

1996 - 2006 : 10 ans de LOGEMENT à Paris et en petite couronne



Un parc de logements renouvelé et en croissance continue

Laurianne Salembier (Insee), Stéphanie Jankel (Apur)

Sur 6 % du territoire régional, Paris et les trois départements du centre de l'agglomération parisienne concentrent 60 % des résidences principales, 66 % des logements sociaux et 75 % du parc locatif privé d'Ile-de-France. De 1996 à 2006, la construction de logements et la part croissante du logement social ont favorisé l'accueil de nouveaux arrivants, malgré une baisse de la mobilité résidentielle.

Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne représentent 6 % du territoire francilien. Ces départements correspondent aussi à la zone la plus dense de l'agglomération parisienne. Les 123 communes et les 20 arrondissements parisiens qui la composent sont confrontés à des enjeux communs. La densité de population y dépasse, en moyenne 8 500 habitants par km² contre 950 pour l'ensemble de l'Ile-de-France. L'habitat collectif, généralisé à Paris, représente 80 % des logements de la petite couronne (49 % en grande couronne).

Un parc de logements en croissance continue

En 2006, l'ensemble formé par les quatre départements du centre de l'agglomération parisienne comprend 3,27 millions de logements soit 61 % des logements de l'Ile-de-France. Paris

en comporte 1,32 million et les communes de la petite couronne, 1,95 million (figure 1). Depuis 1984, la croissance du nombre de logements est continue dans le centre de l'agglomération (figure 2). En particulier, au cours de ces dix dernières années les départements de la petite couronne ont accru leur parc de 111 000 unités. L'augmentation est plus irrégulière à Paris : en dix ans, la capitale a gagné 6 000 logements. Ce faible accroissement témoigne du renouvellement du parc. Selon les statistiques de permis de construire (Source : Ville de Paris, bilans de la construction (données GERCO) - logements mis en chantier), 45 000 logements neufs ont été construits à Paris de 1996 à 2005. Mais ce gain a été, en grande partie, contrebalancé par les mutations du parc immobilier ancien : démolitions d'immeubles vétustes, fusions d'appartements, transformations de logements en locaux d'activité. La situation est bien

1 Depuis 10 ans, une augmentation du nombre de résidences principales à Paris comme en petite couronne

	1996	2006	Part en 2006 (en %)
Paris	résidences principales	1 132 000	86,4
	logements vacants	123 000	8,3
	résidences secondaires et logements occasionnels	62 000	5,3
	total logements	1 317 000	1 323 000
Petite couronne	résidences principales	1 678 000	93,4
	logements vacants	118 000	5,3
	résidences secondaires et logements occasionnels	38 000	1,3
	total logements	1 834 000	1 945 000
Centre de l'agglomération	résidences principales	2 810 000	90,6
	logements vacants	241 000	6,5
	résidences secondaires et logements occasionnels	100 000	2,9
	total logements	3 151 000	3 268 000
Ile-de-France	résidences principales	4 523 000	91,6
	logements vacants	372 000	5,7
	résidences secondaires et logements occasionnels	145 000	2,7
	total logements	5 039 000	5 338 000

Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1996, 2006

différente en petite couronne où la construction est moins contrainte par les densités existantes (encadré 1 Enquête – échantillonnage).

Moins de logements inoccupés

Sous l'effet d'une diminution des logements inoccupés – logements vacants, résidences secondaires, logements occasionnels –, le parc de résidences principales s'est accru dans des proportions plus importantes que celui de l'ensemble des logements. Paris gagne ainsi en dix ans 11 000 résidences principales et la petite couronne, 138 000. Entre 1996 et 2006, la proportion de logements vacants aurait régressé de 1 point à Paris, soit 14 000 logements vacants en moins, et de 1,2 point en petite couronne (encadré 2 Mesurer la vacance : un exercice mal maîtrisé). En revanche, le poids des résidences secondaires et des logements occasionnels se serait accru de 0,6 point à Paris, tandis qu'il aurait diminué de 0,7 point en petite couronne.

Un développement important du logement social à Paris ces vingt dernières années

Malgré sa tradition locative, le centre de l'agglomération parisienne connaît, comme l'ensemble du pays, une progression continue



Enquête – échantillonnage

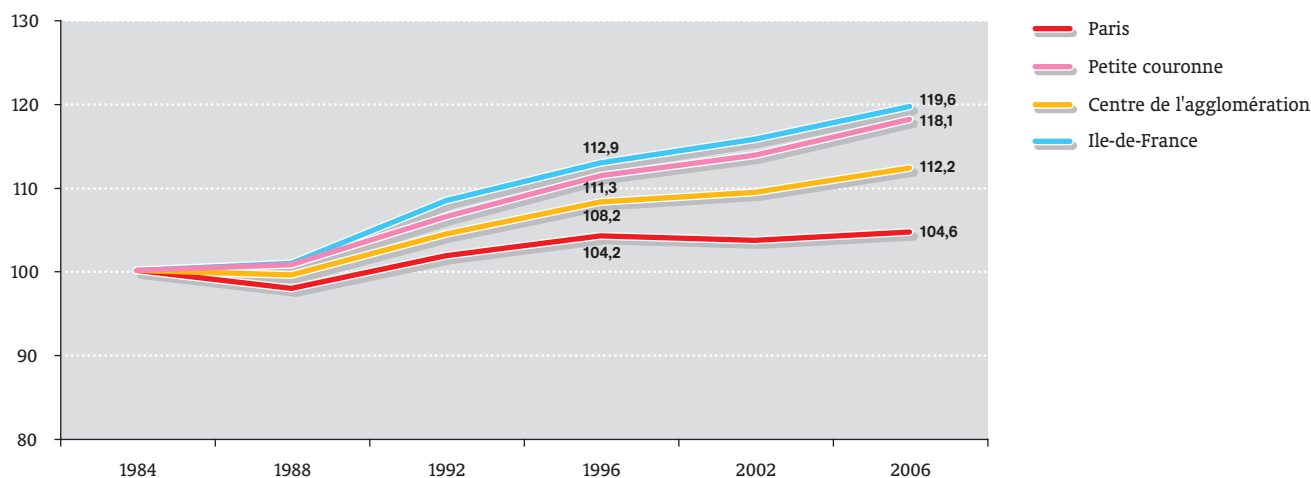
L'enquête Logement menée par l'Insee auprès des ménages tous les quatre à cinq ans est la source statistique majeure de description du parc de logements. La dernière enquête Logement a eu lieu en 2006. Une extension régionale a été réalisée en Ile-de-France, dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF), l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France (IAU – Ile-de-France) 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 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).

L'enquête Logement est réalisée par sondage, il convient en conséquence d'être prudent avec les effectifs et variations de faible importance. Ex post, le taux de sondage moyen des ménages parisiens peut être évalué à 1/770. On peut calculer une estimation approchée des résultats pour l'ensemble des ménages parisiens avec un intervalle de confiance à 95 %.

Variables pour Paris	Effectifs pondérés (milliers)	Intervalles de confiance (milliers)
Nb de résidences principales	1 143	[1 093 , 1 193]
Nb de logements vacants	109	[93 , 125]
Nb de ménages propriétaires	372	[343 , 401]
Nb de ménages locataires HLM	214	[192 , 236]
Nb de ménages locataires dans le secteur libre	375	[346 , 404]

2 Depuis 22 ans, une croissance constante du nombre de logements dans le centre de l'agglomération



Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006.

Note de lecture : Base 100 en 1984. Entre 1984 et 2006, le nombre de logements a augmenté de 12 % dans le centre de l'agglomération.

3 40 % des ménages du centre de l'agglomération sont propriétaires de leur logement en 2006

Statut d'occupation des résidences principales	Paris		Petite couronne	Centre de l'agglomération	Ile-de-France
	En nombre	En part	En part	En part	En part
Propriétaires accédants	131 400	11,5%	16,7%	14,7%	19,7%
Propriétaires non accédants	240 800	21,1%	27,4%	25,0%	28,7%
Sous-total propriétaires	372 200	32,6%	44,1%	39,6%	48,4%
Locataires du secteur libre	375 100	32,8%	19,1%	24,4%	19,8%
Locataires loi 1948	26 400	2,3%	0,5%	1,2%	0,9%
Sous-total locataires du parc privé	401 500	35,1%	20%	25,6%	20,8%
Locataires du secteur social (HLM et non HLM)	241 300	21,1%	30,7%	27,0%	24,6%
Autres (logés gratuit, sous locataires...)	127 600	11,2%	5,7%	7,8%	6,2%
Total	1 142 600	100%	100%	100%	100%

Source : Insee - Enquête nationale logement 2006

de la propriété occupante. Amorcée de longue date, celle-ci se poursuit de 1996 à 2006. À Paris, 33 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire au lieu de 31 % dix ans plus tôt (figure 3). En petite couronne, la part des propriétaires s'établit à 44 % contre 39 % en 1996. Toutefois, un écart se maintient par rapport à l'Ile-de-France, qui compte 48 % de ménages propriétaires, et par rapport à la France métropolitaine, qui en compte 57 %.

L'augmentation de la part du parc locatif social, observée au niveau national, se retrouve aussi dans le centre de l'agglomération parisienne, et plus particulièrement à Paris (figure 4). En 2006, 21 % des ménages parisiens sont locataires d'un logement du secteur social, contre 17 % en 1996 et 10 % en 1984. En petite couronne,

cette part (31 %) diminue légèrement par rapport à celle de 1996. Ces valeurs se situent au-dessus de la moyenne nationale qui est de 17 % en 2006. Dans le cas de Paris, la croissance du nombre de logements du secteur social de 1996 à 2006 est le résultat des politiques publiques de soutien au logement social. En outre, les logements des sociétés d'économie mixte (SEM), qui ont pu dans le passé être comptés parmi les logements privés, sont mieux pris en compte (encadré 3 Définitions).

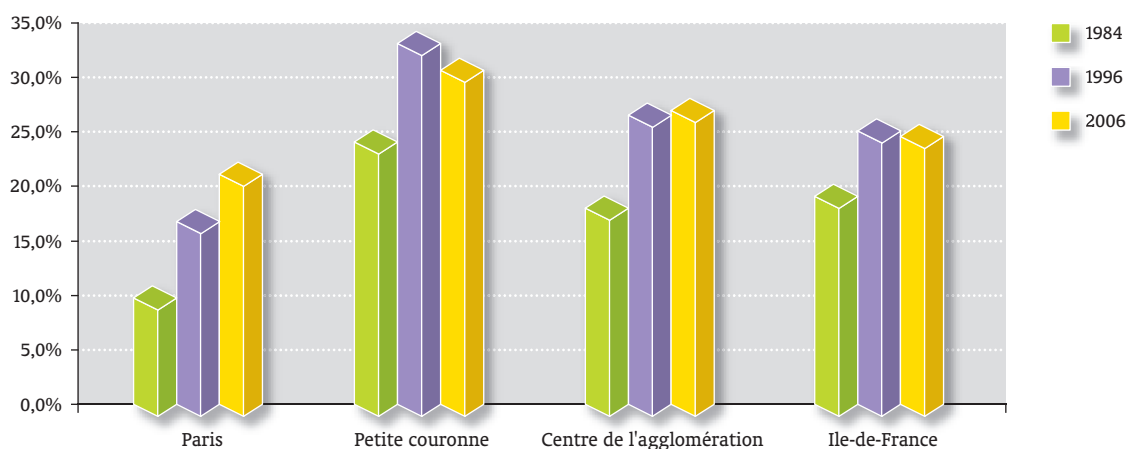
Le parc locatif privé en décroissance

En conséquence, le poids du parc locatif privé tend à s'éroder dans la capitale comme en petite couronne, prolongeant une tendance amorcée dans les années soixante

2 Mesurer la vacance : un exercice mal maîtrisé

Au 1^{er} juillet 2006, le nombre de logements vacants dans le centre de l'agglomération est estimé à 213 000 unités. Leur part dans le parc de logements est de 6,5 %. Plus précisément, elle est de 8,3 % à Paris et de 5,3 % en petite couronne. Si le taux parisien est plus élevé, c'est principalement en raison de la forte « vacance de rotation » qui affecte les petits appartements locatifs, nombreux dans la capitale. Les causes de vacance demeurent nombreuses et difficiles à hiérarchiser. Une partie de ces logements sont disponibles à la vente ou à la location, ou même déjà attribués et en attente d'occupation. La nécessité d'engager des travaux ou encore la rétention des propriétaires face aux risques de la location sont d'autres causes possibles d'inoccupation. Estimer le nombre de logements vacants reste un exercice imparfaitement maîtrisé et les résultats issus des différentes sources ne se recoupent pas. Le recensement et l'enquête logement opèrent une distinction entre logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels. L'affectation d'un logement dans l'une de ces catégories est parfois délicate lorsque les informations recueillies sur place sont insuffisantes. Dans le cas de Paris, le recensement de 1999 fournit l'estimation la plus élevée (136 000), tandis que le nombre de logements assujettis à la taxe sur la vacance est beaucoup plus faible (18 600 en 2006) (Source : Direction Générale des Impôts). Les notions mesurées sont cependant différentes : le recensement comptabilise tous les logements vides ; la taxe sur la vacance concerne les logements inhabités depuis plus de 2 ans consécutifs, habitables et vides de meubles. Par conséquent, la taxe ne concerne pas les logements qui sont vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (attente de travaux, de démolition, logement mis sur le marché mais ne trouvant pas d'occupant, ...).

4 Depuis 1984, la part des locataires d'un logement du secteur social est en hausse dans le centre de l'agglomération



Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1996, 2006.

Note de lecture : En 2006, les locataires d'un logement du secteur social représentent 21 % des ménages parisiens.

dix. De 1996 à 2006, la part des locataires du parc privé passe de 22 % à 20 % en petite couronne et de 39 % à 35 % à Paris. En revanche, la part des locations privées se situe toujours aux environs de 20 % en France métropolitaine. À Paris, le poids du parc locatif privé reste important, tandis que la petite couronne a, sur ce point, rejoint la moyenne nationale. Au sein du parc locatif privé, le régime de la loi de 1948 continue de perdre du terrain. Il ne concerne plus que 26 000 logements à Paris et 9 000 en petite couronne.

Les autres statuts d'occupation (sous-location, location meublée, logement gratuit) conservent un poids important à Paris où ils représentent 11 % des résidences principales, alors que leur part est faible en petite couronne (6 %) et au niveau national (5 %). Ces

statuts s'apparentent à la location privée, ce qui explique leur poids traditionnellement plus élevé dans la capitale (encadré 4 Évolution des statuts d'occupation des résidences principales en 1984, 1996 et 2006).

Des ménages moins mobiles qu'il y a dix ans

La mobilité des ménages a diminué dans le centre de l'agglomération de 1996 à 2006, tant dans le parc social que dans le parc privé. Par ailleurs, la propriété occupante et la location sociale progressent au détriment de la location privée, dans laquelle la mobilité est traditionnellement forte. Ces deux évolutions conjuguées ont eu pour effet de réduire le nombre de logements libérés pour l'accueil de nouveaux ménages (figure 5).

5 Une mobilité moindre dans le secteur social à Paris comme en petite couronne

Taux de mobilité sur un an (*)	Paris		Petite couronne		Centre de l'agglomération		Ile-de-France	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Propriétaires	5,7	4,4	4,8	4,8	5,1	4,7	5,4	5,6
Locataires du secteur social	12,9	4,1	10,7	6,3	11,3	5,7	11,9	7,9
Locataires du parc privé	22,0	15,0	26,5	19,2	24,1	17,0	23,9	19,1
Autres (logés gratuit, sous-locataires...)	18,4	22,6	22,5	26,4	20,0	24,3	19,8	21,0
Ensemble des ménages	15,0	10,1	12,6	9,3	13,5	9,6	12,4	9,9

(*) Part des ménages dont la personne de référence a emménagé moins d'un an avant l'enquête

Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1996, 2006

Note de lecture : En 2006, 4,4 % des propriétaires parisiens ont emménagé dans leur logement moins d'un an avant l'enquête



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 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 locataires et sous locataires** : il s'agit des ménages acquittant un loyer. Un sous-locataire est locataire d'un locataire ;
- **Les personnes logées gratuitement** : ce sont les ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges.

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'État, 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'État) ;
- **Les logements soumis à la loi de 1948** : cette loi régit les loyers de certains logements du secteur privé achevés avant sa promulgation. Cette catégorie juridique tend à disparaître progressivement, les sorties de ce secteur ayant été formalisées par la loi Méhaignerie de 1986 ;
- **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.

Le degré de peuplement

Le degré de peuplement d'une résidence principale est établi en comparant le nombre de pièces et la surface du logement à une norme d'occupation, définie en fonction de la composition du ménage (nombre de personnes, âge et situation familiale de ses membres). Le degré de peuplement est alors déterminé de la façon suivante :

- **Sous-peuplement** : le logement a au moins une pièce de plus que la norme ;
- **Peuplement normal** : le nombre de pièces est égal à la norme et les membres du ménage disposent d'au moins 18 m² par personne ou s'il s'agit d'un studio (ayant par définition 1 pièce de moins par rapport à la norme) d'une surface égale ou supérieure à 25 m² ;
- **Surpeuplement** : le nombre de pièce est égal à la norme et les membres du ménage disposent de moins de 18 m² par personne, ou il manque au moins 1 pièce par rapport à la norme. Le surpeuplement est dit « accentué » lorsqu'il manque au moins deux pièces par rapport à la norme.

Selon cette classification, tous les studios d'une surface de moins de 25 m² sont par définition surpeuplés. Le surpeuplement est modéré si le studio est occupé par une personne seule ou un couple. Sinon, le surpeuplement est accentué. À Paris, le grand nombre de studios a un fort impact sur l'évaluation du nombre de logements surpeuplés. C'est ce qui conduit à utiliser de préférence la notion de surpeuplement « accentué », qui caractérise des situations d'occupation réellement problématiques.

Un peu plus d'espace par habitant

Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus les logements sont grands. À Paris, les petits logements conservent un poids important (figures 6a et 6b) : les studios et les deux pièces représentent 53 % des résidences principales contre 33 % en petite couronne et 16 % en grande couronne. En moyenne, en 2006, un logement mesure 59 m² et compte 2,7 pièces à Paris ; 70 m² et 3,2 pièces en petite couronne ; 76 m² et 3,4 pièces en Ile-de-France. Entre 1984 et 2006, la taille moyenne des logements a augmenté, sous le double effet des constructions nouvelles, plus vastes à nombre de pièces égal, et des restructurations d'immeubles anciens. L'accroissement observé en 22 ans est de 4,7 m² par résidence principale à Paris, de 3,5 m² en petite couronne et de 8,0 m² en Ile-de-France. En grande couronne, le gain est encore plus important que dans le reste de la région, ce qui paraît traduire une spécialisation croissante de la grande banlieue dans l'offre de logements pour les familles.

La baisse de la taille moyenne des ménages s'est poursuivie parallèlement, sous l'effet de l'évolution des modes de vie et d'un besoin croissant de confort et d'espace. De 1996 à 2006, les ménages de la petite couronne sont passés de 2,4 à 2,3 personnes. La taille des ménages parisiens recule plus modérément, de 1,94 à 1,90. La surface moyenne par habitant est comparable à Paris, en petite couronne et dans l'ensemble de l'Ile-de-France avec environ 30 m² par habitant.

Au-delà de ces valeurs moyennes, le degré de peuplement permet d'apprécier l'adéquation de la taille des logements à celle des ménages (encadré 6 Définitions). Dans le cas de Paris, 3,5 % des résidences principales ont un degré de peuplement élevé correspondant à une situation de « surpeuplement accentué ». En petite couronne, 2,5 % seulement des résidences principales sont dans cette situation.

Les logements sans confort de plus en plus rares

L'inconfort sanitaire, défini par l'absence de W.-C. et/ou de salle de bain à l'intérieur du logement tend à devenir marginal dans le centre de l'agglomération parisienne. Les immeubles anciens qui ne disposaient pas du confort moderne et qui formaient le contingent principal de logements inconfortables sont aujourd'hui équipés. En 2006, il reste 2,6 % de résidences principales « sans confort » au lieu de 5,0 % en 1996 et 16,2 % en 1984. Désormais, l'inconfort sanitaire concerne essentiellement des logements très petits, difficiles à équiper tels que les chambres de service, les chambres d'hôtels meublés, les studettes ou encore des logements qui présentent un rendement locatif faible, tels que ceux soumis à la loi de 1948.

La notion de confort évolue cependant. Les enjeux liés au développement durable conduisent aujourd'hui à s'intéresser notamment, à l'amélioration des performances énergétiques des logements, à leur isolation thermique et phonique. Sur ces sujets encore insuffisamment explorés, l'enquête nationale logement 2006 fournit des indications intéressantes comme la part des résidences principales équipées de double vitrage. Elle est de 53 % à Paris et de 63 % au centre de l'agglomération parisienne.

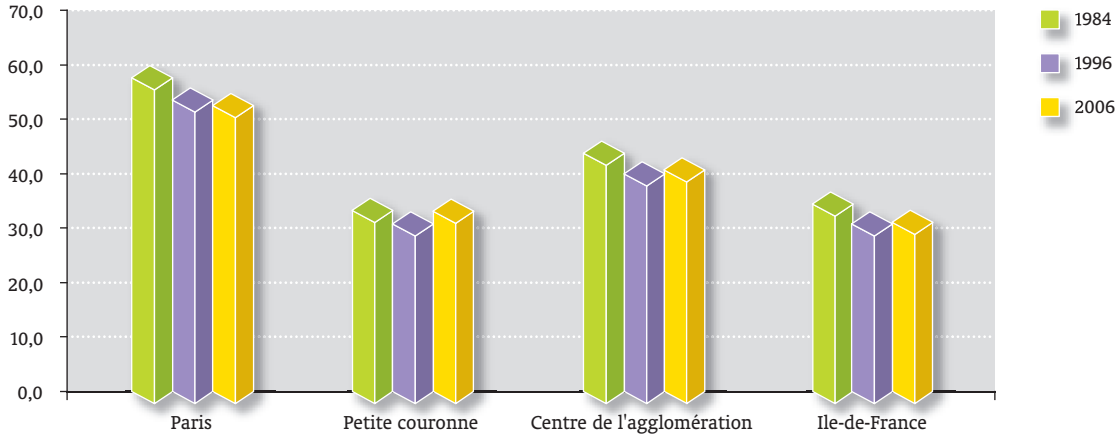


Pour en savoir plus :

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

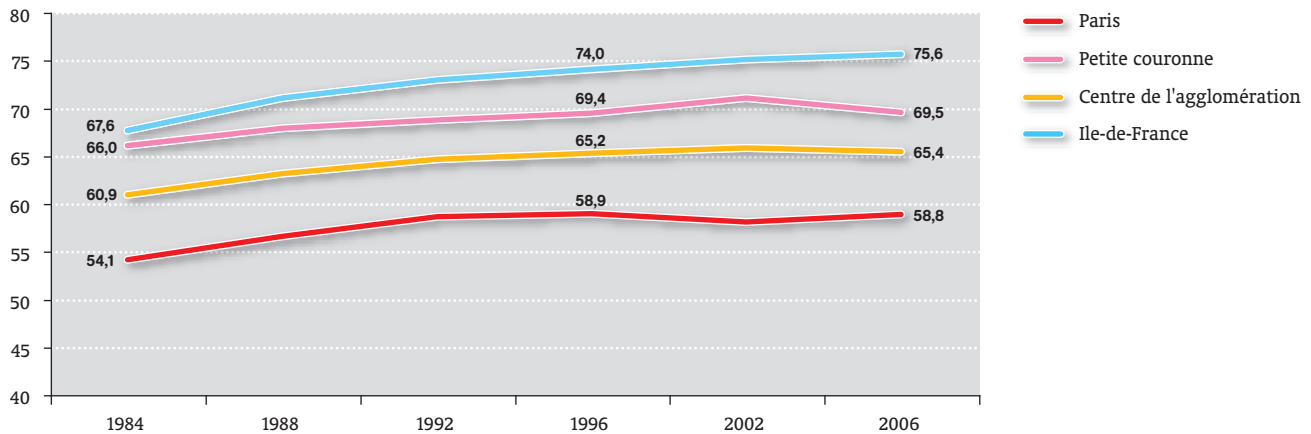
6 Entre 1996 et 2006, la surface moyenne des résidences principales du centre de l'agglomération se stabilise

a. Part des 1 et 2 pièces dans le parc de résidences principales



Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1996, 2006

b. Évolution de la surface des résidences principales

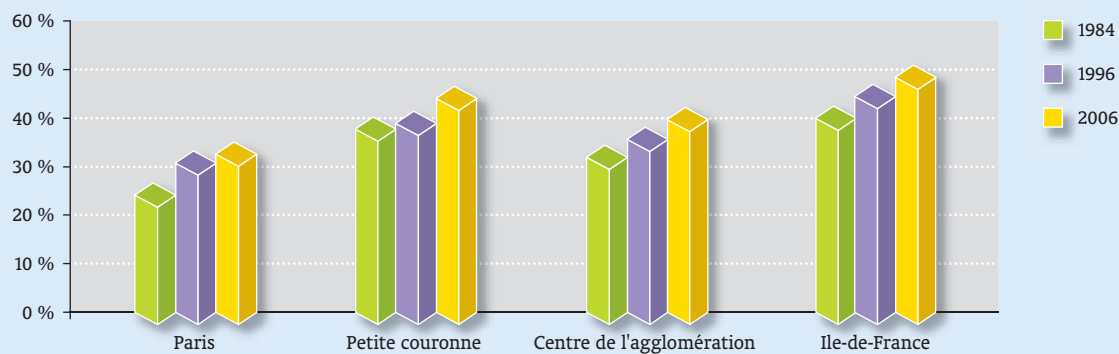


Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006

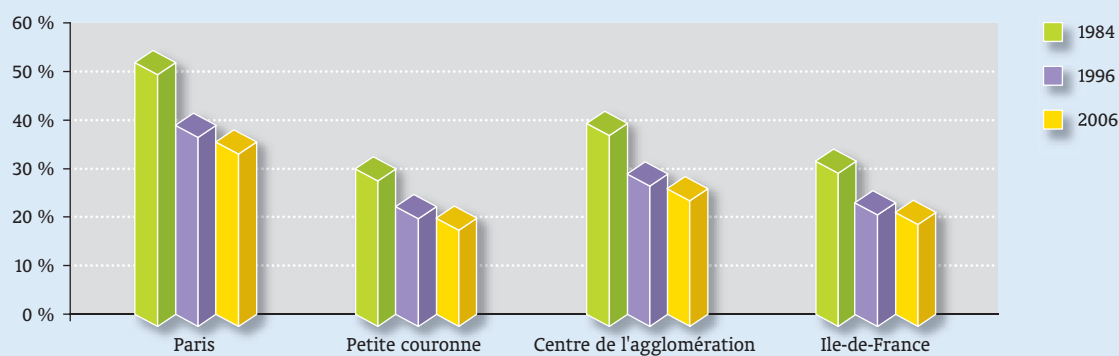


Évolution des statuts d'occupation des résidences principales en 1984, 1996 et 2006

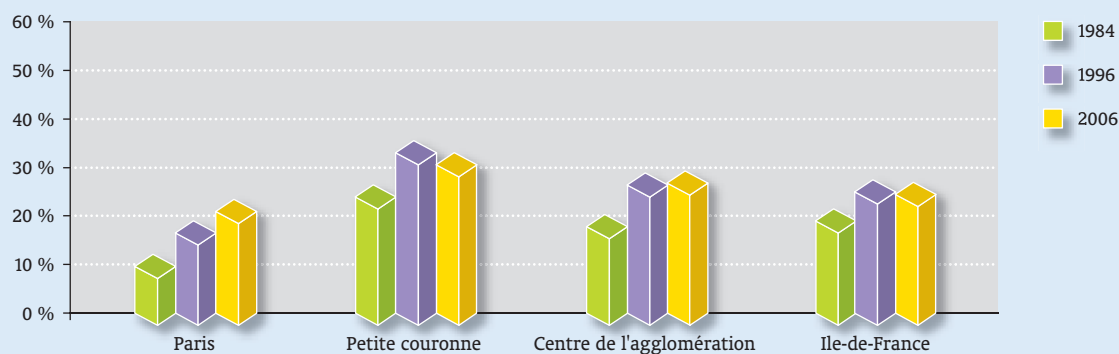
a. Évolution de la part des propriétaires



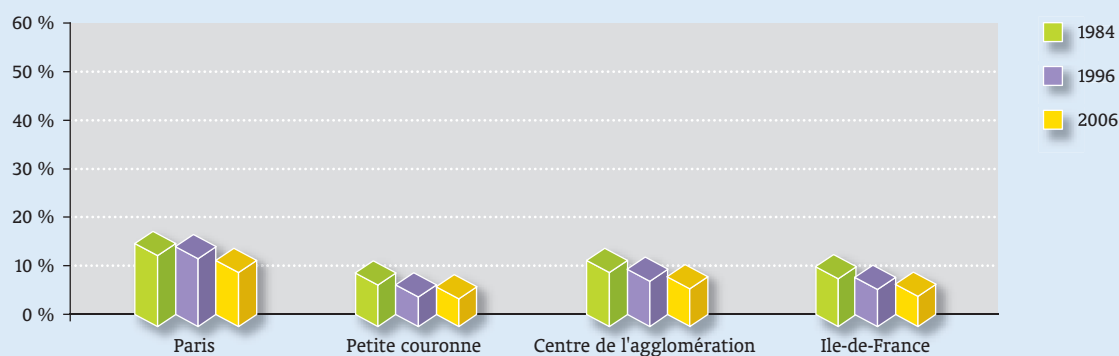
b. Évolution de la part des locataires du parc privé



c. Évolution de la part des locataires du secteur social



d. Évolution de la part des sous locataires et logés gratuits



Sources : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1996, 2006