ns	41,2	16,6	43,4
Familles monoparentales % col.	ns	11,8	5,7	10,2
Couples avec 3 enfants ou plus % col.	ns	6,7	10,9	4,9
Propriétaires % col.	70,9	17,2	86,7	33,3
Locataires du secteur libre % col.	ns	33,9	7,8	24,7
Locataires du parc social % col.	ns	39,6	2,9	32,7
Logements construits avant 1975 % col.	57,9	72,2	53,4	65,1
Ménages dont l'immeuble est équipé d'une chaudière collective % col.	ns	45,0	ns	51,5
Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage individuel gaz % col.	42,6	19,8	50,7	17,4
Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage électrique % col.	34,4	27,0	29,2	24,8
Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage au fioul % col.	ns	ns	9,9	7,2
Ménages dont le taux d'effort énergétique est situé entre 7 et 10 % Eff.	ns	62 694	117 596	293 349
Ménages dont le taux d'effort énergétique est situé entre 7 et 10 % % col.	ns	10,4	8,1	8,0
Ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % Eff.	ns	85 312	128 754	323 840
Ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % % col.	ns	14,1	8,9	8,8

Lecture : 70,9 (% col.) = 87 178 (ménages propriétaires de leur maison et qui ont indiqué avoir eu froid) / 122 962 (ensemble des ménages en maison qui ont indiqué avoir eu froid).

\* La dépense logement considérée ici comprend les loyers, les remboursements d'emprunts, les taxes foncière et d'habitation, les dépenses d'eau ainsi que les charges locatives ou de copropriété (hors dépenses d'énergie).

\*\* PR = personne de référence.

\*\*\* Proportion calculée sur les ménages installés dans leur logement depuis un an ou plus, soit 1 387 170 ménages en maison (sur un total de 1 447 885), et 3 355 415 ménages en appartement (sur un total de 3 674 147).

ns : non significatif.



## LE FROID : SYMPTÔME DE PRIVATION ET DE MAUVAISE QUALITÉ DU LOGEMENT

L'approche par les seuls taux d'effort énergétique n'est pas suffisante pour appréhender dans sa globalité la précarité énergétique, puisqu'elle occulte les situations de privation de ménages qui n'acquittent pas de grosses factures mais ne se chauffent pas assez. L'enquête Logement permet de pallier ce manque grâce à une série de questions sur la perception du niveau de confort dans l'habitat, notamment en matière de température ambiante dans les pièces à vivre.

En 2013, 727 200 ménages franciliens (soit 1 735 900 personnes) ont ainsi déclaré avoir « souffert du froid au cours de l'hiver précédent pendant au moins 24 heures » en raison d'un équipement insuffisant, d'une limitation du chauffage en raison de son coût ou de la mauvaise isolation du logement<sup>(10)</sup>.

Sur l'ensemble de ces 727 200 ménages, 168 900 présentent des taux d'effort énergétique égaux ou supérieurs à 7,0 % (dont 94 600 supérieurs à 10 %) et 311 600 appartiennent aux ménages les plus modestes (revenus inférieurs aux trois premiers déciles de revenu par UC). Ainsi les deux symptômes que sont le froid perçu et les taux d'effort énergétique élevés révèlent des populations relativement distinctes avec des profils différents.

Parmi les ménages installés en maison individuelle, 8,9 % (soit 123 000 ménages) ont signifié avoir eu froid pour les raisons précédemment citées. Ils affichent des dépenses énergétiques (168 € par mois) et des revenus (4367 € par mois) inférieurs à la moyenne des occupants de maisons. Leur taux d'effort énergétique est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des occupants de maisons (3,8 % contre 3,3 %). À la différence des ménages repérés par l'analyse de l'effort énergétique, les ménages souffrant du froid en maison individuelle sont plutôt ceux qui utilisent l'électricité comme mode de chauffage. Par ailleurs, les familles monoparentales, les jeunes ménages et les couples de trois enfants ou plus sont surreprésentés.

En immeuble collectif, 18 % des ménages (soit 604 200) indiquent avoir souffert du froid. Ils ont des revenus de 2743 € par mois (contre 3 583 € pour l'ensemble des ménages en collectif), leurs dépenses énergétiques s'élèvent à 105 € mensuels et leur taux

d'effort énergétique est de 3,9 %. À la différence des profils révélés par les taux d'effort énergétique, l'inconfort thermique est plus volontiers mentionné par les ménages dotés d'un chauffage individuel, notamment électrique, qu'ils auront tendance à baisser pour limiter les dépenses. Les locataires sont surreprésentés, en particulier ceux du secteur libre. Sept ménages sur dix ayant déclaré des températures insuffisantes dans leur logement évoquent des signes d'humidité sur les murs ou un aspect dégradé de la façade (salissures, fissures).

Pour lutter contre le froid, les trois quarts des ménages déclarent avoir recouru à une double épaisseur de vêtements. Un peu plus d'un tiers d'entre eux (36 %) se sont équipés d'un chauffage d'appoint. Le calfeutrage des bouches d'aération ou la pose d'isolant d'appoint ne semblent pas souvent envisagés, puisque seulement 13 % des ménages y ont recours.

### PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : L'ÉMERGENCE D'UNE NOTION

C'est dans les années 1970, au Royaume-Uni, qu'apparaît la notion de *fuel poverty*, portée par des associations souhaitant alerter les pouvoirs publics sur les conséquences sanitaires de la précarité énergétique et sur le lien entre la mauvaise qualité du logement et les risques de mortalité.

En 1991, l'ouvrage de référence *Fuel Poverty*, de Brenda Boardman, établit un indicateur de précarité énergétique : est concerné un ménage qui devrait consacrer plus de 10 % de son revenu disponible aux dépenses d'énergie pour se chauffer, s'éclairer, équiper son logement selon les standards de confort minimaux.

En France, l'année 2007 marque l'émergence de la « précarité énergétique » dans la littérature scientifique et principalement dans les travaux d'Isolde Devalière qui la définit comme « l'imbrication d'une situation sociale et économique fragile, d'un logement insalubre (ou de mauvaise qualité thermique) et d'un accès à l'énergie problématique, dans un contexte de crise du logement »\*. En 2010, la précarité énergétique est définie de manière officielle par la loi du 12 juillet, dit Grenelle 2.

\* DEVALIÈRE I., « Comment prévenir la précarité énergétique », *Annales de la recherche urbaine*, n° 103, 2007.



(10) L'ONPE a choisi de retenir également les ménages ayant signifié avoir eu froid suite à une coupure du fournisseur d'énergie, une raison invoquée par un très faible nombre de ménages en Île-de-France.

# TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Parmi les nombreuses thématiques abordées par l'enquête Logement, figure une série de questions relatives aux travaux<sup>(1)</sup> que les ménages ont réalisés à leur charge dans leur logement (et dans leur copropriété) au cours des douze derniers mois<sup>(2)</sup>.

## 39% DES PROPRIÉTAIRES ONT RÉALISÉ DES TRAVAUX EN 2013, CONTRE 17% DES LOCATAIRES

En Île-de-France, 28 % des ménages (soit 1 379 699) ont effectué des travaux au cours des douze derniers mois précédant l'enquête. Cette proportion varie nettement selon le statut d'occupation, puisque 39 % des propriétaires occupants sont concernés (35 % chez les non-accédants et 44 % chez les accédants), deux fois plus que les locataires (17 % de ménages concernés).

Les travaux réalisés par les propriétaires concernent l'embellissement (42 % des travaux), mais aussi l'amélioration du logement : réparation d'un équipement vétuste (37 %), économies d'énergie (16 %), travaux de confort pour se protéger des courants

d'air ou du bruit (9 %), ou encore travaux pour améliorer la sécurité (9 %). Les locataires, quant à eux, réalisent essentiellement des travaux d'embellissement du logement (71 % des travaux). Environ 20 % des locataires du parc social et 15 % du parc privé ont réalisé des travaux. Dans les deux cas, ces locataires sont plus jeunes et ont des revenus supérieurs aux autres.

Globalement, les ménages qui réalisent des travaux sont un peu plus aisés : leur revenu mensuel est supérieur de 21 % à celui de la moyenne régionale (4 980 € par mois contre 4 117 €). À la différence de l'ensemble des ménages réalisant des travaux, les ménages aux revenus modestes (c'est-à-dire ceux appartenant aux trois premiers déciles de revenu par unité de consommation) privilégient les travaux d'embellissement, ceux considérés comme urgents (tels la réparation d'un équipement vétuste) ou l'entretien courant.

## EN DEHORS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, PEU DE TRAVAUX SONT ÉLIGIBLES AUX AIDES

Les ménages qui réalisent des travaux bénéficient peu d'aides publiques. 91 % des propriétaires occupants et 97 % des locataires déclarent ainsi n'avoir bénéficié d'aucune aide, principalement parce qu'une grande partie des travaux réalisés n'était pas éligible. Par ailleurs, le recours à une entreprise est loin d'être systématique, et lorsque les ménages réalisent les travaux par eux-mêmes, ils ne bénéficient pas d'aides publiques<sup>(3)</sup>. Cette faible mobilisation des aides doit cependant être quelque peu nuancée, dans la mesure où un certain nombre de ménages ont sans doute bénéficié d'une TVA réduite, dès lors qu'ils ont fait appel à une entreprise pour réaliser leurs travaux. Cette réduction s'applique automatiquement lorsque le logement est achevé depuis plus de deux ans.

Il existe cependant une exception. Les ménages qui réalisent des travaux d'économie d'énergie ont en effet nettement plus mobilisé les aides publiques (25 % d'entre eux y ont eu recours), en particulier via le crédit d'impôt de transition énergétique et la TVA réduite.

## UN MONTANT MOYEN DE TRAVAUX DE 5300 EUROS

L'ensemble des opérations d'entretien-amélioration déclarées par les ménages franciliens s'élève à 7,3 milliards d'euros, ce qui représente près de 5300 euros par ménage.

La décomposition du nombre d'opérations d'entretien-amélioration montre que sept grandes catégories de travaux représentent plus de la moitié (52,3 %) de l'ensemble des opérations en valeur :

(1) Cet article est le fruit d'une collaboration avec Charles-André Bernard du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

(2) Les travaux qui incombent aux propriétaires bailleurs ne sont pas comptabilisés car seuls les travaux à la charge des occupants le sont.

(3) Un dispositif de financement des travaux en autoréhabilitation est actuellement expérimenté par l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

## Répartition des ménages ayant réalisé des travaux au cours des douze derniers mois selon le type de travaux

	Propriétaires	Locataires	Ménages modestes (b)	Ensemble des ménages
Nombre de ménages (a)	2 462 879	2 549 715	1 505 156	5 012 595
dont nombre de ménages ayant effectué des travaux	952 840	427 837	329 507	1 380 677
en %	39 %	17 %	22 %	28 %
<b>Motifs des travaux</b>				
Réparer un équipement vétuste	37 %	24 %	30 %	33 %
Se protéger des courants d'air	5 %	ns	ns	4 %
Se protéger du bruit	ns	ns	ns	3 %
Lutter contre l'humidité	6 %	9 %	ns	7 %
Diminuer la dépense d'énergie ou améliorer le chauffage	16 %	ns	ns	12 %
Améliorer la sécurité (alarme...)	9 %	ns	ns	7 %
Pour des raisons d'hygiène	ns	ns	ns	4 %
Embellir	42 %	71 %	55 %	51 %
Agrandir	ns	ns	ns	2 %
Entretien courant	23 %	18 %	18 %	22 %
Finition	6 %	ns	ns	5 %
Adapter le logement après un diagnostic	4 %	ns	ns	3 %
Rénover ou réhabiliter totalement	6 %	ns	ns	5 %
<b>Part des ménages non aidés (c)</b>	<b>91 %</b>	<b>97 %</b>	<b>95 %</b>	<b>93 %</b>

(a) Les effectifs sont calculés hors ménages étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs.

(b) Il s'agit des ménages dont les revenus par UC sont inférieurs au troisième décile de revenu par UC francilien.

(c) Il s'agit des ménages qui n'ont pas fait appel à des aides (publiques ou autres) : Anah, Eco PTZ, CIDD, aide familiale... ns : non significatif.



menuiserie extérieure (747 millions d'euros), peinture/papiers peints (694 millions d'euros), cuisine équipée (586 millions d'euros), charpente (578 millions d'euros), ravalement (483 millions d'euros), création ou aménagement de salles de bain (387 millions d'euros) et isolation thermique (348 millions d'euros).

### PEINTURE ET PLOMBERIE EN TÊTE DES TRAVAUX

La hiérarchie des travaux en valeur se retrouve dans la décomposition du nombre d'opérations d'entretien-amélioration en volume. La peinture et les papiers peints arrivent en tête (26,5 % des opérations), devant la plomberie, les appareils sanitaires et la robinetterie (5,9 %), les carrelages (5,4 %), les menuiseries extérieures (5,2 %), les parquets (4,6 %) et les cuisines équipées (3,7 %). Ces six catégories représentent la moitié (51,3 %) de l'ensemble des travaux réalisés par les ménages.

Globalement, et parce que la part des maisons individuelles est moindre en Île-de-France, les travaux réalisés dans les logements franciliens sont, en moyenne, plus souvent tournés vers l'aménagement intérieur qu'ailleurs en France.

### AUTANT DE TRAVAUX RÉALISÉS PAR LES MÉNAGES EUX-MÊMES QUE PAR LES ENTREPRISES

En volume, sur l'ensemble des travaux effectués au cours des douze derniers mois en Île-de-France, 44,5 % ont été réalisés par les ménages eux-mêmes<sup>(4)</sup>, une proportion quasi identique à celle des entreprises (45,5 % des travaux). Enfin, 10 % ont été exécutés conjointement. Les ménages qui ont fait appel à une entreprise affichent des revenus

sensiblement plus élevés que ceux qui les ont réalisés entièrement eux-mêmes : 5 962 euros contre 3 804 euros par mois. Les ménages qui ont fait à la fois appel à une entreprise et réalisé par eux-mêmes des travaux affichent un niveau de revenus intermédiaire : 5 123 euros par mois.

La part de travaux réalisés par un professionnel semble dépendre du degré de technicité évalué par les ménages et du matériel nécessaire. Ainsi, 86 % (en volume) des ravalements de façade, des charpentes et des toitures, 76 % des interventions concernant le chauffage central, 68 % des travaux de menuiserie extérieure (fenêtres, portes, volets) et 54 % des travaux d'isolation thermique sont entièrement exécutés par des entreprises. À l'inverse, 80 % des papiers peints, 65 % des peintures, 60 % des parquets, carrelages et pose de moquettes, sont réalisés par les ménages eux-mêmes, sans interventions de professionnels.

Le recours à une entreprise permet au ménage de bénéficier du taux réduit de TVA (10 % au lieu de 20 %) et de diverses assurances en matière de qualité des travaux dont la garantie décennale et la responsabilité civile de l'entreprise. Ceci explique qu'en valeur, la répartition des travaux soit tout autre, les travaux d'envergure étant confiés aux professionnels : sur les 7,3 milliards d'euros de travaux réalisés par les ménages, le montant réalisé par les entreprises s'élève à 4,8 milliards (66 % du total), contre seulement 1,6 milliard pour les ménages eux-mêmes (22 % du total).

📊 Tableaux détaillés en annexe : n° 84 et 85 (voir pages 179-180).



Claire Poisson/Flickr.com - cc

(4) Cette part recouvre les travaux qui ont été réalisés par le ménage seul, mais également ceux exécutés avec l'aide de membres de la famille ou d'amis.





# L'OPINION DES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le niveau de satisfaction exprimé par les ménages à propos de leur logement augmente depuis vingt-cinq ans (64 % de bonnes opinions en 1988, 70 % en 2013).

Les propriétaires affichent les taux de satisfaction les plus élevés, alors que les locataires avec enfants présentent les plus bas.

Dans le parc locatif privé, la majorité des ménages insatisfaits vivent dans des conditions de surpeuplement.

Le coût trop élevé du logement constitue un autre motif important d'insatisfaction. Dans le parc social, le besoin d'espace est moins prégnant et les ménages évoquent plutôt des désagréments d'ordre environnemental (insécurité, déprédations).

Si la part des ménages insatisfaits de leur quartier d'habitation est plus importante dans le parc social (28 %) que dans le secteur libre (12 %), cet écart tend à se réduire depuis 1996, où elle représentait respectivement 42 % et 17 %.

Depuis 2006, le nombre de demandeurs de logements sociaux s'accroît sensiblement.



# LA SATISFACTION DES MÉNAGES À L'ÉGARD DE LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT

Le niveau de satisfaction augmente légèrement depuis vingt-cinq ans. En 2013, les ménages se déclarent plus souvent satisfaits<sup>(1)</sup> de leur logement qu'en 1988. La proportion de propriétaires satisfaits<sup>(2)</sup> est ainsi passée de 80,5 % à 86 %, tandis que se réduisait, dans le même temps, la part des ménages jugeant leur situation acceptable (15 % en 1988 contre 12 % en 2013) ou insatisfaisante (4,5 % en 1988 contre 2,0 % en 2013). Dans le secteur locatif, le niveau de satisfaction a progressé, passant de 51 % en 1988 à 55 % en 2013, avec une diminution concentrée, cette fois-ci, sur la part des ménages insatisfaits (19 % en 1988 contre 16 % en 2013).

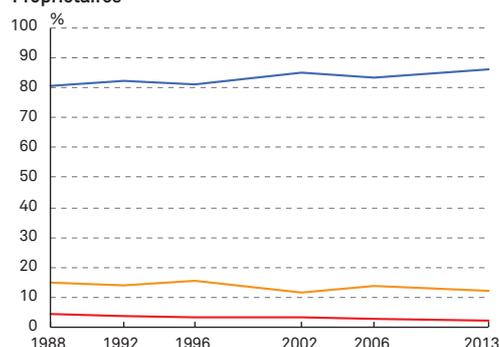
Le niveau de satisfaction des ménages locataires reste très nettement inférieur à celui des propriétaires. En moyenne plus âgés, les propriétaires sont souvent plus avancés dans leur parcours résidentiel<sup>(3)</sup> : ils ont moins de probabilité de connaître des aléas de parcours et donc d'envisager des perspectives de mobilité.

Le niveau de satisfaction dépend aussi des caractéristiques propres du logement (taille, confort, coût...) ainsi que de paramètres extérieurs comme le quartier (niveau d'équipement, présence d'espaces verts, école...), l'immeuble (vétusté, problème de voisinage...) et la situation géographique par rapport au réseau familial ou amical, ou au lieu d'emploi. En moyenne plus riches, les propriétaires sont en mesure d'assumer un choix de propriété que n'ont pas tous les locataires et sont plus à même de mettre en adéquation conditions de logement (confort et localisation géographique notamment) et besoins. Les propriétaires ont donc plus souvent le sentiment d'occuper un logement conforme à leurs désirs et à leurs besoins.

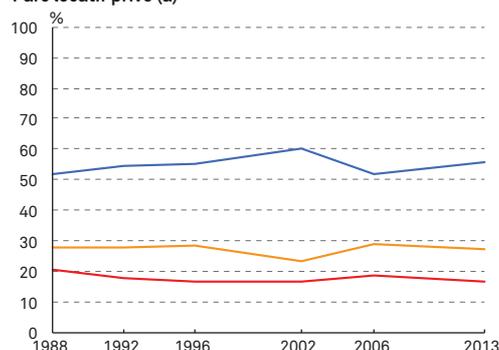
 **Tableau détaillé en annexe : n° 86**  
(voir page 181).

## Niveau de satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement

### Propriétaires

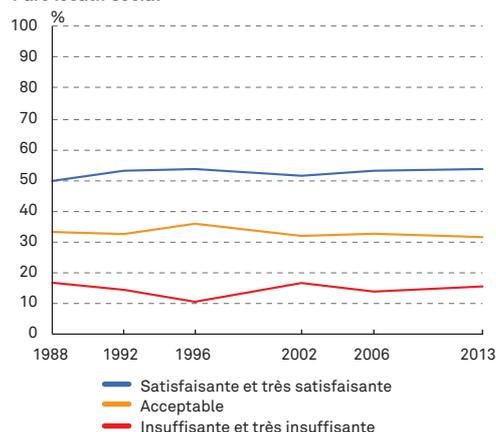


### Parc locatif privé (a)



(a) Logements du parc libre, de la loi de 1948 ainsi que ceux de la sous-location, des meublés et des hôtels.

### Parc locatif social



(1) Lors de l'enquête, il est demandé aux ménages d'exprimer leur opinion sur leurs conditions de logement par la question : « Estimez-vous que vos conditions actuelles de logement sont : très satisfaisantes, satisfaisantes, acceptables, insuffisantes, très insuffisantes ? ».

(2) Par convention, on regroupe sous l'appellation « ménages satisfaits » les ménages qui jugent leurs conditions de logement très satisfaisantes et satisfaisantes, et sous l'appellation « ménages insatisfaits » les ménages qui trouvent ces mêmes conditions de logement très insatisfaisantes et insatisfaisantes.

(3) Tout au long de leur existence, de nombreux ménages sont amenés à changer de logement pour des motifs divers : familiaux (agrandissement de la famille, décohabitation, séparation, décès...), financiers (hausse ou diminution des ressources suite à une perte d'emploi ou un passage à la retraite), professionnels (habiter plus près de son lieu de travail ou venir d'une autre région pour travailler ou étudier), pour rechercher un meilleur environnement ou encore se constituer un patrimoine. Mis bout à bout, ces changements de logement constituent ce que l'on appelle le parcours résidentiel.

## Évolution de l'opinion des ménages entre 1988 et 2013 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Opinion sur le logement (%)	Enquêtes					
		1988	1992	1996	2002	2006	2013
Propriétaires	Satisfaisante et très satisfaisante	80,5	82,0	81,3	85,1	83,4	86,0
	Acceptable	15,0	14,0	15,3	11,7	13,6	12,1
	Insuffisante et très insuffisante	4,5	4,0	3,4	3,2	3,0	2,0
Locataires	Satisfaisante et très satisfaisante	51,0	53,9	54,4	56,3	52,6	54,7
	Acceptable	29,8	29,8	31,7	27,3	30,8	29,4
	Insuffisante et très insuffisante	19,2	16,4	14,0	16,4	16,6	16,0



# NIVEAU DE SATISFACTION DES MÉNAGES ET CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

Au cours de la période 1988-2013, la part des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement a globalement diminué, passant de 19 % à 16 % chez les locataires<sup>(1)</sup> et de 4,5 % à 2,0 % chez les propriétaires.

Toutefois, chez les ménages locataires avec enfant(s)<sup>(2)</sup>, ce niveau d'insatisfaction demeure marqué et progresse même légèrement.

C'est dans le parc locatif privé que ces ménages sont les moins satisfaits (24,5 % en 1988 et 26 % 2013). Dans le parc social, leur part est un peu plus faible (22 % en 1988 et en 2013)<sup>(3)</sup>.

## DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ<sup>(4)</sup>, INSATISFACTION ET SURPEUPLEMENT VONT SOUVENT DE PAIR

En 2013, 70 % des ménages mécontents<sup>(5)</sup> vivant dans le parc locatif privé (soit 143 400) connaissent une situation de surpeuplement<sup>(6)</sup>. Parmi les ménages insatisfaits avec enfant(s) (88 200), 36 % (soit 31 700) sont même en situation de surpeuplement accentué, c'est-à-dire qu'il leur manque au moins deux pièces pour que la taille de leur logement soit adaptée à celle de leur ménage. Le manque d'espace est donc un facteur essentiel de l'insatisfaction des ménages du parc locatif privé.

Le surpeuplement résulte en grande partie de l'augmentation importante des loyers observée depuis vingt-cinq ans qui dissuade beaucoup de ménages de s'installer dans des logements de plus grande taille. Entre 1988 et 2013, les loyers du secteur libre et de la sous-location ont augmenté de 128 % soit une progression beaucoup plus rapide que celle des ressources des occupants de ce parc : + 59 % (voir *supra* article « Le loyer et le secteur locatif »).

Le coût élevé du logement est sans doute à l'origine, dans le secteur locatif libre et de la sous-location, de la hausse de la part des studios passée de 27 % en 1988 à 30 % en 2013, mais aussi de la diminution sensible du nombre de grands logements (- 64 900 logements de 4 pièces ou plus entre 1988 et 2013<sup>(7)</sup>). Ces grands logements locatifs (libre et en sous-location) ont pu en effet être soit vendus et achetés par des propriétaires occupants, soit scindés en plusieurs petits logements pour s'adapter à la capacité financière des ménages ou pour avoir un meilleur retour sur investissement (les prix au m<sup>2</sup> des petits logements sont plus élevés que ceux des grands). Ainsi, en 1988, 35 % des ménages avec enfant(s) occupaient un logement de 3 pièces et 40,5 % un logement de 4 pièces ou plus. En 2013, ces proportions sont respectivement de 38 % et 33 %.

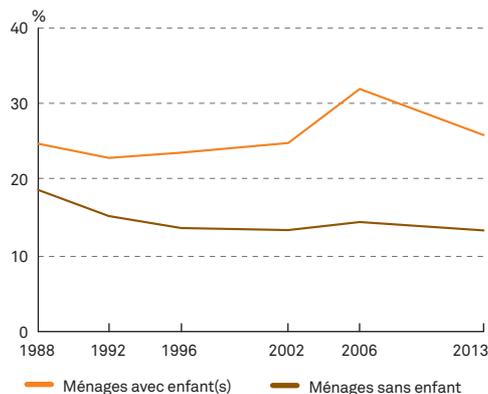
L'essentiel de la progression du surpeuplement dans le parc locatif libre et de la sous-location est en effet dû à la part croissante des petits studios, surpeu-

plés par définition<sup>(8)</sup>. Ces derniers concentrent 52 % des situations de surpeuplement. Globalement, le manque d'espace est cité par près de la moitié (47 %) des ménages locataires du secteur libre et de la sous-location qui souhaitent changer de logement.

## DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL, LE BESOIN D'ESPACE EST MOINS PRÉGNANT

Dans ce parc, la moitié (55 %) des ménages insatisfaits sont en situation de surpeuplement (104 300), notamment les familles (91 400 ménages). Parmi ces dernières, 24 % vivent en surpeuplement accentué.

### Part des ménages locataires du secteur privé (a) insatisfaits de leurs conditions de logement selon le type de ménage



(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

### Part des ménages avec enfant(s) installés dans les logements de 3 pièces ou 4 pièces ou plus dans le secteur locatif libre et de la sous-location



(1) Dans le parc locatif privé, la part des ménages insatisfaits est passée de 20,6 % en 1988 à 16,8 % en 2013, et dans le parc social, de 17,0 % à 15,2 %.

(2) C'est-à-dire les couples et les familles monoparentales dont les enfants ont moins de 25 ans.

(3) Chez les propriétaires, cette part est très faible et en diminution (6,3 % en 1988 et 2,6 % en 2013).

(4) Comprend le secteur locatif libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et le parc résiduel des logements soumis à la loi de 1948.

(5) Ce terme est équivalent au terme insatisfait.

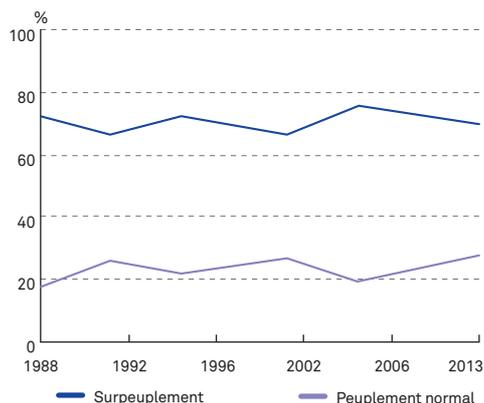
(6) Voir glossaire.

(7) Soit 236 400 logements de 4 pièces ou plus en 1988 et 171 600 en 2013.

(8) Voir glossaire.



### Part des ménages locataires du secteur privé (a) insatisfaits de leurs conditions de logement selon le degré de peuplement



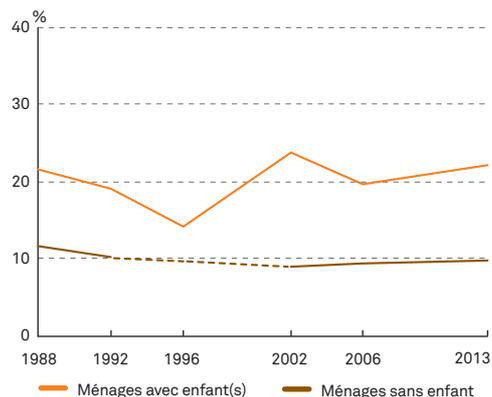
(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

L'analyse des raisons pour lesquelles les locataires du parc social souhaitent changer de logement confirme néanmoins que le manque d'espace est moins prononcé que dans le parc libre (38 % contre 47 %). Ce manque d'espace reste cependant prépondérant, loin devant les autres motifs liés aux caractéristiques des logements et de leur environnement.

### AUTRES MOTIFS D'INSATISFACTION : LE MANQUE DE CONFORT ET LE COÛT

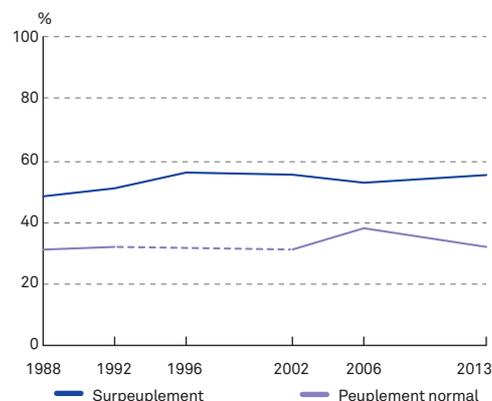
Le niveau de satisfaction des locataires est lié, dans une moindre mesure, au manque de confort du logement, au sens large<sup>(9)</sup>, et à son coût. Dans le secteur locatif social, un tiers des ménages souhaitant déménager avance comme inconfortable le bruit, près d'un quart évoque la délinquance et 22 % des difficultés à chauffer le logement. Dans le secteur libre et de la sous-location, le premier motif évoqué est le coût (36 %), devant le bruit (26 %) et la difficulté à chauffer le logement (26 %).

### Part des ménages locataires du secteur social insatisfaits de leurs conditions de logement selon le type de ménage



Pour les ménages sans enfant, les données de l'année 1996 ne sont pas significatives.

### Part des ménages locataires du secteur social insatisfaits de leurs conditions de logement selon le degré de peuplement



Les données de l'année 1996 concernant le peuplement normal ne sont pas significatives.

(9) L'inconfort au sens large regroupe les motifs concernant le mauvais état général du logement (vétusté, insalubrité, problèmes d'isolation, de chauffage, de bruit, d'odeurs, absence de cuisine et/ou de salle de bain), ainsi que son mauvais agencement ou son inadéquation (étage élevé sans ascenseur par exemple).

(10) Ces 376 900 ménages représentent 23 % des ménages souhaitant déménager. (11) Les 15 % restants concernent les propriétaires.

(12) 45 % des ménages du secteur locatif social et 33 % des ménages du secteur locatif privé perçoivent une aide au logement.

### Défauts évoqués par les ménages qui souhaitent déménager selon le secteur d'occupation en 2013

Défauts	Propriétaires %	Locataires du secteur social %	Locataires du secteur libre, sous-locataires, et logés en meublé, ou en hôtel %	Tous locataires %	Total %
Trop petit	26,6	38,0	47,2	43,0	38,7
Trop cher	13,0	18,0	36,2	28,0	23,4
Toit percé, humidité	ns	14,3	18,8	17,0	13,9
Trop sombre	ns	9,5	14,3	12,1	10,8
Dur à chauffer	14,5	21,7	25,9	24,1	21,3
Trop chaud	ns	ns	ns	ns	2,6
Bruyant	18,7	32,6	26,3	29,0	26,1
Pollution, environnement	ns	13,3	7,5	10,1	9,7
Délinquance	10,2	23,6	ns	13,4	12,3
Difficile d'accès	ns	ns	ns	4,1	3,5
Loin des services	ns	8,3	ns	6,7	6,9

Lecture : 26,6 % = 112 100 (propriétaires qui souhaitent déménager et qui trouvent leur logement trop petit)/421 100 (ensemble des propriétaires qui souhaitent déménager).

ns : non significatif.

Au final, sur les 376 900 ménages qui désirent déménager parce qu'ils estiment leur dépense logement trop élevée<sup>(10)</sup>, 84,5 % vivent dans le parc locatif<sup>(11)</sup> (dont 60 % dans le parc privé et 24 % dans le parc social). Dans le secteur locatif social, les ménages qui souhaitent déménager en raison de leur dépense logement ont un taux d'effort brut de 20,4 %, supérieur de 3,6 points au taux d'effort brut des ménages de ce secteur (16,8 %). Dans le secteur locatif libre et de la sous-location (hors logements soumis à la loi de 1948), le taux d'effort brut des ménages souhaitant déménager en raison du coût est de 29,0 %, supérieur de 4,2 points au taux d'effort brut de l'ensemble des ménages du secteur locatif privé (24,8 %). Parmi ces locataires qui souhaitent déménager en raison du coût du logement, plus d'un tiers (37 %)<sup>(12)</sup> perçoit une aide au logement.

Tableaux détaillés en annexe : n° 87, 88 et 89 (voir pages 182-185).



# NIVEAU DE SATISFACTION DES MÉNAGES ET QUARTIER D'HABITATION

La proportion de ménages mécontents de leur quartier<sup>(1)</sup> est de 8,3 % en 2013. Elle varie sensiblement en fonction du parc de logement.

## DAVANTAGE DE MÉNAGES INSATISFAITS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Le taux de ménages mécontents de leur quartier est trois fois plus important dans le secteur social que dans le parc occupé en propriété : 15 % contre 5,2 % (186 300 ménages contre 127 700) et presque deux fois plus que dans le parc locatif privé<sup>(2)</sup> (7,9 %, 96 300 ménages). Toutefois, l'insatisfaction a diminué entre 1996 et 2013, tous secteurs confondus, passant de 22 % à 15 % dans le social<sup>(3)</sup>, de 8,4 % à 5,2 % dans le parc occupé en propriété et de 11 % à 7,9 % dans le locatif privé<sup>(4)</sup>.

Le mécontentement vis-à-vis de son quartier constitue l'une des principales motivations à déménager. En 2013, 18 % des ménages qui souhaitent déménager se déclarent insatisfaits de leur quartier. Pour les propriétaires, cette proportion est de 15 %, ce qui fait du quartier le troisième motif d'insatisfaction (derrière la taille du logement et le bruit perçu). Dans le parc social, 28 % évoquent aussi le quartier comme motif d'insatisfaction, derrière la taille du logement et le bruit perçu. Dans le parc locatif privé, toujours parmi ceux souhaitant déménager, la proportion des ménages insatisfaits de leur quartier est de 12 %, en septième position des motifs d'insatisfaction.

L'écart de satisfaction entre le parc locatif social et le parc locatif privé s'explique par le cumul d'une localisation moins centrale (éloignement des transports en commun – train, RER, métro –, des services

et des commerces...) et, surtout, d'un ressenti plus pénible (déprédations, sentiment d'insécurité, mauvaise image), plus fréquent dans le parc social<sup>(5)</sup>.

Cet écart s'est cependant réduit de manière sensible depuis 1996 : la part des ménages insatisfaits de leur quartier et qui souhaitent déménager est passée, dans le parc social, de 42 % à 28 % (- 14 points) et, dans le parc locatif privé, de 17 % à 12 % (- 5 points). Cette hausse de satisfaction est, en partie, due aux actions publiques mises en œuvre depuis une dizaine d'années, notamment au début des années 2000<sup>(6)</sup> : valorisation des espaces extérieurs et publics (aménagement des abords : entrées, espaces verts ; meilleures dessertes en transports collectifs ; voiries mieux entretenues, moins larges, piétonnisation, amélioration de la signalétique...) et création d'équipements publics (maisons de quartier, garderies, aires de jeux).

## PEU DE MÉNAGES MÉCONTENTS ET DE LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE LEUR QUARTIER

Seul un petit nombre de ménages est à la fois mécontent de son logement<sup>(7)</sup> et de son quartier : 4,9 % en 2013, soit 249 800 ménages (6,1 % en 2006, soit 296 700). Cette double insatisfaction touche plus souvent les locataires, notamment ceux du parc social : 143 100 ménages (soit 11,5 %) contre 64 600 (soit 5,3 %) dans le parc privé. Dans le parc occupé en propriété, seuls 36 200 ménages (soit 1,5 %) sont concernés.

Le profil des ménages du secteur locatif social insatisfaits de leur logement et de leur quartier montre qu'ils sont moins avancés dans leur

(1) Parallèlement à la question sur le niveau de satisfaction vis-à-vis des conditions de logement, les ménages sont interrogés depuis 1996 sur leur quartier : « vous plaisez-vous dans votre quartier (ou village) ? ».

(2) Comprend le secteur locatif libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et les logements soumis à la loi de 1948.

(3) Soit un effectif de 225 800 ménages en 1996 et 186 300 en 2013.

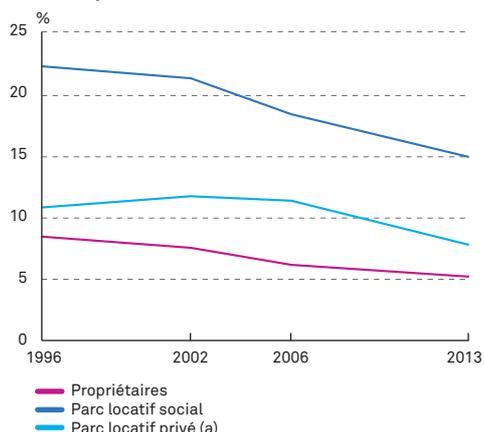
(4) La part des insatisfaits parmi les ménages locataires du secteur privé était de 12 % en 2002 et de 11 % en 2006.

(5) Dans le secteur social, en 2013, la délinquance, la violence ou le vandalisme dans les environs est évoqué par 24 % des ménages souhaitant déménager (derrière la taille du logement et le bruit). Cette proportion est de 10 % pour les propriétaires et inférieure à 10 % pour les locataires du secteur privé.

(6) Contrats de ville élaborés entre 2000 et 2006 (mettant en place des dispositifs relatifs au médiateur, au correspondant de nuit, aux fonds de participation des habitants, à l'amélioration de la qualité des services) et surtout la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 instituant le PNUR (programme national de rénovation urbaine) destiné à réhabiliter des quartiers fragiles par des efforts sur le bâti, mais aussi sur les équipements publics et les aménagements urbains. Ce programme, initialement prévu jusqu'en 2013, a été prolongé par une seconde phase qui couvre la période 2014-2024 (loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014).

(7) Il s'agit des ménages qui ont qualifié leurs conditions actuelles de logement d'acceptables, d'insatisfaisantes ou très insatisfaisantes.

## Proportion des ménages ne se plaisant pas dans leur quartier entre 1996 et 2013



(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

## Ménages ne se plaisant ni dans leur logement, ni dans leur quartier (1996-2013)

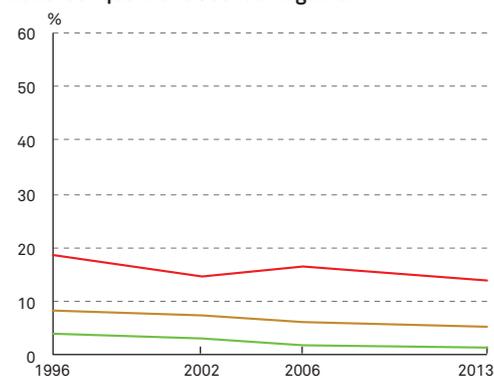
		1996	2002	2006	2013
<b>Propriétaires</b>	Nombre d'insatisfaits (a)	80 600	66 400	50 500	36 200
	Nombre total de propriétaires	2 012 600	2 170 200	2 367 200	2 481 000
	Part des insatisfaits (%)	4,0	3,1	2,1	1,5
<b>Locatif social</b>	Nombre d'insatisfaits (a)	151 500	150 200	143 500	143 100
	Nombre total de locataires du secteur	1 019 400	1 062 600	1 119 000	1 244 300
	Part des insatisfaits (%)	14,9	14,1	12,8	11,5
<b>Locatif privé (b)</b>	Nombre d'insatisfaits (a)	89 900	93 200	97 800	64 600
	Nombre total de locataires du secteur	1 234 000	1 271 000	1 213 500	1 220 300
	Part des insatisfaits (%)	7,3	7,3	8,1	5,3
<b>Ensemble des ménages</b>	Nombre total d'insatisfaits (a)	331 000	322 500	296 700	249 800
	Nombre total de ménages	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000
	Part des insatisfaits (%)	7,3	6,8	6,1	4,9

(a) Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, satisfaisantes ou acceptables.

(b) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

parcours résidentiel que les ménages satisfaits<sup>(8)</sup>. Ils sont ainsi plus jeunes (49 ans contre 54 pour les ménages satisfaits), plus modestes (2 234 € contre 2 632 pour les ménages satisfaits) et connaissent plus fréquemment des situations de surpeuplement (31 % contre 18 % pour les satisfaits). En moyenne, ils occupent leur logement depuis 12,6 ans contre 15,5 ans pour les ménages satisfaits. Le désir de changer de logement est ainsi nettement plus important pour ces ménages insatisfaits (79 % contre 21,5 % pour les ménages satisfaits) et 31 % ont déposé une demande de logement locatif social. Dans le parc locatif privé, les ménages satisfaits et insatisfaits affichent un âge identique (43 ans) et une ancienneté d'occupation proche (8,5 ans contre 7,5). En revanche, les ménages insatisfaits disposent de revenus nettement inférieurs à ceux des ménages satisfaits (2 309 €/mois contre 3 658 €/mois, soit - 37 %). Sans surprise, près de 9 ménages insatisfaits sur 10 (89 %) souhaitent changer de logement. Les logements les moins attractifs ou situés dans les quartiers les moins attractifs sont plus souvent libérés que les autres, soit parce qu'ils sont écartés d'emblée par les ménages aisés, soit parce qu'ils sont délaissés après quelques années d'occupation par les ménages aux revenus modestes ayant trouvé une meilleure situation. Les nouveaux arrivants, souvent en début de parcours résidentiel

**Propriétaires ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement**



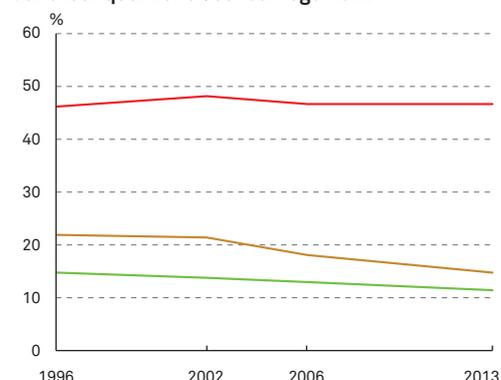
(8) Cette notion englobe les ménages satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier.

(9) Temps pour accéder, par exemple, à un logement social.

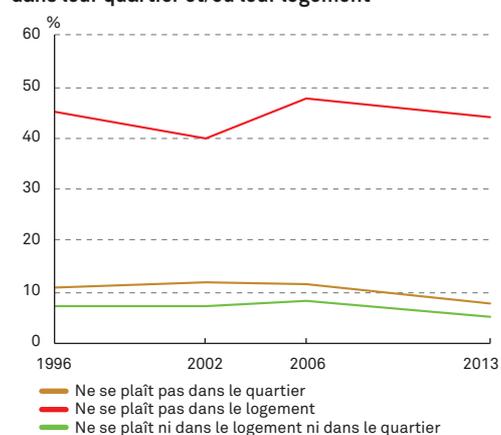
et aux revenus faibles, s'y installent donc faute de choix. Puis, avec le temps<sup>(9)</sup> et de meilleurs revenus, ils les laissent à leur tour pour des logements et des quartiers qui les satisfont davantage.

**Tableau détaillé en annexe : n° 90 (voir page 184).**

**Locataires du parc social ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement**



**Locataires du parc privé (a) ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement**



(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

**Profil des ménages locataires insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier en 2013**

	Parc locatif social			Parc locatif privé (a)			Ensemble des ménages franciliens
	Mécontents des conditions de logement et du quartier (1) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (2)	Écart (1) - (2)	Mécontents des conditions de logement et du quartier (3) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (4)	Écart (3) - (4)	
<b>Effectif</b>	143 100	620 700	/	64 600	651 400	/	5 122 000
Âge de la PR (ans)	48,8	53,8	- 5,0	42,5	43,0	- 0,5	51,7
Durée d'occupation (ans)	12,6	15,5	- 2,9	8,5	7,5	+ 1,0	14,3
Revenu mensuel (€) (b)	2 234	2 632	- 398	2 309	3 658	- 1 349	4 117
Taux d'effort brut (%) (b)	17,6	16,9	+ 0,7 pt	25,2	24,2	+ 1,0 pt	/
Taux d'effort net (%) (b)	12,6	14,5	- 1,9 pt	21,1	23,4	- 2,3 pts	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	44,6	28,3	+ 16,3 pts	ns	16,7	/	13,7
Cadres (%)	ns	10,3	/	ns	33,9	/	24,2
Professions intermédiaires (%)	ns	19,6	/	ns	18,4	/	17,1
Employés (%)	27,9	24,0	+ 3,9 pts	ns	14,0	/	15,5
Ouvriers (%)	24,0	11,9	+ 12,1 pts	ns	7,5	/	9,4
Demandeurs de logements sociaux (%)	31,0	8,6	+ 22,4 pts	ns	7,4	/	8,4
Logements surpeuplés (%)	30,6	18,4	+ 12,2 pts	ns	24,5	/	20,2
Désirent changer de logement (%)	79,3	21,5	+ 57,8 pts	89,1	34,4	+ 54,7 pts	31,4
Familles monoparentales (%)	21,5	16,5	+ 5,0 pts	ns	ns	/	8,9
Couples (%)	40,1	38,2	+ 1,9 pt	ns	42,2	/	51,2

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

(b) Hors étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

(c) Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, insatisfaisantes ou acceptables.

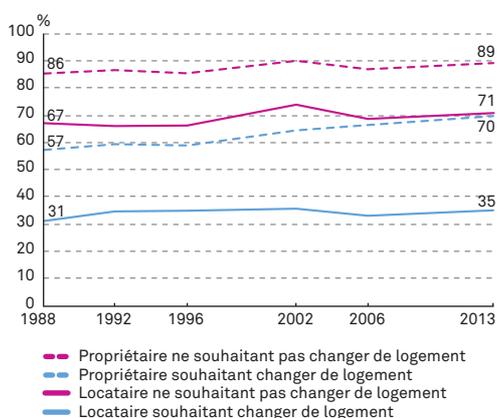
ns : non significatif.



# NIVEAU DE SATISFACTION DES MÉNAGES ET PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le désir de changer de logement est exprimé depuis vingt ans par un ménage francilien sur trois, taux sensiblement plus élevé qu'en France métropolitaine (23 %). Si la proportion ne change pas, en revanche, le nombre de ménages souhaitant déménager progresse de 363 100 sur la période, passant de 1 244 400 en 1992 à 1 607 500 en 2013.

## Part des ménages satisfaits selon le statut d'occupation et le souhait de changer de logement



Lecture : en 1988, parmi les propriétaires ne souhaitant pas déménager, 86 % se déclarent satisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion n'est que de 31 % pour les ménages locataires souhaitant changer de logement.

## LES MÉNAGES INSATISFAITS CONSTITUENT UN QUART DE CEUX QUI SOUHAITENT DÉMÉNAGER

C'est dans le parc locatif libre que le désir de déménager est le plus présent et a le plus augmenté durant la période. Il concerne 52 % des ménages, contre 41 % dans le parc social, et a augmenté de 9,5 points en vingt ans, contre 7 points dans le parc social. Dans le parc occupé en propriété, ce souhait ne concerne que 17 % des ménages (- 1 point depuis 1992).

S'il est logique que 83 % des ménages insatisfaits de leur logement désirent en changer, on observe qu'une moitié (49 %) des ménages le jugeant « acceptable » et 20 % de ceux qui se déclarent satisfaits



## Proportion des ménages souhaitant déménager selon l'opinion sur le logement et le statut d'occupation

Opinion sur les conditions de logement	Très satisfaisantes (%)	Satisfaisantes (%)	Ensemble satisfaisantes (%)	Acceptables (%)	Insuffisantes (%)	Très insuffisantes (%)	Ensemble insuffisantes (%)	Ensemble	
								(%)	Effectif
<b>Statut d'occupation</b>									
Propriétaires non accédants	9,3	13,2	11,3	30,5	ns	ns	ns	14,1	217 200
Propriétaires accédants	13,1	21,1	17,9	41,0	ns	ns	ns	21,7	203 900
<b>Ensemble propriétaires</b>	10,6	16,4	13,8	34,8	ns	ns	ns	17,0	421 100
Locatif social	ns	26,1	24,1	48,0	82,3	93,5	85,0	40,8	508 100
Loi de 1948	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	6 100
Locatif libre	ns	39,1	35,2	64,0	87,5	98,4	90,8	51,6	525 800
Sous location, meublés et hôtels	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	58,2	101 500
<b>Ensemble locataires</b>	19,8	32,8	29,8	54,6	84,4	95,8	87,6	46,3	1 141 600
Logés gratuitement	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	44 800
<b>Région 2013</b>	12,7	24,0	19,8	48,3	78,7	94,6	83,0	31,4	1 607 500
Région 2006	11,4	23,9	19,5	44,9	78,7	87,4	80,8	31,0	1 518 500
Région 2002	11,4	26,4	20,9	50,6	81,0	91,8	84,1	33,2	1 568 600
Région 1996	9,3	20,0	16,5	39,8	68,7	84,3	72,7	27,0	1 221 200
Région 1992	9,3	22,9	17,7	39,0	70,5	84,0	74,6	28,5	1 244 400

Note de lecture : parmi les 630 200 propriétaires non accédants très satisfaits de leurs conditions de logement, 58 500 (9,3 %) souhaitent changer de logement. ns : non significatif.

et très satisfaits expriment le même souhait. Les ménages insatisfaits de leurs conditions actuelles de logement ne représentent ainsi qu'un quart de ceux qui souhaitent déménager.

### UN NIVEAU DE SATISFACTION QUI REFLÈTE EN PARTIE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES

Le désir de déménager traduit la volonté d'adapter le logement à des besoins qui évoluent dans le temps. Les changements de logement permettent d'adapter, tout au long de la vie, le lieu d'habitation aux besoins, aux ressources ou aux désirs (en termes de localisation, de taille, de statut d'occupation, de type d'habitat...). Mis bout à bout, ils constituent le parcours résidentiel des ménages. La probabilité de déménager est ainsi plus forte chez les jeunes ou les locataires, généralement en début de parcours résidentiel, que parmi les propriétaires ou les personnes d'âge plus avancé.

Le niveau de satisfaction, bien que lié aux caractéristiques du logement et du quartier, semble donc intégrer d'autres éléments. Le désir de vivre dans un logement à soi, de se constituer un capital ou de réduire ses dépenses de logement une fois à la retraite semble intervenir aussi dans l'appréciation

que portent les ménages sur leurs conditions de logement. C'est sans doute la raison pour laquelle les « satisfaits », qu'ils veuillent ou non déménager, comptent beaucoup moins de locataires que de propriétaires, 55 % contre 86 %, soit 31 points de moins.

### LA LOCATION: CHOIX DE LA MAJORITÉ DES FRANCILIENS SOUHAITANT DÉMÉNAGER

Parmi les ménages désirant changer de logement, 52 % envisagent la location<sup>(1)</sup>, alors que 43,5 % souhaitent devenir ou rester propriétaires. Cette part a reculé de 9 points par rapport à 2006, rejoignant ainsi celle observée dans les années 1990, période au cours de laquelle le désir d'être propriétaire s'exprimait plus faiblement comparé aux années 2000, plus propices à l'accession à la propriété.

Au niveau national, le souhait de rester ou devenir propriétaire a également perdu sept points entre 2013 et 2006.

Les propriétaires franciliens projetant de déménager désirent, dans leur très grande majorité, conserver ce statut (86 %). Ils ne sont que 9,2 % à envisager de devenir locataires à l'occasion d'un changement de domicile<sup>(2)</sup>. De leur côté, 29 % des locataires songent à devenir propriétaires ; ils étaient 39 % en 2006.

(1) Seuls 4,9 % des candidats au déménagement sont indécis quant à leur souhait de statut dans leur futur logement.

(2) En 2006, 92 % des propriétaires franciliens souhaitant déménager comptaient rester propriétaires et 6,0 % devenir locataires.

### Statut d'occupation souhaité par les candidats au déménagement selon le statut d'occupation actuel

Statut d'occupation souhaité	Région Île-de-France					France métropolitaine				
	Propriétaire	Locataire	Autre cas, ne sait pas, non déclaré	Total		Propriétaire	Locataire	Autre cas, ne sait pas, non déclaré	Total	
Statut d'occupation actuel	(%)	(%)	(%)	(%)	Effectif	(%)	(%)	(%)	(%)	Effectif
Ensemble propriétaires	85,1	9,2	ns	100	421 100	82,4	10,3	7,3	100	1 770 500
dont accédant	86,6	ns	ns	100	203 900	86,1	10,0	ns	100	779 600
Ensemble locataires	28,6	67,4	4,0	100	1 141 600	28,9	66,5	4,6	100	4 434 600
dont social	25,5	70,4	ns	100	508 100	23,1	72,3	4,6	100	1 700 600
dont libre	33,5	62,2	ns	100	525 800	34,3	61,1	4,6	100	2 449 000
Région 2013	43,5	51,6	4,9	100	1 607 500	44,3	50,2	5,5	100	6 351 200
Région 2006	52,4	44,3	3,4	100	1 518 500	51,1	45,4	3,6	100	6 112 800
Région 2002	54,0	43,1	2,9	100	1 568 600	52,3	44,2	3,5	100	5 774 400
Région 1996	41,6	47,5	10,9	100	1 221 200	43,3	46,9	9,8	100	4 283 500
Région 1992	46,1	42,4	11,6	100	1 244 400	43,3	44,6	12,1	100	4 267 300

ns : non significatif.

### Les démarches (a) réalisées par les ménages locataires qui souhaitent déménager et qui envisagent d'occuper un logement en location selon l'opinion sur les conditions de logement

Opinion sur les conditions de logement	Parc locatif social				Parc locatif libre				Ensemble			
	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total
Ensemble des ménages locataires qui envisagent de le rester	99 800	129 100	128 600	357 500	107 100	107 900	112 300	327 200	206 800	237 000	240 900	684 700
% ligne	27,9	36,1	36,0	100,0	32,7	33,0	34,3	100,0	30,2	34,6	35,2	100
dont ménages qui ont réalisé une démarche	33 800	56 400	69 000	159 100	ns	ns	64 000	144 700	78 600	92 300	133 000	303 900
% colonne	33,8	43,7	53,7	44,5	ns	ns	57,0	44,2	38,0	38,9	55,2	44,4
dont ménages (b) qui ont déposé une demande de logement social	33 600	52 400	74 300	160 200	ns	ns	67 300	122 100	61 300	79 600	141 500	283 300
% colonne	33,6	40,6	57,7	44,8	ns	ns	59,9	37,3	29,6	33,6	58,8	41,2

(a) Contact téléphonique, face à face, courrier, Internet, rendez-vous auprès des particuliers, d'agences immobilières ou d'une mairie, d'un bailleur dans le cas d'une demande de logement social.

(b) En 2013, l'enquête Logement recense 427 700 ménages demandeurs en Île-de-France, dont près de 400 000 locataires (voir article sur les demandeurs de logement social). L'écart entre 400 000 et les 283 300 figurant dans le tableau résulte de l'incohérence d'une partie des réponses des ménages inscrits sur une liste de demandeurs de logement social alors qu'ils ne souhaitent pas changer de logement.

ns : non significatif.



### 55% DES CANDIDATS À LA PROPRIÉTÉ SONT EN QUÊTE D'UNE MAISON

Parmi les ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires, 55 % sont en quête d'une maison. Elle constitue le choix prioritaire de 81 % des ménages vivant déjà dans une maison et de 46 % de ceux qui habitent un immeuble.

Plus on s'éloigne de Paris, plus le désir d'habiter une maison augmente (tout comme l'offre) : 50 % des ménages de petite couronne envisage d'habiter une maison, contre 69 % en grande couronne (et 86 % pour ceux vivant déjà dans une maison).

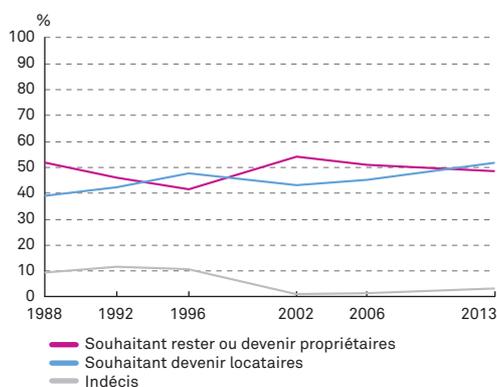
### 41% DES LOCATAIRES CANDIDATS À LA LOCATION SOUSHAITENT ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Parmi les ménages locataires, 67 % envisagent toujours la location. Dans 41 % des cas, ils ont déposé une demande de logement social (51 % sont déjà locataires du secteur social et 49 % du parc privé). Ces ménages sont fréquemment en situation de surpeuplement (65 %) et disposent de revenus modestes : 1 206 € de revenu mensuel par unité de consommation, soit 44 % de moins que le revenu francilien médian (2 156 €/UC). Ils n'ont généralement pas d'autre option que le parc social. En effet, quand la taille du

logement nécessaire au ménage augmente, le secteur locatif libre comme la propriété deviennent souvent inaccessibles.

Parmi les locataires candidats à l'installation dans le parc social, 35 % ont déposé leur demande depuis moins d'un an et 65 % plus anciennement (28 % entre un et moins de trois ans, 17 % entre trois et cinq ans, et 20 % depuis cinq ans ou plus).

### Proportion des ménages souhaitant rester ou devenir propriétaires ou locataires



### Les ménages locataires qui ont déposé une demande de logement social (a) selon l'opinion sur les conditions de logement et l'ancienneté de la demande

Opinion sur les conditions de logement	Parc locatif social				Parc locatif libre				Ensemble			
	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total	Satisfaisantes	Acceptables	Insatisfaisantes	Total
<b>Ménages qui ont déposé une demande de logement social</b>	59 300	64 100	84 200	207 600	44 600	37 200	75 100	156 900	103 900	101 300	159 200	364 500
% ligne	28,6	30,9	40,5	100,0	ns	ns	47,9	100,0	28,5	27,8	43,7	100,0
dont demandes de moins d'un an	ns	34 500	35 200	96 800	ns	ns	ns	41 600	39 800	47 400	51 100	138 400
% colonne	ns	53,8	41,8	46,6	ns	ns	ns	26,5	38,3	46,8	32,1	38,0
dont demandes de 1 à moins de 3 ans	ns	ns	ns	47 600	ns	ns	ns	50 000	27 700	30 400	39 500	97 600
% colonne	ns	ns	ns	22,9	ns	ns	ns	31,9	ns	30,0	24,8	26,8
dont demandes de 3 à moins de 5 ans	ns	ns	ns	29 500	ns	ns	ns	26 100	20 600	7 800	27 100	55 600
% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	15,2
dont demandes de 5 ans ou plus	ns	ns	ns	33 800	ns	ns	ns	39 200	15 800	15 700	41 600	73 000
% colonne	ns	ns	ns	16,3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	26,1	20,0

(a) Ces ménages correspondent aux ménages locataires qui envisagent d'occuper un logement en location et qui ont déposé une demande de logement social (cf. supra).  
ns : non significatif.

# L'INSÉCURITÉ DANS LES QUARTIERS D'HABITAT ET DÉPRÉDATIONS DANS LES IMMEUBLES

En 2013, 5,6 % des ménages d'Île-de-France (288 400) déclarent avoir été victimes ou témoins d'une agression physique au cours des douze derniers mois, ce qui représente un niveau supérieur de plus de deux points à celui de la moyenne nationale.

## UNE INSÉCURITÉ PLUS FORTE EN ZONE DENSE ET EN HABITAT COLLECTIF

Ce taux varie avec la densité urbaine : il passe de 0,88 % en milieu rural à 2,6 % dans les villes moyennes (entre 20 000 et 100 000 habitants), 6,1 % dans l'agglomération parisienne et 8,0 % à Paris<sup>(1)</sup> *intra-muros*.

Au sein même de l'Île-de-France, il est plus faible en grande couronne (3,8 %) qu'en petite couronne (6,1 %) et à Paris.

Il dépend aussi du type d'habitat et du statut d'occupation des ménages.

Les ménages vivant en habitat collectif sont, en effet, plus fréquemment victimes ou témoins d'une agression physique que les habitants des maisons individuelles.

Ceux qui vivent dans le parc locatif social, essentiellement constitué de logements collectifs, se déclarent donc aussi plus souvent victimes ou témoins de ces agressions que ceux qui occupent un logement en propriété. 7,2 % des ménages franciliens du secteur social installés dans un immeuble collectif et 5,9 % lorsque le logement relève du secteur locatif

libre ont été victimes ou témoins directs d'une agression physique, contre 3,2 % des propriétaires habitant une maison individuelle.

## VOL : 8 % DES MÉNAGES FRANCILIENS CONCERNÉS AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS

La fréquence des ménages se déclarant victimes ou témoins d'un vol est également très liée à la taille de l'agglomération.

Comparés aux 3,7 % en milieu rural et aux 4,4 % dans les villes moyennes (20 000 à 100 000 habitants), les vols touchent 6,3 % des ménages dans les grandes villes (100 000 à 2 000 000 d'habitants), 8,4 % dans l'agglomération parisienne et 9,9 % à Paris.

À l'inverse de ce qui est constaté au sujet des agressions physiques, les ménages vivant en habitat collectif sont moins fréquemment victimes ou témoins d'un vol que les habitants des maisons individuelles.

## DÉPRÉDATIONS : LE PARC SOCIAL DEUX FOIS PLUS TOUCHÉ QUE LES AUTRES SECTEURS D'OCCUPATION

Les Franciliens sont plus concernés par les déprédations des parties communes des immeubles que par les agressions physiques ou les vols.

En 2013, 27 % des ménages d'Île-de-France vivant en habitat collectif ont indiqué que les parties communes de leur immeuble avaient fait l'objet de « vandalisme » ou de « négligence ».

(1) Respectivement 2,3 % et 2,6 % dans les petites (unités urbaines de moins de 20 000 habitants) et moyennes villes (entre 20 000 et moins de 100 000 habitants), 4,3 % dans les grandes villes (100 000 à 2 000 000 d'habitants) et 6,1 % dans l'agglomération de Paris.

### Proportion de ménages victimes ou témoins d'agressions physiques selon le statut d'occupation, le type d'habitat, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU (c) de 20 000 à 99 999 hab.	UU (c) de 100 000 hab. ou +	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
Propriétaires (%) (a)	ns	ns	ns	2,5	ns	5,2	4,5	1,8
Locataires								
dont secteur social	ns	ns	4,4	6,1	ns	7,4	7,2	5,6
dont secteur libre	ns	ns	ns	5,9	ns	6,0	5,9	5,1
Habitat individuel	ns	ns	ns	2,0	ns	4,5	3,5	1,6
Habitat collectif	ns	ns	3,9	5,7	8,0	6,6	6,5	5,5
Cadres	ns	ns	ns	ns	ns	6,4	5,9	4,1
Employés-ouvriers	ns	ns	ns	6,0	ns	6,9	6,3	4,2
Retraités	ns	ns	ns	2,4	ns	4,6	4,1	1,8
Familles monoparentales	ns	ns	ns	8,2	ns	9,0	8,9	6,4
Couples avec enfant(s)	ns	ns	ns	4,7	ns	7,4	6,3	3,7
Ensemble des ménages victimes ou témoins d'une agression physique	0,9	2,3	2,6	4,3	8,0	6,1	5,6	3,3
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>6 059 500</b>	<b>4 833 200</b>	<b>3 903 100</b>	<b>8 667 800</b>	<b>1 194 000</b>	<b>4 596 100</b>	<b>5 122 000</b>	<b>28 059 800</b>

(a) Lecture : 2,5 % = 101 600 (propriétaires des UU de 100 000 habitants ou plus victimes ou témoins d'une agression physique) / 4 103 100 (ensemble des propriétaires des UU de 100 000 hab ou plus).

(b) Voir glossaire.

(c) UU : unité urbaine, voir glossaire.

ns : non significatif.



Ce pourcentage est comparable à celui observé à l'échelon national (24 %). Les déprédations touchent toutes les unités urbaines de plus de 20 000 habitants, sans différence sensible en fonction de la taille de l'unité urbaine.

La proportion d'immeubles collectifs dégradés est très liée au secteur d'occupation. En Île-de-France, 41 % des ménages du parc social déclarent que leur immeuble a subi des déprédations. Dans le parc occupé en copropriété ou en location libre, les proportions sont deux fois moins élevées : respectivement 21 % et 17 %. Le parc social concentre ainsi 53 % du parc collectif ayant fait l'objet de « vandalisme » ou de « négligence », alors qu'il ne représente que 34 % du parc collectif total.

Conséquence de ces dégradations touchant surtout le parc social, les employés-ouvriers ou les familles monoparentales, surreprésentés dans ce parc, souffrent plus que d'autres des dégradations ma-

térielles de l'habitat. Ainsi, 31 % des employés-ouvriers vivants en habitat collectif sont victimes de déprédations, contre 22 % des cadres. De même, 33 % des familles monoparentales vivant en habitat collectif sont victimes de déprédations, contre 23 % des personnes seules.

Parmi les sept déprédations recensées<sup>(2)</sup>, l'abandon de détritus est cité par près de la moitié des ménages vivant en habitat collectif (45 %). Sont ensuite cités, par ordre d'importance, les graffitis (44 %), la destruction des portes d'accès des immeubles (31 %), les bris de vitres (21 %) et des boîtes aux lettres (17 %).

Dans le parc social, ces proportions sont sensiblement supérieures à celles que l'on constate dans le parc occupé en propriété ou dans le secteur locatif libre. L'abandon de détritus, par exemple, est cité par 56 % des ménages du parc social contre 31 % des propriétaires et 37 % des ménages du secteur locatif libre.

(2) Graffitis ou dégradation des murs, abandon de détritus, bris de vitres, fracture des portes d'accès à l'immeuble ou à certaines parties de l'immeuble, destruction de l'éclairage, dégradation des boîtes aux lettres, détérioration de l'ascenseur et autres déprédations.

### Proportion de ménages victimes ou témoins de vols selon le statut d'occupation, le type d'habitat, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU (c) de 20 000 à 99 999 hab.	UU (c) de 100 000 hab. ou +	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
Propriétaires (%) (a)	3,7	3,8	4,4	6,9	10,9	9,3	8,7	5,3
Locataires								
dont secteur social	ns	ns	ns	5,3	ns	6,8	6,7	5,2
dont secteur libre	ns	ns	ns	5,7	ns	8,3	8,1	5,7
Habitat individuel	3,7	4,4	5,2	7,0	/	10,8	9,5	5,2
Habitat collectif	ns	ns	3,6	5,8	10,0	7,6	7,5	5,7
Cadres	ns	ns	ns	8,0	12,6	10,1	9,9	7,5
Employés-ouvriers	4,0	ns	4,4	6,0	ns	7,4	7,0	5,2
Retraités	3,1	ns	4,3	5,7	ns	7,7	7,5	4,5
Familles monoparentales	ns	ns	ns	6,2	ns	ns	ns	5,5
Couples avec enfant(s)	4,7	6,1	5,2	8,8	ns	11,0	10,3	7,2
Ensemble des ménages victimes ou témoins d'une agression physique	3,7	4,2	4,4	6,3	9,9	8,4	8,0	5,4
<b>Ensemble des ménages</b>	6 059 500	4 833 200	3 903 100	8 667 800	1 194 000	4 596 100	5 122 000	28 059 800

(a) Lecture : 3,7% = 176 700 (propriétaires des communes rurales victimes ou témoins de vols) / 4 811 600 (ensemble des propriétaires des communes rurales).

(b) Voir glossaire.

(c) UU : unité urbaine, voir glossaire.

ns : non significatif.

### Proportion de ménages dont les immeubles (collectifs) ont été dégradés selon le statut d'occupation, la catégorie socioprofessionnelle, le type de ménage et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU (c) de 20 000 à 99 999 hab.	UU (c) de 100 000 hab. ou +	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
Propriétaires (%) (a)	ns	ns	13,9	20,2	21,9	20,6	20,5	19,2
Locataires								
dont secteur social	ns	26,5	32,9	39,3	32,8	41,6	41,3	37,2
dont secteur libre	ns	ns	ns	19,2	15,7	16,9	16,8	15,6
Cadres	ns	ns	ns	22,0	21,0	22,2	22,3	20,9
Employés-ouvriers	ns	20,5	25,0	30,5	ns	31,1	31,1	28,2
Retraités	ns	ns	16,6	22,0	24,8	25,4	25,1	21,1
Personne seule	ns	ns	16,3	22,0	22,2	23,5	23,3	20,6
Familles monoparentales	ns	ns	32,3	36,2	ns	33,6	33,1	32,0
Couples avec enfant(s)	ns	ns	21,9	31,2	ns	31,6	31,5	29,3
Ensemble des ménages dont les immeubles ont été dégradés	ns	16,6	19,5	25,1	21,4	26,6	26,5	23,7
<b>Ensemble des ménages des immeubles collectifs (d)</b>	250 400	915 400	1 567 400	4 729 500	1 074 700	3 270 400	3 380 200	10 733 000

(a) Lecture : 13,9% = 48 694 (propriétaires vivant dans des UU de 20 000 à 99 999 habitants en immeuble collectif ayant des parties communes dont les immeubles ont été dégradés) / 350 577 (ensemble des propriétaires vivant dans des UU de 20 000 à 99 999 hab. en immeuble collectif ayant des parties communes).

(b) Voir glossaire.

(c) UU : unité urbaine, voir glossaire.

(d) Ensemble des ménages des immeubles collectifs ayant des parties communes.

ns : non significatif.

### COMMENT L'ENQUÊTE LOGEMENT MESURE-T-ELLE L'INSÉCURITÉ DANS LES QUARTIERS ET LES DÉPRÉDATIONS DANS LES IMMEUBLES ?

En 2013, l'enquête Logement a maintenu les questions sur le thème de la sécurité dans les quartiers d'habitat. Deux questions portent sur les vols et les agressions physiques dont a pu être victime ou témoin la personne interrogée ou un membre du ménage au cours des douze derniers mois.

Les intitulés des deux questions sont les suivants :

- « Au cours des douze derniers mois, est-ce que vous ou l'un des membres de votre ménage a été victime ou témoin direct d'un vol dans votre quartier ? »

- « Au cours des douze derniers mois, est-ce que vous ou l'un des membres de votre ménage a été victime ou témoin direct d'une agression physique dans votre quartier ? »

Une troisième question s'intéresse aux déprédations intervenues au cours des douze derniers mois dans les parties communes des immeubles collectifs dans lesquels vivent les ménages (graffitis, abandon de détritus, bris de vitres, fracture des portes d'accès à l'immeuble, destruction de l'éclairage...). L'intitulé de la question est le suivant : « Au cours des 12 derniers mois, les parties communes de votre immeuble/copropriété (hall, cage d'escalier, paliers...) ont-elles fait l'objet d'actes de vandalisme ou de négligence (destructions, détériorations) ? ».

La première et la deuxième question sont posées à tous les ménages, alors que la troisième ne concerne que les ménages installés dans l'habitat collectif.

### Proportion de ménages dont les immeubles (collectifs) ont été dégradés selon le type de dégradation, le statut d'occupation et la taille de l'agglomération

Taille de l'agglomération	Communes rurales (b)	UU (c) de moins de 20 000 hab.	UU (c) de 20 000 à 99 999 hab.	UU (c) de 100 000 hab. ou +	Paris	Agglomération de Paris	Région Île-de-France	France métropolitaine
<b>Ensemble des ménages dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	33 800	151 500	306 300	1 187 800	230 400	869 700	895 600	2 549 100
<b>Type de dégradations incriminées</b>								
Graffitis (% col.)	ns	ns	39,0	42,6	40,6	44,2	44,0	42,7
Abandon de détritus	ns	ns	48,8	40,6	38,1	45,4	45,4	43,3
Bris de vitres	ns	ns	20,0	21,4	ns	21,3	20,9	20,7
Dégradation des boîtes aux lettres	ns	ns	23,1	22,9	ns	17,4	17,3	21,0
Fracturation des portes d'immeuble	ns	ns	32,4	33,2	25,0	31,2	30,7	31,1
Destruction de l'éclairage	/	ns	13,8	14,3	ns	12,5	12,2	13,2
Détérioration des ascenseurs	/	ns	10,9	12,6	ns	14,5	14,2	12,5
<b>Ensemble des ménages propriétaires dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	1 000	27 600	48 700	269 100	79 900	225 900	229 700	572 300
<b>Type de dégradations incriminées</b>								
Graffitis (% col.)	ns	ns	ns	42,8	ns	40,6	40,2	40,4
Abandon de détritus	ns	ns	ns	25,3	ns	30,8	30,9	29,4
Bris de vitres	/	ns	ns	ns	ns	15,7	14,9	16,9
Dégradation des boîtes aux lettres	/	ns	/	ns	ns	ns	ns	11,4
Fracturation des portes d'immeuble	/	ns	ns	28,3	ns	27,1	26,7	26,9
Destruction de l'éclairage	/	ns	ns	ns	ns	ns	ns	9,4
Détérioration des ascenseurs	/	ns	ns	ns	ns	ns	ns	10,0
<b>Ensemble des ménages dans le parc social dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	14 000	94 800	193 800	504 100	74 500	454 500	471 700	1 261 200
<b>Type de dégradations incriminées</b>								
Graffitis (% col.)	ns	ns	48,3	49,7	ns	51,6	51,1	49,7
Abandon de détritus	/	ns	58,9	51,2	ns	55,5	55,6	53,3
Bris de vitres	ns	ns	24,3	29,6	ns	27,0	26,4	27,2
Dégradation des boîtes aux lettres	ns	ns	25,0	30,6	ns	22,2	21,9	26,0
Fracturation des portes d'immeuble	ns	ns	32,4	36,8	ns	36,8	36,0	34,1
Destruction de l'éclairage	/	ns	16,3	18,3	ns	16,8	16,3	16,6
Détérioration des ascenseurs	/	ns	ns	19,5	ns	19,4	18,8	17,6
<b>Ensemble des ménages dans le secteur locatif libre dont les immeubles ont été dégradés</b>								
Effectif	9 700	25 000	51 500	315 600	51 900	133 400	136 600	535 200
<b>Type de dégradations incriminées</b>								
Graffitis (% col.)	ns	ns	ns	30,1	ns	ns	ns	28,0
Abandon de détritus	ns	ns	ns	39,1	ns	38,1	37,2	37,4
Bris de vitres	/	ns	ns	ns	ns	ns	ns	11,8
Dégradation des boîtes aux lettres	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	18,2
Fracturation des portes d'immeuble	ns	ns	ns	30,7	ns	ns	ns	29,3
Destruction de l'éclairage	/	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Détérioration des ascenseurs	/	/	/	ns	ns	ns	ns	ns

(a) Lecture : 39,0 % = 119 500 (ménages vivant dans des UU de 20 000 à 99 999 habitants en immeuble collectif dont les immeubles ont été dégradés par des graffitis) / 306 300 (ensemble des ménages vivant dans des UU de 20 000 à 99 999 habitants en immeuble collectif ayant été dégradé).

(b) Voir glossaire.

(c) UU : unité urbaine, cf. glossaire.

ns : non significatif.



# LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

Les demandes de logement social peuvent être effectuées auprès d'un guichet enregistreur via différents canaux (mairie, bailleur social...) ou sur Internet.

## EN 2013, 8,4% DES MÉNAGES FRANCILIENS SONT DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL

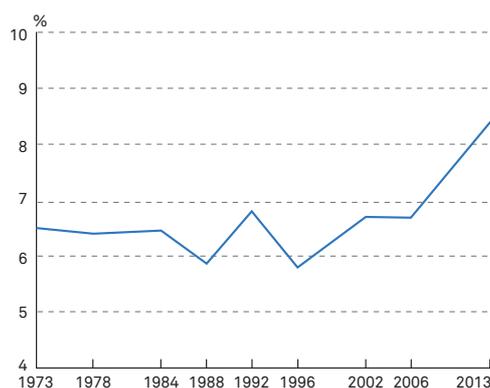
Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, selon l'ENL, 427 700 ménages d'Île-de-France (8,4 %) déclarent avoir déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois et sont en attente d'un logement. Cette proportion, restée stable aux alentours de 6-7 % depuis 1973, a sensiblement augmenté entre 2006 et 2013<sup>(1)</sup>.

La proportion de demandeurs reste plus forte à Paris (8,4 %) et en petite couronne (11 %) qu'en grande couronne (6,2 %).

Le taux observé en Île-de-France reste supérieur à celui des autres grandes agglomérations françaises (6,4 %) et à la moyenne nationale (5,0 %).

Le pourcentage plus élevé de demandeurs en Île-de-France et, plus précisément, dans la zone centrale, est dû, en partie, au niveau élevé des loyers du secteur libre et aux prix des logements qui y sont pratiqués. Pour de nombreux ménages, et plus particulièrement les familles avec enfant(s), le parc social est la principale option pour vivre dans cette zone.

## Évolution de la part des demandeurs de logements sociaux en Île-de-France (en % de l'ensemble des ménages)



## LA QUASI-TOTALITÉ DES DEMANDEURS SONT DES LOCATAIRES (94%)

49 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc social et 46 % vivent dans le secteur locatif privé<sup>(2)</sup> (dont 37 % dans le secteur libre). Peu de demandes émanent des ménages propriétaires ou logés

(1) 6,7% en 2006, soit 328 100 ménages demandeurs; 6,7% en 2002 (314 600); 5,8% en 1996 (264 300); 6,8% en 1992 (295 300); 5,9% en 1988 (253 000); 6,4% en 1984 (262 500); 6,3% en 1978 (242 200) et 6,5% en 1973 (232 600).

(2) Le secteur locatif privé comporte le parc libre, le parc de la sous-location, des meublés et hôtels, et le parc régi par la loi de 1948.

## Proportion des ménages demandeurs de logement social selon le statut d'occupation et la localisation

Localisation	Statut d'occupation	Propriétaires	Locatif social	Locatif libre	Autres secteurs locatifs (a)	Logés gratuitement	Ensemble des demandeurs		Ensemble des ménages
							%	Effectif	
Paris	% ligne	ns	36,5	44,0	ns	ns	100	100 900	1 194 500
	% colonne	ns	17,7	28,3	ns	ns		23,6	23,3
Petite couronne	% ligne	ns	51,3	34,7	ns	ns	100	199 900	1 887 500
	% colonne	ns	49,4	44,2	ns	ns		46,7	36,8
Grande couronne	% ligne	ns	53,8	34,0	ns	ns	100	127 000	2 040 100
	% colonne	ns	32,9	27,5	ns	ns		29,7	39,8
Région 2013	Effectif	13 000	207 600	156 900	39 200	11 000		427 700	5 122 000
	% ligne	ns	48,5	36,7	ns	ns	100		
	% colonne	100	100	100	100	100		100	100
Région 2006	% ligne	4,7	48,0	39,0	3,8	4,5	100	328 100	4 890 900
Région 2002	% ligne	5,2	41,5	45,4	4,9	2,9	100	314 600	4 726 500
Région 1996	% ligne	4,7	40,3	45,2	8,1	1,8	100	264 300	4 522 800
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab. 2013	% ligne	1,3	51,7	42,1	3,3	1,6	100	455 300	7 112 300
France métropolitaine 2013	% ligne	3,1	49,8	40,1	4,8	2,1	100	1 406 000	28 059 800

(a) Loi de 1948, sous-location, meublés et hôtels.  
ns : non significatif.

(3) 16% de demandeurs parmi les ménages de cinq personnes ou plus, 6,0% parmi ceux de une ou deux personnes et 12% parmi ceux de trois ou quatre personnes.

gratuitement (5,7 %). La faible proportion de demandeurs propriétaires, qui représentent pourtant près d'un ménage francilien sur deux, s'explique par les possibilités financières de ces ménages. Ces derniers disposent à la fois d'un capital et de revenus plus élevés qui leur permettent de ne pas avoir à s'orienter vers le parc social lorsqu'ils désirent changer de logement. Par ailleurs, cette faible proportion s'explique aussi par la réglementation en vigueur, qui conditionne le dépôt d'une demande par la vente à terme de leur logement.

### Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social selon la catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise et cadres supérieurs</b>		
Effectif	46 600	1 426 200
% ligne	3,3	100
% colonne	10,9	27,8
Surface (m <sup>2</sup> )	55	83
Âge de la personne de référence	44	45
Taille du ménage	2,93	2,67
Revenu moyen (€)	3 163	6 384
Revenu moyen par UC (€)	1 864	3 834
Remboursement/loyer (€/mois) (a)	673	1 091
Taux d'effort brut (%) (a)	21,9	19,7
<b>Professions intermédiaires</b>		
Effectif	67 300	873 600
% ligne	7,7	100
% colonne	15,7	17,1
Surface (m <sup>2</sup> )	52	72
Âge de la personne de référence	38	43
Taille du ménage	2,98	2,46
Revenu moyen (€)	2 727	3 780
Revenu moyen par UC (€)	1 557	2 367
Remboursement/loyer (€/mois)	549	724
Taux d'effort brut (%)	20,4	20,2
<b>Employés et ouvriers</b>		
Effectif	240 500	1 276 000
% ligne	18,8	100
% colonne	56,2	24,9
Surface (m <sup>2</sup> )	50	62
Âge de la personne de référence	42	44
Taille du ménage	2,95	2,67
Revenu moyen (€)	1 945	2 574
Revenu moyen par UC (€)	1 128	1 559
Remboursement/loyer (€/mois)	502	556
Taux d'effort brut (%)	26,0	22,8
<b>Retraités, autres personnes sans activité</b>		
Effectif	69 400	1 488 700
% ligne	4,7	100
% colonne	16,2	29,1
Surface (m <sup>2</sup> )	56	79
Âge de la personne de référence	62	69
Taille du ménage	2,28	1,63
Revenu moyen (€)	2 175	3 414
Revenu moyen par UC (€)	1 382	2 602
Remboursement/loyer (€/mois)	519	507
Taux d'effort brut (%)	24,3	22,0
<b>Région 2013</b>		
Effectif	427 700	5 122 000
% ligne	8,4	100
% colonne	100	100
Surface (m <sup>2</sup> )	52	75
Âge de la personne de référence	45	52
Taille du ménage	2,84	2,33
Revenu moyen (€)	2 234	4 117
Revenu moyen par UC (€)	1 314	2 651
Remboursement/loyer (€/mois)	530	748
Taux d'effort brut (%)	24,0	20,7

(a) Calculé hors propriétaires non accédants et hors logés gratuitement.

NB : La somme des effectifs par catégorie socioprofessionnelle n'est pas égale à l'effectif total régional, la catégorie socioprofessionnelle de certains ménages n'ayant pas été déclarée.

### LE BESOIN D'ESPACE, PRINCIPALE MOTIVATION DES DEMANDEURS

Le principal motif des demandeurs de logements sociaux est le besoin d'espace supplémentaire. Ainsi, parmi ceux qui souhaitent changer de logement, 73 % aimeraient disposer d'un logement plus grand. Viennent ensuite la réduction du coût du logement (32 % des ménages) et le désir de vivre dans un quartier plus sûr (16 %). L'ordre et la fréquence de ces motivations varient selon le secteur locatif (privé ou social).

Parmi les locataires du secteur privé, les 191 000 demandeurs sont motivés par :

- le besoin d'espace supplémentaire, généralement lié à une naissance ou à la formation d'un couple, besoin que ces ménages ne peuvent satisfaire dans le parc privé (en location comme en accession), trop cher pour eux. Ainsi, parmi ceux qui souhaitent changer de logement, 80 % voudraient disposer d'un logement plus grand ;
- le souci de réduire leur dépense logement. En effet, les loyers au m<sup>2</sup> qu'ils acquittent sont plus de deux fois supérieurs à ceux du secteur social : 15,1 €/m<sup>2</sup> dans le secteur locatif libre contre 6,8 €/m<sup>2</sup> dans le secteur social. Les demandeurs actuellement locataires dans le secteur libre consacrent 670 € par mois à leur logement, soit 33,4 % de leurs revenus. Leur taux d'effort est ainsi supérieur de 16 points à celui des demandeurs déjà logés dans le parc social (17,5 % de taux d'effort brut et 406 € de loyer par mois).

Parmi les locataires du parc social, les 208 000 demandeurs sont essentiellement motivés par :

- le besoin d'espace (naissance d'un enfant, formation d'un couple) : 67 % d'entre eux disent vouloir un logement plus grand ;
- le souhait de changer de quartier : 73 % des demandeurs vivant déjà dans le parc social se plaignent dans leur quartier, une proportion plus faible de 14 points que celle observée dans le secteur locatif privé (87 %).

### LES MÉNAGES DEMANDEURS SONT PLUS JEUNES, PLUS MODESTES, ET COMPTENT PLUS DE PERSONNES

Les demandeurs sont plutôt jeunes : 45 ans en moyenne contre 52 ans pour l'ensemble des Franciliens (on considère ici l'âge de la personne de référence). Ces ménages connaissent plus fréquemment des situations de surpeuplement (60 % d'entre eux sont concernés contre 20 % en Île-de-France). En effet, ils appartiennent souvent à des ménages de plus grande taille (2,84 personnes contre 2,33 en moyenne pour l'Île-de-France), vivent dans des logements plus exigus (52 m<sup>2</sup> et 2,5 pièces en moyenne contre 75 m<sup>2</sup> et 3,4 pièces en Île-de-France).

Les ménages demandeurs disposent actuellement de 18 m<sup>2</sup> par personne contre 32 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des ménages franciliens. De fait, les ménages de cinq personnes ou plus sont en proportion 2,5 fois plus demandeurs que les ménages d'une ou deux personnes et 1,5 fois plus demandeurs que les ménages de trois ou quatre personnes<sup>(3)</sup>.

Fréquemment employés ou ouvriers (56 % contre 25 % pour l'Île-de-France), les ménages demandeurs de logement social ont un revenu par UC moyen de 1 314 € par mois, inférieur de 50 % au revenu moyen



régional (2 651 € par mois et par UC). Près de 58 % des demandeurs sont des ménages avec enfant(s), alors que ceux-ci ne représentent que 36 % des ménages d'Île-de-France. Les familles monoparentales sont près de trois fois plus nombreuses parmi les demandeurs que parmi l'ensemble des ménages (24 % contre 9 %). Les couples de trois enfants ou plus sont également plus représentés (11,5 % contre 7 %).

Enfin, un tiers des demandeurs (33 %) sont étrangers, alors qu'ils représentent 12 % des ménages d'Île-de-France.

 **Tableau détaillé en annexe : n°91**  
(voir page 186).

### 550 000 DEMANDEURS SELON LE SNE AU 31 DÉCEMBRE 2013

En 2011, l'État a mis en place le système national d'enregistrement (SNE) pour recueillir l'ensemble des demandes de logement social (article 117 de la loi du 25 mars 2009). Par rapport au système qui prévalait, le SNE est en capacité de repérer les demandes multiples issues d'une même personne, ce qui permet d'établir une statistique plus précise du nombre de demandeurs.

Au 31 décembre 2013, selon le SNE, 550 000 ménages franciliens ont déposé ou renouvelé une demande de logement social depuis moins d'un an, et sont en attente d'un logement. C'est 122 000 de plus que le nombre établi dans l'enquête nationale Logement (ENL) du 1<sup>er</sup> novembre 2013 (428 000).

Cet écart apparent s'explique par les différences des champs d'enquête. L'ENL ne comptabilise pas les demandes issues des personnes vivant dans des logements-foyers ou dans des structures d'hébergement\* (42 000), car celles-ci ne sont pas enquêtées ; elle ne comptabilise pas non plus les demandes issues des ménages souhaitant s'installer en Île-de-France et qui n'y résident pas (entre 11 000 et 12 000)\*\*. Par ailleurs, elle sous-estime les demandes qui ne sont pas connues par la personne interrogée\*\*\* (le nombre de demandes non comptabilisées pour cette raison est estimé à 68 000). Enfin, l'ENL ne recense qu'une seule demande par ménage, ce qui est, là aussi, une source de sous-estimation du nombre de demandeurs.

Au final, côté ENL, si l'on ajoute aux 428 000 demandeurs les 110 000 demandes manquantes (42 000 + 68 000) qui sont de leur côté prises en compte par le SNE, le volume de la demande atteint 538 000. Côté SNE, si l'on retire aux 550 000 demandeurs, les 11 000 à 12 000 qui souhaitent s'installer en Île-de-France et qui n'y résident pas, le volume de la demande s'établit entre 538 000 et 539 000. L'écart entre les deux sources est donc extrêmement faible.

\* Ces structures accueillent notamment des étudiants, des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants, des personnes en résidence sociale ou en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

\*\* Cette fourchette est une estimation réalisée à partir des données du SNE au 31 décembre 2014, qui dénombrait 578 000 demandes, dont 12 000 émanant de ménages ne résidant pas en Île-de-France (soit 2 %). Appliquée aux 550 000 demandes comptabilisées au 31 décembre 2013, cela représente 11 500 demandeurs, soit une fourchette comprise entre 11 000 et 12 000.

\*\*\* L'ENL est réalisée en face à face. Les répondants ne connaissent donc pas toujours les demandes déposées ou renouvelées par les autres membres du ménage, notamment celles des personnes hébergées comme les amis, voire les enfants ou les parents plus ou moins éloignés.

### Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social selon le type de ménage

Type de ménage	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Personnes seules et ménages sans familles</b>		
Effectif	124 100	2 040 400
% ligne	6,1	100
% colonne	29,0	39,8
Surface (m <sup>2</sup> )	40	56
Âge de la personne de référence	49	54
Taille du ménage	1,31	1,15
Revenu moyen (€)	1 675	2 624
Revenu moyen par UC (€)	1 480	2 490
Remboursement/loyer (€/mois) (a)	464	554
Taux d'effort brut (%) (a)	28,1	23,6
<b>Familles monoparentales</b>		
Effectif	100 800	457 200
% ligne	22,1	100
% colonne	23,6	8,9
Surface (m <sup>2</sup> )	52	72
Âge de la personne de référence	42	45
Taille du ménage	2,79	2,74
Enfant à charge	1,50	1,44
Revenu moyen (€)	1 752	2 783
Revenu moyen par UC (€)	1 047	1 654
Remboursement/loyer (€/mois)	525	614
Taux d'effort brut (%)	30,2	23,7
<b>Couples sans enfant</b>		
Effectif	54 500	1 216 300
% ligne	4,5	100
% colonne	12,7	23,7
Surface (m <sup>2</sup> )	55	86
Âge de la personne de référence	50	58
Taille du ménage	2,45	2,13
Revenu moyen (€)	2 562	5 359
Revenu moyen par UC (€)	1 500	3 464
Remboursement/loyer (€/mois)	518	776
Taux d'effort brut (%)	20,8	18,4
<b>Couple avec enfant(s)</b>		
Effectif	148 300	1 408 100
% ligne	10,5	100
% colonne	34,7	27,5
Surface (m <sup>2</sup> )	60	92
Âge de la personne de référence	41	44
Taille du ménage	4,30	4,06
Enfant à charge	2,04	1,89
Revenu moyen (€)	2 896	5 563
Revenu moyen par UC (€)	1 291	2 502
Remboursement/loyer (€/mois)	591	1 001
Taux d'effort brut (%)	20,7	19,6
<b>Région 2013</b>		
Effectif	427 700	5 122 000
% ligne	8,4	100
% colonne	100	100
Surface (m <sup>2</sup> )	52	75
Âge de la personne de référence	45	52
Taille du ménage	2,84	2,33
Enfant à charge	1,06	0,65
Revenu moyen (€)	2 234	4 117
Revenu moyen par UC (€)	1 314	2 651
Remboursement/loyer (€/mois)	530	748
Taux d'effort brut (%)	24	20,7

(a) Calculé hors propriétaires non accédants et hors logés gratuitement.

# GLOSSAIRE

## LE PARC ET SES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

### QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT ?

L'enquête Logement concerne les logements « ordinaires », hors collectivités (maisons de retraite, internats, résidences universitaires, foyers de travailleurs...). Elle concerne aussi les logements-foyers et les chambres d'hôtel meublées ou garnies. En revanche, les habitations mobiles (caravanes, bateaux...) sont exclues du champ d'enquête. Un logement est défini comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Font partie du logement toutes les pièces disposant ou non d'un accès direct sur l'extérieur, même si elles sont louées à un tiers. Lorsqu'elles ont un accès propre sur l'extérieur et ne communiquent pas avec le logement principal, deux situations se présentent :

- elles sont considérées comme appartenant au logement principal si elles servent à l'usage personnel du ménage, à loger un membre de la famille ou un salarié au service du ménage habitant le logement principal. Il s'agit alors de pièces annexes rattachées au logement,
- elles constituent un logement distinct si elles sont louées, sous-louées ou prêtées à des tiers (n'étant ni de la famille, ni salarié au service du ménage). On les appelle alors « pièces indépendantes ».

### UNITÉ URBAINE ET COMMUNE RURALE

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat. Il s'agit d'une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations distantes de moins de 200 mètres et comptant au moins 2 000 habitants. Les communes rurales n'appartiennent pas à une unité urbaine.

### CATÉGORIE DE LOGEMENT

Les enquêtes Logement, en tant qu'enquêtes auprès des ménages, étudient de façon détaillée leur résidence principale. En 2013, l'enquête Logement ne répertorie plus les autres catégories de logements que sont les logements occasionnels, les résidences secondaires ou les logements vacants. Les résidences principales se définissent comme les logements (y compris les pièces indépendantes) où le ménage vit habituellement.

### TYPE D'HABITAT

La détermination du type d'habitat agrégé en deux catégories, « individuel » et « collectif », est fondée sur le type de logement.

Type de logement	Type d'habitat
Ferme, bâtiment agricole	Individuel
Habitation de fortune, construction provisoire à usage d'habitation	
Maison individuelle	
Pièce indépendante (ayant sa propre entrée) ne faisant pas partie d'un immeuble collectif	Collectif
Logement-foyer pour personnes âgées	
Chambre d'hôtel	
Pièce indépendante (ayant sa propre entrée) faisant partie d'un immeuble collectif	
Immeuble collectif à usage d'habitation	
Immeuble à usage autre que d'habitation	

### ANNÉE D'ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Un logement est considéré comme achevé à partir du moment où il est habitable. Si l'immeuble a été construit en plusieurs fois, par exemple s'il a été surélevé ou agrandi, l'année d'achèvement est celle de la partie la plus importante comprenant le logement. Si l'immeuble a été rénové, l'année d'achèvement est celle de la construction d'origine.

### LOGEMENT NEUF OU ANCIEN

La distinction entre logement « neuf » et « ancien » est le découpage le plus utilisé. On considère comme neuf un logement achevé dans les quatre années précédant l'enquête (soit entre le 1<sup>er</sup> novembre 2009 et le 31 octobre 2013 pour l'enquête 2013), les autres sont classés dans les logements anciens.

### ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF OU ANCIEN

On considère qu'un ménage a acquis un logement neuf s'il en est le premier propriétaire. Dans le cas contraire, le logement sera considéré comme ancien ou « d'occasion » (le logement pouvait appartenir précédemment à un particulier ou à une société ne l'ayant pas construit dans le but de le vendre).

### NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT

On comptabilise le nombre de pièces principales à usage d'habitation. Sont incluses :

- les pièces principales « classiques » (salon, salle à manger, chambres...),
- les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement,
- la cuisine lorsqu'elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>.

Sont exclues :

- les pièces à usage exclusivement professionnel, réservées complètement et en permanence à l'activité professionnelle d'un membre du ménage,
- les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, W.C., offices, vérandas...

### SURFACE DU LOGEMENT

La surface retenue est la surface habitable déclarée par le ménage. Son calcul se réfère aux alinéas deux et trois de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitat.

Sont incluses :

- les pièces principales « classiques » (salon, salle à manger, chambres...),
- les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement,
- la cuisine, quelle que soit sa surface,
- les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, WC, offices...

Sont exclues :

- les pièces à usage exclusivement professionnel,
- les vérandas.

### CONFORT SANITAIRE

Le confort sanitaire est, d'une certaine manière, une « norme » répertoriant l'existence des équipements de base, qu'ils soient d'hygiène ou de chauffage. La classification la plus fine utilisée ici est la suivante :



- **sans confort** : logements sans eau courante, ou eau courante sans installations sanitaires,
  - **confort insuffisant** : logements avec WC intérieurs, mais sans installations sanitaires (ni douche ni baignoire), ou avec installations sanitaires sans WC intérieurs,
  - **confort acceptable** : logement avec WC intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage central,
  - **tout confort** : logement avec WC intérieurs, installations sanitaires et chauffage central.
- On entend ici par chauffage central les chauffages mixte, urbain, individuel électrique ou par chaudière (individuelle ou collective). Par rapport à l'enquête de 2006, le questionnement sur le mode de chauffage a été modifié.

## LE PARC ET SES OCCUPANTS

### QU'EST-CE QU'UN MÉNAGE ?

Un ménage est constitué de toutes les personnes habitant sous un même toit quels que soient leurs liens de parenté. Il englobe aussi les absents de longue durée habituellement rattachés au foyer :

- les malades en sanatorium, préventorium, aérium,
- les militaires du contingent (faisant leur service légal),
- les militaires de carrière en caserne ou en camp,
- les enfants placés en internat ou pensionnat,
- les jeunes habitant des foyers d'étudiants ou de jeunes travailleurs,
- les ouvriers logés dans des baraquements de chantiers temporaires ou de travaux publics.

### PERSONNE DE RÉFÉRENCE

La situation de la personne de référence sert à caractériser l'ensemble du ménage. Sa catégorie socioprofessionnelle, son niveau d'études, son occupation principale, son type d'emploi, sa nationalité, son âge font référence.

La personne de référence du ménage est déterminée de la façon suivante, en fonction de sa situation familiale (vie en couple, famille monoparentale ou autre), de son sexe et de l'exercice d'une activité professionnelle.

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

Cas particuliers : les salariés logés chez l'employeur ne sont jamais retenus comme personne de référence, de même que les enfants de moins de 15 ans

\* Y compris les chômeurs.

Pour l'enquête de 2013, figure une nouvelle notion, celle de répondant. Le répondant est la personne qui a été interrogée lors de l'enquête : il s'agit soit de l'occupant en titre ou principal du logement (c'est-à-dire celui qui figure sur le bail ou l'acte de propriété), soit de son conjoint. Dans la pratique, le répondant a été dans 71 % des cas la personne de référence, et dans 26 % des cas le conjoint de la personne de référence.

NB : pour la date d'arrivée dans le logement, c'est la situation du répondant qui a été prise en compte à l'enquête de 2013.

### NOMBRE D'ENFANT(S)

Il s'agit des enfants vivant dans le ménage ou y étant rattachés (voir définition du ménage). Deux notions sont utilisées :

- **nombre d'enfant(s)** : il s'agit des enfants de la personne de référence ou de son conjoint, célibataires et de moins de 25 ans,
- **nombre d'enfant(s) à charge** : définition retenue par le fisc. Ce sont les enfants de la personne de référence ou de son conjoint, âgés de moins de 21 ans ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves.

### TYPE DE MÉNAGE

Quatre types de ménages ont été distingués :

- les ménages d'une seule personne,
- les ménages dont la famille principale est constituée d'un couple, avec ou sans enfants célibataires de moins de 25 ans,
- les ménages dont la famille principale est monoparentale (composée d'un père ou d'une mère, sans conjoint, avec un ou plusieurs enfants célibataires de moins de 25 ans),
- les autres ménages (constitués de personnes « isolées » avec ou sans liens familiaux).

### REVENU DES MÉNAGES

Le revenu du ménage est la somme des revenus individuels perçus au cours des douze mois précédant l'enquête. Il s'agit du revenu global déclaré des membres du ménage avant abattement fiscal et paiement des impôts. Il est exprimé en euros courants, c'est-à-dire tel qu'il était exprimé à la date de l'enquête. Pour les enquêtes antérieures à 2002, les francs ont été convertis en euros.

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

#### Les revenus d'activité

- salaires et traitements (y compris 13<sup>e</sup> mois, congés payés, heures supplémentaires),
- primes et indemnités journalières (maladie, maternité, accident du travail...) qui ne sont pas incluses dans les salaires et traitements,
- indemnités de chômage et allocation de solidarité spécifique (ASS),
- revenus professionnels non salariaux (pour les chefs d'entreprise, les indépendants, les professions libérales...),
- pensions, retraites, préretraites et rentes (y compris le minimum vieillesse ou l'allocation de solidarité pour personnes âgées).

#### Les revenus des prestations

- prestations familiales : allocations familiales, allocation de soutien familial (ASF), aide à la garde d'enfants pour parents isolés (Agepi), allocation de rentrée scolaire, prestation d'accueil du jeune enfant (Paje), aide à la famille pour l'emploi d'une assistante maternelle (Afeama),
- prestations handicap : allocation pour adulte handicapé (AAH) et allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- aide à la scolarité d'un enfant ou d'un étudiant,
- aides sociales : allocation personnalisée d'autonomie (APA) et revenu de solidarité active (RSA).

#### Les revenus fonciers

- loyers tirés de logements, garages, boutiques, fermages.

#### Les revenus de l'épargne

- livrets d'épargne : livret A, livret B, livret jeune, livret d'épargne populaire (LEP), livret de développement durable (LDD), comptes courants rémunérés,
- épargne logement : livret, comptes ou plans d'épargne logement (LEL, CEL, PEL),
- actions, obligations, Sicav, plan d'épargne en actions (PEA)...,
- assurance vie, épargne retraite,
- autres placements financiers (comptes à terme, bons d'épargne...).

#### Les autres revenus

- indemnités de licenciement ou de départ,
- stages, travaux saisonniers,
- pensions alimentaires,
- aides financières régulières des parents, de la famille ou des amis.



Les revenus utilisés n'incluent pas les aides au logement. En effet, celles-ci ne sont pas considérées comme un supplément de revenu, mais comme une minoration de la charge financière liée au logement, même lorsque le ménage les perçoit directement.

#### *Nouvelle variable de revenu*

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

Pour y remédier, une nouvelle variable de revenu a été mise à disposition pour les millésimes précédents de l'enquête Logement depuis 1973. La nouvelle variable porte sur l'ensemble des ménages, hormis ceux dont la personne de référence est étudiante et hormis ceux déclarant des revenus négatifs.

#### **Revenu par unité de consommation (UC)**

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

#### **Ménages à bas revenu (ménages « pauvres »)**

Il s'agit des ménages dont le revenu par unité de consommation (UC) est inférieur à un revenu équivalent à 60 % du revenu médian par UC francilien, soit moins de 1 294 euros par mois par unité de consommation au 1<sup>er</sup> novembre 2013.

#### **DEGRÉ DE PEUPEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

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

Cette norme est établie en attribuant à chaque ménage :

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

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

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

Selon cette classification, tout logement d'une seule pièce est par définition surpeuplé. Afin d'affiner cette norme, un critère de surface a également été introduit. Ainsi, les studios occupés par une seule personne seront considérés comme étant en peuplement normal si leur surface est supérieure à 25 m<sup>2</sup>. À l'opposé, seront considérés comme surpeuplés les logements comportant autant ou plus de pièces que la norme, mais offrant moins de 18 m<sup>2</sup> par personne.

#### **STATUT D'OCCUPATION**

##### **Propriétaires**

Il s'agit des ménages propriétaires de leur résidence principale, y compris les accédants à la propriété (voir ci-dessous). Depuis l'enquête de 2002, les usufruitiers (sauf ceux ayant vendu en viager) sont considérés comme propriétaires, contrairement aux enquêtes précédentes où ils étaient classés parmi les ménages logés gratuitement.

**Propriétaires accédants** : il s'agit des propriétaires occupants qui, pour l'achat de leur résidence principale, ont au moins un emprunt en cours de remboursement durant le mois précédant l'enquête. Jusqu'en 2002, étaient pris en compte les prêts pour lesquels un remboursement avait été effectué au cours des douze derniers mois.

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

**Les propriétaires récents** (qu'ils soient accédants ou non) sont ceux qui ont acquis leur logement dans les quatre années précédant la date de collecte (entre le 1<sup>er</sup> novembre 2009 et le 31 octobre 2013) ; les propriétaires anciens sont ceux qui ont acquis leur logement plus de quatre années avant la date de collecte (avant le 1<sup>er</sup> novembre 2009).

**Les propriétaires primo-accédants** sont les propriétaires qui accèdent pour la première fois à la propriété d'un logement.

##### **Locataires, sous-locataires**

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

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

##### **Logés gratuitement**

Ce sont les ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Cette catégorie inclut les ménages ayant vendu le logement qu'ils occupent en viager, mais pas les autres usufruitiers, considérés comme propriétaires depuis l'enquête de 2002.

#### **SECTEUR LOCATIF**

##### **Secteur social**

Un logement fait partie du secteur social lorsque son loyer suit la législation HLM. Au sein de ce secteur, une classification est établie selon le type du propriétaire. Ainsi, on distingue le parc possédé :

- par les bailleurs sociaux : entreprises sociales de l'habitat (ESH), offices publics de l'habitat (OPH), les SAHLM, sociétés coopératives d'HLM et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacicap),
- par les sociétés d'économie mixte (Sem), appelées également établissements publics locaux (EPL),
- par l'État, les collectivités locales, les entreprises publiques, les organismes de sécurité sociale, les sociétés d'assurance et les autres sociétés ou organismes privés.

##### *Nouvelle variable pour le secteur social*

La variable sur le statut d'occupation a été redéfinie en 2013 pour mieux cerner le parc social. Le parc social est maintenant défini par le régime juridique du loyer, qui doit relever impérativement de la législation HLM (y compris le parc dit « intermédiaire »), et ce quel que soit le propriétaire (bailleur social, Sem, État, entreprise publique...). Dans les enquêtes précédentes (jusqu'en 2006), à côté des logements



relevant de la législation HLM, des logements possédés par des structures publiques (État, collectivité territoriales) ou semi-publiques (Sem, entreprises publiques, organismes de sécurité sociale) faisaient partie du parc social alors que leur loyer ne relevait pas forcément de la législation HLM. Avec la nouvelle variable, ces logements font maintenant partie du secteur libre.

Cette nouvelle définition a également été étendue aux millésimes précédents depuis 1973.

**HLM conventionné** : le conventionnement a été introduit par la loi du 3 janvier 1977, qui a réformé l'ensemble des aides publiques au logement. Il fait référence à une convention signée entre l'État et le propriétaire-bailleur qui fixe, entre autres éléments, les niveaux de loyers plafonds et leurs évolutions, et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

Le secteur conventionné comprend :

- les logements construits ou acquis et améliorés depuis 1977 et qui ont bénéficié des prêts locatifs aidés (PLA), des prêts locatifs à usage social (Plus), des prêts locatifs sociaux (PLS) et des prêts locatifs aidés d'intégration ou très sociaux (PLA-I et PLA-TS),
- les logements sociaux réhabilités à l'aide des primes d'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (Palulos).

Depuis 1988, le conventionnement a été généralisé, sans condition de travaux, à tous les logements (HLM, HBM, ILM) appartenant aux organismes HLM et aux Sem après conclusion d'un accord cadre de patrimoine. Selon le répertoire du parc locatif social de 2016 (données au 1<sup>er</sup> janvier 2016), 89 % du parc social francilien est conventionné.

**HLM non-conventionné** : il s'agit des logements HLM n'ayant pas fait l'objet d'une convention. Ces logements conservent de fait leur ancien statut juridique en vigueur avant la réforme du 3 janvier 1977 (on trouve principalement dans cette catégorie les immeubles à loyer normal). S'ajoutent également des logements récents, notamment ceux financés avec un prêt locatif intermédiaire (PLI).

#### Loi de 1948

Cette loi régleme les loyers de certains logements du secteur privé achevés avant sa promulgation. C'est la loi Méhaignerie de 1986 qui a formalisé la fin progressive de cette catégorie juridique de loyers, en la transformant en baux libres, mais aussi en mettant fin à la garantie du maintien dans les lieux. Dès la fin du bail transitoire de huit ans, les propriétaires peuvent en effet vendre leur bien, ou bien le garder et le louer selon les règles en vigueur dans le secteur libre.

#### Secteur libre

Il s'agit des logements loués vides relevant du secteur privé (hors loi de 1948) dont les propriétaires sont soit des particuliers, soit des sociétés ou organismes privés (banques, assurances ou autres).

#### Parc « social de fait »

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

#### Secteur des meublés et hôtels

Il rassemble les logements loués meublés soumis à l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH), ainsi que les hôtels meublés qui sont soumis quant à eux à la loi du 27 juin 1973 relative à l'hébergement collectif.

## LA DÉPENSE LOGEMENT

L'ensemble des données financières est exprimé en euros courants, c'est-à-dire telles qu'elles étaient exprimées à la date de l'enquête. Pour les enquêtes antérieures à 2002, les francs ont été convertis en euros.

#### LES DIFFÉRENTS TYPES DE PRÊTS

La réforme du financement du logement, issue de loi du 3 janvier 1977, a créé deux types de prêts : les prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP et PAJ, variante à taux ajusté) et les prêts conventionnés (PC). En 1993, ont été créés les prêts à l'accession sociale (PAS). Enfin, à compter d'octobre 1995, le prêt à taux zéro du ministère du Logement (PTZ) s'est substitué au PAP.

#### Le prêt PAP et le prêt PAJ

Le prêt PAP, délivré jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1995, était un prêt aidé par l'État. Il était accordé aux ménages disposant de revenus modestes (définis en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation) pour l'acquisition de leur résidence principale, et permettait l'achat d'un logement neuf, la construction d'une maison individuelle ou l'acquisition-amélioration d'un logement ancien de plus de 20 ans (c'est-à-dire l'achat de logements inconfortables suivi de travaux de mise aux normes). Les logements acquis devaient répondre à un ensemble de normes de qualité et respecter des prix plafonds.

Des PAP à taux ajustable (ou PAJ) ont été créés en 1984. Ils se distinguent par des taux d'intérêt qui peuvent varier selon certains indices économiques, entraînant souvent à la hausse le montant des remboursements d'emprunt.

L'obtention d'un PAJ donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL, voir glossaire), comme c'était le cas pour le PAP.

#### Le prêt conventionné (PC)

Un prêt conventionné n'est pas un prêt aidé par l'État mais un prêt réglementé, accordé à taux préférentiel par les banques et les organismes financiers ayant passé une convention avec l'État.

Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, mais aussi certains travaux d'agrandissement, d'amélioration, d'adaptation au handicap ou d'économies d'énergie.

Accordé sans condition de ressources, le PC peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 35 ans. Le taux d'intérêt du prêt est déterminé par un taux de référence, sur lequel est ajoutée une marge pour la banque. Toutefois, ces taux sont plafonnés : c'est la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), en remplacement du Crédit foncier de France depuis les années 2000, qui est chargée de déterminer et de publier les taux plafonds des prêts conventionnés.

Tout comme les PAP, les PC ouvrent droit à l'APL.

#### Le prêt à l'accession sociale (PAS)

En mars 1993, a été créé le prêt à l'accession sociale (PAS), dont l'objectif est de favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens ou modestes. Par rapport au PC, ce prêt est accordé sous conditions de ressources, définies en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011, les plafonds de ressources sont identiques à ceux du PTZ. Le PAS offre aussi des taux d'intérêt légèrement inférieurs à ceux du PC (cependant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, les taux d'intérêt plafonds du PAS et du PC sont identiques). Les personnes qui peuvent y souscrire bénéficient également de la garantie et d'une participation de l'État à la couverture des risques de défaillances des emprunteurs. Enfin, le PAS donne droit à l'APL.



### Le prêt à taux zéro (PTZ)

À partir d'octobre 1995, le prêt à 0 % du ministère du Logement s'est substitué au PAP. Le PTZ est un prêt aidé par l'État attribué sous conditions de ressources (définies en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation). Il est réservé aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'achat).

Le PTZ est un prêt complémentaire sans intérêt, il doit donc être complété par un ou plusieurs prêts, ou par un apport personnel. Selon des règles qui ont été redéfinies plusieurs fois, le montant de ce prêt ne doit pas dépasser un certain pourcentage du coût de l'opération ou représenter plus d'une certaine part des autres prêts mobilisés pour l'achat du bien. Il prend la forme d'une avance remboursable dont le montant et la période de remboursement (différé et durée du remboursement) dépendent du revenu imposable du ménage emprunteur. Distribué par la quasi-totalité des banques, le PTZ n'est pas éligible à l'APL, mais il peut jouer le rôle d'un prêt complémentaire à un PAS qui, lui, ouvre droit à l'APL.

Au cours du temps, le PTZ a subi de nombreuses évolutions. Ainsi, lors de son lancement en 1995, le PTZ a été accordé uniquement pour l'acquisition d'un bien acheté neuf ou d'un logement de plus de vingt ans nécessitant des travaux d'amélioration importants représentant au moins 35 % du prix du logement (ce seuil a été abaissé à 25 % en janvier 1996).

En février 2005, entre en vigueur le nouveau prêt à taux zéro (NPTZ), qui porte – sous conditions de ressources – sur les achats neufs et les acquisitions dans l'ancien, avec ou sans travaux ; entre janvier 2009 et juin 2010, le NPTZ est même doublé pour les achats dans le neuf. En 2011, le NPTZ est remplacé par le PTZ+, octroyé sans conditions de ressources, dans le neuf comme dans l'ancien (jusqu'en décembre 2011).

Après cette période de plus large distribution, le dispositif PTZ+ est à nouveau octroyé depuis 2012 sous conditions de ressources. De plus, il ne peut plus financer l'acquisition d'un logement ancien, sauf s'il s'agit d'un logement social vendu à ses occupants. En 2013, les plafonds de ressources sont abaissés (tout comme les quotités de prêt), et le prêt est accordé aux seules opérations dans le neuf qui respectent des normes de performance énergétique.

En 2014, le PTZ+ peut à nouveau financer l'achat d'un logement ancien. En 2015 et 2016, les quotités de prêts ont été revues à la hausse.

### Autres accédants à la propriété d'un logement de première ou de deuxième main

Lorsque qu'un ménage accédant à la propriété n'a bénéficié d'aucun financement aidé ou réglementé (PAP, PC, PAS ou PTZ), les prêts qu'il a contractés proviennent du secteur « libre » (y compris prêts d'épargne logement). Parmi ces ménages, on distingue les accédants de première main et ceux de deuxième main.

Les accédants dans un logement de première main sont ceux qui sont premiers propriétaires et premiers occupants de ce logement. Il ne s'agit pas forcément de ménages propriétaires pour la première fois (« primo-accédants »).

Les ménages accédant dans un logement de deuxième main sont ceux qui ont acquis un logement dont ils ne sont pas les premiers propriétaires (le logement pouvait appartenir précédemment à un particulier ou à une société ne l'ayant pas construit dans le but de le vendre).

### LOYERS

Les loyers indiqués ici s'entendent hors charges locatives. Dans le secteur social, ils incluent le supplément de loyer de solidarité (souvent appelé surloyer). Le surloyer est appliqué lorsqu'un ménage dispose de revenus qui dépassent d'un certain pourcentage (au moins 20 %) les plafonds de ressources pour entrer dans un logement social.

### REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS

Sont pris en compte la totalité des remboursements d'emprunts effectués au cours des douze derniers mois par les ménages pour l'acquisition de leur résidence principale. Ces remboursements sont moins élevés pour les accédants anciens (qui ont pu finir de rembourser un ou plusieurs prêts plusieurs mois avant l'enquête) que pour les accédants récents, qui ont dans la quasi-totalité des cas des remboursements correspondant à l'ensemble de leurs prêts.

### TAUX D'EFFORT BRUT OU NET (HORS CHARGES)

Le taux d'effort brut est le rapport entre la charge financière brute annuelle et le revenu total annuel du ménage.

Le taux d'effort net est le rapport entre la charge financière nette annuelle et le revenu total annuel du ménage.

Ces indicateurs permettent de mesurer le poids de la dépense logement dans le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides au logement.

### Charge financière brute

C'est le montant annuel que doit acquitter le ménage pour le paiement du loyer ou des remboursements d'emprunt (capital et intérêts), hors charges locatives ou de copropriété.

Pour les locataires, il s'agit du montant du loyer annuel acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale. Pour les accédants à la propriété, il s'agit du montant des remboursements d'emprunts effectués au cours des douze derniers mois. Les ménages logés gratuitement ainsi que les propriétaires non accédants ont une charge financière brute nulle, puisqu'ils n'acquittent respectivement aucun loyer et aucun remboursement d'emprunt pour leur résidence principale.

Les charges collectives de copropriété ainsi que les charges individuelles sont toujours exclues pour les propriétaires (accédants ou non) et pour les ménages logés gratuitement. En revanche, certains locataires sont dans l'incapacité de restituer le montant du seul loyer principal hors taxes, charges locatives et hors loyers annexes des dépendances (garages, box, parking, jardin, etc.). Ces éléments sont alors inclus dans le loyer, le surévaluant d'autant. Cela concerne toutefois peu de logements, et plus particulièrement ceux gérés directement par les propriétaires personnes physiques, c'est-à-dire les logements relevant des secteurs libres, de la sous-location et des meublés. Au final, la surévaluation du loyer est donc peu importante.

### Charge financière nette

C'est le montant annuel de la charge financière brute diminué des aides au logement annuelles perçues par le ménage. Lorsque le montant de l'aide est supérieur à la charge financière brute, on considère que la charge financière nette est nulle.

### TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE

Le taux d'effort énergétique est le rapport entre la dépense énergétique annuelle et le revenu total annuel du ménage.

### Dépense énergétique

La dépense énergétique d'un ménage pour son logement correspond à l'ensemble des dépenses qu'il consent pour se chauffer, s'éclairer et faire fonctionner les appareils électriques. Lorsqu'un ménage consacre plus de 10 % de son revenu aux dépenses d'énergie dans le logement, il est considéré en situation de « précarité énergétique ». En Île-de-France, si la dépense d'énergie du ménage est comprise entre 7 % et 10 % de son revenu, celui-ci est considéré en situation de « vulnérabilité énergétique ».



## AIDES AU LOGEMENT

Les aides personnelles au logement sont destinées à prendre en charge une partie de la dépense de logement des ménages les plus modestes. Elles sont versées sous conditions de ressources en fonction de la composition du ménage, du montant de la dépense (loyer, remboursements d'emprunts, auxquels s'ajoutent des charges évaluées forfaitairement) et de la zone géographique de résidence. Elles peuvent être perçues par les ménages locataires ou accédants à la propriété. Ces ménages sont susceptibles de recevoir deux types d'aides :

- l'allocation logement (AL),
- l'aide personnalisée au logement ou APL.

Le montant d'aide correspond à celui du dernier versement ramené à une période de 12 mois. S'il y a eu rappel ou retenue pour trop perçu, le montant d'aide est celui après modification.

### L'allocation logement (AL)

Lorsqu'un ménage locataire occupe un logement non conventionné, ou lorsqu'un ménage accédant à la propriété n'est pas bénéficiaire d'un PAP, d'un PAJ, d'un PC ou d'un PAS, il peut bénéficier de l'allocation logement.

Cette aide est attribuée aux occupants d'un logement s'il fait état d'un minimum de confort (eau, WC privés ou à mi-étage dans les immeubles collectifs), de certaines normes de peuplement et sous condition sur la part des dépenses consacrées au logement dans le revenu. Le champ d'application de l'AL a été progressivement étendu à toutes les catégories de ménage. À ce jour, deux allocations sont distribuées :

- l'allocation logement à caractère familial (ALF), créée par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, est attribuée sous conditions de ressources à l'ensemble des ménages, isolés ou en couple, ayant à charge des enfants, des ascendants ou des parents infirmes, ainsi qu'aux jeunes mariés depuis moins de cinq ans sans personne à charge, qu'ils soient locataires ou accédants,
- l'allocation logement à caractère social (ALS) date de 1971. Elle a été conçue pour pallier les vides de l'ALF et concernait au départ des catégories bien particulières de personnes se caractérisant par leur niveau de ressources souvent modeste, avant de s'étendre progressivement à toutes les catégories de ménages : sont d'abord concernées les personnes âgées de plus de 65 ans ou 60 ans en cas d'inaptitude, les personnes handicapées, les jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans ; puis en 1986 les chômeurs indemnisés de longue durée ; en 1989, les ménages bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI) ; en 1990, les bénéficiaires de l'allocation d'insertion et enfin, en 1991 pour l'Île-de-France et en 1993 pour le reste du pays, l'ensemble des bénéficiaires sous seule condition de ressources dont, notamment, les étudiants.

### L'aide personnalisée au logement (APL)

Créée par la réforme des aides du 3 janvier 1977, l'APL ne peut être perçue que par les locataires occupant un logement conventionné ou par les accédants bénéficiaires d'un PAP, d'un PAJ, d'un PAS ou d'un PC, c'est-à-dire de prêts aidés ou réglementés.

Le conventionnement fait référence à une convention passée entre l'État et le propriétaire bailleur selon laquelle le bailleur accepte certaines contraintes concernant l'occupation et le niveau de confort du logement loué, ainsi que sur la hausse du loyer. En échange, le locataire devient éligible à l'APL, en général plus substantielle que l'AL et versée directement au bailleur.

De même que pour l'allocation logement, le montant de l'aide personnalisée dépend de la composition du ménage, de la zone géographique, du loyer réel du logement et, surtout, des ressources du ménage.

L'aide personnalisée (APL) et l'allocation de logement (AL) sont mutuellement exclusives : le cumul des deux est impossible.

## CHARGES COLLECTIVES

Les charges collectives sont le paiement des services collectifs rendus aux occupants d'une même unité d'habitation, qui est dans la quasi-totalité des cas un immeuble collectif. On les dit « locatives » pour les locataires et « de copropriété » pour les propriétaires.

### Charges locatives

Dans le détail, les charges locatives correspondent à l'entretien courant, pouvant inclure selon les cas les postes suivants de dépenses :

- taxes locatives : enlèvement des ordures ménagères, balayage, assainissement...,
- eau froide,
- eau chaude,
- chauffage collectif,
- entretien de l'ascenseur,
- dépenses de gardiennage,
- charges afférentes aux pièces à usage professionnel,
- autres charges générales : espaces verts, entretien...

### Charges de copropriété

Les charges de copropriété incluent les dépenses d'entretien courant (de nature similaire à celles des locataires) ainsi que des charges classées comme « non récupérables sur les locataires ». Elles peuvent comprendre des gros travaux d'entretien-amélioration (comme le ravalement de façade, l'installation ou la réparation d'ascenseur ou du chauffage, l'isolation, l'étanchéité ou la sécurité des locaux), ou encore la rémunération du syndic, ou les dépenses afférentes aux places de parking (situées dans ou en dehors de la copropriété).

### Taux d'effort total « deux » brut ou net

Le taux d'effort total « deux » brut (ou net) est le rapport de la charge financière totale « deux » brute (ou nette) annuelle au revenu total annuel du ménage.

### Charge financière totale « deux » brute

En plus des charges collectives, les ménages payent des charges individuelles. Les montants annuels de consommation d'électricité, d'eau et de combustibles utilisés pour le chauffage peuvent en effet être comptabilisés lorsqu'ils sont acquittés individuellement en dehors des charges collectives. Si l'on prend l'exemple de la dépense de chauffage, cette dernière est en effet incluse dans les charges totales, que cette charge soit considérée comme « collective » pour un ménage en immeuble collectif (donc prise en compte dans les charges locatives) ou « individuelle » pour un ménage en pavillon ou en appartement dans le cas d'un chauffage individuel (donc payée au titre des dépenses individuelles). On obtient ainsi une charge financière totale « deux » brute annuelle, qui inclut le loyer ou les remboursements d'emprunt ainsi que l'ensemble des dépenses liées au fonctionnement du logement (pour les maisons et les appartements) et de l'immeuble (pour les seuls appartements). Cette variable est disponible depuis l'enquête de 2002.

### Charge financière totale « deux » nette

La charge financière totale « deux » nette annuelle est obtenue en soustrayant, de la charge financière totale « deux » brute annuelle, le montant annuel d'aide au logement éventuellement perçue par le ménage.

### Taux d'effort total « trois » brut ou net

Le taux d'effort total « trois » brut (ou net) est le rapport de la charge financière totale « trois » brute (ou nette) annuelle au revenu total annuel du ménage.

### Charge financière totale « trois » brute

À partir de 2013, une charge financière totale « trois » brute annuelle



est disponible, qui inclut, en plus de la charge financière totale « deux » brute calculée depuis 2002, le montant de la taxe d'habitation (due par tous les occupants en titre d'un logement, qu'il soit locatif ou occupé en propriété) et celui de la taxe foncière (acquittée par les seuls propriétaires). On aboutit ainsi à un concept de dépense totale, qui prend en compte toutes les dépenses liées au logement : loyer ou remboursements d'emprunt, dépenses liées au fonctionnement du logement et montant des impôts.

### Charge financière totale « trois » nette

La charge financière totale « trois » nette est obtenue en soustrayant, de la charge financière totale « trois » brute, le montant annuel d'aide au logement éventuellement perçue par le ménage.

Le tableau ci-dessous récapitule les différentes notions de charge financière utilisées :

Éléments de la charge financière	Charge financière brute (ou nette) CFB	Charge financière brute (ou nette) « deux » CFB 2	Charge financière brute (ou nette) « trois » CFB 3
Loyer ou remboursement d'emprunt	oui	oui	oui
Dépenses d'eau, de chauffage et montant des charges locatives ou de copropriété	non	oui	oui
Montant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière	non	non	oui

### PRIX ET SOURCES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Les données financières liées à l'acquisition par le ménage de sa résidence principale ne concernent que les propriétaires récents (ayant acquis leur logement depuis moins de quatre ans).

#### Prix du logement

Pour les propriétaires récents ayant acheté un logement de seconde main ou un lot de première main (logement et terrain ensemble), le prix du logement inclut :

- l'achat du terrain,
- les frais de notaire (droits de mutation, frais divers et honoraires),
- les frais d'agence et de négociation (s'ils ne sont pas pris en compte dans les frais de notaire),
- les travaux supplémentaires importants, hors peinture, pose de papier peint ou de moquette, et hors travaux réalisés plus d'un an après l'acquisition,
- l'achat ou la construction de dépendances supplémentaires dans l'immeuble ou la propriété (garage, box, parking, pièces) au moment de l'acquisition ou juste après l'entrée dans les lieux.

Pour les propriétaires récents qui ont acheté, depuis 2006, le terrain sur lequel ils ont fait construire leur résidence, ou qui ont obtenu leur terrain par héritage ou donation, le prix du logement inclut :

- l'achat du terrain (sauf pour ceux qui ont obtenu leur terrain par héritage ou donation),
- les frais de notaire, d'enregistrement et de taxes liés à l'achat du terrain,
- les frais de viabilisation du terrain,
- les factures relatives aux travaux de conception et de réalisation de la construction (entrepreneurs, artisans, honoraires d'architecte...),
- l'achat direct de matériaux de construction,
- le paiement direct de frais de main d'œuvre,
- les frais de notaire, d'enregistrement, de taxes liés au logement et à son financement (taxes communales, taxes d'urbanisme...),
- les travaux supplémentaires importants, hors peinture, pose de papier peint ou de moquette, et hors travaux réalisés plus d'un an après l'acquisition,
- l'achat ou la construction de dépendances supplémentaires dans l'immeuble ou la propriété (garage, box, parking, pièces).

*NB* : pour les propriétaires récents, ayant acheté leur terrain avant 2006, on cherche à connaître le prix de la construction plus le prix du terrain, mais lors de l'établissement du plan de financement, on ne

s'intéresse pas aux éventuels prêts obtenus pour financer l'achat du terrain : étant donné l'éloignement des dates, ces deux opérations sont en effet considérées comme distinctes.

### Cas particuliers de certains propriétaires récents

Le traitement statistique de l'ENL distingue des cas particuliers parmi les propriétaires récents, qui tiennent au mode d'entrée en possession du logement. Il s'agit :

- des propriétaires de l'ensemble de l'immeuble collectif où se situe leur résidence principale,
- des ménages devenus propriétaires de leur logement par héritage ou donation.

Les propriétaires récents « cas particuliers » ne sont pas considérés comme des accédants récents.

### Conditions de financement

Une fois le prix du logement évalué, on cherche à connaître toutes les sources de financement ayant contribué à l'achat :

- les prêts initiaux et leurs caractéristiques,
- l'apport personnel.

#### Les prêts initiaux

Figurent ici tous les prêts qui ont été obtenus pour l'achat du logement : prêts bancaires, prêts aidés et prêts familiaux.

#### Caractéristiques des prêts

- montant du prêt : somme initialement empruntée ;
- type de prêt :
  - PAS (prêt à l'accession sociale),
  - PTZ ou PTZ+ (prêt à taux zéro du ministère du Logement),
  - PC (prêt conventionné),
  - prêt épargne logement (suite à un compte épargne logement ou un plan épargne logement),
  - prêt bancaire,
  - prêt à caractère social (Action logement ou 1 % logement, 0 % Paris logement, collectivité locale, mutuelle, employeur, caisse de retraite...),
  - Pass foncier,
  - prêt familial ou d'un autre particulier,
  - autre type de prêt : PSLA (prêt social de location accession, prêt Vivrélec Habitat neuf...).
- année de départ du prêt, durée et taux d'intérêt annuel (TEG) ;
- renégociation ou remboursement par anticipation ;
- différé d'amortissement et durée du différé (pour les PTZ, PTZ+ et Pass foncier) ;
- périodicité et montant annuel des remboursements, modalités d'évolution des échéances et du capital restant dû.

*NB* : les prêts relais, qui permettent d'acheter le nouveau logement alors que l'ancien n'est pas encore vendu, ne figurent pas dans les prêts initiaux, sauf s'il s'agit d'un prêt « tout en un » (une partie seulement est remboursée lors de la vente de l'ancien logement).

#### Durée d'endettement et taux d'intérêt

La durée d'endettement et le taux d'intérêt sont calculés en se fondant sur le prêt le plus long qui a été contracté pour l'achat du logement, et non sur l'ensemble des prêts mobilisés. Dans la quasi-totalité des cas, le prêt le plus long correspond au prêt le plus important.

#### L'apport personnel

Il s'agit de la différence entre le prix d'acquisition du logement (prix du logement hors prix du terrain et frais de notaire relatif à son achat, si le terrain a été acheté avant 2006) et le montant initial emprunté. On cherche ensuite à connaître la composition de cet apport : vente de logement, de produits financiers, de terrains..., don de particuliers, épargne personnelle (livret d'épargne, compte courant), crédit à la consommation... Si le montant emprunté est supérieur au prix du logement (cas rare), l'apport personnel est considéré comme nul. Le taux d'apport personnel est égal au montant de l'apport personnel divisé par le prix du logement.



# SOMMAIRE DES TABLEAUX ANNEXES

## LE PARC ET SES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

Habitat individuel et collectif, respectivement 28 % et 72 % du parc

**N° 1** : Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation..... 118

**N° 2** : Répartition des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et le département..... 118

Propriétaires de résidences principales :  
personnes physiques (73 %) et morales (27 %)

**N° 3** : Répartition des résidences principales selon la nature du propriétaire du logement et de la localisation ..... 120

Résidences principales en immeubles collectifs privés :  
copropriété (87 %) et monopropriété (13 %)

**N° 4** : Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la localisation et l'époque de construction ..... 120

**N° 5** : Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la localisation et le nombre de logements dans l'immeuble..... 121

**N° 6** : Nature de la propriété des résidences principales des immeubles collectifs privés (hors secteur social) selon la nature du propriétaire et le statut d'occupation..... 121

La taille des résidences principales

**N° 7** : Nombre de pièces et surface habitable des résidences principales selon l'époque de construction, le type d'habitat et la localisation ..... 122

**N° 8** : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et la localisation ..... 122

**N° 9** : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et le département..... 124

Le confort des résidences principales et les défauts affectant le logement

**N° 10** : Répartition des résidences principales selon le confort et la localisation ..... 125

**N° 11** : Répartition des résidences principales selon le confort et l'époque de construction ..... 125

## LE PARC ET SES OCCUPANTS

L'âge de la personne de référence

**N° 12** : Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence et la localisation ..... 126

**N° 13** : Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence et le département..... 126

**N° 14** : Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation ..... 127

La taille des ménages et la composition familiale

**N° 15** : Répartition des ménages selon le nombre de personnes et la localisation..... 128

**N° 16** : Répartition des ménages selon le nombre de personnes et le département..... 128

**N° 17** : Nombre moyen de personnes et d'enfants à charge selon le statut d'occupation et la localisation..... 129

**N° 18** : Répartition des ménages selon le type de ménage et la localisation ..... 129

**N° 19** : Répartition des ménages selon le type de ménage et le statut d'occupation..... 130

## La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

<b>N° 20</b> : Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence .....	130
<b>N° 21</b> : Répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence et le département.....	131

## Peuplement des logements

<b>N° 22</b> : Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation .....	131
<b>N° 23</b> : Répartition des ménages selon le degré de peuplement des logements et le statut d'occupation.....	132

## Le statut d'occupation

<b>N° 24</b> : Répartition des ménages selon le statut d'occupation et la localisation.....	133
<b>N° 25</b> : Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le département .....	133
<b>N° 26</b> : Répartition des ménages accédants selon le secteur d'accession, l'époque d'accession et la localisation .....	134
<b>N° 27</b> : Répartition des ménages selon le statut d'occupation, le type d'habitat et la localisation.....	134

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

<b>N° 28</b> : Confort et taille des logements selon le statut d'occupation et la localisation .....	136
<b>N° 29</b> : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces, le statut d'occupation et la localisation.....	136

## Le revenu des ménages et les conditions de logement

<b>N° 30</b> : Revenu mensuel des ménages selon le degré de peuplement des logements et la localisation.....	138
<b>N° 31</b> : Revenu mensuel des ménages selon l'époque de construction et la localisation .....	138
<b>N° 32</b> : Revenu mensuel des ménages selon le nombre de pièces, le type d'habitat et la localisation .....	139

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

<b>N° 33</b> : Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et la localisation.....	139
<b>N° 34</b> : Revenu mensuel des ménages propriétaires selon la localisation et le type de prêt pour les accédants .....	140
<b>N° 35</b> : Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation et le département .....	141
<b>N° 36</b> : Revenu mensuel des ménages propriétaires selon la taille du ménage et le type de prêt.....	142
<b>N° 37</b> : Revenu mensuel (€) des ménages locataires en Île-de-France.....	142
<b>N° 38</b> : Revenu mensuel par unité de consommation (€/UC) des ménages locataires en Île-de-France.....	142
<b>N° 39</b> : Revenu mensuel des ménages locataires et logés gratuitement selon la localisation.....	143
<b>N° 40</b> : Revenu mensuel des ménages locataires selon le secteur locatif et le nombre de personnes.....	143
<b>N° 41</b> : Revenu mensuel des ménages selon le statut d'occupation en 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013.....	144

## Le logement des ménages à bas revenus

<b>N° 42</b> : Peuplement et confort du logement .....	144
<b>N° 43</b> : Revenu mensuel et taux d'effort des ménages pauvres en 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013 .....	144

## Mobilité résidentielle des ménages franciliens : caractéristiques des ménages

<b>N° 44</b> : Caractéristiques socioéconomiques des ménages du secteur locatif libre en 2013 selon la date d'emménagement .....	145
<b>N° 45</b> : Caractéristiques socioéconomiques des ménages propriétaires en 2013 selon la date d'emménagement.....	146
<b>N° 46</b> : Caractéristiques socioéconomiques des ménages du secteur locatif social en 2013 selon la date d'emménagement .....	147

## Mobilité résidentielle : évolutions au cours des vingt-cinq dernières années

<b>N° 47</b> : Les ménages du secteur locatif libre selon leurs caractéristiques socioéconomiques entre 1988 et 2013 .....	148
<b>N° 48</b> : Les ménages du secteur locatif social selon leurs caractéristiques socioéconomiques entre 1988 et 2013 .....	148
<b>N° 49</b> : Les ménages propriétaires et les ménages propriétaires accédants récents selon leurs caractéristiques socioéconomiques entre 1988 et 2013.....	149



## LA DÉPENSE LOGEMENT

### Origine et ancienneté de la propriété

<b>N° 50</b> : Répartition des ménages propriétaires selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation .....	150
<b>N° 51</b> : Répartition des ménages propriétaires selon l'origine de la propriété du logement et la localisation .....	151

### Acquisitions récentes : évolution des volumes et des prix

<b>N° 52</b> : Évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes selon la localisation en 2002, 2006 et 2013 .....	152
--	-----

### Remboursements d'emprunts des accédants à la propriété

<b>N° 53</b> : Remboursements d'emprunts et revenus mensuels des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation .....	152
--	-----

### Remboursements d'emprunts des accédants récents

<b>N° 54</b> : Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation .....	154
<b>N° 55</b> : Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon le département .....	154

### Les accédants récents et le type d'habitat

<b>N° 56</b> : Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type d'habitat .....	156
---	-----

### Accédants récents et type de prêt

<b>N° 57</b> : Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type de prêt .....	158
---	-----

### Les charges de copropriété

<b>N° 58</b> : Charges mensuelles de copropriété des ménages copropriétaires (accédants ou non) selon le nombre de pièces du logement et la localisation .....	160
<b>N° 59</b> : Répartition des ménages copropriétaires selon le type de charges acquittées .....	160
<b>N° 60</b> : Charges mensuelles de copropriété des ménages copropriétaires (accédants ou non) selon trois types de charges .....	161

### Les accédants et les aides au logement

<b>N° 61</b> : Répartition des ménages accédants selon le bénéficiaire ou non d'une aide au logement .....	161
--	-----

### Le taux d'effort des accédants

<b>N° 62</b> : Taux d'effort brut et net des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation .....	162
<b>N° 63</b> : Taux d'effort brut et net, année d'acquisition des ménages accédants selon le secteur d'accession et la localisation .....	162
<b>N° 64</b> : Taux d'effort brut et net des ménages ayant accédé récemment à la propriété selon le secteur d'accession .....	163
<b>N° 65</b> : Taux d'effort brut et net, année d'acquisition selon le type de ménage accédant et selon le niveau de revenu par unité de consommation .....	163
<b>N° 66</b> : Taux d'effort brut et net, charges de copropriété, de dépenses d'eau, d'électricité, de combustibles, et taxes d'habitation et foncière des accédants selon le niveau de revenu par unité de consommation .....	164

### Le loyer et le secteur locatif

<b>N° 67</b> : Loyer mensuel et loyer mensuel au m <sup>2</sup> des ménages selon le secteur locatif et écarts par rapport au secteur locatif libre .....	164
---	-----

Le loyer et la localisation	
<b>N° 68</b> : Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et la localisation .....	165
<b>N° 69</b> : Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le département .....	166
Le loyer et la taille du logement	
<b>N° 70</b> : Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et le nombre de pièces du logement .....	167
Le loyer et la date d’emménagement	
<b>N° 71</b> : Loyer mensuel des ménages selon le secteur locatif et l’ancienneté d’emménagement .....	168
<b>N° 72</b> : Loyer mensuel des ménages du secteur social ou du secteur libre selon l’ancienneté d’emménagement et la taille du logement.....	168
Le loyer et la nature du propriétaire	
<b>N° 73</b> : Loyer mensuel des ménages locataires selon la nature du propriétaire et la localisation .....	169
Les charges locatives	
<b>N° 74</b> : Loyer et charges locatives mensuels des ménages locataires ayant répondu à la question sur les charges locatives et habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et la localisation .....	170
<b>N° 75</b> : Charges locatives mensuelles des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif selon le secteur locatif et le nombre de pièces du logement.....	170
<b>N° 76</b> : Loyer et charges locatives mensuels des ménages locataires ayant répondu à la question sur les charges locatives et habitant dans un immeuble collectif, selon le secteur locatif et le département.....	171
Les locataires et les aides au logement	
<b>N° 77</b> : Répartition des ménages locataires bénéficiaires ou non bénéficiaires des aides au logement (AL ou APL) selon le statut d’occupation et la localisation .....	172
Le taux d’effort des locataires	
<b>N° 78</b> : Taux d’effort brut et net des ménages selon le secteur locatif et la localisation .....	174
<b>N° 79</b> : Taux d’effort brut et net des ménages selon le secteur locatif et le département .....	174
<b>N° 80</b> : Taux d’effort brut incluant les charges locatives des ménages selon le secteur locatif, le type de prestation et le nombre de pièces du logement .....	175
<b>N° 81</b> : Taux d’effort net incluant les charges locatives des ménages selon le secteur locatif, le type de prestation et le nombre de pièces du logement .....	176
La dépense énergétique des ménages pour leur logement	
<b>N° 82</b> : Les dépenses énergétiques des ménages selon le statut d’occupation, le type d’habitat, le mode de chauffage et le type d’énergie utilisée .....	177
<b>N° 83</b> : Les dépenses énergétiques des ménages selon le statut d’occupation, le type d’habitat, le mode de chauffage et le type d’énergie utilisée (suite) .....	178
Travaux dans le logement	
<b>N° 84</b> : Répartition des travaux en volume et par type d’acteur .....	179
<b>N° 85</b> : Répartition des travaux en valeur et par type d’acteur .....	180



## L'OPINION DES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

### La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement

<b>N° 86</b> : Évolution de l'opinion des ménages selon le statut d'occupation entre 1988 et 2013 .....	181
---	-----

### Niveau de satisfaction des ménages et caractéristiques du logement

<b>N° 87</b> : Évolution de la part des ménages insatisfaits ou vivant en surpeuplement selon le statut d'occupation et le type de ménage .....	182
<b>N° 88</b> : Évolution du surpeuplement des ménages insatisfaits selon le statut d'occupation et le type de ménage .....	183
<b>N° 89</b> : Évolution de la part des ménages insatisfaits du parc social selon le peuplement du logement et la date d'installation .....	184

### Niveau de satisfaction des ménages et quartier d'habitation

<b>N° 90</b> : Profil des ménages insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier en 2013.....	184
--	-----

### Les demandeurs de logement social

<b>N° 91</b> : Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social selon le statut d'occupation .....	186
--	-----



# **ANNEXES TABLEAUX DÉTAILLÉS**

# LE PARC ET SES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

Habitat individuel et collectif, respectivement 28% et 72% du parc (voir page 12)

**N° 1 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, LE TYPE D'HABITAT ET LA LOCALISATION**

Époque de construction		Avant 1949			1949-1981			1982-1998		
Localisation	Type d'habitat	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
Paris	Effectif	ns	642 336	650 927	ns	407 770	407 770	ns	112 004	113 391
	% ligne	ns	53,8	54,5	ns	34,1	34,1	ns	9,4	9,5
	% colonne	ns	63,5	47,9	ns	22,3	16,9	ns	20,6	12,8
Petite couronne	Effectif	135 337	272 045	407 382	161 785	829 244	991 029	59 311	231 367	290 678
	% ligne	7,2	14,4	21,6	8,6	43,9	52,5	3,1	12,3	15,4
	% colonne	39,0	26,9	30,0	27,3	45,4	41,0	17,4	42,5	32,8
Grande couronne	Effectif	203 165	97 671	300 836	429 921	590 476	1 020 397	280 785	201 059	481 844
	% ligne	10,0	4,8	14,7	21,1	28,9	50,0	13,8	9,9	23,6
	% colonne	58,5	9,7	22,1	72,7	32,3	42,2	82,2	36,9	54,4
Agglomération de Paris	Effectif	253 390	986 774	1 240 164	431 868	1 778 107	2 209 975	242 448	519 926	762 374
	% ligne	5,5	21,5	27,0	9,4	38,7	48,1	5,3	11,3	16,6
	% colonne	73,0	97,5	91,4	73,0	97,3	91,4	71,0	95,5	86,1
Région 2013	Effectif	347 094	1 012 052	1 359 145	591 706	1 827 490	2 419 196	341 483	544 430	885 913
	% ligne	6,8	19,8	26,5	11,5	35,7	47,2	6,7	10,6	17,3
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2006	Effectif	464 700	1 127 858	1 592 558	545 078	1 743 343	2 288 421	300 431	469 521	769 952
	% ligne	9,5	23,1	32,6	11,1	35,6	46,8	6,1	9,6	15,7
	% colonne	39,0	26,9	30,0	27,3	45,4	41,0	17,4	42,5	32,8
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	767 576	874 353	1 641 929	1 010 078	2 312 948	3 323 026	587 659	719 368	1 307 027
	% ligne	10,8	12,3	23,1	14,2	32,5	46,7	8,3	10,1	18,4
	% colonne	16,9	9,6	26,5	18,8	22,6	41,5	11,0	6,6	17,6
France métropolitaine	Effectif	4 748 794	2 680 052	7 428 846	5 276 258	6 354 541	11 630 799	3 081 431	1 865 510	4 946 941
	% ligne	16,9	9,6	26,5	18,8	22,6	41,5	11,0	6,6	17,6
	% colonne	16,9	9,6	26,5	18,8	22,6	41,5	11,0	6,6	17,6

ns : non significatif.

**N° 2 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, LE TYPE D'HABITAT ET LE DÉPARTEMENT**

Époque de construction		Avant 1949			1949-1981			1982-1998		
Départements	Type d'habitat	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
Paris	Effectif	ns	642 336	650 927	ns	407 770	407 770	ns	112 004	113 391
	% ligne	ns	53,8	54,5	ns	34,1	34,1	ns	9,4	9,5
	% colonne	ns	63,5	47,9	ns	22,3	16,9	ns	20,6	12,8
Hauts-de-Seine	Effectif	40 456	137 385	177 841	ns	304 583	340 781	ns	98 533	109 534
	% ligne	5,7	19,2	24,9	ns	42,7	47,7	ns	13,8	15,3
	% colonne	11,7	13,6	13,1	ns	16,7	14,1	ns	18,1	12,4
Seine-Saint-Denis	Effectif	50 556	59 662	110 218	69 012	274 498	343 510	ns	65 915	89 626
	% ligne	8,4	9,9	18,4	11,5	45,8	57,3	ns	11,0	14,9
	% colonne	14,6	5,9	8,1	11,7	15,0	14,2	ns	12,1	10,1
Val-de-Marne	Effectif	44 325	74 998	119 323	56 575	250 162	306 737	ns	66 919	91 518
	% ligne	7,7	13,1	20,8	9,9	43,6	53,5	ns	11,7	16,0
	% colonne	12,8	7,4	8,8	9,6	13,7	12,7	ns	12,3	10,3
Petite couronne	Effectif	135 337	272 045	407 382	161 785	829 244	991 029	59 311	231 367	290 678
	% ligne	7,2	14,4	21,6	8,6	43,9	52,5	3,1	12,3	15,4
	% colonne	39,0	26,9	30,0	27,3	45,4	41,0	17,4	42,5	32,8
Seine-et-Marne	Effectif	71 363	ns	90 894	124 024	97 291	221 315	93 093	51 110	144 203
	% ligne	13,5	ns	17,2	23,5	18,4	42,0	17,7	9,7	27,3
	% colonne	20,6	ns	6,7	21,0	5,3	9,1	27,3	9,4	16,3
Yvelines	Effectif	50 683	ns	80 395	118 130	198 778	316 908	61 471	55 623	117 093
	% ligne	8,9	ns	14,1	20,7	34,8	55,6	10,8	9,8	20,5
	% colonne	14,6	ns	5,9	20,0	10,9	13,1	18,0	10,2	13,2
Essonne	Effectif	36 498	ns	61 550	99 379	151 517	250 896	65 277	42 993	108 271
	% ligne	7,5	ns	12,6	20,3	31,0	51,4	13,4	8,8	22,2
	% colonne	10,5	ns	4,5	16,8	8,3	10,4	19,1	7,9	12,2
Val-d'Oise	Effectif	44 622	ns	67 997	88 388	142 890	231 278	60 943	51 334	112 277
	% ligne	9,8	ns	15,0	19,5	31,5	51,0	13,4	11,3	24,8
	% colonne	12,9	ns	5,0	14,9	7,8	9,6	17,8	9,4	12,7
Grande couronne	Effectif	203 165	97 671	300 836	429 921	590 476	1 020 397	280 785	201 059	481 844
	% ligne	10,0	4,8	14,7	21,1	28,9	50,0	13,8	9,9	23,6
	% colonne	58,5	9,7	22,1	72,7	32,3	42,2	82,2	36,9	54,4
Région 2013	Effectif	347 094	1 012 052	1 359 145	591 706	1 827 490	2 419 196	341 483	544 430	885 913
	% ligne	6,8	19,8	26,5	11,6	35,7	47,2	6,7	10,6	17,3
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif.

1999-2013			Total		
Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
/	ns	22 371	9 978	1 184 481	1 194 459
/	ns	ns	ns	99,2	100
/	ns	ns	ns	32,2	23,3
ns	165 108	198 376	389 702	1 497 764	1 887 466
ns	8,7	10,5	20,6	79,4	100
ns	56,9	43,3	26,9	40,8	36,8
134 335	102 696	237 031	1 048 206	991 902	2 040 108
6,6	5,0	11,6	51,4	48,6	100
80,2	35,4	51,8	72,4	27,0	39,8
110 473	273 158	383 631	1 038 179	3 557 965	4 596 144
2,4	5,9	8,3	22,6	77,4	100
65,9	94,1	83,8	71,7	96,8	89,7
167 603	290 176	457 779	1 447 886	3 674 147	5 122 033
3,3	5,7	8,9	28,3	71,7	100
100	100	100	100	100	100
82 461	157 474	239 935	1 392 670	3 498 196	4 890 866
1,7	3,2	4,9	28,5	71,5	100
372 470	467 861	840 331	2 737 783	4 374 530	7 112 313
5,2	6,6	11,8	38,5	61,5	100
2 775 121	1 278 088	4 053 209	15 881 604	12 178 191	28 059 795
9,9	4,6	14,4	56,6	43,4	100

1999-2013			Total		
Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
/	ns	22 371	9 978	1 184 481	1 194 459
/	ns	ns	ns	99,2	100
/	ns	ns	ns	32,2	23,3
ns	75 884	85 841	97 612	616 385	713 998
ns	10,6	12,0	13,7	86,3	100
ns	26,2	18,8	6,7	16,8	13,9
ns	ns	56 558	156 589	443 323	599 912
ns	ns	9,4	26,1	73,9	100
ns	ns	12,4	10,8	12,1	11,7
ns	ns	55 978	135 501	438 055	573 556
ns	ns	9,8	23,6	76,4	100
ns	ns	12,2	9,4	11,9	11,2
ns	165 108	198 376	389 702	1 497 764	1 887 466
ns	8,7	10,5	20,6	79,4	100
ns	56,9	43,3	26,9	40,8	36,8
40 497	ns	71 014	328 977	198 448	527 425
7,7	ns	13,5	62,4	37,6	100
24,2	ns	15,5	22,7	5,4	10,3
ns	ns	56 084	256 839	313 642	570 481
ns	ns	9,8	45,0	55,0	100
ns	ns	12,3	17,7	8,5	11,1
40 468	ns	67 869	241 622	246 963	488 585
8,3	ns	13,9	49,5	50,5	100
24,1	ns	14,8	16,7	6,7	9,5
ns	ns	42 065	220 768	232 849	453 617
ns	ns	9,3	48,7	51,3	100
ns	ns	9,2	15,2	6,3	8,9
134 335	102 696	237 031	1 048 206	991 902	2 040 108
6,6	5,0	11,6	51,4	48,6	100
80,2	35,4	51,8	72,4	27,0	39,8
167 603	290 176	457 779	1 447 886	3 674 147	5 122 033
3,3	5,7	8,9	28,3	71,7	100
100	100	100	100	100	100

## Propriétaires de résidences principales : personnes physiques (73 %) et morales (27 %) (voir page 13)

**N° 3 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA NATURE DU PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT ET DE LA LOCALISATION**

Localisation	Nature du propriétaire	Personnes physiques				Personnes morales				Total	
		Occupants	Bailleurs	Non bailleurs (prêteurs) (a)	Ensemble	Organismes HLM	Sem (b), État	Sociétés d'assurance	Autres personnes morales		Ensemble
Paris	Effectif	414 085	389 244	77 636	880 965	170 919	101 513	ns	ns	313 493	1 194 458
	% ligne	34,7	32,6	6,5	73,8	14,3	8,5	ns	ns	26,2	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	75	42	43	58	58	63	ns	ns	61	59
Petite couronne	Effectif	836 552	380 512	54 373	1 271 437	498 675	88 385	ns	ns	616 029	1 887 466
	% ligne	44,3	20,2	2,9	67,4	26,4	4,7	ns	ns	32,6	100
	Surface	86	45	57	72	64	62	ns	ns	63	69
Grande couronne	Effectif	1 230 348	302 573	44 475	1 577 396	396 248	43 113	ns	ns	462 712	2 040 108
	% ligne	60,3	14,8	2,2	77,3	19,4	2,1	ns	ns	22,7	100
	Surface	106	57	74	95	68	55	ns	ns	66	89
Agglomération de Paris	Effectif	2 096 903	1 008 253	163 839	3 268 995	1 007 178	228 801	50 941	ns	1 327 149	4 596 144
	% ligne	45,6	21,9	3,6	71,1	21,9	5,0	1,1	ns	28,9	100
	Surface	89	46	53	74	64	62	64	ns	63	71
Région 2013	Effectif	2 480 985	1 072 329	176 484	3 729 798	1 065 843	233 011	51 792	41 588	1 392 234	5 122 032
	% ligne	48,4	20,9	3,4	72,8	20,8	4,5	1,0	ns	27,2	100
	Surface	94	47	55	79	64	61	64	ns	63	75
Région 2006	Effectif	2 367 238	995 294	191 113	3 553 645	980 620	228 327	54 514	73 759	1 337 221	4 890 866
	% ligne	48,4	20,4	3,9	72,7	20,1	4,7	1,1	1,5	27,3	100
	Surface	95	47	61	80	65	64	77	62	65	76
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	3 414 344	2 008 756	197 080	5 620 180	1 276 889	146 081	ns	ns	1 492 133	7 112 313
	% ligne	48,0	28,2	2,8	79,0	18,0	2,1	ns	ns	21,0	100
	Surface	103	58	72	86	70	52	ns	ns	68	82
France métropolitaine	Effectif	16 249 764	6 077 103	719 044	23 045 911	4 096 001	661 437	78 346	178 100	5 013 884	28 059 795
	% ligne	57,9	21,7	2,6	82,1	14,6	2,4	0,3	0,6	17,9	100
	Surface	109	63	75	96	69	62	66	59	67	91

(a) Logements occupés à titre gratuit.  
(b) En 2006, y compris les logements de la SCIC.  
ns : non significatif.

## Résidences principales en immeubles collectifs privés : copropriété (87 %) et monopropriété (13 %) (voir page 14)

**N° 4 : NATURE DE LA PROPRIÉTÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DES IMMEUBLES COLLECTIFS PRIVÉS (HORS SECTEUR SOCIAL) SELON LA LOCALISATION ET L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION**

Localisation	Époque de construction	Copropriétés				Monopropriétés				Total			
		Avant 1949	1949-1981	1982 ou plus	Ensemble	Avant 1949	1949-1981	1982 ou plus	Ensemble	Avant 1949	1949-1981	1982 ou plus	Ensemble
Paris	Effectif	512 810	260 697	54 326	827 833	58 876	ns	ns	93 497	571 686	288 102	61 541	921 330
	% ligne	55,7	28,3	5,9	89,9	6,4	ns	ns	10,1	62,1	31,3	6,7	100
Petite couronne	Effectif	183 032	399 234	212 305	794 571	ns	55 651	ns	118 282	215 557	454 885	242 411	912 853
	% ligne	20,1	43,7	23,3	87,0	ns	6,1	ns	13,0	23,6	49,8	26,6	100
Grande couronne	Effectif	56 013	258 645	153 879	468 537	ns	ns	ns	111 042	86 608	293 482	199 489	579 579
	% ligne	9,7	44,6	26,6	80,8	ns	ns	ns	19,2	14,9	50,6	34,4	100
Agglomération de Paris	Effectif	741 797	906 825	404 711	2 053 332	110 544	113 263	73 175	296 982	852 341	1 020 088	477 885	2 350 315
	% ligne	31,6	38,6	17,2	87,4	4,7	4,8	3,1	12,6	36,3	43,4	20,3	100
Région 2013	Effectif	751 856	918 576	420 509	2 090 941	121 996	117 893	82 932	322 821	873 852	1 036 469	503 441	2 413 762
	% ligne	31,1	38,1	17,3	86,6	5,2	4,9	3,4	13,4	36,2	42,9	20,9	100
Région 2006	Effectif	823 937	878 207	321 598	2 023 742	155 265	111 757	84 896	351 918	979 202	989 964	406 494	2 375 660
	% ligne	34,7	37,0	13,5	85,2	6,5	4,7	3,6	14,8	41,2	41,7	17,1	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	522 327	1 335 318	753 111	2 610 756	276 910	174 675	149 961	601 545	799 237	1 509 992	903 072	3 212 301
	% ligne	16,3	41,6	23,4	81,3	8,6	5,4	4,7	18,7	24,9	47,0	28,1	100
France métropolitaine	Effectif	1 517 714	3 098 605	1 693 566	6 309 885	803 678	606 289	452 900	1 862 867	2 321 392	3 704 895	2 146 466	8 172 753
	% ligne	18,6	37,9	20,7	77,2	9,8	7,4	5,5	22,8	28,4	45,3	26,3	100

ns : non significatif.

**N° 5 : NATURE DE LA PROPRIÉTÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DES IMMEUBLES COLLECTIFS PRIVÉS (HORS SECTEUR SOCIAL) SELON LA LOCALISATION ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'IMMEUBLE**

Localisation	Nombre de logements	Copropropriétés				Monopropriétés				Ensemble			
		2 à 9	10 à 49	50 ou plus	Ensemble	2 à 9	10 à 49	50 ou plus	Ensemble	2 à 9	10 à 49	50 ou plus	Ensemble
Paris	Effectif	143 427	522 620	161 786	827 833	ns	54 704	ns	93 497	167 245	577 324	176 761	921 330
	% ligne	15,6	56,7	17,6	89,9	ns	5,9	ns	10,1	18,2	62,7	19,2	100
Petite couronne	Effectif	183 450	475 140	135 981	794 571	60 253	ns	ns	118 282	243 703	519 761	149 389	912 853
	% ligne	20,1	52,1	14,9	87,0	6,6	ns	ns	13,0	26,7	56,9	16,4	100
Grande couronne	Effectif	170 516	255 357	42 665	468 537	78 309	ns	ns	111 042	248 825	276 971	53 784	579 579
	% ligne	29,4	44,1	7,4	80,8	13,5	ns	ns	19,2	42,9	47,8	9,3	100
Agglomération de Paris	Effectif	481 484	1 232 769	339 079	2 053 332	140 070	119 033	37 879	296 982	621 554	1 351 802	376 958	2 350 314
	% ligne	20,5	52,5	14,4	87,4	6,0	5,1	1,6	12,6	26,4	57,5	16,0	100
Région 2013	Effectif	497 392	1 253 117	340 432	2 090 941	162 380	120 940	39 501	322 821	659 772	1 374 057	379 933	2 413 762
	% ligne	20,6	51,9	14,1	86,6	6,7	5,0	1,6	13,4	27,3	56,9	15,7	100
Région 2006	Effectif	306 967	1 351 870	364 905	2 023 742	137 869	165 944	48 104	351 917	444 836	1 517 814	413 009	2 375 659
	% ligne	12,9	56,9	15,4	85,2	5,8	7,0	2,0	14,8	18,7	63,9	17,4	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	1 036 749	1 167 867	406 141	2 610 757	467 281	74 127	60 136	601 544	1 504 030	1 241 994	466 277	3 212 301
	% ligne	32,3	36,4	12,6	81,3	14,5	2,3	1,9	18,7	46,8	38,7	14,5	100
France métropolitaine	Effectif	2 247 591	3 199 059	863 236	6 309 886	1 461 818	277 245	123 805	1 862 868	3 709 409	3 476 304	987 041	8 172 754
	% ligne	27,5	39,1	10,6	77,2	17,9	3,4	1,5	22,8	45,4	42,5	12,1	100

ns : non significatif.

**N° 6 : NATURE DE LA PROPRIÉTÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DES IMMEUBLES COLLECTIFS PRIVÉS (HORS SECTEUR SOCIAL) SELON LA NATURE DU PROPRIÉTAIRE ET LE STATUT D'OCCUPATION**

Nature du propriétaire	Statut d'occupation	Copropropriétés				Monopropriétés				Total			
		Propriétaires	Locataires, sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuitement	Ensemble	Propriétaires	Locataires, sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuitement	Ensemble	Propriétaires	Locataires, sous-loc., meublés, hôtels	Logés gratuitement	Ensemble
<b>Région 2013</b>													
Personnes physiques	Effectif	1 198 651	739 891	79 197	2 017 739	ns	192 653	ns	210 560	1 212 671	932 544	83 084	2 228 299
	% ligne	53,8	33,2	3,6	90,6	ns	8,6	ns	9,4	54,4	41,9	3,7	100
	% colonne	100,0	94,6	72,0	96,5	ns	67,8	ns	65,2	100,0	87,4	61,8	92,3
Personnes morales	Effectif	/	ns	ns	73 202	/	91 658	ns	112 260	/	134 087	51 375	185 462
	% ligne	/	ns	ns	39,5	/	49,4	ns	60,5	/	72,3	27,7	100
	% colonne	/	ns	ns	3,5	/	32,2	ns	34,8	/	12,6	38,2	7,7
Total	Effectif	1 198 651	782 320	109 970	2 090 941	14 020	284 311	24 490	322 821	1 212 671	1 066 631	134 459	2 413 762
	% ligne	49,7	32,4	4,6	86,6	ns	11,8	ns	13,4	50,2	44,2	5,6	100
	% colonne	100	100	100	100	ns	100	ns	100	100	100	100	100
<b>Région 2006</b>													
Personnes physiques	Effectif	1 134 629	711 068	89 693	1 935 390	ns	179 621	ns	197 771	1 148 824	890 689	93 648	2 133 161
	% ligne	53,2	33,3	4,2	90,7	ns	8,4	ns	9,3	53,9	41,8	4,4	100
	% colonne	100,0	91,8	78,4	95,6	ns	58,5	ns	56,2	100,0	82,3	64,6	89,8
Personnes morales	Effectif	/	63 633	ns	88 352	/	127 643	ns	154 146	/	191 276	51 222	242 498
	% ligne	/	26,2	ns	36,4	/	52,6	ns	63,6	/	78,9	21,1	100
	% colonne	/	8,2	ns	4,4	/	41,5	ns	43,8	/	17,7	35,4	10,2
Total	Effectif	1 134 629	774 701	114 412	2 023 742	14 195	307 264	30 458	351 917	1 148 824	1 081 964	144 870	2 375 659
	% ligne	47,8	32,6	4,8	85,2	ns	12,9	ns	14,8	48,4	45,5	6,1	100
	% colonne	100	100	100	100	ns	100	ns	100	100	100	100	100
<b>France métropolitaine</b>													
Personnes physiques	Effectif	3 170 165	2 780 187	200 905	6 151 257	111 551	1 357 477	ns	1 502 920	3 281 716	4 137 664	234 797	7 654 177
	% ligne	41,4	36,3	2,6	80,4	1,5	17,7	ns	19,6	42,9	54,1	3,1	100
	% colonne	100,0	95,9	83,0	97,5	100,0	81,7	ns	80,7	100,0	90,8	70,7	93,7
Personnes morales	Effectif	/	117 524	ns	158 630	/	303 916	56 031	359 947	/	421 440	97 137	518 577
	% ligne	/	22,7	ns	30,6	/	58,6	10,8	69,4	/	81,3	18,7	100
	% colonne	/	4,1	ns	2,5	/	18,3	62,3	19,3	/	9,2	29,3	6,3
Total	Effectif	3 170 165	2 897 711	242 011	6 309 887	111 551	1 661 393	89 923	1 862 867	3 281 716	4 559 104	331 934	8 172 754
	% ligne	38,8	35,5	3,0	77,2	1,4	20,3	1,1	22,8	40,2	55,8	4,1	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif.

## La taille des résidences principales (voir page 15)

**N° 7 : NOMBRE DE PIÈCES ET SURFACE HABITABLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, LE TYPE D'HABITAT ET LA LOCALISATION**

Localisation	Époque de construction Type d'habitat	Avant 1949			1949-1981			1982-1998		
		Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
Paris	Effectif	ns	642 336	650 927	/	407 770	407 770	ns	112 004	113 390
	Nb pièces	ns	2,6	2,7	/	2,7	2,7	ns	2,8	2,8
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	56	57	/	59	59	ns	67	67
Petite couronne	Effectif	135 337	272 045	407 382	161 785	829 244	991 029	59 311	231 367	290 678
	Nb pièces	4,8	2,4	3,2	4,5	2,9	3,2	5,2	2,8	3,3
	Surface	104	48	67	102	62	68	122	65	76
Grande couronne	Effectif	203 165	97 671	300 836	429 921	590 476	1 020 397	280 785	201 059	481 844
	Nb pièces	5,1	2,8	4,3	4,9	3,3	4,0	5,1	2,6	4,1
	Surface	117	56	97	108	67	85	115	58	91
Agglomération de Paris	Effectif	253 390	986 774	1 240 164	431 868	1 778 107	2 209 976	242 448	519 926	762 374
	Nb pièces	4,9	2,6	3,1	4,7	3,0	3,3	5,1	2,7	3,5
	Surface	109	54	65	105	63	71	114	63	79
Région 2013	Effectif	347 093	1 012 052	1 359 145	591 706	1 827 490	2 419 196	341 483	544 430	885 912
	Nb pièces	5,0	2,6	3,2	4,8	3,0	3,4	5,1	2,7	3,7
	Surface	112	54	69	107	63	74	116	63	83
Région 2006	Effectif	464 700	1 127 858	1 592 558	545 078	1 743 343	2 288 421	300 432	469 521	769 953
	Nb pièces	4,7	2,5	3,2	4,8	3,0	3,4	5,2	2,8	3,7
	Surface	108	53	69	107	65	75	120	65	87
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	767 576	874 354	1 641 929	1 010 078	2 312 948	3 323 026	587 659	719 368	1 307 027
	Nb pièces	4,9	2,6	3,7	4,8	3,1	3,6	4,9	2,6	3,6
	Surface	112	61	85	106	67	79	114	59	84
France métropolitaine	Effectif	4 748 794	2 680 052	7 428 846	5 276 258	6 354 541	11 630 799	3 081 431	1 865 510	4 946 941
	Nb pièces	4,9	2,7	4,1	4,8	3,1	3,9	4,9	2,7	4,1
	Surface	115	58	94	107	66	85	115	61	94

ns : non significatif.

**N° 8 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET LA LOCALISATION**

Localisation	Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Paris	Effectif	246 371	380 261	280 994	152 576	78 291	55 965	1 194 458
	% ligne	20,6	31,8	23,5	12,8	6,6	4,7	100
	% colonne	43,1	37,0	21,4	14,4	13,0	10,2	23,3
	Surface (m <sup>2</sup> )	24	42	64	87	110	152	59
Petite couronne	Effectif	210 463	417 128	590 009	373 451	169 542	126 873	1 887 466
	% ligne	11,2	22,1	31,3	19,8	9,0	6,7	100
	% colonne	36,8	40,6	45,0	35,2	28,2	23,2	36,8
	Surface	27	45	66	84	104	144	69
Grande couronne	Effectif	114 956	230 646	440 413	535 957	353 749	364 388	2 040 108
	% ligne	5,6	11,3	21,6	26,3	17,3	17,9	100
	% colonne	20,1	22,4	33,6	50,5	58,8	66,6	39,8
	Surface	29	46	66	86	108	148	89
Agglomération de Paris	Effectif	558 794	988 105	1 242 925	918 066	489 459	398 795	4 596 144
	% ligne	12,2	21,5	27,0	20,0	10,7	8,7	100
	% colonne	97,7	96,1	94,8	86,4	81,4	72,9	89,7
	Surface	26	44	66	84	106	146	71
Région 2013	Effectif	571 790	1 028 035	1 311 416	1 061 984	601 582	547 226	5 122 032
	% ligne	11,2	20,1	25,6	20,7	11,7	10,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	Surface	26	44	66	85	107	148	75
Région 2006	Effectif	564 909	951 339	1 258 444	1 026 184	583 846	506 143	4 890 865
	% ligne	11,6	19,5	25,7	21,0	11,9	10,4	100
	Surface	27	45	66	87	107	153	76
Grandes agglomé- rations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	663 482	1 139 283	1 669 182	1 804 844	1 005 995	829 528	7 112 314
	% ligne	9,3	16,0	23,5	25,4	14,1	11,7	100
	Surface	28	48	70	89	108	152	82
France métropolitaine	Effectif	1 684 861	3 500 506	5 895 561	7 062 440	5 027 362	4 889 065	28 059 795
	% ligne	6,0	12,5	21,0	25,2	17,9	17,4	100
	Surface	28	47	70	91	111	149	91

1999-2013			TOTAL		
Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
/	ns	22 371	9 977	1 184 481	1 194 458
/	ns	ns	ns	2,7	2,7
/	ns	ns	ns	58	59
ns	165 108	198 376	389 702	1 497 764	1 887 466
ns	2,8	3,0	4,7	2,8	3,2
ns	64	69	105	60	69
134 335	102 696	237 031	1 048 206	991 902	2 040 108
5,1	2,7	4,1	5,0	3,0	4,1
115	58	90	113	63	89
110 473	273 158	383 631	1 038 179	3 557 965	4 596 144
4,7	2,8	3,3	4,9	2,8	3,3
105	61	74	108	60	71
167 603	290 176	457 779	1 447 885	3 674 147	5 122 032
4,9	2,8	3,5	4,9	2,8	3,4
111	61	80	111	60	75
82 460	157 474	239 935	1 392 670	3 498 196	4 890 865
5,3	2,8	3,7	4,9	2,8	3,4
126	63	84	111	61	76
372 470	467 861	840 331	2 737 783	4 374 530	7 112 313
4,9	2,7	3,7	4,8	2,9	3,6
121	62	88	111	64	82
2 775 121	1 278 088	4 053 209	15 881 604	12 178 191	28 059 795
4,8	2,8	4,1	4,9	2,9	4,0
115	63	98	112	63	91



**N° 9 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET LE DÉPARTEMENT**

Département	Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Paris	Effectif	246 371	380 261	280 994	152 576	78 291	55 965	1 194 458
	% ligne	20,6	31,8	23,5	12,8	6,6	4,7	100
	% colonne	43,1	37,0	21,4	14,4	13,0	10,2	23,3
	Surface (m <sup>2</sup> )	24	42	64	87	110	152	59
Hauts-de-Seine	Effectif	83 469	180 380	219 627	124 772	64 084	41 665	713 997
	% ligne	11,7	25,3	30,8	17,5	9,0	5,8	100
	% colonne	14,6	17,6	16,8	11,8	10,7	7,6	13,9
	Surface	27	45	66	85	105	147	68
Seine-Saint-Denis	Effectif	70 722	116 029	180 805	143 314	52 535	36 508	599 912
	% ligne	11,8	19,3	30,1	23,9	8,8	6,1	100
	% colonne	12,4	11,3	13,8	13,5	8,7	6,7	11,7
	Surface	28	44	66	84	101	140	69
Val-de-Marne	Effectif	56 271	120 719	189 577	105 365	52 923	48 701	573 557
	% ligne	9,8	21,1	33,1	18,4	9,2	8,5	100
	% colonne	9,8	11,7	14,5	9,9	8,8	8,9	11,2
	Surface	25	46	66	83	104	145	71
Petite couronne	Effectif	210 463	417 128	590 009	373 451	169 542	126 873	1 887 466
	% ligne	11,2	22,1	31,3	19,8	9,0	6,7	100
	% colonne	36,8	40,6	45,0	35,2	28,2	23,2	36,8
	Surface	27	45	66	84	104	144	69
Seine-et-Marne	Effectif	ns	51 529	97 873	148 944	100 072	98 025	527 425
	% ligne	ns	9,8	18,6	28,2	19,0	18,6	100
	% colonne	ns	5,0	7,5	14,0	16,6	17,9	10,3
	Surface	ns	45	68	86	107	149	91
Yvelines	Effectif	ns	68 932	125 612	130 280	97 384	112 556	570 481
	% ligne	ns	12,1	22,0	22,8	17,1	19,7	100
	% colonne	ns	6,7	9,6	12,3	16,2	20,6	11,1
	Surface	ns	47	65	87	109	156	91
Essonne	Effectif	ns	63 578	111 226	135 323	75 253	86 970	488 586
	% ligne	ns	13,0	22,8	27,7	15,4	17,8	100
	% colonne	ns	6,2	8,5	12,7	12,5	15,9	9,5
	Surface	ns	46	65	85	110	144	88
Val-d'Oise	Effectif	ns	46 607	105 702	121 410	81 040	66 837	453 617
	% ligne	ns	10,3	23,3	26,8	17,9	14,7	100
	% colonne	ns	4,5	8,1	11,4	13,5	12,2	8,9
	Surface	ns	46	66	84	104	139	84
Grande couronne	Effectif	114 956	230 646	440 413	535 957	353 749	364 388	2 040 108
	% ligne	5,6	11,3	21,6	26,3	17,3	17,9	100
	% colonne	20,1	22,4	33,6	50,5	58,8	66,6	39,8
	Surface	29	46	66	86	108	148	89
Région 2013	Effectif	571 790	1 028 035	1 311 416	1 061 984	601 582	547 226	5 122 032
	% ligne	11,2	20,1	25,6	20,7	11,7	10,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	Surface	26	44	66	85	107	148	75

ns : non significatif.

## Le confort des résidences principales et les défauts affectant le logement (voir page 16)

### N° 10 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE CONFORT ET LA LOCALISATION

Localisation	Niveau de confort	Sans confort	Confortable	Total
Paris	Effectif	ns	1 165 580	1 194 459
	% ligne	ns	97,6	100
	Surface (m²)	ns	60	59
Petite couronne	Effectif	ns	1 876 583	1 887 465
	% ligne	ns	99,4	100
	Surface	ns	69	69
Grande couronne	Effectif	ns	2 036 520	2 040 108
	% ligne	ns	99,8	100
	Surface	ns	89	89
Agglomération de Paris	Effectif	ns	4 554 232	4 596 145
	% ligne	ns	99,1	100
	Surface	ns	71	71
Région 2013	Effectif	43 349	5 078 683	5 122 032
	% ligne	ns	99,2	100
	Surface	ns	75	75
Région 2006	Effectif	100 507	4 790 358	4 890 865
	% ligne	2,1	97,9	100
	Surface	26	77	76
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	35 348	7 076 875	7 112 313
	% ligne	ns	99,5	100
	Surface	ns	82	82
France métropolitaine	Effectif	206 105	27 853 690	28 059 795
	% ligne	0,7	99,3	100
	Surface	61	91	91

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

Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.

On entend par chauffage « central » les chauffages mixtes, urbains, individuels électrique ou par chaudière individuelle ou collective.

ns : non significatif.

### N° 11 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE CONFORT ET L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Époque de construction	Niveau de confort	Confort insuffisant ou sans confort	Confortable	Total
Avant 1949	Effectif	ns	1 325 802	1 359 145
	% ligne	ns	97,5	100
	% colonne	ns	26,1	26,5
1949-1981	Effectif	ns	2 410 430	2 419 196
	% ligne	ns	99,6	100
	% colonne	ns	47,5	47,2
1982-1998	Effectif	ns	884 672	885 912
	% ligne	ns	99,9	100
	% colonne	ns	17,4	17,3
1999-2013	Effectif	/	457 779	457 779
	% ligne	/	100,0	100
	% colonne	/	9,0	8,9
Région 2013	Effectif	43 349	5 078 683	5 122 032
	% ligne	ns	99,2	100
	% colonne	ns	100	100

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

Confort insuffisant : W.-C. sans installations sanitaires ou installations sanitaires sans W.-C.

Confortable : W.-C. et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.

On entend par chauffage « central » les chauffages mixtes, urbains, individuels électrique ou par chaudière individuelle ou collective.

ns : non significatif.

# LE PARC ET SES OCCUPANTS

## L'âge de la personne de référence (voir page 20)

**N° 12 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE ET LA LOCALISATION**

Localisation	Âge de la personne de référence	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Paris	Effectif	167 846	220 854	211 407	183 694	103 505	157 070	150 081	1 194 457
	% ligne	14,1	18,5	17,7	15,4	8,7	13,1	12,6	100
	% colonne	36,1	23,4	20,0	18,3	22,8	25,2	26,0	23,3
Petite couronne	Effectif	149 549	349 264	397 762	386 456	166 020	221 625	216 790	1 887 466
	% ligne	7,9	18,5	21,1	20,5	8,8	11,7	11,5	100
	% colonne	32,2	37,0	37,7	38,5	36,6	35,6	37,5	36,8
Grande couronne	Effectif	147 085	373 438	446 342	434 171	184 303	243 968	210 802	2 040 109
	% ligne	7,2	18,3	21,9	21,3	9,0	12,0	10,3	100
	% colonne	31,7	39,6	42,3	43,2	40,6	39,2	36,5	39,8
Agglomération de Paris	Effectif	437 695	850 532	945 144	892 761	398 771	553 373	517 868	4 596 144
	% ligne	9,5	18,5	20,6	19,4	8,7	12,0	11,3	100
	% colonne	94,2	90,1	89,5	88,9	87,9	88,9	89,6	89,7
Région 2013	Effectif	464 480	943 556	1 055 511	1 004 321	453 828	622 663	577 673	5 122 032
	% ligne	9,1	18,4	20,6	19,6	8,9	12,2	11,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2006	Effectif	592 041	976 258	995 285	944 596	337 817	518 684	526 184	4 890 865
	% ligne	12,1	20,0	20,3	19,3	6,9	10,6	10,8	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	1 039 291	1 029 696	1 249 753	1 309 795	604 470	899 708	979 600	7 112 313
	% ligne	14,6	14,5	17,6	18,4	8,5	12,7	13,8	100
France métropolitaine	Effectif	2 761 194	4 212 903	5 144 463	5 389 019	2 576 202	3 945 512	4 030 503	28 059 796
	% ligne	9,8	15,0	18,3	19,2	9,2	14,1	14,4	100

**N° 13 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE ET LE DÉPARTEMENT**

Département	Âge de la personne de référence	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Paris	Effectif	167 846	220 854	211 407	183 694	103 505	157 070	150 081	1 194 457
	% ligne	14,1	18,5	17,7	15,4	8,7	13,1	12,6	100
	% colonne	36,1	23,4	20,0	18,3	22,8	25,2	26,0	23,3
Hauts-de-Seine	Effectif	53 392	137 611	157 636	136 638	54 978	79 100	94 643	713 998
	% ligne	7,5	19,3	22,1	19,1	7,7	11,1	13,3	100
	% colonne	11,5	14,6	14,9	13,6	12,1	12,7	16,4	13,9
Seine-Saint-Denis	Effectif	48 593	116 604	126 738	123 673	57 767	66 298	60 238	599 912
	% ligne	8,1	19,4	21,1	20,6	9,6	11,1	10,0	100
	% colonne	10,5	12,4	12,0	12,3	12,7	10,6	10,4	11,7
Val-de-Marne	Effectif	ns	95 049	113 388	126 145	53 275	76 226	61 909	573 556
	% ligne	ns	16,6	19,8	22,0	9,3	13,3	10,8	100
	% colonne	ns	10,1	10,7	12,6	11,7	12,2	10,7	11,2
Petite couronne	Effectif	149 549	349 264	397 762	386 456	166 020	221 625	216 790	1 887 466
	% ligne	7,9	18,5	21,1	20,5	8,8	11,7	11,5	100
	% colonne	32,2	37,0	37,7	38,5	36,6	35,6	37,5	36,8
Seine-et-Marne	Effectif	40 938	97 762	113 504	120 076	42 050	63 491	49 606	527 426
	% ligne	7,8	18,5	21,5	22,8	8,0	12,0	9,4	100
	% colonne	8,8	10,4	10,8	12,0	9,3	10,2	8,6	10,3
Yvelines	Effectif	41 725	100 060	115 060	113 350	55 597	77 917	66 773	570 482
	% ligne	7,3	17,5	20,2	19,9	9,7	13,7	11,7	100
	% colonne	9,0	10,6	10,9	11,3	12,3	12,5	11,6	11,1
Essonne	Effectif	34 578	89 992	108 708	109 798	45 226	51 984	48 298	488 585
	% ligne	7,1	18,4	22,2	22,5	9,3	10,6	9,9	100
	% colonne	7,4	9,5	10,3	10,9	10,0	8,3	8,4	9,5
Val-d'Oise	Effectif	29 844	85 624	109 070	90 947	41 431	50 577	46 125	453 617
	% ligne	6,6	18,9	24,0	20,0	9,1	11,1	10,2	100
	% colonne	6,4	9,1	10,3	9,1	9,1	8,1	8,0	8,9
Grande couronne	Effectif	147 085	373 438	446 342	434 171	184 303	243 969	210 802	2 040 109
	% ligne	7,2	18,3	21,9	21,3	9,0	12,0	10,3	100
	% colonne	31,7	39,6	42,3	43,2	40,6	39,2	36,5	39,8
Région 2013	Effectif	464 480	943 556	1 055 511	1 004 321	453 828	622 663	577 673	5 122 032
	% ligne	9,1	18,4	20,6	19,6	8,9	12,2	11,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif.

**N° 14 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE ET LE STATUT D'OCCUPATION**

Statut d'occupation	Âge de la personne de référence	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Propriétaires non accédants	Effectif	ns	39 659	154 444	328 398	233 600	383 687	384 539	1 541 370
	% ligne	ns	2,6	10,0	21,2	15,2	24,8	24,9	100
	% colonne	ns	4,3	14,6	32,7	51,5	61,6	66,7	30,2
Propriétaires accédants	Effectif	42 817	278 131	357 957	202 918	39 098	ns	ns	939 615
	% ligne	4,6	29,6	38,1	21,6	4,2	ns	ns	100
	% colonne	9,2	29,5	33,9	20,2	8,6	ns	ns	18,3
Ensemble des Propriétaires	Effectif	59 860	317 790	512 401	531 316	272 698	400 372	386 549	2 480 985
	% ligne	2,4	12,8	20,7	21,4	11,0	16,1	15,6	100
	% colonne	12,9	33,7	48,5	52,9	60,1	64,3	66,9	48,4
Locataires secteur social	Effectif	81 910	220 673	277 627	294 667	107 210	132 954	129 264	1 244 305
	% ligne	6,6	17,7	22,3	23,7	8,6	10,7	10,4	100
	% colonne	17,6	23,4	26,3	29,3	23,6	21,4	22,4	24,3
Locataires loi de 1948	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	27 877
	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Locataires secteur libre	Effectif	188 188	322 165	208 015	134 078	50 544	75 522	ns	1 018 000
	% ligne	18,5	31,6	20,4	13,2	5,0	7,4	ns	100
	% colonne	40,5	34,1	19,7	13,4	11,1	12,1	ns	19,9
Ensemble locataires logements loués vides	Effectif	270 922	546 355	488 011	431 876	162 298	212 949	177 773	2 290 183
	% ligne	11,8	23,8	21,3	18,8	7,1	9,3	7,7	100
	% colonne	58,3	57,9	46,2	43,0	35,8	34,2	30,8	44,8
Sous-location, meublés et hôtels	Effectif	88 099	ns	ns	ns	ns	ns	ns	174 380
	% ligne	50,5	ns	ns	ns	ns	ns	ns	100
	% colonne	19,0	ns	ns	ns	ns	ns	ns	3,4
Logés gratuitement, fermiers	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	176 484
	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	100
	% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	3,4
Région 2013	Effectif	464 481	943 554	1 055 512	1 004 319	453 828	622 664	577 674	5 122 032
	% ligne	9,1	18,4	20,6	19,6	8,9	12,1	11,3	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif.

## La taille des ménages et la composition familiale (voir page 21)

### N° 15 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES ET LA LOCALISATION

Localisation	Nombre de personnes	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou +	Total	Nb. moyen personnes/ménage	Nb. moyen enfant à charge/ménage (a)
Paris	Effectif	593 023	343 910	123 424	87 407	46 694	1 194 458	1,90	0,37
	% ligne	49,6	28,8	10,3	7,3	3,9	100		
	% colonne	32,3	23,6	16,2	13,2	11,5	23,3		
Petite couronne	Effectif	704 147	499 537	278 478	251 540	153 764	1 887 466	2,33	0,66
	% ligne	37,3	26,5	14,8	13,3	8,1	100		
	% colonne	38,4	34,3	36,6	38,0	37,7	36,8		
Grande couronne	Effectif	536 417	614 642	359 877	322 144	207 028	2 040 108	2,58	0,80
	% ligne	26,3	30,1	17,6	15,8	10,1	100		
	% colonne	29,3	42,2	47,2	48,7	50,8	39,8		
Agglomération de Paris	Effectif	1 711 090	1 292 480	668 002	570 672	353 901	4 596 145	2,29	0,63
	% ligne	37,2	28,1	14,5	12,4	7,7	100		
	% colonne	93,3	88,6	87,7	86,3	86,8	89,7		
Région 2013	Effectif	1 833 587	1 458 089	761 779	661 091	407 486	5 122 032	2,33	0,65
	% ligne	35,8	28,5	14,9	12,9	8,0	100		
	% colonne	100	100	100	100	100	100		
Région 2006	Effectif	1 792 014	1 394 702	687 193	657 074	359 883	4 890 865	2,29	0,62
	% ligne	36,6	28,5	14,1	13,4	7,4	100		
	% colonne								
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	2 791 018	2 205 847	937 318	772 430	405 700	7 112 313	2,15	0,54
	% ligne	39,2	31,0	13,2	10,9	5,7	100		
	% colonne								
France métropolitaine	Effectif	9 612 326	9 283 948	4 037 318	3 393 306	1 732 897	28 059 796	2,25	0,58
	% ligne	34,3	33,1	14,4	12,1	6,2	100		
	% colonne								

(a) Enfants de la personne de référence ou de son conjoint selon la définition fiscale. Il s'agit d'enfants âgés de moins de 21 ans, ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves.

### N° 16 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES ET LE DÉPARTEMENT

Département	Nombre de personnes	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou +	Total
Paris	Effectif	593 023	343 910	123 424	87 407	46 694	1 194 458
	% ligne	49,6	28,8	10,3	7,3	3,9	100
	%colonne	32,3	23,6	16,2	13,2	11,5	23,3
Hauts-de-Seine	Effectif	295 649	185 962	98 671	91 111	42 605	713 998
	% ligne	41,4	26,0	13,8	12,8	6,0	100
	%colonne	16,1	12,8	13,0	13,8	10,5	13,9
Seine-Saint-Denis	Effectif	202 277	149 233	86 436	91 628	70 338	599 912
	% ligne	33,7	24,9	14,4	15,3	11,7	100
	%colonne	11,0	10,2	11,3	13,9	17,3	11,7
Val-de-Marne	Effectif	206 221	164 342	93 371	68 802	40 821	573 556
	% ligne	36,0	28,7	16,3	12,0	7,1	100
	%colonne	11,2	11,3	12,3	10,4	10,0	11,2
Petite couronne	Effectif	704 147	499 537	278 478	251 540	153 764	1 887 466
	% ligne	37,3	26,5	14,8	13,3	8,1	100
	% colonne	38,4	34,3	36,6	38,0	37,7	36,8
Seine-et-Marne	Effectif	137 494	154 595	104 712	79 776	50 848	527 425
	% ligne	26,1	29,3	19,9	15,1	9,6	100
	%colonne	7,5	10,6	13,7	12,1	12,5	10,3
Yvelines	Effectif	143 514	186 597	95 088	88 177	57 105	570 481
	% ligne	25,2	32,7	16,7	15,5	10,0	100
	%colonne	7,8	12,8	12,5	13,3	14,0	11,1
Essonne	Effectif	130 222	153 011	82 636	83 943	38 773	488 586
	% ligne	26,7	31,3	16,9	17,2	7,9	100
	%colonne	7,1	10,5	10,8	12,7	9,5	9,5
Val-d'Oise	Effectif	125 187	120 439	77 441	70 247	60 302	453 616
	% ligne	27,6	26,6	17,1	15,5	13,3	100
	%colonne	6,8	8,3	10,2	10,6	14,8	8,9
Grande couronne	Effectif	536 417	614 642	359 877	322 144	207 028	2 040 108
	% ligne	26,3	30,1	17,6	15,8	10,1	100
	% colonne	29,3	42,2	47,2	48,7	50,8	39,8
Région 2013	Effectif	1 833 587	1 458 089	761 779	661 091	407 486	5 122 032
	% ligne	35,8	28,5	14,9	12,9	8,0	100
	%colonne	100	100	100	100	100	100

**N° 17 : NOMBRE MOYEN DE PERSONNES ET D'ENFANTS À CHARGE SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA LOCALISATION**

Statut d'occupation	Localisation	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Agglo. de Paris	Région 2013	Région 2006	Gdes agglo. 200 000 à 2M d'hab.	France métropolitaine
Propriétaires non accédants	Taille du ménage	1,75	2,00	2,20	2,02	2,04	2,00	1,98	2,00
	Enfant à charge (a)	0,20	0,32	0,35	0,31	0,31	0,32	0,25	0,24
Accédants en prêts aidés	Taille du ménage	ns	2,86	3,26	2,89	2,97	3,44	2,88	3,20
	Enfant à charge	ns	1,21	1,43	1,20	1,25	1,48	1,15	1,37
Accédants secteur libre	Taille du ménage	2,30	3,04	3,28	3,03	3,09	3,01	2,87	3,01
	Enfant à charge	0,67	1,17	1,41	1,20	1,24	1,14	1,07	1,16
Ensemble des propriétaires	Taille du ménage	1,87	2,38	2,66	2,38	2,43	2,42	2,29	2,37
	Enfant à charge	0,31	0,64	0,80	0,64	0,67	0,66	0,53	0,58
Locataires secteur social	Taille du ménage	2,24	2,45	2,70	2,49	2,49	2,45	2,33	2,32
	Enfant à charge	0,57	0,79	0,96	0,79	0,80	0,77	0,78	0,76
Locataires Loi de 1948	Taille du ménage	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	1,81
	Enfant à charge	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	0,35
Locataires secteur libre	Taille du ménage	1,83	2,16	2,25	2,05	2,07	2,01	1,94	2,02
	Enfant à charge	0,37	0,58	0,66	0,51	0,53	0,48	0,46	0,52
Ensemble locataires logements loués vides	Taille du ménage	2,00	2,33	2,51	2,28	2,30	2,22	2,10	2,15
	Enfant à charge	0,45	0,70	0,83	0,66	0,67	0,62	0,59	0,62
Sous-location, meublés et hôtels	Taille du ménage	1,47	1,70	ns	1,57	1,60	1,32	1,25	1,38
	Enfant à charge	0,16	0,37	ns	0,24	0,26	0,08	0,06	0,14
Logés gratuitement, fermiers	Taille du ménage	1,70	2,22	2,02	1,94	1,94	2,12	2,03	1,98
	Enfant à charge	0,31	0,65	0,49	0,46	0,46	0,53	0,46	0,44
Ensemble	Taille du ménage	1,90	2,33	2,58	2,29	2,33	2,29	2,15	2,25
	Enfant à charge	0,37	0,66	0,80	0,63	0,65	0,62	0,54	0,58

(a) Enfants de la personne de référence ou de son conjoint selon la définition fiscale. Il s'agit d'enfants âgés de moins de 21 ans, ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves.  
ns : non significatif.

**N° 18 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE MÉNAGE ET LA LOCALISATION**

Localisation	Type de ménage	Personnes seules	Familles monoparent. 1 enfant (a)	Familles monoparent. 2 enf. ou + (a)	Ensemble familles monoparent.	Couples sans enfant	Couples 1 enfant (a)	Couples 2 enfants ou plus (a)	Ensemble Couples	Autres ménages sans famille	Total
Paris	Effectif	593 023	50 638	ns	79 357	272 729	75 705	110 402	458 836	63 242	1 194 458
	% ligne	49,6	4,2	ns	6,6	22,8	6,3	9,2	38,4	5,3	100
	% colonne	32,3	19,6	ns	17,4	22,4	14,9	12,3	17,5	30,6	23,3
Petite couronne	Effectif	704 147	110 977	83 754	194 731	394 200	181 172	333 170	908 542	80 046	1 887 466
	% ligne	37,3	5,9	4,4	10,3	20,9	9,6	17,7	48,1	4,2	100
	% colonne	38,4	42,9	42,1	42,6	32,4	35,7	37,0	34,6	38,7	36,8
Grande couronne	Effectif	536 417	96 884	86 266	183 150	549 416	250 988	456 620	1 257 024	63 518	2 040 108
	% ligne	26,3	4,7	4,2	9,0	26,9	12,3	22,4	61,6	3,1	100
	% colonne	29,3	37,5	43,4	40,1	45,2	49,4	50,7	47,9	30,7	39,8
Agglomération de Paris	Effectif	1 711 090	242 704	178 917	421 621	1 055 529	438 894	771 984	2 266 407	197 027	4 596 145
	% ligne	37,2	5,3	3,9	9,2	23,0	9,5	16,8	49,3	4,3	100
	% colonne	93,3	93,9	90,0	92,2	86,8	86,4	85,8	86,4	95,3	89,7
Région 2013	Effectif	1 833 587	258 500	198 738	457 238	1 216 345	507 865	900 192	2 624 402	206 806	5 122 032
	% ligne	35,8	5,0	3,9	8,9	23,7	9,9	17,6	51,2	4,0	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2006	Effectif	1 792 014	196 965	132 303	329 267	1 171 461	536 995	872 060	2 580 517	189 068	4 890 865
	% ligne	36,6	4,0	2,7	6,7	24,0	11,0	17,8	52,8	3,9	100
	% colonne	39,2	3,9	3,5	7,4	26,0	8,8	14,1	48,9	4,5	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	2 791 019	278 353	249 063	527 416	1 846 653	624 483	1 003 928	3 475 064	318 814	7 112 313
	% ligne	39,2	3,9	3,5	7,4	26,0	8,8	14,1	48,9	4,5	100
France métropolitaine	Effectif	9 612 326	1 068 029	953 722	2 021 751	8 181 400	2 774 193	4 455 924	15 411 517	1 014 202	28 059 796
	% ligne	34,3	3,8	3,4	7,2	29,2	9,9	15,9	54,9	3,6	100

(a) Enfants célibataires de moins de 25 ans.  
ns : non significatif.

### N° 19 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE MÉNAGE ET LE STATUT D'OCCUPATION

Type de ménage	Statut d'occupation	Propriétaires non accédants	Accédants en prêt aidé	Accédants secteur libre	Ensemble des propriétaires	Locataires secteur social	Locataires Loi de 1948	Locataires secteur libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés et hôtels	Logés gratuitement, fermiers	Total
Personnes seules	Effectif	561 895	ns	136 913	735 104	435 796	ns	453 042	903 495	107 038	87 949	1 833 587
	% ligne	30,6	ns	7,5	40,1	23,8	ns	24,7	49,3	5,8	4,8	100
	% colonne	36,5	ns	17,1	29,6	35,0	ns	44,5	39,5	61,4	49,8	35,8
	Taille ménage	1,00	ns	1,00	1,00	1,00	ns	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Familles monoparentales	Effectif	55 795	ns	67 045	134 291	212 101	ns	77 496	292 329	ns	ns	457 238
	% ligne	12,2	ns	14,7	29,4	46,4	ns	16,9	63,9	ns	ns	100
	% colonne	3,6	ns	8,4	5,4	17,0	ns	7,6	12,8	ns	ns	8,9
	Taille ménage	2,72	ns	2,67	2,70	2,87	ns	2,61	2,80	ns	ns	2,74
Couples avec ou sans enfant(s)	Effectif	868 729	91 245	583 843	1 543 816	519 059	ns	437 903	967 449	ns	72 589	2 624 402
	% ligne	33,1	3,5	22,2	58,8	19,8	ns	16,7	36,9	ns	2,8	100
	% colonne	56,4	65,2	73,0	62,2	41,8	ns	43,0	42,2	ns	41,1	51,2
	Taille ménage	2,65	3,78	3,65	3,09	3,56	ns	3,06	3,32	ns	2,99	3,17
Autres ménages sans famille	Effectif	54 951	ns	ns	67 774	77 351	/	49 560	126 911	ns	ns	206 806
	% ligne	26,6	ns	ns	32,8	37,4	/	24,0	61,4	ns	ns	100
	% colonne	3,6	ns	ns	2,7	6,2	/	4,9	5,5	ns	ns	4,0
	Taille ménage	2,43	ns	ns	2,42	2,67	/	2,30	2,53	ns	ns	2,47
Région 2013	Effectif	1 541 370	140 050	799 565	2 480 986	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 184	174 380	176 484	5 122 032
	% ligne	30,1	2,7	15,6	48,4	24,3	ns	19,9	44,7	3,4	3,4	100
	% colonne	100	100	100	100	100	ns	100	100	100	100	100
	Taille ménage	2,04	2,97	3,09	2,43	2,49	ns	2,07	2,30	1,60	1,94	2,33

ns : non significatif.

## La catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (voir page 22)

### N° 20 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

Statut d'occupation	Catégories socioprofessionnelles	Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise %	Cadres et professions intellectuelles supérieures %	Professions intermédiaires %	Employés %	Ouvriers %	Retraités %	Autres personnes sans activité professionnelle (a) %	Non déclaré %	Total %
Propriétaires non accédants		3,7	20,1	10,3	5,3	3,3	52,9	ns	ns	100
Accédants en prêt aidé		ns	40,5	26,0	ns	ns	ns	ns	ns	100
Accédants secteur libre		4,8	48,0	24,4	11,0	8,2	ns	ns	ns	100
<b>Ensemble des propriétaires</b>		4,2	30,3	15,8	7,7	5,2	34,0	1,7	ns	100
Locataires secteur social		ns	8,4	17,5	27,0	16,2	24,4	3,6	ns	100
Locataires loi de 1948		/	ns	ns	ns	ns	ns	/	ns	100
Locataires secteur libre		ns	30,1	19,7	17,3	11,4	11,3	ns	ns	100
<b>Ensemble locataires logements loués vide</b>		3,3	18,1	18,4	22,6	13,9	19,0	3,8	ns	100
Sous-location, meublés et hôtels		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	100
Logés gratuitement, fermiers		ns	ns	ns	27,8	ns	ns	ns	ns	100
<b>Région 2013</b>		3,6	24,2	17,1	15,5	9,4	25,4	3,6	1,1	100

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

ns : non significatif.

**N° 21 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE ET LE DÉPARTEMENT**

Catégories socio-professionnelles	Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprises %	Cadres et professions intellectuelles supérieures %	Professions intermédiaires %	Employés %	Ouvriers %	Retraités %	Autres personnes sans activité professionnelle (a) %	Non déclaré %	Total %
Département									
Paris	ns	33,4	15,0	11,6	4,8	24,8	5,6	ns	100
Hauts-de-Seine	ns	29,7	15,7	15,8	6,4	23,3	ns	ns	100
Seine-Saint-Denis	ns	11,9	15,7	19,1	16,7	26,4	ns	ns	100
Val-de-Marne	ns	21,7	17,4	20,2	8,0	24,9	ns	ns	100
Petite couronne	4,0	21,6	16,2	18,2	10,2	24,8	3,9	ns	100
Seine-et-Marne	ns	17,5	19,6	16,1	14,0	24,8	ns	ns	100
Yvelines	ns	27,6	15,9	14,2	8,5	28,0	ns	ns	100
Essonne	ns	19,5	21,7	17,0	11,0	26,2	ns	ns	100
Val-d'Oise	ns	19,8	19,5	14,0	12,7	26,5	ns	ns	100
Grande couronne	3,5	21,3	19,0	15,3	11,4	26,4	2,2	ns	100
Région 2013	3,6	24,2	17,1	15,5	9,4	25,4	3,6	1,1	100

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

## Peuplement des logements (voir page 23)

**N° 22 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ DE PEUPEMENT DES LOGEMENTS ET LA LOCALISATION**

Localisation	Peuplement	Sous-peuplement			Peuplement normal	Surpeuplement		Total
		très accentué	prononcé	modéré		modéré	accentué	
Paris	Effectif	90 610	88 424	209 519	481 795	290 728	ns	1 194 458
	% ligne	7,6	7,4	17,5	40,3	24,3	ns	100
	% colonne	13,8	12,3	19,1	29,8	32,4	ns	23,3
	m²/personne	75	50	39	30	16	ns	31
Petite couronne	Effectif	149 267	236 265	400 595	677 261	355 929	68 148	1 887 466
	% ligne	7,9	12,5	21,2	35,9	18,9	3,6	100
	% colonne	22,7	32,8	36,5	42,0	39,7	50,2	36,8
	m²/personne	60	44	36	30	16	11	30
Grande couronne	Effectif	417 393	394 989	487 242	455 251	250 990	34 243	2 040 108
	% ligne	20,5	19,4	23,9	22,3	12,3	1,7	100
	% colonne	63,5	54,9	44,4	28,2	28,0	25,2	39,8
	m²/personne	57	41	33	27	16	13	34
Agglomération de Paris	Effectif	489 434	603 031	975 330	1 538 937	857 103	132 310	4 596 145
	% ligne	10,6	13,1	21,2	33,5	18,6	2,9	100
	% colonne	74,5	83,8	88,9	95,3	95,5	97,4	89,7
	m²/personne	59	43	35	29	16	11	31
Région 2013	Effectif	657 270	719 678	1 097 356	1 614 307	897 647	135 774	5 122 032
	% ligne	12,8	14,1	21,4	31,5	17,5	2,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	m²/personne	59	43	35	29	16	11	32
Région 2006	Effectif	624 837	722 376	1 125 763	1 500 118	809 353	108 418	4 890 865
	% ligne	12,8	14,8	23,0	30,7	16,6	2,2	100
	m²/personne	58	43	35	29	16	11	33
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	1 181 151	1 281 766	1 733 405	2 079 099	782 125	54 767	7 112 313
	% ligne	16,6	18,0	24,4	29,2	11,0	0,8	100
	m²/personne	62	46	37	31	17	14	38
France métropolitaine	Effectif	6 630 890	5 777 715	6 644 203	6 343 067	2 446 347	217 574	28 059 796
	% ligne	23,6	20,6	23,7	22,6	8,7	0,8	100
	m²/personne	62	45	37	31	17	12	40

ns : non significatif.

**N° 23 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ DE PEUPEMENT DES LOGEMENTS ET LE STATUT D'OCCUPATION**

Statut d'occupation	Peuplement	Sous-peuplement			Peuplement normal	Surpeuplement		Total
		très accentué	prononcé	modéré		modéré	accentué	
Propriétaires non accédants	Effectif	469 199	387 023	359 075	259 640	56 743	ns	1 541 370
	% ligne	30,4	25,2	23,2	16,8	3,7	ns	100
	% colonne	71,4	53,8	32,7	16,1	6,3	ns	30,1
	m <sup>2</sup> /personne	67	48	40	32	18	ns	47
Propriétaires accédants	Effectif	133 705	172 245	264 654	251 405	112 512	ns	939 615
	% ligne	14,2	18,1	28,3	26,9	11,9	ns	100
	% colonne	20,3	23,9	24,1	15,6	12,5	ns	18,3
	m <sup>2</sup> /personne	43	35	29	26	15	ns	30
Ensemble des propriétaires	Effectif	602 904	559 268	623 729	511 045	169 255	ns	2 480 985
	% ligne	24,3	22,5	25,1	20,6	6,8	ns	100
	% colonne	91,7	77,7	56,8	31,7	18,9	ns	48,4
	m <sup>2</sup> /personne	59	42	34	29	16	ns	39
Locataires secteur social	Effectif	ns	92 011	292 655	510 207	278 483	52 942	1 244 306
	% ligne	ns	7,4	23,5	41,0	22,4	4,3	100
	% colonne	ns	12,8	26,7	31,6	31,0	39,0	24,3
	m <sup>2</sup> /personne	ns	46	36	29	16	13	26
Locataires loi de 1948	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	ns	27 877
	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	m <sup>2</sup> /personne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Locataires secteur libre	Effectif	ns	ns	135 005	474 885	299 980	42 727	1 018 001
	% ligne	ns	ns	13,3	46,6	29,5	4,2	100
	% colonne	ns	ns	12,3	29,4	33,4	31,5	19,9
	m <sup>2</sup> /personne	ns	ns	35	29	16	9	25
Ensemble locataires logements loués vides	Effectif	45 750	137 457	430 772	994 858	584 761	96 585	2 290 183
	% ligne	2,0	6,0	18,8	43,4	25,5	4,2	100
	% colonne	7,0	19,1	39,3	61,6	65,1	71,1	44,7
	m <sup>2</sup> /personne	54	43	36	29	16	11	25
Sous-location, meublés et hôtels	Effectif	/	ns	ns	53 553	98 112	ns	174 380
	% ligne	/	ns	ns	30,7	56,3	ns	100
	% colonne	/	ns	ns	3,3	10,9	ns	3,4
	m <sup>2</sup> /personne	/	ns	ns	29	16	ns	20
Logés gratuitement et fermiers	Effectif	ns	ns	ns	54 851	ns	ns	176 484
	% ligne	ns	ns	ns	31,1	ns	ns	100
	% colonne	ns	ns	ns	3,4	ns	ns	3,4
	m <sup>2</sup> /personne	ns	ns	ns	29	ns	ns	28
Région 2013	Effectif	657 269	719 679	1 097 357	1 614 306	897 646	135 774	5 122 032
	% ligne	12,8	14,1	21,4	31,5	17,5	2,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100
	m <sup>2</sup> /personne	59	43	35	29	16	11	32

ns : non significatif.

## Le statut d'occupation (voir page 25)

### N° 24 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA LOCALISATION

Localisation	Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide				Autres statuts			Total
		Non accédants	Accédants	Ensemble	Secteur social	Loi de 1948	Secteur libre	Ensemble	Sous-loc., meublés, hôtels	Gratuits, fermiers	Ensemble	
Paris	Effectif	310 614	103 471	414 085	248 359	ns	359 456	618 992	83 744	77 636	161 380	1 194 458
	% ligne	26,0	8,7	34,7	20,8	ns	30,1	51,8	7,0	6,5	13,5	100
	% colonne	20,2	11,0	16,7	20,0	ns	35,3	27,0	48,0	44,0	46,0	23,3
Petite couronne	Effectif	527 154	309 398	836 552	564 218	ns	364 923	936 442	60 098	54 373	114 471	1 887 466
	% ligne	27,9	16,4	44,3	29,9	ns	19,3	49,6	3,2	2,9	6,1	100
	% colonne	34,2	32,9	33,7	45,3	ns	35,8	40,9	34,5	30,8	32,6	36,8
Grande couronne	Effectif	703 602	526 746	1 230 348	431 729	ns	293 621	734 749	ns	44 475	75 012	2 040 108
	% ligne	34,5	25,8	60,3	21,2	ns	14,4	36,0	ns	2,2	3,7	100
	% colonne	45,6	56,1	49,6	34,7	ns	28,8	32,1	ns	25,2	21,4	39,8
Agglomération de Paris	Effectif	1 317 881	779 023	2 096 903	1 185 668	ns	955 061	2 165 768	169 634	163 838	333 473	4 596 144
	% ligne	28,7	16,9	45,6	25,8	ns	20,8	47,1	3,7	3,6	7,3	100
	% colonne	85,5	82,9	84,5	95,3	ns	93,8	94,6	97,3	92,8	95,0	89,7
Région 2013	Effectif	1 541 370	939 615	2 480 985	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 183	174 380	176 484	350 863	5 122 032
	% ligne	30,1	18,3	48,4	24,3	0,5	19,9	44,7	3,4	3,4	6,9	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2006	Effectif	1 402 703	964 535	2 367 238	1 118 977	45 670	1 055 937	2 220 584	111 930	191 113	303 043	4 890 865
	% ligne	28,7	19,7	48,4	22,9	0,9	21,6	45,4	2,3	3,9	6,2	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	2 256 239	1 158 104	3 414 344	1 313 081	28 576	1 882 474	3 224 131	276 759	197 080	473 838	7 112 313
	% ligne	31,7	16,3	48,0	18,5	0,4	26,5	45,3	3,9	2,8	6,7	100
France métropolitaine	Effectif	10 605 671	5 644 094	16 249 764	4 457 106	131 400	5 830 525	10 419 031	671 956	719 044	1 391 000	28 059 795
	% ligne	37,8	20,1	57,9	15,9	0,5	20,8	37,1	2,4	2,6	5,0	100

ns : non significatif.

### N° 25 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE DÉPARTEMENT

Département	Statut d'occupation	Propriétaires			Locataires d'un logement loué vide				Autres statuts			Total
		Non accédants	Accédants	Ensemble	Secteur social	Loi de 1948	Secteur libre	Ensemble	Sous-loc., meublés, hôtels	Gratuits, fermiers	Ensemble	
Paris	Effectif	310 614	103 471	414 085	248 359	ns	359 456	618 992	83 744	77 636	161 380	1 194 458
	% ligne	26,0	8,7	34,7	20,8	ns	30,1	51,8	7,0	6,5	13,5	100
	% colonne	20,2	11,0	16,7	20,0	ns	35,3	27,0	48,0	44,0	46,0	23,3
Hauts-de-Seine	Effectif	200 209	114 776	314 984	206 806	ns	147 349	356 604	ns	ns	42 409	713 998
	% ligne	28,0	16,1	44,1	29,0	ns	20,6	49,9	ns	ns	5,9	100
	% colonne	13,0	12,2	12,7	16,6	ns	14,5	15,6	ns	ns	12,1	13,9
Seine-Saint-Denis	Effectif	148 497	96 844	245 341	197 942	ns	117 998	319 574	ns	ns	34 997	599 912
	% ligne	24,8	16,1	40,9	33,0	ns	19,7	53,3	ns	ns	5,8	100
	% colonne	9,6	10,3	9,9	15,9	ns	11,6	14,0	ns	ns	10,0	11,7
Val-de-Marne	Effectif	178 449	97 778	276 227	159 470	ns	99 576	260 264	ns	ns	37 065	573 556
	% ligne	31,1	17,0	48,2	27,8	ns	17,4	45,4	ns	ns	6,5	100
	% colonne	11,6	10,4	11,1	12,8	ns	9,8	11,4	ns	ns	10,6	11,2
Petite couronne	Effectif	527 154	309 398	836 552	564 218	ns	364 923	936 442	60 098	54 373	114 471	1 887 466
	% ligne	27,9	16,4	44,3	29,9	ns	19,3	49,6	3,2	2,9	6,1	100
	% colonne	34,2	32,9	33,7	45,3	ns	35,8	40,9	34,5	30,8	32,6	36,8
Seine-et-Marne	Effectif	180 436	155 329	335 766	90 799	ns	79 757	173 327	ns	ns	18 333	527 425
	% ligne	34,2	29,5	63,7	17,2	ns	15,1	32,9	ns	ns	3,5	100
	% colonne	11,7	16,5	13,5	7,3	ns	7,8	7,6	ns	ns	5,2	10,3
Yvelines	Effectif	213 665	124 665	338 329	119 112	ns	90 366	210 245	ns	ns	21 906	570 481
	% ligne	37,5	21,9	59,3	20,9	ns	15,8	36,9	ns	ns	3,8	100
	% colonne	13,9	13,3	13,6	9,6	ns	8,9	9,2	ns	ns	6,2	11,1
Essonne	Effectif	168 001	127 080	295 081	112 997	ns	64 332	178 028	ns	ns	15 477	488 585
	% ligne	34,4	26,0	60,4	23,1	ns	13,2	36,4	ns	ns	3,2	100
	% colonne	10,9	13,5	11,9	9,1	ns	6,3	7,8	ns	ns	4,4	9,5
Val-d'Oise	Effectif	141 500	119 672	261 172	108 821	ns	59 166	173 149	ns	ns	19 295	453 617
	% ligne	31,2	26,4	57,6	24,0	ns	13,0	38,2	ns	ns	4,3	100
	% colonne	9,2	12,7	10,5	8,7	ns	5,8	7,6	ns	ns	5,5	8,9
Grande couronne	Effectif	703 602	526 746	1 230 348	431 729	ns	293 621	734 749	ns	44 475	75 012	2 040 108
	% ligne	34,5	25,8	60,3	21,2	ns	14,4	36,0	ns	2,2	3,7	100
	% colonne	45,6	56,1	49,6	34,7	ns	28,8	32,1	ns	25,2	21,4	39,8
Région 2013	Effectif	1 541 370	939 615	2 480 985	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 183	174 380	176 484	350 863	5 122 032
	% ligne	30,1	18,3	48,4	24,3	0,5	19,9	44,7	3,4	3,4	6,9	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ns : non significatif.

## N° 26 : RÉPARTITION DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LE SECTEUR D'ACCESSION, L'ÉPOQUE D'ACCESSION ET LA LOCALISATION

Localisation	Secteur d'accèsion	Accédants anciens (2008 ou avant)			Accédants récents (2009-2013)			Total		
		Prêts aidés	Prêts non aidés	Ensemble	Prêts aidés	Prêts non aidés	Ensemble	Prêts aidés	Prêts non aidés	Ensemble
Paris	Effectif	ns	67 359	73 102	ns	ns	ns	ns	91 080	103 471
	% ligne	ns	65,1	70,6	ns	ns	ns	ns	88,0	100
	% colonne	ns	12,2	11,8	ns	ns	ns	ns	11,4	11,0
Petite couronne	Effectif	ns	178 228	205 073	ns	80 222	104 325	50 948	258 450	309 398
	% ligne	ns	57,6	66,3	ns	25,9	33,7	16,5	83,5	100
	% colonne	ns	32,1	33,0	ns	32,7	32,7	36,4	32,3	32,9
Grande couronne	Effectif	33 852	308 785	342 637	42 859	141 250	184 109	76 711	450 035	526 746
	% ligne	6,4	58,6	65,0	8,1	26,8	35,0	14,6	85,4	100
	% colonne	51,0	55,7	55,2	58,2	57,6	57,8	54,8	56,3	56,1
Agglomération de Paris	Effectif	57 667	463 514	521 181	60 694	197 148	257 842	118 361	660 662	779 023
	% ligne	7,4	59,5	66,9	7,8	25,3	33,1	15,2	84,8	100
	% colonne	86,8	83,6	84,0	82,5	80,4	80,9	84,5	82,6	82,9
Région 2013	Effectif	66 440	554 372	620 812	73 610	245 193	318 803	140 050	799 565	939 615
	% ligne	7,1	59,0	66,1	7,8	26,1	33,9	14,9	85,1	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Région 2006 (a)	Effectif	42 666	505 712	548 378	26 809	389 349	416 158	69 475	895 061	964 536
	% ligne	4,4	52,4	56,9	2,8	40,4	43,1	7,2	92,8	100
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	131 897	667 088	798 984	101 741	257 379	359 120	233 638	924 466	1 158 104
	% ligne	11,4	57,6	69,0	8,8	22,2	31,0	20,2	79,8	100
France métropolitaine	Effectif	857 351	3 024 813	3 882 164	535 526	1 226 404	1 761 930	1 392 877	4 251 217	5 644 094
	% ligne	15,2	53,6	68,8	9,5	21,7	31,2	24,7	75,3	100

(a) Pour 2006 occupants ayant accédé en 2001 ou avant (accédants anciens), et entre 2002 et 2006 (accédants récents).  
ns : non significatif.

## N° 27 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION, LE TYPE D'HABITAT ET LA LOCALISATION

Localisation	Statut d'occupation	Type d'habitat	Propriétaires					Locataires d'un			
			Non accédants		Accédants		Ensemble		Secteur social		Loi de
			Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Paris	Effectif	ns	305 578	ns	100 984	ns	406 562	ns	247 608	/	
			ns	25,6	ns	8,5	ns	34,0	ns	20,7	/
			ns	39,7	ns	22,2	ns	33,2	ns	20,6	/
Petite couronne	Effectif	221 667	305 487	116 119	193 279	337 786	498 766	ns	557 626	ns	
			ns	16,2	6,2	10,2	ns	26,4	ns	29,5	ns
			ns	39,7	24,0	42,5	ns	40,7	ns	46,4	ns
Grande couronne	Effectif	544 592	159 010	366 026	160 720	910 617	319 730	35 219	396 511	ns	
			ns	7,8	17,9	7,9	ns	15,7	1,7	19,4	ns
			ns	20,6	75,5	35,3	ns	26,1	82,7	33,0	ns
Agglomération de Paris	Effectif	559 411	758 470	339 493	439 530	898 904	1 197 999	33 556	1 152 112	ns	
			ns	16,5	7,4	9,6	ns	26,1	0,7	25,1	ns
			ns	72,5	98,5	96,6	ns	97,8	78,8	95,9	ns
Région 2013	Effectif	771 295	770 075	484 632	454 983	1 255 927	1 225 058	42 562	1 201 745	3 801	
			ns	15,0	9,5	8,9	ns	23,9	0,8	23,5	0,1
			ns	100	100	100	ns	100	100	100	100
Région 2006	Effectif	712 055	690 647	504 655	459 880	1 216 711	1 150 527	44 795	1 074 182	4 522	
			ns	14,1	10,3	9,4	ns	23,5	0,9	22,0	0,1
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	1 463 043	793 196	679 362	478 742	2 142 405	1 271 939	203 518	1 109 563	8 914	
			ns	11,2	9,6	6,7	ns	17,9	2,9	15,6	0,1
France métropolitaine	Effectif	8 512 597	2 093 074	4 387 244	1 256 850	12 899 841	3 349 924	719 369	3 737 737	59 085	
			ns	7,5	15,6	4,5	ns	11,9	2,6	13,3	0,2

ns : non significatif.

logement loué vide					Autres statuts						Total				
1948			Secteur libre		Ensemble		Sous-location, meublés, hôtels		Gratuits, fermiers		Ensemble		Individuel	Collectif	Ensemble
Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif			
ns	/	359 456	ns	618 242	/	83 744	ns	75 934	ns	159 678	9 977	1 184 481	1 194 458		
ns	/	30,1	ns	51,8	/	7,0	ns	6,4	ns	13,4	0,8	99,2	100		
ns	/	39,7	ns	29,0	/	49,7	ns	51,0	ns	50,3	0,7	32,2	23,3		
ns	ns	332 165	ns	896 147	ns	57 832	ns	ns	ns	102 850	389 702	1 497 764	1 887 466		
ns	ns	17,6	ns	47,5	ns	3,1	ns	ns	ns	5,4	20,6	79,4	100		
ns	ns	36,7	ns	42,0	ns	34,3	ns	ns	ns	32,4	26,9	40,8	36,8		
ns	79 473	214 148	117 548	617 200	ns	27 090	ns	ns	ns	54 971	1 048 206	991 902	2 040 108		
ns	3,9	10,5	5,8	30,3	ns	1,3	ns	ns	ns	2,7	51,4	48,6	100		
ns	70,8	23,6	74,1	29,0	ns	16,1	ns	ns	ns	17,3	72,4	27,0	39,8		
ns	79 841	875 221	115 127	2 050 641	ns	165 764	ns	143 562	ns	309 326	1 038 179	3 557 965	4 596 144		
ns	1,7	19,0	2,5	44,6	ns	3,6	ns	3,1	ns	6,7	22,6	77,4	100		
ns	71,1	96,6	72,6	96,2	ns	98,3	ns	96,5	ns	97,4	71,7	96,8	89,7		
24 075	112 231	905 769	158 594	2 131 589	5 713	168 666	27 651	148 833	33 364	317 500	1 447 885	3 674 147	5 122 032		
0,5	2,2	17,7	3,1	41,6	0,1	3,3	0,5	2,9	0,7	6,2	28,3	71,7	100		
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
41 148	85 090	970 847	134 407	2 086 177	3 976	107 954	37 576	153 537	41 552	261 491	1 392 670	3 498 196	4 890 865		
0,8	1,7	19,9	2,7	42,7	0,1	2,2	0,8	3,1	0,8	5,3	28,5	71,5	100		
19 661	305 289	1 577 185	517 721	2 706 410	7 995	268 764	69 662	127 418	77 657	396 182	2 737 783	4 374 530	7 112 313		
0,3	4,3	22,2	7,3	38,1	0,1	3,8	1,0	1,8	1,1	5,6	38,5	61,5	100		
72 315	1 782 232	4 048 292	2 560 687	7 858 344	69 902	602 054	351 175	367 869	421 077	969 924	15 881 604	12 178 191	28 059 795		
0,3	6,4	14,4	9,1	28,0	0,2	2,1	1,3	1,3	1,5	3,5	56,6	43,4	100		

## Le confort et la taille des logements selon le statut d'occupation (voir page 29)

### N° 28 : CONFORT ET TAILLE DES LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA LOCALISATION

Statut d'occupation	Localisation	Niveau de confort	Paris			Petite et grande couronnes			Région 2013		
			Sans confort	Confortable	Ensemble	Sans confort	Confortable	Ensemble	Sans confort	Confortable	Ensemble
Propriétaires non accédants	Effectif % ligne Surf.(m²)	ns	306 053	310 614	ns	1 225 390	1 230 756	ns	1 531 443	1 541 370	
		ns	19,9	20,2	ns	79,5	79,8	ns	99,4	100	
		ns	81	80	ns	100	100	ns	96	96	
Propriétaires accédants	Effectif % ligne Surface	ns	101 575	103 471	/	836 144	836 144	ns	937 718	939 615	
		ns	10,8	11,0	/	89,0	89,0	ns	99,8	100	
		ns	63	62	/	94	94	ns	91	91	
Locataires du secteur social	Effectif % ligne Surface	ns	246 427	248 359	ns	993 907	995 947	ns	1 240 334	1 244 306	
		ns	19,8	20,0	ns	79,9	80,0	ns	99,7	100	
		ns	61	60	ns	65	65	ns	64	64	
Locataires Loi de 1948	Effectif % ligne Surface	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	27 877	
		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
Locataires du secteur libre	Effectif % ligne Surface	ns	348 854	359 456	ns	657 099	658 545	ns	1 005 953	1 018 000	
		ns	34,3	35,3	ns	64,5	64,7	ns	98,8	100	
		ns	49	48	ns	52	53	ns	51	51	
Sous-locataires, meublés et hôtels	Effectif % ligne Surface	ns	81 668	83 744	ns	85 996	90 635	ns	167 663	174 380	
		ns	46,8	48,0	ns	49,3	52,0	ns	96,1	100	
		ns	31	30	ns	35	34	ns	33	32	
Logés gratuitement, fermiers	Effectif % ligne Surface	ns	71 277	77 636	/	98 848	98 848	ns	170 125	176 484	
		ns	40,4	44,0	/	56,0	56,0	ns	96,4	100	
		ns	45	43	/	65	65	ns	56	55	
Région 2013	Effectif % ligne Surface	28 879	1 165 580	1 194 458	14 470	3 913 103	3 927 574	43 349	5 078 683	5 122 032	
		0,6	22,8	23,3	0,3	76,4	76,7	0,8	99,2	100	
		ns	60	59	ns	80	79	ns	75	75	
Région 2006	Effectif % ligne Surface	58 400	1 084 270	1 142 670	42 108	3 706 088	3 748 196	100 507	4 790 358	4 890 865	
		1,2	22,2	23,4	0,9	75,8	76,6	2,1	97,9	100	
		20	61	59	34	81	81	26	77	76	
Région 2002	Effectif % ligne Surface	57 243	1 106 109	1 163 351	58 086	3 505 044	3 563 130	115 329	4 611 153	4 726 482	
		1,2	23,4	24,6	1,2	74,2	75,4	2,4	97,6	100	
		26	60	58	46	81	80	36	76	75	
Région 1996	Effectif % ligne Surface	83 624	1 048 524	1 132 148	82 589	3 308 026	3 390 615	166 213	4 356 550	4 522 763	
		1,8	23,2	25,0	1,8	73,1	75,0	3,7	96,3	100	
		22	62	59	40	80	79	31	76	74	
Région 1992	Effectif % ligne Surface	127 079	972 971	1 100 050	137 709	3 127 502	3 265 211	264 788	4 100 473	4 365 261	
		2,9	22,3	25,2	3,2	71,6	74,8	6,1	93,9	100	
		25	63	59	37	80	78	31	76	73	
Région 1988	Effectif % ligne Surface	201 459	953 993	1 155 452	179 178	2 922 689	3 101 867	380 637	3 876 682	4 257 319	
		4,7	22,4	27,1	4,2	68,7	72,9	8,9	91,1	100	
		25	63	57	37	79	76	30	75	71	

Sans confort : sans eau ou eau courante seulement ou eau et W-C intérieurs sans installations sanitaires ou eau et installations sanitaires sans W.-C. intérieurs.

Confort : W.-C. intérieurs et installations sanitaires (douche, petite ou grande baignoire) avec ou sans chauffage central. On entend par chauffage central : les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques, par chaudière individuelle ou collective ainsi que le chauffage par le sol ou le plafond.

ns : non significatif.

### N° 29 : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, LE STATUT D'OCCUPATION ET LA LOCALISATION

		Paris						Petite couronne					
		Nombre de pièces						Nombre de pièces					
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	Ensemble
Propriétaires	Effectif	ns	96 316	120 306	69 332	88 618	414 085	ns	125 950	230 870	214 616	246 316	836 552
	% ligne	ns	23,3	29,1	16,7	21,4	100,0	ns	15,1	27,6	25,7	29,4	100,0
	Surf.(m²)	ns	45	67	91	131	75	ns	47	69	87	126	86
Locataires du secteur social	Effectif	27 831	74 588	80 590	49 684	ns	248 359	48 385	126 810	234 797	119 453	34 772	564 218
	% ligne	ns	30,0	32,4	20,0	ns	100,0	8,6	22,5	41,6	21,2	6,2	100,0
	Surf.(m²)	ns	46	63	82	ns	61	30	49	65	80	94	64
Locataires du secteur privé (a)	Effectif	154 944	181 751	57 691	ns	ns	454 377	136 384	146 368	108 105	ns	ns	432 323
	% ligne	34,1	40,0	12,7	ns	ns	100,0	31,5	33,9	25,0	ns	ns	100,0
	Surf.(m²)	22	39	63	ns	ns	45	26	41	63	ns	ns	46
Logés gratuitement	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	77 636	ns	ns	ns	ns	ns	54 373
	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	100,0	ns	ns	ns	ns	ns	100,0
	Surf.(m²)	ns	ns	ns	ns	ns	43	ns	ns	ns	ns	ns	57
Total	Effectif	246 371	380 261	280 994	152 576	134 256	1 194 458	210 463	417 128	590 009	373 451	296 415	1 887 466
	% ligne	20,6	31,8	23,5	12,8	11,2	100,0	11,2	22,1	31,3	19,8	15,7	100,0
	Surf.(m²)	24	42	64	87	128	59	27	45	66	84	121	69

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

ns : non significatif.

Grandes agglomérations de 200 000 à 2 M d'hab.			France métropolitaine		
Sans confort	Confortable	Ensemble	Sans confort	Confortable	Ensemble
ns	2 248 213	2 256 239	95 649	10 510 022	10 605 671
ns	99,6	100	0,9	99,1	100
ns	104	104	77	109	109
ns	1 157 793	1 158 104	ns	5 631 191	5 644 094
ns	100,0	100	ns	99,8	100
ns	101	101	ns	109	109
ns	1 312 859	1 313 081	ns	4 449 535	4 457 106
ns	100,0	100	ns	99,8	100
ns	71	71	ns	69	69
ns	ns	ns	ns	125 082	131 400
ns	ns	ns	ns	95,2	100
ns	ns	ns	ns	69	68
ns	1 870 314	1 882 474	ns	5 790 950	5 830 525
ns	99,4	100	ns	99,3	100
ns	61	61	ns	66	66
ns	265 444	276 759	ns	648 272	671 956
ns	95,9	100	ns	96,5	100
ns	31	30	ns	35	35
ns	194 351	197 080	ns	698 639	719 044
ns	98,6	100	ns	97,2	100
ns	72	72	ns	76	75
35 438	7 076 875	7 112 313	206 105	27 853 690	28 059 795
0,5	99,5	100	0,7	99,3	100
ns	82	82	61	91	91
69 258	6 252 079	6 321 337	391 310	25 888 509	26 279 819
1,1	98,9	100	1,5	98,5	100
50	82	82	55	92	91
109 840	5 757 611	5 867 450	611 930	23 913 249	24 525 179
1,9	98,1	100	2,5	97,5	100
60	82	82	62	90	90
164 689	4 978 908	5 143 597	934 101	22 351 513	23 285 614
3,2	96,8	100	4,0	96,0	100
54	81	80	58	89	88
217 760	4 650 960	4 868 720	1 368 896	20 761 876	22 130 772
4,5	95,5	100	6,2	93,8	100
56	82	81	58	88	86
368 917	3 995 318	4 364 235	2 039 417	19 216 623	21 256 040
8,5	91,5	100	9,6	90,4	100
63	82	80	59	88	85

Grande couronne						Région 2013					
Nombre de pièces						Nombre de pièces					
1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	Ensemble	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	Ensemble
ns	60 247	183 075	330 215	647 688	1 230 348	67 436	282 513	534 250	614 163	982 622	2 480 985
ns	4,9	14,9	26,8	52,6	100,0	2,7	11,4	21,5	24,8	39,6	100
ns	49	68	89	131	106	29	46	68	89	130	94
29 634	67 525	162 615	134 635	37 319	431 729	105 850	268 924	478 002	303 772	87 758	1 244 306
6,9	15,6	37,7	31,2	8,6	100,0	8,5	21,6	38,4	24,4	7,1	100
33	48	64	79	98	67	31	48	65	80	97	64
72 826	97 822	84 059	52 254	ns	333 556	364 155	425 941	249 855	112 874	67 432	1 220 257
21,8	29,3	25,2	15,7	ns	100,0	29,8	34,9	20,5	9,3	5,5	100
27	43	64	82	ns	56	25	41	63	82	116	48
ns	ns	ns	ns	ns	44 475	34 348	50 658	49 309	31 173	10 995	176 484
ns	ns	ns	ns	ns	100,0	19,5	28,7	27,9	17,7	6,2	100
ns	ns	ns	ns	ns	74	22	38	65	82	116	55
114 956	230 646	440 413	535 957	718 137	2 040 108	571 789	1 028 035	1 311 416	1 061 983	1 148 808	5 122 032
5,6	11,3	21,6	26,3	35,2	100,0	11,2	20,1	25,6	20,7	22,4	100
29	46	66	86	128	89	26	44	66	85	126	75

## Le revenu des ménages et les conditions de logement (voir page 31)

### N° 30 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ DE PEUPEMENT DES LOGEMENTS ET LA LOCALISATION

Localisation	Peuplement	Sous-peuplement			Peuplement	Surpeuplement		Total
		très accentué	prononcé	modéré	normal	modéré	accentué	
Paris	Revenu moyen (€) (a)	8 831	7 368	4 959	3 450	3 119	ns	4 341
	Revenu par UC (€) (a)	6 321	5 158	3 508	2 699	1 909	ns	3 087
	Effectif	90 610	88 424	209 519	481 795	290 728	ns	1 194 458
Petite couronne	Revenu moyen	6 465	5 161	4 113	3 125	3 022	2 332	3 812
	Revenu par UC	4 203	3 261	2 759	2 249	1 549	1 030	2 470
	Effectif	149 267	236 265	400 595	677 261	355 929	68 149	1 887 466
Grande couronne	Revenu moyen	6 931	4 447	3 791	2 956	3 029	2 995	4 270
	Revenu par UC	4 238	2 666	2 283	1 958	1 482	1 211	2 571
	Effectif	417 393	394 989	487 242	455 251	250 990	34 243	2 040 108
Agglomération de Paris	Revenu moyen	7 124	5 201	4 209	3 181	3 078	2 586	4 061
	Revenu par UC	4 549	3 298	2 779	2 321	1 665	1 096	2 638
	Effectif	489 434	603 031	975 330	1 538 937	857 103	132 310	4 596 144
Région 2013	Revenu moyen	7 082	5 034	4 127	3 172	3 054	2 597	4 117
	Revenu par UC	4 513	3 162	2 686	2 297	1 643	1 099	2 651
	Effectif	657 270	719 678	1 097 357	1 614 307	897 646	135 774	5 122 032
Région 2006	Revenu moyen	5 821	4 254	3 670	2 667	2 661	2 273	3 540
	Revenu par UC	3 562	2 704	2 374	1 935	1 481	948	2 272
	Effectif	624 837	722 376	1 125 763	1 500 118	809 353	108 418	4 890 865
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	4 911	3 436	2 888	2 266	2 349	2 524	3 123
	Revenu par UC	3 128	2 272	1 940	1 615	1 209	1 018	2 051
	Effectif	1 181 151	1 281 766	1 733 405	2 079 099	782 125	54 767	7 112 313
France métropolitaine	Revenu moyen	4 397	3 425	2 991	2 446	2 611	2 475	3 267
	Revenu par UC	2 837	2 191	1 933	1 726	1 340	1 038	2 107
	Effectif	6 630 890	5 777 715	6 644 203	6 343 067	2 446 347	217 574	28 059 795

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 31 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET LA LOCALISATION

Localisation	Époque de construction	Avant 1949	1949 à 1981	1982 à 1998	1999 ou après	Ensemble
Paris	Revenu moyen (€) (a)	4 399	4 152	4 570	ns	4 341
	Revenu par UC (€) (a)	3 100	3 031	3 222	ns	3 087
	Effectif	650 927	407 770	113 390	ns	1 194 458
Petite couronne	Revenu moyen	3 985	3 467	4 519	4 158	3 812
	Revenu par UC	2 573	2 309	2 867	2 486	2 470
	Effectif	407 382	991 029	290 678	198 376	1 887 466
Grande couronne	Revenu moyen	4 793	3 780	4 960	4 326	4 270
	Revenu par UC	2 849	2 327	3 009	2 383	2 571
	Effectif	300 836	1 020 397	481 844	237 031	2 040 108
Agglomération de Paris	Revenu moyen	4 386	3 719	4 417	4 291	4 061
	Revenu par UC	2 919	2 453	2 791	2 497	2 638
	Effectif	1 240 164	2 209 976	762 374	383 631	4 596 144
Région 2013	Revenu moyen	4 363	3 712	4 766	4 280	4 117
	Revenu par UC	2 884	2 434	2 989	2 454	2 651
	Effectif	1 359 145	2 419 196	885 912	457 779	5 122 032
Région 2006	Revenu moyen	3 455	3 363	4 020	4 260	3 540
	Revenu par UC	2 293	2 196	2 379	2 514	2 272
	Effectif	1 592 558	2 288 421	769 953	239 935	4 890 865
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	3 089	2 847	3 506	3 729	3 123
	Revenu par UC	2 034	1 933	2 277	2 217	2 051
	Effectif	1 641 929	3 323 026	1 307 027	840 331	7 112 313
France métropolitaine	Revenu moyen	3 198	2 994	3 787	3 556	3 267
	Revenu par UC	2 099	2 012	2 378	2 066	2 107
	Effectif	7 428 846	11 630 799	4 946 941	4 053 209	28 059 795

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

## N° 32 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, LE TYPE D'HABITAT ET LA LOCALISATION

Localisation	Type d'habitat	3 pièces ou moins		4 pièces		5 pièces		6 pièces ou plus		Total parc	
		individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif
Paris	Revenu moyen (€) (a)	ns	3 333	ns	6 120	ns	7 410	ns	11 278	ns	4 335
	Revenu par UC (€) (a)	ns	2 582	ns	3 801	ns	4 539	ns	7 261	ns	3 087
	Effectif	ns	903 889	ns	150 591	ns	77 429	ns	52 572	9 977	1 184 481
Petite couronne	Revenu moyen	3 581	2 898	4 934	4 400	5 489	5 546	7 477	ns	5 446	3 383
	Revenu par UC	2 382	2 154	3 032	2 542	3 140	3 180	3 791	ns	3 113	2 301
	Effectif	90 016	1 127 584	101 943	271 507	91 453	78 089	106 289	ns	389 702	1 497 764
Grande couronne	Revenu moyen	2 954	2 649	4 148	3 356	5 017	4 066	7 767	ns	5 445	3 019
	Revenu par UC	2 051	1 960	2 486	1 966	2 796	2 197	4 214	ns	3 093	2 016
	Effectif	128 166	657 849	284 608	251 348	286 708	67 041	348 724	ns	1 048 206	991 902
Agglomération de Paris	Revenu moyen	3 302	3 008	4 643	4 472	5 511	5 763	7 589	9 961	5 518	3 626
	Revenu par UC	2 245	2 267	2 802	2 655	3 064	3 369	3 894	5 909	3 100	2 500
	Effectif	180 473	2 609 351	277 147	640 920	270 584	218 874	309 975	88 820	1 038 179	3 557 965
Région 2013	Revenu moyen	3 199	2 979	4 372	4 388	5 128	5 739	7 688	9 961	5 442	3 583
	Revenu par UC	2 184	2 246	2 639	2 604	2 877	3 350	4 111	5 909	3 098	2 471
	Effectif	221 919	2 689 322	388 536	673 447	379 024	222 558	458 406	88 820	1 447 885	3 674 147
Région 2006	Revenu moyen	2 630	2 551	3 681	3 915	4 597	5 321	6 116	8 861	4 452	3 169
	Revenu par UC	1 811	1 944	2 197	2 367	2 574	2 951	3 192	4 787	2 521	2 170
	Effectif	252 652	2 522 040	363 743	662 442	365 193	218 653	411 082	95 061	1 392 670	3 498 196
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Revenu moyen	2 451	2 139	3 244	3 016	3 887	3 526	5 813	6 158	4 006	2 516
	Revenu par UC	1 765	1 702	2 022	1 923	2 383	2 104	3 178	3 351	2 398	1 812
	Effectif	409 736	3 062 210	854 674	950 169	714 625	291 370	758 747	70 781	2 737 783	4 374 530
France métropolitaine	Revenu moyen	2 260	2 289	3 129	3 187	3 674	3 999	5 003	6 857	3 686	2 692
	Revenu par UC	1 687	1 800	1 977	2 005	2 201	2 361	2 819	4 047	2 238	1 928
	Effectif	2 480 704	8 600 224	4 524 942	2 537 498	4 214 225	813 137	4 661 733	227 332	15 881 604	12 178 191

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

## Le revenu des ménages et le statut d'occupation (voir page 34)

### N° 33 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA LOCALISATION

Localisation	Statut d'occupation	Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants	Ensemble propriétaires	Locataires secteur social	Locataires secteur privé (location libre et loi de 48)	Ensemble logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Logés gratuit., fermiers	Total
		Paris	Revenu moyen (€) (a)	5 850	7 285	6 207	2 712	3 903	3 412	2 594
	Revenu par UC (€) (a)	4 300	4 878	4 444	1 822	2 743	2 363	2 132	2 285	3 087
	Effectif	310 614	103 471	414 085	248 359	370 633	618 992	83 744	77 636	1 194 458
Petite couronne	Revenu moyen	4 954	5 625	5 203	2 499	3 034	2 707	1 903	2 933	3 812
	Revenu par UC	3 334	3 148	3 265	1 618	2 177	1 835	1 408	2 001	2 470
	Effectif	527 154	309 398	836 552	564 218	372 225	936 442	60 098	54 373	1 887 466
Grande couronne	Revenu moyen	5 389	5 216	5 315	2 440	2 932	2 641	ns	3 110	4 270
	Revenu par UC	3 419	2 753	3 134	1 485	1 938	1 671	ns	2 215	2 571
	Effectif	703 602	526 746	1 230 348	431 729	303 019	734 749	ns	44 475	2 040 108
Agglomération de Paris	Revenu moyen	5 234	5 745	5 424	2 544	3 350	2 902	2 363	3 054	4 061
	Revenu par UC	3 528	3 254	3 426	1 629	2 340	1 945	1 868	2 196	2 638
	Effectif	1 317 881	779 023	2 096 903	1 185 668	980 100	2 165 768	169 634	163 838	4 596 144
Région 2013	Revenu moyen	5 332	5 574	5 424	2 521	3 307	2 873	2 324	3 034	4 117
	Revenu par UC	3 566	3 112	3 394	1 612	2 304	1 922	1 828	2 176	2 651
	Effectif	1 541 370	939 615	2 480 985	1 244 306	1 045 877	2 290 183	174 380	176 484	5 122 032
Région 2006	Revenu moyen	4 271	4 832	4 500	2 399	2 868	2 628	1 720	2 808	3 540
	Revenu par UC	2 863	2 698	2 796	1 542	2 001	1 766	1 460	1 869	2 272
	Effectif	1 402 703	964 535	2 367 238	1 118 977	1 101 607	2 220 584	111 930	191 113	4 890 865
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	3 837	4 485	4 056	1 897	2 312	2 131	1 707	2 934	3 124
	Revenu par UC	2 587	2 553	2 575	1 277	1 645	1 484	1 435	1 972	2 052
	Effectif	2 256 239	1 158 104	3 414 344	1 313 081	1 911 049	3 224 131	276 759	197 080	7 112 313
France métropolitaine	Revenu moyen	3 776	4 328	3 968	1 992	2 410	2 225	2 089	2 734	3 267
	Revenu par UC	2 532	2 396	2 485	1 330	1 688	1 530	1 694	1 911	2 107
	Effectif	10 605 671	5 644 094	16 249 764	4 457 106	5 961 924	10 419 031	671 956	719 044	28 059 795

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

**N° 34 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON LA LOCALISATION ET LE TYPE DE PRÊT POUR LES ACCÉDANTS**

Localisation	Statut d'occupation	Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants			Total
			Prêts aidés	Prêts non aidés	Ensemble	
Paris	Revenu moyen (€) (a)	5 850	ns	7 729	7 285	6 207
	Revenu par UC (€) (a)	4 300	ns	5 081	4 878	4 444
	Effectif	310 614	ns	91 080	103 471	414 085
Petite couronne	Revenu moyen	4 954	4 269	5 893	5 625	5 203
	Revenu par UC	3 334	2 561	3 264	3 148	3 265
	Effectif	527 154	50 948	258 450	309 398	836 552
Grande couronne	Revenu moyen	5 389	4 093	5 408	5 216	5 315
	Revenu par UC	3 419	2 241	2 840	2 753	3 134
	Effectif	703 602	76 711	450 035	526 746	1 230 348
Agglomération de Paris	Revenu moyen	5 234	4 208	6 022	5 745	5 424
	Revenu par UC	3 528	2 554	3 380	3 254	3 426
	Effectif	1 317 881	118 361	660 662	779 023	2 096 903
Région 2013	Revenu moyen	5 332	4 160	5 823	5 574	5 424
	Revenu par UC	3 566	2 463	3 227	3 112	3 394
	Effectif	1 541 370	140 050	799 565	939 615	2 480 985
Région 2006	Revenu moyen	4 271	3 811	4 911	4 832	4 500
	Revenu par UC	2 863	2 007	2 752	2 698	2 796
	Effectif	1 402 703	69 475	895 061	964 535	2 367 238
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	3 837	3 617	4 705	4 485	4 056
	Revenu par UC	2 587	2 111	2 665	2 553	2 575
	Effectif	2 256 239	233 638	924 466	1 158 104	3 414 344
France métropolitaine	Revenu moyen	3 776	3 597	4 568	4 328	3 968
	Revenu par UC	2 532	1 963	2 538	2 396	2 485
	Effectif	10 605 671	1 392 877	4 251 217	5 644 094	16 249 764

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

**N° 35 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE DÉPARTEMENT**

Département	Statut d'occupation	Propriétaires non accédants	Propriétaires accédants	Ensemble propriétaires	Locataires secteur social	Locataires secteur privé (location libre et loi de 48)	Sous-location, meublés, hôtels	Ensemble locatif	Logés gratuit., fermiers	Total
Paris	Revenu moyen (€) (a)	5 850	7 285	6 207	2 712	3 903	2 594	3 332	3 061	4 341
	Revenu par UC (€) (a)	4 300	4 878	4 444	1 822	2 743	2 132	2 341	2 285	3 087
	Effectif	310 614	103 471	414 085	248 359	370 633	83 744	702 737	77 636	1 194 458
Hauts-de-Seine	Revenu moyen	5 904	7 584	6 514	2 799	3 661	ns	3 080	ns	4 614
	Revenu par UC	4 028	4 237	4 104	1 905	2 775	ns	2 207	ns	3 045
	Effectif	200 209	114 776	314 984	206 806	149 799	ns	375 818	ns	713 998
Seine-Saint-Denis	Revenu moyen	3 956	3 943	3 951	2 150	2 186	ns	2 131	ns	2 903
	Revenu par UC	2 581	2 180	2 422	1 333	1 458	ns	1 364	ns	1 822
	Effectif	148 497	96 844	245 341	197 942	121 632	ns	335 644	ns	599 912
Val-de-Marne	Revenu moyen	4 719	5 017	4 825	2 543	3 161	ns	2 752	ns	3 770
	Revenu par UC	3 182	2 843	3 061	1 597	2 192	ns	1 826	ns	2 438
	Effectif	178 449	97 778	276 227	159 470	100 794	ns	285 078	ns	573 556
Petite Couronne	Revenu moyen	4 954	5 625	5 203	2 499	3 034	1 903	2 666	2 933	3 812
	Revenu par UC	3 334	3 148	3 265	1 618	2 177	1 408	1 813	2 001	2 470
	Effectif	527 154	309 398	836 552	564 218	372 225	60 098	996 541	54 373	1 887 466
Seine-et-Marne	Revenu moyen	4 759	4 622	4 696	2 151	2 653	ns	2 351	ns	3 869
	Revenu par UC	3 034	2 432	2 756	1 351	1 800	ns	1 542	ns	2 334
	Effectif	180 436	155 329	335 766	90 799	82 528	ns	183 240	ns	527 425
Yvelines	Revenu moyen	6 796	6 745	6 777	2 642	3 469	ns	2 995	ns	5 250
	Revenu par UC	4 253	3 491	3 973	1 547	2 208	ns	1 844	ns	3 119
	Effectif	213 665	124 665	338 329	119 112	91 133	ns	219 073	ns	570 481
Essonne	Revenu moyen	4 894	4 583	4 760	2 509	2 691	ns	2 594	ns	3 916
	Revenu par UC	3 144	2 532	2 880	1 573	1 845	ns	1 691	ns	2 424
	Effectif	168 001	127 080	295 081	112 997	65 031	ns	181 156	ns	488 585
Val-d'Oise	Revenu moyen	4 655	5 071	4 846	2 387	2 757	ns	2 528	ns	3 883
	Revenu par UC	2 976	2 635	2 820	1 438	1 822	ns	1 592	ns	2 316
	Effectif	141 500	119 672	261 172	108 821	64 328	ns	181 817	ns	453 617
Grande Couronne	Revenu moyen	5 389	5 216	5 315	2 440	2 932	ns	2 637	3 110	4 270
	Revenu par UC	3 419	2 753	3 134	1 485	1 938	ns	1 677	2 215	2 571
	Effectif	703 602	526 746	1 230 348	431 729	303 019	ns	765 286	44 475	2 040 108
Région 2013	Revenu moyen	5 332	5 574	5 424	2 521	3 307	2 324	2 842	3 034	4 117
	Revenu par UC	3 566	3 112	3 394	1 612	2 304	1 828	1 917	2 176	2 651
	Effectif	1 541 370	939 615	2 480 985	1 244 306	1 045 877	174 380	2 464 563	176 484	5 122 032

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 36 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON LA TAILLE DU MÉNAGE ET LE TYPE DE PRÊT

Statut d'occupation		Nombre de personne(s)	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
Propriétaires non accédants	Revenu moyen (€) (a)		3 161	6 161	6 734	7 733	8 021	5 332
	Revenu par UC (€) (a)		3 161	4 109	3 429	3 259	2 815	3 566
	Effectif		561 895	618 020	175 788	124 584	61 082	1 541 370
	% ligne		36,5	40,1	11,4	8,1	4,0	100
	% colonne		76,4	78,1	47,2	32,7	30,3	62,1
Accédants prêts aidés	Revenu moyen		ns	ns	ns	4 689	ns	4 160
	Revenu par UC		ns	ns	ns	2 130	ns	2 463
	Effectif		ns	ns	ns	37 298	ns	140 050
	% ligne		ns	ns	ns	26,6	ns	100
	% colonne		ns	ns	ns	9,8	ns	5,6
Accédants non aidés	Revenu moyen		3 495	5 782	5 778	6 602	7 140	5 823
	Revenu par UC		3 495	3 888	3 132	2 999	2 645	3 227
	Effectif		136 913	151 948	173 046	218 800	118 857	799 565
	% ligne		17,1	19,0	21,6	27,4	14,9	100
	% colonne		18,6	19,2	46,5	57,5	59,0	32,2
Ensemble accédants	Revenu moyen		3 352	5 608	5 671	6 323	6 733	5 574
	Revenu par UC		3 352	3 773	3 084	2 872	2 491	3 112
	Effectif		173 209	173 546	196 407	256 098	140 356	939 615
	% ligne		18,4	18,5	20,9	27,3	14,9	100
	% colonne		23,6	21,9	52,8	67,3	69,7	37,9
Ensemble propriétaires 2013	Revenu moyen		3 206	6 040	6 172	6 782	7 121	5 424
	Revenu par UC		3 206	4 035	3 246	2 998	2 588	3 394
	Effectif		735 104	791 566	372 194	380 682	201 438	2 480 985
	% ligne		29,6	31,9	15,0	15,3	8,1	100
	% colonne		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ensemble propriétaires 2006	Revenu moyen		2 597	4 928	5 230	5 715	6 295	4 500
	Revenu par UC		2 597	3 292	2 734	2 527	2 277	2 796
	Effectif		718 332	727 875	355 857	386 644	178 530	2 367 238
	% ligne		30,3	30,7	15,0	16,3	7,5	100

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 37 : REVENU MENSUEL (€) DES MÉNAGES LOCATAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE (α)

Secteur locatif	Premier quartile	Deuxième quartile	Troisième quartile	Revenu mensuel	Effectif
Sous-location, meublés et hôtels	1 049	1 847	2 922	2 324	174 380
Loi de 1948	ns	ns	ns	ns	27 877
Secteur social	1 514	2 211	3 326	2 521	1 244 306
Secteur libre	1 673	2 704	4 188	3 327	1 018 000
<b>Ensemble locatif 2013</b>	<b>1 536</b>	<b>2 386</b>	<b>3 570</b>	<b>2 842</b>	<b>2 464 563</b>

**Lecture :**  
25 % des ménages ont des revenus inférieurs au premier quartile ;  
50 % des ménages ont des revenus inférieurs au deuxième quartile (médiane) ;  
75 % des ménages ont des revenus inférieurs au troisième quartile.  
Ainsi, 25 % des locataires franciliens ont des revenus inférieurs à 1 536 €, la moitié a des revenus inférieurs à 2 386 € et 75 % des revenus inférieurs à 3 570 €.

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 38 : REVENU MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (€/UC) DES MÉNAGES LOCATAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE (α)

Secteur locatif	Premier quartile	Deuxième quartile	Troisième quartile	Revenu mensuel par UC	Effectif
Sous-location, meublés et hôtels	876	1 388	2 457	1 828	174 380
Loi de 1948	ns	ns	ns	ns	27 877
Secteur social	1 018	1 497	2 035	1 612	1 244 306
Secteur libre	1 252	2 059	2 951	2 313	1 018 000
<b>Ensemble locatif 2013</b>	<b>1 068</b>	<b>1 683</b>	<b>2 424</b>	<b>1 917</b>	<b>2 464 563</b>

**Lecture :**  
25 % des ménages locataires franciliens ont des revenus par unité de consommation inférieurs à 1 068 €.

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

**N° 39 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES LOCATAIRES ET LOGÉS GRATUITEMENT SELON LA LOCALISATION**

Localisation	Secteur locatif	Secteur social	Loi de 1948	Secteur libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés et hôtels	Logés gratuit., fermiers	Total
Paris	Revenu moyen (€) (a)	2 712	ns	3 942	3 412	2 594	3 061	3 307
	Revenu par UC (€) (a)	1 822	ns	2 772	2 363	2 132	2 285	2 336
	Effectif	248 359	ns	359 456	618 992	83 744	77 636	780 373
Petite couronne	Revenu moyen	2 499	ns	3 038	2 707	1 903	2 933	2 679
	Revenu par UC	1 618	ns	2 171	1 835	1 408	2 001	1 823
	Effectif	564 218	ns	364 923	936 442	60 098	54 373	1 050 914
Grande couronne	Revenu moyen	2 440	ns	2 953	2 641	ns	3 110	2 663
	Revenu par UC	1 485	ns	1 946	1 671	ns	2 215	1 707
	Effectif	431 729	ns	293 621	734 749	ns	44 475	809 760
Agglomération de Paris	Revenu moyen	2 544	ns	3 372	2 902	2 363	3 054	2 882
	Revenu par UC	1 629	ns	2 351	1 945	1 868	2 196	1 956
	Effectif	1 185 668	ns	955 061	2 165 768	169 634	163 838	2 499 241
Région 2013	Revenu moyen	2 521	ns	3 327	2 873	2 324	3 034	2 854
	Revenu par UC	1 612	ns	2 313	1 922	1 828	2 176	1 934
	Effectif	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 183	174 380	176 484	2 641 047
Région 2006	Revenu moyen	2 399	ns	2 889	2 628	1 720	2 808	2 609
	Revenu par UC	1 542	ns	2 004	1 766	1 460	1 869	1 763
	Effectif	1 118 977	45 670	1 055 937	2 220 584	111 930	191 113	2 523 627
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen	1 897	ns	2 319	2 131	1 707	2 934	2 157
	Revenu par UC	1 277	ns	1 648	1 484	1 435	1 972	1 508
	Effectif	1 313 081	28 576	1 882 474	3 224 131	276 759	197 080	3 697 969
France métropolitaine	Revenu moyen	1 992	1 921	2 422	2 225	2 089	2 734	2 251
	Revenu par UC	1 330	1 442	1 694	1 530	1 694	1 911	1 559
	Effectif	4 457 106	131 400	5 830 525	10 419 031	671 956	719 044	11 810 031

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

**N° 40 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE NOMBRE DE PERSONNES**

Secteur locatif	Nombre de personnes	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus	Total
Secteur social	Revenu moyen (€) (a)	1 743	2 661	2 934	3 257	3 180	2 521
	Revenu par UC (€) (a)	1 743	1 796	1 547	1 460	1 104	1 612
	Effectif	435 796	294 884	213 894	155 286	144 446	1 244 306
	% ligne	35,0	23,7	17,2	12,5	11,6	100
	% colonne	43,1	47,0	58,7	59,7	71,3	50,5
Loi de 1948	Revenu moyen	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Revenu par UC	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	27 877
	% ligne	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	% colonne	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Secteur libre	Revenu moyen	2 381	3 578	3 818	5 245	4 861	3 327
	Revenu par UC	2 381	2 405	2 066	2 367	1 804	2 313
	Effectif	453 042	282 457	126 895	100 800	54 806	1 018 000
	% ligne	44,5	27,8	12,5	9,9	5,4	100
	% colonne	44,8	45,0	34,8	38,8	27,1	41,3
Sous location, meublés et hôtels	Revenu moyen	1 985	ns	ns	ns	ns	2 324
	Revenu par UC	1 985	ns	ns	ns	ns	1 828
	Effectif	107 038	ns	ns	ns	ns	174 380
	% ligne	61,4	ns	ns	ns	ns	100
	% colonne	10,6	ns	ns	ns	ns	7,1
Ensemble locatif 2013	Revenu moyen	2 051	3 056	3 277	4 024	3 623	2 842
	Revenu par UC	2 051	2 058	1 753	1 812	1 291	1 917
	Effectif	1 010 533	627 100	364 326	259 960	202 644	2 464 563
	% ligne	41,0	25,4	14,8	10,6	8,2	100
	% colonne	100	100	100	100	100	100
Ensemble locatif 2006	Revenu moyen	1 770	2 893	3 170	3 723	3 409	2 594
	Revenu par UC	1 770	1 951	1 700	1 655	1 227	1 755
	Effectif	994 001	613 005	305 940	248 936	170 631	2 332 514
	% ligne	42,6	26,3	13,1	10,7	7,3	100

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 41 : REVENU MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 ET 2013 (a)

Enquête	1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Revenu moyen (€)	Écart (en %)										
Propriétaires non accédants	2 605	12,9	3 183	13,1	3 361	18,1	3 974	24,3	4 271	20,6	5 332	29,5
Propriétaires accédants	3 128	35,5	3 753	33,4	3 783	32,9	4 199	31,3	4 832	36,5	5 574	35,4
dont accédants en prêts aidés	2 970	28,7	3 561	26,5	3 719	30,6	3 534	10,5	3 811	7,7	4 160	1,0
dont accédants en prêts non aidés	3 177	37,7	3 841	36,5	3 802	33,5	4 377	36,9	4 911	38,7	5 823	41,4
<b>Ensemble des propriétaires</b>	<b>2 878</b>	<b>24,7</b>	<b>3 456</b>	<b>22,8</b>	<b>3 549</b>	<b>24,7</b>	<b>4 073</b>	<b>27,4</b>	<b>4 500</b>	<b>27,1</b>	<b>5 424</b>	<b>31,7</b>
Location secteur social	1 687	- 26,9	1 956	- 30,5	1 980	- 30,5	2 130	- 33,4	2 399	- 32,2	2 521	- 38,8
Loi de 1948	1 601	- 30,6	1 644	- 41,6	1 855	- 34,8	2 034	- 36,4	ns	ns	ns	ns
Location secteur libre	2 185	- 5,3	2 759	- 2,0	2 616	- 8,1	2 739	- 14,4	2 889	- 18,4	3 327	- 19,2
<b>Ensemble logements loués vides</b>	<b>1 924</b>	<b>- 16,6</b>	<b>2 321</b>	<b>- 17,5</b>	<b>2 277</b>	<b>- 20,0</b>	<b>2 426</b>	<b>- 24,1</b>	<b>2 628</b>	<b>- 25,8</b>	<b>2 873</b>	<b>- 30,2</b>
Sous-locataires, meublés et hôtels	1 395	- 39,6	1 955	- 30,5	1 672	- 41,3	2 289	- 28,4	1 720	- 51,4	2 324	- 43,6
Logés gratuitement, fermiers	1 840	- 20,3	2 398	- 14,8	2 328	- 18,2	2 533	- 20,8	2 808	- 20,7	3 034	- 26,3
<b>Ensemble Région</b>	<b>2 308</b>	<b>0,0</b>	<b>2 814</b>	<b>0,0</b>	<b>2 847</b>	<b>0,0</b>	<b>3 198</b>	<b>0,0</b>	<b>3 540</b>	<b>0,0</b>	<b>4 117</b>	<b>0,0</b>

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

ns : non significatif.

Lecture: l'écart est calculé par rapport au revenu moyen régional: en 2013, les locataires du parc social ont un revenu moyen inférieur de 38,8% au revenu moyen régional (2 521 € contre 4 117 €),

## Le logement des ménages à bas revenus (voir page 36)

### N° 42 : PEUPEMENT ET CONFORT DU LOGEMENT

Peuplement du logement	Région 2013		Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	Ménages pauvres	Ensemble ménages						
Surface par personne (m <sup>2</sup> )	23	32	22	31	22	30	24	34
Nombre de pièce(s) par personne	1,1	1,5	1,1	1,4	1,0	1,4	1,1	1,6
Logements surpeuplés	467 485	973 601	117 554	294 417	207 004	403 991	142 927	275 192
en %	42,2	19,4	49,1	25,9	44,2	21,8	35,8	13,6
Ménages satisfaits de leurs conditions de logement	547 672	3 524 752	118 957	779 163	209 283	1 228 767	219 431	1 516 820
en %	49,5	70,3	49,7	68,5	44,7	66,3	54,9	75,0
Effectif (a)	1 107 120	5 012 595	239 346	1 137 219	468 200	1 852 182	399 575	2 023 194

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

### N° 43 : REVENU MENSUEL ET TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES PAUVRES EN 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 ET 2013

Enquêtes Logement	1988		1992		1996		2002		2006		2013	
	Ménages pauvres	Ensemble ménages										
<b>Île-de-France</b>												
Revenu moyen (€)	997	2 266	1 137	2 734	1 145	2 700	1 268	2 947	1 356	3 262	1 472	3 610
Revenu par UC (€)	534	1 359	619	1 650	616	1 631	698	1 827	796	2 037	833	2 253
Taux d'effort brut (%)	21,6	14,4	24,9	15,8	29,0	17,9	30,1	18,6	30,1	18,8	36,2	20,7
Taux d'effort net (%)	15,3	13,6	18,6	15,0	20,9	16,8	21,5	17,4	20,3	17,6	26,8	19,5
Effectif (a) (b)	585 665	3 079 646	629 822	3 031 744	704 809	3 081 433	782 235	3 216 442	740 296	3 223 716	924 209	3 319 485
% ligne	19,0	100	20,8	100	22,9	100	24,3	100	23,0	100	27,8	100

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

(b) Hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

## Mobilité résidentielle des ménages franciliens : caractéristiques des ménages (voir page 44)

### N° 44 : CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES DES MÉNAGES DU SECTEUR LOCATIF LIBRE (a) EN 2013 SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT\*

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans							Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages du secteur libre	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages dont la PR a moins de 30 ans	Ménages dont la PR a 30 ans ou plus					Total				
		30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble					
Effectif	233 097	186 880	99 701	44 841	10 551	341 973	575 070	266 163	351 147	1 192 380	5 122 032
% ligne 1	40,5	32,5	17,3	7,8	ns	59,5	100	/	/	/	/
% ligne 2 (b)	19,5	15,7	8,4	3,8	ns	28,7	48,2	22,3	29,4	100	/
% colonne (c)	84,4	51,2	43,5	22,1	ns	37,3	48,2	/	/	/	11,2**
Surface du logement (m²)	34,7	49,1	61,1	61,8	ns	54,3	46,4	44,8	54,1	48,3	74,6
Vit en appartement (%)	ns	ns	ns	ns	ns	84,3	88,0	91,8	92,2	90,1	71,7
Revenu/ménage/mois (€)	2 457	3 263	4 114	ns	ns	3 578	3 198	3 040	3 336	3 205	4 117
Revenu/UC/mois (€)	1 878	2 141	2 470	ns	ns	2 297	2 155	2 260	2 395	2 254	2 651
Loyer/mois (€)	690	808	984	1 008	ns	882	804	763	774	786	/
Taux d'effort brut (g) (%)	28,9	24,9	23,9	ns	ns	24,7	25,8	25,3	23,1	24,8	/
Taux d'effort net (g) (%)	26,6	23,4	22,9	ns	ns	23,6	24,4	23,5	21,7	23,3	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	36,5	ns	ns	ns	ns	15,4	24,0	22,9	17,3	21,8	13,7
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (g) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	47,3	45,0	47,4	48,2	46,4	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (g) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	29,3	28,8	27,4	27,5	28,1	/
Âge de la PR (ans)	25,2	33,9	44,1	55,7	ns	40,9	34,5	42,4	53,1	41,7	51,7
Taille du ménage	1,59	2,32	2,63	2,20	ns	2,37	2,05	1,91	1,99	2,00	2,33
Durée d'occupation (ans)	1,4	1,8	1,9	2,1	ns	1,8	1,7	5,4	16,9	7,0	14,3
Personnes seules (d) (%)	62,9	34,0	ns	ns	ns	36,6	47,3	58,9	54,5	52,0	39,8
Familles monoparentales (%)	ns	ns	ns	ns	ns	13,5	8,8	ns	ns	7,9	8,9
Couples sans enfant (%)	27,9	ns	ns	ns	ns	19,2	22,7	ns	19,6	19,6	23,7
Couples avec enfants (%)	ns	32,0	ns	ns	ns	30,7	21,2	22,0	18,3	20,5	27,5
Cadres (h) (%)	25,9	36,3	38,2	ns	ns	35,0	31,3	31,6	24,7	29,4	24,2
Prof. intermédiaires (h) (%)	22,5	ns	ns	ns	ns	19,3	20,6	ns	17,1	19,3	17,1
Employés (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	19,3	19,1	ns	17,0	17,9	15,5
Ouvriers (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	13,9	11,9	ns	ns	11,1	9,4
Retraités (h) (%)	/	/	/	ns	ns	ns	ns	ns	22,6	10,2	25,4
Autres (e) (h) (%)	23,9	n.s.	ns	ns	ns	ns	15,0	ns	ns	12,1	8,3
Étudiants (h) (%)	25,7	n.s.	/	/	ns	ns	11,1	ns	/	5,9	1,8
Ayant un emploi (h) (%)	68,8	90,7	86,9	ns	ns	85,7	78,8	77,1	65,2	74,4	64,6
Chômeurs (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	7,3	4,9
Autres (f) (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	2,3
Ménages bi-actifs (%)	32,4	48,4	ns	ns	/	41,4	37,8	30,3	27,7	33,1	36,3
Surpeuplement (%)	48,4	40,5	ns	ns	ns	37,6	41,9	41,4	29,5	38,1	20,2
Désirent changer de logement (%)	48,2	62,5	55,4	ns	ns	57,4	53,7	58,9	46,1	52,6	31,4
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (h) (%)	61,1	ns	ns	ns	ns	14,9	33,6	/	/	/	26,3***
Vivaient en province 4 ans auparavant (h) (%)	47,7	ns	ns	ns	ns	19,8	31,1	/	/	/	20,6****
Ensemble des ménages du secteur locatif libre	276 287	365 035	229 314	202 503	119 241	916 093	1 192 380				

(a) Comprend le secteur de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(b) Lecture : 19,5 % = (233 097 / 1 192 380)\*100.

(c) Lecture : 84,4 % = (233 097 / 276 287)\*100.

(d) Comprend les ménages sans famille.

(e) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, commerçants, chefs d'entreprise, auxquels s'ajoutent les non déclarés (1,1 % du total francilien).

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

(g) Les revenus, les revenus par UC et les taux d'effort sont calculés sur une partie des effectifs (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs).

(h) Il s'agit des caractéristiques de la PR.

\* Il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

\*\* 11,2 % = (575 070 / 5 122 032)\*100.

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

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

ns : non significatif.

**N° 45 : CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES EN 2013 SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT\***

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans							Total	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages propriétaires	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages dont la PR est âgée de moins de 50 ans				Ménages dont la PR est âgée de 50 ans ou plus							
	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	Ensemble	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble					
Effectif	43 184	140 695	103 308	287 188	68 427	26 372	94 799	381 986	391 914	1 707 085	2 480 985	5 122 032
% ligne 1	11,3	36,8	27,0	75,2	17,9	ns	24,8	100	/	/	/	/
% ligne 2 (a)	1,7	5,7	4,2	11,6	2,8	ns	3,8	15,4	15,8	68,8	100	/
% colonne (b)	72,1	44,3	20,2	32,3	8,5	ns	6,0	15,4	/	/	/	7,5**
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	66,2	83,52	101,24	87,29	98,82	ns	94,81	89,15	85,6	97,02	94,00	74,6
Vit en appartement (%)	ns	54,0	39,1	50,6	ns	ns	59,4	52,8	57,0	46,9	49,4	71,7
Rev./ménage/mois (f) (i) (€)	ns	5 170	5 619	5 107	6 137	ns	6 022	5 259	5 431	5 446	5 424	4 117
Revenu/UC/mois (f) (€)	ns	2 943	2 926	2 872	3 494	ns	3 503	2 977	3 193	3 505	3 394	2 651
Emprunts/mois (€)	ns	1 230	1 591	1 315	1 330	ns	1 354	1 321	829	181	429	/
Taux d'effort brut (f) (%)	ns	23,8	28,4	25,8	21,7	ns	22,5	25,2	15,2	3,3	7,9	/
Taux d'effort net (f) (%)	ns	23,7	28,2	25,7	21,7	ns	22,5	25,1	15,1	3,3	7,9	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	ns	ns	ns	ns	ns	/	ns	ns	ns	ns	3,5 (g)	13,7
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (f) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	/	ns	ns	ns	ns	31,2 (g)	/
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (f) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	/	ns	ns	ns	ns	25,0 (g)	/
Âge de la PR (ans)	26,9	34,6	43,7	36,7	55,1	ns	59,6	42,4	45,7	62,4	56,7	51,7
Taille du ménage	2,01	3,04	3,51	3,05	2,52	ns	2,23	2,85	2,87	2,24	2,43	2,33
Durée d'occupation (ans)	1,7	2,1	2,3	2,1	2,4	ns	2,4	2,2	5,7	24,2	17,9	14,3
Personnes seules (c) (%)	ns	ns	ns	15,5	ns	ns	ns	21,1	26,1	36,3	32,4	39,8
Familles monoparentales (%)	ns	ns	ns	ns	ns	/	ns	ns	ns	4,7	5,4	8,9
Couples sans enfant (%)	ns	ns	ns	17,0	ns	ns	ns	20,3	14,9	36,1	30,3	23,7
Couples avec enfants (%)	ns	64,9	69,1	60,9	ns	/	ns	51,9	51,8	22,9	31,9	27,5
Cadres (h) (%)	ns	44,8	53,6	46,0	ns	ns	ns	43,5	44,9	23,9	30,3	24,2
Prof. intermédiaires (h) (%)	ns	34,9	ns	29,4	ns	ns	ns	26,3	20,0	12,4	15,8	17,1
Employés (h) (%)	ns	ns	ns	11,2	ns	ns	ns	9,9	10,2	6,6	7,7	15,5
Ouvriers (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	3,9	5,2	9,4
Retraités (h) (%)	/	/	/	/	ns	ns	ns	ns	ns	45,9	34,0	25,4
Autres (d) (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	7,2	7,1	8,3
Étudiants (h) (%)	ns	/	/	ns	/	ns	/	ns	/	ns	ns	1,8
Ayant un emploi (h) (%)	91,1	97,6	97,3	96,5	82,0	ns	60,9	87,7	84,9	48,1	60,0	64,6
Chômeurs (h) (%)	/	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	2,5	4,9
Autres (e) (h) (%)	/	ns	/	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	2,3
Ménages bi-actifs (%)	ns	79,9	73,0	73,4	ns	/	ns	63,6	58,7	30,3	39,9	36,3
Surpeuplement (%)	ns	ns	ns	13,1	ns	/	ns	10,4	14,9	5,0	7,4	20,2
Désirent changer de logement (%)	ns	ns	ns	19,1	ns	ns	ns	18,0	25,0	14,9	17,0	31,4
Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (h) (%)	ns	ns	ns	14,1	ns	ns	ns	11,9	/	/	/	26,3***
Vivaient en province 4 ans auparavant (h) (%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	/	/	/	20,6****
Ensemble des ménages propriétaires	59 860	317 790	512 401	890 051	804 014	786 920	1 590 934	2 480 985				

(a) Lecture : 1,7 % = (43 184 / 2 480 985)\*100.

(b) Lecture : 72,1 % = (43 184 / 59 860)\*100.

(c) Comprend les ménages sans famille.

(d) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, commerçants, chefs d'entreprise, auxquels s'ajoutent les non déclarés (1,1 % du total francilien).

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

(f) Les revenus, les revenus par UC et les taux d'effort sont calculés sur une partie des effectifs (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs).

(g) La proportion de l'ensemble des bénéficiaires des aides au logement ainsi que les taux d'effort sont calculés sur la totalité des accédants (939 615).

(h) Il s'agit des caractéristiques de la PR.

(i) Les revenus, le montant des emprunts, les taux d'effort et la proportion de bénéficiaires des aides au logement des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans ont été calculés à partir des seuls ménages accédants ayant emprunté depuis moins de 4 ans pour leur achat (318 803 sur 381 986). Ces accédants récents se sont en effet installés dans la quasi totalité des cas (95,8 %) dans un nouveau logement.

\* Il s'agit du dernier emménagement du répondant à l'enquête.

\*\* 7,5 % = (381 986 / 5 122 032)\*100.

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

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

ns : non significatif.

**N° 46 : CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES DES MÉNAGES DU SECTEUR LOCATIF SOCIAL EN 2013 SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT\***

	Ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans							Total	Ménages ayant emménagé entre 4 et 8 ans	Ménages ayant emménagé depuis 8 ans ou plus	Ensemble des ménages du secteur locatif social	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages dont la PR est âgée de moins de 40 ans			Ménages dont la PR est âgée de 40 ans ou plus								
	Moins de 30 ans	30 à 39 ans	Ensemble	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans ou +	Ensemble					
<b>Effectif</b>	56 438	90 807	147 245	48 704	43 919	9 388	102 012	249 256	221 708	773 342	1 244 306	5 122 032
% ligne 1	22,6	36,4	59,1	19,5	17,6	ns	40,9	100	/	/	/	/
% ligne 2 (a)	4,5	7,3	11,8	3,9	3,5	ns	8,2	20,0	17,8	62,2	100	/
% colonne (b)	68,9	41,1	48,7	17,5	10,9	ns	10,8	20,0	/	/	/	4,9**
<b>Surface du logement (m<sup>2</sup>)</b>	50,0	61,9	57,3	68,8	62,7	ns	65,4	60,6	61,6	66,1	64,2	74,6
<b>Vit en appartement (%)</b>	94,8	93,6	94,0	98,0	94,9	ns	96,9	95,2	96,6	97,0	96,6	71,7
<b>Revenu/ménage/mois (f) (€)</b>	2 079	2 487	2 330	2 708	2 308	ns	2 416	2 365	2 486	2 581	2 521	4 117
<b>Revenu/UC/mois (f) (€)</b>	1 432	1 493	1 470	1 415	1 475	ns	1 411	1 446	1 505	1 697	1 612	2 651
<b>Loye/mois (€)</b>	365	427	403	481	446	ns	458	425	441	420	425	/
<b>Taux d'effort brut (f) (%)</b>	17,5	17,2	17,3	17,8	19,3	ns	19,0	18,0	17,7	16,2	16,8	/
<b>Taux d'effort net (f) (%)</b>	12,6	13,2	13,0	14,3	15,9	ns	15,2	13,9	14,3	13,8	13,9	/
<b>Bénéficiaires des aides au logement (%)</b>	ns	44,2	43,2	ns	ns	ns	39,2	41,5	38,0	28,2	32,6	13,7
<b>Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (f) (%)</b>	ns	20,0	21,6	ns	ns	ns	21,8	21,7	23,7	24,2	23,4	/
<b>Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (f) (%)</b>	ns	9,5	9,8	ns	ns	ns	9,7	9,7	11,1	10,6	10,5	/
<b>Âge de la PR (ans)</b>	26,5	34,8	31,6	43,7	54,8	ns	51,0	39,5	46,1	57,5	51,9	51,7
<b>Taille du ménage</b>	2,28	2,84	2,63	3,34	2,62	ns	2,88	2,73	2,76	2,34	2,49	2,33
<b>Durée d'occupation (ans)</b>	1,4	1,6	1,5	2,0	1,9	ns	1,9	1,7	5,6	21,2	14,5	14,3
<b>Personnes seules (c) (%)</b>	ns	ns	29,2	ns	ns	ns	ns	30,4	33,2	47,0	41,2	39,8
<b>Familles monoparentales (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	17,4	18,3	20,5	15,7	17,0	8,9
<b>Couples sans enfant (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	10,4	12,4	ns	17,1	15,2	23,7
<b>Couples avec enfants (%)</b>	ns	44,6	38,2	61,9	ns	ns	ns	39,0	34,6	20,2	26,5	27,5
<b>Cadres (g) (%)</b>	ns	ns	n. s.	ns	ns	ns	ns	ns	ns	8,9	8,4	24,2
<b>Professions intermédiaires (g) (%)</b>	ns	ns	26,2	ns	ns	ns	ns	20,5	23,3	14,9	17,5	17,1
<b>Employés (g) (%)</b>	ns	ns	38,1	ns	ns	ns	39,7	38,7	32,1	21,8	27,0	15,5
<b>Ouvriers (g) (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	24,3	24,3	20,3	12,4	16,2	9,4
<b>Retraités (g) (%)</b>	/	/	/	/	ns	ns	ns	ns	ns	34,8	24,4	25,4
<b>Autres (d) (g) (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	7,3	6,5	8,3
<b>Etudiants (g) (%)</b>	/	ns	ns	/	/	ns	/	ns	/	ns	ns	1,8
<b>Ayant un emploi (g) (%)</b>	87,7	91,5	90,0	90,8	80,2	ns	77,9	85,1	74,0	54,7	64,2	64,6
<b>Chômeurs (g) (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	4,8	6,6	4,9
<b>Autres (e) (g) (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	5,0	4,2	2,3
<b>Ménages bi-actifs (%)</b>	ns	45,8	42,0	ns	ns	ns	40,6	41,4	39,7	29,3	33,6	36,3
<b>Surpeuplement (%)</b>	ns	33,2	33,6	ns	ns	/	33,9	33,7	38,6	20,9	26,6	20,2
<b>Désirent changer de logement (%)</b>	ns	47,9	48,2	46,0	ns	ns	40,3	45,0	56,9	34,9	40,8	31,4
<b>Habitaient chez les parents 4 ans auparavant (g) (%)</b>	ns	ns	36,6	ns	ns	ns	ns	24,4	/	/	/	26,3***
<b>Vivaient en province 4 ans auparavant (g) (%)</b>	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	/	/	/	20,6****
<b>Ensemble des ménages du secteur locatif social</b>	81 910	220 673	302 583	277 627	401 877	262 218	941 722	1 244 306				

(a) Lecture : 4,5 % = (56 438 / 1 244 306)\*100.

(b) Lecture : 68,9 % = (56 438 / 81 910)\*100.

(c) Comprend les ménages sans famille.

(d) Autres personnes sans activité professionnelle et agriculteurs, commerçants, chefs d'entreprise, auxquels s'ajoutent les non déclarés (1,1 % du total francilien).

(e) Autres inactifs hors retraités (femmes ou homme au foyer, personne handicapée).

(f) Les revenus, les revenus par UC et les taux d'effort sont calculés sur une partie des effectifs (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs).

(g) Il s'agit des caractéristiques de la PR.

\* Il s'agit des caractéristiques du répondant à l'enquête.

\*\* 4,9 % = (249 256 / 5 122 032)\*100.

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

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

ns : non significatif.

## Mobilité résidentielle : évolutions au cours des vingt-cinq dernières années (voir page 48)

**N° 47 : LES MÉNAGES DU SECTEUR LOCATIF LIBRE (a) SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES ENTRE 1988 ET 2013**

	Enquêtes Logement						Évolution 1988-2013
	1988	1992	1996	2002	2006	2013	
Effectif	1 152 514	1 124 746	1 140 038	1 203 308	1 167 867	1 192 380	+ 39 866 logements
Revenu mensuel (d) (€)	2 109	2 695	2 552	2 715	2 798	3 205	+ 52,0 %
Écart/revenu régional (%)	- 8,6	- 4,2	- 10,4	- 15,1	- 21,0	- 22,2	- 13,5 points
Bi-actifs (%)	38,0	39,2	35,4	34,0	33,4	33,1	- 4,9 points
Revenu/UC/mois (d) (€)	1 414	1 814	1 744	1 906	1 962	2 254	+ 59,4 %
Loyer/mois (€)	345	474	522	580	619	786	+ 127,8 %
Taux d'effort brut (d) (%)	16,5	17,7	20,6	21,6	22,3	24,8	+ 8,3 points
Taux d'effort net (d) (%)	15,8	16,9	19,4	20,3	20,8	23,3	+ 7,5 points
Surface (m²)	53	54	54	53	50	48	- 5 m²
Âge moyen de la PR (ans)	39,8	40,4	40,5	40,4	41,0	41,7	+ 1,9 année
Bénéficiaires des aides au logement (%)	12,0	14,6	21,9	21,1	23,7	21,8	+ 9,8 points
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (d) (%)	21,9	26,9	33,8	32,5	35,8	46,4	+ 24,5 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (d) (%)	13,9	17,7	21,6	19,1	21,6	28,1	+ 14,2 points
Logements surpeuplés (%)	39,1	34,2	34,4	30,7	35,3	38,1	- 1,0 point
Personnes seules (b) (%)	41,5	45,8	44,7	49,0	52,4	52,0	+ 10,5 points
Familles monoparentales (e) (%)	7,8	6,5	7,7	7,6	7,1	7,9	+ 0,1 point
Couples sans enfant (%)	23,6	21,9	22,3	21,7	20,7	19,6	- 4,0 points
Couples avec enfant(s) (e) (%)	27,1	25,8	25,3	21,7	19,8	20,5	- 6,6 points
Cadres (%)	23,1	26,6	24,3	29,0	27,2	29,4	+ 6,3 points
Professions intermédiaires (%)	19,3	18,1	18,8	19,4	18,4	19,3	+ 0,0 point
Employés (%)	17,5	16,7	16,8	16,3	21,3	17,9	+ 0,4 point
Ouvriers (%)	18,9	16,8	14,5	12,9	11,6	11,1	- 7,8 points
Retraités (%)	10,0	10,3	11,4	9,7	10,4	10,2	+ 0,2 point
Autres (c) (%)	11,2	11,5	14,2	12,6	11,1	12,1	+ 0,9 point

(a) Comprend le secteur libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(b) Y compris les ménages sans famille.

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

(d) Les revenus et les taux d'effort sont calculés hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs, soit 93,7% des ménages franciliens logeant dans le secteur locatif libre. Voir « Les caractéristiques techniques de l'enquête Logement ».

(e) Les enfants des ménages sont célibataires et ont moins de 25 ans.

**N° 48 : LES MÉNAGES DU SECTEUR LOCATIF SOCIAL SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES ENTRE 1988 ET 2013**

	Enquêtes Logement						Évolution 1988-2013
	1988	1992	1996	2002	2006	2013	
Effectif	856 788	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	1 244 306	+ 387 518 logements
Revenu mensuel (c) (€)	1 687	1 956	1 980	2 130	2 399	2 521	+ 49,4 %
Écart/revenu régional (%)	- 26,9	- 30,5	- 30,5	- 33,4	- 32,2	- 38,8	- 11,9 points
Bi-actifs (%)	42,7	41,8	40,6	38,3	34,5	33,6	- 9,1 points
Revenu/UC/mois (c) (€)	985	1 170	1 200	1 305	1 542	1 612	+ 63,7 %
Loyer/mois (€)	186	231	280	323	349	425	+ 128,5 %
Taux d'effort brut (c) (%)	11,1	11,8	14,1	15,2	14,6	16,8	+ 5,7 points
Taux d'effort net (c) (%)	9,1	10,0	12,0	12,6	11,9	13,9	+ 4,8 points
Surface (m²)	69	68	67	67	65	64	- 5 m²
Âge moyen de la PR (ans)	44,7	47,0	46,5	47,1	49,7	51,9	+ 7,2 années
Bénéficiaires des aides au logement (%)	29,0	27,7	30,2	31,8	32,4	32,6	+ 3,6 points
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (c) (%)	15,4	17,7	19,3	20,7	19,7	23,4	+ 4,4 points
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (c) (%)	6,5	8,5	9,7	9,3	8,1	10,5	+ 1,9 point
Logements surpeuplés (%)	26,6	28,0	26,3	27,4	23,3	26,6	+ 0,0 point
Personnes seules (a) (%)	27,2	30,2	30,5	34,6	40,5	41,2	+ 14 points
Familles monoparentales (d) (%)	11,9	13,0	11,9	14,3	12,4	17,0	+ 5,1 points
Couples sans enfant (%)	20,0	18,5	18,5	16,1	17,3	15,2	- 4,8 points
Couples avec enfant(s) (d) (%)	40,9	38,2	39,1	35,1	29,8	26,5	- 14,4 points
Cadres (%)	5,5	6,9	5,7	8,2	9,0	8,4	+ 2,9 points
Professions intermédiaires (%)	15,0	18,9	17,6	16,3	15,8	17,5	+ 2,5 points
Employés (%)	25,5	20,0	22,0	24,3	27,2	27,0	+ 1,5 point
Ouvriers (%)	28,8	26,7	27,8	23,5	18,4	16,2	- 12,6 points
Retraités (%)	18,1	21,4	20,5	20,1	23,5	24,4	+ 6,3 points
Autres (b) (%)	7,1	6,1	6,4	7,5	6,0	6,5	- 0,6 point

(a) Y compris les ménages sans famille.

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

(c) Les revenus et les taux d'effort sont calculés hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs, soit 99,7% des ménages franciliens logeant dans le secteur locatif social. Voir « Les caractéristiques techniques de l'enquête Logement ».

(d) Les enfants des ménages sont célibataires et ont moins de 25 ans.

**N° 49 : LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ET LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS RÉCENTS  
SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES ENTRE 1988 ET 2013\***

	Enquêtes Logement						Évolution 1988-2013
	1988	1992	1996	2002	2006	2013	
<b>Ensemble des propriétaires</b>							
Effectif	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	2 480 985	+ 715 617 logements
Revenu mensuel (c) (€)	2 878	3 456	3 549	4 073	4 500	5 424	+ 88,5 %
Écart/revenu régional (%)	24,7	22,8	24,7	27,4	27,1	31,7	+ 7,0 points
Revenu/UC/mois (c) (€)	1 711	2 058	2 113	2 504	2 796	3 394	+ 98,4 %
Âge moyen de la PR (ans)	51,6	52,9	53,2	53,9	55,1	56,7	+ 5,1 années
Logements surpeuplés (%)	11,8	9,5	9,3	8,0	7,9	7,4	- 4,4 points
Personnes seules (a) (%)	24,5	26,0	26,5	29,2	33,4	32,4	+ 7,9 points
Familles monoparentales (d) (%)	3,8	3,9	3,9	4,1	4,2	5,4	+ 1,6 point
Couples sans enfant (%)	31,0	30,5	30,7	31,5	28,9	30,3	- 0,7 point
Couples avec enfant(s) (d) (%)	40,6	39,6	38,8	35,2	33,5	31,9	- 8,7 points
Cadres (%)	23,5	23,5	23,5	28,4	29,4	30,3	+ 6,8 points
Professions intermédiaires (%)	18,9	17,9	17,9	14,1	16,1	15,8	- 3,1 points
Employés (%)	8,5	8,3	8,5	7,3	8,7	7,7	- 0,8 point
Ouvriers (%)	12,6	9,3	9,1	9,1	6,1	5,2	- 7,4 points
Retraités (%)	27,8	30,8	32,7	33,0	33,6	34,0	+ 6,2 points
Autres (b) (%)	8,8	10,2	8,4	8,0	6,2	7,1	- 1,7 point
<b>Dont ensemble accédants récents*</b>							
Effectif	309 715	294 899	302 599	419 288	416 158	318 803	+ 9 088 logements
En % du total des accédants	33,6	32,8	33,8	43,9	43,1	33,9	+ 0,3 point
Revenu mensuel (c) (€)	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259	+ 68,1 %
Écart/revenu régional (%)	35,5	34,8	31,4	34,6	35,7	27,7	- 7,8 points
Bi-actifs (%)	60,2	65,3	70,1	63,9	66,9	69,4	+ 9,2 points
Revenu/UC/mois (c) (€)	1 752	2 124	2 139	2 456	2 817	2 977	+ 69,9 %
Emprunts/mois (€)	600	774	732	826	1 028	1 321	+ 120,2 %
Taux d'effort brut (c) (%)	19,2	20,5	19,6	19,2	21,4	25,2	+ 6,0 points
Taux d'effort net (c) (%)	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1	+ 6,7 points
Surface (m <sup>2</sup> )	85	87	86	91	89	87	+ 2 m <sup>2</sup>
Âge moyen de la PR (ans)	37,1	37,9	37,5	39,6	38,9	39,8	+ 2,7 années
Bénéficiaires des aides au logement (%)	16,1	9,1	5,0	6,1	3,4	2,8	- 13,3 points
Taux d'effort brut des bénéficiaires des aides au logement (c) (%)	29,2	27,9	25,5	24,1	29,7	30,0	+ 0,8 point
Taux d'effort net des bénéficiaires des aides au logement (c) (%)	21,0	20,9	20,1	17,4	23,0	24,2	+ 3,2 points
Prix du logement (€)	103 007	142 349	143 950	171 007	251 458	323 662	+ 214,2 %
Taux d'apport (%)	40,3	48,1	44,5	38,4	38,7	37,3	- 3,0 points
Durée d'endettement (ans)	14,6	15,4	14,4	14,7	17,6	20,4	+ 5,8 années
Logements surpeuplés (%)	19,0	19,3	9,7	9,7	10,1	10,9	- 8,1 points
Personnes seules (a) (%)	17,0	17,4	17,9	19,6	19,6	18,1	+ 1,1 point
Familles monoparentales (d) (%)	5,8	3,9	3,6	4,1	6,3	7,2	+ 1,4 point
Couples sans enfant (%)	19,1	16,4	21,0	19,4	21,7	17,6	- 1,5 point
Couples avec enfant(s) (d) (%)	58,1	62,3	57,5	56,9	52,5	57,1	- 1,0 point
Cadres (%)	32,2	34,8	38,1	46,3	53,0	47,0	+ 14,8 points
Professions intermédiaires (%)	25,4	25,5	28,9	20,8	23,9	28,0	+ 2,6 points
Employés (%)	11,1	12,7	11,3	9,9	10,8	10,6	- 0,5 point
Ouvriers (%)	21,8	15,2	13,5	12,9	5,7	7,8	- 14,0 points
Retraités (%)	3,3	2,0	2,2	3,8	1,6	2,1	- 1,2 point
Autres (b) (%)	6,2	9,6	6,0	6,3	4,9	4,4	- 1,8 point

\* Il s'agit de ménages accédants ayant emprunté depuis moins de 4 ans pour leur achat (318 803 sur 381 986). Ces accédants récents se sont en effet installés dans la quasi-totalité des cas (95,9%) dans un nouveau logement.

(a) Y compris les ménages sans famille.

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

(c) Les revenus et les taux d'effort sont calculés hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs, soit 99,3% des ménages franciliens propriétaires. Voir « Les caractéristiques techniques de l'enquête Logement ».

(d) Les enfants des ménages sont célibataires et ont moins de 25 ans.

## LA DÉPENSE LOGEMENT

### Origine et ancienneté de la propriété (voir page 54)

#### N° 50 : RÉPARTITION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ANCIENNETÉ D'ACQUISITION DU LOGEMENT ET LA LOCALISATION

Localisation	Ancienneté d'acquisition	22 ans ou + avant 1993	17-21 ans 1993-1997	13-16 ans 1998-2001	8-12 ans 2002-2006	5-7 ans 2007-2009	4 ans ou - 2010-2013	Total
Paris	Effectif	138 928	ns	60 083	62 605	48 703	ns	392 637
	% ligne	35,4	ns	15,3	15,9	12,4	ns	100
Petite couronne	Effectif	266 399	79 999	92 200	150 104	117 212	122 610	828 524
	% ligne	32,2	9,7	11,1	18,1	14,1	14,8	100
Grande couronne	Effectif	421 707	108 478	123 667	198 456	154 904	207 915	1 215 126
	% ligne	34,7	8,9	10,2	16,3	12,7	17,1	100
Agglomération de Paris	Effectif	681 319	196 859	242 062	360 064	272 635	305 598	2 058 537
	% ligne	33,1	9,6	11,8	17,5	13,2	14,8	100
Région 2013 (a)	Effectif	827 034	229 078	275 950	411 165	320 818	372 242	2 436 287
	% ligne	33,9	9,4	11,3	16,9	13,2	15,3	100
Région 2006 (b)	Effectif	667 572	252 755	201 181	328 583	351 554	499 905	2 301 550
	% ligne	29,0	11,0	8,7	14,3	15,3	21,7	100
Gdes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.	Effectif	1 244 133	330 152	413 138	517 766	336 649	478 335	3 320 173
	% ligne	37,5	9,9	12,4	15,6	10,1	14,4	100
France métropolitaine	Effectif	6 197 031	1 477 601	1 761 727	2 488 632	1 602 013	2 177 710	15 704 715
	% ligne	39,5	9,4	11,2	15,8	10,2	13,9	100

(a) Sur les 2 480 985 propriétaires recensés en 2013, 44 698 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

(b) Pour 2006, il s'agit des périodes suivantes: avant 1985, 1985-1989, 1990-1993, 1994-1998, 1999-2001 et 2002-2006. Sur les 2 367 238 propriétaires recensés en 2006, 66 588 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

ns : non significatif.

**N° 51 : RÉPARTITION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT ET LA LOCALISATION**

Localisation	Origine de la propriété	Héritage ou donation %	Achat au comptant %	Achat à crédit %	Autre achat (c) %	Total %
Paris	Propriétaires anciens (a)	ns	16,3	71,1	ns	100
	Propriétaires récents (b)	ns	ns	ns	/	100
Petite couronne	Propriétaires anciens	ns	14,5	79,4	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	85,2	ns	100
Grande couronne	Propriétaires anciens	4,3	8,2	87,0	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	89,0	/	100
Agglomération de Paris	Propriétaires anciens	6,1	12,5	80,9	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	84,7	ns	100
Région 2013 (d)	Propriétaires anciens	6,0	11,7	81,7	ns	100
	Propriétaires récents	ns	ns	85,9	ns	100
Région 2006 (e)	Propriétaires anciens	6,3	12,6	80,6	ns	100
	Propriétaires récents	ns	8,3	87,0	ns	100
Gdes agglomérations 200 000 à 2M d'hab. 2013	Propriétaires anciens	6,5	12,7	80,1	ns	100
	Propriétaires récents	ns	18,7	75,1	ns	100
France métropolitaine 2013	Propriétaires anciens	9,1	12,0	78,3	0,6	100
	Propriétaires récents	5,2	12,9	81,3	ns	100

(a) Propriétaire ancien : ménage devenu propriétaire de sa résidence principale avant 2010 (avant 2002 pour les données Île-de-France 2006).

(b) Propriétaire récent : ménage devenu propriétaire de sa résidence principale après 2009 (après 2001 pour les données Île-de-France 2006).

(c) Autre achat : achat en viager ou en location-accession ou en location-attribution ou en location-vente.

(d) Sur les 2 480 985 propriétaires recensés en 2013, 44 698 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

(e) Sur les 2 367 238 propriétaires recensés en 2006, 66 588 n'ont pas renseigné la date d'acquisition de leur logement.

ns : non significatif.

## Acquisitions récentes : évolution des volumes et des prix (voir page 55)

**N° 52 : ÉVOLUTION DES VOLUMES ET DES PRIX DES ACQUISITIONS RÉCENTES SELON LA LOCALISATION EN 2002, 2006 ET 2013 (a)**

Localisation	Enquêtes Date d'acquisition	Effectif			Surface (en m²)			Prix en euros courants			Prix en €/m²		
		2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)
Paris	Individuel	ns	ns	ns	ns	ns	ns						
	Collectif	78 854	70 392	ns	66	70	ns	227 742	318 825	ns	3 474	4 545	ns
	Total	81 283	70 392	ns	66	70	ns	225 607	318 825	ns	3 427	4 545	ns
Petite couronne	Individuel	54 007	36 864	40 342	101	116	101	192 366	343 101	428 794	1 895	2 959	4 229
	Collectif	90 482	111 735	78 146	66	65	69	123 502	229 773	335 938	1 867	3 532	4 901
	Total	144 489	148 599	118 488	79	78	80	149 242	257 887	367 553	1 881	3 320	4 610
Grande couronne	Individuel	174 302	157 026	129 351	119	118	116	200 170	261 910	345 248	1 677	2 222	2 980
	Collectif	85 417	101 187	72 696	71	71	67	106 420	180 421	230 537	1 494	2 535	3 435
	Total	259 719	258 213	202 046	104	100	98	169 337	229 977	303 975	1 635	2 309	3 091
Agglomération de Paris	Individuel	173 709	128 746	114 548	113	115	112	204 589	303 299	425 697	1 815	2 642	3 785
	Collectif	240 260	272 871	178 054	68	68	65	152 828	237 555	323 196	2 258	3 471	4 990
	Total	413 969	401 617	292 603	87	83	83	174 548	258 631	363 323	2 016	3 105	4 354
Région	Individuel	230 738	193 890	170 246	115	118	113	197 881	277 347	376 077	1 725	2 360	3 327
	Collectif	254 753	283 315	187 703	68	69	65	150 040	234 273	316 512	2 217	3 420	4 881
	Total	485 491	477 205	357 949	90	88	88	172 777	251 774	344 842	1 919	2 847	3 929
Gdes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Individuel	263 569	266 797	239 054	111	116	121	133 988	210 024	300 735	1 202	1 806	2 488
	Collectif	212 430	274 060	210 471	74	78	75	93 965	168 284	214 033	1 270	2 145	2 858
	Total	475 999	540 858	449 525	95	97	99	116 126	188 874	259 836	1 226	1 944	2 620
France métropolitaine	Individuel	1 651 852	1 706 176	1 529 628	116	121	117	126 924	183 038	234 987	1 096	1 516	2 017
	Collectif	605 031	737 065	524 913	72	73	70	114 600	182 079	235 021	1 601	2 494	3 361
	Total	2 256 883	2 443 241	2 054 541	104	106	105	123 620	182 749	234 995	1 190	1 719	2 247

(a) Sont exclus du champ des acquisitions les ménages devenus propriétaires de leur logement par héritage ou donation et les ménages devenus propriétaires d'un immeuble entier.  
ns : non significatif.

## Remboursements d'emprunts des accédants à la propriété (voir page 57)

**N° 53 : REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS ET REVENUS MENSUELS DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON L'ANCIENNETÉ D'ACQUISITION DU LOGEMENT ET LA LOCALISATION**

Localisation	Ancienneté d'acquisition	17 ans ou + (avant 1998)	13-16 ans (1998-2001)	9-12 ans (2002-2005)	5-8 ans (2006-2009)	4 ans ou - (2010-2013)	Total
Paris	Remboursements d'emprunts (€)	ns	ns	ns	ns	ns	1 338
	Revenu mensuel (€) (a)	ns	ns	ns	ns	ns	7 285
	Revenu mensuel par UC (€) (a)	ns	ns	ns	ns	ns	4 878
	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	103 471
Petite couronne	Remboursements d'emprunts	ns	ns	1 057	1 149	1 290	1 142
	Revenu mensuel	ns	ns	5 881	5 173	5 734	5 625
	Revenu mensuel par UC	ns	ns	3 146	3 046	3 216	3 148
	Effectif	ns	ns	88 088	84 598	104 325	309 398
Grande couronne	Remboursements d'emprunts	ns	707	998	1 107	1 293	1 086
	Revenu mensuel	ns	5 074	5 710	5 354	4 864	5 216
	Revenu mensuel par UC	ns	2 485	2 820	2 895	2 684	2 753
	Effectif	ns	53 839	140 727	129 513	184 109	526 746
Agglomération de Paris	Remboursements d'emprunts	ns	777	1 085	1 149	1 347	1 150
	Revenu mensuel	ns	5 578	6 136	5 808	5 532	5 745
	Revenu mensuel par UC	ns	3 068	3 315	3 396	3 159	3 254
	Effectif	ns	72 808	222 200	202 161	257 842	779 023
Région 2013	Remboursements d'emprunts	ns	775	1 069	1 134	1 321	1 132
	Revenu mensuel	ns	5 528	6 048	5 619	5 259	5 574
	Revenu mensuel par UC	ns	2 944	3 228	3 250	2 977	3 112
	Effectif	ns	90 774	257 394	243 676	318 803	939 615
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Remboursements d'emprunts	598	647	824	860	1 036	858
	Revenu mensuel	4 732	4 467	4 653	4 376	4 375	4 485
	Revenu mensuel par UC	2 477	2 542	2 584	2 515	2 571	2 553
	Effectif	67 432	165 517	317 338	248 697	359 120	1 158 104
France métropolitaine	Remboursements d'emprunts	542	617	803	891	980	838
	Revenu mensuel	4 101	4 328	4 577	4 428	4 072	4 328
	Revenu mensuel par UC	2 213	2 336	2 474	2 487	2 320	2 396
	Effectif	317 380	739 264	1 604 226	1 221 295	1 761 930	5 644 094

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

Évolution des prix en €/m <sup>2</sup> en %			Répartition individuel / collectif (en %)		
2002-2006 / 1998-2001	2010-2013 / 2002-2006	2010-2013 / 1998-2001	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)
ns	ns	ns	ns	ns	ns
30,8	ns	ns	97,0	100,0	ns
32,6	ns	ns	100	100	ns
56,1	42,9	123,2	37,4	24,8	34,0
89,2	38,8	162,5	62,6	75,2	66,0
76,5	38,9	145,1	100	100	100
32,5	34,1	77,7	67,1	60,8	64,0
69,7	35,5	129,9	32,9	39,2	36,0
41,2	33,9	89,1	100	100	100
45,6	43,3	108,5	42,0	32,1	39,1
53,7	43,8	121,0	58,0	67,9	60,9
54,0	40,2	116,0	100	100	100
36,8	41,0	92,9	47,5	40,6	47,6
54,3	42,7	120,2	52,5	59,4	52,4
48,4	38,0	104,7	100	100	100
50,2	37,8	107,0	55,4	49,3	53,2
68,9	33,2	125,0	44,6	50,7	46,8
58,6	34,8	113,7	100	100	100
38,3	33,0	84,0	73,2	69,8	74,5
55,8	34,7	109,9	26,8	30,2	25,5
44,5	30,7	88,8	100	100	100

## Remboursements d'emprunts des accédants récents (voir page 59)

### N° 54 : LE LOGEMENT ACHETÉ ET LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES ACCÉDANTS RÉCENTS SELON LA LOCALISATION

Localisation	Date d'enquête	Effectif	% colonne	Prix logement (€)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport (%)	Durée d'endettement (a) (ans)	Taux d'intérêt (b) (%)
Paris	2013	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	2006	62 027	14,9	315 773	3,1	70	4 528	174 901	140 873	44,6	16,5	4,1
	2002	63 568	15,2	238 990	3,2	68	3 511	128 344	110 646	46,3	13,3	5,2
	1996	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1992	38 584	13,1	214 009	2,8	65	3 316	84 672	129 337	60,4	13,9	8,4
	1988	48 576	15,7	127 561	3,1	65	1 972	56 302	71 259	55,9	10,9	/
Petite couronne	2013	104 325	32,7	349 708	3,7	80	4 380	207 890	141 818	40,6	19,3	3,4
	2006	131 407	31,6	261 279	3,6	79	3 297	160 140	101 139	38,7	17,2	3,9
	2002	129 329	30,8	150 228	3,6	80	1 877	94 784	55 444	36,9	14,4	5,1
	1996	81 770	27,0	134 214	3,4	72	1 871	76 800	57 413	42,8	13,5	6,6
	1992	98 584	33,4	138 749	3,7	77	1 791	71 216	67 533	48,7	14,9	8,1
	1988	123 571	39,9	104 074	3,6	78	1 334	57 142	46 932	45,1	14,1	/
Grande couronne	2013	184 109	57,8	296 813	4,4	98	3 037	195 962	100 851	34,0	21,4	3,6
	2006	222 724	53,5	227 752	4,5	101	2 264	144 816	82 936	36,4	18,1	4,1
	2002	226 391	54,0	163 788	4,5	103	1 583	104 909	58 879	35,9	15,2	5,1
	1996	173 867	57,5	134 848	4,4	98	1 380	80 450	54 398	40,3	15,2	7,1
	1992	157 731	53,5	127 070	4,4	98	1 297	72 960	54 110	42,6	16,0	8,4
	1988	137 568	44,4	93 378	4,5	99	944	67 230	26 147	28,0	16,4	/
Région 2013	2013	318 803	100	323 662	4,0	87	3 711	202 945	120 717	37,3	20,4	3,5
	2006	416 158	100	251 458	4,0	89	2 817	154 139	97 319	38,7	17,6	4,0
	2002	419 288	100	171 007	4,1	91	1 881	105 339	65 668	38,4	14,7	5,1
	1996	302 599	100	143 950	3,9	86	1 683	79 887	64 063	44,5	14,4	6,9
	1992	294 899	100	142 349	3,9	87	1 641	73 909	68 440	48,1	15,4	8,3
	1988	309 715	100	103 007	3,9	85	1 209	61 491	41 515	40,3	14,6	/
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	2013	359 120	/	248 296	4,4	100	2 498	160 304	87 992	35,4	20,0	3,4
	2006	446 257	/	185 626	4,2	97	1 921	122 530	63 095	34,0	17,7	4,0
	2002	397 000	/	115 984	4,3	96	1 202	76 488	39 496	34,1	14,9	5,0
	1996	289 476	/	100 753	4,4	101	1 001	58 229	42 524	42,2	13,6	6,7
	1992	281 174	/	97 004	4,5	101	959	58 755	38 249	39,4	14,6	8,0
	1988	299 121	/	79 404	4,5	99	802	55 109	24 295	30,6	15,7	/
France métropolitaine	2013	1 761 930	/	226 870	4,5	105	2 163	154 634	72 235	31,8	20,6	3,5
	2006	2 003 862	/	179 998	4,5	106	1 702	119 553	60 445	33,6	17,8	4,0
	2002	1 907 280	/	122 027	4,5	104	1 169	82 157	39 870	32,7	15,2	4,8
	1996	1 368 952	/	102 187	4,6	105	972	62 426	39 762	38,9	14,3	6,7
	1992	1 252 203	/	98 810	4,5	103	964	59 967	38 843	39,3	15,2	8,1
	1988	1 467 417	/	78 707	4,5	100	786	55 686	23 021	29,2	15,9	/

### N° 55 : LE LOGEMENT ACHETÉ ET LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES ACCÉDANTS RÉCENTS SELON LE DÉPARTEMENT

Département	Effectif	% colonne	Prix logement (€)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport (%)	Durée d'endettement (a) (ans)	Taux d'intérêt (b) (%)	Remb. mensuel (€)
Paris	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Hauts-de-Seine	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Seine-Saint-Denis	38 062	11,9	268 832	3,8	82	3 276	198 342	70 489	26,2	21,2	3,5	1 191
Val-de-Marne	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Petite couronne	104 325	32,7	349 708	3,7	80	4 380	207 890	141 818	40,6	19,3	3,4	1 290
Seine-et-Marne	47 734	15,0	245 687	4,7	103	2 380	194 341	51 346	20,9	22,9	3,6	1 193
Yvelines	39 315	12,3	417 066	4,7	111	3 751	233 476	183 590	44,0	19,2	3,5	1 722
Essonne	54 236	17,0	255 231	4,1	87	2 926	162 597	92 634	36,3	20,9	3,7	976
Val-d'Oise	42 824	13,4	296 068	4,2	93	3 198	205 586	90 482	30,6	22,5	3,7	1 412
Grande couronne	184 109	57,8	296 813	4,4	98	3 037	195 962	100 851	34,0	21,4	3,6	1 293
Région 2013	318 803	100	323 662	4,0	87	3 711	202 945	120 717	37,3	20,4	3,5	1 321

Remb. mensuel (€)	Revenu mensuel (c) (€)	Taux d'effort brut (c) (%)	Prix logement en années revenu	Revenu mensuel par UC (c) (€)
ns	ns	ns	ns	ns
1 204	5 590	21,5	4,71	3 874
1 063	5 283	20,3	3,77	3 411
ns	ns	ns	ns	ns
920	4 573	20,7	3,90	3 118
667	3 779	17,7	2,81	2 515
1 290	5 734	22,5	5,08	3 216
1 078	4 650	23,2	4,68	2 755
781	3 993	19,6	3,14	2 441
704	3 647	19,3	3,07	2 161
759	3 645	20,9	3,17	2 034
569	3 116	18,3	2,78	1 755
1 293	4 864	26,6	5,09	2 684
951	4 674	20,3	4,06	2 560
786	4 213	18,7	3,24	2 200
712	3 720	19,1	3,02	2 024
747	3 701	20,2	2,86	1 945
603	2 909	20,7	2,67	1 479
1 321	5 259	25,2	5,13	2 977
1 028	4 803	21,4	4,36	2 817
826	4 306	19,2	3,31	2 456
732	3 740	19,6	3,21	2 139
774	3 793	20,5	3,13	2 124
600	3 128	19,2	2,74	1 752
1 036	4 375	23,7	4,73	2 571
825	3 878	21,3	3,99	2 253
587	3 266	18,0	2,96	1 869
534	3 203	16,7	2,62	1 795
602	3 253	18,5	2,48	1 747
529	2 430	21,9	2,72	1 268
980	4 072	24,1	4,64	2 320
808	3 855	20,9	3,89	2 211
626	3 356	18,7	3,03	1 876
562	3 037	18,5	2,80	1 676
620	3 044	20,4	2,71	1 661
531	2 365	22,5	2,77	1 253

(a) Quand un ménage a contracté plusieurs emprunts, la durée du prêt prise en compte est celle du prêt le plus long.  
(b) Il s'agit du taux d'intérêt du prêt le plus long.  
(c) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

Revenu mensuel (c) (€)	Taux d'effort brut (c) (%)	Prix logement en années revenu	Revenu mensuel par UC (c) (€)
ns	ns	ns	ns
ns	ns	ns	ns
4 285	27,8	5,23	2 466
ns	ns	ns	ns
5 734	22,5	5,08	3 216
4 204	28,4	4,87	2 353
6 652	25,9	5,22	3 433
4 051	24,1	5,25	2 369
4 986	28,4	4,95	2 767
4 864	26,6	5,09	2 684
5 259	25,2	5,13	2 977

(a) Quand un ménage a contracté plusieurs emprunts, la durée du prêt prise en compte est celle du prêt le plus long.  
(b) Il s'agit du taux d'intérêt du prêt le plus long.  
(c) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

## Les accédants récents et le type d'habitat (voir page 61)

### N° 56 : LE LOGEMENT ACHÉTÉ ET LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES ACCÉDANTS RÉCENTS SELON LA LOCALISATION ET LE TYPE D'HABITAT

Localisation et type d'habitat		Date d'enquête	Effectif	Prix logement (€)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport (%)	Durée endet. (a) (ans)	Taux d'intérêt (b) (%)
Région 2013	Individuel	2013	158 317	359 099	4,9	112	3 212	229 871	129 228	36,0	21,4	3,7
		2006	175 622	275 325	5,2	118	2 333	161 155	114 170	41,5	18,0	4,2
		2002	209 139	190 599	4,9	114	1 678	118 240	72 359	38,0	15,4	5,2
		1996	151 241	147 880	4,7	104	1 416	86 383	61 497	41,6	15,4	7,1
		1992	136 359	152 273	4,9	110	1 387	82 520	69 753	45,8	16,1	8,1
		1988	142 736	111 534	4,6	105	1 059	74 219	37 315	33,5	16,1	/
	Collectif	2013	160 487	288 704	3,0	63	4 583	176 383	112 321	38,9	19,5	3,4
		2006	240 536	234 032	3,1	68	3 427	149 016	85 016	36,3	17,3	4,0
		2002	210 149	151 509	3,2	68	2 218	92 500	59 009	38,9	14,0	5,1
		1996	151 358	140 023	3,1	67	2 099	73 395	66 628	47,6	13,4	6,8
		1992	158 540	133 814	3,1	67	2 000	66 504	67 310	50,3	14,7	8,5
		1988	166 979	95 718	3,3	68	1 408	50 612	45 106	47,1	13,3	/
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Individuel	2013	203 720	291 558	5,1	120	2 424	181 400	110 158	37,8	20,2	3,5
		2006	233 603	205 963	4,9	114	1 800	134 710	71 253	34,6	17,9	4,1
		2002	237 391	134 632	4,9	112	1 202	87 371	47 261	35,1	15,6	5,0
		1996	172 247	110 284	4,9	115	956	64 704	45 580	41,3	14,1	6,6
		1992	160 851	104 544	5,1	116	902	64 537	40 007	38,3	15,3	8,0
		1988	172 668	88 454	5,1	114	778	63 552	24 902	28,2	16,4	/
	Collectif	2013	155 400	192 514	3,3	72	2 663	133 102	59 412	30,9	19,6	3,3
		2006	212 654	163 285	3,5	77	2 118	109 150	54 135	33,2	17,5	3,9
		2002	159 608	88 248	3,4	74	1 201	60 300	27 948	31,7	13,9	5,1
		1996	117 229	86 749	3,5	79	1 098	48 716	38 033	43,8	12,9	6,9
		1992	120 323	86 923	3,8	81	1 068	51 025	35 898	41,3	13,5	8,0
		1988	126 453	67 047	3,6	79	848	43 579	23 468	35,0	14,7	/
France métropolitaine	Individuel	2013	1 350 561	228 897	4,9	116	1 972	158 239	70 658	30,9	21,0	3,5
		2006	1 421 422	179 894	5,0	120	1 505	119 343	60 551	33,7	17,9	4,1
		2002	1 438 699	124 491	4,9	115	1 080	84 803	39 688	31,9	15,6	4,8
		1996	1 032 397	100 540	5,0	115	872	63 689	36 851	36,7	14,7	6,7
		1992	896 806	97 186	5,0	114	855	61 811	35 375	36,4	15,6	8,1
		1988	1 089 432	78 799	4,9	109	724	59 205	19 594	24,9	16,7	/
	Collectif	2013	411 369	220 230	3,2	68	3 229	142 831	77 399	35,1	19,4	3,3
		2006	582 439	180 250	3,3	72	2 497	120 065	60 185	33,4	17,7	3,9
		2002	468 581	114 460	3,3	71	1 612	74 032	40 428	35,3	14,0	5,1
		1996	336 555	107 240	3,4	74	1 451	58 551	48 689	45,4	13,1	6,8
		1992	355 397	102 908	3,4	74	1 383	55 313	47 595	46,3	13,9	8,1
		1988	377 985	78 441	3,5	75	1 043	45 544	32 897	41,9	13,9	/

(a) Quand un ménage a contracté plusieurs emprunts, la durée du prêt prise en compte est celle du prêt le plus long.

(b) Il s'agit du taux d'intérêt du prêt le plus long.

(c) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

Remb. mensuel (€)	Revenu mensuel (c) (€)	Taux d'effort brut (c) (%)	Prix logt en années revenu	Revenu/mois par UC (c) (€)
1 503	5 658	26,6	5,29	2 881
1 058	5 068	20,9	4,53	2 589
896	4 597	19,5	3,46	2 361
775	3 939	19,7	3,13	2 047
843	3 998	21,1	3,17	1 970
677	3 098	21,8	3,00	1 538
1 142	4 862	23,6	4,95	3 073
1 007	4 609	21,9	4,23	2 984
757	4 013	19,0	3,15	2 553
689	3 540	19,5	3,30	2 231
715	3 615	19,9	3,08	2 258
534	3 154	16,9	2,53	1 935
1 198	4 887	24,6	4,97	2 665
920	4 212	21,9	4,07	2 170
672	3 571	18,8	3,14	1 850
580	3 439	16,9	2,67	1 795
643	3 381	19,0	2,58	1 689
596	2 536	23,5	2,91	1 240
826	3 722	22,2	4,31	2 450
719	3 510	20,5	3,88	2 344
460	2 808	16,4	2,62	1 898
466	2 849	16,4	2,54	1 796
547	3 080	17,8	2,35	1 826
436	2 284	19,3	2,45	1 308
990	4 102	24,2	4,65	2 226
810	3 874	20,9	3,87	2 079
640	3 355	19,1	3,09	1 775
564	3 037	18,6	2,76	1 592
631	3 009	21,0	2,69	1 545
552	2 277	24,3	2,88	1 143
948	3 973	23,9	4,62	2 626
803	3 811	21,1	3,94	2 534
586	3 360	17,5	2,84	2 190
558	3 040	18,4	2,94	1 935
592	3 131	19,0	2,74	1 957
468	2 619	17,9	2,50	1 571

## Accédants récents et type de prêt (voir page 63)

### N° 57 : LE LOGEMENT ACHETÉ ET LES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES ACCÉDANTS RÉCENTS SELON LA LOCALISATION ET LE TYPE DE PRÊT

Localisation et type de prêt		Date d'enquête	Effectif	% colonne	Prix logement (€)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport (%)
<b>Région 2013</b>	Accédants en prêt aidé (PC, PAS ou PTZ)	2013	73 610	23,1	230 913	3,5	74	3 106	173 821	57 092	24,7
		2006	26 809	6,4	169 392	3,4	75	2 273	132 466	36 926	21,8
		2002	64 879	15,5	158 699	4,2	89	1 790	105 897	52 802	33,3
		1996	46 898	15,5	132 414	4,5	96	1 375	89 159	43 254	32,7
		1992	81 012	27,5	131 448	4,2	94	1 398	83 576	47 871	36,4
		1988	84 343	27,2	94 650	4,4	94	1 005	76 148	18 502	19,5
	Autres accédants	2013	245 193	76,9	351 506	4,1	91	3 859	211 689	139 817	39,8
		2006	389 349	93,6	257 109	4,0	90	2 848	155 631	101 477	39,5
		2002	354 409	84,5	173 260	4,1	91	1 898	105 237	68 023	39,3
		1996	255 701	84,5	146 066	3,8	84	1 748	78 186	67 880	46,5
		1992	213 887	72,5	146 478	3,8	84	1 743	70 248	76 230	52,0
		1988	225 372	72,8	106 134	3,7	82	1 297	56 006	50 128	47,2
	Ensemble	2013	318 803	100	323 662	4,0	87	3 711	202 945	120 717	37,3
		2006	416 158	100	251 458	4,0	89	2 817	154 139	97 319	38,7
		2002	419 288	100	171 007	4,1	91	1 881	105 339	65 668	38,4
		1996	302 599	100	143 950	3,9	86	1 683	79 887	64 063	44,5
		1992	294 899	100	142 349	3,9	87	1 641	73 909	68 440	48,1
		1988	309 715	100	103 007	3,9	85	1 209	61 491	41 515	40,3
<b>Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.</b>	Accédants en prêt aidé (PC, PAS ou PTZ)	2013	101 741	28,3	214 127	4,2	91	2 353	146 766	67 361	31,5
		2006	61 111	13,7	161 203	4,2	91	1 766	109 398	51 805	32,1
		2002	94 532	23,8	110 024	4,5	103	1 064	82 410	27 613	25,1
		1996	86 480	29,9	91 024	4,4	99	915	62 372	28 652	31,5
		1992	100 686	35,8	98 385	4,7	104	944	70 705	27 680	28,1
		1988	145 422	48,6	80 284	4,5	102	790	65 591	14 693	18,3
	Autres accédants	2013	257 379	71,7	261 981	4,4	103	2 550	165 726	96 255	36,7
		2006	385 146	86,3	189 501	4,3	97	1 944	124 614	64 887	34,2
		2002	302 468	76,2	117 847	4,2	94	1 249	74 637	43 210	36,7
		1996	202 996	70,1	104 898	4,3	101	1 038	56 464	48 433	46,2
		1992	180 488	64,2	96 233	4,4	99	968	52 088	44 145	45,9
		1988	153 699	51,4	78 573	4,4	97	813	45 191	33 382	42,5
	Ensemble	2013	359 120	100	248 296	4,4	100	2 498	160 304	87 992	35,4
		2006	446 257	100	185 626	4,2	97	1 921	122 530	63 095	34,0
		2002	397 000	100	115 984	4,3	96	1 202	76 488	39 496	34,1
		1996	289 476	100	100 753	4,4	101	1 001	58 229	42 524	42,2
		1992	281 174	100	97 004	4,5	101	959	58 755	38 249	39,4
		1988	299 121	100	79 404	4,5	99	802	55 109	24 295	30,6
<b>France métropolitaine</b>	Accédants en prêt aidé (PC, PAS ou PTZ)	2013	535 526	30,4	188 404	4,3	100	1 889	147 957	40 447	21,5
		2006	385 713	19,2	140 306	4,5	107	1 313	105 900	34 406	24,5
		2002	595 066	31,2	109 421	4,7	110	994	82 167	27 255	24,9
		1996	469 300	34,3	90 049	4,8	109	827	65 523	24 526	27,2
		1992	477 477	38,1	94 509	4,7	107	887	68 379	26 130	27,6
		1988	796 917	54,3	74 721	4,7	104	719	63 733	10 988	14,7
	Autres accédants	2013	1 226 404	69,6	243 712	4,6	107	2 275	157 558	86 154	35,4
		2006	1 618 149	80,8	189 459	4,5	106	1 796	122 807	66 652	35,2
		2002	1 312 214	68,8	127 743	4,4	102	1 255	82 153	45 590	35,7
		1996	899 652	65,7	108 519	4,5	103	1 052	60 810	47 709	44,0
		1992	774 726	61,9	101 461	4,4	100	1 013	54 782	46 679	46,0
		1988	670 500	45,7	83 445	4,3	96	872	46 122	37 323	44,7
	Ensemble	2013	1 761 930	100	226 870	4,5	105	2 163	154 634	72 235	31,8
		2006	2 003 862	100	179 998	4,5	106	1 702	119 553	60 445	33,6
		2002	1 907 280	100	122 027	4,5	104	1 169	82 157	39 870	32,7
		1996	1 368 952	100	102 187	4,6	105	972	62 426	39 762	38,9
		1992	1 252 203	100	98 810	4,5	103	964	59 967	38 843	39,3
		1988	1 467 417	100	78 707	4,5	100	786	55 686	23 021	29,2

Durée endette-ment (a) (ans)	Taux d'intérêt (b) (%)	Remb. mensuel (€)	Revenu mensuel (c) (€)	Taux d'effort brut (c) (%)	Prix logement en années revenu	Revenu mensuel par UC (c) (€)
22,8	3,1	1 021	3 972	25,7	4,84	2 460
20,9	4,0	798	3 423	23,3	4,12	2 076
16,5	4,3	791	3 356	23,6	3,94	1 810
17,0	6,3	811	3 402	23,8	3,24	1 774
17,7	8,2	826	3 622	23,1	3,02	1 909
17,8	/	683	2 776	24,6	2,84	1 373
19,7	3,7	1 412	5 649	25,1	5,19	3 134
17,4	4,0	1 044	4 898	21,3	4,37	2 868
14,3	5,3	833	4 481	18,6	3,22	2 575
13,9	7,0	718	3 801	18,9	3,20	2 205
14,5	8,3	754	3 857	19,6	3,16	2 204
13,4	/	568	3 260	17,4	2,71	1 893
20,4	3,5	1 321	5 259	25,2	5,13	2 977
17,6	4,0	1 028	4 803	21,4	4,36	2 817
14,7	5,1	826	4 306	19,2	3,31	2 456
14,4	6,9	732	3 740	19,6	3,21	2 139
15,4	8,3	774	3 793	20,5	3,13	2 124
14,6	/	600	3 128	19,2	2,74	1 752
21,3	3,0	857	3 571	24,0	5,00	2 068
19,6	3,6	735	3 355	21,9	4,00	1 820
16,7	4,4	605	3 263	18,6	2,81	1 725
16,3	6,6	537	2 537	21,2	2,99	1 327
16,9	8,1	683	2 896	23,6	2,83	1 481
18,3	/	573	2 193	26,3	3,05	1 097
19,4	3,6	1 107	4 699	23,6	4,65	2 773
17,5	4,1	839	3 961	21,2	3,99	2 321
14,3	5,2	581	3 266	17,8	3,01	1 914
12,5	6,7	532	3 487	15,3	2,51	1 995
13,3	8,0	557	3 453	16,2	2,32	1 896
13,3	/	486	2 655	18,4	2,47	1 431
20,0	3,4	1 036	4 375	23,7	4,73	2 571
17,7	4,0	825	3 878	21,3	3,99	2 253
14,9	5,0	587	3 266	18,0	2,96	1 869
13,6	6,7	534	3 203	16,7	2,62	1 795
14,6	8,0	602	3 253	18,5	2,48	1 747
15,7	/	529	2 430	21,9	2,72	1 268
23,1	3,3	850	3 483	24,5	4,51	1 979
19,5	3,8	704	3 204	22,0	3,65	1 763
16,9	3,9	583	2 909	20,0	3,13	1 532
16,8	6,8	571	2 600	22,0	2,89	1 339
17,5	8,2	653	2 765	23,7	2,85	1 433
18,5	/	559	2 052	27,3	3,03	1 016
19,5	3,6	1 037	4 331	24,0	4,69	2 469
17,4	4,1	833	4 011	20,8	3,94	2 318
14,4	5,3	646	3 559	18,2	2,99	2 033
13,0	6,7	558	3 266	17,1	2,77	1 852
13,7	8,1	599	3 215	18,7	2,63	1 801
12,9	/	497	2 737	18,2	2,54	1 534
20,6	3,5	980	4 072	24,1	4,64	2 320
17,8	4,0	808	3 855	20,9	3,89	2 211
15,2	4,8	626	3 356	18,7	3,03	1 876
14,3	6,7	562	3 037	18,5	2,80	1 676
15,2	8,1	620	3 044	20,4	2,71	1 661
15,9	/	531	2 365	22,5	2,77	1 253

(a) Quand un ménage a contracté plusieurs emprunts, la durée du prêt prise en compte est celle du prêt le plus long.

(b) Il s'agit du taux d'intérêt du prêt le plus long.

(c) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

## Les charges de copropriété (voir page 65)

### N° 58 : CHARGES MENSUELLES DE COPROPRIÉTÉ (a) DES MÉNAGES COPROPRIÉTAIRES (ACCÉDANTS OU NON) SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT ET LA LOCALISATION

Localisation	Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
<b>Région 2013</b>							
<b>Propriétaires non accédants</b>	Effectif	29 335	156 752	239 904	174 010	129 481	729 483
	Charges mensuelles (€)	ns	177	220	288	379	251
	Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	ns	3,8	3,3	3,4	3,1	3,4
	Intervalle interquartile (€) (b)	ns	100-217	138-267	196-333	265-477	142-320
	Nombre de postes de charges	ns	5,7	5,9	6,2	6,5	6,0
<b>Propriétaires accédants</b>	Effectif	30 156	102 257	159 422	110 027	48 491	450 354
	Remboursements mensuels (€) (c)	ns	795	1 002	1 304	1 389	1 046
	Charges mensuelles (€)	ns	126	198	246	346	204
	Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	ns	2,8	3,1	3,0	3,3	3,1
	Intervalle interquartile (€) (b)	ns	83-157	125-250	167-283	233-400	115-257
Nombre de postes de charges	ns	5,1	5,9	5,9	6,6	6,6	
<b>Ensemble propriétaires</b>	Effectif	59 491	259 009	399 326	284 037	177 972	1 179 837
	Charges mensuelles (€)	125	157	211	272	370	233
	Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	4,5	3,4	3,2	3,2	3,2	3,3
	Intervalle interquartile (€) (b)	53-142	93-200	133-262	183-323	248-462	129-299
<b>France métropolitaine</b>	Effectif	43 625	243 813	425 131	339 911	129 783	1 182 263
	Remboursements mensuels (€) (c)	ns	654	771	972	1 007	822
	Charges mensuelles (€)	ns	102	149	174	229	153
	Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	ns	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2
<b>Ensemble propriétaires</b>	Effectif	109 521	567 441	1 067 664	900 688	431 510	3 076 824
	Charges mensuelles (€)	122	127	163	188	265	176
	Charges mensuelles (€/m <sup>2</sup> )	4,1	2,6	2,4	2,2	2,3	2,4
	Intervalle interquartile (€) (b)	50-122	70-153	96-208	109-237	140-344	93-225
Nombre de postes de charges	5,0	4,9	5,3	5,3	5,7	5,3	

(a) Les charges de copropriété ne sont disponibles que pour les ménages ayant répondu à la question sur le montant des charges de copropriété, soit 96,3% des 1 225 058 ménages propriétaires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France.

(b) L'intervalle interquartile se définit en retenant comme bornes les seuils du troisième quartile (75% des copropriétaires ont des charges d'un montant inférieur à ce seuil) et du premier quartile (25% des copropriétaires ont des charges d'un montant inférieur à ce seuil).

(c) Pour le calcul du remboursement mensuel, il faut ôter les cas particuliers de l'accession (héritages, donations, propriétaires de l'ensemble de l'immeuble). En Île-de-France, cette restriction ne modifie pas les effectifs, puisque la totalité des ménages déclarant des charges ne figurent pas dans ces cas particuliers. Ceci n'est pas le cas à l'échelon national, où les effectifs passent de 1 182 263 à 1 178 809. ns : non significatif.

### N° 59 : RÉPARTITION DES MÉNAGES COPROPRIÉTAIRES SELON LE TYPE DE CHARGES ACQUITTÉES (a)

Statut propriétaire	Région 2013						France métropolitaine	
	Non-accédants		Accédants		Ensemble		Ensemble	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Type de charges acquittées (en %)								
Chauffage collectif	54,8	45,2	48,0	52,0	52,2	47,8	45,2	54,8
Eau chaude collective	46,0	54,0	35,6	64,4	42,0	58,0	35,0	65,0
Eau froide	87,9	12,1	90,4	9,6	88,9	11,1	72,6	27,4
Ascenseur	66,9	33,1	53,6	46,4	61,8	38,2	57,7	42,3
Gardiennage	54,6	45,4	45,6	54,4	51,2	48,8	34,8	65,2
Garages, boxes situés dans l'immeuble ou dans la copropriété	49,5	50,5	51,4	48,6	50,3	49,7	48,7	51,3
Garages, boxes situés hors de l'immeuble ou de la copropriété	7,8	92,2	10,0	90,0	8,7	91,3	8,4	91,6
Autres charges générales (entretien, espaces verts, ...)	90,6	9,4	93,9	ns	91,9	8,1	92,2	7,8
Rémunération du syndic	97,1	ns	95,9	ns	96,6	3,4	93,6	6,4
Dépenses pour gros travaux	49,3	50,7	51,0	49,0	49,9	50,1	44,5	55,5

(a) Les pourcentages ont été établis sur les 1 177 273 logements de propriétaires occupants qui ont détaillé les 10 types de charges recensées par l'enquête, soit un effectif légèrement inférieur aux 1 179 837 du tableau précédent. ns : non significatif.

**N° 60 : CHARGES MENSUELLES DE COPROPRIÉTÉ DES MÉNAGES COPROPRIÉTAIRES (ACCÉDANTS OU NON)  
SELON TROIS TYPES DE CHARGES**

Type de charges acquittées (a)	Effectif	% colonne	Nombre postes de charges	Charges mensuelles moyennes (€)	Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )
Chauffage collectif, ascenseur, gardien	351 949	29,9	8,0	325	3,5	77
Chauffage collectif, ascenseur, sans gardien	99 549	8,5	6,8	293	3,2	71
Chauffage collectif, gardien, sans ascenseur	86 815	7,4	6,5	253	3,6	70
Sans chauffage collectif, ascenseur, gardien	109 168	9,3	5,8	218	3,7	87
Chauffage collectif, sans ascenseur, sans gardien	76 120	6,5	5,4	217	3,2	64
Ascenseur, sans chauffage collectif, sans gardien	167 180	14,2	5,0	184	3,3	76
Sans chauffage collectif, sans ascenseur, gardien	54 314	4,6	4,5	171	3,3	67
Sans gardien, sans ascenseur, sans chauffage collectif	232 178	19,7	3,4	125	2,8	57
Ensemble des copropriétaires (b)	1 177 273	100	5,9	234	3,3	72

(a) La colonne type de charges acquittées indique si le ménage paye un de ces trois types de charges (chauffage collectif, gardiennage, ascenseur) mais ne fournit aucun renseignement sur la nature des autres charges payées.

(b) Le total de 1 177 273 est différent de celui figurant dans le tableau 58 (1 179 837), le détail des types de charges n'ayant pu être identifié pour tous les ménages propriétaires.

**Les accédants et les aides au logement** (voir page 66)

**N° 61 : RÉPARTITION DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LE BÉNÉFICE OU NON D'UNE AIDE AU LOGEMENT**

Localisation	Aide au logement	Ensemble des accédants		Total
		Bénéficiaires	Non bénéficiaires	
Région 2013	Effectif	33 122	906 493	939 615
	% ligne	3,5	96,5	100
	Revenu mensuel (€) (a)	2 593	5 683	5 574
	Remboursement (€)	810	1 144	1 132
	Aide au logement (€)	163	0	6
	Taux d'effort brut (%) (a)	31,2	20,1	20,3
	Taux d'effort net (%) (a)	25,0	20,1	20,2
Région 2006	Effectif	37 641	926 895	964 535
	% ligne	3,9	96,1	100
	Revenu mensuel	2 392	4 931	4 832
	Remboursement	608	930	918
	Aide au logement	161	0	6
	Taux d'effort brut	25,4	18,9	19,0
	Taux d'effort net	18,7	18,9	18,9
Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'habitants	Effectif	76 298	1 081 806	1 158 104
	% ligne	6,6	93,4	100
	Revenu mensuel	2 314	4 632	4 485
	Remboursement	649	873	858
	Aide au logement	139	0	9
	Taux d'effort brut	28,3	18,8	19,1
	Taux d'effort net	22,2	18,8	18,9
France métropolitaine	Effectif	352 465	5 291 629	5 644 094
	% ligne	6,2	93,8	100
	Revenu mensuel	2 463	4 450	4 328
	Remboursement	634	852	838
	Aide au logement	140	0	9
	Taux d'effort brut	25,8	19,1	19,4
	Taux d'effort net	20,2	19,1	19,2

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

## Le taux d'effort des accédants (voir page 67)

### N° 62 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON L'ANCIENNETÉ D'ACQUISITION DU LOGEMENT ET LA LOCALISATION

Localisation	Ancienneté d'acquisition	17 ans ou + (avant 1998)	16 à 13 ans (1998-2001)	12 à 8 ans (2002-2006)	5 à 8 ans (2007-2009)	4 ans ou moins (2010-2013)	Total
Paris	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	103 471
	Taux d'effort brut (%) (a)	ns	ns	ns	ns	ns	18,5
	Taux d'effort net (%) (a)	ns	ns	ns	ns	ns	18,5
Petite couronne	Effectif	ns	ns	88 088	84 598	104 325	309 398
	Taux d'effort brut	ns	ns	18,0	22,0	22,5	20,3
	Taux d'effort net	ns	ns	17,8	22,0	22,5	20,2
Grande couronne	Effectif	ns	53 839	140 727	129 513	184 109	526 746
	Taux d'effort brut	ns	13,9	17,5	20,6	26,6	20,8
	Taux d'effort net	ns	13,7	17,4	20,5	26,5	20,7
Agglomération de Paris	Effectif	ns	72 808	222 200	202 161	257 842	779 023
	Taux d'effort brut	ns	13,9	17,7	19,7	24,4	20,0
	Taux d'effort net	ns	13,8	17,6	19,6	24,4	19,9
Région 2013	Effectif	ns	90 774	257 394	243 676	318 803	939 615
	Taux d'effort brut	ns	14,0	17,7	20,1	25,2	20,3
	Taux d'effort net	ns	13,9	17,6	20,0	25,1	20,2
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'habitants	Effectif	67 432	165 517	317 338	248 697	359 120	1 158 104
	Taux d'effort brut	12,6	14,5	17,5	19,7	23,7	19,1
	Taux d'effort net	12,4	14,3	17,4	19,4	23,5	18,9
France métropolitaine	Effectif	317 380	739 264	1 604 226	1 221 295	1 761 930	5 644 094
	Taux d'effort brut	13,2	14,3	17,5	20,1	24,1	19,4
	Taux d'effort net	13,1	14,1	17,3	19,9	23,9	19,2

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 63 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET, ANNÉE D'ACQUISITION DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LE SECTEUR D'ACCESSION ET LA LOCALISATION

Localisation	Secteur d'accession	Accédants en prêt aidé	Autres accédants	Total
Paris	Effectif	ns	91 080	103 471
	Taux d'effort brut (%) (a)	ns	18,1	18,5
	Taux d'effort net (%) (a)	ns	18,0	18,5
	Année d'acquisition	ns	2006	2006
Petite couronne	Effectif	50 948	258 450	309 398
	Taux d'effort brut	22,0	20,0	20,3
	Taux d'effort net	21,9	19,9	20,2
	Année d'acquisition	2009	2007	2007
Grande couronne	Effectif	76 711	450 035	526 746
	Taux d'effort brut	24,0	20,4	20,8
	Taux d'effort net	23,6	20,3	20,7
	Année d'acquisition	2008	2007	2007
Agglomération de Paris	Effectif	118 361	660 662	779 023
	Taux d'effort brut	22,8	19,7	20,0
	Taux d'effort net	22,5	19,6	19,9
	Année d'acquisition	2009	2006	2007
Région 2013	Effectif	140 050	799 565	939 615
	Taux d'effort brut	23,3	19,9	20,3
	Taux d'effort net	23,1	19,8	20,2
	Année d'acquisition	2008	2006	2007
Région 2006	Effectif	69 475	761 897	964 535
	Taux d'effort brut	20,1	19,0	19,0
	Taux d'effort net	19,5	18,9	18,9
	Année d'acquisition	1999	2000	2000
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'habitants	Effectif	233 638	924 466	1 158 104
	Taux d'effort brut	20,9	18,8	19,1
	Taux d'effort net	20,7	18,6	18,9
	Année d'acquisition	2007	2006	2006
France métropolitaine	Effectif	1 392 877	4 251 217	5 644 094
	Taux d'effort brut	20,6	19,0	19,4
	Taux d'effort net	20,2	18,9	19,2
	Année d'acquisition	2007	2006	2006

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

**N° 64 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET DES MÉNAGES AYANT ACCÉDÉ RÉCEMMENT À LA PROPRIÉTÉ (a) SELON LE SECTEUR D'ACCESSION**

Secteur d'accèsion	Enquêtes Logement Période d'accèsion	Région						France métropolitaine					
		1988 (1985-1988)	1992 (1989-1992)	1996 (1993-1996)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)	1988 (1985-1988)	1992 (1989-1992)	1996 (1993-1996)	2002 (1998-2001)	2006 (2002-2006)	2013 (2010-2013)
Accédants en prêt aidé, (PAP, PC, PAS, PTZ...)	Effectif	84 343	81 012	46 898	64 879	26 809	73 610	796 917	477 477	469 300	595 066	385 713	535 526
	Taux d'effort brut (%) (b)	24,6	23,1	23,8	23,6	23,3	25,7	27,3	23,7	22,0	20,0	22,0	24,5
	Taux d'effort net (%) (b)	21,9	22,3	23,1	23,2	22,8	25,6	22,2	21,9	20,5	19,0	21,4	24,1
	Durée d'endettement (ans)	17,8	17,7	17,0	16,5	20,9	22,8	18,5	17,5	16,8	17,0	19,5	23,1
Autres accédants	Effectif	225 372	213 887	255 701	354 409	389 349	245 193	670 500	774 726	899 652	1 312 214	1 618 149	1 226 404
	Taux d'effort brut	17,4	19,6	18,9	18,6	21,3	25,1	18,2	18,7	17,1	18,2	20,8	24,0
	Taux d'effort net	17,2	19,4	18,8	18,5	21,2	25,0	17,9	18,3	16,8	17,8	20,6	23,9
	Durée d'endettement	13,4	14,5	13,9	14,3	17,4	19,7	12,9	13,7	13,0	14,4	17,4	19,5
Total	Effectif	309 715	294 899	302 599	419 288	416 158	318 803	1 467 417	1 252 203	1 368 952	1 907 280	2 003 862	1 761 930
	Taux d'effort brut	19,2	20,5	19,6	19,2	21,4	25,2	22,5	20,4	18,5	18,7	20,9	24,1
	Taux d'effort net	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1	19,9	19,5	17,9	18,2	20,7	23,9
	Durée d'endettement	14,6	15,4	14,4	14,7	17,6	20,4	16,0	15,2	14,3	15,2	17,8	20,6

(a) Les effectifs d'accédants récents pour les six enquêtes ne comprennent pas les cas particuliers (héritages, donations, propriétaires de l'ensemble de l'immeuble).  
(b) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

**N° 65 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET, ANNÉE D'ACQUISITION SELON LE TYPE DE MÉNAGE ACCÉDANT ET SELON LE NIVEAU DE REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (a)**

Quartile selon le revenu par UC (b)	Type d'accédant	Ensemble des accédants	Accédants récents	Accédants bénéficiaires d'aides	Accédants non bénéficiaires	Accédants dont le taux d'effort brut est égal à :				
						moins de 15 %	15 à moins de 20 %	20 à moins de 25 %	25 à moins de 33 %	33 % ou plus
1 <sup>er</sup> quartile moins de 1 396 €	Effectif	114 449	34 607	ns	90 097	ns	ns	ns	ns	77 217
	Remb. mensuel brut (€)	908	1 086	ns	918	ns	ns	ns	ns	1 036
	Remb. mensuel net (€)	869	1 062	ns	918	ns	ns	ns	ns	996
	Revenu mensuel (€)	2 048	1 887	ns	1 978	ns	ns	ns	ns	1 696
	Taux d'effort brut (%)	44,3	57,6	ns	46,4	ns	ns	ns	ns	61,1
	Taux d'effort net (%)	42,4	56,3	ns	46,4	ns	ns	ns	ns	58,7
	Année d'acquisition	2006	2012	ns	2007	ns	ns	ns	ns	2007
2 <sup>e</sup> quartile de 1 396 à 2 156 €	Effectif	192 909	70 771	ns	186 037	ns	ns	41 838	55 513	48 481
	Remb. mensuel brut	891	1 035	ns	900	ns	ns	785	891	1 316
	Remb. mensuel net	887	1 029	ns	900	ns	ns	784	884	1 312
	Revenu mensuel	3 424	3 215	ns	3 437	ns	ns	3 566	3 209	3 070
	Taux d'effort brut	26,0	32,2	ns	26,2	ns	ns	22,0	27,8	42,9
	Taux d'effort net	25,9	32,0	ns	26,2	ns	ns	22,0	27,5	42,7
	Année d'acquisition	2007	2011	ns	2007	ns	ns	2007	2008	2009
3 <sup>e</sup> quartile de 2 156 à 3 210 €	Effectif	295 246	101 522	ns	293 348	53 558	83 119	74 943	67 730	ns
	Remb. mensuel brut	1 022	1 175	ns	1 024	613	906	1 079	1 120	ns
	Remb. mensuel net	1 021	1 174	ns	1 024	611	905	1 079	1 120	ns
	Revenu mensuel	4 957	4 693	ns	4 960	5 850	5 299	4 910	4 064	ns
	Taux d'effort brut	20,6	25,0	ns	20,7	10,5	17,1	22,0	27,6	ns
	Taux d'effort net	20,6	25,0	ns	20,7	10,4	17,1	22,0	27,6	ns
	Année d'acquisition	2007	2011	ns	2007	2004	2006	2008	2009	ns
4 <sup>e</sup> quartile plus de 3 210 €	Effectif	330 923	109 632	/	330 923	112 562	97 201	78 255	ns	ns
	Remb. mensuel brut	1 448	1 725	/	1 448	1 037	1 428	1 565	ns	ns
	Remb. mensuel net	1 448	1 725	/	1 448	1 037	1 428	1 565	ns	ns
	Revenu mensuel	8 597	8 167	/	8 597	10 425	8 400	7 139	ns	ns
	Taux d'effort brut	16,8	21,1	/	16,8	9,9	17,0	21,9	ns	ns
	Taux d'effort net	16,8	21,1	/	16,8	9,9	17,0	21,9	ns	ns
	Année d'acquisition	2007	2011	/	2007	2005	2007	2008	ns	ns
Région 2013	Effectif	933 527	316 532	33 122	900 405	194 270	207 868	203 967	175 326	152 097
	Remb. mensuel brut	1 132	1 324	810	1 144	832	1 113	1 186	1 132	1 469
	Remb. mensuel net	1 126	1 320	647	1 144	831	1 112	1 185	1 123	1 448
	Revenu mensuel	5 574	5 259	2 593	5 683	8 205	6 535	5 406	4 107	2 815
	Taux d'effort brut	20,3	25,2	31,2	20,1	10,1	17,0	21,9	27,6	52,2
	Taux d'effort net	20,2	25,1	25,0	20,1	10,1	17,0	21,9	27,4	51,4
	Année d'acquisition	2007	2011	2006	2007	2004	2006	2008	2008	2008

(a) Les données de ce tableau ne concernent que les ménages accédants ayant un revenu (hors étudiants et ménages déclarant des revenus négatifs), soit 933 527 au lieu de 939 615.  
(b) Les quartiles de revenus par unité de consommation ont été calculés pour l'ensemble des ménages franciliens ayant un revenu (hors étudiants et ménages déclarant des revenus négatifs), soit 5 012 595 au lieu de 5 122 032.  
ns : non significatif.

**N° 66 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET, CHARGES DE COPROPRIÉTÉ, DE DÉPENSES D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, DE COMBUSTIBLES, ET TAXES D'HABITATION ET FONCIÈRE DES ACCÉDANTS SELON LE NIVEAU DE REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (a)**

Revenu par UC des ménages	Inférieur au revenu médian par UC	Supérieur ou égal au revenu médian par UC	Région 2013
Effectif	307 358	626 169	933 527
Remboursement mensuel (€)	897	1 247	1 132
Remboursement mensuel net (€) (b)	880	1 247	1 126
Charges mensuelles avec charges de copropriété seulement (€)	83	110	101
Charges mensuelles avec charges de copro., dépenses d'eau, d'électricité et de combustibles (€)	235	261	253
Charges mensuelles avec charges de copro., dépenses d'eau, d'électricité, de combustibles, et taxes d'habitation et foncière (€)	361	418	399
Revenu mensuel (€)	2 911	6 881	5 574
Taux d'effort brut hors charges de copro., de dépenses d'énergie (c), d'eau et de taxes (%)	30,8	18,1	20,3
Taux d'effort net hors charges de copro., de dépenses d'énergie (c), d'eau et de taxes (%)	30,2	18,1	20,2
Taux d'effort brut avec uniquement les charges de copro. (%)	33,7	19,7	22,1
Taux d'effort net avec uniquement les charges de copro. (%)	33,1	19,7	22,0
Taux d'effort brut avec charges de copro. et dépenses d'énergie (c) et d'eau (%)	38,9	21,9	24,8
Taux d'effort net avec charges de copro. et dépense d'énergie (c) et d'eau (%)	38,3	21,9	24,7
Taux d'effort brut avec charges de copropriété, dépenses d'énergie (c), d'eau et de taxes (%)	43,2	24,2	27,5
Taux d'effort net avec charges de copropriété, dépenses d'énergie (c), d'eau et de taxes (%)	42,6	24,2	27,4
Année d'acquisition	2007	2007	2007

(a) Les données de ce tableau ne concernent que les ménages accédants ayant un revenu (hors étudiants et hors ménages déclarant des revenus négatifs), soit 933 527 au lieu de 939 615.

(b) Remboursement mensuel diminué des aides au logement.

(c) Les dépenses d'énergie recouvrent les dépenses d'électricité et de combustible.

## Le loyer et le secteur locatif (voir page 69)

**N° 67 : LOYER MENSUEL ET LOYER MENSUEL AU M<sup>2</sup> DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET ÉCARTS PAR RAPPORT AU SECTEUR LOCATIF LIBRE**

Secteur locatif	Région 2006		Région 2013		Région 2006		Région 2013	
	Loyer mensuel (€)	Écart/locatif libre	Loyer mensuel (€)	Écart/locatif libre	Loyer mensuel (€/m <sup>2</sup> )	Écart/locatif libre	Loyer mensuel (€/m <sup>2</sup> )	Écart/locatif libre
Libre	633	0 %	813	0 %	12,2	0 %	15,9	0 %
Social	349	- 45 %	425	- 48 %	5,3	- 56 %	6,6	- 58 %
Sous-location, meublés, hôtels	481	- 24 %	630	- 22 %	17,6	45 %	19,5	22 %
<b>Ensemble locatif</b>	<b>485</b>	<b>- 23 %</b>	<b>600</b>	<b>- 26 %</b>	<b>8,5</b>	<b>- 30 %</b>	<b>10,6</b>	<b>- 33 %</b>

## Le loyer et la localisation (voir page 71)

### N° 68 : LOYER MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LA LOCALISATION

Localisation	Secteur locatif	Social	Loi de 1948	Libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Paris	Loyer (€)	462	ns	988	769	735	765
	Surface (m <sup>2</sup> )	60	ns	48	53	30	51
	Loyer/m <sup>2</sup> (€)	7,6	ns	20,5	14,4	24,3	15,1
	Effectif	248 359	ns	359 456	618 992	83 744	702 737
Petite couronne	Loyer	421	ns	725	540	538	540
	Surface	64	ns	48	57	33	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,6	ns	15,1	9,4	16,3	9,7
	Effectif	564 218	ns	364 923	936 442	60 098	996 541
Grande couronne	Loyer	409	ns	707	527	ns	527
	Surface	67	ns	58	63	ns	62
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,1	ns	12,1	8,3	ns	8,5
	Effectif	431 729	ns	293 621	734 749	ns	765 286
Agglomération de Paris	Loyer	427	ns	822	602	631	604
	Surface	64	ns	50	58	32	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,7	ns	16,5	10,4	19,9	10,8
	Effectif	1 185 668	ns	955 061	2 165 768	169 634	2 335 403
Région 2013	Loyer	425	ns	813	598	630	600
	Surface	64	ns	51	58	32	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,6	ns	15,9	10,3	19,5	10,6
	Effectif	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 183	174 380	2 464 563
Région 2006	Loyer	349	ns	633	486	481	485
	Surface	65	ns	52	59	27	57
	Loyer/m <sup>2</sup>	5,3	ns	12,2	8,2	17,6	8,5
	Effectif	1 118 977	45 670	1 055 937	2 220 584	111 930	2 332 514
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Loyer	375	ns	566	487	420	482
	Surface	71	ns	61	65	30	62
	Loyer/m <sup>2</sup>	5,3	ns	9,2	7,5	13,9	7,7
	Effectif	1 313 081	28 576	1 882 474	3 224 131	276 759	3 500 889
France métropolitaine	Loyer	379	404	575	489	463	488
	Surface	69	68	66	67	35	65
	Loyer/m <sup>2</sup>	5,5	6,0	8,8	7,3	13,3	7,5
	Effectif	4 457 106	131 400	5 830 525	10 419 031	671 956	11 090 987

ns : non significatif.



## N° 69 : LOYER MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE DÉPARTEMENT

Département	Secteur locatif	Social	Libre	Ensemble des logements loués vides (a)	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Paris	Loyer (€)	462	988	769	735	765
	Surface (m <sup>2</sup> )	60	48	53	30	51
	Loyer/m <sup>2</sup> (€)	7,6	20,5	14,4	24,3	15,1
	Effectif	248 359	359 456	618 992	83 744	702 737
Hauts-de-Seine	Loyer	420	779	568	ns	567
	Surface	61	46	55	ns	54
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,9	16,8	10,4	ns	10,6
	Effectif	206 806	147 349	356 604	ns	375 818
Seine-Saint-Denis	Loyer	416	656	504	ns	505
	Surface	65	47	58	ns	57
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,4	14,0	8,7	ns	8,8
	Effectif	197 942	117 998	319 574	ns	335 644
Val-de-Marne	Loyer	427	729	545	ns	545
	Surface	65	52	60	ns	57
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,5	14,1	9,0	ns	9,5
	Effectif	159 470	99 576	260 264	ns	285 078
Petite couronne	Loyer	421	725	540	538	540
	Surface	64	48	57	33	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,6	15,1	9,4	16,3	9,7
	Effectif	564 218	364 923	936 442	60 098	996 541
Seine-et-Marne	Loyer	387	652	509	ns	503
	Surface	65	59	62	ns	61
	Loyer/m <sup>2</sup>	5,9	11,1	8,2	ns	8,3
	Effectif	90 799	79 757	173 327	ns	183 240
Yvelines	Loyer	420	786	578	ns	578
	Surface	68	58	63	ns	62
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,2	13,6	9,1	ns	9,3
	Effectif	119 112	90 366	210 245	ns	219 073
Essonne	Loyer	412	670	504	ns	504
	Surface	68	57	64	ns	64
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,0	11,7	7,9	ns	7,9
	Effectif	112 997	64 332	178 028	ns	181 156
Val-d'Oise	Loyer	410	699	508	ns	513
	Surface	67	59	64	ns	63
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,1	11,8	8,0	ns	8,2
	Effectif	108 821	59 166	173 149	ns	181 817
Grande couronne	Loyer	409	707	527	ns	527
	Surface	67	58	63	ns	62
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,1	12,1	8,3	ns	8,5
	Effectif	431 729	293 621	734 749	ns	765 286
Région 2013	Loyer	425	813	598	630	600
	Surface	64	51	58	32	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,6	15,9	10,3	19,5	10,6
	Effectif	1 244 306	1 018 000	2 290 183	174 380	2 464 563

(a) L'ensemble des logements loués vides comprend les secteurs social, libre et de la loi de 1948.

ns : non significatif.

## Le loyer et la taille du logement (voir page 72)

### N° 70 : LOYER MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT

Secteur locatif	Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Social	Loyer (€)	309	358	422	483	582	425
	Surface (m <sup>2</sup> )	31	48	65	80	97	64
	Loyer/m <sup>2</sup> (€)	9,9	7,5	6,5	6,0	6,0	6,6
	Effectif	105 850	268 924	478 002	303 772	87 758	1 244 306
Loi de 1948	Loyer	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Surface	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Loyer/m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	27 877
Libre	Loyer	538	706	910	1 068	1 770	813
	Surface	26	41	63	82	116	51
	Loyer/m <sup>2</sup>	20,9	17,2	14,3	13,0	15,3	15,9
	Effectif	256 338	366 921	230 093	99 988	64 660	1 018 000
Ensemble des logements loués vides	Loyer	471	555	580	623	1 093	598
	Surface	27	44	64	81	105	58
	Loyer/m <sup>2</sup>	17,2	12,7	9,0	7,7	10,4	10,3
	Effectif	363 912	650 134	711 213	411 557	153 368	2 290 183
Sous-location, meublés, hôtels	Loyer	546	ns	ns	ns	ns	630
	Surface	22	ns	ns	ns	ns	32
	Loyer/m <sup>2</sup>	25,2	ns	ns	ns	ns	19,5
	Effectif	106 093	ns	ns	ns	ns	174 380
Ensemble locatif 2013	Loyer	488	569	580	630	1 089	600
	Surface	26	43	64	81	105	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	18,7	13,1	9,1	7,8	10,4	10,6
	Effectif	470 005	694 865	727 857	416 646	155 190	2 464 563
Ensemble locatif 2006	Loyer	395	456	470	513	885	485
	Surface	26	45	65	82	107	57
	Loyer/m <sup>2</sup>	15,0	10,1	7,3	6,2	8,3	8,5
	Effectif	461 962	640 878	690 312	388 093	151 269	2 332 514

ns : non significatif.

## Le loyer et la date d'emménagement (voir page 73)

### N° 71 : LOYER MENSUEL DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

Secteur locatif	Ancienneté d'emménagement	8 ans ou + (avant 2006)	4 à moins de 8 ans (2005-2009)	2 à moins de 4 ans (2010-2011)	Moins de 2 ans (après 2011)	Total
Social	Loyer (€)	420	441	424	426	425
	Surface (m <sup>2</sup> )	66	62	62	59	64
	Loyer/m <sup>2</sup> (€)	6,4	7,2	6,8	7,2	6,6
	Effectif	773 342	221 708	104 625	144 631	1 244 306
Loi de 1948	Loyer	ns	ns	ns	ns	ns
	Surface	ns	ns	ns	ns	ns
	Loyer/m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif	ns	ns	ns	ns	27 877
Libre	Loyer	791	788	881	811	813
	Surface	55	47	53	48	51
	Loyer/m <sup>2</sup>	14,4	16,8	16,5	16,9	15,9
	Effectif	329 238	231 838	199 652	257 273	1 018 000
Ensemble des logements loués vides (a)	Loyer	528	618	724	672	598
	Surface	63	54	56	52	58
	Loyer/m <sup>2</sup>	8,4	11,4	12,9	12,9	10,3
	Effectif	1 125 144	455 817	305 747	403 476	2 290 183
Sous-location, meublés, hôtels	Loyer	ns	ns	ns	685	630
	Surface	ns	ns	ns	32	32
	Loyer/m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	21,3	19,5
	Effectif	ns	ns	ns	74 712	174 380
Ensemble locatif 2013	Loyer	528	616	710	674	600
	Surface	62	52	53	49	56
	Loyer/m <sup>2</sup>	8,5	11,8	13,4	13,8	10,6
	Effectif	1 147 052	490 142	349 181	478 188	2 464 563
Ensemble locatif 2006	Loyer	430	484	537	544	485
	Surface	64	55	55	50	57
	Loyer/m <sup>2</sup>	6,7	8,8	9,8	10,9	8,5
	Effectif	943 767	437 124	355 381	596 243	2 332 514

(a) L'ensemble des logements loués vides comprend les secteurs social, libre et de la loi de 1948.  
ns : non significatif.

### N° 72 : LOYER MENSUEL DES MÉNAGES DU SECTEUR SOCIAL OU DU SECTEUR LIBRE SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT ET LA TAILLE DU LOGEMENT

Ancienneté d'emménagement	Secteur locatif	8 ans ou + (avant 2006)			4 à moins de 8 ans (2005-2009)			2 à moins de 4 ans (2010-2011)			Moins de 2 ans (après 2011)			Total		
		Loyer mensuel (€)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Effectif	Loyer mensuel (€)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Effectif	Loyer mensuel (€)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Effectif	Loyer mensuel (€)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Effectif	Loyer mensuel (€)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Effectif
Social	Tous logements	420	6,4	773 342	441	7,2	221 708	424	6,8	104 625	426	7,2	144 631	425	6,6	1 244 306
	1 ou 2 pièces	336	7,6	200 093	355	8,3	80 752	342	7,9	38 345	359	8,9	55 584	344	8,0	374 774
	3 pièces ou plus	449	6,1	573 250	491	6,8	140 956	472	6,4	66 280	469	6,6	89 047	459	6,3	869 533
Libre	Tous logements	791	14,4	329 238	788	16,8	231 838	881	16,5	199 652	811	16,9	257 273	813	15,9	1 018 000
	1 ou 2 pièces	581	16,5	179 294	648	18,8	160 513	669	18,7	112 072	664	19,7	171 380	637	18,4	623 259
	3 pièces ou plus	1 042	13,2	149 944	1 101	14,7	71 324	1 151	15,3	87 580	1 105	14,5	85 893	1 091	14,2	394 742
Ensemble locatif 2013	Tous logements	528	8,5	1 147 052	616	11,8	490 142	710	13,4	349 181	674	13,8	478 188	600	10,6	2 464 563
	1 ou 2 pièces	452	11,5	408 483	553	15,4	273 587	590	16,6	188 675	603	18,1	294 125	536	14,7	1 164 869
	3 pièces ou plus	571	7,6	738 569	696	9,5	216 555	852	11,5	160 506	788	10,7	184 063	657	8,8	1 299 694
Ensemble locatif 2006	Tous logements	430	6,7	943 767	484	8,8	437 124	537	9,8	355 381	544	10,9	596 243	485	8,5	2 332 514
	1 ou 2 pièces	357	9,3	318 282	426	11,0	235 122	456	12,2	188 606	486	13,9	360 831	431	11,6	1 102 840
	3 pièces ou plus	467	6,0	625 485	551	7,4	202 002	629	8,4	166 775	634	8,8	235 412	535	7,1	1 229 674

## Le loyer et la nature du propriétaire (voir page 74)

### N° 73 : LOYER MENSUEL DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON LA NATURE DU PROPRIÉTAIRE ET LA LOCALISATION

Localisation	Nature du propriétaire	Personnes physiques			Personnes morales				Total	
		Loi de 1948	Locatif libre (a)	Ensemble	Secteur social (b)	Secteur privé (c)				
						Sociétés d'assurance	Autres personnes morales	Ensemble		Ensemble
Paris	Loyer (€)	ns	906	895	490	ns	ns	ns	603	765
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	42	42	60	ns	ns	ns	61	51
	Loyer / m <sup>2</sup> (€)	ns	21,5	21,2	8,2	ns	ns	ns	9,9	15,1
	Effectif	ns	381 084	389 244	272 431	30 632	10 429	41 061	313 492	702 737
Région hors Paris	Loyer	ns	711	704	416	ns	ns	626	426	534
	Surface	ns	50	50	65	ns	ns	53	64	59
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	14,2	14,1	6,4	ns	ns	11,9	6,6	9,1
	Effectif	ns	667 657	683 085	1 026 421	21 161	31 159	52 320	1 078 742	1 761 826
Agglomération de Paris	Loyer	ns	788	780	434	1 122	ns	953	470	604
	Surface	ns	46	46	64	64	ns	59	63	56
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	17,2	17,0	6,8	17,4	ns	16,2	7,4	10,8
	Effectif	ns	987 504	1 008 253	1 235 979	50 941	40 229	91 170	1 327 150	2 335 403
Région 2013	Loyer	ns	782	774	432	1 108	ns	944	466	600
	Surface	ns	47	47	64	64	ns	59	63	56
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	16,6	16,4	6,8	17,2	ns	16,0	7,3	10,6
	Effectif	23 587	1 048 742	1 072 329	1 298 853	51 793	41 589	93 381	1 392 234	2 464 563
Région 2006	Loyer	ns	609	601	371	797	567	665	400	485
	Surface	ns	46	47	65	77	62	68	65	57
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	13,1	12,9	5,7	10,3	9,1	9,7	6,1	8,5
	Effectif	40 961	954 333	995 294	1 208 947	54 514	73 759	128 273	1 337 221	2 332 514
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Loyer	ns	555	554	375	ns	ns	ns	385	482
	Surface	ns	58	58	68	ns	ns	ns	68	62
	Loyer / m <sup>2</sup>	ns	9,5	9,5	5,5	ns	ns	ns	5,7	7,7
	Effectif	27 458	1 981 298	2 008 756	1 422 970	9 122	60 042	69 164	1 492 134	3 500 889
France métropolitaine	Loyer	391	567	564	381	871	569	661	395	488
	Surface	66	63	63	68	66	59	61	67	65
	Loyer / m <sup>2</sup>	5,9	9,0	8,9	5,6	13,1	9,7	10,8	5,9	7,5
	Effectif	113 950	5 963 153	6 077 103	4 757 438	78 346	178 100	256 446	5 013 884	11 090 987

(a) Y compris sous-location, meublés, hôtels.

(b) La dénomination « secteur social » dans ce tableau regroupe les logements possédés par les personnes morales du secteur social, que ces logements soient ou non soumis à la législation HLM. Sur les 1 298 853 logements dénombrés, 1 223 751 ont un loyer relevant de la législation HLM (soit 94 %) et 75 101 un loyer relevant de la législation privée.

(c) La dénomination « secteur privé » dans ce tableau regroupe les logements possédés par les personnes morales du secteur privé, que ces logements soient ou non soumis à la législation privée. Sur les 93 381 logements dénombrés, 72 826 ont un loyer relevant de la législation privée (soit 78 %) et 20 555 un loyer relevant de la législation HLM.

ns : non significatif.

## Les charges locatives (voir page 75)

### N° 74 : LOYER ET CHARGES LOCATIVES (a) MENSUELS DES MÉNAGES LOCATAIRES AYANT RÉPONDU À LA QUESTION SUR LES CHARGES LOCATIVES ET HABITANT DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF, SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LA LOCALISATION

Localisation	Secteur locatif	Social	Loi de 1948	Libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Paris	Dépense logement (€)	590	ns	1 100	887	796	876
	dont loyer (€)	455	ns	993	769	729	764
	dont charges (€)	135	ns	107	118	67	112
	Effectif	244 163	ns	354 849	610 189	82 750	692 939
Petite couronne	Dépense logement	569	ns	794	651	ns	650
	dont loyer	419	ns	707	525	ns	526
	dont charges	150	ns	87	126	ns	123
	Effectif	554 640	ns	326 082	886 751	ns	936 526
Grande couronne	Dépense logement	545	ns	706	600	ns	598
	dont loyer	395	ns	632	477	ns	477
	dont charges	150	ns	74	123	ns	121
	Effectif	390 028	ns	210 305	606 874	ns	632 333
Agglomération de Paris	Dépense logement	569	ns	905	711	708	711
	dont loyer	421	ns	811	588	636	591
	dont charges	147	ns	93	124	72	120
	Effectif	1 140 578	ns	861 726	2 025 285	155 081	2 180 366
Région 2013	Dépense logement	565	ns	895	705	702	705
	dont loyer	418	ns	803	582	631	585
	dont charges	147	ns	92	123	72	119
	Effectif	1 188 831	23 748	891 236	2 103 815	157 984	2 261 799
Région 2006 (b)	Dépense logement	480	ns	722	591	521	588
	dont loyer	346	ns	629	478	462	477
	dont charges	133	ns	93	113	58	110
	Effectif	1 073 668	39 898	963 187	2 076 753	107 954	2 184 707
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Dépense logement	464	ns	591	538	450	530
	dont loyer	358	ns	530	460	410	455
	dont charges	106	ns	60	79	39	75
	Effectif	1 080 905	19 661	1 560 743	2 661 310	264 578	2 925 888
France Métropolitaine	Dépense logement	477	474	620	551	509	548
	dont loyer	365	427	559	466	458	465
	dont charges	112	47	62	85	52	83
	Effectif	3 649 900	71 987	3 968 589	7 690 476	584 521	8 274 998

(a) Les charges locatives sont disponibles pour 98,3 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France (soit 2 261 799 sur 2 300 255).

(b) Les charges locatives sont disponibles pour 99,6 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (soit 2 184 707 sur 2 194 131).

ns : non significatif.

### N° 75 : CHARGES LOCATIVES (a) MENSUELLES DES MÉNAGES LOCATAIRES HABITANT DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT

Secteur locatif	Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Social	Charges (€)	92	110	147	181	222	147
	Effectif	101 150	264 974	468 508	278 395	75 804	1 188 831
Loi de 1948	Charges	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	23 748
Libre	Charges	59	74	105	179	ns	92
	Effectif	244 756	340 742	197 258	68 059	ns	891 236
Ensemble des logts loués vides	Charges	69	89	134	179	227	123
	Effectif	347 630	619 219	667 437	352 354	117 175	2 103 815
Sous-location, meublés, hôtels	Charges	64	ns	ns	ns	ns	72
	Effectif	95 376	ns	ns	ns	ns	157 984
Ensemble locatif 2013	Charges	68	88	133	179	227	119
	Effectif	443 006	662 956	680 587	357 443	117 806	2 261 799
Ensemble locatif 2006 (b)	Charges	63	90	121	157	200	110
	Effectif	445 876	623 082	638 452	360 296	117 002	2 184 707

(a) Les charges locatives sont disponibles pour 98,3 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France (soit 2 261 799 sur 2 300 255).

(b) Les charges locatives sont disponibles pour 99,6 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2006 en Île-de-France (soit 2 184 707 sur 2 194 131).

ns : non significatif.

**N° 76 : LOYER ET CHARGES LOCATIVES (a) MENSUELS DES MÉNAGES LOCATAIRES AYANT RÉPONDU À LA QUESTION SUR LES CHARGES LOCATIVES ET HABITANT DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF, SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE DÉPARTEMENT**

Département	Secteur locatif	Social	Libre	Tous secteurs locatifs
Paris	Dépense logement (€)	590	1 100	876
	dont loyer (€)	455	993	764
	dont charges (€)	135	107	112
	Effectif	244 163	354 849	692 939
Hauts-de-Seine	Dépense logement	562	869	682
	dont loyer	419	772	561
	dont charges	142	96	121
	Effectif	201 769	135 900	357 714
Seine-Saint-Denis	Dépense logement	569	700	614
	dont loyer	414	625	488
	dont charges	155	74	125
	Effectif	195 333	108 281	317 247
Val-de-Marne	Dépense logement	577	793	649
	dont loyer	425	705	525
	dont charges	152	88	124
	Effectif	157 539	81 900	261 565
Petite couronne	Dépense logement	569	794	650
	dont loyer	419	707	526
	dont charges	150	87	123
	Effectif	554 640	326 082	936 526
Seine-et-Marne	Dépense logement	510	659	559
	dont loyer	365	593	446
	dont charges	145	65	113
	Effectif	77 818	52 284	140 223
Yvelines	Dépense logement	545	782	636
	dont loyer	404	698	521
	dont charges	141	83	115
	Effectif	108 766	68 960	187 321
Essonne	Dépense logement	558	664	594
	dont loyer	401	600	468
	dont charges	157	65	126
	Effectif	102 017	50 545	154 086
Val-d'Oise	Dépense logement	558	691	591
	dont loyer	402	607	461
	dont charges	156	84	130
	Effectif	101 426	38 516	150 703
Grande couronne	Dépense logement	545	706	598
	dont loyer	395	632	477
	dont charges	150	74	121
	Effectif	390 028	210 305	632 333
Région 2013	Dépense logement	565	895	705
	dont loyer	418	803	585
	dont charges	147	92	119
	Effectif	1 188 831	891 236	2 261 799

(a) Les charges locatives sont disponibles pour 98,3 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif en 2013 en Île-de-France (soit 2 261 799 sur 2 300 255).

## Les locataires et les aides au logement (voir page 76)

### N° 77 : RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRES OU NON BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT (AL OU APL) SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LA LOCALISATION

Localisation	Statut d'occupation Aides au logement	Locatif social		Loi de 1948		Locatif libre		Ensemble des logements loués vides	
		bénéficiaires	non bénéficiaires	bénéficiaires	non bénéficiaires	bénéficiaires	non bénéficiaires	bénéficiaires	non bénéficiaires
Paris	Revenu moyen (€) (b)	1 773	3 148	ns	ns	1 329	4 314	1 610	3 874
	Remb./ loyer moyen (€)	418	482	ns	ns	690	1 042	531	835
	Aides au logement (€)	221	0	ns	ns	233	0	227	0
	Taux brut (%) (b)	23,6	15,3	ns	ns	52,7	24,1	32,3	21,5
	Taux net (%) (b)	11,3	15,3	ns	ns	34,6	24,1	18,2	21,5
	Effectif	78 425	169 934	ns	ns	54 848	304 608	134 676	484 317
Petite couronne	Revenu moyen (€)	1 656	2 854	ns	ns	1 318	3 464	1 555	3 107
	Remb./ loyer moyen (€)	410	425	ns	ns	679	738	494	556
	Aides au logement (€)	228	0	ns	ns	278	0	243	0
	Taux brut (%)	24,7	14,9	ns	ns	51,4	21,3	31,3	17,8
	Taux net (%)	11,3	14,9	ns	ns	30,0	21,3	16,0	17,8
	Effectif	167 681	396 536	ns	ns	78 147	286 777	247 210	689 232
Grande couronne	Revenu moyen (€)	1 829	2 797	ns	ns	1 545	3 268	1 751	3 010
	Remb./ loyer moyen (€)	403	412	ns	ns	600	731	453	558
	Aides au logement (€)	242	0	ns	ns	247	0	243	0
	Taux brut (%)	22,0	14,7	ns	ns	39,6	22,4	26,0	18,5
	Taux net (%)	9,2	14,7	ns	ns	23,6	22,4	12,5	18,5
	Effectif	159 494	272 235	ns	ns	54 770	238 851	215 891	518 858
Agglomération de Paris	Revenu moyen (€)	1 741	2 913	ns	ns	1 358	3 770	1 625	3 325
	Remb./ loyer moyen (€)	411	434	ns	ns	666	857	492	639
	Aides au logement (€)	235	0	ns	ns	256	0	242	0
	Taux brut (%)	23,6	14,9	ns	ns	49,4	22,7	29,9	19,2
	Taux net (%)	10,5	14,9	ns	ns	30,2	22,7	15,3	19,2
	Effectif	373 608	812 060	ns	ns	174 523	780 539	552 542	1 613 226
Région 2013	Revenu moyen (€)	1 747	2 895	ns	ns	1 394	3 718	1 640	3 296
	Remb./ loyer moyen (€)	409	432	ns	ns	659	848	488	636
	Aides au logement (€)	232	0	ns	ns	256	0	240	0
	Taux brut (%)	23,4	14,9	ns	ns	47,5	22,8	29,4	19,3
	Taux net (%)	10,5	14,9	ns	ns	28,9	22,8	15,0	19,3
	Effectif	405 600	838 706	4 412	23 465	187 765	830 236	597 777	1 692 407
Région 2006	Revenu moyen (€)	1 698	2 732	ns	ns	1 486	3 229	1 612	2 988
	Remb./ loyer moyen (€)	334	357	ns	ns	537	659	411	513
	Aides au logement (€)	198	0	ns	ns	204	0	199	0
	Taux brut (%)	19,7	13,1	ns	ns	35,6	20,5	25,0	17,2
	Taux net (%)	8,1	13,1	ns	ns	21,8	20,5	12,6	17,2
	Effectif	362 335	756 642	13 239	32 431	224 715	831 222	600 289	1 620 296
Grandes aggl. 200 000 à 2M d'hab.	Revenu moyen (€)	1 441	2 462	ns	ns	1 423	2 744	1 432	2 643
	Remb./ loyer moyen (€)	366	385	ns	ns	491	611	427	535
	Aides au logement (€)	228	0	ns	ns	214	0	221	0
	Taux brut (%)	25,3	15,7	ns	ns	35,5	22,6	29,6	20,4
	Taux net (%)	10,0	15,7	ns	ns	20,2	22,6	14,3	20,4
	Effectif	730 139	582 942	10 158	18 418	698 744	1 183 730	1 439 041	1 785 090
France métropolitaine	Revenu moyen (€)	1 460	2 526	ns	2 292	1 379	2 907	1 422	2 758
	Remb./ loyer moyen (€)	368	390	ns	418	489	620	425	534
	Aides au logement (€)	227	0	ns	0	226	0	227	0
	Taux brut (%)	25,2	15,4	ns	18,2	36,1	21,5	29,8	19,4
	Taux net (%)	10,1	15,4	ns	18,2	19,4	21,5	14,0	19,4
	Effectif	2 241 551	2 215 555	46 204	85 195	1 985 197	3 845 327	4 272 953	6 146 077

(a) En 2013, y compris 987 propriétaires non accédants en Île-de-France, 3 836 dans les grandes agglomérations et 12 581 en France métropolitaine; en 2006 y compris 950 propriétaires non accédants.

(b) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

Sous location, meublés, hôtels		Ensemble locatif		Total locataires et accédants (a)	
bénéficiaires	non bénéficiaires	bénéficiaires	non bénéficiaires	bénéficiaires	non bénéficiaires
ns	ns	1 554	3 820	1 578	4 392
ns	ns	556	832	561	915
ns	ns	225	0	223	0
ns	ns	34,9	21,6	34,7	20,8
ns	ns	20,4	21,6	20,6	20,8
ns	ns	170 980	531 756	174 415	631 792
ns	ns	1 564	3 051	1 616	3 831
ns	ns	500	554	510	729
ns	ns	244	0	241	0
ns	ns	31,4	18,1	31,0	19,0
ns	ns	16,0	18,1	16,4	19,0
ns	ns	271 414	725 127	281 697	1 025 229
ns	ns	1 740	3 008	1 798	4 137
ns	ns	450	560	478	821
ns	ns	240	0	234	0
ns	ns	26,1	18,7	26,9	19,9
ns	ns	12,5	18,7	14,0	19,9
ns	ns	226 964	538 322	247 354	1 044 678
1 429	2 745	1 612	3 293	1 659	4 079
589	660	503	640	514	800
222	0	239	0	236	0
43,1	23,7	30,7	19,4	30,6	19,6
26,2	23,7	15,9	19,4	16,5	19,6
68 678	100 956	621 220	1 714 182	649 298	2 466 115
1 418	2 715	1 625	3 264	1 675	4 080
579	666	497	638	511	808
221	0	238	0	234	0
42,0	24,2	30,1	19,5	30,2	19,8
25,2	24,2	15,6	19,5	16,3	19,8
71 581	102 799	669 358	1 795 205	703 466	2 701 699
1 050	2 039	1 586	2 955	1 634	3 661
418	535	412	514	422	662
180	0	198	0	196	0
38,1	26,5	25,4	17,4	25,3	18,1
19,3	26,5	12,8	17,4	13,3	18,1
51 665	60 265	651 953	1 680 561	690 544	2 607 456
1 079	2 239	1 416	2 628	1 476	3 380
384	469	423	531	432	655
189	0	218	0	214	0
37,2	23,8	29,9	20,5	29,4	19,6
17,1	23,8	14,4	20,5	14,8	19,6
160 306	116 453	1 599 346	1 901 543	1 679 480	2 983 349
1 278	2 548	1 417	2 749	1 503	3 524
422	502	424	532	438	676
194	0	224	0	218	0
35,2	21,0	30,0	19,5	29,3	19,3
18,3	21,0	14,2	19,5	14,8	19,3
327 052	344 904	4 600 005	6 490 982	4 965 051	11 782 611

## Le taux d'effort des locataires (voir page 77)

### N° 78 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LA LOCALISATION

Localisation	Secteur locatif	Social	Loi de 1948	Libre	Ensemble des logements loués vides	Sous-location, meublés, hôtels	Total
Paris	Taux d'effort brut (%) (a)	17,0	ns	25,3	22,5	28,3	22,9
	Taux d'effort net (%) (a)	14,5	ns	24,6	21,1	25,6	21,5
	Effectif	248 359	ns	359 456	618 992	83 744	702 737
Petite couronne	Taux d'effort brut	16,8	ns	23,9	19,8	27,9	20,1
	Taux d'effort net	14,2	ns	22,1	17,6	23,9	17,8
	Effectif	564 218	ns	364 923	936 442	60 098	996 541
Grande couronne	Taux d'effort brut	16,7	ns	24,0	20,0	ns	20,1
	Taux d'effort net	13,2	ns	22,5	17,4	ns	17,5
	Effectif	431 729	ns	293 621	734 749	ns	765 286
Agglomération de Paris	Taux d'effort brut	16,8	ns	24,5	20,7	27,1	21,0
	Taux d'effort net	13,9	ns	23,2	18,6	24,2	18,9
	Effectif	1 185 668	ns	955 061	2 165 768	169 634	2 335 403
Région 2013	Taux d'effort brut	16,8	ns	24,5	20,7	27,5	21,0
	Taux d'effort net	13,9	ns	23,2	18,6	24,4	18,9
	Effectif	1 244 306	27 877	1 018 000	2 290 183	174 380	2 464 563
Région 2006	Taux d'effort brut	14,6	ns	22,0	18,4	28,8	18,7
	Taux d'effort net	11,9	ns	20,6	16,5	25,1	16,7
	Effectif	1 118 977	45 670	1 055 937	2 220 584	111 930	2 332 514
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Taux d'effort brut	19,7	ns	25,1	23,0	27,7	23,2
	Taux d'effort net	13,3	ns	22,1	18,6	21,9	18,7
	Effectif	1 313 081	28 576	1 882 474	3 224 131	276 759	3 500 889
France Métropolitaine	Taux d'effort brut	19,0	21,0	24,1	22,1	24,1	22,1
	Taux d'effort net	13,5	17,0	21,1	18,0	20,4	18,1
	Effectif	4 457 106	131 400	5 830 525	10 419 031	671 956	11 090 987

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
ns : non significatif.

### N° 79 : TAUX D'EFFORT BRUT ET NET DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE DÉPARTEMENT

Département	Secteur locatif	Social	Libre	Ensemble des logements loués vides (b)	Sous location, meublés, hôtels	Total
Paris	Taux d'effort brut (%) (a)	17,0	25,3	22,5	28,3	22,9
	Taux d'effort net (%) (a)	14,5	24,6	21,1	25,6	21,5
	Effectif	248 359	359 456	618 992	83 744	702 737
Hauts-de-Seine	Taux d'effort brut	15,0	21,2	17,8	ns	18,2
	Taux d'effort net	13,7	20,6	16,8	ns	17,0
	Effectif	206 806	147 349	356 604	ns	375 818
Seine-Saint-Denis	Taux d'effort brut	19,4	30,1	23,3	ns	23,6
	Taux d'effort net	15,1	25,7	19,0	ns	19,3
	Effectif	197 942	117 998	319 574	ns	335 644
Val-de-Marne	Taux d'effort brut	16,8	23,3	19,6	ns	19,8
	Taux d'effort net	14,0	21,6	17,3	ns	17,6
	Effectif	159 470	99 576	260 264	ns	285 078
Petite couronne	Taux d'effort brut	16,8	23,9	19,8	27,9	20,1
	Taux d'effort net	14,2	22,1	17,6	23,9	17,8
	Effectif	564 218	364 923	936 442	60 098	996 541
Seine-et-Marne	Taux d'effort brut	18,0	24,7	21,4	ns	21,8
	Taux d'effort net	13,5	23,2	18,5	ns	18,7
	Effectif	90 799	79 757	173 327	ns	183 240
Yvelines	Taux d'effort brut	15,9	22,6	19,3	ns	19,3
	Taux d'effort net	13,4	21,8	17,6	ns	17,7
	Effectif	119 112	90 366	210 245	ns	219 073
Essonne	Taux d'effort brut	16,4	24,9	19,6	ns	19,4
	Taux d'effort net	12,6	22,9	16,4	ns	16,3
	Effectif	112 997	64 332	178 028	ns	181 156
Val-d'Oise	Taux d'effort brut	17,2	25,0	20,1	ns	20,4
	Taux d'effort net	13,4	22,6	16,9	ns	17,2
	Effectif	108 821	59 166	173 149	ns	181 817
Grande couronne	Taux d'effort brut	16,7	24,0	20,0	ns	20,1
	Taux d'effort net	13,2	22,5	17,4	ns	17,5
	Effectif	431 729	293 621	734 749	ns	765 286
Région 2013	Taux d'effort brut	16,8	24,5	20,7	27,5	21,0
	Taux d'effort net	13,9	23,2	18,6	24,4	18,9
	Effectif	1 244 306	1 018 000	2 290 183	174 380	2 464 563

(a) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.  
(b) Y compris les logements de la loi de 1948.  
ns : non significatif.

**N° 80 : TAUX D'EFFORT BRUT INCLUANT LES CHARGES LOCATIVES DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF, LE TYPE DE PRESTATION ET LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT (a)**

Secteur locatif	Charges minimales (b)				Charges importantes (c)				Charges moyennes (d)			
	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total
<b>Social</b>												
Effectif	111 251	95 349	77 539	284 139	59 966	78 778	57 557	196 301	366 124	468 508	354 199	1 888 831
Loyer mensuel (€)	325	407	432	382	376	461	508	449	341	421	495	418
Loyer mensuel net (€)	274	346	320	311	328	403	447	393	281	352	401	345
Charges mensuelles - charges locatives (€)	94	135	160	126	140	178	243	186	105	147	190	147
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	154	216	261	204	179	237	316	243	160	218	282	219
Charges mensuelles - charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (€)	182	266	300	242	220	285	371	290	192	263	329	261
Surface (m <sup>2</sup> )	41	65	82	60	47	67	86	66	43	65	83	64
Revenu mensuel (€) (e)	1 684	2 456	2 659	2 209	2 216	2 795	3 588	2 852	1 915	2 543	3 022	2 491
Taux d'effort brut sans charges (%) (e)	19,3	16,6	16,3	17,3	17,0	16,4	14,2	15,7	17,8	16,6	16,4	16,8
Taux d'effort brut avec charges locatives (%) (e)	24,9	22,1	22,3	23,0	23,2	22,6	20,9	22,1	23,3	22,3	22,7	22,7
Taux d'effort brut avec charges locatives et dépenses d'énergie (%) (e)	28,4	25,4	26,1	26,5	25,0	24,8	23,0	24,2	26,2	25,1	25,7	25,6
Taux d'effort brut avec charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (%) (e)	30,1	27,4	27,5	28,2	26,8	26,5	24,5	25,8	27,8	26,9	27,3	27,2
<b>Libre</b>												
Effectif	322 278	88 727	ns	450 133	66 238	ns	ns	106 869	585 498	197 258	108 480	891 236
Loyer mensuel (€)	617	833	ns	713	709	ns	ns	935	638	930	1 463	803
Loyer mensuel net (€)	573	792	ns	667	651	ns	ns	884	589	884	1 417	755
Charges mensuelles - charges locatives (€)	52	77	ns	65	106	ns	ns	150	68	105	199	92
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	122	178	ns	148	140	ns	ns	198	129	199	314	167
Charges mensuelles - charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (€)	148	218	ns	181	170	ns	ns	245	156	246	394	205
Surface (m <sup>2</sup> )	34	60	ns	44	35	ns	ns	53	34	63	94	48
Revenu mensuel (€)	2 340	3 871	ns	2 891	2 677	ns	ns	3 955	2 472	4 149	6 187	3 313
Taux d'effort brut sans charges (%)	26,5	21,6	ns	24,8	26,9	ns	ns	24,1	25,9	22,4	23,5	24,4
Taux d'effort brut avec charges locatives (%)	28,7	23,6	ns	27,1	31,0	ns	ns	28,0	28,6	25,0	26,8	27,2
Taux d'effort brut avec charges locatives et dépenses d'énergie (%)	31,7	26,2	ns	30,0	32,3	ns	ns	29,2	31,1	27,2	28,6	29,4
Taux d'effort brut avec charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (%)	32,9	27,2	ns	31,2	33,5	ns	ns	30,4	32,3	28,4	29,9	30,6
<b>Ensemble locatif 2013</b>												
Effectif	525 723	193 300	127 420	846 443	141 477	100 035	78 753	320 265	1 105 962	680 587	475 250	2 261 799
Loyer mensuel (€)	553	615	696	589	572	601	772	630	533	573	725	585
Loyer mensuel net (€)	503	562	602	531	509	545	717	572	476	510	643	521
Charges mensuelles - charges locatives (€)	60	105	152	84	124	177	252	172	80	133	191	119
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	125	197	268	163	159	240	323	225	137	212	288	191
Charges mensuelles - charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (€)	149	241	320	196	192	288	389	270	164	256	343	229
Surface (m <sup>2</sup> )	34	62	85	48	40	68	88	60	36	64	86	55
Revenu mensuel (€)	2 176	3 160	3 415	2 599	2 506	3 318	4 402	3 245	2 245	3 026	3 748	2 809
Taux d'effort brut sans charges (%)	25,4	19,4	20,2	22,6	22,6	18,1	17,5	19,4	23,6	18,9	19,2	20,8
Taux d'effort brut avec charges locatives (%)	28,2	22,8	24,6	25,9	27,5	23,4	23,3	24,7	27,2	23,3	24,3	25,1
Taux d'effort brut avec charges locatives et dépenses d'énergie (%)	31,2	25,7	28,0	29,0	29,0	25,3	24,9	26,4	29,8	25,9	26,9	27,7
Taux d'effort brut avec charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (%)	32,3	27,1	29,5	30,3	30,3	26,8	26,4	27,8	31,0	27,4	28,3	29,0
<b>Ensemble locatif 2006</b>												
Effectif	232 828	64 360	ns	323 995	176 774	112 116	103 972	392 863	1 068 957	638 452	477 298	2 184 707
Loyer mensuel (€)	469	549	ns	505	439	449	617	489	429	464	604	477
Loyer mensuel net (€)	425	476	ns	454	378	402	562	434	376	405	547	422
Charges mensuelles - charges locatives (€)	53	69	ns	61	106	156	210	148	79	121	167	110
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	111	147	ns	127	131	190	250	179	121	175	230	160
Surface (m <sup>2</sup> )	36	59	ns	45	41	67	87	61	37	64	88	56
Revenu mensuel (€)	1 978	2 756	ns	2 285	2 276	2 747	4 011	2 876	2 009	2 624	3 684	2 570
Taux d'effort brut sans charges (%)	23,5	19,3	ns	21,8	19,3	16,3	15,4	17,0	21,2	17,6	16,4	18,5
Taux d'effort brut avec charges locatives (%)	26,2	21,8	ns	24,5	24,0	22,0	20,7	22,2	25,2	22,2	20,9	22,9
Taux d'effort brut avec charges locatives et dépenses d'énergie (%)	29,1	24,6	ns	27,4	25,1	23,3	21,6	23,3	27,3	24,2	22,6	24,8

(a) Il s'agit des ménages locataires habitant en immeuble collectif et acquittant des charges locatives (98,3 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif soit 2 261 799) correspondant à des prestations minimales, importantes ou moyennes.

(b) Les charges minimales sont réduites aux seules prestations suivantes : droit de bail, d'enregistrement et de timbre, taxes locatives, charges d'entretien et d'eau froide.

(c) Les charges importantes englobent les 4 charges minimales et les charges de chauffage collectif, de personnel, d'ascenseur et d'eau chaude.

(d) Les charges moyennes sont calculées sur l'ensemble des ménages ayant répondu à la question sur les charges locatives.

(e) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

ns : non significatif.

**N° 81 : TAUX D'EFFORT NET INCLUANT LES CHARGES LOCATIVES DES MÉNAGES SELON LE SECTEUR LOCATIF, LE TYPE DE PRESTATION ET LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT (a)**

	Charges minimales (b)				Charges importantes (c)				Charges moyennes (d)			
	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Total
<b>Social</b>												
Effectif	111 251	95 349	77 539	284 139	59 966	78 778	57 557	196 301	366 124	468 508	354 199	1 188 831
Loyer mensuel (€)	325	407	432	382	376	461	508	449	341	421	495	418
Loyer mensuel net (€)	274	346	320	311	328	403	447	393	281	352	401	345
Charges mensuelles - charges locatives (€)	94	135	160	126	140	178	243	186	105	147	190	147
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	154	216	261	204	179	237	316	243	160	218	282	219
Charges mensuelles - charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (€)	182	266	300	242	220	285	371	290	192	263	329	261
Surface (m <sup>2</sup> )	41	65	82	60	47	67	86	66	43	65	83	64
Revenu mensuel (€) (e)	1 684	2 456	2 659	2 209	2 216	2 795	3 588	2 852	1 915	2 543	3 022	2 491
Taux d'effort net sans charges (%) (e)	16,3	14,1	12,0	14,1	14,8	14,2	12,5	13,7	14,7	13,8	13,3	13,8
Taux d'effort net avec charges locatives (%) (e)	21,9	19,6	18,0	19,7	21,1	20,5	19,2	20,2	20,2	19,5	19,6	19,7
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie (%) (e)	25,2	22,7	21,6	23,1	22,8	22,6	21,2	22,1	23,0	22,3	22,6	22,5
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (%) (e)	26,9	24,7	23,0	24,8	24,7	24,3	22,8	23,8	24,6	24,0	24,1	24,2
<b>Libre</b>												
Effectif	322 278	88 727	ns	450 133	66 238	ns	ns	106 869	585 498	197 258	108 480	891 236
Loyer mensuel (€)	617	833	ns	713	709	ns	ns	935	638	930	1 463	803
Loyer mensuel net (€)	573	792	ns	667	651	ns	ns	884	589	884	1 417	755
Charges mensuelles - charges locatives (€)	52	77	ns	65	106	ns	ns	150	68	105	199	92
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	122	178	ns	148	140	ns	ns	198	129	199	314	167
Charges mensuelles - charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (€)	148	218	ns	181	170	ns	ns	245	156	246	394	205
Surface (m <sup>2</sup> )	34	60	ns	44	35	ns	ns	53	34	63	94	48
Revenu mensuel (€)	2 340	3 871	ns	2 891	2 677	ns	ns	3 955	2 472	4 149	6 187	3 313
Taux d'effort net sans charges (%)	24,7	20,5	ns	23,3	25,2	ns	ns	23,0	24,1	21,4	22,8	23,0
Taux d'effort net avec charges locatives (%)	26,9	22,5	ns	25,6	29,3	ns	ns	26,9	26,9	23,9	26,0	25,8
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie (%)	29,9	25,1	ns	28,4	30,6	ns	ns	28,1	29,3	26,2	27,9	28,1
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (%)	31,1	26,2	ns	29,6	31,8	ns	ns	29,4	30,5	27,3	29,2	29,3
<b>Ensemble locatif 2013</b>												
Effectif	525 723	193 300	127 420	846 443	141 477	100 035	78 753	320 265	1 105 962	680 587	475 250	2 261 799
Loyer mensuel (€)	553	615	696	589	572	601	772	630	533	573	725	585
Loyer mensuel net (€)	503	562	602	531	509	545	717	572	476	510	643	521
Charges mensuelles - charges locatives (€)	60	105	152	84	124	177	252	172	80	133	191	119
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	125	197	268	163	159	240	323	225	137	212	288	191
Charges mensuelles - charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (€)	149	241	320	196	192	288	389	270	164	256	343	229
Surface (m <sup>2</sup> )	34	62	85	48	40	68	88	60	36	64	86	55
Revenu mensuel (€)	2 176	3 160	3 415	2 599	2 506	3 318	4 402	3 245	2 245	3 026	3 748	2 809
Taux d'effort net sans charges (%)	23,3	17,8	17,4	20,5	20,4	16,4	16,3	17,7	21,3	16,8	17,0	18,6
Taux d'effort net avec charges locatives (%)	26,1	21,1	21,8	23,8	25,3	21,6	22,0	23,0	24,9	21,2	22,1	22,9
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie (%)	29,1	24,0	25,1	26,8	26,7	23,5	23,6	24,6	27,4	23,8	24,7	25,4
Taux d'effort net avec charges locatives, dépenses d'énergie et taxes (%)	30,2	25,4	26,6	28,1	28,1	25,0	25,1	26,1	28,7	25,3	26,1	26,8
<b>Ensemble locatif 2006</b>												
Effectif	232 828	64 360	ns	323 995	176 774	112 116	103 972	392 863	1 068 957	638 452	477 298	2 184 707
Loyer mensuel (€)	469	549	ns	505	439	449	617	489	429	464	604	477
Loyer mensuel net (€)	425	476	ns	454	378	402	562	434	376	405	547	422
Charges mensuelles - charges locatives (€)	53	69	ns	61	106	156	210	148	79	121	167	110
Charges mensuelles - charges locatives et dépenses d'énergie (€)	111	147	ns	127	131	190	250	179	121	175	230	160
Surface (m <sup>2</sup> )	36	59	ns	45	41	67	87	61	37	64	88	56
Revenu mensuel (€)	1 978	2 756	ns	2 285	2 276	2 747	4 011	2 876	2 009	2 624	3 684	2 570
Taux d'effort net sans charges (%)	21,4	17,1	ns	19,8	16,7	14,6	14,1	15,2	18,8	15,4	14,9	16,5
Taux d'effort net avec charges locatives (%)	24,0	19,6	ns	22,5	21,4	20,3	19,4	20,3	22,8	20,0	19,4	20,9
Taux d'effort net avec charges locatives et dépenses d'énergie (%)	27,0	22,4	ns	25,4	22,5	21,6	20,4	21,4	24,9	22,0	21,1	22,8

(a) Il s'agit des ménages locataires habitant en immeuble collectif et acquittant des charges locatives (98,3 % des ménages locataires habitant dans un immeuble collectif soit 2 261 799) correspondant à des prestations minimales, importantes ou moyennes.

(b) Les charges minimales sont réduites aux seules prestations suivantes : droit de bail, d'enregistrement et de timbre, taxes locatives, charges d'entretien et d'eau froide.

(c) Les charges importantes englobent les 4 charges minimales et les charges de chauffage collectif, de personnel, d'ascenseur et d'eau chaude.

(d) Les charges moyennes sont calculées sur l'ensemble des ménages ayant répondu à la question sur les charges locatives.

(e) Hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

ns : non significatif.

## La dépense énergétique des ménages pour leur logement (voir page 79)

### N° 82 : LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION, LE TYPE D'HABITAT, LE MODE DE CHAUFFAGE ET LE TYPE D'ÉNERGIE UTILISÉE

Mode de chauffage et type d'énergie	Type d'habitat Statut d'occupation	Appartements				Total
		Propriétaires	Locataires du parc privé (a)	Locataires du parc social	Autres statuts (b)	
Logements chauffés par une chaudière collective	Effectif	615 223	399 688	809 561	67 248	1 891 720
	% ligne	32,5	21,1	42,8	3,6	100
	% colonne	50,2	37,2	67,4	38,9	51,5
	Dépenses énergétiques (€ / an) (c)	1 827	1 070	1 382	1 243	1 456
	Surface (m²)	74	46	64	54	63
	Dépenses énergétiques au m² (€/m²/an)	24,7	23,1	21,7	23,0	23,1
dont logements chauffés par une chaudière collective gaz de ville	Effectif	299 060	112 873	297 160	ns	734 549
	% ligne	40,7	15,4	40,5	ns	100
	% colonne	24,4	10,5	24,7	ns	20,0
	Dépenses énergétiques	1 749	1 175	1 361	ns	1 490
	Surface	72	49	62	ns	64
	Dépenses énergétiques au m²	24,2	23,8	21,9	ns	23,2
dont logements chauffés par une chaudière collective fioul	Effectif	122 195	65 071	67 655	ns	263 961
	% ligne	46,3	24,7	25,6	ns	100
	% colonne	10,0	6,1	5,6	ns	7,2
	Dépenses énergétiques	2 037	1 220	1 788	ns	1 758
	Surface	75	46	67	ns	65
	Dépenses énergétiques au m²	27,2	26,6	26,9	ns	27,1
Logements chauffés par une chaudière individuelle gaz	Effectif	239 264	150 612	222 516	ns	639 480
	% ligne	37,4	23,6	34,8	ns	100
	% colonne	19,5	14,0	18,5	ns	17,4
	Dépenses énergétiques	1 450	1 368	1 227	ns	1 348
	Surface	80	61	64	ns	69
	Dépenses énergétiques au m²	18,2	22,2	19,1	ns	19,4
Logements chauffés par une chaudière individuelle utilisant un autre combustible que le gaz	Effectif	36 698	ns	ns	ns	95 068
	% ligne	38,6	ns	ns	ns	100
	% colonne	3,0	ns	ns	ns	2,6
	Dépenses énergétiques	1 169	ns	ns	ns	1 101
	Surface	72	ns	ns	ns	62
	Dépenses énergétiques au m²	16,2	ns	ns	ns	17,7
Logements chauffés par un chauffage individuel électrique	Effectif	281 414	441 896	131 143	56 206	910 659
	% ligne	30,9	48,5	14,4	6,2	100
	% colonne	23,0	41,1	10,9	32,5	24,8
	Dépenses énergétiques	1 041	847	1 013	783	927
	Surface	62	40	62	45	50
	Dépenses énergétiques au m²	16,7	21,3	16,4	17,3	18,4
Logements chauffés par un chauffage mixte (chauffage de base réglé collectivement + chauffage individuel)	Effectif	ns	ns	ns	ns	37 263
	% ligne	ns	ns	ns	ns	100
	% colonne	ns	ns	ns	ns	1,0
	Dépenses énergétiques	ns	ns	ns	ns	1 346
	Surface	ns	ns	ns	ns	65
	Dépenses énergétiques au m²	ns	ns	ns	ns	20,8
Logements chauffés par un autre mode de chauffage (gaz citerne, bois, charbon)	Effectif	ns	ns	ns	ns	99 957
	% ligne	ns	ns	ns	ns	100
	% colonne	ns	ns	ns	ns	2,7
	Dépenses énergétiques	ns	ns	ns	ns	902
	Surface	ns	ns	ns	ns	42
	Dépenses énergétiques au m²	ns	ns	ns	ns	21,7
<b>TOTAL appartements</b>	Effectif	1 225 058	1 074 435	1 201 745	172 909	3 674 147
	% ligne	33,3	29,2	32,7	4,7	100
	% colonne	100	100	100	100	100
	Dépenses énergétiques	1 518	1 010	1 307	1 090	1 280
	Surface	72	45	64	51	60
	Dépenses énergétiques au m²	21,1	22,3	20,6	21,6	21,2

(a) Locatif libre, sous-location, meublés et hôtels.

(b) Logés gratuitement et loi de 1948.

(c) Les dépenses énergétiques ne comprennent pas toujours le coût de l'eau chaude (en particulier pour ceux qui ont un chauffage collectif).

ns : non significatif.

**N° 83 : LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION, LE TYPE D'HABITAT, LE MODE DE CHAUFFAGE ET LE TYPE D'ÉNERGIE UTILISÉE (SUITE)**

Mode de chauffage et type d'énergie		Type d'habitat Statut d'occupation	Maisons individuelles				Total
			Propriétaires	Locataires du parc privé (a)	Locataires du parc social	Autres statuts (b)	
Logements chauffés par une chaudière collective	Effectif		646 231	44 724	31 360	ns	734 599
	% ligne		88,0	6,1	4,3	ns	100
	% colonne		26,0	3,8	2,5	ns	14,3
	Dépenses énergétiques (€ / an) (c)		2 201	1 912	1 664	ns	2 156
	Surface (m <sup>2</sup> )		115	85	80	ns	111
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> /an)		19,1	22,5	20,8	ns	19,3
Logements chauffés par une chaudière individuelle fioul	Effectif		135 021	ns	/	ns	142 962
	% ligne		94,4	ns	/	ns	100
	% colonne		5,4	ns	/	ns	2,8
	Dépenses énergétiques		3 300	ns	/	ns	3 254
	Surface		128	ns	/	ns	126
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		25,7	ns	/	ns	25,9
Logements chauffés par une chaudière individuelle utilisant un autre combustible que le gaz ou le fioul	Effectif		86 136	ns	ns	ns	95 754
	% ligne		90,0	ns	ns	ns	100
	% colonne		3,5	ns	ns	ns	1,9
	Dépenses énergétiques		2 112	ns	ns	ns	2 020
	Surface		118	ns	ns	ns	113
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		17,9	ns	ns	ns	17,9
Logements chauffés par un chauffage individuel électrique	Effectif		352 227	53 363	ns	ns	423 170
	% ligne		83,2	12,6	ns	ns	100
	% colonne		14,2	4,5	ns	ns	8,3
	Dépenses énergétiques		1 878	1 434	ns	ns	1 812
	Surface		112	70	ns	ns	106
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		16,7	20,3	ns	ns	17,1
Logements chauffés par une chaudière collective	Effectif		ns	ns	ns	ns	ns
	% ligne		ns	ns	ns	ns	ns
	% colonne		ns	ns	ns	ns	ns
	Dépenses énergétiques		ns	ns	ns	ns	ns
	Surface		ns	ns	ns	ns	ns
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		ns	ns	ns	ns	ns
Logements chauffés par un chauffage urbain, un chauffage mixte ou un autre mode de chauffage (gaz citerne, charbon, bois)	Effectif		33 551	ns	ns	ns	41 382
	% ligne		81,1	ns	ns	ns	100
	% colonne		1,4	ns	ns	ns	0,8
	Dépenses énergétiques		1 594	ns	ns	ns	1 544
	Surface		99	ns	ns	ns	94
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		16,0	ns	ns	ns	16,4
<b>TOTAL maisons individuelles</b>	Effectif		1 255 927	117 945	42 562	31 452	1 447 885
	% ligne		86,7	8,1	2,9	2,2	100
	% colonne		50,6	9,9	3,4	15,4	28,3
	Dépenses énergétiques		2 208	1 644	1 659	1 685	2 134
	Surface		116	76	81	80	111
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		19,1	21,7	20,4	21,0	19,3
<b>Ensemble des logements</b>	Effectif		2 480 985	1 192 380	1 244 306	204 360	5 122 032
	% ligne		48,4	23,3	24,3	4,0	100
	Dépenses énergétiques		1 867	1 072	1 319	1 182	1 522
	Surface		94	48	64	55	75
	Dépenses énergétiques au m <sup>2</sup>		19,9	22,2	20,6	21,5	20,4

(a) Locatif libre, sous-location, meublés et hôtels.

(b) Logés gratuitement et loi de 1948.

(c) Les dépenses énergétiques ne comprennent pas toujours le coût de l'eau chaude (en particulier pour ceux qui ont un chauffage collectif).

ns : non significatif.

## Travaux dans le logement (voir page 86)

### N° 84 : RÉPARTITION DES TRAVAUX EN VOLUME ET PAR TYPE D'ACTEUR

Travaux réalisés	Nombre de travaux	Part des travaux réalisés par des membres du ménage, de la famille, des amis (en volume)	Part des travaux réalisés par une entreprise (volume)	Part des travaux réalisés par les deux (volume)
Peinture (y compris plafonds)	618 779	65 %	26 %	9 %
Papiers peints, tissus muraux (y compris plafonds)	203 816	80 %	14 %	6 %
Appareils sanitaires, robinetterie, plomberie	182 132	49 %	41 %	9 %
Carrelages	167 473	59 %	33 %	9 %
Menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets)	162 075	24 %	68 %	9 %
Parquets	144 301	60 %	27 %	14 %
Cuisine équipée (partie qui reste dans le logement)	115 180	50 %	32 %	19 %
Charpente, couverture, étanchéité, toiture	113 409	8 %	86 %	5 %
Électricité, câblage	112 824	34 %	52 %	14 %
Création, aménagement de salles de bains (y compris rénovation)	103 894	42 %	40 %	19 %
Ravalement de façade	101 871	10 %	86 %	4 %
Moquettes, sols plastiques	93 155	59 %	24 %	17 %
Menuiseries intérieures (porte intérieure, création de placard, ...)	89 484	45 %	40 %	14 %
Isolation thermique	72 067	36 %	54 %	10 %
Aménagements intérieurs (cloisons...)	70 856	46 %	39 %	15 %
Ascenseur (création, modernisation)	64 511	0 %	100 %	0 %
Planchers	49 721	50 %	34 %	16 %
Chauffage central individuel	48 243	12 %	76 %	12 %
Clôture, portail...	46 171	44 %	34 %	21 %
Digicode, interphone, serrurerie...	45 592	3 %	97 %	0 %
Traitements et peintures menuiseries extérieures	44 261	47 %	45 %	8 %
Création et aménagement de W.-C. (y compris rénovation)	42 913	45 %	37 %	18 %
<b>Ensemble (a)</b>	<b>3 102 472</b>	<b>44 %</b>	<b>45 %</b>	<b>10 %</b>

(a) Ce total comprend aussi les 22 catégories de travaux qui ont été retirés du tableau en raison d'un nombre d'enquêtes insuffisant.

**N° 85 : RÉPARTITION DES TRAVAUX EN VALEUR ET PAR TYPE D'ACTEUR**

Travaux réalisés	Coût total des travaux à la charge du ménage	Part des travaux réalisés par des membres du ménage, de la famille, des amis (en valeur)	Part des travaux réalisés par une entreprise (en valeur)	Part des travaux réalisés par les deux (en valeur)
Menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets)	747 294 391 €	9 %	81 %	10 %
Peinture (y compris plafonds)	597 743 194 €	30 %	59 %	11 %
Cuisine équipée (partie qui reste dans le logement)	585 727 642 €	23 %	48 %	28 %
Charpente, couverture, étanchéité, toiture	578 123 017 €	5 %	89 %	6 %
Ravalement de façade	483 143 918 €	3 %	94 %	2 %
Création, aménagement de salles de bains (y compris rénovation)	387 297 814 €	19 %	67 %	14 %
Isolation thermique	348 282 303 €	12 %	77 %	11 %
Électricité, câblage	256 456 605 €	16 %	71 %	14 %
Aménagements intérieurs (cloisons...)	228 704 492 €	17 %	58 %	25 %
Parquets	219 430 480 €	30 %	56 %	13 %
Carrelages	216 360 767 €	39 %	49 %	12 %
Chauffage central individuel	207 144 680 €	8 %	82 %	11 %
Appareils sanitaires, robinetterie, plomberie	198 929 751 €	25 %	65 %	10 %
Clôture, portail...	156 098 820 €	23 %	48 %	29 %
Menuiseries intérieures (porte intérieure, création de placard, ...)	152 039 195 €	26 %	61 %	13 %
Ascenseur (création, modernisation)	140 738 323 €	0 %	100 %	0 %
Traitements et peintures menuiseries extérieures	106 738 806 €	13 %	83 %	4 %
Papiers peints, tissus muraux (y compris plafonds)	95 739 391 €	48 %	41 %	11 %
Création et aménagement de W.-C. (y compris rénovation)	62 216 009 €	11 %	68 %	20 %
Planchers	53 678 256 €	35 %	42 %	23 %
Moquettes, sols plastiques	47 186 408 €	38 %	42 %	20 %
Digicode, interphone, serrurerie...	16 456 574 €	1 %	99 %	0 %
<b>Ensemble (a)</b>	<b>7 304 331 324 €</b>	<b>22 %</b>	<b>66 %</b>	<b>12 %</b>

(a) Ce total comprend aussi les 22 catégories de travaux qui ont été retirés du tableau en raison d'un nombre d'enquêtes insuffisant.



# L'OPINION DES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

## La satisfaction des ménages à l'égard de leurs conditions de logement (voir page 90)

**N° 86 : ÉVOLUTION DE L'OPINION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION ENTRE 1988 ET 2013**

Statut d'occupation	Opinion sur le logement	Enquêtes	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Propriétaires non accédants	Effectif		843 959	973 455	1 117 017	1 216 160	1 402 703	1 541 370
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		79,7	81,9	81,6	85,3	83,3	87,0
	Acceptables (%)		16,0	14,4	15,4	11,4	14,0	11,5
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		4,3	3,7	3,0	3,3	2,8	1,6
Propriétaires accédants	Effectif		921 409	899 492	895 572	954 065	964 535	939 615
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		81,2	81,9	81,0	84,7	83,6	84,4
	Acceptables (%)		14,2	13,5	15,1	12,1	13,2	13,0
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		4,6	4,4	3,9	3,1	3,2	2,6
Tous locataires	Effectif		2 199 624	2 188 253	2 253 468	2 333 633	2 332 514	2 464 563
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		51,0	53,9	54,4	56,3	52,6	54,7
	Acceptables (%)		29,8	29,8	31,7	27,3	30,8	29,4
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		19,2	16,4	14,0	16,4	16,6	16,0
dont secteur social	Effectif		856 788	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	1 244 306
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		49,8	53,0	53,7	51,7	53,3	53,4
	Acceptables (%)		33,2	32,4	36,0	32,0	32,8	31,5
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		17,0	14,6	10,3	16,3	13,9	15,2
dont secteur privé (a)	Effectif		1 342 836	1 282 372	1 234 047	1 271 014	1 213 537	1 220 257
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		51,7	54,5	55,0	60,1	52,0	56,0
	Acceptables (%)		27,7	27,9	28,1	23,4	28,9	27,2
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		20,6	17,6	16,9	16,5	19,1	16,8
Logés gratuitement et fermiers	Effectif		292 327	304 061	256 706	222 624	191 113	176 484
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		66,6	70,7	74,8	69,2	72,0	70,5
	Acceptables (%)		21,7	18,3	18,2	20,1	19,6	20,1
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		11,8	11,0	6,9	10,7	8,4	9,4
Région	Effectif		4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	5 122 032
	Satisfaisantes et très satisfaisantes (%)		64,3	67,1	67,5	70,1	68,3	70,4
	Acceptables (%)		23,1	22,2	23,6	19,8	22,1	20,7
	Insuffisantes et très insuffisantes (%)		12,6	10,7	8,8	10,1	9,7	9,0

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

## Niveau de satisfaction des ménages et caractéristiques du logement (voir page 91)

### N° 87 : ÉVOLUTION DE LA PART DES MÉNAGES INSATISFAITS OU VIVANT EN SURPEUPEMENT SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE TYPE DE MÉNAGE

Statut d'occupation et type de ménage		Enquêtes	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Propriétaires	<b>Effectif</b>		1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	2 480 985
	- dont insatisfaits		78 828	75 546	67 847	69 996	70 294	48 490
	en %		4,5	4,0	3,4	3,2	3,0	2,0
	- dont en surpeuplement		208 759	177 583	188 173	174 119	186 272	184 038
	en %		11,8	9,5	9,3	8,0	7,9	7,4
	<b>dont ménages sans enfant</b>		980 671	1 058 028	1 152 178	1 317 443	1 476 365	1 554 866
	- dont insatisfaits		ns	41 972	ns	ns	ns	ns
	en %		ns	4,0	ns	ns	ns	ns
	- dont en surpeuplement		57 501	43 344	ns	ns	45 425	ns
	en %		5,9	4,1	ns	ns	3,1	ns
	<b>dont ménages avec enfant(s)</b>		784 697	814 919	860 411	852 781	890 873	926 119
	- dont insatisfaits		49 166	33 574	ns	ns	32 316	ns
en %		6,3	4,1	ns	ns	3,6	ns	
- dont en surpeuplement		151 258	134 239	145 666	131 449	140 847	139 459	
en %		19,3	16,5	16,9	15,4	15,8	15,1	
Locataires du secteur social	<b>Effectif</b>		856 788	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	1 244 306
	- dont insatisfaits		145 229	132 382	105 375	172 964	155 553	188 667
	en %		17,0	14,6	10,3	16,3	13,9	15,2
	- dont en surpeuplement		227 616	253 317	268 244	290 927	260 567	331 425
	en %		26,6	28,0	26,3	27,4	23,3	26,6
	<b>dont ménages sans enfant</b>		404 893	441 787	499 868	538 556	646 392	701 905
	- dont insatisfaits		47 066	44 276	ns	48 123	62 422	68 863
	en %		11,6	10,0	ns	8,9	9,7	9,8
	- dont en surpeuplement		ns	37 570	ns	ns	47 827	56 552
	en %		ns	8,5	ns	ns	7,4	8,1
	<b>dont ménages avec enfant(s)</b>		451 895	464 094	519 553	524 063	472 585	542 402
	- dont insatisfaits		98 163	88 106	73 608	124 841	93 131	119 803
en %		21,7	19,0	14,2	23,8	19,7	22,1	
- dont en surpeuplement		201 668	215 747	241 083	244 273	212 740	274 873	
en %		44,6	46,5	46,4	46,6	45,0	50,7	
Locataires du secteur privé (a)	<b>Effectif</b>		1 342 836	1 282 372	1 234 047	1 271 014	1 213 537	1 220 257
	- dont insatisfaits		276 540	225 489	209 105	209 117	231 848	205 008
	en %		20,6	17,6	16,9	16,5	19,1	16,8
	- dont en surpeuplement		504 005	435 195	417 502	384 751	416 838	462 083
	en %		37,5	33,9	33,8	30,3	34,3	37,9
	<b>dont ménages sans enfant</b>		896 051	881 898	843 068	909 802	894 286	877 437
	- dont insatisfaits		167 114	134 123	116 666	120 097	130 263	116 834
	en %		18,7	15,2	13,8	13,2	14,6	13,3
	- dont en surpeuplement		287 061	253 148	233 250	216 371	257 946	273 010
	en %		32,0	28,7	27,7	23,8	28,8	31,1
	<b>dont ménages avec enfant(s)</b>		446 785	400 474	390 979	361 213	319 251	342 820
	- dont insatisfaits		109 426	91 366	92 439	89 020	101 585	88 175
en %		24,5	22,8	23,6	24,6	31,8	25,7	
- dont en surpeuplement		216 944	182 047	184 252	168 380	158 892	189 072	
en %		48,6	45,5	47,1	46,6	49,8	55,2	
Région 2013	<b>Effectif</b>		4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	5 122 032
	- dont insatisfaits		534 962	466 918	400 074	475 927	473 801	458 669
	en %		12,6	10,7	8,8	10,1	9,7	9,0
	- dont en surpeuplement		1 046 829	975 635	951 090	914 243	917 771	1 033 421
	en %		24,6	22,3	21,0	19,3	18,8	20,2
	<b>dont ménages sans enfant</b>		2 471 500	2 580 304	2 673 274	2 909 552	3 152 543	3 256 736
	- dont insatisfaits		257 818	235 858	191 766	218 950	239 733	214 438
	en %		10,4	9,1	7,2	7,5	7,6	6,6
	- dont en surpeuplement		426 639	391 981	340 644	339 227	385 906	397 755
	en %		17,3	15,2	12,7	11,7	12,2	12,2
	<b>dont ménages avec enfant(s)</b>		1 785 819	1 784 957	1 849 489	1 816 930	1 738 323	1 865 296
	- dont insatisfaits		277 144	231 060	208 308	256 976	234 068	244 231
en %		15,5	12,9	11,3	14,1	13,5	13,1	
- dont en surpeuplement		620 190	583 654	610 446	575 016	531 866	635 666	
en %		34,7	32,7	33,0	31,6	30,6	34,1	

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

ns : non significatif.



**N° 88 : ÉVOLUTION DU SURPEULEMENT DES MÉNAGES INSATISFAITS SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE TYPE DE MÉNAGE**

Statut d'occupation et type de ménage	Enquêtes	1988	1992	1996	2002	2006	2013
<b>Propriétaires insatisfaits</b>		78 828	75 546	67 847	69 996	70 294	48 490
<b>dont surpeuplés</b>		58,8	45,2	ns	ns	46,9	ns
dont ménages sans enfant		ns	41 972	ns	ns	ns	ns
dont en surpeuplement		ns	ns	ns	ns	ns	ns
dont ménages avec enfant(s)		49 166	33 574	ns	ns	32 316	ns
dont en surpeuplement		ns	ns	ns	ns	ns	ns
<b>Locataires insatisfaits du secteur social</b>		145 229	132 382	105 375	172 964	155 553	188 667
<b>dont surpeuplés</b>		48,0	50,8	56,5	55,3	52,3	55,3
dont ménages sans enfant		47 066	44 276	ns	48 123	62 422	68 863
dont en surpeuplement		ns	ns	ns	ns	ns	ns
dont ménages avec enfant(s)		98 163	88 106	73 608	124 841	93 131	119 803
dont en surpeuplement		63,6	65,5	73,0	69,7	70,1	76,3
<b>Locataires insatisfaits du secteur privé (a)</b>		276 540	225 489	209 105	209 117	231 848	205 008
<b>dont surpeuplés</b>		72,8	66,8	72,3	66,2	75,6	70,0
dont ménages sans enfant		167 114	134 123	116 666	120 097	130 263	116 834
dont en surpeuplement		67,1	60,2	61,6	53,8	67,9	55,8
dont ménages avec enfant(s)		109 426	91 366	92 439	89 020	101 585	88 175
dont en surpeuplement		81,5	76,4	85,7	82,9	85,4	88,7
<b>Ensemble des insatisfaits</b>		534 962	466 918	400 074	475 927	473 801	458 669
<b>dont surpeuplés</b>		64,4	59,5	63,5	59,6	64,3	61,5
dont ménages sans enfant		257 818	235 858	191 766	218 950	239 733	214 438
dont en surpeuplement		54,8	47,4	46,7	41,6	51,2	40,1
dont ménages avec enfant(s)		277 144	231 060	208 308	256 976	234 068	244 231
dont en surpeuplement		73,3	71,8	78,9	74,9	77,7	80,3

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

ns : non significatif.

**N° 89 : ÉVOLUTION DE LA PART DES MÉNAGES INSATISFAITS DU PARC SOCIAL SELON LE PEUPEMENT DU LOGEMENT ET LA DATE D'INSTALLATION**

Locataires du parc social insatisfaits	Enquête Date d'installation du ménage	1988			1992			1996			
		Depuis - de 4 ans	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis 4 ans ou +	Total	
dont en situation de sous-peuplement ou de peuplement normal		ns	45 226	75 590	ns	45 792	65 077	ns	ns	45 805	
	% ligne	ns	59,8	100	ns	70,4	100	ns	ns	100	
	% colonne	ns	50,4	52,0	ns	46,4	49,2	ns	ns	43,5	
dont en situation de surpeuplement		ns	44 583	69 639	ns	52 793	67 305	ns	ns	59 570	
	% ligne	ns	64,0	100	ns	78,4	100	ns	ns	100	
	% colonne	ns	49,6	48,0	ns	53,6	50,8	ns	ns	56,5	
Ensemble			55 420	89 809	145 229	33 797	98 585	132 382	ns	70 055	105 375
	% ligne		38,2	61,8	100	25,5	74,5	100	ns	66,5	100
	% colonne		100	100	100	100	100	100	ns	100	100

ns : non significatif.

## Niveau de satisfaction des ménages et quartier d'habitation (voir page 93)

**N° 90 : PROFIL DES MÉNAGES INSATISFAITS ET SATISFAITS DE LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE LEUR QUARTIER EN 2013**

	Parc locatif social			Parc locatif privé (a)			Propriétaires			Ensemble des ménages franciliens
	Mécontents des conditions de logement et du quartier (1) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (2)	Écart (1) - (2)	Mécontents des conditions de logement et du quartier (3) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (4)	Écart (3) - (4)	Mécontents des conditions de logement et du quartier (5) (c)	Satisfaits des conditions de logement et du quartier (6)	Écart (5) - (6)	
<b>Effectif</b>	143 079	620 654		64 550	651 368		36 245	2 041 447		5 122 032
Âge de la PR (ans)	48,8	53,8	- 5,0	42,5	43,0	- 0,5	56,3	57,0	- 0,7	51,7
Durée d'occupation (ans)	12,6	15,5	- 2,9	8,5	7,5	+ 1,0	18,1	17,9	+ 0,2	14,3
Surface (m²)	62,6	65,8	- 3,2	40,1	54,9	- 14,8	74,8	97,5	- 22,7	74,6
Taille du ménage (personnes)	2,53	2,29	+ 0,24	2,61	1,90	+ 0,71	2,39	2,43	- 0,04	2,33
Revenu mensuel (b) (€)	2 234	2 632	- 398	2 309	3 658	- 1 349	3 461	5 710	- 2 249	4 117
Remboursements, loyers/mois (€)	392	445	- 53	578	873	- 295	279	440	- 161	/
Taux d'effort brut (b) (%)/point (pt)	17,6	16,9	+ 0,7 pt	25,2	24,2	+ 1,0 pt	8,1	7,7	+ 0,4 pt	/
Taux d'effort net (b) (%)	12,6	14,5	- 1,9 pt	21,1	23,4	- 2,3 pts	7,9	7,7	+ 0,2 pt	/
Bénéficiaires des aides au logement (%)	44,6	28,3	+ 16,3 pts	ns	16,7	/	ns	ns	/	13,7
Cadres (%)	ns	10,3	/	ns	33,9	/	ns	32,0	/	24,2
Professions intermédiaires (%)	ns	19,6	/	ns	18,4	/	ns	15,2	/	17,1
Employés (%)	27,9	24,0	+ 3,9 pts	ns	14,0	/	ns	6,8	/	15,5
Ouvriers (%)	24,0	11,9	+ 12,1 pts	ns	7,5	/	ns	4,7	/	9,4
Bi-actifs (%)	35,7	29,3	+ 6,4 pts	ns	32,2	/	ns	40,2	/	36,3
Demandeurs de logements sociaux (%)	31,0	8,6	+ 22,4 pts	ns	7,4	/	0,0	ns	/	8,4
Logements surpeuplés (%)	30,6	18,4	+ 12,2 pts	ns	24,5	/	ns	4,9	/	20,2
Désirent changer de logement (%)	79,3	21,5	+ 57,8 pts	89,1	34,4	+ 54,7 pts	ns	12,4	/	31,4
Ménages installés dans des logements										
d'avant 1949 (%)	ns	9,3	/	ns	38,9	/	ns	25,5	/	26,5
de 1949-1981 (%)	73,2	58,5	+ 14,7 pts	ns	35,4	/	ns	45,2	/	47,2
de 1982 ou + (%)	ns	32,2	/	ns	25,7	/	ns	29,3	/	26,2
Familles monoparentales (%)	21,5	16,5	+ 5,0 pts	ns	ns	/	ns	4,9	/	8,9
Couples (%)	40,1	38,2	+ 1,9 pt	ns	42,2	/	ns	64,0	/	51,2
Couples sans enfant (%)	ns	17,0	/	ns	24,0	/	ns	31,6	/	23,7
Couples avec enfant(s) (%)	26,9	21,2	+ 5,7 pts	ns	18,2	/	ns	32,4	/	27,5

(a) Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

(b) Hors étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

(c) Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, insatisfaisantes ou acceptables.

ns : non significatif.



2002			2006			2013		
Depuis - de 4 ans	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis 4 ans ou +	Total	Depuis - de 4 ans	Depuis 4 ans ou +	Total
ns	50 919	77 362	ns	50 451	74 276	ns	68 016	84 341
ns	65,8	100	ns	67,9	100	ns	80,6	100
ns	42,6	44,7	ns	48,3	47,7	ns	45,6	44,7
ns	68 476	95 602	27 272	54 004	81 277	ns	81 073	104 325
ns	71,6	100	33,6	66,4	100	ns	77,7	100
ns	57,4	55,3	53,4	51,7	52,3	ns	54,4	55,3
53 569	119 395	172 964	51 097	104 456	155 553	39 578	149 089	188 667
31,0	69,0	100	32,8	67,2	100	21,0	79,0	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100

## Les demandeurs de logement social (voir page 101)

### N° 91 : CARACTÉRISTIQUES SOCIOÉCONOMIQUES DES MÉNAGES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Statut d'occupation		Propriétaires	Locataires secteur social	Locataires secteur libre	Autres secteurs locatifs (a)	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Région 2013</b>	Effectif	13 034	207 628	156 877	50 156	427 694	5 122 032
	% ligne	0,3	4,1	3,1	1,0	8,4	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	60	44	34	52	75
	Âge PR (b)	ns	46	43	43	45	52
	Taille ménage	ns	2,99	2,78	2,26	2,84	2,33
	Revenu mensuel (€) (c)	ns	2 326	2 005	2 075	2 234	4 117
	Revenu mensuel par UC (€) (c)	ns	1 311	1 230	1 381	1 314	2 651
	Remboursements, loyer/mois (€)	ns	406	670	ns	530*	748*
	Taux d'effort brut (%) (c)	ns	17,5	33,5	ns	24,0*	20,7*
<b>Région 2006</b>	Effectif	15 337	157 554	127 872	27 303	328 065	4 890 865
	% ligne	0,3	3,2	2,6	0,6	6,7	100
	Surface	ns	63	43	43	54	76
	Âge PR	ns	44	39	42	42	50
	Taille ménage	ns	3,13	2,51	2,19	2,81	2,29
	Revenu mensuel	ns	2 379	2 029	2 030	2 227	3 540
	Revenu mensuel par UC	ns	1 333	1 315	1 344	1 326	2 272
	Remboursements, loyer/mois	ns	326	516	370*	415*	612*
	Taux d'effort brut	ns	13,8	25,5	24,6*	18,9*	18,8*
<b>Région 2002</b>	Effectif	16 512	130 707	142 882	24 525	314 626	4 726 482
	% ligne	0,3	2,8	3,0	0,5	6,7	100
	Surface	ns	62	46	ns	54	75
	Âge PR	ns	40	38	ns	40	49
	Taille ménage	ns	3,24	2,78	ns	3,01	2,40
	Revenu mensuel	ns	1 863	1 852	ns	1 948	3 198
	Revenu mensuel par UC	ns	1 004	1 183	ns	1 133	2 034
	Remboursements, loyer/mois	ns	301	473	ns	394*	544*
	Taux d'effort brut	ns	16,1	25,7	ns	20,7*	18,5*
<b>Région 1996</b>	Effectif	12 386	106 519	119 337	26 029	264 271	4 522 763
	% ligne	0,3	2,4	2,6	0,6	5,8	100
	Surface	ns	67	44	ns	53	74
	Âge PR	ns	41	37	ns	39	48
	Taille ménage	ns	3,46	2,61	ns	2,99	2,47
	Revenu mensuel	ns	2 058	1 616	ns	1 806	2 847
	Revenu mensuel par UC	ns	1 068	1 042	ns	1 034	1 768
	Remboursements, loyer/mois	ns	274	446	ns	359*	482*
	Taux d'effort brut	ns	13,3	27,5	ns	20,1*	17,9*
<b>Grandes agglomérations 200 000 à 2 M d'hab.</b>	Effectif	5 802	235 211	191 645	22 630	455 288	7 112 313
	% ligne	0,1	3,3	2,7	0,3	6,4	100
	Surface	ns	71	60	ns	65	82
	Âge PR	ns	46	42	ns	44	52
	Taille ménage	ns	2,87	2,37	ns	2,59	2,15
	Revenu mensuel	ns	1 891	1 554	ns	1 763	3 123
	Revenu mensuel par UC	ns	1 109	1 025	ns	1 091	2 051
	Remboursements, loyer/mois	ns	380	531	ns	451*	575*
	Taux d'effort brut	ns	20,1	33,9	ns	25,5*	21,4*
<b>France métropolitaine</b>	Effectif	44 147	700 409	564 466	97 001	1 406 023	28 059 795
	% ligne	0,2	2,5	2,0	0,3	5,0	100
	Surface	95	68	58	40	63	91
	Âge PR	54	46	42	42	44	53
	Taille ménage	3,05	2,88	2,57	2,01	2,70	2,25
	Revenu mensuel	3 460	1 908	1 732	1 899	1 887	3 267
	Revenu mensuel par UC	1 806	1 119	1 093	1 289	1 142	2 107
	Remboursements, loyer/mois	ns	385	563	493*	472*	606*
	Taux d'effort brut	ns	20,2	32,5	25,7*	25,2*	20,7*

(a) Loi de 1948, sous-location, meublés et hôtels, logés gratuitement.

(b) PR : personne de référence.

(c) Hors étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

\* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

ns : non significatif.

# **TABLEAU SYNOPTIQUE**



## Le parc de logements et son occupation selon les neuf dernières enquêtes Logement de l'Insee

Enquêtes	Île-de-France									Grdes agglo.	France métro.
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	2013	2013
<b>La composition du parc</b>											
Parc total	3 991 031	4 278 143	4 523 379	4 630 590	4 836 402	5 039 471	5 165 976	5 337 394			
Nombre de résidences principales	3 595 848	3 848 099	4 109 082	4 257 319	4 365 261	4 522 763	4 726 482	4 890 865	5 122 032	7 112 313	28 059 795
% colonne	90,1	89,9	90,8	91,9	90,3	89,7	91,5	91,6			
Nombre de logements vacants	240 775	278 223	279 109	270 404	306 400	372 272	322 462	303 818			
% colonne	6,0	6,5	6,2	5,8	6,3	7,4	6,2	5,7			
Nombre de résidences secondaires (y compris logements occasionnels)	154 408	151 821	135 188	102 867	164 741	144 436	117 032	142 711			
% colonne	3,9	3,5	3,0	2,2	3,4	2,9	2,3	2,7			
<b>Les caractéristiques du parc principal de logements</b>											
<b>L'époque de construction</b>											
Avant 1949	2 020 195	1 872 673	1 781 956	1 689 529	1 598 902	1 575 028	1 578 534	1 592 558	1 359 145	1 641 929	7 428 846
% colonne	56,2	48,7	43,4	39,7	36,6	34,8	33,4	32,6	26,5	23,1	26,5
1949-1974	1 575 653	1 725 786	1 749 210	1 798 848	1 745 934	1 723 682	1 766 149	1 797 116	1 806 543	2 499 074	8 361 817
% colonne	43,8	44,8	42,6	42,3	40,0	38,1	37,4	36,7	35,3	35,1	29,8
1975-1981	/	249 640	468 420	465 619	485 677	475 452	480 720	491 305	612 652	823 951	3 268 982
% colonne	/	6,5	11,4	10,9	11,1	10,5	10,2	10,0	12,0	11,6	11,7
1982 ou plus	/	/	109 496	303 323	534 748	748 601	901 078	1 009 887	1 343 691	2 147 358	9 000 150
% colonne	/	/	2,7	7,1	12,3	16,6	19,1	20,6	26,2	30,2	32,1
<b>Le type d'habitat</b>											
Individuel	813 653	836 802	1 039 433	1 076 186	1 183 861	1 218 080	1 329 150	1 392 670	1 447 885	2 737 783	15 881 604
% colonne	22,6	21,7	25,3	25,3	27,1	26,9	28,1	28,5	28,3	38,5	56,6
Collectif	2 782 195	3 011 297	3 069 649	3 181 133	3 181 400	3 304 683	3 397 332	3 498 196	3 674 147	4 374 530	12 178 191
% colonne	77,4	78,3	74,7	74,7	72,9	73,1	71,9	71,5	71,7	61,5	43,4
<b>La taille du logement</b>											
Nombre de pièces	3,0	3,1	3,2	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,4	3,6	4,0
Surface (m²)	61	65	68	71	73	74	75	76	75	82	91
1 pièce	485 437	534 720	506 009	493 320	503 140	483 578	515 136	564 909	571 789	663 482	1 684 861
% colonne	13,5	13,9	12,3	11,6	11,5	10,7	10,9	11,6	11,2	9,3	6,0
2 pièces	859 530	849 425	890 527	869 888	861 679	906 357	958 863	951 339	1 028 035	1 139 283	3 500 506
% colonne	23,9	22,1	21,7	20,4	19,7	20,0	20,3	19,5	20,1	16,0	12,5
3 pièces	1 078 442	1 063 541	1 138 244	1 116 574	1 168 111	1 166 976	1 262 361	1 258 444	1 311 416	1 669 182	5 895 561
% colonne	30,0	27,6	27,7	26,2	26,8	25,8	26,7	25,7	25,6	23,5	21,0
4 pièces	706 852	812 266	897 844	968 376	952 130	987 020	957 763	1 026 184	1 061 983	1 804 844	7 062 440
% colonne	19,7	21,1	21,9	22,7	21,8	21,8	20,3	21,0	20,7	25,4	25,2
5 pièces ou plus	465 587	588 147	676 458	809 161	880 201	978 832	1 032 358	1 089 989	1 148 808	1 835 523	9 916 427
% colonne	12,9	15,3	16,5	19,0	20,2	21,6	21,8	22,3	22,4	25,8	35,3
<b>Le confort</b>											
Logements confortables (a)	2 424 761	3 009 071	3 572 853	3 876 682	4 100 473	4 356 550	4 611 153	4 790 358	5 078 683	7 076 875	27 853 690
% colonne	67,4	78,2	87,0	91,1	93,9	96,3	97,6	97,9	99,2	99,5	99,3
Logements sans confort	1 171 087	839 028	536 229	380 637	264 788	166 213	115 329	100 507	43 349	35 348	206 105
% colonne	32,6	21,8	13,0	8,9	6,1	3,7	2,4	2,1	0,8	0,5	0,7
<b>Les caractéristiques de l'occupation du parc principal de logements</b>											
Taille moyenne des ménages	2,71	2,58	2,52	2,49	2,47	2,47	2,40	2,29	2,33	2,15	2,25
<b>Le peuplement des logements</b>											
<b>Surpeuplement</b>											
Accentué	191 974	172 399	141 329	136 607	128 838	95 568	120 399	108 418	135 774	54 767	217 574
% colonne	5,3	4,5	3,4	3,2	3,0	2,1	2,5	2,2	2,7	0,8	0,8
Modéré	1 263 856	1 028 617	944 817	910 222	846 797	855 522	793 844	809 353	897 646	782 125	2 446 347
% colonne	35,1	26,7	23,0	21,4	19,4	18,9	16,8	16,5	17,5	11,0	8,7
<b>Peuplement</b>											
Normal	968 972	1 180 919	1 234 184	1 261 520	1 349 169	1 413 775	1 547 490	1 500 118	1 614 307	2 079 099	6 343 067
% colonne	26,9	30,7	30,0	29,6	30,9	31,3	32,7	30,7	31,5	29,2	22,6
<b>Sous-peuplement</b>											
Modéré	717 525	840 813	1 020 478	1 021 865	1 035 412	1 047 812	1 097 588	1 125 763	1 097 357	1 733 405	6 644 203
% colonne	20,0	21,9	24,8	24,0	23,7	23,2	23,2	23,0	21,4	24,4	23,7
Accentué	453 521	625 351	768 274	927 105	1 005 045	1 110 086	1 167 160	1 347 213	1 376 948	2 462 917	12 408 605
% colonne	12,6	16,3	21,8	21,8	23,0	24,5	24,7	27,5	26,9	34,6	44,2
<b>Le type de ménage</b>											
Personnes seules	862 212	1 041 743	1 170 154	1 244 777	1 329 979	1 371 597	1 561 668	1 792 015	1 833 586	2 791 018	9 612 326
% colonne	24,0	27,1	28,5	29,2	30,5	30,3	33,0	36,6	35,8	39,2	34,3
Familles monoparentales (b)	204 746	236 379	247 232	282 070	284 094	309 262	349 741	329 267	457 238	527 416	2 021 751
% colonne	5,7	6,1	6,0	6,6	6,5	6,8	7,4	6,7	8,9	7,4	7,2
Couples sans enfant	861 657	918 471	1 027 728	1 096 248	1 081 070	1 143 810	1 167 110	1 171 460	1 216 344	1 846 653	8 181 400
% colonne	24,0	23,9	25,0	25,7	24,8	25,3	24,7	24,0	23,7	26,0	29,2
Couples avec enfant(s) (b)	1 555 793	1 533 901	1 551 512	1 503 749	1 500 863	1 540 227	1 467 189	1 409 056	1 408 058	1 628 411	7 230 116
% colonne	43,3	39,9	37,8	35,3	34,4	34,1	31,0	28,8	27,5	22,9	25,8
Autres ménages sans famille (c)	111 440	117 605	112 456	130 475	169 255	157 867	180 774	189 068	206 806	318 814	1 014 202
% colonne	3,1	3,1	2,7	3,1	3,9	3,5	3,8	3,9	4,0	4,5	3,6

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Écart en années avec l'enquête précédente		<b>[4,67]</b> (56 mois)	<b>[6,33]</b> (76 mois)	<b>[4,00]</b> (48 mois)	<b>[4,08]</b> (49 mois)	<b>[4,00]</b> (48 mois)	<b>[5,08]</b> (61 mois)	<b>[4,50]</b> (54 mois)	<b>[7,33]</b> (88 mois)



Enquêtes	Île-de-France									Grdes agglo.	France métro.
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	2013	2013
<b>Le statut d'occupation</b>											
<b>Tous propriétaires</b>	1 268 646	1 378 524	1 619 121	1 765 368	1 872 947	2 012 589	2 170 224	2 367 238	2 480 985	3 414 344	16 249 764
% colonne	35,3	35,8	39,4	41,5	42,9	44,5	45,9	48,4	48,4	48,0	57,9
Durée moyenne d'installation (ans)	/	/	14,1	14,0	14,5	15,5	15,4	16,5	17,9	19,3	20,0
Non accédants	690 979	727 153	786 395	843 959	973 455	1 117 017	1 216 160	1 402 703	1 541 370	2 256 239	10 605 671
% colonne	19,2	18,9	19,1	19,8	22,3	24,7	25,7	28,7	30,1	31,7	37,8
Accédants	577 667	651 371	832 726	921 409	899 492	895 572	954 065	964 535	939 615	1 158 104	5 644 094
% colonne	16,1	16,9	20,3	21,6	20,6	19,8	20,2	19,7	18,3	16,3	20,1
dont accédants récents (d)	271 223	208 177	243 941	309 715	294 899	302 599	419 288	416 158	318 803	359 120	1 761 930
% colonne	7,5	5,4	5,9	7,3	6,8	6,7	8,9	8,5	6,2	5,0	6,3
<b>Tous locataires</b>	2 064 503	2 166 735	2 218 050	2 199 624	2 188 253	2 253 468	2 333 633	2 332 514	2 464 563	3 500 889	11 090 987
% colonne	57,4	56,3	54,0	51,7	50,1	49,8	49,4	47,7	48,1	49,2	39,5
<b>Locataires secteur privé</b>	1 473 162	1 494 732	1 444 672	1 342 836	1 282 372	1 234 047	1 271 014	1 213 537	1 220 257	2 187 808	6 633 881
% colonne	41,0	38,8	35,2	31,5	29,4	27,3	26,9	24,8	23,8	30,8	23,6
Secteur libre	768 365	932 109	1 030 365	1 026 924	1 014 967	1 050 399	1 127 341	1 055 937	1 018 000	1 882 474	5 830 525
% colonne	21,4	24,2	25,1	24,1	23,3	23,2	23,9	21,6	19,9	26,5	20,8
Durée moyenne d'installation (ans)	/	/	5,8	6,0	5,8	5,7	5,6	6,9	7,5	5,5	5,9
Loi de 1948	534 050	422 915	279 546	190 322	157 626	94 009	67 706	45 670	27 877	28 576	131 400
% colonne	14,9	11,0	6,8	4,5	3,6	2,1	1,4	0,9	0,5	0,4	0,5
Sous-location, meublé, hôtel	170 747	139 708	134 761	125 590	109 779	89 639	75 967	111 930	174 380	276 759	671 956
% colonne	4,7	3,6	3,3	2,9	2,5	2,0	1,6	2,3	3,4	3,9	2,4
<b>Locataires secteur social</b>	591 341	672 003	773 378	856 788	905 881	1 019 421	1 062 619	1 118 977	1 244 306	1 313 081	4 457 106
% colonne	16,4	17,5	18,8	20,1	20,8	22,5	22,5	22,9	24,3	18,5	15,9
Durée moyenne d'installation (ans)	/	/	8,3	9,0	10,2	10,1	10,7	13,1	14,5	12,2	12,0
<b>Logés gratuitement</b>	262 699	302 840	271 911	292 327	304 061	256 706	222 624	191 113	176 484	197 080	719 044
% colonne	7,3	7,9	6,6	6,9	7,0	5,7	4,7	3,9	3,4	2,8	2,6
<b>Opinions des ménages sur leurs conditions de logement et souhaits en matière de logement</b>											
Propriétaires insatisfaits (%)	7,9	7,0	4,7	4,5	4,0	3,4	3,2	3,0	2,0	2,2	1,5
Propriétaires souhaitant déménager (%)	16,6*	17,4	17,1	18,9	18,2	15,5	19,5	16,9	17,0	13,0	10,9
Locataires du secteur privé (e) insatisfaits (%)	27,0	23,1	21,7	20,6	17,6	16,9	16,5	19,1	16,8	9,9	11,6
Locataires du secteur privé (e) souhaitant déménager (%)	43,4	42,1	44,9	47,3	41,0	41,5	49,1	50,2	51,9	39,3	41,2
Locataires du secteur social insatisfaits (%)	9,4	13,2	15,6	17,0	14,6	10,3	16,3	13,9	15,2	14,6	13,0
Locataires du secteur social souhaitant déménager (%)	34,6	38,1	37,9	39,7	33,8	33,9	42,8	39,6	40,8	40,8	38,2
Ménages logés gratuitement souhaitant déménager (%)	26,9	29,7	27,3	31,6	23,7	20,4	29,5	34,7	25,4	20,2	20,3
Ensemble des ménages insatisfaits (%)	16,7	15,0	13,5	12,6	10,7	8,8	10,1	9,7	9,0	6,9	5,9
Ensemble des ménages souhaitant déménager (%)	31,3	31,6	31,5	32,9	28,5	27,0	33,2	31,0	31,4	26,4	22,6
Statut d'occupation envisagé par les ménages qui souhaitent déménager											
Devenir propriétaire	44,6**	46,1**	47,6	51,7	46,1	41,7	54,0	52,4	43,5	42,0	44,3
Devenir locataire	47,3	46,7	44,2	38,9	42,4	47,5	43,1	44,3	51,6	52,7	50,2
Nsp	8,1	7,2	8,2	9,4	11,6	10,8	2,9	3,4	4,9	5,3	5,5
<b>Les demandeurs de logements sociaux</b>											
Proportion de ménages ayant fait une demande de logement social (f)	232 637	242 154	262 499	253 032	295 279	264 271	314 626	328 066	427 694	455 288	1 406 023
	6,5	6,3	6,4	5,9	6,8	5,8	6,7	6,7	8,4	6,4	5,0
Revenu mensuel des demandeurs	454	774	1 365	1 593	1 899	1 806	1 948	2 227	2 234	1 763	1 887
Écart avec le revenu moyen francilien (%)	-20,5	-21,7	-29,0	-31,0	-32,5	-36,6	-39,1	-37,1	-45,7	-43,5	-42,2

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Écart en années avec l'enquête précédente	[4,67] (56 mois)	[6,33] (76 mois)	[4,00] (48 mois)	[4,08] (49 mois)	[4,00] (48 mois)	[5,08] (61 mois)	[4,50] (54 mois)	[7,33] (88 mois)	



Enquêtes	Île-de-France									Grdes aggl.	France métr.
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	2013	2013
<b>Le revenu, les loyers, les remboursements d'emprunts et les aides au logement des ménages occupants selon le statut d'occupation (tous les montants sont mensualisés, sauf les prix des logements et le montant du prêt***)</b>											
<b>Revenu moyen</b>	571	989	1 923	2 308	2 814	2 847	3 198	3 540	4 117	3 123	3 267
Revenu moyen par UC	328	589	1 162	1 425	1 748	1 768	2 034	2 272	2 651	2 051	2 107
<b>Propriétaires non accédants</b>											
Revenu (€)	593	1 063	2 057	2 605	3 183	3 361	3 974	4 271	5 332	3 837	3 776
Écart avec le revenu moyen francilien (%)	+ 3,9	+ 7,5	+ 7,0	+ 12,9	+ 13,1	+ 18,1	+ 24,3	+ 20,6	+ 29,5	+ 22,9	+ 15,6
<b>Propriétaires accédants</b>											
Revenus	796	1 435	2 666	3 128	3 753	3 783	4 199	4 832	5 574	4 485	4 328
Écart avec le revenu moyen francilien (%)	+ 39,4	+ 45,1	+ 38,6	+ 35,5	+ 33,4	+ 32,9	+ 31,3	+ 36,5	+ 35,4	+ 43,6	+ 32,5
Remboursements d'emprunts (€)	116	172	340	460	616	690	770	918	1 132	858	838
Taux d'effort brut (%)	14,6	12,0	12,9	14,7	16,5	18,2	18,4	19,0	20,3	19,1	19,4
Taux d'effort net (%)	14,5	11,9	12,6	14,3	16,1	17,9	18,1	18,9	20,2	18,9	19,2
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>											
% de bénéficiaires / total accédants	4,5	2,9	6,0	8,5	7,9	8,3	6,8	3,9	3,5	6,6	6,2
Revenus	516	796	1 815	1 915	2 283	2 219	2 209	2 392	2 593	2 314	2 463
Remboursements d'emprunts	85	109	405	545	634	659	586	608	810	649	634
Montant de l'aide au logement (€)	19	28	98	146	155	155	161	161	163	139	140
Taux d'effort brut	16,6	13,7	22,1	28,5	27,8	29,7	26,4	25,4	31,2	28,3	25,8
Taux d'effort net	13,0	10,3	16,6	20,8	21,0	22,8	19,0	18,7	25,0	22,2	20,2
Écart entre le taux brut et le taux net (points)	3,6	3,4	5,5	7,7	6,8	6,9	7,4	6,7	6,2	6,1	5,6
<b>dont accédant récent (d)</b>											
Revenus	805	1 400	2 508	3 128	3 793	3 740	4 306	4 803	5 259	4 375	4 072
Écart avec le revenu moyen francilien	+ 41,0	+ 41,6	+ 30,4	+ 35,5	+ 34,8	+ 31,4	+ 34,6	+ 35,7	+ 27,7	+ 40,1	+ 24,6
Remboursements d'emprunts	161	243	529	600	774	732	826	1 028	1 321	1 036	980
Taux d'effort brut	20,1	17,4	21,1	19,2	20,5	19,6	19,2	21,4	25,2	23,7	24,1
Taux d'effort net	20,0	17,3	20,5	18,4	20,1	19,4	19,1	21,3	25,1	23,5	23,9
<b>ayant acheté une maison</b>											
Effectif	115 471	83 650	112 236	142 736	136 359	151 241	209 139	175 622	158 317	203 720	1 350 561
Prix logement (€)	25 763	46 843	81 025	111 534	152 273	147 880	190 599	275 325	359 099	291 558	228 897
Surface (m²)	100	110	104	105	110	104	114	118	112	120	116
Montant du prêt (€)	15 561	25 799	49 069	74 219	82 520	86 383	118 240	161 155	229 871	181 400	158 239
<b>ayant acheté un appartement</b>											
Effectif	155 752	124 527	131 705	166 979	158 540	151 358	210 149	240 536	160 487	155 400	411 369
Prix logement (€)	20 902	39 536	70 253	95 718	133 814	140 023	151 509	234 032	288 704	192 514	220 230
Surface (m²)	71	75	72	68	67	67	68	68	63	72	68
Montant du prêt (€)	12 941	21 866	36 861	50 612	66 504	73 395	92 500	149 016	176 383	133 102	142 831
<b>Locataires du secteur libre</b>											
Revenus	589	972	1 866	2 185	2 759	2 616	2 739	2 889	3 327	2 319	2 422
Écart avec le revenu moyen francilien	+ 3,2	- 1,7	- 3,0	- 5,3	- 2,0	- 8,1	- 14,4	- 18,4	- 19,2	- 25,7	- 25,9
Loyer	75	126	263	359	486	533	583	633	813	566	575
Taux d'effort brut	12,8	13,0	14,1	16,5	17,6	20,5	21,4	22,0	24,5	25,1	24,1
Taux d'effort net	12,5	12,7	13,5	15,9	16,9	19,4	20,3	20,6	23,2	22,1	21,1
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>											
% de bénéficiaires / total secteur locatif libre	7,3	7,6	11,3	12,7	14,6	20,8	19,7	21,3	18,4	37,1	34,0
Revenus	424	561	1 095	1 346	1 476	1 272	1 379	1 486	1 394	1 423	1 379
Loyer	64	87	215	296	397	433	455	537	659	491	489
Montant de l'aide au logement	19	36	89	107	132	150	177	204	256	214	226
Taux d'effort brut	15,2	15,4	19,7	22,0	26,9	33,7	33,2	35,6	47,5	35,5	36,1
Taux d'effort net	10,7	9,1	11,5	14,0	18,0	21,9	20,0	21,8	28,9	20,2	19,4
Écart entre le taux brut et le taux net	4,5	6,3	8,2	8,0	8,9	11,8	13,2	13,8	18,6	15,3	16,7

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Écart en années avec l'enquête précédente	<u>4,67</u> (56 mois)	<u>6,33</u> (76 mois)	<u>4,00</u> (48 mois)	<u>4,08</u> (49 mois)	<u>4,00</u> (48 mois)	<u>5,08</u> (61 mois)	<u>4,50</u> (54 mois)	<u>7,33</u> (88 mois)	



Enquêtes	Île-de-France									Grdes aggl.	France métr.
	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013	2013	2013
<b>Le revenu, les loyers, les remboursements d'emprunts et les aides au logement des ménages occupants selon le statut d'occupation (tous les montants sont mensualisés)</b>											
<b>Sous-location, meublé, hôtel</b>											
Revenus	444	670	1 237	1 395	1 955	1 672	2 289	1 720	2 324	1 707	2 089
Écart avec le revenu moyen francilien	- 22,2	- 32,3	- 35,7	- 39,6	- 30,5	- 41,3	- 28,4	- 51,4	- 43,6	- 45,3	- 36,1
Loyer	49	72	161	228	361	390	548	481	630	420	463
Taux d'effort brut	11,0	10,7	12,4	15,7	18,3	22,4	25,0	28,8	27,5	27,7	24,1
Taux d'effort net	10,9	10,4	11,8	15,2	17,1	19,4	22,0	25,1	24,4	21,9	20,4
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>											
% de bénéficiaires / total sect. sous loc., meublé, hôtel	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	46,2	41,0	57,9	48,7
Revenus	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	1 050	1 418	1 079	1 278
Loyer	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	418	579	384	422
Montant de l'aide au logement	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	180	221	189	194
Taux d'effort brut	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	38,1	42,0	37,2	35,2
Taux d'effort net	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	19,3	25,2	17,1	18,3
Écart entre le taux brut et le taux net	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	18,8	16,8	20,1	16,9
<b>Locataires secteur social</b>											
Revenus	507	813	1 477	1 687	1 956	1 980	2 130	2 399	2 521	1 897	1 992
Écart avec le revenu moyen francilien	- 11,2	- 17,8	- 23,2	- 26,9	- 30,5	- 30,5	- 33,4	- 32,2	- 38,8	- 39,3	- 39,0
Loyer	42	65	138	186	231	280	323	349	425	375	379
Taux d'effort brut	8,3	8,0	9,3	11,1	11,8	14,1	15,2	14,6	16,8	19,7	19,0
Taux d'effort net	7,4	6,9	7,6	9,1	10,0	12,0	12,6	11,9	13,9	13,3	13,5
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>											
% de bénéficiaires / total secteur social	21,6	24,9	28,7	29,0	27,7	30,2	31,8	32,4	32,6	55,6	50,3
Revenu	426	653	1 208	1 298	1 388	1 500	1 491	1 698	1 747	1 441	1 460
Loyer	48	65	154	200	245	290	309	334	409	366	368
Montant de l'aide au logement	20	33	88	116	130	146	173	198	232	228	227
Taux d'effort brut	11,2	10,0	12,7	15,4	17,7	19,3	20,7	19,7	23,4	25,3	25,2
Taux d'effort net	6,4	5,0	5,5	6,5	8,5	9,7	9,3	8,1	10,5	10,0	10,1
Écart entre le taux brut et le taux net	4,8	5,0	7,2	8,9	9,2	9,6	11,4	11,6	12,9	15,3	15,1
<b>Ménages payant un loyer ou des remboursements d'emprunts (g)</b>											
Revenus	576	986	1 919	2 266	2 734	2 700	2 947	3 262	3 610	2 752	2 956
Écart avec le revenu moyen francilien	+ 0,9	- 0,3	- 0,2	- 1,8	- 2,8	- 5,2	- 7,8	- 7,9	- 12,3	- 11,9	- 9,5
Loyer ou remb. d'emprunts	67	109	233	326	431	483	545	612	747	575	606
Taux d'effort brut	11,6	11,0	12,2	14,4	15,8	17,9	18,6	18,8	20,7	21,4	20,7
Taux d'effort net	11,3	10,7	11,5	13,6	15,0	16,8	17,4	17,6	19,5	18,8	18,6
<b>dont bénéficiaires des aides au logement</b>											
% de bénéficiaires / tot. ménages payants (g)	9,1	10,9	14,0	15,5	16,6	20,5	20,2	20,9	20,6	36,0	29,6
Revenus	399	585	1 216	1 386	1 527	1 491	1 521	1 633	1 674	1 463	1 497
Loyer ou remb. d'emprunts	53	70	199	282	348	384	389	422	512	433	439
Montant de l'aide au logement	19	32	87	118	135	150	174	196	234	214	218
Taux d'effort brut	13,3	11,8	16,2	20,3	22,7	25,5	25,2	25,4	30,2	29,8	29,5
Taux d'effort net	8,7	6,4	9,1	11,8	14,1	15,6	13,8	13,3	16,4	15,0	14,9
Écart entre le taux brut et le taux net	4,6	5,4	7,1	8,5	8,6	9,9	11,4	12,1	13,8	14,8	14,6

Enquêtes	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Écart en années avec l'enquête précédente	<b>4,67</b> (56 mois)	<b>6,33</b> (76 mois)	<b>4,00</b> (48 mois)	<b>4,08</b> (49 mois)	<b>4,00</b> (48 mois)	<b>5,08</b> (61 mois)	<b>4,50</b> (54 mois)	<b>7,33</b> (88 mois)	

(a) Logement disposant du confort minimum, c'est-à-dire ayant à la fois des toilettes et au moins une salle d'eau. Les logements sans confort sont ceux ne disposant que d'un de ces éléments de confort, voire aucun des deux. Certains n'ont même pas l'eau courante.

(b) Famille qui comporte au moins un enfant célibataire de moins de 25 ans.

(c) Ménages composés de personnes sans liens familiaux.

(d) Accédants ayant acheté leur logement selon l'enquête entre :

- le 01.01.1970 et le 01.11.1973, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1975 et le 01.07.1978, soit 3,50 années (42 mois) ;
- le 01.01.1981 et le 01.11.1984, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1985 et le 01.11.1988, soit 3,83 années (46 mois) ;
- le 01.01.1989 et le 01.12.1992, soit 3,92 années (47 mois) ;
- le 01.01.1993 et le 01.12.1996, soit 3,92 années (47 mois) ;
- le 01.01.1998 et le 01.01.2002, soit 4,00 années (48 mois) ;
- le 01.07.2002 et le 01.07.2006, soit 4,00 années (48 mois) ;
- le 01.11.2009 et le 01.11.2013, soit 4,00 années (48 mois).

(e) Comprend les secteurs locatifs libre, loi de 1948, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

(f) Dans les enquêtes Logement, la question sur le dépôt d'une demande de logement HLM auprès d'une mairie, d'un employeur, d'un organisme HLM est posée en des termes identiques aux enquêtes de 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013 : « Avez-vous déposé ou renouvelé une demande de HLM en location auprès de votre mairie, de votre employeur ou d'un organisme HLM ? ». Aux enquêtes de 1973 et 1978, la question comportait une différence : les demandes de trois ans ou plus n'étaient pas prises en compte.

(g) Tous accédants et tous locataires et sous-locataires.

\* Lecture : 16,6% = Propriétaires souhaitant déménager / Totalité des propriétaires.

\*\* En 1973 et en 1978, le pourcentage est calculé en enlevant les ménages agricoles.

\*\*\* L'ensemble des données financières est exprimé en euros courants, c'est-à-dire telles qu'elles étaient exprimées à la date de l'enquête. Pour les enquêtes antérieures à 2002, les francs ont été convertis en euros.



#### **RÉDACTEURS DES ARTICLES**

##### **IAU île-de-France**

Charles-André Bernard (CSTB)

Jean-Jacques Guillouet

Lucile Mettetal

Philippe Pauquet

##### **INSEE**

Jacques Bellidenty

Nadia Boussad

Lauren Trigano

##### **APUR**

Stéphanie Jankel

Sandra Roger

##### **DRIEA**

Juliette Losier

Philippe Monier

##### **DRIHL**

Mathieu Anglard

Emmanuelle Pagès

# LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

**ÉDITION 2017**  
D'après l'enquête Logement 2013

Principal poste de dépense des Français, à la fois bien de première nécessité et richesse patrimoniale, le logement occupe une place à part dans la vie des ménages.

Si un tiers des ménages franciliens a fini de rembourser ses emprunts ou est logé gratuitement, les deux autres tiers (locataires ou accédants à la propriété) y consacrent près de 20 % de leurs revenus, un coût en constante augmentation depuis vingt-cinq ans.

Les conditions de logements en Île-de-France expriment les données de la dernière enquête nationale Logement de l'Insee, reconduite tous les quatre à sept ans.

Fruit d'une analyse approfondie et partagée entre l'IAU îdF, l'INSEE, l'APUR, la DRIEA et la DRIHL, ce document dresse un panorama le plus complet et le plus récent possible des conditions de logement en Île-de-France, avec un constat global positif: s'ils ne sont pas tous logés à la même enseigne (taille et localisation du domicile, état du bâti, effort consenti), neuf ménages sur dix jugent ces conditions plutôt satisfaisantes.

**30 €**

ISBN 978 2 7371 2008 4



9 782737 120084