

# SYNTHÈSE

LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉDITION 2017  
D'après l'enquête Logement 2013



## LE PARC ET SES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

### 5 122 000 LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE 2013, SOIT 18 % DU PARC PRINCIPAL NATIONAL

Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, le parc immobilier de la région Île-de-France compte 5 122 000 résidences principales, contre 4 891 000 en 2006 et 4 109 000 en 1984. Paris en comporte 1 194 500, autant qu'en 2002, mais a vu sa part diminuer sur le long terme : 23 % en 2013, contre 28 % en 1984. La contribution de la petite couronne est stable (37 %). L'essentiel de la croissance régionale a en effet eu lieu en grande couronne, qui concentre 40 % des logements en 2013, contre 35 % en 1984. L'Île-de-France se caractérise par une proportion élevée d'appartements (72 %), de 2,8 pièces et de 60 m<sup>2</sup> en moyenne. Un parc qui, pour moitié, a été construit entre 1949 et 1981.

### UN PARC QUI PROGRESSE FAIBLEMENT, MALGRÉ UN NIVEAU ÉLEVÉ DE CONSTRUCTION

La construction neuve s'est élevée à près de 45 000 logements chaque année entre 2007 et 2013, 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).

Cependant, l'amplification des destructions d'immeubles et des restructurations de logements, ainsi que l'augmentation des regroupements d'appartements (destinés à en accroître la surface), ainsi qu'une légère augmentation de la vacance et la transformation de résidences principales en résidences secondaires ont nettement atténué la croissance des rési-

dences principales liée à la construction de logements neufs en Île-de-France.

Aussi, entre 2006 et 2013, le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 231 000 unités, soit, en moyenne, 31 500 logements par an<sup>(1)</sup>. Cette progression annuelle est l'une des plus faibles des trente dernières années.

### LES PERSONNES PHYSIQUES POSSÈDENT TROIS QUARTS DU PARC

Le parc francilien est détenu dans sa très grande majorité (73 %) par des personnes physiques. Les 27 % de logements détenus par des personnes morales sont quasiment tous des logements sociaux (93 % du total). Le secteur locatif privé appartient, quant à lui, principalement à des personnes physiques (88 % des logements de ce secteur), ce qui confère à ces dernières un rôle essentiel dans l'entretien et la gestion de ce parc, notamment à Paris où ce parc représente 38 % des résidences principales.

Par rapport à l'enquête 2006, la part des acteurs institutionnels (sociétés d'assurance, organismes privés, banques), qui possèdent moins de 2 % du parc, s'est encore réduite, consécutivement aux nombreuses ventes réalisées entre 2006 et 2013.

### L'INCONFORT SANITAIRE A QUASIMENT DISPARU

La quasi-totalité des ménages franciliens vivent dans des logements qui sont équipés du confort sanitaire (eau, toilettes intérieures et installations sanitaires). Seuls 72 400 Franciliens (0,6 % de la population) n'en disposent pas.

### SELON LES CRITÈRES DE LA LOI SRU DE 2000, TRÈS PEU DE LOGEMENTS SONT DE MAUVAISE QUALITÉ

Grâce à l'enquête nationale Logement (ENL), une appréciation de l'« inconfort » au sens de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) peut être appréhendée avec des critères plus qualitatifs, ayant trait à une dizaine de défauts potentiels du logement. Au regard de cette définition, la très grande majorité des logements sont de bonne qualité (74 %), c'est-à-dire qu'ils ne présentent aux yeux de leurs occupants aucun défaut important. Si 1 310 000 ménages franciliens considèrent leur logement comme étant de qualité moyenne, c'est-à-dire qu'il présente au moins un défaut important, seuls 41 000 ménages vivent dans des logements présentant au moins trois défauts, c'est-à-dire des logements de mauvaise qualité. La présence d'humidité est le défaut le plus cité.

**MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE :  
LE PARC LOCATIF LIBRE,  
UN RÔLE DE TRANSITION  
ESSENTIEL POUR  
L'ÎLE-DE-FRANCE**

Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, un ménage francilien sur quatre a changé de logement depuis moins de quatre ans. En matière de mobilité, le statut d'occupation est une variable discriminante :

- 48 % des ménages du parc locatif libre sont installés depuis moins de quatre ans, alors que 29 % seulement sont installés depuis huit ans ou plus. Une mobilité forte qui confère au parc locatif libre un rôle de transition essentiel, indispensable pour une région à forte attractivité économique.
- Seuls 15 % des ménages propriétaires sont installés depuis moins de quatre ans, alors que 69 % sont installés depuis huit ans ou plus dans leur logement : le parc occupé en propriété accueille ainsi des installations durables ou définitives. Compte tenu de son ampleur (près de la moitié du parc francilien), ce parc joue aussi un rôle important dans la mobilité résidentielle des Franciliens.
- De même, seuls 20 % des ménages du parc social sont installés depuis moins de quatre ans, alors que ceux installés depuis huit ans ou plus sont 62 %. Une mobilité faible qui révèle que ce parc est de moins en moins un parc de transition et de plus en plus un parc « refuge » pour les ménages modestes.

## LE PARC ET SES OCCUPANTS

En dépit d'un vieillissement progressif des Français, les ménages restent plus jeunes en Île-de-France que dans le reste du pays. Ils comptent en moyenne 2,33 personnes contre 2,25 à l'échelon national. Cette taille est plus réduite à Paris, où un ménage sur deux est composé d'une seule personne. Autre constat, les catégories socioprofessionnelles supérieures sont surreprésentées en Île-de-France : la proportion des ménages cadres est en effet deux fois plus élevée que dans l'ensemble du pays. La région se caractérise enfin par une proportion non négligeable de logements surpeuplés (20 % contre 10 % au niveau national), en hausse depuis la dernière enquête. La présence de nombreux petits studios (par définition surpeuplés), dans la région et notamment à Paris, contribue fortement à cette singularité francilienne.

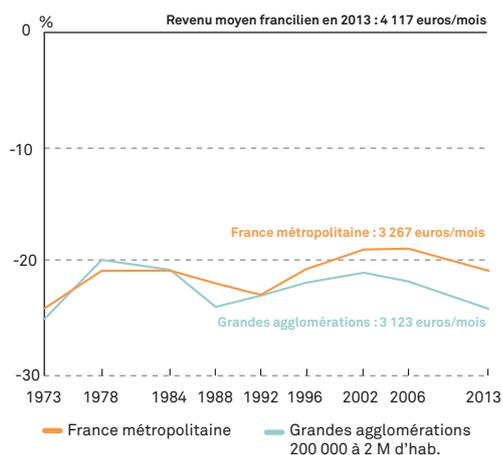
### UNE RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET DES LOCATAIRES STABLE (48 % CHACUN)

L'Île-de-France compte 2 481 000 propriétaires, 2 464 600 locataires et 176 500 ménages logés gratuitement en 2013. Les propriétaires occupants restent les plus nombreux : 48 % du total. Si leur nombre continue de croître (+ 15 500 par an depuis 2006), cette hausse est nettement moins forte que celle observée lors de la période précédente (+ 43 800 par an entre 2002 et 2006). Cette proportion (48 %) est toutefois inférieure de 10 points à celle observée au niveau national. Les ménages qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent disposent en moyenne de logements plus vastes et plus confortables que les autres. L'offre locative sociale progresse (17 100 par an) et l'offre locative privée se maintient (1 000 par an). Au sein du parc locatif privé, les meublés sont en hausse et le secteur libre en baisse. Le parc locatif privé accueille aussi de plus en plus d'étudiants.

### EN 2013, LE REVENU MOYEN FRANCILIEN RESTE SUPÉRIEUR DE 26 % AU REVENU MOYEN NATIONAL

Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, le revenu moyen des ménages franciliens atteint 4 117 € par mois, soit 26 % de plus que le revenu national moyen qui se situe à 3 267 €. Les salaires plus élevés en Île-de-France, conjugués à une plus forte activité des adultes composant les ménages (73 % des ménages sont composés d'au moins un actif contre 64 % à l'échelon national) et à la structure des catégories socioprofessionnelles (24 % de cadres contre 13 % à l'échelon national) expliquent ce décalage en faveur de la région capitale.

### Écart de revenu mensuel entre le revenu francilien, le revenu national et celui des autres grandes agglomérations



### LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ ONT LES REVENUS LES PLUS ÉLEVÉS (35 % DE PLUS QU'LE REVENU FRANCILIEN MOYEN)

Quelle que soit la localisation, les propriétaires continuent d'afficher les revenus les plus élevés. Parmi ceux-ci, les accédants à la propriété, qui comptent le plus de cadres (47 % contre 24 % à l'échelon régional) et de couples

### Statut d'occupation des ménages selon la localisation

Localisation	Statut d'occupation				Total	
	Propriétaires %	Locataires du parc social %	Locataires du parc privé * %	Gratuits, fermiers %	%	Effectif
Paris	34,7	20,8	38,0	6,5	100	1 194 500
Petite couronne	44,3	29,9	22,9	2,9	100	1 887 500
Grande couronne	60,3	21,2	16,3	2,2	100	2 040 100
<b>Région 2013</b>	<b>48,4</b>	<b>24,3</b>	<b>23,8</b>	<b>3,4</b>	<b>100</b>	<b>5 122 000</b>
Région 2006	48,4	22,9	24,8	3,9	100	4 890 900
Autres grandes aggl. françaises 200 000 à 2M d'hab.	48,0	18,5	30,8	2,8	100	7 112 300
France métropolitaine	57,9	15,9	23,6	2,6	100	28 059 800

\* Regroupe les logements du parc locatif libre, de la sous-location, des meublés et des hôtels, ainsi que les logements de la loi de 1948.

bi-actifs, gagnent en moyenne 5 574 € par mois, soit 35 % de plus que le revenu régional moyen. Les propriétaires non accédants (qui ont fini de rembourser leurs emprunts) affichent pour leur part un revenu moyen de 5 332 € par mois.

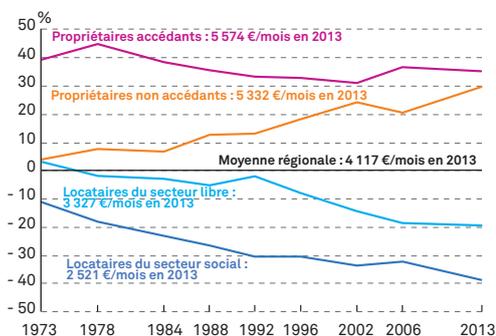
La répartition des propriétaires au sein de la région montre des disparités marquées. Les écarts de revenus sont en effet très importants entre les propriétaires à Paris, où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, et ceux du reste de la région. Le revenu des accédants de la capitale atteint 7 285 € mensuels, soit respectivement 30 % et 40 % de plus que celui des accédants de la petite et grande couronne.

### LES REVENUS DES LOCATAIRES DU SECTEUR LIBRE ET DU SECTEUR SOCIAL NETTEMENT INFÉRIEURS AU REVENU MOYEN FRANCILIEN

Les locataires disposent en moyenne d'un revenu mensuel de 2 842 €, soit 31 % de moins que le revenu régional moyen.

Les ménages franciliens locataires dans le secteur libre (41 % des ménages du secteur locatif) ont en moyenne les revenus les plus

### Écart de revenu par rapport au revenu moyen régional des quatre principaux statuts d'occupation



élevés du secteur locatif avec un revenu mensuel moyen de 3 327 €. L'écart avec le revenu francilien moyen s'est régulièrement creusé, passant de -3,0 % en 1984 à -19 % en 2013, en raison notamment du départ de couples bi-actifs vers l'accession à la propriété.

Le secteur social et celui de la sous-location abritent des ménages aux revenus faibles avec respectivement 2 521 € et 2 324 € par mois, soit respectivement 39 % et 44 % de moins que le revenu régional moyen.

### EN ÎLE-DE-FRANCE, UN MÉNAGE SUR CINQ EN DESSOUS DU SEUIL DE BAS REVENU

En 2013, 1 107 100 ménages vivent en dessous du seuil de bas revenu régional<sup>(2)</sup>. Un ménage sur cinq dispose ainsi de moins de 1 294 € par mois et par unité de consommation (UC). Plus jeunes que l'ensemble des ménages franciliens, ils affichent une proportion plus élevée de familles monoparentales ou d'actifs au chômage. Par ailleurs, 42 % des ménages à bas revenus vivent dans un logement surpeuplé, contre 19 % pour l'ensemble des ménages. En moyenne, le taux d'effort net de ces ménages atteint 26,8 % en 2013 contre 15,3 % en 1988<sup>(3)</sup>. La généralisation des aides au logement à toutes les catégories de ménages sous la seule condition de ressources a pourtant bénéficié aux ménages pauvres, mais n'a amorti que partiellement la hausse du coût du logement. Le rôle d'accueil des ménages pauvres dévolu au parc social se renforce. Le taux de pauvreté dans ce secteur est passé de 32 % en 1988 à 40 % en 2013, soit 220 300 ménages supplémentaires. Dans le secteur locatif libre, où leur présence est non négligeable (23 % des ménages pauvres), leur taux d'effort net est de 40,8 % contre 15,2 % dans le secteur social.

### PLUS DE LA MOITIÉ DES MÉNAGES QUI SOUHAITENT CHANGER DE LOGEMENT ENVISAGENT LA LOCATION

- Près d'un ménage sur trois souhaite changer de logement pour adapter son logement à ses besoins.
- Parmi les ménages désirant changer de logement, la majorité (52 %) envisage la location, alors que 43,5 % souhaitent devenir ou rester propriétaires. Cette part a reculé de neuf points par rapport à 2006, rejoignant ainsi celle observée dans les années 1990, période au cours de laquelle le désir d'être propriétaire s'exprimait plus faiblement que pendant les années 2000. Parmi les candidats à l'occupation en propriété, 55 % sont en quête d'une maison.

### L'OPINION DES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT : UN NIVEAU DE SATISFACTION EN PROGRESSION

- Un niveau de satisfaction qui augmente depuis vingt-cinq ans (70 % de satisfaits en 2013 contre 64 % en 1988), mais l'insatisfaction reste plus marquée chez les ménages locataires avec enfant(s).
- Dans le parc locatif privé, si la majorité des ménages insatisfaits sont en situation de surpeuplement, ils évoquent aussi le coût du logement. Dans le parc locatif social, si le besoin d'espace est moins prégnant, l'insatisfaction vis-à-vis du quartier est en revanche plus marquée (28 % contre 12 % dans le parc locatif privé).



# LA DÉPENSE LOGEMENT

## LES PROPRIÉTAIRES

### UN NOMBRE D'ACCÉDANTS RÉCENTS EN BAISSÉ SENSIBLE SUR 2010-2013

En 2013, 34 % des ménages franciliens accédants à la propriété ont acheté leur logement depuis moins de quatre ans. Cela représente au total 318 800 acquisitions sur la période 2010-2013, un volume nettement inférieur à ceux observés lors des deux enquêtes précédentes : 416 200 acquisitions entre 2002 et 2006 pour l'enquête de 2006, et 419 300 entre 1998 et 2001 pour l'enquête de 2002. En 2013, près de six ménages accédants sur dix ont acheté en grande couronne.

Cette forte baisse du volume des ventes s'observe également au niveau national et dans les grandes agglomérations, mais de manière moins marquée, avec respectivement - 17 % et - 18 % par rapport à la période 2002-2006. La situation économique favorable de la période 1998-2002, puis le maintien de l'activité entre 2002 et 2006 malgré la moindre croissance du pouvoir d'achat, avaient permis à de nombreux ménages d'acquérir un logement. Cette période de près de dix ans, favorable à l'accession à la propriété, s'est achevée avec la crise bancaire de 2008, suivie en 2009 par le net ralentissement de l'économie. La contraction du marché des ventes est l'une des conséquences de ces difficultés économiques, dont les effets (augmentation du chômage et durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires) étaient toujours à l'œuvre en 2013. Le nombre de primo-accédants (personnes accédant à la propriété pour la première fois) est en aussi en net repli (176 500 en 2013 contre 234 000 en 2006). Faute d'un apport suffisant, les prix élevés des logements rendent la première accession difficile.

### POUR LES ACCÉDANTS, LE PRIX D'ACHAT D'UN LOGEMENT REPRÉSENTE EN MOYENNE CINQ ANNÉES DE REVENUS

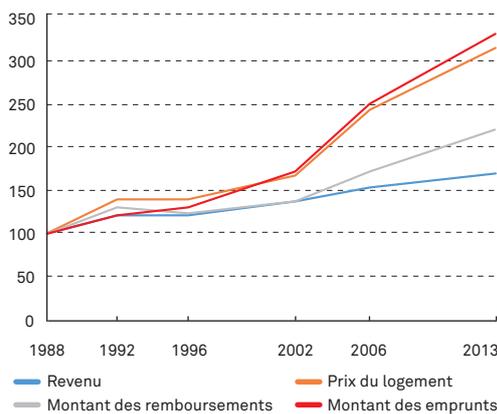
Les accédants ayant acheté leur logement entre 2010 et 2013 (enquête de 2013) l'ont payé en moyenne 323 700 € (359 100 € pour une maison, 288 700 € pour un appartement), soit 29 % de plus que le prix payé par les accédants ayant acheté entre 2002 et 2006 (enquête de 2006). Le prix d'achat moyen de leur logement a continué d'augmenter plus vite que leurs ressources financières : il représente 5,1 années de revenus en 2013 contre 4,4 en 2006.

### HAUSSE DES REMBOURSEMENTS D'EMPRUNT ET DES TAUX D'EFFORT

La hausse soutenue des prix entre les enquêtes de 2006 et 2013 a entraîné mécaniquement celle du montant des emprunts, passés de 154 100 € à 202 900 € (+ 32 %). En contrepartie, les ménages accédants ont pu bénéficier de la baisse des taux d'intérêt (3,5 % en 2013, contre 4,0 % en 2006 et 6,9 % en 1996). Ils ont également étalé leurs remboursements dans le temps : la durée moyenne des prêts est ainsi passée de 14,4 ans en 1996 à 17,6 ans en 2006 et 20,4 ans en 2013.

Entre 2006 et 2013, l'augmentation de prix des logements a également entraîné une hausse importante du taux d'effort net des accédants récents. En Île-de-France, celui-ci atteint désormais 25,1 %, soit 3,8 points de plus qu'en 2006 (21,3 %), alors qu'il fluctuait autour de 20 % depuis près de trente ans. Cette progression du taux d'effort net entre les enquêtes de 2006 et 2013 s'observe également au niveau national, où celui-ci est passé de 20,7 % à 23,9 % (+ 3,2 points).

### Évolution des prix des logements, des revenus, des remboursements et des emprunts des accédants récents en Île-de-France – indice 100 en 1988



**Lecture :** entre 1988 et 2013, le revenu mensuel des ménages franciliens est passé de l'indice 100 à l'indice 168. En valeur absolue, ce revenu est passé de 3 128 à 5 259 €/mois. Dans le même temps, le prix du logement est passé de l'indice 100 (1988) à l'indice 314 (2013). En valeur absolue, le prix moyen d'un logement en Île-de-France est passé de 103 000 € à 323 700 €.

### EN ÎLE-DE-FRANCE, 1 108 300 PERSONNES VIVANT DANS UN LOGEMENT ORDINAIRE SOUFFRENT DU MAL-LOGEMENT

En 2013, 9,3 % des Franciliens sont en situation de mal-logement selon les critères de l'ENL, soit 1 108 300 personnes. Cela correspond à différentes situations :

- 976 900 sont logées dans des conditions très difficiles, dont 462 400 vivent dans un logement inconfortable au sens de la loi SRU et 586 500 dans un logement surpeuplé.
- 159 000 personnes sont privées de domicile personnel : 11 000 logées à l'hôtel et 148 000 en hébergement contraint chez un tiers dont :
  - 63 300 enfants non étudiants de plus de 25 ans qui sont revenus vivre chez leurs parents,
  - 53 600 enfants non étudiants de plus de 25 ans qui ne peuvent pas partir du domicile parental,
  - 31 100 personnes hébergées chez un particulier, avec qui elles n'ont pas de lien familial.

### LES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

28 % des ménages franciliens ont réalisé des travaux au cours des douze mois précédant l'enquête. Ces travaux sont plus fréquents chez les propriétaires (39 % d'entre eux) que chez les locataires (17 %). À l'exception des travaux pour les économies d'énergie, les ménages ne bénéficient pas de dispositifs d'aides publiques.

En moyenne, le montant des travaux s'élève à 5 300 € par ménage. La peinture vient en tête des travaux réalisés devant la plomberie, les carrelages, les menuiseries extérieures, les parquets et les cuisines équipées.

En volume, sur l'ensemble des travaux effectués, 44,5 % ont été réalisés par les ménages eux-mêmes, une proportion quasi identique à celle des entreprises (45,5 % des travaux). Enfin, 10 % ont été réalisés conjointement.

## LA PART DE MÉNAGES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL AUGMENTE SENSIBLEMENT

La proportion de ménages franciliens en attente d'un logement social atteint 8,4 % en 2013, contre 6,7 % en 2002 et en 2006. Le besoin d'espace supplémentaire est la principale motivation des demandeurs, qui disposent actuellement de 18 m<sup>2</sup> par personne, contre 32 m<sup>2</sup> en moyenne pour l'ensemble des ménages franciliens. Vient ensuite la réduction du coût du logement, en particulier pour les ménages locataires du parc libre, dont le taux d'effort net est supérieur de 13,3 points à celui des demandeurs déjà logés dans le parc social (26,0 % contre 12,7 %).

## DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE : LES MAISONS, PLUS SPACIEUSES, COÛTENT PLUS CHER QUE LES APPARTEMENTS (2 134 €/AN CONTRE 1 280 €/AN)

Dans l'ensemble du parc francilien, le combustible le plus utilisé pour le chauffage des logements est le gaz de ville (41 %). Selon les époques de construction des immeubles, les combustibles dominants varient : pour les immeubles anciens (avant 1949), le gaz et l'électricité sont les deux principales sources d'énergie ; pour les immeubles d'après-guerre et jusqu'en 1974, le gaz est majoritaire, et l'électricité peu choisie ; enfin, suite au choc pétrolier, la période 1975-1989 atteste un recul du gaz au profit de l'électricité ; depuis 1990, l'électricité est la principale énergie de chauffage.

Le comportement des ménages joue aussi un rôle important dans la dépense énergétique de leur logement. Au-delà d'un certain montant de dépenses annuelles, les ménages ont tendance à baisser la température de certaines pièces afin de réduire la facture.

## PRÈS D'UN QUART DES ACCÉDANTS RÉCENTS FRANCILIENS A BÉNÉFICIÉ D'UN PRÊT AIDÉ

En 2013, 73 600 ménages franciliens ayant accédé à la propriété depuis moins de quatre ans ont obtenu un prêt aidé ou réglementé (PC, PAS ou PTZ<sup>(4)</sup>), soit 23 % des nouveaux accédants. Neuf sur dix ont bénéficié d'un prêt à taux zéro. Ainsi, la proportion d'accédants récents aidés rebondit après avoir atteint un point bas lors de l'enquête de 2006 (6,4 %), mettant fin à près de vingt années de baisse. Dans les autres régions, le rebond de l'accession aidée est également perceptible. Près d'un tiers des accédants récents sont concernés (32 %), contre 23 % en 2006. À noter que les accédants franciliens (qu'ils soient récents ou non) sont peu nombreux à bénéficier d'une aide au logement (moins de 4 % de l'ensemble des accédants).

## LE TAUX D'EFFORT NET DES PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS AUGMENTE DE 7 POINTS EN INCLUANT TOUTES LES DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT

Au-delà des remboursements d'emprunts, la dépense pour le logement des accédants inclut également les dépenses liées au chauffage, à la consommation d'eau et d'énergie, les autres charges de copropriété<sup>(5)</sup> ainsi que les taxes foncière et d'habitation. En moyenne, le taux d'effort net de l'ensemble des accédants est de 20,2 %. Ce taux net augmente de 1,8 point si on intègre les charges de copropriété, de 4,5 points si l'on cumule l'ensemble des dépenses d'eau, d'énergie et les charges de copropriété, et de 7,2 points si l'on ajoute les taxes foncière et d'habitation. Ainsi, les ménages accédant à la propriété consacrent-ils, en moyenne, plus d'un quart (27,4 %) de leurs revenus au logement, au sens large.

## LES LOCATAIRES

### DES LOYERS NETTEMENT PLUS ÉLEVÉS EN ÎLE-DE-FRANCE, NOTAMMENT DANS LE SECTEUR LIBRE

Les logements loués en Île-de-France sont en moyenne plus chers et moins grands que dans l'ensemble de la France ou dans les grandes agglomérations, et l'écart s'est sensiblement creusé entre 2006 et 2013.

L'écart le plus important se situe dans le secteur libre avec 7,1 € de plus au m<sup>2</sup> qu'en France métropolitaine, et 6,7 € de plus au m<sup>2</sup> que dans les autres grandes agglomérations. C'est à Paris que l'écart culmine et se creuse le plus : louer en secteur libre coûte 20,5 €/m<sup>2</sup>, soit plus du double qu'à l'échelon national (8,8 €/m<sup>2</sup>) ou que dans les grandes agglomérations (9,2 €/m<sup>2</sup>). Les loyers de Paris dans le secteur libre sont 36 % plus chers qu'en petite couronne.

### LES LOYERS AU M<sup>2</sup> DU PARC SOCIAL SONT INFÉRIEURS DE 58 % À CEUX DU PARC LIBRE

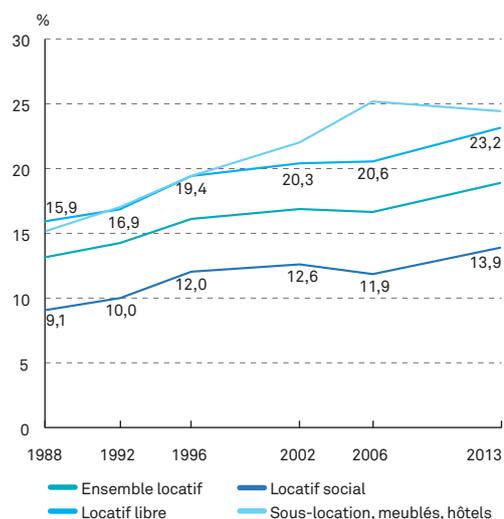
Les différences entre secteurs s'expliquent en partie par la réglementation plus ou moins forte des loyers et de leur réévaluation. Ainsi en 2013, les dépenses de loyer sont les plus élevées dans le secteur libre avec en moyenne 813 € par mois pour une surface de 51 m<sup>2</sup>. Dans le secteur social, le loyer mensuel s'élève en moyenne à 425 € par mois pour une surface de 64 m<sup>2</sup>. Ramenés au m<sup>2</sup>, les loyers du parc social sont inférieurs de plus de moitié (58 %) à ceux du secteur libre. L'ampleur de cet écart entre les deux secteurs est une spécificité de la région Île-de-France. Il est nettement moins fort dans l'ensemble de la France (-38 %) ou dans les grandes agglomérations (-42 %). C'est à Paris que l'écart est le plus important (-63 %).



## ENTRE 2006 ET 2013, LES LOYERS AU M<sup>2</sup> ONT AUGMENTÉ DEUX FOIS PLUS VITE QUE L'INFLATION

Entre 2006 et 2013, les loyers moyens au m<sup>2</sup> ont augmenté de 3,1 % en moyenne par an (3,0 % dans le secteur social et 3,7 % dans le secteur libre), soit une augmentation de 25 % au cours de cette période quand l'inflation n'a été que de 10,5 %. L'inflation explique donc un peu moins de la moitié de l'augmentation des loyers, quel que soit le secteur. La mobilité des locataires et la réalisation de travaux sont les autres facteurs explicatifs, ainsi que le manque persistant d'offre. La solvabilisation des ménages par les aides au logement s'est toutefois maintenue entre 2006 et 2013

### Évolution du taux d'effort net des ménages selon le secteur locatif



(+2,5 % de hausse par an sur la période, soit un montant de 238 € par mois en 2013). Les taux d'effort nets restent néanmoins beaucoup plus élevés dans le secteur libre (23,2 %) que dans le secteur social (13,9 %).

### EN INTÉGRANT L'ENSEMBLE DES CHARGES, LE TAUX D'EFFORT NET ATTEINT 24,2 % DANS LE PARC SOCIAL ET 29,3 % DANS LE PARC LIBRE

La prise en compte des charges locatives<sup>(1)</sup> dans le calcul du taux d'effort net augmente celui-ci de 5,9 points pour les occupants du parc social et 2,8 points dans le secteur libre. Lorsque les dépenses d'eau et d'énergie s'ajoutent aux charges locatives, le taux d'effort net augmente de 8,7 points dans le parc social et de 5,1 points dans le secteur libre. Enfin, en intégrant dans la dépense logement la taxe d'habitation, les taux d'effort nets augmentent respectivement de 10,4 points et de 6,3 points. Les ménages du parc social, de plus grande taille que ceux du secteur libre, consomment en effet sensiblement plus d'énergie et d'eau, et acquittent une taxe d'habitation plus élevée, ce qui impacte plus fortement leur taux d'effort. Au final, le taux d'effort net dans le parc social atteint 24,2 %, et se rapproche des 29,3 % observés dans le parc libre. En quatre ans, le taux d'effort net de l'ensemble des locataires franciliens a augmenté de 2,1 points. Calculé charges comprises (charges locatives et dépenses d'eau et d'énergie), il a progressé de 2,6 points.

**452 600 MÉNAGES « PRÉCAIRES » ET 410 900 MÉNAGES « VULNÉRABLES »**

En 2013, les Franciliens consacrent 127 € par mois à leur dépense d'énergie, soit 3,1 % de leur revenu. Pour les plus modestes, leurs dépenses sont de 115 € par mois, soit près de 7 % de leur revenu.

Parmi les ménages franciliens, on dénombre 452 600 ménages en précarité énergétique selon l'approche « Grenelle II », auxquels s'ajoutent 410 900 ménages en vulnérabilité énergétique selon l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE). Ces deux approches sont malgré tout insuffisantes, puisqu'elles occultent les situations de privation.

L'enquête permet de pallier ce manque grâce à une série de questions sur la perception du niveau de confort dans l'habitat. Il en ressort que 727 200 ménages ont souffert du froid pendant au moins 24 heures au cours de l'année précédant l'enquête : la moitié des ménages évoque l'humidité et l'aspect dégradé de la façade.

(1) Cette évolution en volume est confirmée par les données issues des recensements de la population.

(2) Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté régional (60 % du niveau de vie médian).

(3) Taux d'effort net calculé pour les ménages ayant un loyer ou un remboursement d'emprunt.

(4) PC : prêt conventionné ; PAS : prêt à l'accession sociale ; PTZ : prêt à taux zéro.

(5) En Île-de-France, le montant des charges de copropriété des appartements s'élève à 233 € par mois. Elles sont trois fois plus élevées pour un cinquième des ménages pour un studio.

(6) En Île-de-France, le montant des charges locatives des appartements s'élève à 142 € par mois dans le parc social contre 92 € par mois dans le secteur libre.

#### Direction de la publication

Fouad Awada, directeur général de l'IAU Île-de-France  
Marie-Christine Parent, directrice de l'INSEE Île-de-France (DR)  
Dominique Alba, directrice générale de l'APUR

Gilles Leblanc, directeur de la DRIEA Île-de-France

Jean-Martin Delorme, directeur de la DRIHL Île-de-France

#### Comité de pilotage

Catherine Boillot, directrice du département habitat et société de l'IAU îdF  
Patrick Hernandez, puis Olivier Léon, chef du service études et diffusion de l'Insee Île-de-France (DR)  
Catherine Wintgens, cheffe du service des observatoires, études et évaluations (Soee) de la DRIHL

Nicolas Osouf, chef du service de la connaissance, des études et de la prospective (SCEP) de la DRIEA  
Stéphanie Jankel, en charge du pilotage des études Habitat à l'APUR

#### Rédacteurs

Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet, IAU îdF

Rédaction en chef Marie-Anne Portier

Coordination Jean-Jacques Guillouet

Direction artistique Olivier Cransac

Maquette Vay Olivier

Fabrication Sylvie Coulomb

Relation presse Sandrine Kocki, sandrine.kocki@iau-idf.fr

#### IAU Île-de-France

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

Document disponible sur : [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr) / [www.insee.fr](http://www.insee.fr) / [www.apur.org](http://www.apur.org) / [www.driaie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driaie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr) / [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

© IAU Île-de-France

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur. La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41). Dépot légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2017.



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

