

Les conditions de logement en Île-de-France

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

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

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

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

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

L'offre locative sociale a progressé de 17 100 logements par an, contre 1 000 logements par an pour le secteur privé, dont le rôle d'accueil des ménages en mobilité est essentiel pour l'activité de la région capitale. Entre 2006 et 2013, les loyers au m² dans ces deux secteurs ont augmenté deux fois et demie plus vite que l'inflation. Les taux d'effort nets des ménages restent beaucoup plus élevés dans le secteur libre (23,2 %) que dans le secteur social (13,9 %). En intégrant l'ensemble des charges, des dépenses d'énergie et de la taxe d'habitation, les taux d'effort nets atteignent 24,2 % dans le parc social et 29,3 % dans le parc libre.

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

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

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

Le directeur général de l'IAU îdF, Fouad AWADA
La directrice régionale de l'Insee, Marie-Christine PARENT
La directrice générale de l'Apur, Dominique ALBA
Le directeur régional de la DRIEA, Gilles LEBLANC
Le directeur régional de la DRIHL, Jean-Martin DELORME