

1996 - 2006 : forte hausse des dépenses de logement à Paris et en petite couronne

En 2006, les ménages dépensent des sommes beaucoup plus importantes pour se loger qu'en 1996. Ils sont plus nombreux à accéder à la propriété, malgré une hausse de 80 % du prix moyen des logements récemment acquis. Cette hausse des prix provient de l'augmentation de la taille des logements et de celle des prix au m². Toutefois, ces derniers ont progressé moins fortement dans le centre de l'agglomération parisienne que dans l'ensemble de l'Île-de-France.

Les ménages s'endettent plus fréquemment pour acheter leur résidence principale et sur une durée plus longue. La location d'un logement coûte, quant à elle, 20 % plus cher qu'en 1996.

Pierre-Emile BIDOUX, Insee Ile-de-France
Stéphanie JANKEL, Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur)

Entre 2002 et 2006, 542 000 ménages franciliens sont devenus propriétaires de leur résidence principale, par achat ou par héritage. Dix ans auparavant, ils n'étaient que 309 000. Une acquisition récente sur deux se réalise à Paris ou dans la petite couronne (⇒ ■ Définitions).

Les prix des logements dans le centre de l'agglomération parisienne ont augmenté de près de 80 % en 10 ans

Entre 1996 et 2006, le prix des logements dans le centre de l'agglomération parisienne a très fortement augmenté. Au cours de cette période, le prix moyen d'un logement est passé de 156 000 euros à 279 000 euros, soit une hausse de près de 80 % en dix ans dans un contexte d'inflation modérée d'environ 1,5 % par an. Cette augmentation a été plus rapide que partout ailleurs en France, alors que les prix étaient déjà

■ Définitions

Les résultats portent sur Paris, la petite couronne et sur la somme de ces deux zones géographiques, appelée dans cet article **Centre de l'agglomération**.

■ Statut d'occupation

- **Les propriétaires** : il s'agit des ménages propriétaires de leur résidence principale, y compris les accédants à la propriété. Les ménages devenus propriétaires d'un immeuble entier sont exclus du champ. **Les propriétaires accédants** sont des propriétaires occupants qui ont effectué, au cours des 12 mois précédant l'enquête, un ou plusieurs versements au titre des emprunts contractés pour l'achat de leur résidence principale. **Les propriétaires non-accédants** sont les propriétaires occupants qui, soit n'ont jamais emprunté pour acquérir leur logement (achat au comptant, héritage ou dons), soit ont fini de rembourser les emprunts contractés à la date d'enquête.

- **Les propriétaires récents** (qu'ils soient accédants ou non) sont ceux qui ont acquis leur logement dans les quatre années précédant l'enquête (entre 2002 et 2005 pour l'enquête 2006).

- **Les locataires** : il s'agit des ménages acquittant un loyer.

■ Secteur locatif

- **Le secteur social est constitué des logements gérés par un organisme HLM** (Société Anonyme, Office Public, Société Coopérative) ou une société immobilière à participation majoritaire de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations (SCIC), une Société d'Economie Mixte (SEM), l'Etat, une collectivité locale ou un établissement public. Cette définition du secteur social est plus large que la définition du logement social au sens de la loi SRU (qui fixe à 20 % la proportion minimale de logements sociaux que doivent atteindre certaines communes et qui ne vise que les logements dont les loyers et les ressources des occupants sont plafonnés à un niveau fixé par l'Etat).

- **Le secteur libre** : il s'agit des logements relevant du secteur privé (hors loi de 1948) dont les propriétaires sont soit des sociétés ou organismes privés (banques, assurances ou autres), soit des particuliers.

plus élevés à Paris et dans les départements de petite couronne. Ceci s'explique, en partie, par l'augmentation de la surface des logements acquis. En effet, si le nombre de pièces reste stable, la surface des logements achetés à Paris et en petite couronne a augmenté de 8 m², contre 3 m² dans l'ensemble de la région. Cela s'explique aussi par l'augmentation des prix des logements au m², toutefois moins rapide à Paris que dans le reste de la région. Les prix au m² en petite et en grande couronnes se sont ainsi rapprochés de ceux pratiqués dans la capitale  ①.

Entre 2002 et 2006, le prix au m² des logements dans le centre de l'agglomération parisienne a augmenté de 11,3 % chaque année, alors qu'il augmentait de 0,7 % par an en moyenne entre 1996 et 2001. Cette accélération touche aussi

bien le centre de l'agglomération parisienne que l'ensemble de l'Ile-de-France. Elle est cependant nettement plus forte en petite couronne. En effet, si entre 1996 et 2001, les prix des logements en petite couronne progressent beaucoup moins vite que dans le reste de la région, ils augmentent au contraire plus vite à partir de 2002. Cette tendance s'est récemment infléchie : depuis 2008 les prix dans le centre de l'agglomération n'augmentent plus.

Le contexte économique favorable dans les années 1996 à 2002 - recul du chômage, progression du pouvoir d'achat, taux d'intérêt peu élevés et prix attractifs - a favorisé l'accession à la propriété. Le nombre d'accessions récentes dans le centre de l'agglomération a ainsi augmenté de 43 % par rapport à la période

1992-1996. Cette tendance s'est poursuivie entre 2002 et 2006, malgré des prix beaucoup plus élevés. Le nombre de transactions dans le centre de l'agglomération parisienne a continué d'augmenter (246 500 en 2002 contre 252 500 en 2006), grâce notamment à des conditions d'accès au crédit plutôt favorables dans cette période là.

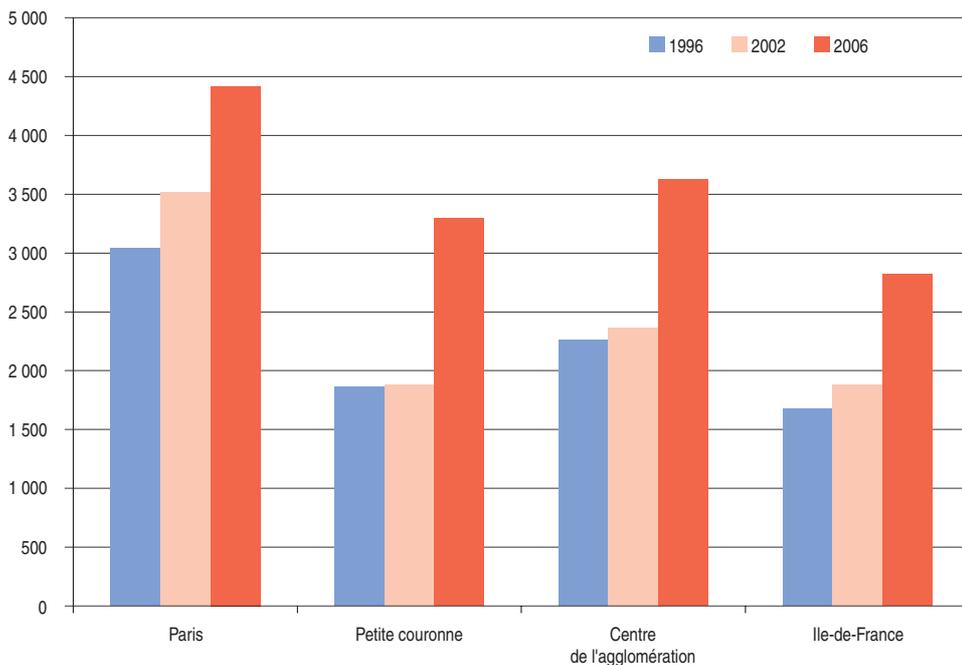
Des emprunts de plus en plus fréquents et de plus en plus longs

L'achat à crédit est le moyen d'accès à la propriété le plus courant. La hausse des prix a conforté cette situation. En 2006, dans le centre de l'agglomération parisienne, 87 % des propriétaires récents ont acheté leur logement à crédit. Ce n'était le cas que pour 75 % d'entre eux en 1996. Parallèlement, la part des achats au comptant à Paris et en petite couronne a diminué fortement, passant de 15 % en 1996 à 6 % en 2006. La proportion de logements acquis récemment par héritage ou donation a baissé également, sauf à Paris où elle reste stable et nettement plus élevée que partout ailleurs  ②. En 2006, les ménages se sont plus endettés qu'en 1996. En 2006, l'emprunt moyen s'élevait ainsi à 165 000 euros dans le centre d'agglomération, soit une hausse de 110 % par rapport à 1996. Les ménages ont dû s'endetter davantage à partir de 2002, en particulier à Paris et en petite couronne avec l'accélération de la hausse du prix des logements.

Le montant de l'apport personnel a simultanément augmenté, toutefois moins fortement à Paris. En 2006, il s'élevait en moyenne à 114 000 euros dans le centre de l'agglomération, soit une hausse de 48 % par rapport à 1996. Le montant de

① Les prix des logements de la petite couronne tendent à rattraper ceux de Paris

Evolution des prix des logements 1996-2006 (euros/m²)



Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2002, 2006

② De plus en plus d'achat à crédit depuis 10 ans

Modes d'acquisition des logements par les propriétaires récents (%)	Paris			Petite couronne			Ile-de-France		
	1996	2002	2006	1996	2002	2006	1996	2002	2006
Héritage ou donation	10,5	12,2	10,8	8,8	5,5	3,4	6,9	6,0	4,5
Achat comptant	17,6	18,1	6,6	14,1	9,4	6,6	10,6	12,2	8,3
Achat à crédit	71,9	69,7	82,6	77,1	85,1	90,0	82,5	81,8	87,0
Autre achat*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*achat en viager ou en location-accession ou location-attribution ou en location-vente.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2002, 2006

l'apport personnel a crû moins vite que le montant des emprunts, en particulier sur la période récente. Sa part dans le plan de financement des ménages, après avoir diminué entre 1996 et 2002, s'est ensuite stabilisée. En 2006, il représentait 40 % du financement du logement des ménages du centre de l'agglomération parisienne 📌③.

La croissance très forte des prix affecte particulièrement la durée des prêts. Celle-ci a augmenté en moyenne de 3 ans entre 1996 et 2006, aussi bien à Paris qu'en petite couronne et dans l'ensemble de l'Ile-de-France. La durée des prêts, plus courte à Paris (16 ans) que dans le centre de l'agglomération et dans

l'ensemble de l'Ile-de-France (respectivement 17 et 18 ans) peut s'expliquer par un apport personnel plus important.

Une augmentation d'environ 40 % des remboursements mensuels des accédants

En 2006, les propriétaires accédants remboursaient en moyenne 973 € par mois dans le centre de l'agglomération. Leurs remboursements ont augmenté de 37 % entre 1996 et 2006 (contre 33 % en Ile-de-France). Pour les seuls accédants récents, le montant du remboursement des prêts contractés s'élevait à 1 118 €

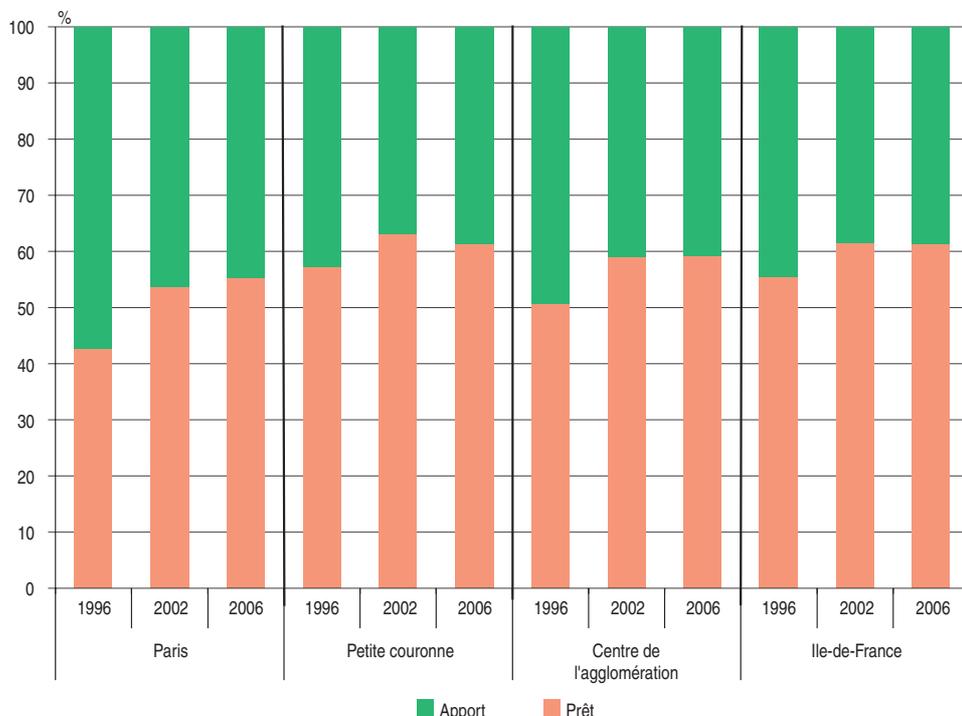
par mois. Depuis 1996, il a augmenté de 47 %. C'est en petite couronne que la hausse des remboursements est la plus importante, avec une augmentation de 53 % entre 1996 et 2006, contre 41 % à Paris et dans l'ensemble de l'Ile-de-France.

Dans l'habitat collectif (qui représente 87 % des résidences principales dans le centre de l'agglomération parisienne), les accédants à la propriété doivent, en plus des remboursements mensuels, payer les charges de copropriété. En 2006, les accédants du centre de l'agglomération dépensaient au total 1 135 € par mois, et le remboursement de l'emprunt représentait 84 % de cette dépense. Les charges de copropriété s'élevaient, en moyenne, à 186 € par mois auxquels s'ajoutent 949 € de remboursements mensuels d'emprunts 📌④. Le montant des charges mensuelles de copropriété a lui aussi nettement augmenté entre 1996 et 2006.

Pour l'ensemble des propriétaires, les charges mensuelles de copropriété sont sensiblement plus élevées à Paris que dans le centre de l'agglomération, respectivement 224 € et 205 €. Elles sont également plus élevées dans le centre de l'agglomération que dans l'ensemble de la région (199 € par mois). Pour les logements de petite taille (1 et 2 pièces) les montants des charges sont presque identiques à Paris et dans la région. Lorsque la taille des logements augmente, les charges deviennent plus importantes à Paris. Ainsi, pour un logement de plus de 3 pièces, le montant des charges est supérieur de 20 % à Paris. Le montant des charges dépend de la nature et du

③ La part des apports plus élevée à Paris

Part des prêts et des apports dans les acquisitions récentes



Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2002, 2006

④ Les charges de copropriété représentent 16 % des dépenses de logement des accédants habitant dans le collectif

En euros courants

Dépenses de logement des propriétaires dans l'habitat collectif (en moyenne mensuelle)	Propriétaires non accédants		Accédants à la propriété			
	Charges de copropriétés	Charges de copropriétés	Part des charges dans la dépense totale (%)	Remboursements des emprunts	Part des remboursements dans la dépense totale (%)	Dépense totale
Paris	236	202	15	1 150	85	1 367
Petite couronne	204	172	18	810	82	1 000
Centre de l'agglomération	218	186	16	949	84	1 152
Ile-de-France	213	178	17	882	83	1 077

Source : Insee, enquête Logement 2006

nombre des prestations. En moyenne, les charges couvrent 6 prestations à Paris comme dans le reste de la région. Cependant dans le centre de l'agglomération, et en particulier à Paris, les charges comprennent plus souvent des prestations plus coûteuses, telles que la rémunération d'un gardien ou l'entretien

d'ascenseur. A l'inverse, les charges contiennent un peu moins souvent le chauffage collectif et l'eau chaude dans le centre de l'agglomération que dans l'ensemble de la région. Elles contiennent également moins souvent un parking à Paris que dans l'ensemble de la région.

Une augmentation de 20 % de la dépense des locataires du centre de l'agglomération

En 2006, les locataires du centre de l'agglomération dépensaient en moyenne 617 € par mois pour leur logement, soit une augmentation de 103 € par rapport à 1996. Cette augmentation de la dépense des locataires est largement due à un renchérissement des loyers. L'amélioration de la qualité des logements y a contribué également. La dépense de logement des ménages locataires reste nettement plus élevée à Paris qu'en petite couronne, tant dans le secteur social que dans le secteur libre. Globalement, dans le centre de l'agglomération, le prix moyen au m² des locations dans le secteur social est deux fois moindre que dans le secteur libre (8 € contre 16 €)  5.

Enquête - échantillonnage

L'enquête Logement menée par l'Insee auprès des ménages tous les quatre à cinq ans constitue la source statistique majeure de description du parc de logements. La dernière enquête Logement s'est déroulée en 2006. Une extension régionale a été réalisée en Ile-de-France, dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (Dreif), l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France (IAU îdF) et l'Atelier Parisien d'URbanisme (Apur). Elle permet de disposer d'un échantillon représentatif et suffisamment important pour obtenir des résultats pour la région Ile-de-France et pour Paris. Au total, plus de 13 600 logements ont ainsi été échantillonnés en Ile-de-France, dont 2 700 à Paris.

D'autres sources traitent également du thème Logement, notamment les enquêtes annuelles de recensement de population. L'enquête Logement ne permet ni de comptabiliser, ni de caractériser l'habitat « hors norme » : habitations mobiles, habitations de fortune... Des écarts peuvent être constatés entre ces sources du fait de méthodologies d'enquête ou de tailles d'échantillons différentes. L'enquête Logement permet de décrire les caractéristiques du logement tant du point de vue quantitatif (surface, nombre de pièces, date d'achèvement de la construction, etc.) que qualitatif (confort de base, défauts, etc.), ainsi que celles du ou des ménages y résidant (constitution du ménage, statut d'occupation, catégorie sociale, appréciations sur le logement et son environnement, revenus et dépenses liées au logement).

5 Les dépenses (loyers et charges) au m² des locataires du centre de l'agglomération : deux fois moins élevées dans le secteur social que dans le secteur libre

En euros courants

Secteur locatif	Social	Libre	Total
Paris	9,3	17,9	13,8
Petite couronne	7,5	13,9	9,5
Centre de l'agglomération	8,0	16,1	11,2
Ile-de-France	7,6	14,7	10,4

Source : Insee, enquête Logement 2006

Pour en savoir plus

Jankel S., Salembier L. : « 1996-2006 : 10 ans de logement à Paris et en petite couronne - Un parc de logements renouvelé et en croissance continue », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 301, juillet 2008.

Charrier R. : « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006 », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 298, juin 2008.

INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE

ET DES ETUDES ECONOMIQUES

Direction régionale d'Ile-de-France

7, rue Stephenson - Montigny-le-Bretonneux
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

© Insee 2009

Directrice de la publication : Sylvie Marchand
Comité de rédaction : Patrick Pétour
Rédactrice en chef : Christel Collin
Secrétaire de rédaction : Françoise Beauflis
Conception graphique : PAO Insee Ile-de-France
Maquette : Nathalie Droux - Laure Omont
Impression : S. N. Rafal

Publication téléchargeable à partir du site Internet : www.insee.fr/ile-de-france

ISSN 0984-4724
Commission paritaire n° 2133 AD
Code Sage 10931252

Dépôt légal : 1^{er} semestre 2009

Insee Ile-de-Fr@nce Infos : la Lettre d'information électronique vous informe tous les mois de l'activité de l'Insee Ile-de-France

www.insee.fr/ile-de-france