

Septembre 2017

PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES FRANCILIENS

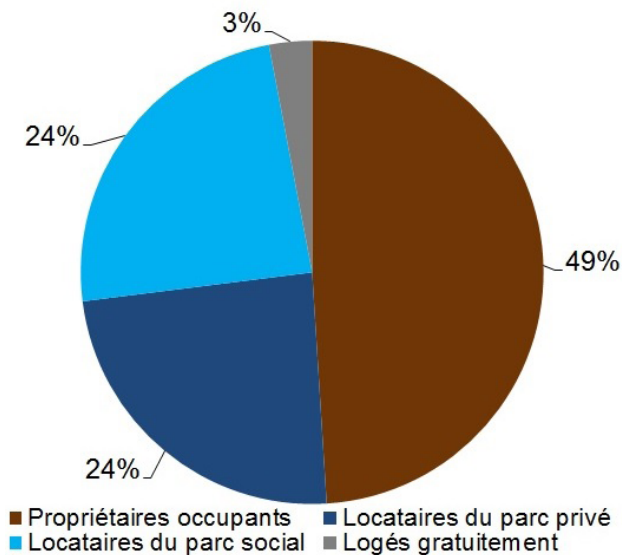
L'Enquête nationale logement (ENL) 2013 fait suite aux enquêtes analogues réalisées par l'Insee tous les quatre à sept ans depuis 1955. La précédente avait eu lieu en 2006. Depuis 1973, l'Enquête nationale logement fait l'objet en Île-de-France d'une collecte de données complémentaires, ce qui permet de produire, pour chaque nouvelle enquête (neuf à compter de cette date), une publication sur les conditions de logement des ménages franciliens. Le traitement des données de l'enquête, particulièrement riche (1500 questions), a notamment été réalisé dans le cadre d'un partenariat réunissant la direction régionale de l'INSEE, la DRIHL et la DRIEA, l'APUR et l'IAU Île-de-France. Ce travail partenarial a fait l'objet d'une publication d'une cinquantaine d'articles, structurée en quatre grands chapitres. [En savoir plus](#)



Cette nouvelle publication apporte des éléments complémentaires sur le parcours résidentiel des ménages franciliens, en particulier sur les changements de statut d'occupation. Elle présente des éléments sur les politiques publiques mises en place pour favoriser ces parcours.

- **Parmi les ménages franciliens :**
- **49 % des ménages sont des propriétaires occupants** (58 % à l'échelle nationale et 48 % dans les grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants soit la même proportion qu'en Ile-de-France).
 - **24 % des ménages sont locataires du parc social** (16 % en France métropolitaine et 18,5 % dans les grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants).
 - **24 % des ménages sont locataires du parc privé**, dans lequel la part des sous-locations, hôtels et meublés connaît une augmentation significative (24 % des ménages sont locataires du parc privé en France métropolitaine, et 31 % dans les grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants).
 - **Un peu plus de 3 % (3,4%) des ménages sont logés gratuitement**, souvent par leur famille.





Graphique 1 : La répartition des ménages franciliens par statut d'occupation.

La proportion de ménages franciliens locataires est plus élevée que celle observée à l'échelle nationale (+ 10 points). Entre 2006, date de la précédente enquête, et 2013, la part du parc locatif privé diminue, celle du parc locatif social augmente.

UN TIERS DES MÉNAGES FRANCILIENS DÉSIRENT DÉMÉNAGER

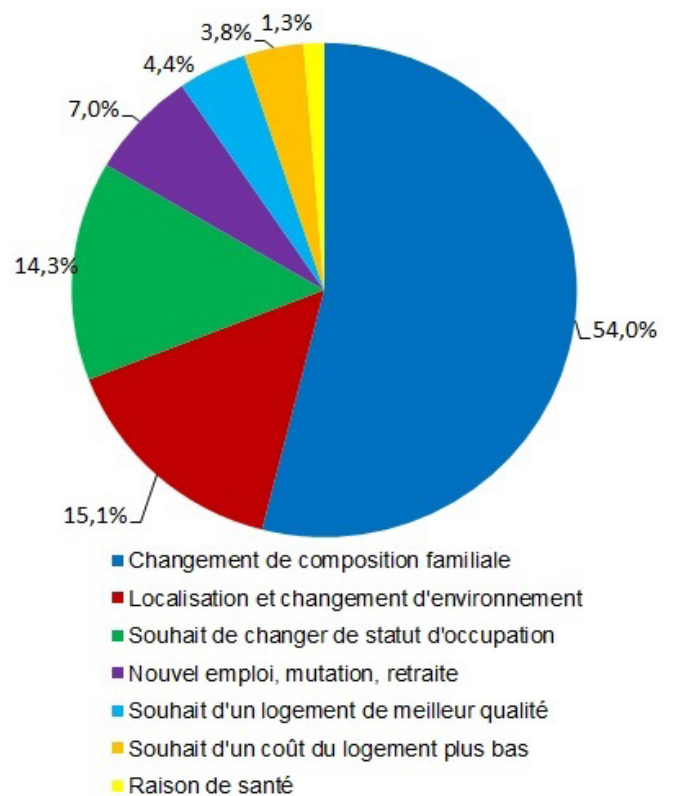
Graphique 2 : La raison principale du déménagement

C'est très souvent le changement de composition familiale et le souhait d'un logement plus grand qui sont les raisons principales du déménagement (54 % des cas).

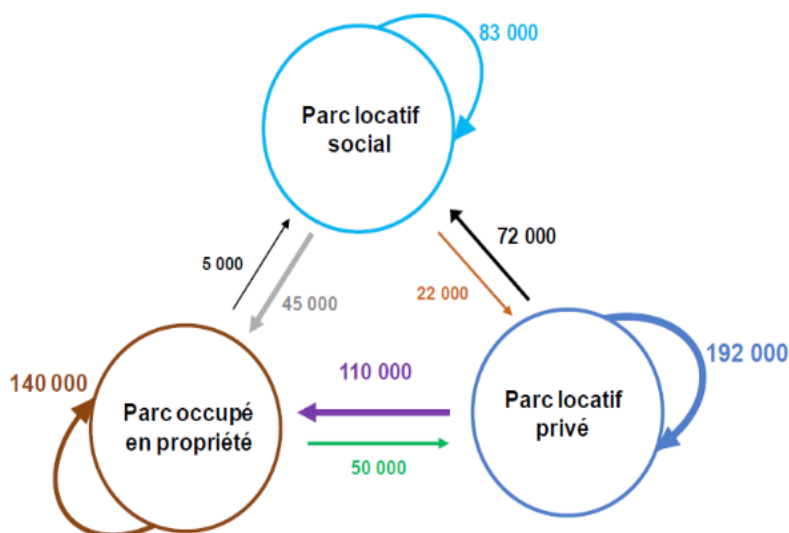
D'ailleurs, dans 76 % des cas, les déménagements se traduisent par un changement de typologie de logement.

La localisation et le changement d'environnement sont le motif principal de 15 % des déménagements.

Le souhait de changer de statut d'occupation est également fréquemment évoqué : 135 000 ménages (14 %) indiquent qu'il s'agit de la raison principale de leur déménagement. Viennent ensuite d'autres raisons, professionnelles, financières, de santé...



59 % DES DÉMÉNAGEMENTS S'EFFECTUENT AU SEIN D'UN MÊME PARC



Graphique 3 : Les changements de statut d'occupation (ENL 2013).

Les chiffres indiqués représentent le nombre de ménages ayant changé de logement pendant la période de 4 ans avant l'enquête.

Ce schéma résume ainsi la manière dont les changements de logement se traduisent en termes de changements de statuts d'occupation.

■ **La plupart des déménagements s'effectuent au sein d'un même parc.** Le parc locatif privé en est le parc le plus représentatif, puisque 192 000 ménages locataires du parc privé ont déménagé vers un autre logement du parc locatif privé au cours des quatre années étudiées.

Les flux en provenance du parc locatif privé sont également importants : 72 000 ménages rejoignent le parc locatif social, 110 000 ménages accèdent à la propriété. Parmi les 67 000 ménages sortants du parc social, deux tiers (45 000) deviennent des propriétaires occu-

pants, un tiers (22 000) des locataires du parc privé. Le flux de ménages propriétaires occupants changeant de statut d'occupation est le plus faible (55 000 ménages), et en très grande majorité (plus de 90%) à destination du parc locatif privé.

Statut d'occupation des ménages entrants :

- Parc locatif privé : 156 000
- Parc locatif social : 75 000
- Parc occupé en propriété : 55 000

Graphique 4 : Le statut d'occupation des ménages entrants (ENL 2013).

Les chiffres indiqués représentent le nombre de ménages ayant changé de logement pendant la période de 4 ans avant l'enquête.

Les ménages entrants dans le parc correspondent aux ménages qui n'étaient pas occupants en titre de leur logement quatre ans avant l'enquête : il s'agit principalement de décohabitants (jeunes qui sont partis de chez leurs parents).

■ **286 000 ménages « entrent dans le parc » entre 2009 et 2013**

(ils sont devenus occupants en titre de leur logement sur cette période).

Il s'agit en grande majorité de ménages qui vivaient chez leurs parents. Parmi eux, 156 000 deviennent locataires du parc privé

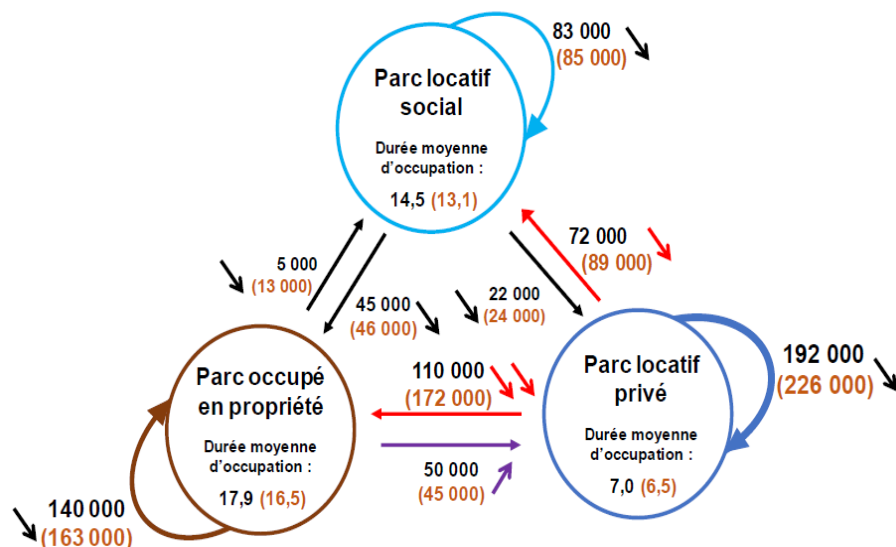
(55 %), 75 000 locataires du parc social (26 %) et 55 000 propriétaires (19 %).

LA DURÉE MOYENNE D'OCCUPATION EST 2,5 FOIS PLUS LONGUE DANS LE PARC OCCUPÉ EN PROPRIÉTÉ QUE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

■ **Les durées moyennes d'occupation d'un logement sont également sensiblement différentes d'un parc à l'autre :** 7 ans dans le parc locatif privé, qui joue un rôle de transition, 14,5 ans

dans le parc locatif social et 17,9 ans dans le parc occupé en propriété, qui sont des parcs d'accueil plus durables.

La mobilité résidentielle des franciliens diminue entre 2006 et 2013, en particulier depuis le parc locatif privé.



Graphique 5 : Les changements de statut d'occupation. Comparaison 2006 - 2013.

Les chiffres indiqués sur les flèches représentent le nombre de ménages ayant changé de logement pendant la période de 4 ans avant l'enquête, 2013 en noir et 2006 en orange et entre parenthèses.

■ **La mobilité résidentielle des ménages franciliens diminue entre 2006 et 2013,** ce qui se traduit notamment par une augmentation des durées moyennes d'occupation.

Le nombre de ménages « entrants » a diminué par rapport à

2006, passant de 370 000 à 285 000. Leur répartition par statut d'occupation reste similaire.

La diminution de la mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 2006 et 2013 se traduit également par une diminution des flux,

au sein des parcs et entre les parcs. Le seul flux qui augmente en 2013 par rapport à 2006 est le nombre de ménages propriétaires occupants qui deviennent locataires du parc privé.

UNE TENSION PLUS FORTE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2013 QU'EN 2006

■ **Les résultats de l'Enquête nationale logement appellent également à une vigilance particulière sur le parc locatif privé**, en tension en Ile-de-France : un flux sortant en forte baisse des mobilités depuis

ce parc, vers le parc locatif social et surtout, vers le parc occupé en propriété. Un flux entrant similaire à celui observé en 2006 : le nombre de locataires du parc social et de propriétaires occupants qui deviennent

locataires du parc privé diminue peu ; une forte baisse des mobilités au sein de ce parc.

De plus, la part de ce parc régresse dans le parc de logements francilien, diminution propre à l'Ile-de-France.

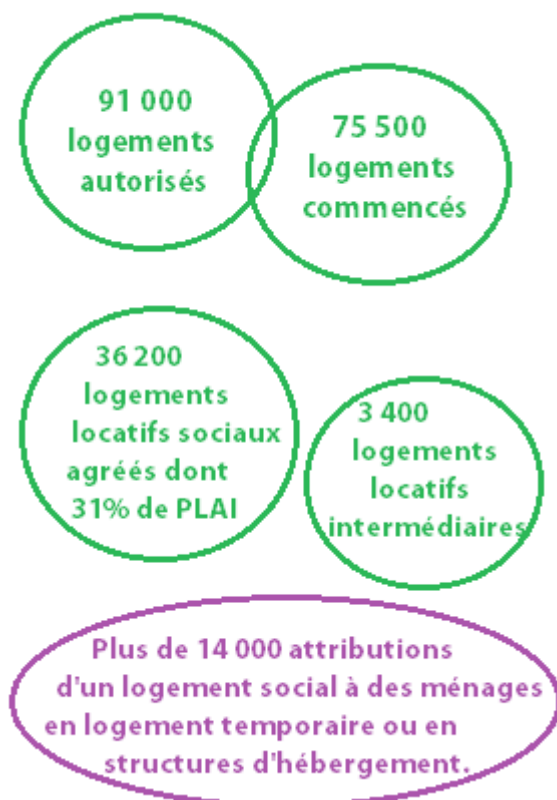
L'ACTION DE L'ETAT

■ **L'objectif des politiques sociales du logement est de permettre l'accès au logement des ménages les plus fragiles**, tout en n'obérant pas les possibilités de parcours résiden-

tiel des autres ménages franciliens. La production de logements est un élément clef pour permettre à chaque ménage francilien d'être logé dans de bonnes conditions.

Des efforts importants ont été faits dans ce domaine ces dernières années, tant en matière de logement social que pour l'ensemble de la construction.

EN 2016



Produire des logements pour permettre à chaque ménage francilien d'être logé.

Adapter le coût des logements aux capacités financières des habitants et favoriser les parcours résidentiels.

Développer les capacités d'accueil de chaque segment de parc (développement de l'intermédiation locative).

Répondre aux besoins des ménages actuellement dans le dispositif d'hébergement ou en logement temporaire.

-> **Fluidité hébergement-logement.**

■ **Pour autant, les enjeux restent forts**, comme en témoigne la part importante de ménages franciliens demandeurs de logement social, qui s'est sensiblement accrue depuis 2006 (de 6,7 % dans l'ENL 2006 à 8,4 % dans l'ENL 2013).

Les demandes de ménages actuellement dans le dispositif d'hébergement ou en logement temporaire (par définition non recensées dans

ENL) sont également nombreuses. Leur prise en compte est essentielle, et permet la fluidité du dispositif hébergement – logement.

Les politiques publiques peuvent favoriser les parcours résidentiels en développant les capacités d'accueil de chaque segment du parc :

- Ainsi, l'intermédiation locative, qui offre un mode d'accès au logement

des ménages à privilégier.

- Le développement d'une offre de logement financièrement accessible nécessite d'intervenir sur le développement d'une offre intermédiaire aux loyers adaptés aux capacités financières des habitants mais aussi sur la maîtrise des coûts locatifs dans le parc privé.

Directeur de la publication : Jean-Martin DELORME

Auteur : Service des Observatoires, des Études et de l'Évaluation, Emmanuelle PAGÈS

Réalisation : Emmanuelle PAGÈS, Mathieu ANGLARD

Conception graphique : Mission communication, Leila MORITZ-GONNET

