



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT ET
DE L'AMENAGEMENT



LES PREMIERS RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE LOGEMENT 2013

CRIES : le logement en Île-de-France / 7 juin 2016

Jean-Jacques GUILLOUET et Philippe PAUQUET - chargés d'études habitat à l'IAU



Les conditions de logement en Ile-de-France... *au fil des éditions*



Cette enquête unique permet d'éclairer les acteurs du logement :

➤ sur le parc de logements et son occupation

(statut d'occupation, confort, défauts du logement, travaux, jeunes, personnes âgées, familles, peuplement, revenus, aides sociales...)

➤ sur le coût du logement pour les ménages et le fonctionnement du marché du logement

(dépense logement, volume des ventes, niveau des prix, des loyers, des charges, coût de l'énergie, mobilité résidentielle, durée d'occupation, parcours résidentiel...)

➤ et sur les opinions et souhaits des ménages en matière de logement

(opinions sur le logement, le quartier, souhaits et besoins des ménages...)

➤ sur les spécificités de l'Île-de-France vis-à-vis des autres grandes agglomérations et du niveau national

➤ mais aussi sur les particularités observées à l'échelon infra régional
(Paris, petite et grande couronne, voire au département)

L'ENL permet aussi d'établir des évolutions sur longue période (40 ans).

Les conditions de logements en Île-de-France en 2013

Premiers résultats

La part de la grande couronne progresse

- En IDF, + 40000 nouveaux ménages ordinaires par an depuis les années 2000, dont 51% se sont installés en grande couronne
- Avec 1,2 million de logements ordinaires en 2013, la part de Paris diminue :
 - 28,1 % des logements de la région en 1984
 - 23,3 % en 2013
- La part de la petite couronne est stable à 37 % :
 - 37,1 % des logements en 1984
 - 36,8 % en 2013
- La part de la grande couronne augmente à 40 % :
 - 34,7 % des logements en 1984
 - 39,8 % en 2013

7 indicateurs issus de l'ENL

➤ L'âge moyen de la personne de référence progresse

IDF 2006	IDF 2013	France 2006	France 2013
50,1 ans	51,7 ans	52,2 ans	53,4 ans

Effet de l'allongement de la durée de la vie.

➤ Le parc sans confort a presque disparu

IDF 2006	IDF 2013	France 2006	France 2013
2,1 %	0,8 %	1,5 %	0,5 %

Inconfort : absence des équipements sanitaires (salle de bains, WC intérieurs).
 ≈ 72 000 personnes concernées

➤ La taille des logements est stable

IDF 2006	IDF 2013	France 2006	France 2013
3,4 pièces	3,4 pièces	4,0 pièces	4,0 pièces

La part des maisons n'a pas progressé entre 2006 et 2013.

IDF 2006	IDF 2013	France 2006	France 2013
28,5 %	28,3 %	56,3 %	56,6 %

7 indicateurs issus de l'ENL (suite)

➤ La taille des ménages augmente

IDF 2002	IDF 2006	IDF 2013	France 2002	France 2006	France 2013
2,40 pers.	2,29 pers.	2,33 pers.	2,39 pers.	2,27 pers.	2,25 pers.

1^{ère} fois depuis 1973.
Les RP de 2006 et 2012
montrent plutôt une stabilité.

➤ Le surpeuplement augmente également

IDF 2002	IDF 2006	IDF 2013	France 2002	France 2006	France 2013
19,3 %	18,7 %	20,2 %	10,6 %	9,0 %	9,5 %

1^{ère} fois depuis 1973.
Le RP2006 montrait déjà cette hausse.

➤ La mobilité résidentielle baisse

	Part des ménages ayant emménagés depuis moins de 4 ans							
	IDF 2002	IDF 2006 (a)	IDF 2013 (b)	Ecart (b)-(a)	France 2002	France 2006 (d)	France 2013 (e)	Ecart (e)-(d)
Propriétaires non accédants	7,9 %	6,4 %	4,3 %	-2,1 pts	6,5 %	6,6 %	4,3 %	-2,3 pts
Propriétaires accédants	43,3 %	42,9 %	33,8 %	-9,1 pts	37,6 %	39,8 %	31,9 %	-7,9 pts
Locataires HLM	37,0 %	28,5 %	20,0 %	-8,5 pts	41,6 %	35,2 %	30,8 %	-4,4 pts
Locataires privé*	61,0 %	53,9 %	48,2 %	-5,7 pts	63,7 %	61,2 %	59,4 %	-1,8 pts
Tous logements	36,8 %	31,4 %	24,8 %	-6,6 pts	32,9 %	31,2 %	27,5 %	-3,7 pts

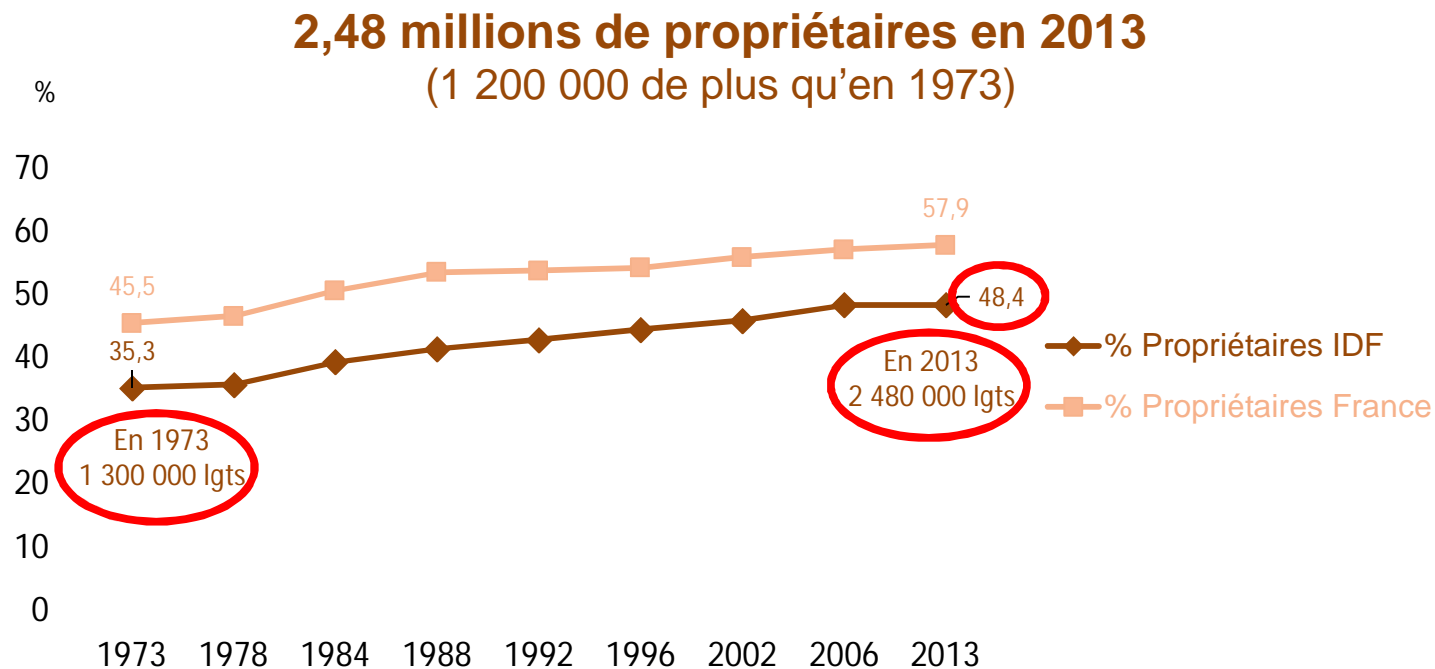
Source : Insee, Enquête Logement 2002, 2006 et 2013

* Locatif libre, sous-location et meublé

Tous les
statuts sont
concernés

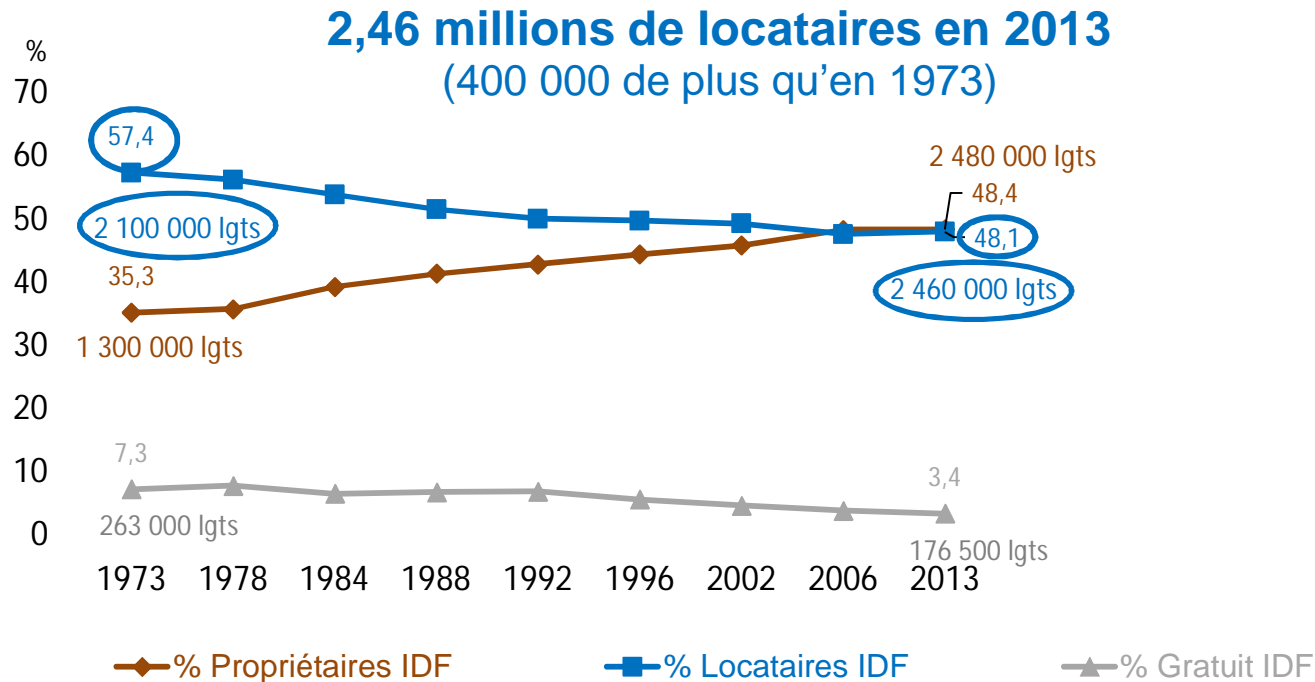
Ces 3 derniers indicateurs caractérisent un marché du logement tendu et qui se tend encore.

Le nombre de propriétaires a doublé depuis les années soixante-dix, et sa part a progressé de 13 points.



Toujours 10 points d'écart avec la France entière.

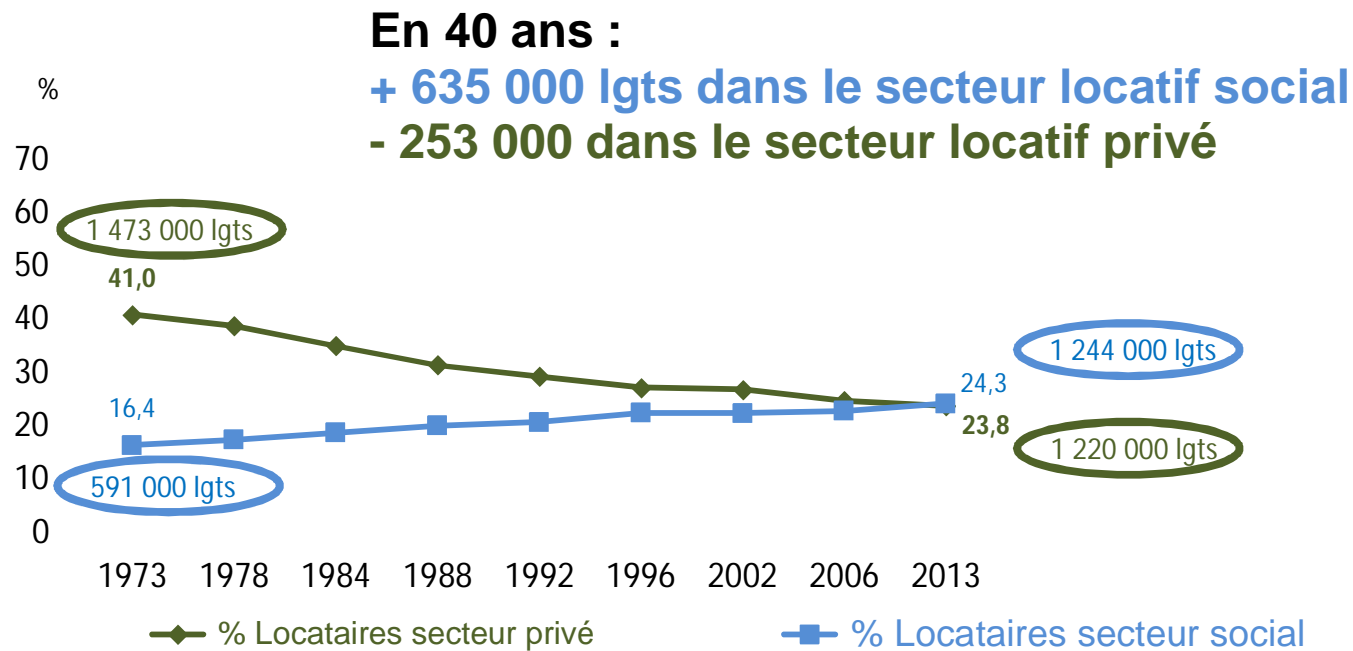
Le nombre de locataires a augmenté de 400 000 depuis les années soixante-dix, mais sa part a baissé de 9 points.



Depuis le milieu des années 2000, les propriétaires sont plus nombreux que les locataires.

Le marché du logement francilien a donc répondu aux aspirations des nombreux ménages en capacité d'acheter un logement, notamment les cadres et les professions intermédiaires devenus plus nombreux en Île-de-France pendant cette période

Le nombre de locataires progresse dans le parc social, et baisse dans le secteur privé.

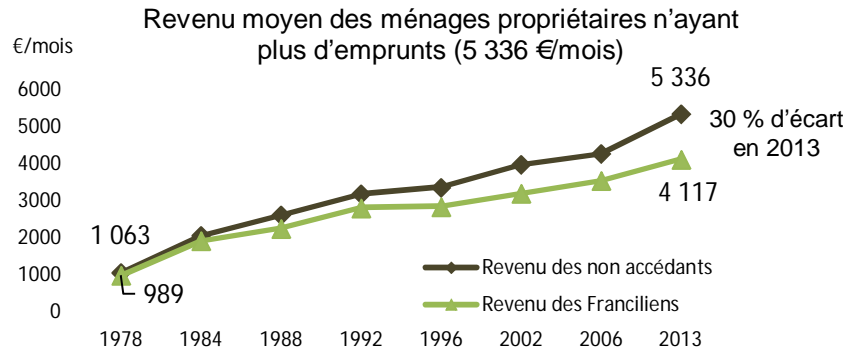


En 2013, les locataires du parc social sont plus nombreux que ceux du parc privé.

La croissance du parc social a compensé en partie la disparition du parc social de fait (le parc privé à bas loyer), notamment celui de la loi de 1948.

L'attractivité économique de l'Île-de-France génère des flux de population importants qui nécessitent une offre de logements accessibles rapidement, une des fonctions du parc locatif privé.

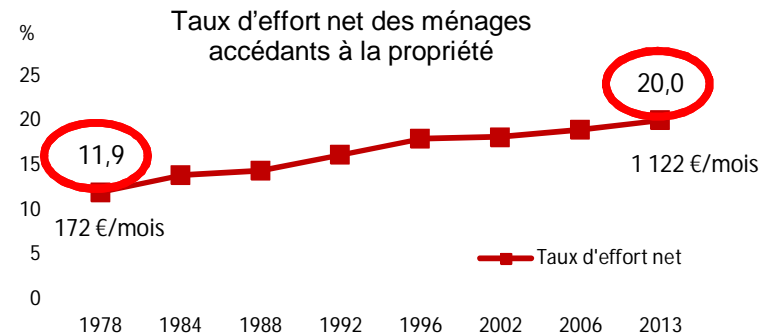
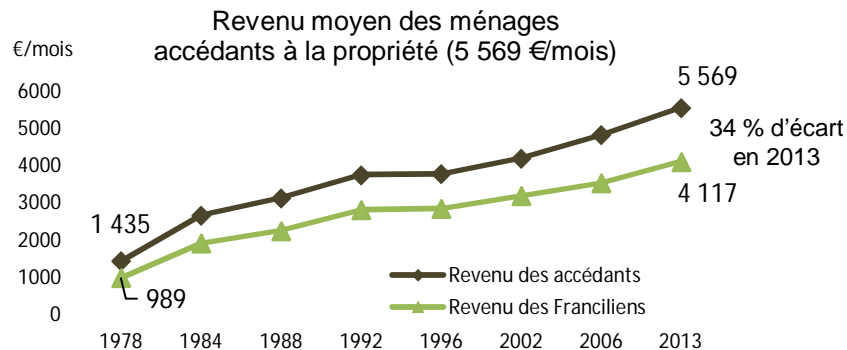
Les propriétaires non accédants : près de 1 600 000 ménages 30 % des Franciliens en 2013 contre 19 % en 1978



Entre 2006 et 2013, les revenus des propriétaires non accédants ont augmenté de 25% (3,1% par an contre 2,1% en IDF).

L'accroissement de l'écart s'explique en partie par la baisse du nombre d'accédants aidés : 59% en 1973, 31% en 1992, 11% en 2013.

Les propriétaires accédants : près de 950 000 ménages 18 % des Franciliens en 2013 contre 17 % en 1978



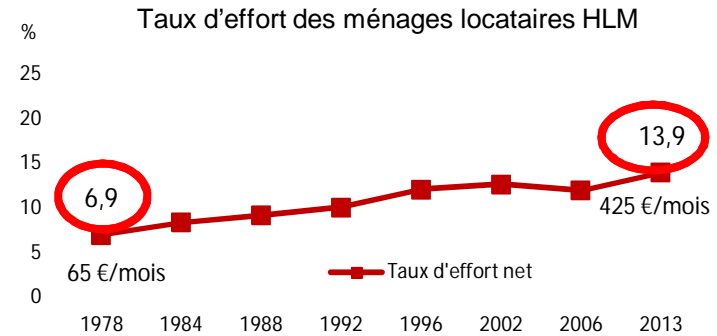
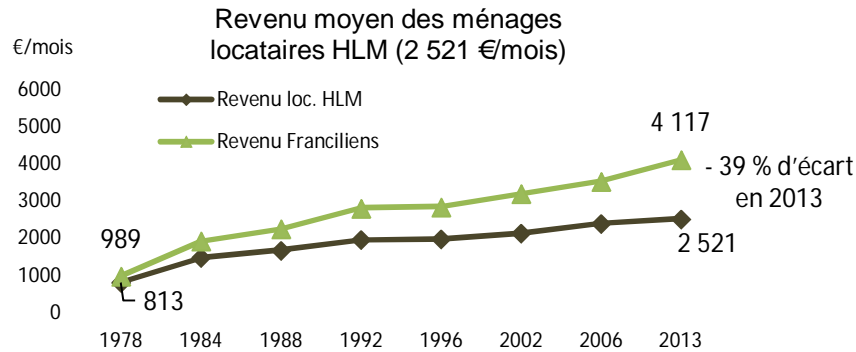
Les remboursements ont été multipliés par 6,5 et les revenus par 3,9 entre 1978 et 2013; des taux d'effort qui ont presque doublé sur la période.

Des revenus multipliés par 4 à 5 pour les propriétaires en 35 ans.

Revenu et taux d'effort net

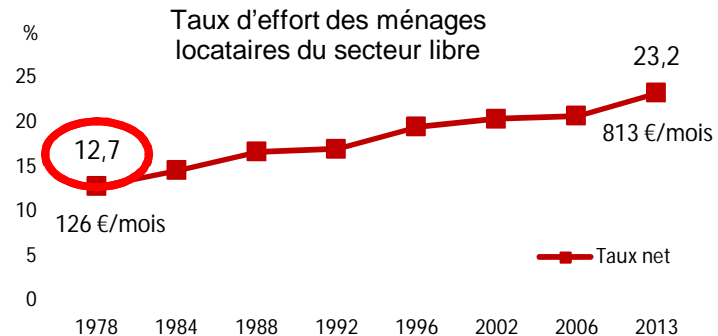
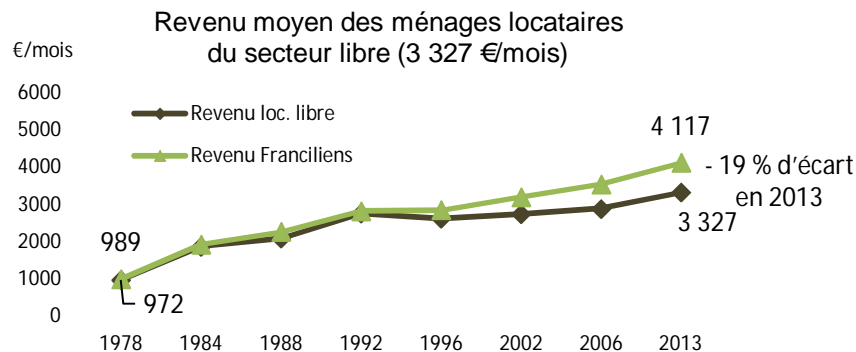
Les locataires HLM : près de 1 250 000 ménages
 24 % des Franciliens en 2013 contre 17,5 % en 1978

Des loyers mensuels deux fois moins élevés dans le parc social que dans le parc privé (425 contre 813 €/mois).



Les loyers ont été multipliés par 6,5 et les revenus 3,1 entre 1978 et 2013; des taux d'effort qui ont doublé sur la période.

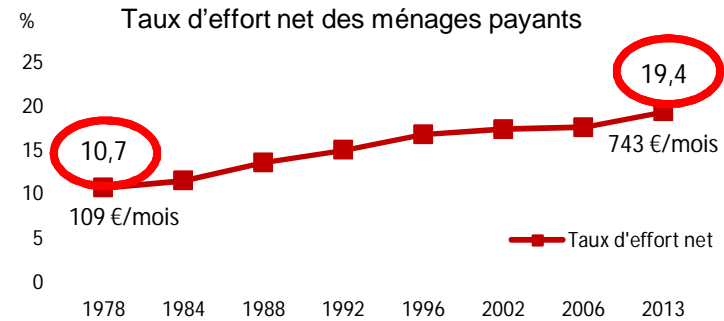
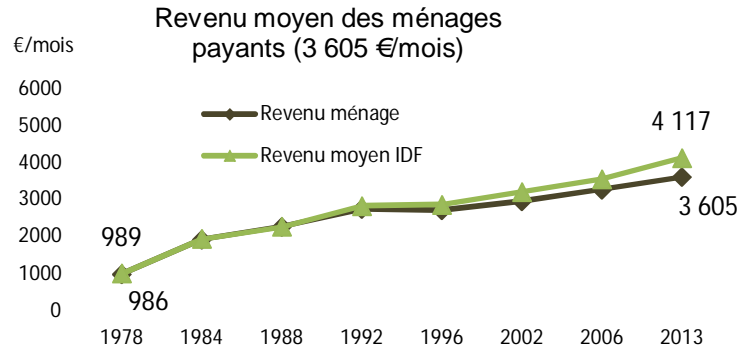
Les locataires du secteur libre : près de 1 020 000 ménages
 20 % des Franciliens en 2013 contre 24 % en 1978



Les loyers ont été multipliés par 6,5 et les revenus 3,4 entre 1978 et 2013; des taux d'effort qui ont doublé sur la période.

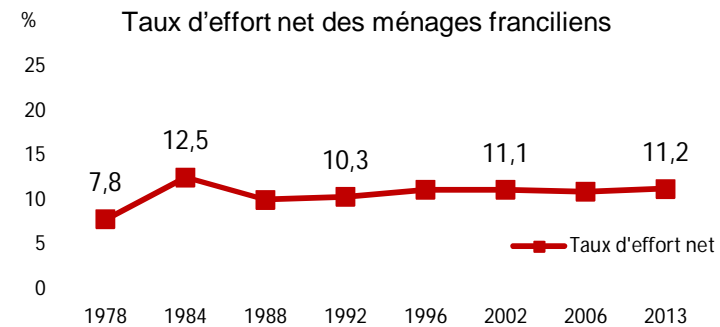
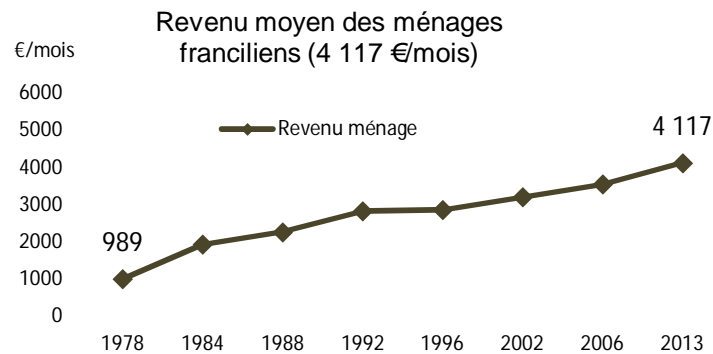
Des revenus multipliés par 3 pour les locataires en 35 ans.

Les ménages payants (locataires et accédants) : près de 3 400 000
 66% des Franciliens en 2013 contre 73% en 1978



Des revenus multipliés par 3,7 pour les ménages payants (locataires et accédants) en 35 ans

Tous ménages confondus, la dépense logement (hors charge) est restée stable en raison de la présence de + en + importante des propriétaires qui ont fini de rembourser leurs emprunts.



Depuis 2003, la Fondation Abbé Pierre (FAP) réalise des estimations nationales pour comptabiliser les personnes qui connaissent des conditions de logement très difficiles.

	IDF	en %	France	en %
Personnes privées de domicile personnel				
- dont sans domicile fixe (1)	42 000	29,7	141 500	100
- dont en chambres d'hôtel (a) (2)	11 000	44,5	24 700	100
- dont en habitation de fortune (3)	9 900	11,6	85 000	100
- dont en hébergement "contraint" chez des tiers (b) (2)	148 000	23,0	642 700	100
Ensemble	210 900	23,6	893 900	100
Personnes en FTM non traités (4)	21 600	52,8	40 900	100
"Gens du voyage" sans place en aires d'accueil (5)	12 300	28,0	44 000	100
TOTAL	244 800	25,0	978 800	100
Personnes avec des conditions de logement très difficiles (2)				
- dont privation de confort (c)	462 400	22,1	2 096 600	100
- dont surpeuplement "accentué" (d)	586 500	62,8	934 400	100
<i>moins les doubles comptes (c) et (d)</i>	-72 000	48,3	-149 100	100
Ensemble	976 900	33,9	2 881 900	100
<i>moins les doubles comptes (a), (b), (c) et (d)</i>	-27 600		-53 300	
TOTAL	949 300		2 828 600	
Total personnes mal-logées	1 194 100	31,4	3 807 400	100

La mise en œuvre de cette méthodologie à l'échelon francilien, montre qu'un peu plus de **1 194 000 personnes ont des conditions de logement très difficiles en Île-de-France en 2013.**

Rapportées à la population totale de la région (11 899 000 habitants), **ce sont 10 % des Franciliens qui souffrent du mal-logement.**

(1) Ined, Insee : Enquête Sans Domicile 2012. * dont 35 050 francophones. Sources : Insee Première 1455.

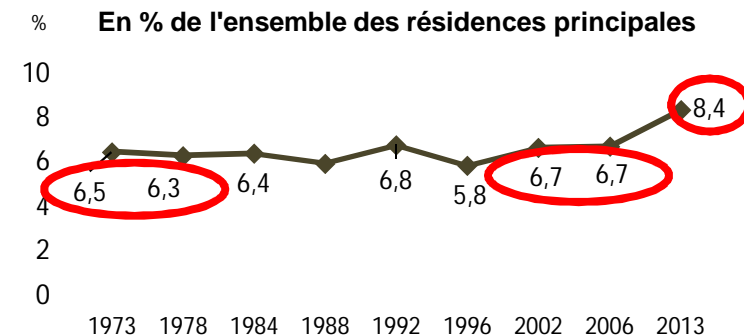
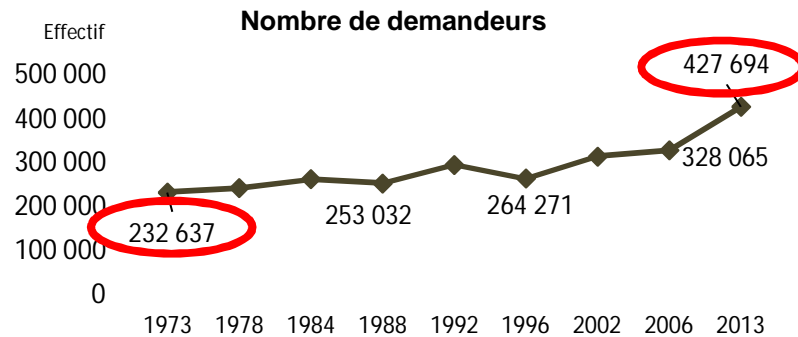
(2) Insee : ENL 2013.

(3) Pour l'Île-de-France : Insee, RP 2011. Pour la France métropolitaine : Insee, RP 2006.

(4) Cilpi, juillet 2015.

(5) Drihl 2015.

Selon l'ENL 2013, 428 000 ménages ont déposé (renouvelé) une demande de LLS dans les 12 derniers mois, soit 8,4% des ménages franciliens. Dans les autres grandes agglomérations françaises le taux est de 6,4 % (5,0% à l'échelon national).



Même si une partie de la progression des demandeurs est due aux améliorations apportées par le SNE* pour le dépôt d'une demande, cette progression révèle qu'une part croissante des ménages franciliens ont des besoins en logement non satisfaits.

*Système National d'Enregistrement de la demande de logement social

Le nombre de demandeurs dans l'ENL 2013 est de **428 000** au 01/11/2013.

Dans le fichier du SNE au 31/12/2013, il est de **550 000**.

Des écarts dus à des champs d'enquête différents :

- l'ENL n'enquête pas les personnes vivant dans les structures d'hébergement (insertion, logements-foyers...) : ≈ 42 000 selon le SNE au 31/12/2013 ;
- l'ENL sous-estime les demandes issues des personnes accueillies chez un particulier : ≈ 68 000 selon le SNE au 31/12/2013
- par ailleurs, l'ENL ne recense qu'une demande par ménage.

Merci de votre attention