

LE PARC DE LOGEMENTS FRANCIEN EN 2011

LES ÉVOLUTIONS DES STATUTS D'OCCUPATION ENTRE 2006 ET 2011, ET ENTRE 1990 ET 2011 DANS LE PARC ANCIEN



MARS 2016

2.14.038



www.iau-idf.fr



IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* Île de France

Le parc de logements francilien en 2011

Les évolutions des statuts d'occupation entre 2006 et 2011,
et entre 1990 et 2011 dans le parc ancien

Mars 2016

IAU île-de-France

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

Directrice générale : Valérie Mancret-Taylor
Département Habitat et Société : Catherine Boillot, directrice de département
Étude réalisée par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet
Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier
N° d'ordonnancement : 2.14.038
Crédit photo de couverture : E. Cordeau / IAU îdF

Sommaire

Introduction	3
L'évolution des statuts d'occupation entre les recensements de 2006 et 2011	5
Le parc de logements occupés : + 163 000 logements en cinq ans	5
Le parc occupé en propriété : + 93 500 logements en cinq ans	7
Le parc locatif : + 85 300 logements en cinq ans	9
Le parc locatif privé : + 57 400 logements en cinq ans	10
Le parc locatif social : + 27 900 logements en cinq ans	13
Le parc gratuit : – 15 800 logements en cinq ans	15
Conclusion	16
L'évolution des statuts d'occupation entre 1990 et 2011 dans le parc ancien (construit avant 1990)	18
300 000 logements du parc d'avant 1990 ont changé de statut d'occupation entre 1990 et 2011	19
L'occupation en propriété : + 176 300 logements	20
Le parc privé loué meublé : + 64 500 logements	21
Le parc locatif HLM : + 56 400 logements	22
Le parc privé loué vide : – 240 700 logements	23
Le parc occupé gratuitement : – 109 200 logements	24
Des conversions de statuts très liées à la structure du parc des communes... ..	25
... et qui reflètent des évolutions socio-économiques	25
Conclusion	27
Annexes	29

Introduction

Le recensement de la population (RP) est une des principales sources statistiques qui permet de décrire le parc de logements et son occupation à un niveau géographique fin (communal, voire infra-communal).

Aux recensements exhaustifs réalisés tous les six à neuf ans jusqu'en 1999, s'est substituée une collecte de l'information sur un cycle plus court, de cinq ans. La première version du nouveau recensement mise à disposition a été le RP2006, élaboré à partir des cinq campagnes d'enquête réalisées pendant la période 2004-2008. La diffusion du RP2011, fruit des campagnes de la période 2009-2013, est la première occasion de disposer de deux recensements complets réalisés avec la nouvelle méthode (les RP2006 et 2011).

Ce rapport est la compilation de deux analyses franciliennes réalisées sur les évolutions des statuts d'occupation, un des indicateurs les plus pertinents pour caractériser un parc et son occupation.

La première partie de ce rapport est consacrée aux évolutions globales des statuts d'occupation du parc principal (occupé) en Île-de-France entre les recensements 2006 et 2011, afin de voir si elles s'inscrivent dans la continuité des évolutions notées sur une durée plus longue (1982-2006), caractérisée par une très forte croissance de l'occupation en propriété, une hausse du parc locatif social et une baisse des parcs locatif privé et occupé gratuitement.

La deuxième partie est consacrée à l'analyse des changements de statuts d'occupation dans le parc ancien (dans cette étude, il s'agit du parc construit avant 1990), en comparant les statuts d'occupation du parc en 1990 (observés avec le RP1990) avec ceux du parc en 2011 pour le parc construit avant 1991 (observés via le RP2011). Il s'agira ici de montrer comment le parc ancien s'adapte aux besoins des ménages.

L'évolution des statuts d'occupation entre les recensements de 2006 et 2011

Au cours de la période 1982-2006, l'évolution du parc de logements occupés a montré en Île-de-France une très forte progression de la propriété, au point que son accroissement (+ 754 000) s'est presque confondu avec celui du parc principal (+ 892 000). Durant cette période, le parc locatif social a pris une moindre part à la progression du parc (+ 343 000), tandis que le parc locatif privé reculait (- 63 000), tout comme le parc de logements mis à disposition gratuitement (- 141 000)¹. Qu'en est-il depuis 2006, au regard du nouveau recensement de 2011 ?

Le parc de logements occupés : + 163 000 logements en cinq ans

Un accroissement du parc principal le plus faible depuis les années 1960

Entre 2006 et 2011, le parc principal francilien (ou occupé, cf. encadré Définitions) est passé de 4 829 356 à 4 992 321 logements, soit une augmentation de 162 965 logements représentant une progression de 0,66 % par an, la plus faible observée depuis 1962 entre deux recensements².

Un renouvellement immobilier et une part du parc inoccupé très faibles également...

Depuis 2006, le volume supplémentaire de logements occupés (+ 32 593 par an) correspond au solde net entre, d'une part, le volume total de logements construits sur la période (+ 45 009 logements par an³) et, d'autre part, le volume de logements ayant disparu du parc principal, suite aux processus de renouvellement (- 9 530 logements par an) ou comptés à part du fait de leur inoccupation (- 2 887 logements par an : il s'agit ici du parc vacant, des résidences secondaires et des logements occasionnels, cf. Annexe 2 pour les définitions).

Ce niveau de renouvellement (9 530 disparitions annuelles entre 2006 et 2011) et cette part du parc inoccupé (9 % en 2011) font partie des plus faibles observés depuis les années 1980. Ces valeurs étaient, par exemple, de 14 054 logements disparus tous les ans entre 1982 et 1990, et de 10,8 % pour le parc inoccupé en 1990 (Cf. tableau ci-dessous).

... symptômes d'un marché immobilier qui se tend encore

Ce faible renouvellement et la baisse du parc inoccupé, déjà constatées au cours de la période 1999-2006, sont donc toujours à l'œuvre entre 2006 et 2011. Situation symptomatique d'un marché immobilier tendu : faute d'offre suffisante, les prix montent et les ménages changent moins souvent de logement, notamment pour les adapter à leurs besoins et souhaits. Conséquence, la vacance se réduit, tout comme les disparitions pures et simples de logements. Cette pression de la demande maintient aussi à un faible niveau la part du parc secondaire, plus fréquemment sollicité pour une occupation principale.

Depuis les années 2000, la croissance du parc principal se recentre géographiquement

Entre 2006 et 2011, la croissance du parc principal s'est réalisée à parts égales entre la zone centrale, c'est-à-dire Paris et la petite couronne (51 % du total, soit + 83 132 logements), et la grande couronne (49 %, soit + 79 833 logements). Cette répartition équilibrée poursuit une tendance observée entre 1999 et 2006, et à contre-courant des périodes précédentes (1982-1990 et 1990-1999) où la grande couronne avait absorbé respectivement 75 % et 66 % de l'augmentation du parc principal.

¹ Cf. Note Rapide 565, « Croissances du parc principal et de la propriété se confondent en Île-de-France », janvier 2012.

² Depuis le recensement de 1962, la progression annuelle du parc principal entre deux recensements a oscillé entre 0,71 % par an (entre 1990 et 1999 pour la plus faible) et 1,69 % par an (entre 1968 et 1975 pour la plus forte).

³ Source : Driea, Sitadel2, série des logements commencés – estimation à fin février 2015 (cf. Annexe pour l'utilisation des données Sitadel2). Une période de deux ans étant généralement admise entre le début et la fin d'un chantier, les 45 009 logements indiqués ici correspondent à la moyenne de ceux commencés entre 2004 et 2009 (et qui seront pour la plupart achevés entre 2006 et 2011).

La part plus élevée de la croissance du parc principal en zone centrale ne correspond cependant pas à un rebond de la construction (entre 45 et 47 % de la construction régionale entre 2004 et 2008⁴), mais à une baisse plus prononcée du parc inoccupé, là où la tension du marché du logement est maximale en Île-de-France : - 62 000 logements entre 1999 et 2011 à Paris et en petite couronne, contre - 16 000 en grande couronne.

Progression du parc entre 1982 et 2011

Type de parc	Recensements					Evolution entre								
	1982	1990	1999	2006	2011	1982 et 1990 (8,005 ans)		1990 et 1999 (9,01 ans)		1999 et 2006 (6,82 ans)		2006 et 2011 (5,00 ans)		
						Pour la période	Par an	Pour la période	Par an	Pour la période	Par an	Pour la période	Par an	
Paris	Parc total (a)	1 279 324	1 304 324	1 322 219	1 334 814	1 356 074	+25 000	+3 123	+17 895	+1 986	+12 595	+1 848	+21 260	+4 252
	Parc construit (b)		44 938	55 989	31 972	15 452	+44 938	+5 614	+55 989	+6 214	+31 972	+4 690	+15 452	+3 090
	Parc renouvelé (b)		-19 938	-38 094	-19 377	+5 808	-19 938	-2 491	-38 094	-4 228	-19 377	-2 843	+5 808	+1 162
	Parc inoccupé* (a)	-181 872	-209 336	-211 617	-203 219	-190 574	-27 464	-3 431	-2 281	-253	+8 398	+1 232	+12 645	+2 529
	Parc principal (a) en % colonne	1 097 452 27,9%	1 094 988 25,9%	1 110 602 24,6%	1 131 595 23,4%	1 165 500 23,4%	-2 464 -0,8%	-308 -0,02%	+15 614 5,6%	+1 733 0,02%	+20 993 6,6%	+3 080 0,02%	+33 905 20,8%	+6 781 0,05%
Petite couronne	Parc total (a)	1 631 564	1 719 348	1 833 005	1 926 657	1 982 532	+87 784	+10 966	+113 657	+12 615	+93 652	+13 739	+55 875	+11 175
	Parc construit (b)		138 504	165 562	109 116	88 290	+138 504	+17 302	+165 562	+18 375	+109 116	+16 008	+88 290	+17 658
	Parc renouvelé (b)		-50 720	-51 905	-15 464	-32 415	-50 720	-6 336	-51 905	-5 761	-15 464	-2 269	-32 415	-6 483
	Parc inoccupé* (a)	-135 680	-148 392	-184 373	-136 591	-143 239	-12 712	-1 588	-35 981	-3 993	+47 782	+7 010	-6 648	-1 330
	Parc principal (a) en % colonne	1 495 884 38,0%	1 570 956 37,1%	1 648 632 36,6%	1 790 066 37,1%	1 839 293 37,1%	+75 072 25,4%	+9 378 28,0%	+77 676 28,0%	+8 621 44,2%	+141 434 44,2%	+20 749 44,2%	+49 227 30,2%	+9 845 30,2%
Grande couronne	Parc total (a)	1 510 784	1 722 100	1 926 687	2 047 540	2 147 803	+211 316	+26 398	+204 587	+22 707	+120 853	+17 730	+100 263	+20 053
	Parc construit (b)		253 157	225 112	129 574	121 305	+253 157	+31 625	+225 112	+24 985	+129 574	+19 009	+121 305	+24 261
	Parc renouvelé (b)		-41 841	-20 525	-8 721	-21 042	-41 841	-5 227	-20 525	-2 278	-8 721	-1 279	-21 042	-4 208
	Parc inoccupé* (a)	-167 108	-155 444	-176 298	-139 845	-160 275	+11 664	+1 457	-20 854	-2 315	+36 453	+5 348	-20 430	-4 086
	Parc principal (a) en % colonne	1 343 676 34,1%	1 566 656 37,0%	1 750 389 38,8%	1 907 695 39,5%	1 987 528 39,5%	+222 980 75,4%	+27 855 66,3%	+183 733 66,3%	+20 392 49,2%	+157 306 49,2%	+23 077 49,0%	+79 833 49,0%	+15 967 49,0%
Île-de-France	Parc total (a)	4 421 672	4 745 772	5 081 911	5 309 011	5 486 410	+324 100	+40 487	+336 139	+37 307	+227 100	+33 317	+177 399	+35 480
	Parc construit (b)		436 599	446 662	270 662	225 047	+436 599	+54 541	+446 662	+49 574	+270 662	+39 707	+225 047	+45 009
	Parc renouvelé (b)		-112 499	-110 523	-43 562	-47 648	-112 499	-14 054	-110 523	-12 267	-43 562	-6 391	-47 648	-9 530
	Parc inoccupé* (a)	-484 660	-513 172	-572 288	-479 655	-494 089	-28 512	-3 562	-59 116	-6 561	+92 633	+13 590	-14 434	-2 887
	Parc principal (a) en % colonne	3 937 012 100%	4 232 600 100%	4 509 623 100%	4 829 356 100%	4 992 321 100%	+295 588 100%	+36 925 100%	+277 023 100%	+30 746 100%	+319 733 100%	+46 906 100%	+162 965 100%	+32 593 100%

(a) à la date du recensement.

(b) entre la date du recensement et la date du recensement précédent.

* logements vacants et logements secondaires ou occasionnels.

Sources : Insee, recensements de la population de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (exploitation complémentaire), et 2006 et 2011 (exploitations complémentaire et principale) et Driea, Sitadel 2 - estimations à fin février 2015 (pour le parc construit en 2006 et en 2010).

Evolution du parc principal entre 2006 et 2011 selon le département

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Île-de- France
Effectif au 01/01/2011	1 165 500	695 416	585 084	558 793	1 839 293	513 721	554 995	476 964	441 848	1 987 528	4 992 321
Effectif au 01/01/2006	1 131 595	679 373	569 131	541 562	1 790 066	480 683	539 317	459 461	428 234	1 907 695	4 829 356
Evolution 2006-2011	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
En moyenne annuelle	+6 781	+3 209	+3 191	+3 446	+9 845	+6 608	+3 136	+3 501	+2 723	+15 967	+32 593
% ligne	20,8	9,8	9,8	10,6	30,2	20,3	9,6	10,7	8,4	49,0	100,0

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

⁴ Cf. note précédente sur l'utilisation des données Sitadel2.

Au sein du parc principal : des évolutions différenciées selon le secteur d'occupation

Cette tension observée sur le marché immobilier francilien n'est toutefois pas synonyme d'un marché fortement décalé au regard de la demande des ménages. Les évolutions des principaux statuts d'occupation entre 2006 et 2011 (forte hausse de la propriété, hausse du locatif privé, notamment dans le secteur du meublé, progression du locatif social, recul de l'occupation gratuite), montrent en effet des adaptations en phase avec les besoins d'une grande partie des ménages.

Evolution du parc principal entre 2006 et 2011 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Recensement		Evolution 2006-2011
	2006	2011	
Propriétaires (a)	2 279 804	2 373 263	+ 93 459
Locataires du parc privé (b)	1 166 065	1 184 845	+ 18 780
Locataires en meublé, à l'hôtel (c)	143 937	182 534	+ 38 597
<i>Ensemble parc locatif privé et meublé (b)+(c)</i>	<i>1 310 002</i>	<i>1 367 379</i>	<i>+ 57 377</i>
Locataires du parc HLM (d)	1 070 226	1 098 155	+ 27 929
<i>Ensemble locatif (b)+(c)+(d)</i>	<i>2 380 228</i>	<i>2 465 534</i>	<i>+ 85 306</i>
Logés gratuitement (e)	169 324	153 524	- 15 800
TOTAL (a)+(b)+(c)+(d)+(e)	4 829 356	4 992 321	+ 162 965

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

Le parc occupé en propriété : + 93 500 logements en cinq ans

Une croissance moins forte sur la dernière période...

En 2011, 2 373 263 logements sont occupés en propriété : c'est 93 459 de plus qu'en 2006, soit + 18 692 logements par an. Cette progression représente 57 % des 162 965 résidences principales supplémentaires de la région. Cette part est en net recul par rapport à la période 1999-2006, où le rythme annuel de progression du parc occupé en propriété était deux fois plus élevé (+ 41 644 logements tous les ans) et représentait 89 % des nouvelles résidences principales.

Cette augmentation moins forte reste cependant importante, permettant à la propriété de continuer sa progression dans le parc principal. Ainsi en 2011, près d'un logement sur deux (47,5 %) relève de la propriété en Ile-de-France, contre 47,2 % en 2006, 44 % en 1999 et 39 % en 1982. Cette proportion reste toutefois inférieure de 10 points à celle de la France métropolitaine (57,7 % en 2011).

...affectée par la crise de 2008

La progression encore importante de la propriété montre que l'accession répond toujours aux aspirations de nombreux ménages de la région, en dépit d'un contexte de hausse forte des prix immobiliers depuis plusieurs décennies. Les prix des appartements par exemple, qui représentent 70 % des ventes régionales entre 2006 et 2011, ont encore augmenté plus vite (+ 29 %⁵) que les revenus (+ 12 %) sur la période⁶.

Toutefois, depuis la crise de 2008 et ses conséquences économiques (hausse du chômage, renforcement des règles prudentielles d'octroi des prêts), son développement s'est quelque peu ralenti : 549 000 propriétaires récents (installés depuis moins de 4 ans) en 2006 contre 507 000 en 2011, soit trois ans après la crise. Selon les Enquêtes logement, cette baisse est encore plus marquée puisqu'on comptabilisait en 2013 (cinq ans après la crise) 382 000 propriétaires récents contre 503 000 en 2006.

⁵ Sources : Chambre des notaires (base BIEN) pour le prix des appartements anciens (5 020 €/m² au 4^{ème} trimestre 2010 contre 3 860 €/m² au 4^{ème} trimestre 2005).

⁶ Source : Insee, DGI, revenus fiscaux localisés des ménages.

Le rôle des conversions dans le parc existant

La progression de la propriété s'explique pour moitié par la construction, et pour l'autre moitié par des conversions de statut d'occupation au sein du parc existant⁷. Pour la période 2006-2011 (5 ans), elles peuvent être estimées à 44 082 logements, soit 8 816 logements par an⁸. Ces conversions ont eu lieu pour l'essentiel au détriment des logements du secteur locatif privé, et dans une moindre mesure du secteur occupé gratuitement. Elles ont principalement concerné des appartements (80 %) et ont été très fréquentes à Paris (40 %) et en petite couronne (33 %).

Evolution du parc occupé en propriété entre 2006 et 2011 selon le département

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Île-de- France
Effectif au 01/01/2011	385 477	294 414	237 733	256 525	788 672	322 878	331 455	288 919	255 861	1 199 113	2 373 263
Effectif au 01/01/2006	370 626	280 691	232 871	248 048	761 610	303 361	317 949	278 561	247 697	1 147 568	2 279 804
Evolution 2006-2011 (a)	+14 851	+13 723	+4 862	+8 477	+27 062	+19 517	+13 506	+10 358	+8 164	+51 545	+93 459
En moyenne annuelle	+2 970	+2 745	+972	+1 695	+5 412	+3 903	+2 701	+2 072	+1 633	+10 309	+18 692
% ligne	15,9	14,7	5,2	9,1	29,0	20,9	14,5	11,1	8,7	55,2	100,0
Evolution parc principal 2006-2011 (b)	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
% colonne (a) / (b)	43,8	85,5	30,5	49,2	55,0	59,1	86,1	59,2	60,0	64,6	57,3

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

La grande couronne reste le lieu d'accueil des propriétaires

La grande couronne continue d'accueillir la plus grande part des nouveaux propriétaires. Entre 2006 et 2011, 55 % d'entre eux (soit 51 545) s'y sont installés, dont 35 % en Seine-et-Marne et dans les Yvelines. La petite couronne n'en a accueilli que 29 %. La grande couronne réunit surtout la grande majorité des nouveaux propriétaires de maisons (26 890 sur 31 666), mais aussi une partie non négligeable des nouveaux propriétaires d'appartements (24 657 sur 61 794).

Un statut de plus en plus réservé aux ménages aisés

Accéder à la propriété devient de plus en plus coûteux. Comparés à l'ensemble des ménages franciliens, les ménages propriétaires affichent des revenus supérieurs de 29,8 % au revenu moyen régional (4 780 € par mois contre 3 683 € par mois⁹). Cet écart s'explique par une proportion plus élevée de ménages bi-actifs (37,9 % contre 26,5 % chez les locataires) et de cadres (26,3 % contre 17,9 % chez les locataires), aux revenus plus élevés.

Près d'un quart des logements franciliens mis sur le marché en 2010 viennent de l'occupation en propriété

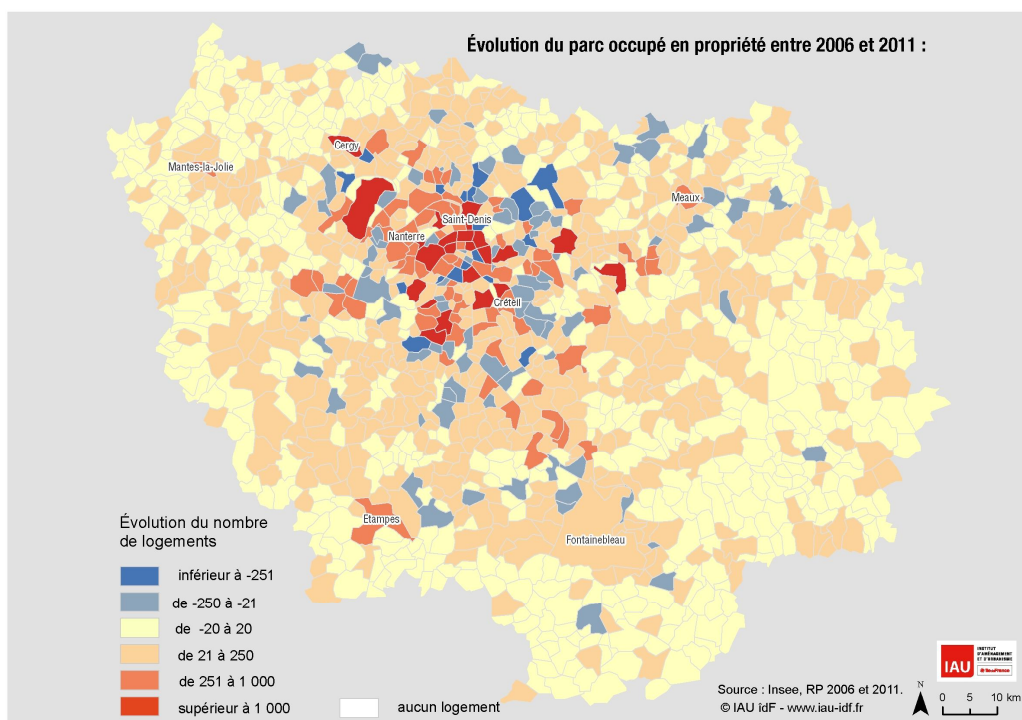
Dans leur ensemble, les propriétaires disposent de logements en rapport avec leurs besoins, puisque les situations de sur-occupation sont faibles (7,6 % contre 21,5 % à l'échelon régional) et que leurs durées d'installation font partie des plus longues (17,1 ans). Il s'agit donc d'installations durables, correspondant à des logements d'aboutissement de parcours résidentiel.

A la faveur de son accroissement et malgré sa rotation lente, le parc occupé en propriété joue un rôle important dans le volume de logements libérés au cours d'une année : sur les 613 154 logements occupés depuis moins d'un an, 143 722 proviennent de ce secteur, soit 23,4 % de la rotation totale sur cette période (contre 27,3 % en 2006).

⁷ Selon le RP de 1990 et le RP de 2011 (pour le parc construit avant 2011), 297 300 logements ont changé de statut dans le parc occupé : en 20 ans, 176 300 conversions (59 %) l'ont été au bénéfice de l'occupation en propriété, 64 500 au bénéfice du parc meublé et 56 400 au bénéfice du parc social. Dans le même temps on observait une diminution équivalente des logements du parc locatif privé (-240 700) et du parc gratuit (-109 200) dont 52 700 disparitions pures et simples de logements du parc. Pour plus de détails, Cf. la partie sur l'évolution des statuts d'occupation dans le parc ancien entre 1990 et 2011.

⁸ 176 300 conversions en 20 ans donnent une moyenne annuelle de 8 816. En cinq ans, le nombre de conversions peut ainsi être estimé à 44 082 (8 816 x 5).

⁹ Source : Insee, ENL2013. Dans le détail, les propriétaires non accédants (qui ont fini de rembourser leurs emprunts), qui représentent près de 62 % de l'ensemble des propriétaires, perçoivent 4 585 € par mois ; tandis que les 32 % restants, les propriétaires accédants (qui remboursent encore des emprunts), perçoivent 5 103 € par mois.



Le parc locatif : + 85 300 logements en cinq ans

La plus forte croissance depuis les années 1980

En 2011, le parc locatif francilien regroupe 2 465 534 logements, c'est 85 306 de plus qu'en 2006, ce qui représente 52,3 % de la progression du parc principal. En volume, cette augmentation est relativement proche des 93 459 logements supplémentaires observés dans le parc occupé en propriété. Au regard des recensements plus anciens, cette croissance est la plus forte depuis les années 1980.

Les évolutions affichent cependant des différences selon que les loyers relèvent de la réglementation du secteur privé ou du secteur social.

Evolution du parc locatif entre 2006 et 2011 selon le département

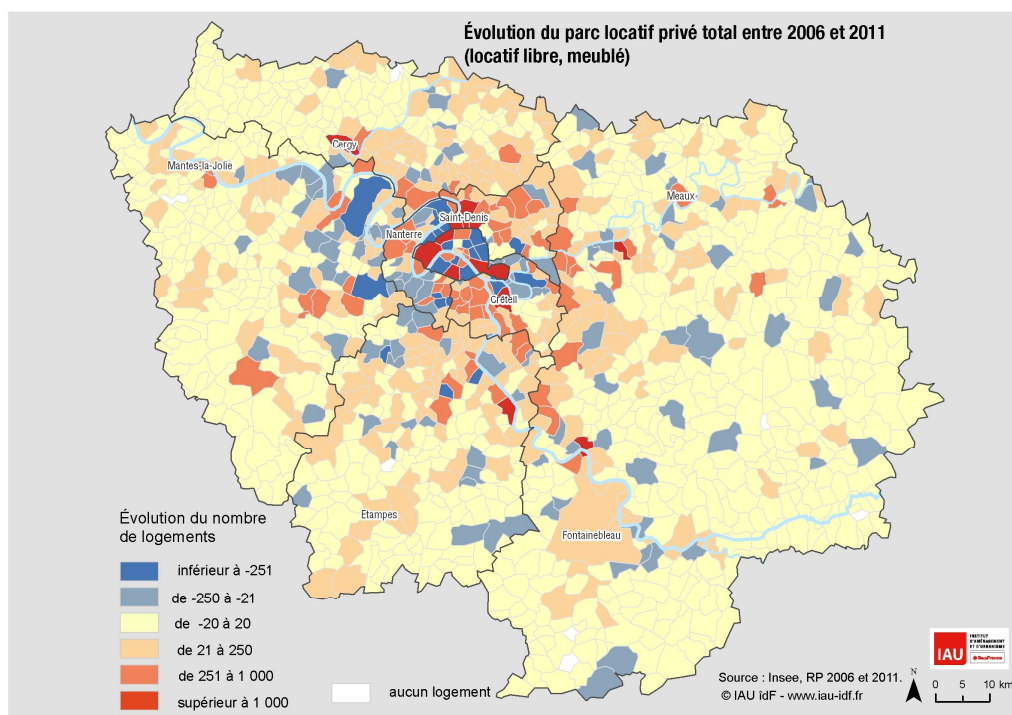
	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Ile-de- France
Effectif au 01/01/2011	717 027	380 124	334 112	287 591	1 001 827	180 451	210 060	178 856	177 314	746 681	2 465 534
Effectif au 01/01/2006	693 324	376 385	321 007	277 123	974 515	165 173	205 957	170 496	170 762	712 388	2 380 228
Evolution 2006-2011 (a)	+23 703	+3 739	+13 105	+10 468	+27 312	+15 278	+4 103	+8 360	+6 552	+34 293	+85 306
En moyenne annuelle	+4 741	+748	+2 621	+2 094	+5 462	+3 056	+821	+1 672	+1 310	+6 859	+17 061
% ligne	27,8	4,4	15,4	12,3	32,0	17,9	4,8	9,8	7,7	40,2	100,0
Evolution parc principal 2006-2011 (b)	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
% colonne (a) / (b)	69,9	23,3	82,1	60,8	55,5	46,2	26,2	47,8	48,1	43,0	52,3

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

Le parc locatif privé : + 57 400 logements en cinq ans

Un parc qui poursuit la progression entamée au début des années 2000

En 2011, le parc locatif privé dans son ensemble (locatif libre, meublés-hôtels, cf. encadré) compte 1 367 739 logements, soit 57 377 de plus par rapport à 2006. Cette progression, qui prolonge celle observée entre 1999 et 2006 (+ 60 119 logements), permet à ce secteur de maintenir son poids dans le parc principal (27,4 % en 2011 contre 27,1 % en 2006), mettant ainsi fin à son érosion continue depuis les années 1960.



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. En 2011 selon le recensement, les logements loués vides rassemblent 87 % des effectifs du parc locatif privé, contre 13 % pour les logements et hôtel loués 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^{er} septembre 1948. Ce statut est aujourd'hui résiduel.

En effet, en 2013, selon l'Enquête logement (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 76 % et 24 %. 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 et sera confondu avec le parc locatif libre.

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 27/06/1973 relative à l'hébergement collectif.

Le parc locatif libre : + 18 800 logements en cinq ans, érosion à Paris et croissance au-delà

Ce parc, rassemble 1 184 845 logements en 2011, dont 35,8 % à Paris, 36,5 % en petite couronne et 27,7 % en grande couronne. En recul régulier depuis les années 1970, il progresse depuis les années 2000 : + 17 557 logements entre 1999 et 2006 (soit + 2 574 par an), une progression qui s'est accélérée sur la période récente avec 18 780 unités supplémentaires entre 2006 et 2011 (soit + 3 756 par an).

La croissance de ce parc s'est surtout concentrée en grande couronne (+ 26 372 logements), en particulier en Seine-et-Marne (+ 11 207). En petite couronne, elle a été nettement plus faible (+ 5 453 logements), sauf en Seine-Saint-Denis (+ 8 994). A Paris, ce parc poursuit sa diminution : - 13 044 logements.

Evolution du parc locatif libre (et de la loi de 1948) entre 2006 et 2011 selon le département

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Île-de- France
Effectif au 01/01/2011	424 101	184 159	126 566	121 581	432 306	86 476	97 660	78 392	65 910	328 438	1 184 845
Effectif au 01/01/2006	437 145	190 269	117 572	119 012	426 853	75 269	93 395	72 694	60 708	302 066	1 166 065
Evolution 2006-2011 (a)	-13 044	-6 110	+8 994	+2 569	+5 453	+11 207	+4 265	+5 698	+5 202	+26 372	+18 780
En moyenne annuelle	-2 609	-1 222	+1 799	+514	+1 091	+2 241	+853	+1 140	+1 040	+5 274	+3 756
% ligne	-69,5	-32,5	47,9	13,7	29,0	59,7	22,7	30,3	27,7	140,4	100,0
Evolution parc principal 2006-2011 (b)	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
% colonne (a) / (b)	-38,5	-38,1	56,4	14,9	11,1	33,9	27,2	32,6	38,2	33,0	11,5

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

Le parc des meublés : + 38 600 logements en cinq ans, une progression forte notamment à Paris

En 2011, le parc privé des meublés et hôtels compte 182 534 logements. La moitié (50,5 %) est localisée à Paris, 31,9 % en petite couronne 17,6 % en grande couronne. En 1990, date de son point bas, ce parc représentait 1,8 % des effectifs du parc principal. Depuis, il connaît une progression continue de ses effectifs, qui a été deux fois plus rapide que celle du parc locatif libre sur la période 2006-2011 : + 7 719 logements par an contre + 3 756, alors que ce parc ne représente qu'un sixième des effectifs du secteur libre (182 500 contre 1 184 500). Aussi, en 2011, ce parc représente 3,7 % du parc principal.

La logique d'implantation des meublées suit une logique opposée à celle du parc libre, puisque la hausse a surtout concerné Paris, dont le parc de meublés a augmenté de 19 571 unités entre 2006 et 2011, soit autant que les évolutions cumulées des petite et grande couronnes (respectivement + 12 325 et + 6 703). Cette hausse parisienne est sans doute consécutive à la conversion de baux du secteur locatif libre en baux du secteur locatif meublé, notamment pour les petits logements (cf. encadré). Parmi les 300 000 logements qui ont changé de statut entre 1990 et 2011 (pour le parc d'avant 1991), 21,7 % (64 500) ont été convertis en meublé. Ces conversions ont surtout concerné des appartements, notamment à Paris¹⁰.

Evolution du parc des meublés et hôtels entre 2006 et 2011 selon le département

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Île-de- France
Effectif au 01/01/2011	92 176	24 190	17 660	16 352	58 202	9 295	7 772	7 090	8 000	32 157	182 534
Effectif au 01/01/2006	72 605	19 361	14 443	12 073	45 877	7 155	6 566	5 845	5 888	25 454	143 937
Evolution 2006-2011 (a)	+19 571	+4 829	+3 217	+4 279	+12 325	+2 140	+1 206	+1 245	+2 112	+6 703	+38 597
En moyenne annuelle	+3 914	+966	+643	+856	+2 465	+428	+241	+249	+422	+1 341	+7 719
% ligne	50,7	12,5	8,3	11,1	31,9	5,5	3,1	3,2	5,5	17,4	100,0
Evolution parc principal 2006-2011 (b)	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
% colonne (a) / (b)	57,7	30,1	20,2	24,8	25,0	6,5	7,7	7,1	15,5	8,4	23,7

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

¹⁰ Pour le détail des calculs, cf. partie sur l'évolution des statuts d'occupation dans le parc ancien.

La location meublée

Par rapport au secteur locatif libre, les baux des meublés portent sur des périodes plus courtes (un an, voire moins s'il s'agit d'étudiants). Comme les deux secteurs ont les mêmes possibilités d'augmentation des prix à la relocation, le secteur des meublés peut présenter des opportunités de hausses plus fréquentes, pouvant représenter un avantage réel pour un certain nombre de propriétaires.

Ce secteur locatif présente aussi un avantage fiscal. Les revenus tirés d'une location meublée sont en effet considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et si ces derniers sont inférieurs à 32 900 euros par an, ils permettent au loueur de bénéficier du régime dit du « micro-BIC » autorisant un abattement de 50 % sur les recettes (loyers et charges comprises). Si ces recettes étaient assimilées à des revenus fonciers comme c'est le cas pour les locations vides, le seuil de déclenchement de l'abattement serait moindre (15 000 euros de recettes par an au lieu de 32 900 euros), et l'abattement lui-même serait aussi plus bas (30 % des recettes au lieu de 50 %).

Parcs locatif libre et meublé : des parcs de petite taille, à la rotation élevée, et coûteux au m²...

Le parc locatif libre se caractérise par sa centralité (72,3 % du parc est situé à Paris ou en petite couronne), une part très importante de petits logements (58,7 % ont une ou deux pièces) et une rotation élevée (23,4 % des logements sont occupés depuis moins d'un an¹¹). Dans le parc des meublés et des hôtels, où les logements sont encore plus centraux (82,5 % localisés à Paris et en petite couronne) et plus petits (82,5 % ont une ou deux pièces), la rotation est encore plus forte : 41,2 % sont occupés depuis moins d'un an. A eux deux, ces deux secteurs génèrent l'offre de logements la plus importante : 352 309 logements libérés en moins d'un an¹², soit 57,5 % de l'ensemble des logements libérés (613 154) tous secteurs confondus.

De même, dans le secteur libre, la fixation libre des prix des loyers à la relocation, combinée à une offre insuffisante, ont produit des niveaux de loyers au m² très élevés¹³. Pour toute installation en 2010 dans le parc locatif libre, il en coûtait 22,6 €/m² à Paris, 16,7 €/m² en petite couronne et 13,8 €/m² en grande couronne, contre 9,7 €/m² dans les 11 autres grandes agglomérations françaises de référence¹⁴. Dans le parc meublé, les niveaux de loyers au m² sont encore plus élevés : ils s'élèvent à 24,2 €/m² en moyenne¹⁵.

Les facteurs de renchérissement des loyers

La **centralité** : l'attrait pour une installation dans le centre étant toujours plus fort qu'une installation en périphérie, provoque un déséquilibre entre l'offre et la demande qui tire les loyers vers le haut.

La **petitesse** : les coûts incompressibles d'installation, d'amortissement et d'entretien des équipements intérieurs (WC, cuisine, salle de bains) ou extérieurs (ascenseur) sont d'autant plus chers au m² que la surface est petite.

La **rotation** : les changements rapides de locataires entraînent de la part des propriétaires des réalignements de loyers plus fréquents sur les prix du marché, qui sont la plupart du temps en progression.

... qui jouent un rôle d'accueil important, nécessaire à l'économie francilienne

D'accès plus aisés que le parc HLM ou en propriété, relativement « abordables » pour les logements de petites surfaces, le parc locatif libre et celui des meublés-hôtels jouent un rôle d'accueil important pour les ménages de petite taille, notamment les jeunes : 45,7 % des locataires du secteur libre sont des personnes seules et 51,2 % ont moins de 40 ans. Dans le parc des meublés et des hôtels, ces proportions atteignent respectivement 67,1 % et 70,1 %.

¹¹ Dans le parc en propriété, seuls 14,7 % des logements sont des 1-2 pièces et seulement 6,1 % sont occupés depuis moins d'un an.

¹² 277 174 dans le parc locatif libre et 75 135 dans le secteur des meublés.

¹³ A noter que depuis le 01/08/2012 (décret 2012-894 du 20/07/2012), un encadrement de l'évolution des loyers a été mis en place pour tout renouvellement de bail ou relocation. Dans les deux cas, l'augmentation du loyer ne peut excéder celle de l'indice de référence des loyers (IRL). Toutefois, des dérogations sont prévues pour les logements neufs, en cas de travaux d'amélioration ou de loyer manifestement sous-évalué. Sont concernées par ce décret 27 agglomérations de métropole (dont Paris, Lyon, Lille) et 11 agglomérations des DOM. La loi Alur du 24/03/2014 a complété ce dispositif en plafonnant le niveau des loyers (y compris dans le neuf), via des loyers de référence établis par des observatoires agréés. En Île-de-France, seule la ville de Paris dispose actuellement d'un tel observatoire (Olap).

¹⁴ Source : Olap, Dossier n°24, octobre 2011.

¹⁵ Source : Insee, ENL2013

Comportant peu de « bi-actifs » (28,2 % dans le parc locatif libre et 13,6 % dans le parc meublé), ces locataires disposent de ressources relativement faibles : 3 113 € par mois dans le parc locatif libre et 1 784 € dans le parc des meublés, pour un revenu moyen régional qui s'établit à 3 683 € par mois¹⁶. Ces deux catégories de logements locatifs situés dans le centre de la région jouent également un rôle important dans l'accueil des ménages étudiants et notamment ceux venant de province : 81,5 % de ces ménages y sont en effet logés¹⁷ et parmi ceux installés récemment, 52,2 % vivaient en province un an auparavant¹⁸.

Ce parc, très central ou bien desservi par les transports en commun quand il est plus périphérique, joue un rôle clé pour loger les nombreux ménages mobiles que sont les jeunes (décohabitants, jeunes en début de parcours résidentiel, étudiants...) ou les ménages en phase de transition (formation, promotion, mise en couple, séparation...). L'attractivité économique en Île-de-France, qui déborde largement des limites de son territoire, génère en effet des flux de population importants qui nécessitent une offre de logements accessible rapidement.

Le parc locatif social : + 27 900 logements en cinq ans

Une croissance qui se réalise en partie par des opérations d'acquisition

En 2011, le parc locatif social compte 1 098 155 logements, soit 27 929 de plus qu'en 2006¹⁹. Il représente ainsi 22,0 % du parc principal contre 20,5 % en 1990 et 18,5 % en 1982.

Cette progression provient de la construction, mais aussi d'acquisitions d'immeubles anciens, notamment dans la zone centrale. Ainsi, entre 2006 et 2011, 32 % des logements sociaux produits sont des acquisitions (avec ou sans travaux) issues de logements relevant anciennement du secteur locatif privé, proportion qui atteint 51 % à Paris²⁰.

Evolution du parc locatif social entre 2006 et 2011 selon le département

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Île-de- France
Effectif au 01/01/2011	200 750	171 775	189 886	149 658	511 319	84 680	104 628	93 374	103 404	386 086	1 098 155
Effectif au 01/01/2006	183 574	166 755	188 992	146 038	501 785	82 749	105 996	91 957	104 166	384 868	1 070 226
Evolution 2006-2011 (a)	+17 176	+5 020	+894	+3 620	+9 534	+1 931	-1 368	+1 417	-762	+1 218	+27 929
En moyenne annuelle	+3 435	+1 004	+179	+724	+1 907	+386	-274	+283	-152	+244	+5 586
% ligne	61,5	18,0	3,2	13,0	34,1	6,9	-4,9	5,1	-2,7	4,4	100,0
Evolution parc principal 2006-2011 (b)	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
% colonne (a)/(b)	50,7	31,3	5,6	21,0	19,4	5,8	-8,7	8,1	-5,6	1,5	17,1

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

Un parc mieux réparti en 2011, mais qui reste fortement concentré

Près de la moitié du parc social est localisée en petite couronne (46,6 %), contre 35,2 % en grande couronne et 18,3 % à Paris. Si cette répartition est pratiquement stable depuis 1982, ce parc se diffuse petit à petit. En 2011, 691 communes sur les 1 300 de la région disposent d'une offre sociale : c'est 41 de plus qu'en 2006 et 232 de plus qu'en 1982.

Cependant, cette offre reste fortement concentrée. En 2011 comme en 1982, une cinquantaine de communes (52) totalisent à elles seules la moitié du parc social régional. Les nouveaux logements sociaux sont donc très souvent produits dans les communes qui possèdent déjà un parc social important.

¹⁶ Source : Insee, ENL2013.

¹⁷ Le RP2011 recense 73 259 ménages étudiants de moins de 30 ans dont 59 678 logés dans le parc locatif privé.

¹⁸ Le RP2011 recense 34 077 ménages étudiants de moins de 30 ans installés depuis moins d'un an dans le parc locatif privé, parmi lesquels 17 810 vivaient auparavant en province.

¹⁹ Entre le 01/01/2006 et le 01/01/2010 selon les enquêtes EPLS, le parc social est passé de 1 173 784 à 1 224 403 logements, soit une progression de 50 619 unités représentant une hausse moyenne de 12 655 logements par an. Cet écart (12 655 contre 5 586 selon le RP) peut être imputable en partie aux modes de collecte différents entre les deux enquêtes. Dans le recensement, l'information sur le statut d'occupation est renseignée par l'occupant avec un risque d'interprétation. Dans l'enquête EPLS devenue RPLS, elle est fournie par le bailleur, avec ici un risque de classer des logements-foyers en lieu et place de logements familiaux (notamment dans les cas de structures composées uniquement de T1 par exemple).

²⁰ Source : Drirea, RPLS2012.

Un parc qui permet de répondre aux besoins des ménages modestes...

Face à la cherté du logement dans la région capitale, le parc social constitue une offre appropriée pour toute une partie des ménages franciliens. Celui-ci loge ainsi différentes catégories de ménages, allant des très modestes, aux ménages à revenus moyens. Parmi eux, les ménages très modestes et modestes sont les plus nombreux : selon l'enquête OPS (Occupation du parc social) de 2012, 86 % des occupants ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS²¹.

Grâce à des loyers nettement plus faibles que ceux du secteur libre (6,4 €/m² contre 17,8 €/m² en moyenne²²), ces ménages modestes peuvent disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et leur composition familiale.

Les prix bas des logements sociaux franciliens (49 % affichent des loyers inférieurs à 6 €/m²) s'expliquent par la présence de nombreux HLM à faibles loyers de niveau PLAI²³ construits entre 1950 et 1977 qui avaient été produits, à l'époque, à des coûts réduits au minimum par les nouvelles techniques de production (standardisation, chemin de grue...), et dans des communes à faible coût foncier localisées en petite couronne et dans ses franges. Le maintien des bas loyers de ce dispositif s'explique aussi par le « service rendu » moins élevé que celui des productions postérieures, mieux localisées et de meilleure qualité.

Ces faibles niveaux de loyers sont cohérents avec le niveau de revenu des occupants. En 2013, leur revenu moyen atteint 2 426 € par mois, un niveau inférieur de 34 % à la moyenne régionale (3 683 € par mois²⁴). Et l'enquête OPS de 2012 montre d'ailleurs que 54 % des ménages de ce parc ont un revenu inférieur aux plafonds de ressources PLAI qui sélectionnent les ménages aux ressources les moins élevées.

...mais également à ceux des ménages à revenus moyens

Les ménages à revenus moyens constituent la seconde catégorie des ménages logés dans le parc social : leurs revenus, plus élevés (ils se situent dans les plafonds de ressources PLS ou PLI), ne leur permettent cependant pas d'accéder au marché privé du centre de la région, devenu hors de prix pour eux.

Les logements qui leur sont destinés ont été mis en service plus récemment (à partir des années 70), et se sont développés plutôt dans les secteurs les plus valorisés du centre de la région. Ainsi, Paris et les Hauts-de-Seine concentrent 52 % du parc social francilien le plus cher (loyer supérieur ou égal à 10,5 €/m² selon RPLS2012).

Des ménages plus souvent captifs

Pour une part importante des ménages modestes qui l'occupent, ce parc est devenu un parc « refuge ». Depuis 1999, la mobilité y a en effet fortement baissé : 26,8 % d'emménagés depuis moins de 4 ans en 2011, contre 29,1 % en 2006 et 36,2 % en 1999.

Conséquence, il est devenu un parc d'installation plus définitive (13,8 ans de durée d'occupation en 2011, contre 12,9 ans en 2006 et 8,3 ans en 1984²⁵), et génère une offre moins importante en dépit de la croissance de ses effectifs (92 302 emménagés depuis moins d'un an en 2011 contre 129 058 en 1999).

²¹ Source : OLS, OPS2012 - tableaux de synthèse. Cette proportion est calculée sur le parc couvert par l'enquête OPS2012, soit 1 029 312 logements. L'enquête OPS porte essentiellement sur les logements ayant bénéficié du concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL, soit 1 022 385 logements selon RPLS2012), auxquels sont ajoutés quelques logements non conventionnés qui ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (PSR, PLR, HLMO et ILM).

²² Sources : pour le parc privé, Olap, données au 01/01/2012, logements en immeubles collectifs situés dans l'agglomération de Paris – traitements IAU ; pour le parc social, Driea, RPLS2012 : il s'agit des logements sociaux occupés et loués avec un contrat de location hors bail professionnel, dont la surface est renseignée et le loyer supérieur à 100 € par mois, soit 94,4 % du parc total (1 100 938 / 1 166 636).

²³ Il s'agit des logements dont les loyers pratiqués sont dans les prix attendus PLAI (inférieurs à 6€/ m² selon RPLS2012), c'est-à-dire les moins chers du parc social.

²⁴ Source : Insee, ENL2013.

²⁵ Pour l'année 1984, source : Insee, ENL1984.

Le parc gratuit : – 15 800 logements en cinq ans

Un parc qui poursuit son érosion

La part des logements prêtés est passée de près de 11 % des résidences principales dans les années 1960 (349 000 en 1968) à 5,8 % en 1990, 3,5 % en 2006 et 3,1 % en 2011 (153 524). Cette baisse s'explique en partie par la disparition des logements de fonction (gardiens, enseignants...).

Ce parc est localisé pour moitié (54,6 %) à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Il appartient à 52 % à des personnes physiques, qui y hébergent dans près de 80 % des cas un ou plusieurs de leurs enfants²⁶.

Evolution du parc occupé gratuitement entre 2006 et 2011 selon le département

	75	92	93	94	PC	77	78	91	95	GC	TOTAL
Effectif au 01/01/2011	62 995	20 878	13 239	14 677	48 794	10 392	13 479	9 189	8 674	41 734	153 524
Effectif au 01/01/2006	67 644	22 297	15 253	16 390	53 940	12 149	15 411	10 404	9 776	47 740	169 324
Evolution 2006-2011 (a)	-4 649	-1 419	-2 014	-1 713	-5 146	-1 757	-1 932	-1 215	-1 102	-6 006	-15 800
En moyenne annuelle	-930	-284	-403	-343	-1 029	-351	-386	-243	-220	-1 201	-3 160
% ligne	29,4	9,0	12,7	10,8	32,6	11,1	12,2	7,7	7,0	38,0	100,0
Evolution parc principal 2006-2011 (b)	+33 905	+16 043	+15 953	+17 231	+49 227	+33 038	+15 678	+17 503	+13 614	+79 833	+162 965
% colonne (a) / (b)	-13,7	-8,8	-12,6	-9,9	-10,5	-5,3	-12,3	-6,9	-8,1	-7,5	-9,7

Sources : Insee, recensements de la population de 2006 et 2011 (exploitations complémentaires).

Dans ce parc composé à 44 % d'une ou deux pièces, vivent des ménages de petite taille (47 % sont seuls), plutôt jeunes (44 % ont moins de 40 ans), aux ressources modestes, inférieures de 33 % au revenu moyen francilien (2 462 € par mois contre 3 683 € par mois au niveau régional en 2011)²⁷.

²⁶ Source : Insee, ENL2013.

²⁷ Source : Insee, ENL2013.

Conclusion

Des évolutions en phase avec la demande, sauf pour les ménages les moins aisés

L'accroissement du parc principal observé entre 2006 et 2011, parmi les plus faibles depuis les années 1960, ainsi que les bas niveaux du renouvellement immobilier et du parc inoccupé, sont symptomatiques d'un **marché du logement tendu**, où l'offre est sensiblement insuffisante par rapport à la demande.

Ces évolutions prolongent une tendance à l'œuvre depuis longtemps et qui s'est renforcée depuis les années 1980. Cela explique en grande partie la **progression plus rapide des prix des logements ou des loyers par rapport aux revenus, mais aussi la baisse de la mobilité résidentielle**. En 2011, les ménages franciliens ont donc toujours plus de difficultés que dans les autres régions de France à disposer d'un logement adapté à leurs besoins ou à leurs souhaits.

Cette tension observée sur le marché immobilier francilien n'est toutefois pas synonyme d'un marché « décalé » au regard de la demande des ménages. Les évolutions des principaux statuts d'occupation (propriété, locatif privé et locatif social) entre 2006 et 2011, montrent en effet des adaptations en phase avec les besoins d'une grande partie des ménages.

La progression du parc occupé en propriété représente encore la plus grosse part de l'augmentation du parc principal : sur les 32 600 logements supplémentaires par an observés entre 2006 et 2011, l'occupation en propriété en a représenté 57 %, soit + 18 700 logements par an. Même si elle se ralentit, les ménages propriétaires installés récemment (depuis moins de 4 ans) sont encore nombreux : 507 000 en 2011. Cette offre supplémentaire de logements en propriété répond ainsi aux aspirations de nombreux ménages de la région. On peut d'ailleurs noter que les primo-accédants sont aussi nombreux en 2006 qu'en 2013 parmi les accédants récents (56 % selon les données des Enquêtes Logement) depuis la crise de 2008.

Le parc locatif privé dans son ensemble (locatif libre et meublés) progresse aussi (+11 475 logements par an entre 2006 et 2011), et **poursuit sa remontée entamée depuis les années 2000**. Toutefois, **c'est le parc loué meublé qui connaît la progression la plus forte**, deux fois plus rapide en moyenne que celle du secteur locatif libre : + 7 719 logements par an contre + 3 756. Ce mouvement est particulièrement net à Paris où se sont effectuées l'essentiel des conversions entre baux locatifs libres et baux meublés.

Le recensement de 2011 montre également une implantation moins centrale des logements du parc locatif privé. Fortement concentrés avant dans le centre de la région (42 % à Paris, 36 % en petite couronne et 22 % en grande couronne) quand ils ont été produits avant 1990, ils sont plutôt présents en périphérie de la région depuis cette date : 44 % en grande couronne, 43 % en petite couronne et 13 % à Paris. Bien desservis par le RER ou le train, ces territoires plus lointains de développement présentent l'avantage réel d'être moins chers. A l'image des Franciliens d'aujourd'hui, « les studios prennent aussi le RER ».

D'un accès plus aisé que les parcs HLM ou en propriété²⁸, et relativement « abordable » pour les petites surfaces, ce parc, très central et bien desservi par les transports, joue un rôle clé pour loger les nombreux ménages mobiles que sont les jeunes (décohabitants, jeunes en début de parcours résidentiel, étudiants) ou les ménages en phase de transition (formation, promotion, mise en couple, séparation). L'attractivité économique de l'Île-de-France, qui déborde largement des limites de son territoire, génère en effet des flux de population importants qui nécessitent une offre de logements accessibles rapidement, et telle est bien une des fonctions du parc locatif privé.

Le parc locatif social progresse également, sa croissance participant à hauteur de 17 % à l'augmentation du parc principal. En 2011, il représente 22 % du parc principal contre 20,5 % en 1990 et 18,5 % en 1982.

Cette progression s'est accompagnée de sa diffusion au sein du territoire régional : en 2011, 691 communes sur les 1 300 de la région disposent d'une offre sociale, c'est 41 de plus qu'en 2006 (et 232 de plus qu'en 1982).

Face à la cherté du logement dans la région capitale, le parc social constitue une offre appropriée pour de nombreux ménages franciliens, allant des très modestes (les plus nombreux), aux ménages à

²⁸ L'accession à la propriété et l'occupation d'un logement social sont d'un accès plus difficile et demandent du temps : temps pour le montage des dossiers, d'acceptation des dossiers par la banque pour l'achat d'un logement, ou par la commission d'attribution pour les logements sociaux...

revenus moyens. Grâce à des loyers nettement plus faibles que ceux du secteur privé libre ou que les remboursements d'emprunts de l'accession, ces ménages peuvent disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et leur composition familiale.

Toutefois, il faut noter que de nombreux ménages ont toujours du mal à se loger en Île-de-France et connaissent des conditions de logement difficiles : pas de logement, logements de fortune (cabane), hébergement provisoire, logements privés de confort, surpeuplement... Une estimation de l'IAU établit, selon la méthodologie de la Fondation Abbé Pierre, à 1 194 000 le nombre de ces mal-logés, soit 10 % des 12 millions de Franciliens.

Une production importante de logements à prix abordables devient donc cruciale pour contrebalancer la tension grandissante du marché immobilier francilien. Mais produire à prix maîtrisés dans l'agglomération de Paris est très difficile sans péréquations importantes ou interventions massives de l'ensemble des partenaires du logement (Etat, collectivités territoriales, Action logement, bailleurs, promoteurs...). Pour atteindre cet objectif, des réflexions pourraient également être menées sur la réduction des coûts de construction, sur la dissociation du bâti et du foncier (le coût du terrain a un impact majeur sur les prix en Île-de-France) ou encore sur la simplification des normes et des contraintes liées au droit de l'urbanisme.

L'évolution des statuts d'occupation entre 1990 et 2011 dans le parc ancien (construit avant 1990)

Les évolutions socio-économiques de la société font que les besoins et les souhaits des ménages pour leur logement évoluent dans le temps. Les logements neufs produits à une époque donnée ne correspondent plus en effet aux standards d'occupation, d'espace ou de coûts, 20 ans, 50 ans ou 80 ans après leur construction. Conséquence, le parc de logements se transforme continuellement pour s'adapter aux besoins des ménages.

Premier facteur visible de la transformation du parc : l'apport de logements via la construction neuve, en phase pendant quelques années avec la demande exprimée par les ménages. Cette offre neuve représente chaque année un peu moins de 1 % du parc occupé. Cumulée sur 20 ans (1991-2010), elle représente toutefois un nombre important : 812 376 logements²⁹, soit 16 % du parc occupé sur les 4 992 231 que compte le parc francilien de 2011.

Second facteur de transformation, nettement moins visible : les changements qui affectent le stock de logements (c'est-à-dire le parc déjà construit depuis un certain nombre d'années), que ce soit en termes de taille (agrandissement, fusion), d'usage (transformation de logement en bureau, démolition) ou de statut d'occupation (logement loué qui devient occupé en propriété, logement loué vide qui passe en meublé...). Parmi ces facteurs, les changements de statut d'occupation jouent un rôle primordial.

L'évolution des statuts d'occupation observés sur un même parc, à des dates différentes, sont donc à même de donner une idée de l'adaptation du parc ancien aux besoins des ménages. L'objet de cette analyse est de comparer les statuts d'occupation du parc principal (occupé) de 1990 observés grâce au recensement de 1990, avec ceux du parc de 2011 pour le parc construit avant 1991 et observés via le recensement de 2011, soit 20 ans plus tard.

Les recensements de 1990 et 2011 (pour le parc construit avant 1991) : des effectifs stables

En 1990, le recensement comptait 4 232 600 logements occupés. En considérant le parc construit avant 1991 dans le recensement de 2011, le nombre de logements occupés s'établit à 4 179 944, soit 52 656 de moins. Cet écart (– 52 656) ne tient pas compte du décalage de date entre des deux recensements.

La date de valeur pour le parc construit avant 1991 dans le recensement de 2011 est le 31 décembre 1990 : elle est postérieure de 10 mois à celle du recensement de 1990, qui est le 5 mars.

Pour comparer les deux parcs à la date du 5 mars 1990, il faut retirer aux 4 179 944 logements comptabilisés dans le recensement de 2011, les 41 217 logements construits entre le 5 mars 1990 et le 31 décembre 1990 ; au final, le parc construit avant 1991 dans le recensement de 2011 devrait totaliser 4 138 727 logements (4 179 944 – 41 217), soit 93 873 de moins que les 4 232 600 de 1990. Cet écart est toutefois maximal car il ne tient pas compte des disparitions et des changements d'affectation qui se sont produits entre le 5 mars et le 31 décembre 1990.

À dates identiques entre les deux recensements (5 mars 1990), l'écart oscillerait donc entre – 1,24 % (– 52 656 / 4 232 600) et – 2,22 % (– 93 873 / 4 232 600), soit des écarts comparables et toujours très faibles.

²⁹ Il s'agit des logements neufs occupés (construits depuis 1991).

300 000 logements du parc d'avant 1990 ont changé de statut d'occupation entre 1990 et 2011

Entre 1990 et 2011 (pour le parc construit avant 1991), 297 260 logements³⁰ ont changé de statut d'occupation (14 900 par an), soit un volume représentant 7 % du parc occupé de 1990 (4 179 940 logements).

Sur la période, ce volume représente près de 40 % des 812 000 logements occupés construits entre 1990 et 2011 (soit 40 600 par an).

Evolutions des statuts d'occupation entre 1990 (toutes époques) et 2011 (parc d'avant 1991)

	RP 1990 (a)	Parc avant 1991 RP2011 (b)	Ecart (c)=(b)-(a)	En % (c)/(a)
Propriétaires	1 815 600	1 991 929	+ 176 329	+ 9,7
Locatif meublé	77 892	142 405	+ 64 513	+ 82,8
Locatif HLM	869 340	925 758	+ 56 418	+ 6,5
Total statuts en hausse	2 762 832	3 060 092	+ 297 260	+ 10,8
Locatif privé*	1 225 028	984 348	- 240 680	- 19,6
Logé gratuit	244 740	135 500	- 109 240	- 44,6
Total statuts en baisse	1 469 768	1 119 848	- 349 920	- 23,8
Total	4 232 600	4 179 940	- 52 660	- 1,2

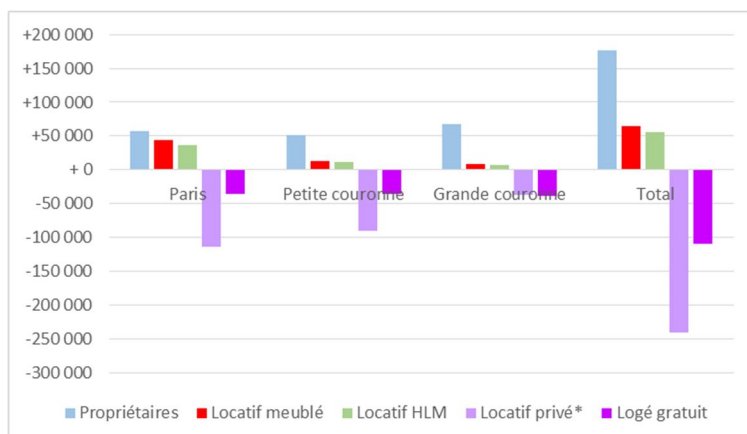
* Locatif libre (82 % en 1988 et 97 % en 2013 pour le parc d'avant 1990 selon les Enquêtes Logement) et loi de 1948.

Sources : Insee , Recensements de la population de 1990 et 2011.

Progression de la propriété, du parc privé loué meublé et des HLM dans le parc d'avant 1990, et baisse du parc privé loué vide et du parc occupé à titre gratuit

Sur les cinq grandes catégories de statuts d'occupation (cf. encadré), trois ont des effectifs en hausse (l'occupation en propriété, le locatif meublé et le locatif HLM), et deux sont en baisse (le locatif privé loué vide et l'occupation à titre gratuit).

Evolution des statuts d'occupation entre 1990 (toutes époques) et 2011 (parc d'avant 1991) selon la localisation



* Locatif libre (82 % en 1988 et 97 % en 2013 pour le parc d'avant 1990 selon les Enquête Logement) et loi de 1948.

Sources : Insee , Recensements de la population de 1990 et 2011.

³⁰ Ces 297 260 logements correspondent à la somme des mouvements de hausse et de baisse des effectifs des statuts (647 180) divisée par deux (un logement qui change de statut engendre par définition deux mouvements), auxquels ont été retirés les 52 660 disparitions de logements observées sur la période.

L'occupation en propriété : + 176 300 logements

Forte hausse des propriétaires d'appartements dans le centre de la région

Entre 1990 et 2011 (pour le parc construit avant 1991), la progression de la propriété a été importante : + 176 329 logements, soit une hausse de 9,7 % par rapport au parc de 1990. Ces changements en faveur de la propriété ont été de loin les plus importants puisqu'ils représentent 59,3 % de l'ensemble des conversions de statuts sur la période.

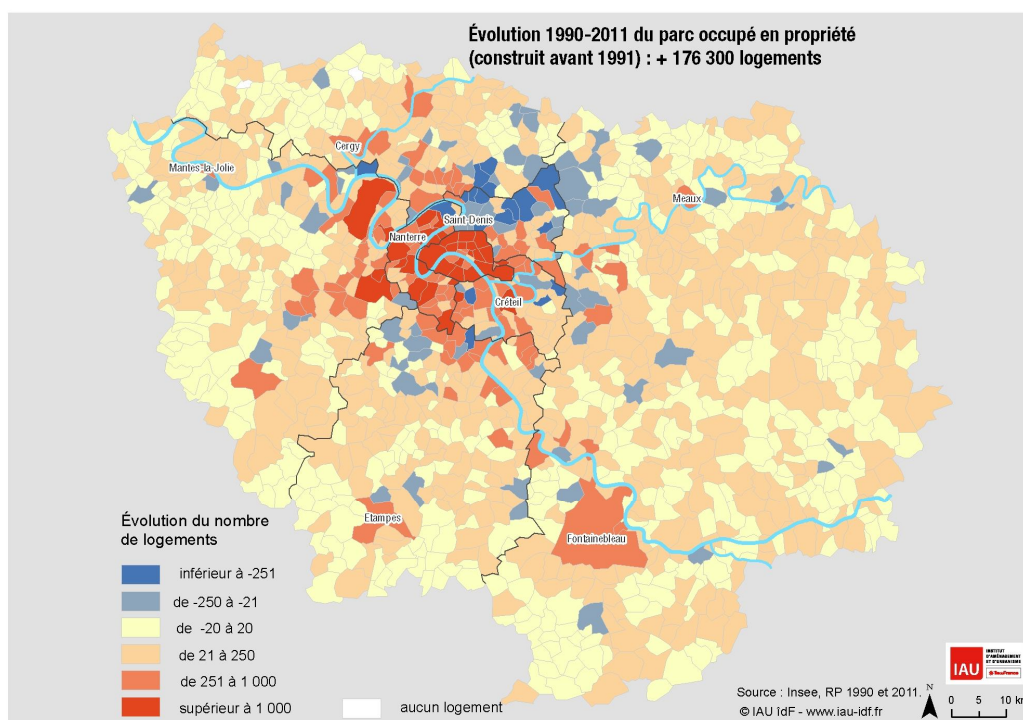
C'est principalement dans le parc des appartements que ces conversions ont eu lieu : 141 600 logements sur les 176 300, soit 80 % de la hausse des effectifs de la propriété. Et c'est à Paris et en petite couronne qu'elles ont été les plus nombreuses : respectivement 39,7 % et 33,4 % du total des changements (cf. Annexe).

Les maisons, déjà fortement occupées en propriété (85 % en 1990), sont moins sujettes à ces changements (+35 699 de hausse seulement).

Des appartements de tailles comparables, des maisons qui s'agrandissent

Cette augmentation forte des effectifs d'appartements occupés en propriété ne s'est pas accompagnée d'un agrandissement de leur taille. Le nombre de pièces et les surfaces sont comparables aux deux époques.

Il en va différemment pour les maisons : la part des 5 pièces ou plus (les grandes maisons) est passée de 46,1 % en 1990 à 58,0 % en 2011 (soit + 12 points), au détriment principalement des maisons de 3-4 pièces. Et ces grandes maisons ont vu leur surface moyenne passer de 126 m² en 1990 à 135 m² en 2011. Cette double évolution touche l'ensemble des territoires de la région (cf. Annexe).



Le parc en propriété en 1990 et 2011 (parc d'avant 1991) selon la taille et le type du logement

		Recensement de 1990 (a)						Recensement de 2011 (parc d'avant 1991) (b)						Evolution entre 1990 et 2011 (b)-(a)					
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL
Île-de-France	Effectif	4 240	43 588	180 476	292 160	444 320	964 784	2 195	22 886	125 272	270 023	580 106	1 000 483	-2 045	-20 702	-55 204	-22 137	+135 786	+35 699
	% ligne	0,4	4,5	18,7	30,3	46,1	100,0	0,2	2,3	12,5	27,0	58,0	100,0						
	Surface (m ²)	34	43	71	92	126	103	40	57	73	93	135	114						
Appart.	Effectif	57 240	194 864	278 952	209 384	110 376	850 816	55 680	219 788	327 006	244 349	144 622	991 446	-1 560	+24 924	+48 054	+34 965	+34 246	+140 630
	% ligne	6,7	22,9	32,8	24,6	13,0	100,0	5,6	22,2	33,0	24,6	14,6	100,0						
	Surface	26	44	64	83	122	73	30	44	65	86	117	73						
Ensemble	Effectif	61 480	238 452	459 428	501 544	554 696	1 815 600	57 875	242 674	452 278	514 372	724 728	1 991 929	-3 605	+4 222	-7 150	+12 828	+170 032	+176 329
	% ligne	3,4	13,1	25,3	27,6	30,6	100,0	2,9	12,2	22,7	25,8	36,4	100,0						
	Surface	27	44	66	88	125	89	30	45	67	89	131	93						

Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2011, ENL1988 (pour les surfaces en 1990) et ENL 2006 (pour les surfaces en 2011).

Le parc privé loué meublé : + 64 500 logements

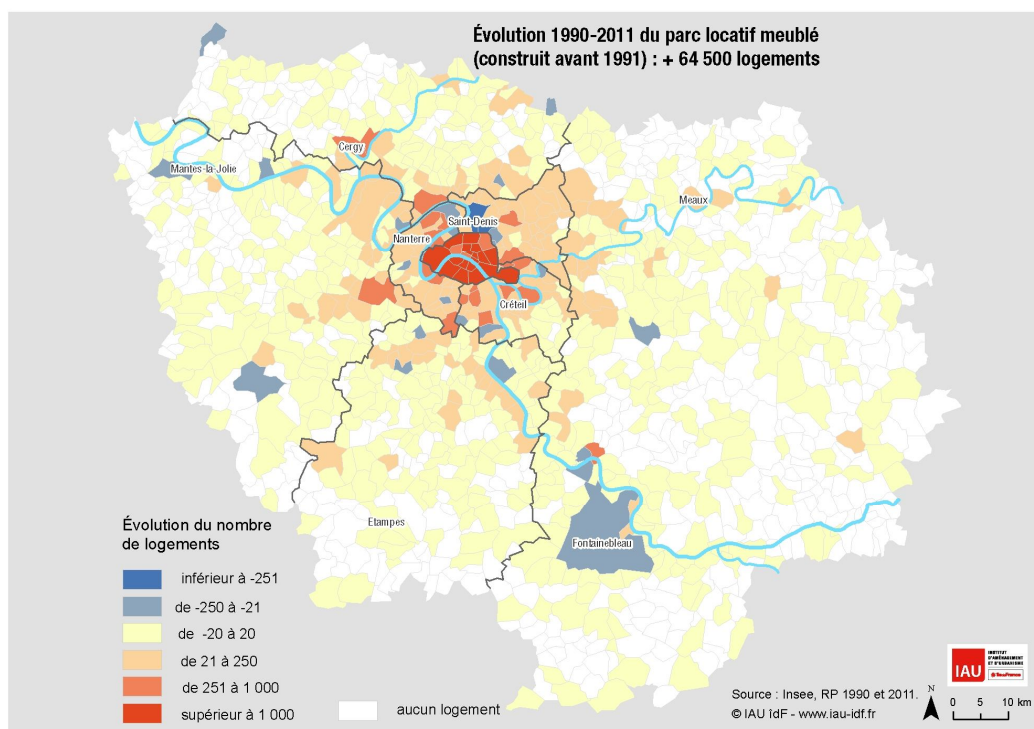
Forte progression, notamment à Paris

Le second statut à avoir progressé le plus est le parc des logements loués meublés : + 64 513 logements entre 1990 et 2011 (pour le parc d'avant 1991). Cette hausse en volume est très significative, puisque cela représente un quasi-doublement (+ 82,8 %) de ses effectifs totaux sur la période : 142 405 logements en 2011 contre 77 892 en 1990.

Ces conversions ont massivement concerné les appartements (95,1 % du total), notamment à Paris (70,4 % de ces changements), les maisons étant généralement peu louées en meublé (+ 3 164 logements d'écart entre 1990 et 2011).

Des logements plus grands en 2011

Cette progression des appartements meublés s'est aussi accompagnée d'une modification de leur taille. Les studios, qui étaient très majoritaires en 1990 (72,4 % du total), le sont nettement moins en 2011 (56,1 %, soit 16,3 points de moins). Ce sont les 2-3 pièces qui ont le plus fortement progressé (+ 10,7 points pour les deux pièces et + 3,9 points pour les 3 pièces). Cette évolution s'observe sur tout le territoire francilien (cf. Annexe).



Le parc locatif meublé en 1990 et 2011 (parc d'avant 1991) selon la taille et le type de logement

		Recensement de 1990 (a)						Recensement de 2011 (parc d'avant 1991) (b)						Evolution entre 1990 et 2011 (b)-(a)						
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	
Ile-de-France	Maisons	Effectif	388	420	444	332	312	1 896	997	980	1 034	806	1 244	5 060	+ 609	+ 560	+ 590	+ 474	+ 932	+ 3 164
		% ligne	20,5	22,2	23,4	17,5	16,5	100,0	19,7	19,4	20,4	15,9	24,6	100,0	-	-	-	-	-	-
		Surface (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Appart.	Effectif	55 032	11 688	5 280	2 676	1 320	75 996	77 061	35 853	14 818	6 455	3 160	137 345	+ 22 029	+ 24 165	+ 9 538	+ 3 779	+ 1 840	+ 61 349
		% ligne	72,4	15,4	6,9	3,5	1,7	100,0	56,1	26,1	10,8	4,7	2,3	100,0	-	-	-	-	-	-
		Surface	15	35	66	80	143	22	18	42	59	71	-	25	-	-	-	-	-	-
Ensemble	Effectif	55 420	12 108	5 724	3 008	1 632	77 892	78 058	36 833	15 852	7 261	4 404	142 405	+ 22 638	+ 24 725	+ 10 128	+ 4 253	+ 2 772	+ 64 513	
	% ligne	71,1	15,5	7,3	3,9	2,1	100,0	54,8	25,9	11,1	5,1	3,1	100,0	-	-	-	-	-	-	
	Surface	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2011, ENL 1988 (pour les surfaces en 1990) et ENL 2006 (pour les surfaces en 2011).

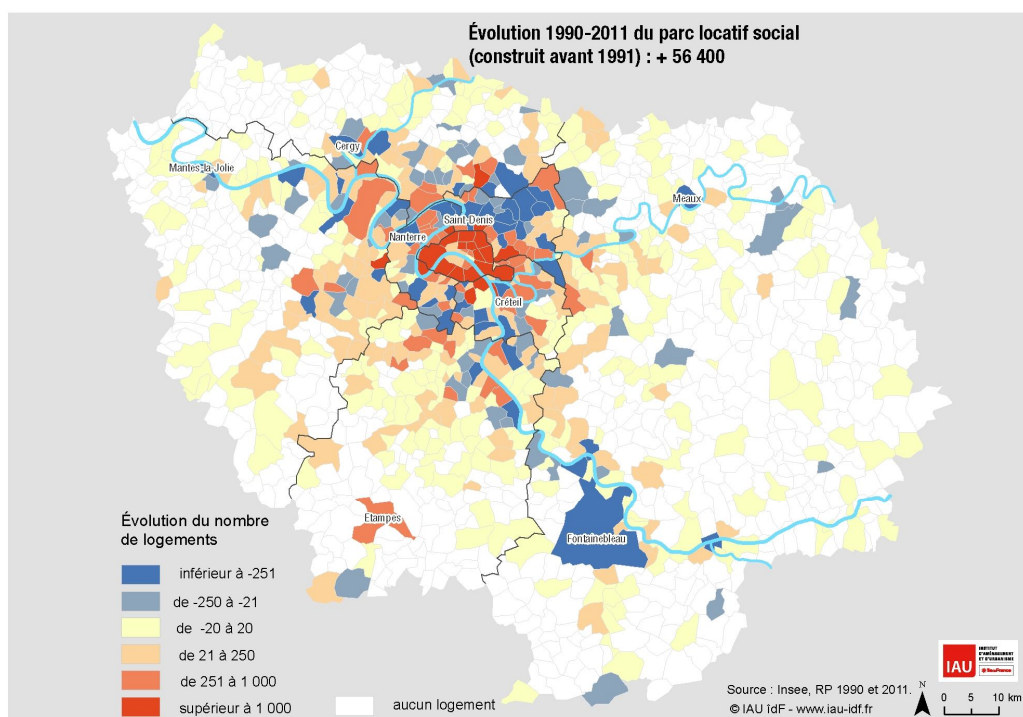
Le parc locatif HLM : + 56 400 logements

Forte progression à Paris

Le parc HLM est le troisième statut à avoir progressé entre 1990 et 2011 (pour le parc d'avant 1991) : + 56 418 logements, soit + 6,5 % par rapport à ses effectifs de 1990.

Comme pour les meublés, ces conversions n'ont concerné que des appartements loués auparavant dans le secteur libre, et c'est à Paris que ces conversions ont été les plus nombreuses (64,7 % des changements, cf. Annexes), notamment sous l'effet des opérations d'acquisition-amélioration (cf. infra).

Ces mutations n'ont pas eu d'impact sur la taille des logements (65 m² en 2011 contre 68 m² en 1990), ni sur leur typologie : les 3 pièces ou plus représentent, en 1990 comme en 2011, près des trois quarts de l'ensemble du parc HLM.



Le parc locatif HLM en 1990 et 2011 (parc d'avant 1991) selon la taille et le type de logement

		Recensement de 1990 (a)						Recensement de 2011 (parc d'avant 1991) (b)						Evolution entre 1990 et 2011 (b)-(a)							
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL		
Ile-de-France	Maisons	Effectif	452	1 436	4 700	9 224	5 612	21 424	477	1 097	4 087	8 918	6 432	21 012	+ 25	- 339	- 613	- 306	+ 820	- 412	
		% ligne	2,1	6,7	21,9	43,1	26,2	100,0	2,3	5,2	19,5	42,4	30,6	100,0							
		Surface (m ²)	-	55	64	88	105	85	70	43	66	82	96	76							
	Appart.	Effectif	61 156	171 824	332 708	223 124	59 104	847 916	67 101	193 737	347 441	230 193	66 276	904 746	+ 5 945	+ 21 913	+ 14 733	+ 7 069	+ 7 172	+ 56 830	
		% ligne	7,2	20,3	39,2	26,3	7,0	100,0	7,4	21,4	38,4	25,4	7,3	100,0							
		Surface	33	47	66	82	98	68	32	49	65	81	94	65							
Ensemble	Effectif	61 608	173 260	337 408	232 348	64 716	869 340	67 578	194 834	351 528	239 111	72 708	925 758	+ 5 970	+ 21 574	+ 14 120	+ 6 763	+ 7 992	+ 56 418		
	% ligne	7,1	19,9	38,8	26,7	7,4	100,0	7,3	21,0	38,0	25,8	7,9	100,0								
	Surface	-	47	66	82	99	69	32	49	65	81	94	65								

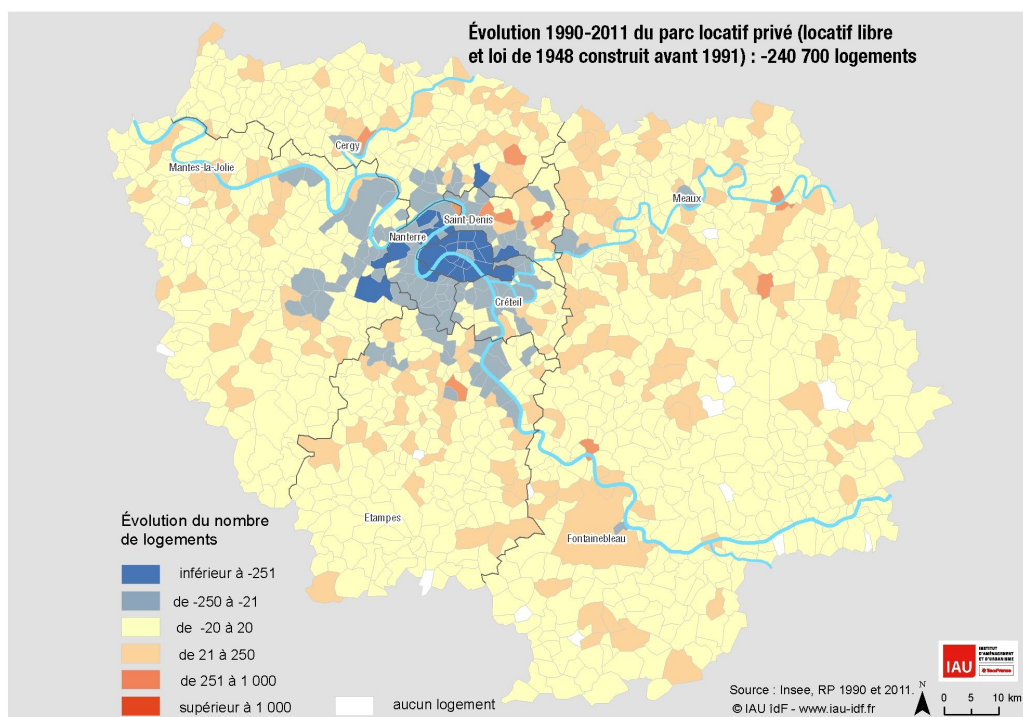
Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2011, ENL 1988 (pour les surfaces en 1990) et ENL 2006 (pour les surfaces en 2011).

Le parc privé loué vide : – 240 700 logements

Le parc locatif privé loué vide, qui comprend les logements relevant du statut locatif libre (81,9 % en 1988 et 96,7 % en 2013 pour le parc construit avant 1990) et ceux de la loi de 1948 (18,1 % en 1988 et plus que 3,3 % en 2013 pour le parc construit avant 1990), est de loin le secteur qui a le plus diminué en 20 ans : – 240 680 logements, soit une baisse de 19,6 % par rapport aux effectifs de 1990. Cette chute résulte pour une grande part de la disparition des logements de la loi de 1948 (– 162 000 entre 1988 et 2013)³¹.

Forte diminution dans le centre de la région

Cette diminution touche surtout les appartements (91 % du total), notamment ceux du centre de la région où ils sont particulièrement nombreux : – 113 201 à Paris et – 83 467 en petite couronne. Cette baisse s'est aussi accompagnée d'une réduction de la taille des logements : 62,5 % des appartements disposent d'une ou deux pièces en 2011, contre 58,6 % en 1990.



Le parc locatif privé loué vide en 1990 et 2011 (parc d'avant 1991) selon la taille et le type du logement

		Recensement de 1990 (a)						Recensement de 2011 (parc d'avant 1991) (b)						Evolution entre 1990 et 2011 (b)-(a)						
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	
Île-de-France	Maisons	Effectif	4 392	15 672	26 644	23 860	27 140	97 708	3 301	10 557	19 683	19 440	22 890	75 871	-1 091	-5 115	-6 961	-4 420	-4 250	-21 837
		% ligne	4,5	16,0	27,3	24,4	27,8	100,0	4,4	13,9	25,9	25,6	30,2	100,0						
		Surface (m²)	20	38	60	83	137	81	26	51	70	94	113	75						
	Appart.	Effectif	275 724	384 020	279 696	132 676	55 204	1 127 320	237 906	330 199	212 599	88 810	38 963	908 477	-37 818	-53 821	-67 097	-43 866	-16 241	-218 843
		% ligne	24,5	34,1	24,8	11,8	4,9	100,0	26,2	36,3	23,4	9,8	4,3	100,0						
		Surface	26	43	61	81	116	53	26	42	60	83	123	48						
Ensemble	Effectif	280 116	399 692	306 340	156 536	82 344	1 225 028	241 207	340 756	232 282	108 250	61 853	984 348	-38 909	-58 936	-74 058	-48 286	-20 491	-240 680	
	% ligne	22,9	32,6	25,0	12,8	6,7	100,0	24,5	34,6	23,6	11,0	6,3	100,0							
	Surface	25	42	61	82	123	55	26	42	61	85	119	50							

Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2011, ENL1988 (pour les surfaces en 1990) et ENL 2006 (pour les surfaces en 2011).

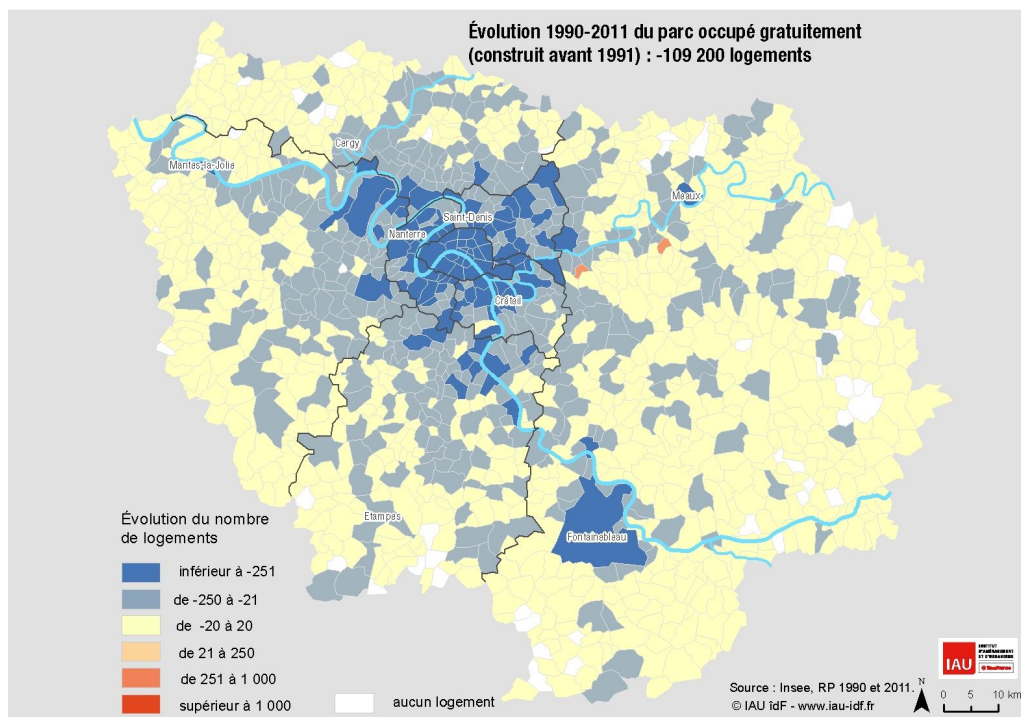
³¹ Pour les proportions et les volumes de 1988 et 2013, sources : Insee, ENL1988 et ENL2013.

Le parc occupé gratuitement : – 109 200 logements

L'autre secteur qui a connu une baisse de ses effectifs est celui des logements prêtés (gratuit) : – 109 240 logements entre 1990 et 2011, soit une réduction de 44,6 % des effectifs par rapport à 1990. Cette baisse n'a pas eu d'impact sur la taille des logements.

Une érosion qui touche l'ensemble de la région

Contrairement aux quatre autres statuts, cette fonte des effectifs a eu lieu dans l'ensemble de la région : – 35 200 à Paris, – 34 900 en petite couronne et – 39 100 en grande couronne. Près d'un quart de ces disparitions ont concerné aussi des maisons (– 26 160), notamment en grande couronne (– 16 494 sur un total de – 39 112 disparitions dans cette zone).



Le parc occupé gratuitement en 1990 et 2011 (parc d'avant 1991) selon la taille et le type de logement

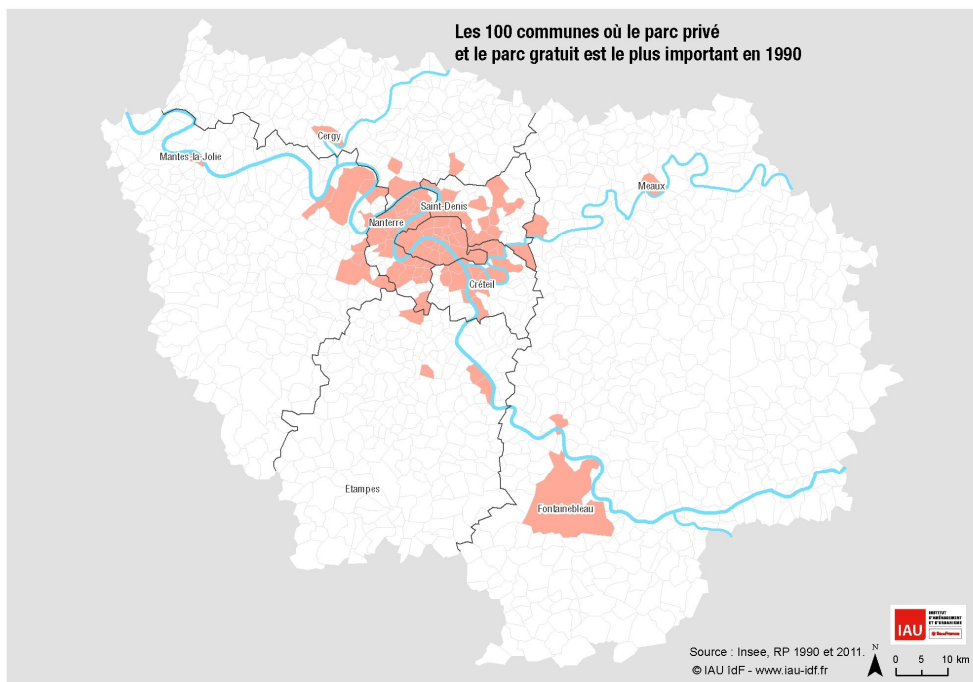
		Recensement de 1990 (a)						Recensement de 2011 (parc d'avant 1991) (b)						Évolution entre 1990 et 2011 (b)-(a)						
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	
Île-de-France	Maisons	Effectif	2 132	8 696	15 212	13 020	11 728	50 788	729	2 510	5 753	6 817	8 819	24 628	- 1 403	- 6 186	- 9 459	- 6 203	- 2 909	- 26 160
	% ligne	4,2	17,1	30,0	25,6	23,1	100,0	3,0	10,2	23,4	27,7	35,8	100,0							
	Surface (m²)	27	46	59	75	126	79	-	44	63	81	133	85							
Appart.	Effectif	47 516	55 196	47 708	29 696	13 836	193 952	24 984	33 552	25 838	17 299	9 198	110 872	- 22 532	- 21 644	- 21 870	- 12 397	- 4 638	- 83 080	
	% ligne	24,5	28,5	24,6	15,3	7,1	100,0	22,5	30,3	23,3	15,6	8,3	100,0							
	Surface	20	40	63	78	120	52	24	38	62	86	113	54							
Ensemble	Effectif	49 648	63 892	62 920	42 716	25 564	244 740	25 713	36 062	31 591	24 116	18 017	135 500	- 23 935	- 27 830	- 31 329	- 18 600	- 7 547	- 109 240	
	% ligne	20,3	26,1	25,7	17,5	10,4	100,0	19,0	26,6	23,3	17,8	13,3	100,0							
	Surface	20	41	62	77	123	57	-	39	62	85	123	59							

Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2011, ENL 1988 (pour les surfaces en 1990) et ENL 2006 (pour les surfaces en 2011).

Des conversions de statuts très liées à la structure du parc des communes...

Comme il est possible de le constater, l'accroissement de la propriété, de la location meublée et de la location HLM entre 1990 et 2011 (pour le parc construit avant 1991) s'est fait au détriment de la location privée vide et des logements prêtés (gratuits).

Aussi, depuis 1990, l'essentiel des conversions de statut se sont réalisés dans les communes qui disposaient d'un parc locatif privé vide et gratuit importants. Ainsi, les cent communes qui en 1990 comptaient le plus grand nombre de logements locatifs privés et occupés gratuitement, ont concentré 77 % des hausses des statuts de propriétaires, locataires meublés et HLM (+ 228 600 sur les + 297 300)³².



...et qui reflètent des évolutions socio-économiques

Ces transformations du parc de logements sont consécutives pour l'essentiel à quelques grandes évolutions socio-économiques intervenues depuis 20 ans.

La disparition des logements locatifs de la loi de 1948

C'est la loi Méhaignerie de 1986 qui a formalisé la fin progressive de cette catégorie juridique de loyers, en la transformant en baux locatifs libres « classiques », mais aussi en mettant fin à la garantie du maintien dans les lieux. Dès la fin du bail transitoire de huit ans, les propriétaires pouvaient vendre leur bien. Ainsi, les 190 322 logements³³ loi de 1948 qui existaient encore en 1988 ont quasiment disparu en 2011 suite à leur vente, devenant pour la plupart des logements occupés en propriété, ou encore des logements du secteur locatif libre.

La baisse du nombre de logements de fonction occupés gratuitement

Les logements occupés gratuitement, et notamment les logements de fonction, ont vu leurs effectifs fortement diminuer, avec la disparition de certains métiers (gardiens) ou avantages en nature liés à certaines professions (enseignants). Entre 1988 et 2006 selon les ENL, 67 140 logements de fonction ont disparu, ce qui représente 61 % des disparitions du parc occupé gratuitement. Comme pour les

³² Dans ces 100 communes, selon les statuts d'occupation, les taux sont respectivement de 78,5 % pour la hausse de la propriété des appartements, de 85,8 % pour la hausse du locatif meublé et de 97,4 % pour la hausse du locatif social.

³³ Source : Insee, ENL1988.

logements relevant de la loi de 1948, ils ont constitué un gisement pour l'occupation en propriété ou la mise en location.

Les ventes d'immeubles entiers possédés par un seul propriétaire

Dans les années 1990-2000, de nombreuses ventes d'immeubles entiers de rapport³⁴ ont été menées par les propriétaires institutionnels comme les banques et les assurances, mais aussi par les propriétaires personnes physiques. Ces propriétaires d'immeubles entiers, soucieux de la rentabilité de leurs ventes, ont souvent procédé à des ventes à la découpe (l'immeuble est vendu logement par logement), alimentant ainsi le marché immobilier en direction des particuliers. En 1988, 526 300 logements appartenaient à des immeubles collectifs (hors parc social) possédés en entier par un seul propriétaire, ils ne sont plus que 324 000 en 2013³⁵.

La hausse du pouvoir d'achat d'une partie importante des ménages franciliens

Entre 1990 et 2011, le nombre de ménages cadres et professions intermédiaires a progressé de 501 445 en Île-de-France³⁶. Ces ménages, disposant de ressources plus élevées que la moyenne, ont été, pour nombre d'entre eux, en capacité de satisfaire leur désir de devenir propriétaire, participant ainsi à la hausse de l'occupation en propriété sur la période.

Toutefois, compte tenu de la hausse des prix des logements, nettement plus rapide que celle des revenus depuis la fin des années 1990, notamment dans la région capitale³⁷, ils n'ont pu acheter de grandes surfaces.

Ceci explique sans doute l'absence d'écart de surface entre les appartements achetés avant 1990 et ceux acquis depuis (73 m²), la pièce supplémentaire semble coûter aussi chère en 1990 qu'en 2011. Pour les maisons par contre, l'augmentation de la surface (de 103 à 114 m² en moyenne) constatée au cours des 20 dernières années, s'explique sans doute par des travaux d'aménagement réalisés en utilisant, soit le terrain du jardin ou des allées, soit les surfaces non occupées (comme les combles ou les garages par exemple), à des coûts pouvant être très réduits dès lors qu'ils étaient réalisés par les ménages eux-mêmes.

Les stratégies des bailleurs sociaux ou privés

Les deux dernières évolutions renvoient au rôle joué par les bailleurs sociaux ou privés, et notamment à leurs stratégies face aux obligations et contraintes qu'ils subissent.

Ainsi les bailleurs sociaux, pour produire dans les zones tendues d'Île-de-France, là où le foncier disponible est rare et/ou très cher, comme à Paris ou dans les centres urbains des communes de petite ou de grande couronne, ont eu recours au dispositif d'acquisition-amélioration³⁸. Entre 2000 et 2011, 32,4 % des 182 000 logements sociaux mis en service sont ainsi issus d'acquisitions de logements relevant anciennement du secteur locatif privé. A Paris cette proportion atteint même 46,5 %³⁹.

Cette pratique explique la progression du parc HLM (+ 56 419), notamment à Paris (+ 37 052). Grâce à ces opérations, les bailleurs sociaux ont pu répondre à une partie des besoins en logements des ménages modestes ou à revenus moyens vivant dans le centre de l'agglomération.

Pour les bailleurs privés personnes physiques, le regain du parc loué meublé s'explique 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 (cf. encadré page 12).

³⁴ Nommés ainsi parce qu'ils « rapportent » des loyers.

³⁵ Source : Insee, ENL1988 et ENL2013.

³⁶ 1 451 520 en 1990, soit 34 % des ménages franciliens, et 1 952 965 en 2011, soit 39 % des ménages. Respectivement 755 296 ménages cadres en 1990 et 1 095 836 en 2011, soit + 340 540 ; et 696 224 ménages professions intermédiaires en 1990 et 857 129 en 2011, soit + 160 905. Sources : Insee, RP 1990 et 2011 (il s'agit de la profession de la personne de référence du ménage). A cette progression des cadres et professions intermédiaires, s'est sans doute greffée une augmentation des ménages héritiers qui ont bénéficié de l'enrichissement de leurs parents en activité pendant les trente glorieuses.

³⁷ Cf. les travaux de Jacques Friggit.

³⁸ Le dispositif d'acquisition-amélioration permet aux bailleurs sociaux de produire des logements hors construction.

³⁹ Source : Drirea, RPLS2012.

Conclusion

Les changements de statuts d'occupation dans le parc existant complètent l'offre en construction et permettent d'adapter une part non négligeable de l'offre de logements aux besoins et souhaits des ménages

Les évolutions des statuts d'occupation observées entre 1990 et 2011 (dans le parc construit avant 1991), correspondent dans la pratique à des adaptations du parc pour répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. Elles renvoient également aux choix opérés par les bailleurs sociaux ou privés, face aux missions qui leur sont assignées (développer une offre de logements abordables) ou aux contraintes socio-économiques qu'ils rencontrent (louer « vide » ou louer meublé).

Ces adaptations ont permis de répondre, tout d'abord, aux aspirations des nombreux ménages en capacité d'acheter un logement, notamment les cadres et professions intermédiaires devenus plus nombreux en Île-de-France pendant cette période. Ces conversions se sont faites essentiellement au dépend des 160 000 logements locatifs qui relevaient anciennement de la loi de 1948 (190 322 en 1988 et 27 877 en 2013 selon les Enquêtes Logement de l'Insee).

Grâce à l'action des bailleurs sociaux, ces transformations ont répondu également aux besoins en logements des ménages modestes ou à revenus moyens vivant dans le centre de l'agglomération. Via les dispositifs d'acquisition-amélioration, ces derniers ont réussi à produire 56 000 logements dans les zones tendues d'Île-de-France, où le foncier disponible est rare et/ou très cher, comme à Paris ou dans les centres urbains des communes de petite ou de grande couronne.

Il faut également souligner le rôle des bailleurs privés personnes physiques dans le regain du parc loué meublé, et qui s'explique en grande partie par un changement de stratégie et notamment la recherche d'une réglementation plus souple et d'une fiscalité plus avantageuse lors de la mise en location d'un logement. La croissance du parc meublé (+ 64 516 logements), essentiellement en lieu et place de la location privée de logements vides du secteur libre, a ainsi permis au parc privé dans son ensemble (parc locatif libre et meublé) de retrouver son poids de 1999 (soit 27 % du parc occupé), mettant ainsi fin à sa régression, notamment dans le centre de l'agglomération.

Ces adaptations du parc ancien, si importantes soient-elles, ne jouent cependant qu'un rôle secondaire dans le processus d'adaptation du parc aux besoins des ménages. Elles ne peuvent remplacer la construction, qui assure l'essentiel de l'apport en logements adaptés à la demande, mais permet aussi d'apporter une réponse à la dimension quantitative de la crise du logement qui affecte l'Île-de-France. La récente embellie des chiffres de construction observée en Île-de-France avec les nouvelles statistiques publiées par le Ministère (près de 60 000 logements commencés par an entre 2011 et 2015) est à ce titre un signe encourageant.

Annexes

Annexe 1 – Le recensement de la population	30
Annexe 2 – Définitions	30
Annexe 3 – La mesure de la construction et du renouvellement du parc par Sitadel depuis 1999	31
Annexe 4 – Le parc en 1990 et en 2011 (parc d’avant 1991) selon le statut d’occupation, la localisation et le type de logement	32
Le parc occupé en PROPRIETE	32
Le parc occupé en LOCATION MEUBLEE	32
Le parc occupé en LOCATION HLM.....	33
Le parc occupé en LOCATION PRIVEE	33
Le parc occupé GRATUITEMENT	34
Annexe 5 – Caractéristiques des ménages selon le statut d’occupation en Île-de-France en 2011	35
Annexe 6 – Type de logement et occupation selon le statut d’occupation en Île-de-France en 2011	36

Annexe 1 – Le recensement de la population

Le recensement de la population est une des principales sources statistiques qui permet de décrire le parc de logements et son occupation à un niveau géographique fin (communal, voire infra-communal pour certaines variables)¹. Si l'on s'en tient à la période qui débute au lendemain de la seconde guerre mondiale, de 1946 à 1999 huit recensements ont été réalisés de manière exhaustive avec une période intercensitaire comprise entre six et neuf ans : 1946, 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1990.

En 2004, l'Insee a changé le mode de réalisation du recensement de la population. Ce changement de méthode a été motivé, entre autres, par un besoin de données plus récentes et plus régulières exprimé par les utilisateurs des données de l'Insee (les recensements généraux, de plus en plus espacés – neuf ans entre ceux de 1990 et 1999 – permettaient de moins en moins de suivre les évolutions de la population ou celles du parc de logements).

Une demande forte émanait également des collectivités locales (communes, intercommunalités, départements, régions) pour l'exercice de leurs compétences, élargies dans le cadre de la décentralisation. Les communes ou leurs groupements ont ainsi vu leurs compétences étendues en matière de transports urbains ; les départements en matière d'aide sociale, d'aide aux personnes âgées, d'investissement et de fonctionnement pour les collèges ; les régions en matière de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, d'investissement et de fonctionnement pour les lycées.

Aux recensements exhaustifs réalisés tous les six à neuf ans jusqu'en 1999, s'est substituée une collecte de l'information sur un cycle plus court, de cinq ans. La première version du nouveau recensement mise à disposition a été le RP2006, élaboré à partir des cinq campagnes d'enquête réalisées pendant la période 2004-2008. Chaque année au cours de cette période, 20 % des communes de moins de 10 000 habitants ont été enquêtées de manière exhaustive ainsi que 8 % du parc de logements des communes de 10 000 habitants ou plus (par sondage). L'actualisation, désormais annuelle, se fait par l'ajout d'une nouvelle campagne d'enquête et la suppression de la plus ancienne.

La diffusion du RP2011, fruit des campagnes de la période 2009-2013, est la première occasion de disposer de deux recensements complets réalisés avec la nouvelle méthode (les RP2006 et 2011).

¹ D'autres sources existent pour décrire le parc de logements et son occupation. On peut citer entre autres le fichier Filocom de la DGI (mais non disponible en ligne) ou l'Enquête logement de l'Insee (enquête par sondage très riche mais non exploitable à un niveau géographique fin, notamment communal).

Annexe 2 – Définitions

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

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

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

- propriétaire de son logement ;
- locataire ou sous locataire d'un logement du secteur privé quand le loyer relève de la législation privée ; le logement peut être loué vide ou meublé ; selon le recensement de 2011, le parc loué vide regroupe 87 % des effectifs, et le meublé, 13 %.
- locataire du secteur social (ou HLM), quand le loyer relève de la législation HLM ;
- un occupant logé gratuitement quand le logement est prêté par un propriétaire sans versement de loyer. L'occupant peut toutefois payer les charges.

Le **parc inoccupé** est composé du parc vacant (70 % du total) et du parc secondaire et occasionnel. Le parc vacant désigne la fraction du parc vide d'occupant à la date du recensement et correspond pour l'essentiel aux logements mis en vente ou en location et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Le parc secondaire et occasionnel comprend les logements occupés pendant les vacances, les week-ends ou des périodes courtes.

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

Annexe 3 – La mesure de la construction et du renouvellement du parc par Sitadel depuis 1999

Les recensements de 2006 et 2011

La nouvelle méthode de collecte du recensement ne permet plus d'obtenir pour les recensements de 2006 et 2011 des statistiques complètes sur les époques de construction des logements, notamment sur les périodes intercensitaires récentes 1999-2006 et 2006-2011, qui correspondent à la construction neuve.

Le renouvellement immobilier s'obtenant par différence entre la progression du parc total de logements et le volume de la construction neuve, il est donc impossible de le calculer avec le seul recensement. Le nombre de logements construits sur la période 2006-2011 est donc issu d'une autre source : le fichier Sitadel2.

Les données Sitadel2

Toute opération de construction nécessite, de la part du porteur de projet, une demande de permis de construire à la mairie du lieu d'implantation. Pour disposer de statistiques sur la construction de logements neufs, l'Etat collecte depuis plusieurs dizaines d'années un certain nombre d'informations sur les permis de construire (localisation, type d'habitat, surface, date d'autorisation, d'ouverture de chantier, d'annulation ou de fin de chantier...). Ces informations sont rassemblées dans une base dénommée Sitadel2, qui fait suite aux bases Siroco (1972-1985), Siclone (1986-1997) et Sitadel (1998-2008).

Les informations sont collectées auprès des services instructeurs (mairies et services déconcentrés de l'Etat dans les petites communes), puis rassemblées dans les services statistiques des Directions régionales de l'équipement. Elles sont ensuite transmises au service de l'observation et des statistiques (Soes) du ministère du logement, chargé de la diffusion de l'ensemble des statistiques au niveau national.

Logements autorisés et commencés, séries en date de prise en compte et en date réelle

Les données diffusées concernent les logements autorisés (qui ont bénéficié d'une autorisation de permis de construire) et les logements commencés (logements autorisés qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier).

Face à la difficulté de disposer en temps réel des dates d'autorisations de permis, de déclarations d'ouverture de chantier, d'annulation..., deux grandes séries de données ont été mises en place : les séries en « date prise en compte » et celles en « date réelle ».

Dans les séries en date de prise en compte (DPC), les informations (type et nombre de logements) apparaissent dans les statistiques à la date où elles sont saisies par les services administratifs. Ces séries, qui ne sont pas révisées, permettent d'obtenir rapidement des statistiques, mais ces dernières reflètent plus les dates de remontée de l'information et de sa saisie que les dates réelles de commencement des travaux. Elles sont de fait moins précises quant à l'activité de la construction.

Dans les séries en date réelle (DR), les informations qui apparaissent sont rattachées à la date inscrite dans les documents d'autorisation, d'ouverture et de fin de chantier. Par exemple, un permis de construire autorisé en décembre 2014 et saisi en mars 2015 par l'administration, apparaîtra dans la série des logements autorisés du mois de mars 2015 en DPC, et dans celle du mois de décembre 2014 en DR. Compte tenu des retards de remontée d'information, les séries en DR peuvent voir leurs effectifs bouger pendant un certain temps avant de se stabiliser. Dans la pratique, il faut attendre deux-trois ans pour « stabiliser » les effectifs d'une année donnée. Si elles nécessitent des délais plus longs, ces séries sont toutefois plus précises sur les dates effectives de commencement des travaux par exemple.

Série en date réelle estimée

Depuis 2009, la collecte des informations s'est détériorée. Principales causes : les modifications du droit du sol (instruction du dossier transférée de l'Etat aux collectivités) et la refonte du système de collecte¹. Pour pallier cet inconvénient, et disposer d'une statistique permettant de rendre compte plus rapidement de la construction récente, le ministère vient de développer une nouvelle série de données appelée « DR+ » (ou estimations en date réelle) basée sur l'analyse des liens entre « DPC » et « DR » augmentée d'une estimation du déficit des remontées des logements commencés. Il en découle une réévaluation du nombre de logements commencés.

La méthodologie mise en place ne permet actuellement qu'une estimation à l'échelon départemental. Des scénarios à un échelon territorial plus fin (EPCI de taille importante) sont cependant à l'étude. Ces nouvelles données ne remplacent donc pas les anciennes données administratives « DPC » (Date de Prise en Compte) et « DR » (Date Réelles) qui restent toujours d'actualité. Ce sont d'ailleurs les seules disponibles à ce jour au niveau communal.

La nouvelle série « DR+ » vise donc à améliorer le suivi conjoncturel actuel à un niveau géographique relativement large (département dans un premier temps, EPCI dans un deuxième temps). A terme, Sitadel2 vise une collecte exhaustive des informations à l'échelon communal.

¹ Passage de Sitadel à Sitadel2 ; la collecte des données réalisée auparavant par chaque Dreal est assurée maintenant par trois pôles : Lyon, Montpellier et Rennes.

Le parc occupé GRATUITEMENT en 1990 et 2011 (parc d'avant 1991)

		Recensement de 1990 (a)							Recensement de 2011 (parc d'avant 1991) (b)							Evolution entre 1990 et 2011 (b)-(a)					
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. ou +	TOTAL		
Paris	Maisons	Effectif	428	572	396	184	228	1 808	224	138	173	111	213	860	-204	-434	-223	-73	-15	-948	
		% ligne	23,7	31,6	21,9	10,2	12,6	100,0	26,0	16,0	20,1	12,9	24,8	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Appart.	Effectif	33 508	32 144	16 032	7 000	4 880	93 564	18 184	21 453	10 982	5 132	3 560	59 312	-15 324	-10 691	-5 050	-1 868	-1 320	-34 252	
		% ligne	35,8	34,4	17,1	7,5	5,2	100,0	30,7	36,2	18,5	8,7	6,0	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	20	39	62	77	141	44	23	38	65	84	93	46	-	-	-	-	-	-	
	Ensemble	Effectif	33 936	32 716	16 428	7 184	5 108	95 372	18 408	21 591	11 155	5 243	3 773	60 172	-15 528	-11 125	-5 273	-1 941	-1 335	-35 200	
		% ligne	35,6	34,3	17,2	7,5	5,4	100,0	30,6	35,9	18,5	8,7	6,3	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Petite couronne	Maisons	Effectif	640	3 220	5 556	3 892	3 420	16 728	229	978	2 222	2 103	2 478	8 010	-411	-2 242	-3 334	-1 789	-942	-8 718	
		% ligne	3,8	19,2	33,2	23,3	20,4	100,0	2,9	12,2	27,7	26,3	30,9	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	26	45	61	67	102	64	-	54	70	110	159	87	-	-	-	-	-	-	
	Appart.	Effectif	9 776	16 272	18 136	10 980	4 276	59 440	5 285	8 828	9 311	6 705	3 120	33 230	-4 511	-7 444	-8 825	-4 275	-1 156	-26 210	
		% ligne	16,4	27,4	30,5	18,5	7,2	100,0	15,8	26,6	28,0	20,2	9,4	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	20	40	68	80	103	60	25	39	60	92	105	55	-	-	-	-	-	-	
	Ensemble	Effectif	10 416	19 492	23 692	14 872	7 696	76 168	5 494	9 806	11 533	8 808	5 598	41 240	-4 922	-9 686	-12 159	-6 064	-2 098	-34 928	
		% ligne	13,7	25,6	31,1	19,5	10,1	100,0	13,3	23,8	28,0	21,4	13,6	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	20	40	66	77	103	61	-	41	62	96	129	61	-	-	-	-	-	-	
Grande couronne	Maisons	Effectif	1 064	4 904	9 260	8 944	8 080	32 252	276	1 394	3 358	4 603	6 128	15 758	-788	-3 510	-5 902	-4 341	-1 952	-16 494	
		% ligne	3,3	15,2	28,7	27,7	25,1	100,0	1,8	8,8	21,3	29,2	38,9	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	27	47	56	78	135	87	-	-	61	72	128	89	-	-	-	-	-	-	
	Appart.	Effectif	4 232	6 780	13 540	11 716	4 680	40 948	1 535	3 271	5 545	5 462	2 518	18 330	-2 697	-3 509	-7 995	-6 254	-2 162	-22 618	
		% ligne	10,3	16,6	33,1	28,6	11,4	100,0	8,4	17,8	30,3	29,8	13,7	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	20	53	58	78	93	65	25	35	62	83	161	74	-	-	-	-	-	-	
	Ensemble	Effectif	5 296	11 684	22 800	20 660	12 760	73 200	1 811	4 665	8 903	10 065	8 646	34 088	-3 485	-7 019	-13 897	-10 595	-4 114	-39 112	
		% ligne	7,2	16,0	31,1	28,2	17,4	100,0	5,3	13,7	26,1	29,5	25,4	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	21	51	57	78	120	75	-	-	62	78	137	81	-	-	-	-	-	-	
Ile-de-France	Maisons	Effectif	2 132	8 696	15 212	13 020	11 728	50 788	729	2 510	5 753	6 817	8 819	24 628	-1 403	-6 186	-9 459	-6 203	-2 909	-26 160	
		% ligne	4,2	17,1	30,0	25,6	23,1	100,0	3,0	10,2	23,4	27,7	35,8	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	27	46	59	75	126	79	-	44	63	81	133	85	-	-	-	-	-	-	
	Appart.	Effectif	47 516	55 196	47 708	29 696	13 836	193 952	24 984	33 552	25 838	17 299	9 198	110 872	-22 532	-21 644	-21 870	-12 397	-4 638	-83 080	
		% ligne	24,5	28,5	24,6	15,3	7,1	100,0	22,5	30,3	23,3	15,6	8,3	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	20	40	63	78	120	52	24	38	62	86	113	54	-	-	-	-	-	-	
	Ensemble	Effectif	49 648	63 892	62 920	42 716	25 564	244 740	25 713	36 062	31 591	24 116	18 017	135 500	-23 935	-27 830	-31 329	-18 600	-7 547	-109 240	
		% ligne	20,3	26,1	25,7	17,5	10,4	100,0	19,0	26,6	23,3	17,8	13,3	100,0	-	-	-	-	-	-	
		Surface	20	41	62	77	123	57	-	39	62	85	123	59	-	-	-	-	-	-	

Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2011, ENL1988 (pour les surfaces en 1990) et ENL 2006 (pour les surfaces en 2011).

Annexe 5 – Caractéristiques du ménage selon le statut d'occupation en Île-de-France en 2011

		Propriétaire	Locataire privé	Locataire HLM	Locataire meublé, hôtel	logé gratuitement	Total
Type de ménage*	Personne seule	686 163	541 898	365 641	122 392	71 473	1 787 567
	% colonne	28,9	45,7	33,3	67,1	46,6	35,8
	Famille monoparentale	155 886	110 760	218 979	10 898	12 129	508 652
	% colonne	6,6	9,3	19,9	6,0	7,9	10,2
	Couple sans enfant	649 162	223 213	147 472	20 989	26 606	1 067 443
% colonne	27,4	18,8	13,4	11,5	17,3	21,4	
Couple avec enfant(s)	829 712	243 413	328 755	15 089	36 434	1 453 403	
% colonne	35,0	20,5	29,9	8,3	23,7	29,1	
Taille du ménage (Nb pers.)		2,45	2,01	2,56	1,57	2,05	2,33
Age de la personne de référence	Moins de 30 ans	71 536	268 304	66 964	87 821	32 034	526 660
	% colonne	3,0	22,6	6,1	48,1	20,9	10,5
	Entre 30 et 59 ans	1 330 065	723 204	713 045	78 409	93 799	2 938 522
% colonne	56,0	61,0	64,9	43,0	61,1	58,9	
60 ans ou +	971 662	193 336	318 146	16 304	27 690	1 527 138	
% colonne	40,9	16,3	29,0	8,9	18,0	30,6	
Catégorie socio-professionnelle	Cadre supérieur	623 307	321 956	80 049	40 307	30 216	1 095 836
	% colonne	26,3	27,2	7,3	22,1	19,7	22,0
	Profession intermédiaire	381 548	238 547	178 204	30 843	27 988	857 129
% colonne	16,1	20,1	16,2	16,9	18,2	17,2	
Employé-ouvrier	365 264	345 967	481 243	53 787	56 763	1 303 024	
% colonne	15,4	29,2	43,8	29,5	37,0	26,1	
Nb d'actif	Ménage de 2 actifs ou +	900 483	334 283	294 551	24 777	49 445	1 603 540
	% colonne	37,9	28,2	26,8	13,6	32,2	32,1
Total		2 373 263	1 184 845	1 098 155	182 534	153 524	4 992 321
% colonne		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
% ligne		47,5	23,7	22,0	3,7	3,1	100,0

* hors ménages complexes

Source : Insee, Recensement de la population 2011 (exploitation complémentaire).

Annexe 6 – Type de logement et occupation selon le statut d'occupation en Île-de-France en 2011

		Propriétaire	Locataire privé	Locataire HLM	Locataire meublé, hôtel	logé gratuitement	Total
Taille du logement	1-2 pièces	349 825	695 293	320 542	150 616	67 336	1 583 611
	% colonne	14,7	58,7	29,2	82,5	43,9	31,7
	3-4 pièces	1 122 910	415 126	691 891	26 750	64 722	2 321 399
	% colonne	47,3	35,0	63,0	14,7	42,2	46,5
	5 pièces ou +	900 528	74 426	85 722	5 168	21 466	1 087 311
	% colonne	37,9	6,3	7,8	2,8	14,0	21,8
Durée d'installation	Moins d'1 an	143 722	277 174	92 302	75 135	24 820	613 154
	% colonne	6,1	23,4	8,4	41,2	16,2	12,3
	8 ans ou +	1 476 324	305 343	610 346	23 370	61 101	2 476 484
	% colonne	62,2	25,8	55,6	12,8	39,8	49,6
	Durée moyenne (ans)	17,1	7,5	13,8	4,4	10,3	13,4
Peuplement	Sous-peuplement	1 679 499	284 067	366 104	16 891	63 165	2 409 726
	% colonne	70,8	24,0	33,3	9,3	41,1	48,3
	Peuplement normal	514 057	465 733	441 768	41 905	47 149	1 510 612
	% colonne	21,7	39,3	40,2	23,0	30,7	30,3
	Surpeuplement*	179 707	435 046	290 283	123 738	43 209	1 071 983
	% colonne	7,6	36,7	26,4	67,8	28,1	21,5
Total		2 373 263	1 184 845	1 098 155	182 534	153 524	4 992 321
% colonne		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
% ligne		47,5	23,7	22,0	3,7	3,1	100,0

* dans la définition du surpeuplement, les logements d'une pièce sont toujours considérés comme surpeuplés.

Source : Insee, Recensement de la population 2011 (exploitation complémentaire).



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME



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

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