ET D'URBANISME

ILE-DE-FRANCE

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

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

Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, IAU lle-de-France

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

## 1982-2006 : croissance du parc principalement en grande couronne

Depuis 1982, la croissance s'est majoritairement réalisée en grande couronne (+ 564 000 logements, soit 63 % du total) • • Cependant, entre 1999 et 2006, 44 % des nouvelles résidences principales se situent en petite couronne, un taux proche de celui de la grande couronne (49 %). Au cours des deux périodes intercensitaires antérieures, cette proportion était sensiblement moindre : la petite couronne concentrait respective-

### Définitions

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

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

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

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

Le renouvellement du parc correspond au remplacement du parc 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.

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

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

### **10** L'essentiel de la croissance du parc s'est effectué en grande couronne

Evolution du nombre de résidences principales entre 1982 et 2006

	Parc de résidences principales en :				Progression du parc des résidences principales entre :				
	1982 (a)	1990 (b)	1999 (c)	2006 (d)	1982 et 1990 (b-a)	1990 et 1999 (c-b)	1999 et 2006 (d-c)	1982 et 2006 (d-a)	
Paris	1 097 452	1 094 988	1 110 602	1 131 595	- 2 464	+ 15 614	+ 20 993	+ 34 143	
En %	27,9	25,9	24,6	23,4	-0,8	5,7	6,6	3,8	
Petite couronne	1 495 884	1 570 956	1 648 632	1 790 066	+ 75 072	+ 77 676	+ 141 434	+ 294 182	
En %	38,0	37,1	36,6	37,1	25,4	28,0	44,2	33,0	
Grande couronne	1 343 676	1 566 656	1 750 389	1 907 695	+ 222 980	+ 183 733	+ 157 306	+ 564 019	
En %	34,1	37,0	38,8	39,5	75,4	66,3	49,2	63,2	
Total	3 937 012	4 232 600	4 509 623	4 829 356	+ 295 588	+ 277 023	+ 319 733	+ 892 344	
En % colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Source: Insee, recensements de la population 1982, 1990, 1999 et 2006 (exploitations complémentaires)

ment 28 % et 25 % des nouvelles résidences principales. Cette croissance élevée ne correspond cependant pas à un regain de constructions (15 500 logements par an entre 1999 et 2006 contre 18 400 entre 1990 et 1999) ou de densification de la petite couronne (+ 8,6 % pour le nombre d'habitants par km² entre 1999 et 2006, soit une hausse quasi identique à celle de la grande couronne : + 9,0 %).

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

Entre 1990 et 1999, la progression du parc principal francilien (+ 30 700 logements par an) était exclusivement due aux constructions de logements neufs • 2. Ce volume supplémentaire de logements occupés correspondait

en effet au solde net entre le volume total de logements construits sur la période (49 600 par an) et le volume de logements ayant disparu du parc principal, en raison de processus de renouvellement (- 12 300 logements par an) ou de progression du parc inoccupé (6 600 logements par an). Ce mode de croissance prévalait aussi pour la période 1982-1990 (annexes).

Entre 1999 et 2006, le processus s'est modifié. La croissance du parc de résidences principales n'est plus due à la seule construction, qui a beaucoup baissé. La construction a représenté 82 % en moyenne (soit 38 600) des 46 900 logements supplémentaires par an du parc principal. Une part non négligeable de l'accroissement des résidences principales provient désormais de la baisse des logements inoccupés, qui a alimenté le parc de résidences principales à hauteur

de 13 600 logements par an, et, dans une moindre mesure, de la baisse du renouvellement immobilier qui a absorbé 11 200 logements par an contre 12 300 entre 1990 et 1999 et 14 000 entre 1982 et 1990.

Cet apport de logements hors construction ne peut toutefois se perpétuer. Faute d'être renouvelée, cette « réserve » s'amenuisera rapidement.

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

En 2006, 2 280 000 logements sont occupés en propriété, soit 754 000 de plus qu'en 1982 6. Cette progression représente 84 % des 900 000 résidences principales supplémentaires de la région.

En 2006, près d'un logement sur deux (47 %) relève de la propriété en Ile-de-France,

#### La progression du parc francilien est due exclusivement à l'ajout de logements neufs La progression du parc total francilien entre 1982 et 2006

						Evolution entre :					
				1982 et 1990 (8,005 ans)		1990 et 1999 (9,01 ans)		1999 et 2006 (6,82 ans)			
		1982	1990	1999	2006	Pour la période	Par an	Pour la période	Par an	Pour la période	Par an
lle-de-France	Parc total (a)	4 421 672	4 745 772	5 081 911	5 309 011	324 100	40 487	336 139	37 307	227 100	33 317
	Parc construit (b)	522 981	436 599	446 662	263 138	436 599	54 541	446 662	49 574	263 138	38 603
	Parc renouvelé (b)	-198 419	-112 499	-110 523	-76 087	-112 499	-14 054	-110 523	-12 267	-76 087	-11 162
	Ajustement*				+40 049					+40 049	+5 875
	Parc inoccupé** (a)	-484 660	-513 172	-572 288	-479 655	-28 512	-3 562	-59 116	-6 561	92 633	13 590
	Parc principal (a)	3 937 012	4 232 600	4 509 623	4 829 356	295 588	36 925	277 023	30 746	319 733	46 906

<sup>(</sup>a) à la date du recensement.

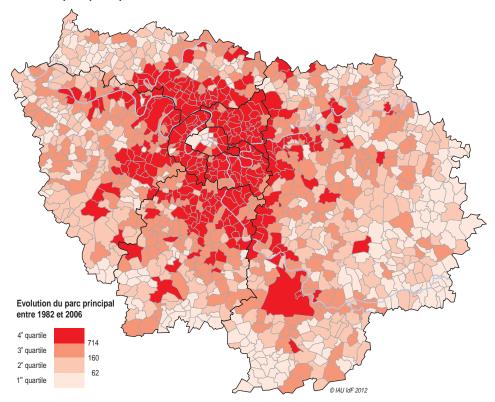
(b) entre la date du recensement et la date du recensement précédent.

<sup>\*</sup>compte tenu du changement de méthode mis en oeuvre pour le RP de 2006, le renouvellement et la construction pris en compte entre 1999 et 2006 sont issus du fichier Filocom 2007 (il s'agit des moyennes annuelles observées entre 1999 et 2007), ce qui nécessite, au niveau régional, un ajustement d'une valeur de + 40 049, soit 5 875 par an (40 049 /6,82 ans) pour assurer la cohérence avec les données du recensement (Cf. annexe).

<sup>\*\*</sup>parc de logements vacants et parc de logements secondaires et occasionnels.

#### **S** Le parc en propriété progresse, entre 1982 et 2006, comme le parc principal

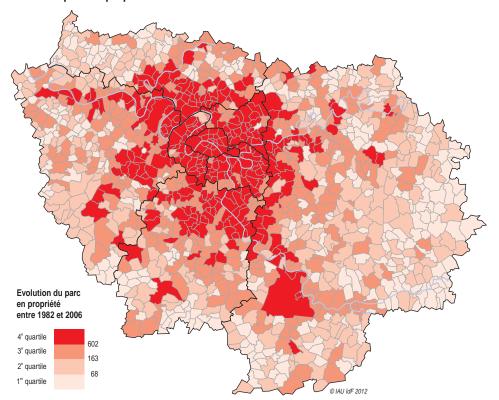
#### Sa Le parc principal



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

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

#### Sb Le parc en propriété



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

Lecture : 1/4 des communes (soit 325 sur 1 300) ont connu une progression du parc en propriété comprise entre 68 et 162 logements.

Source : Insee, recensements de la population 1982 et 2006, exploitations complémentaires

contre 44 % en 1999 et 39 % en 1982. Cette proportion reste cependant inférieure de 10 points à celle de la France métropolitaine (57 % en 2006).

La croissance de la propriété s'est majoritairement réalisée en grande couronne ①. Depuis 1982, elle a accueilli 436 000 logements en propriété supplémentaires. La Seine-et-Marne et les Yvelines représentent un tiers de l'accroissement régional, la petite couronne 30 %. Cette évolution du parc occupé en propriété explique le poids dominant de ce statut dans la périphérie de la région (60 % des logements contre 43 % en petite couronne et 33 % à Paris).

La grande couronne abrite la très grande majorité des nouvelles maisons individuelles (328 000 sur 406 000), alors que Paris et la petite couronne (dont le parc en propriété a augmenté respectivement de 92 000 et 226 000 unités) se partagent la majeure partie des nouveaux appartements franciliens occupés en propriété (239 000 sur 348 000).

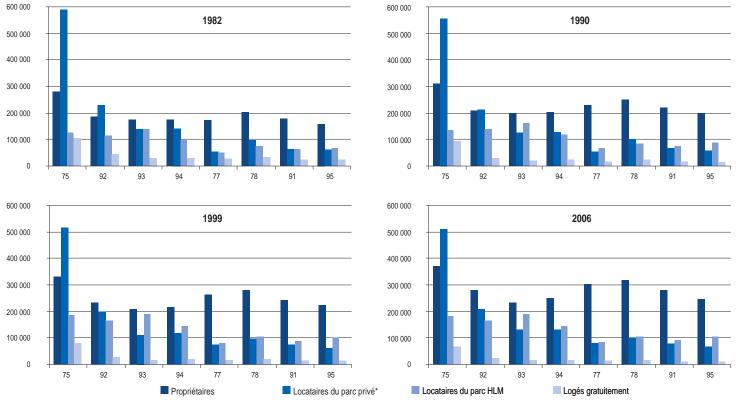
Le développement important du parc en propriété résulte principalement de la construction neuve. Sur les 754 000 résidences principales nouvelles occupées en propriété, 537 000, soit 71 %, relèvent directement de la construction (dont deux tiers de maisons individuelles). Pour une part non négligeable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

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

### Un statut de plus en plus réservé aux ménages aisés

Accéder à la propriété reste cependant coûteux et les ménages propriétaires ré-

### Forte progression de la propriété, principalement dans les départements de grande couronne Répartition des statuts d'occupation selon le département de 1982 à 2006



\*inclut les secteurs locatif libre, social non-HLM, de la loi de 1948, de la sous-location, des meublés et des hôtels.

Source : Insee, recensements de la population 1982, 1990, 1999 et 2006, exploitations complémentaires

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

Dans leur ensemble, les propriétaires disposent d'un logement en rapport avec leurs besoins, puisque les situations de suroccupation sont faibles (6,9 % contre

### Sources

Les données de cette étude proviennent des recensements de la population 1982, 1990, 1999 et 2006, des enquêtes Logement 1984, 1988, 2002 et 2006 (revenus des ménages, loyers, taux d'effort, charges locatives, durée d'occupation, mobilité avant 1999, la ventilation du parc locatif privé, souhaits de déménagement) et de l'enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) 2007 du ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer. Les données sur la construction proviennnent du Flchier des LOgements par COMmunes (Filocom), fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI).

20,3 % à l'échelon régional). Ils ne souhaitent pas non plus changer de logement dans un avenir proche (17 % contre 31 % à l'échelon régional en 2006). Ces installations paraissent donc durables ou quasi définitives.

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

### Faible croissance du parc locatif (+ 280 000 logements)

En 2006, le parc locatif regroupe 2 380 000 logements, contre 2 100 000 en 1982, soit une hausse de 280 000 logements. Pour la première fois en 2006, ce parc représente moins de la moitié (49 %) des

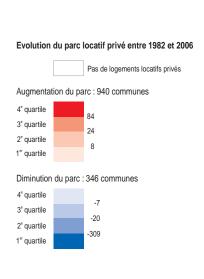
résidences principales franciliennes, alors qu'il en représentait encore 51 % en 1999 et 60 % en 1962. La situation est cependant très différente selon que les loyers relèvent de la réglementation du secteur privé ou du secteur social.

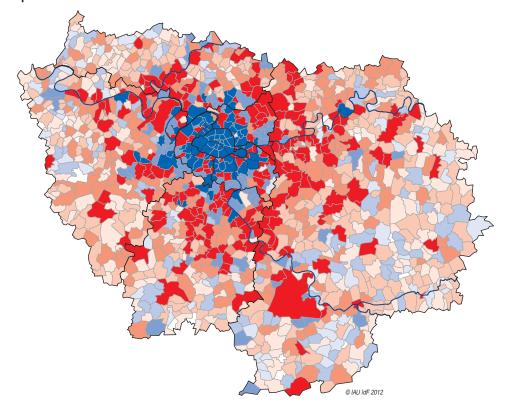
### Erosion du parc locatif privé à Paris et en petite couronne

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

Il ne représente plus, en 2006, que 27,1 % du parc principal contre 34,9 % en 1982. Cette baisse est due essentiellement à la réduction des effectifs du parc à bas loyer, qui regroupe les logements de la loi de 1948, les logements sociaux non HLM, sous-loués, les hôtels et les meublés (- 300 000 logements depuis 1984). Ceux de la loi de 1948 ont représenté l'essentiel des disparitions (- 234 000). La progression du parc locatif libre, amorcée depuis la fin des années 1990, a été cependant trop faible pour « compenser » quantitativement la baisse des effectifs du parc à bas loyer.

#### Serosion du parc locatif privé à Paris et en petite couronne entre 1982 et 2006





**Définition des quartiles**: si on ordonne une distribution (de la valeur la plus petite à la plus élevée), par exemple l'augmentation ou la diminution à la commune du parc locatif privé (carte ci-dessus), les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales.

Lecture: 1/4 des communes dont le parc locatif privé a augmenté (soit 235 sur 940) ont connu une hausse du parc locatif privé comprise entre 8 et 23 logements.

Source : Insee, recensements de la population 1982 et 2006, exploitations complémentaires

Cette érosion a uniquement concerné Paris et la petite couronne (respectivement - 80 000 et - 34 000 logements entre 1982 et 2006) 6. En grande couronne, le parc locatif privé a progressé (+ 51 000), notamment en Seine-et-Marne (+ 29 000) et en Essonne (+ 14 000). Toutefois, ce solde positif est insuffisant pour que ce parc pèse plus en 2006 (17,2 %) qu'en 1999 (17,5 %) ou qu'en 1982 (20,6 %).

### Un parc coûteux dès que le nombre de pièces augmente

La fixation libre des prix des loyers à la relocation combinée à une offre insuffisante entraîne des niveaux de loyers au m² dans le secteur locatif privé particulièrement élevés en Ile-de-France: 17,7 €/m² en relocation à Paris et 14,1 €/m² en petite couronne, contre 8,8 €/m² dans les autres grandes agglomérations françaises de plus de 200 000 habitants **⑤**.

Les loyers, très élevés au-delà de deux pièces, souvent perçus par les locataires comme une dépense à perte, incitent les ménages qui s'installent dans ce secteur à opter pour de petites surfaces (61 % des logements ont 1 ou 2 pièces) et sur des périodes relativement courtes (7,5 ans en moyenne), nettement inférieures à celles des secteurs HLM (12,9 ans) et de la propriété (16,4 ans).

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

qu'un seul revenu disposent de ressources relativement faibles (63 % ont un revenu inférieur à 2 510 €/mois, valeur du revenu médian francilien en 2006). Leurs taux d'effort nets sont donc élevés en dépit des aides au logement : 22,6 % en moyenne, dont un tiers ont des taux d'effort nets supérieurs à 30 %. Ces taux augmentent de 5 points en incluant les charges locatives.

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

Ce parc, à la rotation la plus élevée, génère, en 2006 comme en 1984, l'offre la

#### Des loyers particulièrement élevés dans le parc locatif privé, surtout pour les grandes surfaces

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

	<= 10,1 €/m²	10,2 à 13,0 €/m²	13,1 à 15,8 €/m²	15,9 à 19,2 €/m²	19,3 €/m² ou +	Total
Effectif	253 776	234 748	198 889	205 272	189 072	1 081 757
Surface (m²)	66	54	45	43	27	48
Prix au m² (€)	7,2	11,5	14,4	17,3	23,8	12,8
Durée d'occupation (an)	11,2	6,3	5,8	4,2	3,7	6,5

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

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

plus importante: 750 000 logements ont ainsi été libérés depuis moins de quatre ans dans ce secteur, soit 45 % de l'ensemble des logements libérés. Bien localisé, proche des transports en commun « lourds » (métro, RER, train), il joue un rôle de tout premier plan dans l'accueil des décohabitants, des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle, notamment pour ceux venant de province. Il répond aussi aux besoins des ménages actifs en mobilité professionnelle ou en phase de transition, suite à une séparation, un décès... Cette fonction d'accueil contribue à l'attractivité de l'Ile-de-France, un atout qui s'atténuerait si les effectifs de ce parc continuaient de diminuer.

### Forte croissance du parc social (+ 340 000 logements)

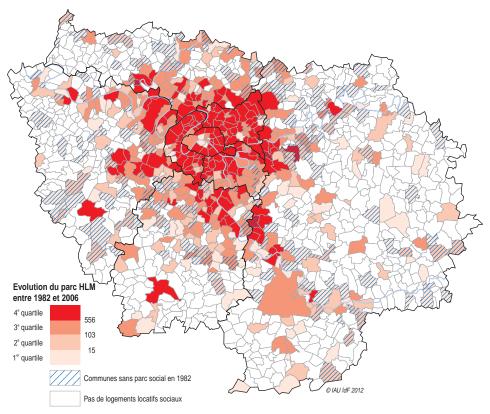
Entre 1982 et 2006, le parc HLM a fortement progressé (+ 47 %), passant de 727 000 logements à 1 070 000 **00**. Il représente 22 % du parc principal en 2006, contre 18 % en 1982. Cette progression provient de la construction, mais aussi d'acquisitions d'immeubles anciens, notamment dans la zone centrale. Ainsi, entre 2000 et 2006, 36 % des logements sociaux mis en service sont des acquisitions (avec ou sans travaux) de logements relevant anciennement du secteur locatif privé, proportion qui atteint 55 % à Paris (source EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2007). Au final, ces 343 000 logements supplémentaires ont seulement compensé les 300 000 disparitions du parc locatif privé à bas loyer.

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

En 2006, le parc social en Ile-de-France est localisé pour 17 % à Paris, 47 % en petite couronne et 36 % en grande couronne. Cette répartition est pratiquement stable depuis 1982, même si ce parc s'est développé au cours du temps. La moitié des communes franciliennes (soit 650 sur 1 300) dispose en 2006 d'une offre de logements sociaux ; en 1982, 35 % seulement des communes étaient concernées, soit 459.

Cependant, cette offre reste fortement concentrée. Comme en 1982, une cinquantaine de communes totalise à elle

#### Torte progression du parc HLM entre 1982 et 2006



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

Lecture : 1/4 des communes dont le parc HLM a augmenté (soit 162 sur 650) ont connu une progression du parc HLM comprise entre 15 et 102 logements.

Source : Insee, recensements de la population 1982 et 2006, exploitations complémentaires

seule la moitié des logements sociaux de la région. Les nouveaux logements sociaux sont donc très souvent implantés dans des communes possédant déjà un parc social important.

### Le parc social, seul accessible aux ménages modestes

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

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

#### Des ménages plus souvent captifs en 2006 qu'en 1982

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

### Fonte du parc occupé gratuitement (- 141 000 logements)

La part des logements prêtés est passée en Ile-de-France de 7,9 % des résidences principales en 1982 à 3,5 % en 2006 (soit 141 000 logements de moins), une baisse liée en partie à la disparition des logements de fonction (gardiens, enseignants).

Localisé pour moitié à Paris et dans les Hauts-de-Seine, ce parc appartient pour 63 % à des personnes physiques, qui y hébergent, dans près de 80 % des cas, un ou plusieurs membres de la famille.

Dans ce parc, composé à 44 % d'une ou deux pièces, vivent majoritairement des ménages d'une personne (46 %), plutôt jeunes (47 % ont moins de 40 ans), aux ressources modestes (2 417 €/mois contre 3 131 €/mois au niveau régional en 2006).

### Pour en savoir plus

Decondé C.: « Première baisse significative de la vacance en lle-de-France depuis plusieurs décennies », Insee Ile-de-France à la page, n° 381, janvier 2012.

Guillouet J.-J., Pauquet P.: « Ile-de-France: 406 000 ménages demandeurs de logements sociaux en 2010 », IAU îdF, Note rapide, nº 546, mai 2011.

Guillouet J.-J., Pauquet P.: « Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable », IAU îdF, Note rapide, n° 505, mai 2010.

Charrier R., Guillouet J.-J., Pauquet P. et Turpin M.: « Les conditions de logement en lle-de-France en 2006 », IAU îdF, Insee, Dreif, 2009.



**ET DES ETUDES ECONOMIQUES** 

Direction régionale d'Ile-de-France 7, rue Stephenson - Montigny-le-Bretonneux 78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

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

Commission paritaire n° 2133 AD Dépôt légal : 1" semestre 2012 Code Sage I1238252