

# LES MÉNAGES IMMIGRÉS FRANCILIENS ET LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE



# Les ménages immigrés franciliens et leurs conditions de logement

**Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France**

15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 53 85 53 85 - Télécopie : 01 53 85 76 02 -

**Directeur général : François DUGENY**

Département Démographie Habitat Equipements et Gestion Locale

Directrice : Christine CORBILLÉ

Etude réalisée par Sandrine BEAUFILS

© **IAURIF – juin 2007**

**Crédits photo** : Bernard Gegauff/IAURIF, Cécile Degremont/IAURIF, Frédéric Huijbregts/IAURIF, J-C Pattacini/Urbanimages/IAURIF

Avertissement sur la précision des données utilisées	4
Ménages immigrés – ménages étrangers, de qui parle-t-on ?	5
<b>1. Amélioration des conditions de logement plus ou moins marquée selon la nationalité d'origine</b>	<b>6</b>
1.1 Les conditions de logement des immigrés en Île-de-France : amélioration au cours des 25 dernières années	6
1.2 Les écarts entre ménages immigrés et non-immigrés persistent mais se réduisent	8
1.3 De fortes inégalités dans les conditions de logement des ménages immigrés selon le pays d'origine	12
<b>2. Propriétaire, locataire social ou privé : tous les immigrés n'accèdent pas aux mêmes statuts</b>	<b>14</b>
2.1 L'accès à la propriété, un statut principalement réservé aux vagues d'immigration les plus anciennes	14
2.2 L'accès au parc social concerne plutôt des familles nombreuses aux revenus modestes	17
2.3 Les occupants du parc privé : une population hétérogène, majoritairement insatisfaite de ses conditions de logement	21
<b>3. Les différents visages du mal-logement des immigrés</b>	<b>24</b>
3.1 Vers une approche multidimensionnelle des conditions difficiles de logement des immigrés	24
3.2 Portrait des immigrés aux conditions de logement difficiles	25
<b>4. Dispersion des ménages immigrés sur le territoire francilien</b>	<b>28</b>
Annexes	31
Annexe 1 : Statut d'occupation des logements des ménages immigrés et non-immigrés en 1999	32
Annexe 2 : Caractéristiques socio-démographiques des Franciliens selon leur statut d'occupation et l'indicateur d'immigration	33
Annexe 3 : Régressions logistiques sur le mal-logement des ménages franciliens	36
Annexe 4 : La typologie socio-économique des quartiers et communes	38
Bibliographie	41

## Avertissement sur la précision des données utilisées

Ce rapport consacré à l'étude des ménages immigrés franciliens et à leurs conditions de logement depuis 20 ans repose sur une exploitation des six dernières enquêtes sur le logement (ENL) de l'Insee intervenues respectivement en 1978, 1984, 1988, 1992, 1996 et 2002. Il sera actualisé dès que les données de l'ENL 2006 seront disponibles.

Ce sont des enquêtes par sondage qui visent à décrire les caractéristiques du parc de logement et de ses occupants. La taille de leur échantillon en fait une source intéressante pour tenter d'appréhender la spécificité des conditions de logement des ménages immigrés. En Île-de-France, le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête se situe entre 5 000 et 8 000 selon l'enquête.

La lecture des tableaux de ce rapport nécessite toutefois la plus grande prudence. La précision des résultats est d'autant plus grande que les effectifs observés sont élevés. En 2002, une sous-population de 500 000 ménages est appréhendée avec une précision de 8 % : l'effectif réel de cette population a 95 % de chances de se situer entre 461 000 et 539 000 ménages. La précision tombe à 25 % pour une population dix fois plus faible (50 000).

En se focalisant sur les ménages immigrés, on s'intéresse à un nombre de ménages oscillant entre 710 006 en 1996 et 865 958 ménages en 2002. Aussi toute analyse visant à décrire cette population selon certaines caractéristiques socio-démographiques (âge, PCS, type de ménage,...) se heurte rapidement à la faiblesse des effectifs et les résultats sont alors à interpréter avec prudence.

Les marges d'erreur étant très fortes en deçà de 50 000 ménages, on évitera de s'attarder sur les informations qui leur sont liées. Les effectifs faibles ont été maintenus dans les tableaux afin d'assurer une cohérence comptable, pour permettre d'éventuels regroupements et le cas échéant afin de juger de l'importance à accorder aux informations concernant les différentes strates de ménages.

L'imprécision des données d'enquête entraîne celle des évolutions. Il a paru, de ce fait, opportun de privilégier l'aspect graphique sur les tabulations. Ils permettent de faire apparaître visuellement la plus ou moins grande solidité des tendances à travers les six enquêtes et de privilégier de la sorte le fait sur sa quantification.

### Taille des enquêtes et taux de sondage moyen des enquêtes logements en Île-de-France

Date de l'enquête	Nombre de ménages ayant répondu	Taux de sondage ex-post
2002	5 320	1/888
1996	5 281	1/860
1992	6 399	1/610
1988	5 595	1/760
1984	8 127	1/500
1978	8 235	1/450

### Précision des résultats

Effectif	1978	1984	1988	1992	1996	2002	Intervalle de confiance 2002
500 000	6%	6%	7%	7%	8%	8%	[461 000-539 000[
100 000	13%	14%	17%	16%	18%	17%	[82 000-117 000[
50 000	19%	20%	24%	23%	26%	25%	[38 000-62 000[
10 000	43%	45%	54%	52%	58%	55%	[4 500-15 500[



## Ménages immigrés – ménages étrangers, de qui parle-t-on ?

Les ménages étrangers se définissent comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale dont la personne de référence a déclaré ne pas être de nationalité française, qu'elle soit née à l'étranger ou non. Un étranger est donc défini en fonction du seul critère de sa nationalité actuelle [2].

Les ménages immigrés se définissent comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale dont la personne de référence est née étrangère à l'étranger et réside en France. L'immigré est donc défini en fonction du double critère de lieu de naissance et de nationalité à la naissance.

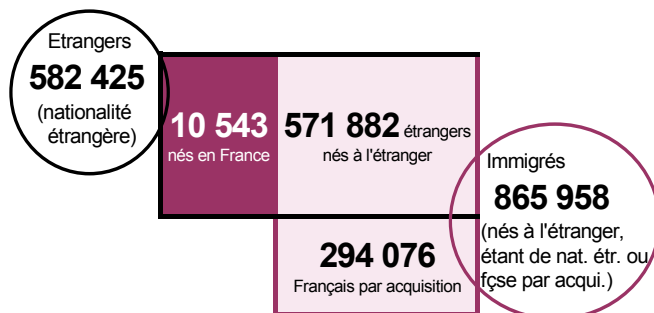
Ces deux populations sont composées d'individus en commun (571 882).

En raison de l'effectif plus important des immigrés mais aussi du caractère invariable de la notion d'immigré, qui ne fluctue pas avec le temps en fonction des naissances, des décès, des acquisitions de la nationalité française et des flux migratoires, nous privilégierons l'analyse des conditions de logement de cette population.

Les ménages immigrés représentent 18,3 % des ménages franciliens, la population des ménages immigrés représente 23,4 % de celle des ménages franciliens.

Toutefois, la variable du pays de naissance de la personne de référence du ménage n'est présente dans les ENL que depuis 1996. Les évolutions au cours du temps ne seront donc guère possibles. Pour combler cette lacune, nous utiliserons les données issues des recensements de la population de 1982, 1990 et 1999.

### Etrangers et immigrés en Île-de-France en 2002



Source : INSEE, ENL de 2002

### Evolution de la part des ménages immigrés parmi les ménages franciliens

	1982	1990	1996	1999 <sup>1</sup>	2002
Immigrés	600 776	682 472	746 226	781 624	865 958
Non-immigrés	3 336 236	3 550 128	3 776 537	3 727 999	3 860 524
Ensemble	3 937 012	4 232 600	4 522 763	4 509 623	4 726 482
%	15,3	16,1	16,5	17,3	18,3

Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002

<sup>1</sup> Ces chiffres ne tiennent compte que des ménages dont la personne de référence est immigrée contrairement à l' « Atlas des populations immigrées en Île-de-France » (INSEE Île-de-France, FASILD) qui considèrerait un ménage comme immigré lorsque la personne de référence ou son conjoint était immigré.

# 1. Amélioration des conditions de logement plus ou moins marquée selon la nationalité d'origine

## 1.1 Les conditions de logement des immigrés en Île-de-France : amélioration au cours des 25 dernières années

**Passage d'une forte proportion de locataires, notamment dans le secteur privé en 1982 à un équilibre entre les locataires du secteur privé, du secteur social et les propriétaires en 2002.**

Les conditions de logement des immigrés en Île-de-France ont beaucoup évolué depuis les années soixante. A cette époque, beaucoup vivaient dans l'idée d'un retour rapide au pays qui leur faisait accepter des conditions de vie souvent très difficiles.

Au début des années soixante, la plupart des immigrés occupent des segments très spécifiques du parc de logements en liaison directe avec leurs emplois (loges de concierges, chambres de bonnes, baraquements sur les chantiers, foyers de travailleurs migrants,...) ou leurs revenus (petits logements vétustes sans douche ni W-C intérieurs, logements dans des immeubles promis à la démolition, chambres meublées,...). Beaucoup aussi, en raison d'un marché du logement très tendu, vivent dans les bidonvilles qui se développent aux portes de Paris, à Nanterre, Gennevilliers, Saint-Denis, La Courneuve, Aubervilliers, Champigny-sur-Marne, Villejuif,... Ces bidonvilles apparaissent sur les terrains laissés libres par l'urbanisation. A Champigny-sur-Marne, par exemple, plus de 10 000 Portugais vivent en 1964 dans le bidonville qui s'est développé sur des terrains devenus inconstructibles suite à un projet d'autoroute. Depuis, la situation a beaucoup évolué [1].

La crise du logement que connaît l'Île-de-France au début des années soixante est progressivement résorbée par la construction d'abord d'immeubles collectifs, dont beaucoup relèvent du parc social, puis de maisons individuelles. Ces constructions permettent aux ménages non-immigrés et aux immigrés qui en ont les moyens, notamment aux Portugais, de quitter dans un premier temps les logements vétustes du centre, et dans un second temps les logements HLM pour accéder à la propriété. Autant de logements qui deviennent alors accessibles aussi bien aux ménages immigrés qui vivent dans les logements insalubres, les bidonvilles puis les cités de transit qui progressivement disparaissent, qu'aux ménages immigrés qui arrivent. Parmi ces derniers, on compte beaucoup de travailleurs seuls mais aussi de plus en plus de familles qui viennent rejoindre l'un des leurs.

La réforme du logement de 1977<sup>2</sup>, qui remplace les aides à la pierre par des aides à la personne, va faciliter l'accès des ménages immigrés au parc social, qu'il soit locatif ou en accession. Elle permet en effet de solvabiliser les familles modestes avec enfant(s) dans un contexte où l'immigration devient essentiellement familiale et où le parc locatif privé le plus vétuste régresse rapidement au gré des opérations de restructuration urbaine.

<sup>2</sup> Les grandes lignes de la politique actuelle du logement résultent de la réforme mise en place en 1977 à la suite des rapports commandés par le Gouvernement en 1975 sur une réforme du financement du logement d'une part et la mise en place d'une politique de l'habitat ancien d'autre part. Ces rapports ont été commandés sur la base des constats suivants :

- les HLM logent les classes moyennes
- une fraction importante de la population est exclue des aides personnelles
- l'aide à la pierre est aveugle aux évolutions de revenus de la population logée en HLM
- la politique du logement ne traite pas les populations spécifiques, jeunes, personnes âgées, handicapés.

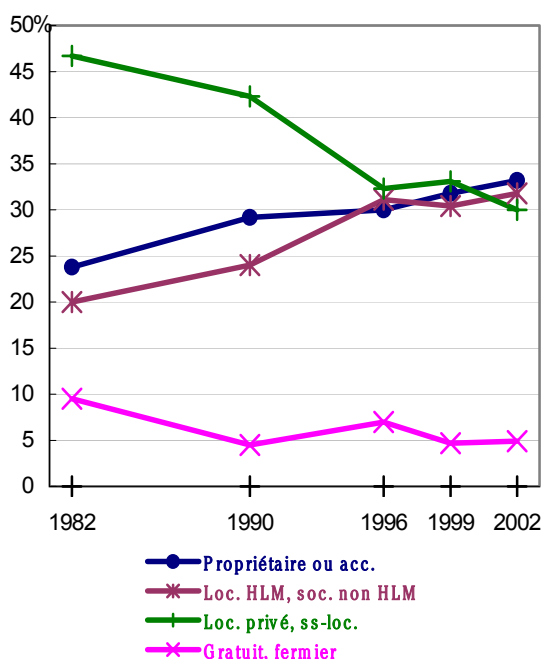
Faisant le bilan des dispositifs existants, le rapport BARRE reconnaît leur réussite quantitative qui a permis de résoudre très largement les problèmes considérables des années 50 en construisant les logements nécessaires. Mais le rapport fait plusieurs critiques quant à l'efficacité sociale et économique des aides au logement dans le contexte des années 70. L'objectif des pouvoirs publics tend désormais davantage à offrir un logement de bonne qualité à tous et à améliorer la qualité du parc existant. Les pouvoirs publics conservent les aides à l'investissement mais leur montant est réduit au profit d'une nouvelle aide à la personne.

Le développement de l'accèsion à la propriété parmi les immigrés est considérable. En 2002, 33 % des ménages immigrés occupent un logement en propriété en Île-de-France, soit 9 points de plus qu'en 1982.

La progression est tout aussi nette dans le parc locatif social (+ 12 points, passant de 20 % à 32 %).

Parallèlement, la part des ménages logés dans le secteur locatif privé apparaît en net recul (30 % en 2002, soit 17 points de moins qu'en 1982). Il en va de même pour celle logée gratuitement (5 % en 2002, soit 5 points de moins qu'en 1982).

### Evolution des statuts d'occupation des ménages immigrés franciliens depuis 1982



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002

Ainsi, d'une forte proportion de locataires, notamment dans le secteur privé en 1982, les ménages immigrés sont répartis en 2002 de manière équitable entre le parc locatif privé (30 %), le parc locatif HLM (32 %) et la propriété (33 %).

### Les ménages immigrés ont bénéficié, comme l'ensemble des Franciliens de l'amélioration des conditions de logement

L'amélioration générale des conditions de logement depuis la fin des années soixante a aussi concerné les immigrés.

L'évolution des modes de cohabitation et de la taille moyenne des logements ont permis à des ménages plus petits de résider dans des logements plus spacieux.

En 1978, les logements étaient composés, en moyenne, de 3,1 pièces pour une superficie de 65 m<sup>2</sup>. Les ménages comprenaient 2,6 personnes.

En 2002, les logements sont composés, en moyenne, de 3,4 pièces et de 75 m<sup>2</sup>. Les ménages comprennent 2,4 personnes.

Chaque Francilien dispose donc en 2002 de 31 m<sup>2</sup>, soit 6 m<sup>2</sup> de plus qu'un Francilien de 1978.

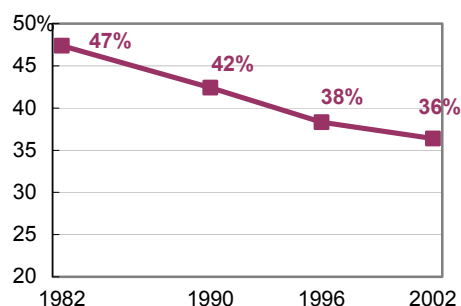
Deux facteurs ont permis aux Franciliens d'être logés plus au large :

- la superficie des logements a augmenté de 10 m<sup>2</sup> (75 m<sup>2</sup>) pour un nombre de pièces stable.
- le vieillissement de la population et la désaffection de plus en plus prononcée des modes « traditionnels » de cohabitation (augmentation des séparations et des divorces) ont eu pour conséquence une baisse du nombre moyen de personne par ménage.

En 2002, les ménages immigrés vivent, en moyenne à 0,96 personne par pièce (0,66 pour les ménages non-immigrés) contre 1,21 personnes par pièce en 1982 (0,82 pour les ménages non-immigrés).

Les niveaux de surpeuplement<sup>3</sup>, élevés dans les années soixante-dix ont baissé. Parmi les ménages immigrés, 47 % vivaient dans un logement surpeuplé en 1982, ils sont 36 % vingt ans plus tard.

### Part des ménages immigrés en situation de surpeuplement (modéré ou accentué)



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), ENL de 1996 et 2002

<sup>3</sup> Norme INSEE de peuplement des logements :

Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de façon normative :

- une pièce de séjour pour le ménage
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires et les célibataires de 19 ans et plus
- pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon une pièce par enfant.

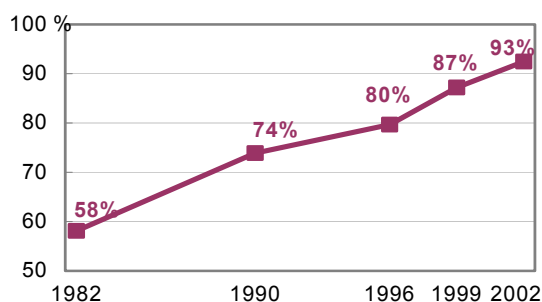
Le logement est dit en « peuplement normal » s'il compte autant de pièces que la norme. Il est dit en « surpeuplement modéré » s'il compte une pièce de moins que la norme, en « surpeuplement accentué » s'il compte au moins deux pièces de moins que la norme, « en sous-peuplement modéré » s'il compte une pièce de plus que la norme, et « en sous-peuplement accentué » s'il compte au moins deux pièces de plus que la norme. Selon cette norme, une personne seule doit disposer de deux-pièces.

Concernant le parc de logements inconfortables, il a connu une baisse importante.

Le parc inconfortable regroupant les logements sans eau, sans W-C intérieurs ou sans installation sanitaire, rassemble, en 2002, un peu plus de 2 % des résidences principales (6 % en 1992). L'amélioration du confort se poursuit en Île-de-France parallèlement au renouvellement du parc. Le « parc marginal » (logements régis par la loi 1948, logements sous-loués, meublés, garnis ou hôtels) est de loin le parc dont la qualité est la plus médiocre.

Le parc locatif libre ne comprend que 2,3 % de logements inconfortables. Le parc HLM et les logements des accédants à la propriété ont un très bon niveau de confort : moins de 1 % des logements sont inconfortables.

### Part des ménages immigrés ayant un logement « tout confort » comprenant WC intérieurs, installation sanitaire et chauffage central



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002

## 1.2 Les écarts entre ménages immigrés et non-immigrés persistent mais se réduisent

Malgré l'amélioration des conditions de logement vue précédemment, les écarts persistent toujours avec les ménages non-immigrés.

Les conditions de logement des immigrés sont moins satisfaisantes à de nombreux niveaux :

Ils sont plus souvent locataires, en immeuble collectif. La surface de leurs logements est plus faible pour des ménages plus grands. Et les logements sont plus souvent sans confort et/ou surpeuplés que ceux des ménages non-immigrés (voir tableau page 14).

Ces insatisfactions entraînent des intentions de mobilité plus importantes chez ces ménages ainsi qu'un pourcentage d'inscrits sur les listes HLM plus fort.

### Près des deux-tiers des ménages immigrés sont locataires, moins d'un sur deux parmi les ménages non-immigrés

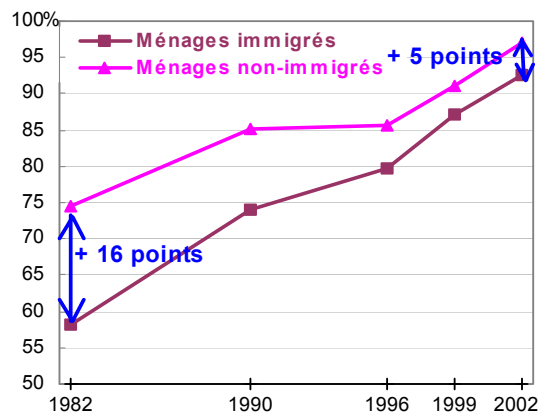
La réduction du nombre des emplois ouvriers et la montée du chômage touchent plus fortement les immigrés. Leurs revenus sont plus faibles. Ces facteurs influencent fortement leur choix de logement. En 2002, 62 % des ménages immigrés sont locataires et 77 % résident dans le secteur collectif (respectivement 47 % et 69 % des ménages non-immigrés). Le secteur collectif semble plus adapté aux moyens des ménages immigrés. En raison de la forte hausse des loyers et malgré les aides versées par l'Etat, les ménages immigrés doivent consacrer une part de plus en plus importante de leur revenu à leur logement. Aussi optent-ils, quand ils y accèdent, pour les logements du secteur social qui bénéficient d'aides au logement allégeant sensiblement plus leur loyer.

A contrario, seul un tiers des ménages immigrés est propriétaire ou accédant, contre près de la moitié pour les non-immigrés.

### Sur-représentation des ménages immigrés dans les logements sans confort ou dans des logements surpeuplés

Les ménages immigrés sont trois fois plus nombreux à résider dans un logement sans confort que les ménages non-immigrés. Ceci signifie qu'ils habitent dans un logement auquel il manque au moins un des trois éléments de confort suivant : eau, w-c intérieur, douche ou baignoire. Il est à noter qu'en raison de l'amélioration du niveau de confort qui a eu lieu au cours de ces vingt dernières années, ces ménages représentent une fraction de plus en plus faible des ménages franciliens. Les ménages logés gratuitement sont en proportion les plus nombreux à être mal-logés (5,1 %). Viennent ensuite les locataires du parc privé (2,8 %) et les propriétaires (1,4 %). Les locataires du parc social sont les mieux lotis dans ce domaine.

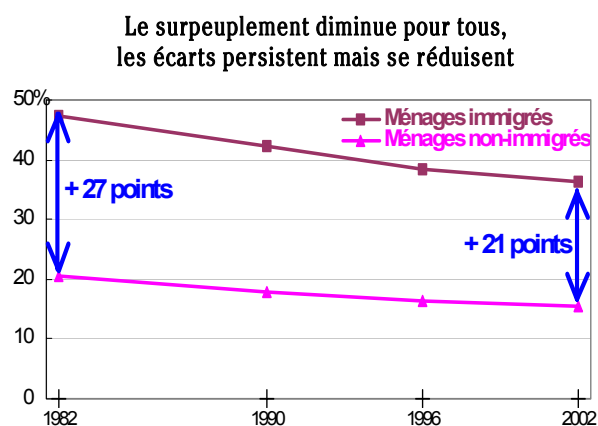
### Part des ménages immigrés et non-immigrés ayant un logement tout confort (WC intérieurs, installations sanitaires et chauffage central)



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002

Le surpeuplement continue de toucher les ménages immigrés : 36 % sont dans cette situation contre seulement 16 % des ménages non-immigrés mais les écarts avec les ménages non-immigrés tendent petit à petit à se réduire.

La hausse de la taille moyenne des ménages immigrés (de 2,97 personnes par logement en 1982 à 3,07 en 2002) traduit la difficulté pour les immigrés de trouver un logement, que ce soit un nouveau logement correspondant à la décohabitation des jeunes (voir page 29) ou alors que ce soit un logement plus grand correspondant aux modifications des structures familiales des ménages (mise en union, naissance). Ces facteurs contribuent à expliquer que les écarts de surpeuplement entre ces deux sous-populations ne se soient que faiblement réduits.



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), ENL de 1996 et 2002

### Les dépenses consacrées au logement sont identiques pour les ménages immigrés et non-immigrés

On ne s'intéressera ici qu'aux seuls locataires acquittant un loyer et aux accédants à la propriété, soit 70 % des ménages franciliens (79 % de ménages immigrés, 67 % de ménages non-immigrés).

La dépense consacrée au logement par les ménages est calculée à partir de la charge financière brute. Celle-ci correspond :

- pour les accédants, au montant total des remboursements effectués au titre des prêts contractés pour l'achat de leur résidence principale,
- pour les locataires, au loyer acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale.

Cette charge financière brute<sup>4</sup> est de 545 € par mois en moyenne pour les ménages franciliens (560 € pour les ménages non-immigrés, 488 € pour les ménages immigrés). Les revenus étant plus faibles pour les ménages immigrés (2 229 €) que ceux des non-immigrés (3 017 €), le taux d'effort (c'est-à-dire le rapport entre la charge financière brute et le revenu annuel total du ménage) est plus élevé pour les ménages immigrés. Ces derniers consacrent 22,3 % de leurs revenus pour se loger tandis que les ménages non-immigrés n'y consacrent que 19 %.

Le taux d'effort net, qui intègre les aides au logement perçues par les ménages, annule l'écart de la part du budget consacrée au logement entre ménages immigrés et non-immigrés : 18,7 % des revenus des ménages immigrés sont destinés aux dépenses de logement (18,2 % parmi les ménages non-immigrés). Les allocations étant plafonnées, elles couvrent donc mieux les loyers les plus faibles, plus fréquents parmi les ménages immigrés.

La question de la part du revenu consacrée au logement détermine en grande partie les possibilités de mobilité résidentielle des ménages. Plus les loyers sont élevés et moins les ménages locataires pourront épargner de capitaux pour accéder à la propriété. De même, l'agrandissement de la famille nécessite souvent un changement de domicile pour un logement plus grand, donc plus cher. Cette mobilité devient d'autant plus difficile dans un contexte marqué par la hausse régulière des loyers, des prix du foncier et de la contraction de l'offre de logements disponibles.

Les ENL successives montrent un accroissement de la charge du logement dans le budget des ménages. En 1978, les taux d'effort net des ménages franciliens n'étaient « que » de 12 %. La hausse a principalement touché le secteur privé, le parc social étant plutôt préservé. De ce fait, les écarts entre les taux d'effort observés dans le secteur libre et ceux du parc social ont eu tendance à se creuser.

<sup>4</sup> Il est à noter que cette charge financière ne prend pas en compte les charges de copropriété ou les charges locatives qui, si on les comptabilisait augmenteraient significativement le taux d'effort.

	Franciliens locataires ou accédants	Dont immigrés	Dont non-immigrés
<b>Effectif</b>	3 287 698	686 352	2 601 346
Nb pièces	3,1	3,1	3,2
Surface (m <sup>2</sup> )	69	65	70
Charge financière brute (Cfb) / mois (€)	545	488	560
Cfb / mois / m <sup>2</sup> (€)	7,9	7,5	8,0
Rev. Moyen (€)	2 790	2 188	2 948
Tx d'effort brut	19,5	22,3	19,0
Tx d'effort net	18,3	18,7	18,2
Taille moyenne des ménages	2,55	3,22	2,37
Enfants à charge	0,86	1,32	0,73
Bénéficiaires AL, APL (%)	35	79	24

### **Des intentions de déménagement plus importantes parmi les ménages immigrés**

En 2002, 22 % des ménages immigrés estiment leurs conditions actuelles de logement insuffisantes ou très insuffisantes. Ils ne sont que 8 % parmi les ménages non-immigrés à réaliser ce même constat.

A la question « Quelle note donneriez-vous à vos conditions actuelles de logement », les ménages non-immigrés donnent une note de 7,2 points sur dix contre seulement 6,4 points pour les ménages immigrés.

Moins bien logés, les ménages immigrés se déclarent plus souvent insatisfaits de leurs conditions de logement et ils souhaitent davantage changer de logement (43 % contre 31 % parmi les ménages non-immigrés). L'inscription sur une liste HLM est aussi plus fréquente (16 % contre 5 % des ménages non-immigrés).

**De fortes disparités dans les conditions de logement  
entre les ménages immigrés européens et non-européens**

	Ménages non immigrés	Ménages immigrés					
		Ensemble	Dont ménages immigrés européens	Dont ménages immigrés non européens			
				Ensemble	Dont ménages immigrés maghrébins	Dont ménages immigrés Autre Afrique	Dont autres ménages immigrés
<b>Effectif</b>	3 860 524	865 957	310 052	555 905	266 190	130 410	159 305
<b>Statut d'occupation (%)</b>							
Propriétaire ou accédant	48,8	33,2	48,7	24,7	21,2	17,3	36,5
Locataire HLM	23,4	31,8	21	37,8	47,3	41,7	18,8
Locataire libre	23,2	30	22	34,5	29,9	35,1	41,8
Autre	4,7	4,9	8,4	3	1,6	5,9	2,9
<b>Type du logement (%)</b>							
Maison individuelle	29,4	21,1	35,3	13,2	12,9	8,1	17,8
Logement dans immeuble collectif	68,8	77	62,9	84,8	84	90,4	81,6
Autres	1,7	2	1,8	2	3,1	1,5	0,6
<b>Surface du logement</b>							
<30m <sup>2</sup>	6,6	11,8	8,7	13,5	12,4	15,4	13,9
30-64 m <sup>2</sup>	35,4	37,5	35,6	38,6	40,5	34,3	38,9
>= 65 m <sup>2</sup>	58	50,7	55,7	47,9	47,1	50,3	47,2
Surface moyenne du logement (m <sup>2</sup> )	76	68	74	64	63	63	67
<b>Confort du logement</b>							
Sans confort (%)	1,8	5,4	4	6,2	8	5	4,2
<b>Surpeuplement</b>							
Surpeuplement (%)	15,7	36,3	21,3	44,7	45,7	47,5	40,85
Nb moyen de pers. / pièce	0,66	0,96	0,76	1,11	1,08	1,17	1,05
<b>Désir déménager</b>							
Désir changer de logement (%)	30,9	43,4	26,6	52,6	56,9	58,5	40,6
<b>Liste HLM</b>							
Inscrit sur une liste HLM (%)	4,6	15,7	4,4	22,1	22,6	29,5	15,1
<b>Allocation logement</b>							
Bénéficiaire (%)	10,6	33,4	10,9	45,3	46,2	58,5	33,4
<b>Opinion sur les conditions de logement</b>							
Insuffisantes ou très insuffisantes (%)	7,5	21,7	11,9	27,1	28,9	36,3	16,7
<b>Coût du logement des locataires ou propriétaires accédant</b>							
% de la population concernée	67,4%	79,3%	62,4%	88,6%	89,0%	91,0%	86,1%
Charge financière brute	560 €	488 €	550 €	463 €	384 €	456 €	606 €
Taux d'effort brut	19,0%	22,3%	20,6%	23,2%	20,7%	22,8%	27,1%
Taux d'effort net	18,2%	18,7%	19,6%	18,2%	15,1%	16,6%	24,0%

Source : INSEE, ENL de 2002



### 1.3 De fortes inégalités dans les conditions de logement des ménages immigrés selon le pays d'origine

Les conditions de logement des immigrés ne sont pas homogènes. Elles varient fortement selon le pays d'origine. Les immigrés originaires d'un pays européen (hors Turquie) ont des conditions de logement proches de celles des non-immigrés tandis que les immigrés originaires d'un pays non-européen ont des conditions de logement bien plus défavorables.

Les immigrés européens représentent 36 % de l'ensemble des ménages immigrés.

Leurs conditions de logement sont aussi favorables que celles des ménages non-immigrés : 49 % sont propriétaires, soit autant que les ménages non-immigrés et 35 % résident dans une maison individuelle (29 % parmi les ménages non-immigrés).

Ils sont toutefois 4 % à vivre dans des logements sans confort et 21 % à résider dans un logement surpeuplé, soit des proportions légèrement plus fortes que celles des ménages non-immigrés.

Les immigrés non-européens représentent 64 % de l'ensemble des ménages immigrés.

Leurs conditions de logement moins favorables que celles des ménages non-immigrés ou des ménages immigrés européens expliquent qu'ils soient plus nombreux à être insatisfaits de leurs conditions de logement (27 % contre seulement 12 % pour les ménages immigrés européens et 7 % pour les non-immigrés). Par conséquent, un ménage sur deux souhaite quitter son logement.

Près d'un ménage sur deux (45 %) vit dans un logement surpeuplé. Les logements mesurent, en moyenne, 10 m<sup>2</sup> de moins que ceux des ménages immigrés européens alors que le nombre moyen de personnes par pièce est supérieur à 1 (1,11 contre 0,76 pour les immigrés européens).

6 % des logements sont sans confort (c'est-à-dire sans eau ou avec l'eau courante uniquement). Enfin, près de neuf ménages sur dix vivent dans un habitat collectif et seulement un quart est propriétaire de son logement.

Parmi les ménages immigrés non-européens, la particularité des ménages maghrébins est leur forte présence dans le parc locatif social (44 %) tandis que les ménages africains (hors Maghreb) sont davantage présents dans le parc locatif privé. Ces deux sous-populations sont sous-représentées dans le parc pavillonnaire mais aussi parmi les propriétaires (respectivement 8 % et 17 %).

Dans l'ENL de 2002, une série de questions permet d'appréhender l'opinion des ménages sur leurs conditions de logement et d'identifier les logements considérés par les ménages comme les plus dégradés ou dévalorisés. Ces

questions concernent aussi bien l'aspect extérieur de l'habitat, que l'intérieur du logement (revêtements, inondations, installations de chauffage, isolation thermique et phonique,...) ou encore la sécurité et l'entretien de l'immeuble. On constate que les immigrés habitent plus souvent les secteurs les plus dégradés ou dévalorisés des différents segments du parc de logement.

Les logements des ménages immigrés non-européens cumulent les aspects négatifs.

Concernant l'aspect extérieur des immeubles d'habitation : 49 % des ménages immigrés non-européens estiment qu'il est moyen (avec des traces de salissures), médiocre (avec des fissures ouvertes ou un revêtement dégradé) ou mauvais (immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines). Les ménages immigrés européens et les ménages non-immigrés ne sont respectivement que 37 % et 38 % à faire ce constat. Concernant l'intérieur des logements, les ménages immigrés non-européens sont moins bien lotis pour ce qui est de l'isolation thermique et phonique mais aussi en ce qui concerne la protection de l'installation électrique.

Plus d'un quart des ménages immigrés non-européens ont souffert du froid pendant au moins 24 heures (12 % parmi les ménages immigrés européens et les non-immigrés). L'installation insuffisante de chauffage est la première raison évoquée (un ménage immigré non-européen sur deux). Les raisons financières sont abordées par 13 % de ces ménages.

L'état des fenêtres est jugé médiocre par 20 % des ménages et un logement sur trois présente des signes d'humidité sur certains murs.

La mauvaise isolation phonique concerne encore plus de ménages : près des deux-tiers (64 %) estiment que l'insonorisation du logement est moyenne ou médiocre. 44 % entendent du bruit fréquemment le jour, 33 % fréquemment la nuit.

Enfin, l'installation électrique des pièces d'habitation est peu ou pas protégée pour 36 % des logements des ménages immigrés non-européens.

Les ménages immigrés non-européens ont également une perception plus négative que les autres ménages de l'environnement de leur logement. Tout d'abord, ils résident plus fréquemment en milieu urbain dense : près des deux-tiers ont un immeuble d'habitation en vis-à-vis contre seulement 41 % des ménages immigrés européens et 44 % des ménages non-immigrés.

Les parties communes des immeubles sont plus souvent l'objet d'actes de vandalisme ou de négligences (graffitis, abandon de détritus,...) et elles sont considérées comme étant mal entretenues par 42 % de ces ménages. Quatre ménages sur dix ont souffert d'une panne d'ascenseur d'au moins 24 heures au cours des trois derniers mois et l'accès au logement est considéré comme moyen ou médiocre par 27 % des ménages.

La constitution d'un indicateur regroupant quatorze items ayant trait au confort, à la sécurité et à l'environnement du logement permet de réaliser une autre approche de comparaison entre les ménages.

Les items pris en compte sont les suivants :

- l'aspect extérieur de la façade principale est médiocre (avec des fissures ouvertes ou un revêtement dégradé) ou mauvais (immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines)
- infiltrations d'eau ou inondations dans le logement au cours des douze derniers mois
- froid dans le logement pendant au moins 24h au cours des douze derniers mois
- les fenêtres ne sont pas majoritairement en double-vitrage
- toute l'installation électrique des pièces d'habitation n'est pas encastrée
- pas de raccordement du logement au réseau public du tout-à-l'égout
- existence de signes d'humidité sur certains murs du logement
- les bruits perçus le jour dans le logement (fenêtres fermées) sont assez ou très fréquents
- les bruits perçus la nuit dans le logement (fenêtres fermées) sont assez ou très fréquents
- l'insonorisation du logement est médiocre
- dégradations ou gêne importantes ou fréquentes dans les parties communes de l'immeuble au cours des douze derniers mois
- panne d'ascenseur d'au moins 24h au cours des trois derniers mois
- exposition du logement médiocre
- entretien médiocre des parties communes

Chaque item vaut 1 lorsqu'il n'est pas observé ou 0 dans le cas contraire. L'absence de toutes ces nuisances rapporte le meilleur « score », soit 14 points.

Les ménages non-immigrés obtiennent le score le plus élevé (11,5 points), les ménages immigrés non-européens le plus mauvais (10,7 points).

La dispersion des scores est plus forte pour ces derniers : 28 % ont au moins cinq critères négatifs dans leur logement, 19 % pour les ménages immigrés européens et 17 % pour les ménages non-immigrés.

Ne garder que les items objectifs (ceux relatifs à l'état et aux caractéristiques de peuplement du logement et non à l'opinion des ménages) ne modifient pas le résultat.



## 2. Propriétaire, locataire social ou privé, tous les immigrés n'accèdent pas aux mêmes statuts

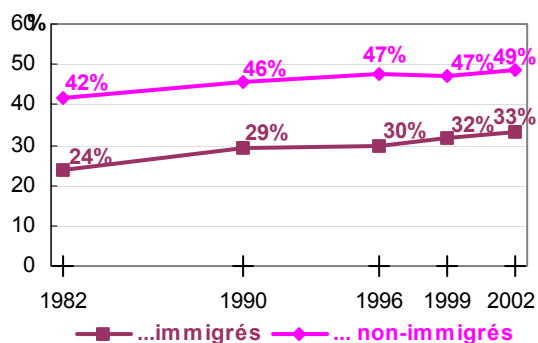
### 2.1 L'accès à la propriété, un statut principalement réservé aux vagues d'immigration les plus anciennes

D'après l'ENL 2002, 46 % des ménages franciliens sont propriétaires de leur logement.

Ce chiffre n'est que de 33 % parmi les ménages immigrés contre 49 % parmi les ménages non-immigrés.

En évolution, la proportion de ménages immigrés propriétaires est en constante augmentation depuis 1982 (cette proportion n'était alors que de 24 %), comme celle des non-immigrés.

#### Proportion de ménages propriétaires...



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002

L'augmentation de la part de ménages propriétaires est liée au vieillissement de la population immigrée. La suspension de l'immigration de main-d'œuvre de 1974 a non seulement freiné l'apport de jeunes dans la population immigrée, elle a aussi fixé sur le territoire français des immigrés qui étaient venus sans projet de s'implanter.

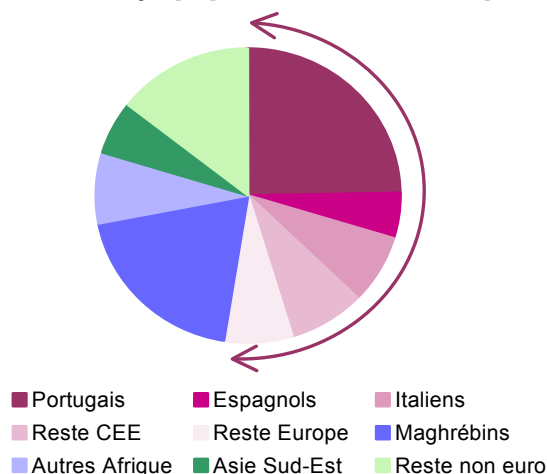
#### 1- Des propriétaires, principalement issus des vagues d'immigration les plus anciennes

Les Européens sont sur-représentés parmi les propriétaires immigrés. Ils constituent plus de la moitié de l'échantillon des propriétaires immigrés.

Ce sont les Portugais (47% de l'échantillon européen), qui sont les plus nombreux à accéder à ce statut. Cette accession leur a été facilitée en raison de l'importance des travailleurs dans le bâtiment et les travaux publics et encore par le très fort taux d'activité des femmes portugaises qui a permis l'apport d'un deuxième revenu et la constitution d'un capital.

Les Africains représentent un quart des immigrés propriétaires. Parmi ceux-ci, ce sont les Maghrébins (71 % de l'échantillon africain) qui sont les plus nombreux à être propriétaires.

#### Plus d'un immigré propriétaire sur deux est européen



Source : INSEE, ENL de 2002

Ne prendre en compte que les effectifs de propriétaires par nationalité a comme conséquence de donner un nombre de propriétaires plus important pour les nationalités les plus nombreuses.

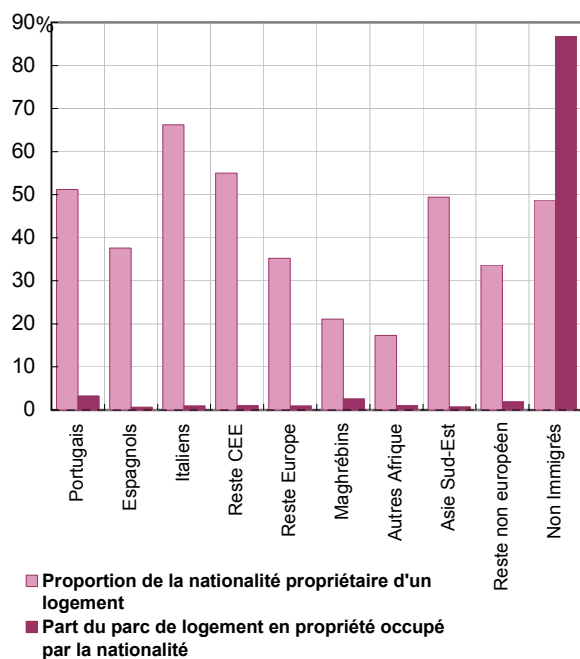
Ainsi, lorsqu'on regarde, non plus les effectifs mais la proportion de propriétaires pour une nationalité donnée, deux constats s'imposent :

- les Européens (Italiens et Portugais surtout) demeurent les plus nombreux à accéder à la propriété (ils restent au-dessus de la moyenne des ménages immigrés),
- les Asiatiques du sud-est sont également près de 50 % à accéder au statut de propriétaire.

Ces fortes proportions de propriétaires parmi les Européens du Sud et les Asiatiques sont dues à une forte autonomie de ces populations, aidées par un réseau communautaire fort.

D'après l'enquête « Mobilité géographique et insertion sociale », réalisée par l'INED en 1992, ce constat ressortait déjà : « Le parcours de l'accession à la propriété caractérise surtout les originaires du Portugal et d'Asie du Sud-Est. Les migrants asiatiques l'accomplissent très rapidement : après dix ans de séjour en France, la proportion de propriétaires est comparable à celle des migrants portugais après vingt années de présence. » [9]

## Proportion de propriétaires selon la nationalité d'origine



Source : INSEE, Recensement de la population de 1982, ENL de 2002

### 2- Des couples, actifs occupés ou retraités, aux revenus plus élevés...

Les propriétaires immigrés ont des caractéristiques socio-démographiques proches de celles de l'ensemble des propriétaires franciliens.

En 2002, la personne de référence du ménage immigré propriétaire est âgée en moyenne de 53 ans contre 45 ans pour le locataire immigré. La personne de référence de ces ménages est dans un cas sur cinq retraité ou retiré des affaires.

Le taux de propriété traduit le cycle de constitution des familles et la carrière professionnelle des ménages.

Ainsi, deux-tiers des propriétaires immigrés sont actifs occupés et disposent de conditions d'emploi meilleures que les locataires. Ils sont plus souvent cadres ou non-salariés.

L'accèsion à la propriété suppose des revenus stables, et les ménages sont plus souvent des couples, notamment bi-actifs. Les revenus moyens mensuels par unité de consommation<sup>5</sup> des ménages propriétaires immigrés (1 621€) sont deux fois plus élevés que ceux des locataires immigrés du parc social

<sup>5</sup> Le revenu par unité de consommation est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Il permet de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe. L'échelle d'équivalence utilisée par l'Insee et Eurostat compte le premier adulte pour une unité de consommation, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 chacun.

(894€), ils restent toutefois inférieurs de 40 % à ceux des propriétaires non-immigrés (2 276€).

Enfin, ces ménages sont composés, en moyenne de trois personnes dont un enfant. Ces ménages sont petits en comparaison de la taille des logements notamment en raison de la forte proportion de retraités, pour lesquels les enfants ont bien souvent déjà quitté le domicile parental.

### 3- ...pour des logements plus grands et plus confortables...

Les ménages immigrés propriétaires occupent pour moitié une maison individuelle et pour l'autre un logement dans un immeuble collectif. Les logements sont grands (93 m<sup>2</sup>), soit deux fois plus que ceux des ménages locataires du parc privé et un tiers de plus que ceux des ménages locataires du parc social.

Compte-tenu de la taille des ménages et de celle des logements, seuls 16 % des ménages sont en situation de surpeuplement. Cette proportion reste tout de même trois fois plus élevée que celle des ménages propriétaires non-immigrés.

Ces logements ont également, en grande majorité tous les éléments de confort : 96 % possèdent des W-C intérieurs, une installation sanitaire et le chauffage central.

### 4- ...et un rapport positif des habitants à leur logement

Huit ménages sur dix trouvent leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes (quatre sur dix parmi les autres ménages immigrés et neuf sur dix parmi les ménages propriétaires non-immigrés).

Ces ménages sont également les moins mobiles. La personne de référence du ménage est arrivée dans le logement en moyenne depuis 14 ans. Trois ménages sur quatre n'ont pas déménagé entre le 1er décembre 1997 et 2002. Et seuls, 22 % envisagent de déménager. Ces résultats sont similaires à ceux des propriétaires non-immigrés exception faite de la durée d'installation : les propriétaires non-immigrés résident depuis 17 ans en moyenne dans leur logement actuel.

### 5- des écarts selon le pays d'origine

Les immigrés européens sont non seulement plus souvent propriétaires mais ils accèdent aussi à des conditions de logement proches de celles des non-immigrés. Ce constat s'oppose à celui effectué pour les ménages africains : ces ménages sont proportionnellement moins nombreux à accéder au statut de propriétaire et quand ils y arrivent, leurs conditions de logement sont moins favorables (logements plus petits et plus souvent dans le parc collectif).

Ainsi, les propriétaires européens, notamment les Italiens et les Portugais mais aussi les Asiatiques<sup>6</sup> du sud-est sont

<sup>6</sup> Ne prendre en compte que l'ordre de grandeur de ces chiffres, l'échantillon francilien des immigrés propriétaires originaires d'Asie du Sud-est et d'Afrique (hors Maghreb) ne représentant respectivement que 21 et 26 ménages.

détenteurs dans respectivement 82 %, 76 % et 74 % des cas d'une maison individuelle tandis que les Africains (hors Maghreb) ne le sont que dans 32 % des cas. De même, concernant la surface du logement, les immigrés maghrébins et africains ne disposent que de, respectivement, 82 m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup> contre 91 m<sup>2</sup> pour les propriétaires immigrés européens et 94 m<sup>2</sup> pour les non-immigrés.

Les ménages immigrés d'origine africaine accèdent moins fréquemment à un logement neuf : seuls, 17 % sont les premiers propriétaires de leur logement (contre 27 % parmi l'ensemble des propriétaires franciliens).

Lorsque le logement n'est pas neuf, ils entrent plus souvent en relation avec le précédent propriétaire sans intermédiaire, mais par relation personnelle. Ils sont près de la moitié à être dans cette situation contre moins d'un tiers pour l'ensemble des propriétaires.

Ceci est dû, en partie, au fait que ces ménages occupaient plus souvent le logement en tant que locataires avant d'en devenir propriétaires (21 % des cas contre 8 %).

Les ménages africains sont également plus fréquemment des primo-accédants. C'est le cas pour 83 % d'entre eux contre 63 % en moyenne francilienne.

#### 6- Les accédants à la propriété

Un ménage propriétaire immigré sur deux (52,4 %) est accédant à la propriété c'est-à-dire qu'il a effectué au cours des douze mois précédant l'enquête un ou plusieurs versements au titre des emprunts contractés pour l'achat de sa résidence principale.

La proportion d'accédants à la propriété par nationalité reflète des années plus ou moins récentes d'emménagement dans le logement. Ainsi, les Européens installés en moyenne depuis 1985 dans leur logement sont 60 % à être propriétaires de plein droit de leur résidence principale. Les Africains installés en moyenne depuis 1990 ne sont que 28 % à être propriétaires de plein droit.

Les immigrés européens et les non-immigrés, en moyenne propriétaires depuis plus longtemps, ont donc eu la possibilité de terminer plus fréquemment leur remboursement de prêt et donc de passer du statut d'accédant à la propriété au statut de propriétaire.

#### Proportion de propriétaires accédants selon le pays d'origine, l'année d'arrivée dans le logement et l'âge de la personne de référence

	% d'accédants	Année médiane d'arrivée de la PR dans le logement	Âge de la PR
Immigrés européens	40,0%	1987,5	54 ans
Immigrés maghrébins	55,7%	1990	53 ans
Immigrés africains	82,1%	1993	49 ans
Autres immigrés	70,0%	1994	49 ans
Non-Immigrés	42,7%	1988	54 ans

Source : INSEE, ENL de 2002

#### Remboursement d'emprunt et taux d'effort

Pour des surfaces (94 m<sup>2</sup> en moyenne) et un nombre de pièces (4,1 pour les immigrés et 4,2 pour les non-immigrés) équivalents, ces ménages accédants ont des remboursements d'emprunt similaires (781€ pour les immigrés, 768€ pour les non-immigrés). Toutefois, les revenus moyens des immigrés étant plus faibles (3 288€ contre 4 159€ pour les ménages non-immigrés), leur taux d'effort brut c'est-à-dire le rapport entre la charge financière brute et le revenu annuel total du ménage est plus élevé pour les ménages immigrés : 23,8 % des revenus des ménages immigrés sont consacrés à leur logement contre 18,5 % pour les ménages non-immigrés. Intégrer les aides au logement diminue l'écart mais ne le supprime pas : la part des revenus consacrée au logement par les immigrés est alors de 22,7 % (18,3 % pour les ménages non-immigrés).

Ce taux d'effort est légèrement plus élevé pour les ménages immigrés non-européens. Ces derniers consacrent 23,1 % de leur revenu à leur dépense de logement (aides incluses) contre 22,3 % pour les ménages immigrés européens.

## 2.2 L'accès au parc social concerne plutôt des familles nombreuses aux revenus modestes

D'après l'ENL 2002, 24,9 % des ménages franciliens sont locataires d'un logement social (HLM ou non).

Ce chiffre est de 32 % parmi les ménages immigrés et de 23 % parmi les ménages non-immigrés.

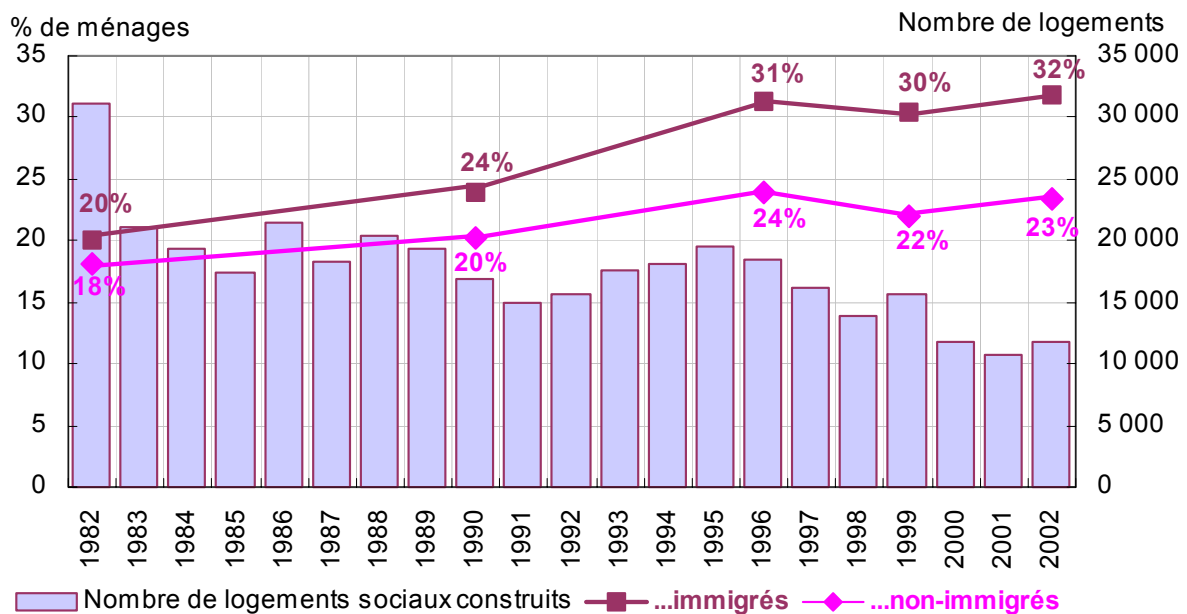
En évolution, la proportion de ménages immigrés résidant dans du locatif social a régulièrement augmenté depuis 1982 (cette proportion n'était alors que de 20 %).

Le mouvement de diffusion des immigrés dans l'habitat ordinaire, notamment le parc social s'est réalisé étape par étape. Une première phase, que l'on peut schématiquement situer de la seconde moitié des années cinquante à 1975, voit les ménages français des classes populaires quitter les taudis des anciens faubourgs pour accéder au « confort HLM » récemment construit. Conjointement, les immigrés en voie d'installation occupent les espaces délaissés dans les quartiers anciens. Chevauchant cette première phase, une dynamique soutenue d'accession à la propriété dans les nouvelles zones pavillonnaires s'enclenche et draine une partie des ménages ayant transité en HLM. Les départs hors du parc social concernent alors principalement les ménages français des classes moyennes et les fractions les mieux insérées des classes populaires. Ils laissent vacants de nombreux logements, en particulier ceux construits dans les années soixante, qui ont mal vieilli. Les logements disponibles accueilleront les familles rejetées des centres-villes en rénovation urbaine. Les immigrés bénéficient alors

du revirement de la politique de peuplement des HLM et de son ouverture aux ménages les plus démunis. [9]

L'accès au parc social des ménages immigrés peut également être corrélé à la construction de logements locatifs sociaux. La hausse de 12 points pour les ménages immigrés (5 points pour les ménages non-immigrés) est intervenue principalement entre 1982 et 1995 alors que la construction sociale était encore importante. Entre 1996 et 2002, période pendant laquelle la construction sociale a été la plus faible de ces quarante dernières années, la proportion des ménages immigrés locataires du parc social a stagné.

### Proportion de ménages locataires du parc social parmi les ménages...



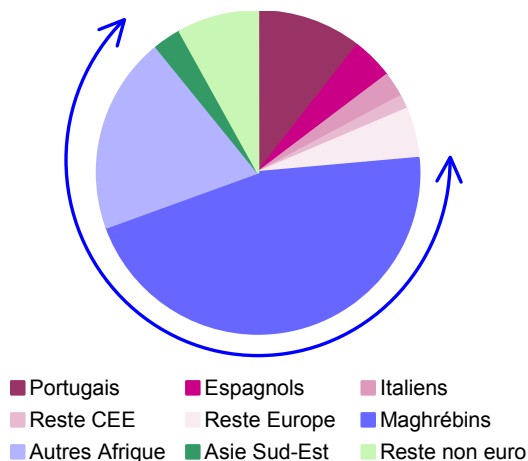
Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002 Dreif, enquête PLS

### 1- Les locataires immigrés du parc social, principalement issus du continent africain

Les populations originaires d'Afrique sont très présentes dans le parc social. Elles représentent les deux-tiers des immigrés logés dans ce parc.

Y cohabitent deux populations : des ménages provenant du Maghreb (46 % des immigrés présents dans ce parc), qui ont eu accès aux logements HLM dans les années soixante-dix, et ceux d'Afrique subsaharienne (20 %), arrivés plus récemment. Dans un contexte de contraction de l'offre de logement, l'obtention de conditions de logement de qualité passe en effet, pour les groupes aux ressources les plus faibles et les plus stigmatisés, par le recours au logement social.

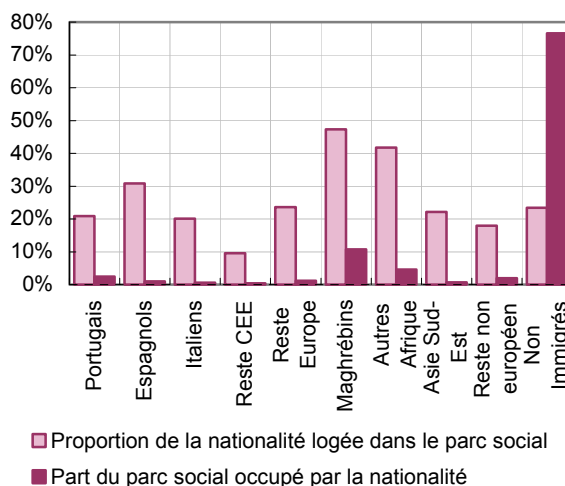
#### Deux immigrés locataires du parc social sur trois sont africains



Source : INSEE, ENL de 2002

Lorsqu'on regarde, non plus les effectifs mais la proportion de ménages locataires du parc social pour une nationalité donnée, le même constat s'impose : les ménages immigrés maghrébins et africains sont proportionnellement plus nombreux à accéder au parc social : 47 % des ménages maghrébins et 42 % des autres ménages africains vivent dans un logement social. Ces proportions s'expliquent par le fait que ces ménages immigrés, compte tenu de leurs ressources, sont plus fréquemment logés dans le parc social que les ménages non-immigrés (plus souvent propriétaires). Mais ils n'occupent que 15 % du parc social francilien.

### Proportion de locataires du parc social selon la nationalité d'origine



Note de lecture : 23 % des ménages non-immigrés occupent 77 % du parc social.

Source : INSEE, ENL de 2002

### 2- Des familles nombreuses aux revenus modestes

Les ménages immigrés locataires du parc social sont aussi nombreux à être actifs occupés que l'ensemble des immigrés mais ils sont moins qualifiés et ont par conséquent des revenus moyens plus faibles que la moyenne des immigrés : 38 % des personnes de référence sont ouvrières et 23 % employés contre respectivement 30 % et 16 % pour l'ensemble des ménages immigrés. Ils gagnent, en moyenne 30 % de moins que la moyenne des ménages immigrés (894€ par unité de consommation contre 1 253€ pour l'ensemble des ménages immigrés et 1 408€ pour les locataires non-immigrés du parc social).

La proportion de chômeurs, de femmes au foyer et de personnes inactives est plus élevée : une personne de référence sur quatre est dans cette situation, une sur cinq parmi l'ensemble des immigrés.

Les ménages immigrés locataires du parc social ont les tailles moyennes de ménage les plus élevées. Ils sont composés de 3,5 personnes dont 1,6 enfant.

Les ménages avec enfant(s) sont sur-représentés : 54 % sont des couples avec enfant(s), 18 % des familles monoparentales. Ces compositions familiales représentent donc 72 % des ménages immigrés. Ces mêmes compositions familiales ne représentent que 47 % des ménages non-immigrés du parc social.



### 3- Loger dans le parc social : de meilleures conditions de logement à moindre coût

A l'image du parc social francilien, les ménages immigrés locataires du parc social occupent des logements de taille moyenne. Ces logements comprennent, en moyenne 3,2 pièces et mesurent 68 m<sup>2</sup>.

Ce sont des logements très confortables : 97 % comprennent tous les éléments de confort (eau, W-C intérieurs, installation sanitaire et chauffage central).

Les ménages immigrés du parc social sont globalement satisfaits de l'état des fenêtres (72 % ont du double-vitrage), du toit (40 % ont été concernés par des travaux d'amélioration de l'isolation du toit au cours des vingt dernières années), de l'installation électrique ou encore de l'aspect extérieur de l'immeuble via le ravalement. Concernant ces prestations, les résultats sont comparables aux ménages immigrés propriétaires.

Ces ménages aux revenus modestes apparaissent comme très nettement bénéficiaires du système des aides à la personne. La part brute du loyer des locataires immigrés dans le parc social est de 19 % de leurs revenus mais les aides au logement ramènent ce taux d'effort à 13 %, soit un taux d'effort équivalent à celui des ménages non-immigrés locataires du parc social (14 %) et très nettement inférieur à celui des ménages immigrés locataires du parc privé (20 %).

Les ménages immigrés locataires ont donc financièrement intérêt à aller vers le parc social, qui, de plus, présente de très bonnes conditions de confort.

### 4- Mais des insatisfactions, en partie liées à la difficulté de trouver des grands logements pour accueillir de grandes familles...

Seuls, quatre ménages sur dix estiment leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes (contre 60 % des autres immigrés et 56 % des locataires non-immigrés du parc social).

La forte proportion de ménages en situation de surpeuplement contribue à expliquer ce mécontentement : près de quatre ménages sur dix (37 %) vivent dans des logements en situation de surpeuplement modéré ou accentué.

Cette surpopulation, modérée dans près de huit cas sur dix, peut être mise en relation avec la taille des ménages. En effet, c'est dans le parc locatif social que les grandes familles sont les plus nombreuses. Les ménages immigrés comprennent, en moyenne, 3,5 personnes et 1,6 enfant par ménage contre 3 personnes et 1,1 enfant par ménage pour l'ensemble des immigrés.

Les familles nombreuses (cinq personnes ou plus) représentent 29 % des ménages immigrés du parc social. Pour ces familles, trouver un logement adapté à la taille de la famille et pour un prix abordable, semble difficile en Île-de-

France où les tensions sur le marché immobilier sont intenses. Seul, le parc de logement social pourrait permettre d'accéder à de grands logements à un prix raisonnable. Or, il n'y a que 7 % des résidences principales HLM (80 000 logements) qui comprennent des logements de 5 pièces ou plus<sup>7</sup>. Les grands logements sont, d'une part, ceux dans lesquels les locataires restent le plus longtemps (l'offre par la remise en location est donc très réduite) et, d'autre part, ceux qui représentent la plus faible part de la construction neuve.

On se retrouve face à une inadéquation dans le parc HLM entre la taille des logements et celle des ménages notamment concernant les plus petits ménages (d'une ou deux personnes) ou les plus grands (de 6 personnes ou plus). Les effectifs des plus petits ménages augmentent en raison de la décohabitation des jeunes, des ruptures d'union de plus en plus fréquentes et de l'allongement de l'espérance de vie, tout en mobilisant des logements parfois de grande taille. Les ménages les plus grands (5 personnes ou plus), moins nombreux que les autres ménages, demeurent toutefois plus nombreux que le parc de logement de 5 pièces ou plus.

L'inadéquation entre l'offre de logement et la taille des ménages et le surpeuplement qui en résulte, notamment pour les ménages les plus grands, explique que deux ménages immigrés locataires du parc social sur cinq soient inscrits sur une liste de demande de logement HLM (un sur dix parmi les ménages non-immigrés locataires du parc social).

### 5- ...et à l'environnement du logement

Concernant les questions sur l'environnement dans lequel se situe leur logement, les ménages immigrés du parc social ont des opinions plutôt négatives. Ils sont les plus nombreux (47 %) à évoquer des dégradations des parties communes (graffitis, détritus abandonnés), son mauvais entretien (46 %), des pannes d'ascenseur (43 %), ou encore le bruit la nuit (38 %) provenant des parties communes ou de logements voisins. La sécurité dans le quartier est jugée moyenne ou médiocre par 60 % des ménages et 18 % ont eu leur cave, leur garage ou leur parking cambriolé une ou plusieurs fois. Ces ménages du parc social sont presque aussi nombreux (24 %) que les ménages propriétaires (29 %) à trouver l'accessibilité par les transports en commun mauvaise ou médiocre.

Et ils sont moins nombreux à se plaire dans leur quartier (78 % contre 87 % pour les autres ménages immigrés).

Ainsi, bien que le parc social dans lequel logent les ménages immigrés offre de bonnes prestations en matière de logement, il est bien souvent situé en périphérie des villes avec des déficits d'équipements et une relative mise à l'écart des parties dynamiques de la ville (en termes de commerces, de transports, d'emplois). L'enquête permanente sur les

<sup>7</sup> Source : INSEE, Recensement général de la population de 1999

conditions de vie des ménages réalisée par l'INSEE en 2001 sur la thématique « Vous et votre quartier » donne un ordre de grandeur de cette réalité. Un ménage immigré locataire du parc social sur cinq estime son quartier loin de tout, contre seulement 12 % pour les autres ménages immigrés et 13 % pour les ménages non-immigrés. Le quartier est perçu comme agréable à vivre par seulement 62 % des ménages (85 % pour les autres ménages immigrés et 88 % pour les ménages non-immigrés). Et un tiers d'entre eux trouvent les immeubles environnants en mauvais état, contre 17 % pour les autres ménages immigrés et 14 % pour les ménages non-immigrés. D'après le recensement général de la population de 1999, 28 % des ménages immigrés locataires du parc social résidaient dans un immeuble construit entre 1968 et 1974 (soit six points de plus que les ménages non-immigrés), période à laquelle correspondent les immeubles qui ont le plus mal vieilli.

Ces facteurs, ajoutés aux ménages vivant dans des conditions de surpeuplement, expliquent que seuls, quatre ménages sur dix, soient satisfaits de leurs conditions de logement.

#### 6- Des intentions de mobilité moindre que les ménages immigrés du parc locatif privé

Concernant les mobilités passées, la probabilité pour un ménage francilien locataire du parc HLM en 1997 d'être sorti de ce parc en 2002 est de 11 %, soit trois fois moins que pour un locataire francilien du parc privé (33,3 %)<sup>8</sup>. Cette probabilité varie peu que le ménage soit immigré (8,9 %) ou non (11,6 %).

En 2002, les intentions de mobilité des locataires immigrés du parc social sont moindres que pour les locataires du parc privé.

Ils sont installés dans leur logement, en moyenne, depuis 10 ans (7 ans pour les locataires du parc privé, 12 ans pour les ménages non-immigrés locataires du parc social) et ils sont 48 % à envisager un déménagement (65 % pour les ménages immigrés locataires du parc privé, 41 % pour les ménages non-immigrés locataires du parc social). Certains (5 %) déclarent être mécontents de leur logement sans exprimer le souhait de déménager : ceci traduit souvent l'intériorisation d'une contrainte ou l'anticipation d'un échec.

Ceux qui évoquent l'idée d'un déménagement souhaitent (ou sont obligés de) rester locataires (68 %) et désirent principalement un logement plus grand (66 %). Dans neuf cas sur dix, ces ménages souhaitent rester dans la région dont six sur dix dans leur commune.

---

<sup>8</sup> Cette même probabilité est de 4,1 % parmi les ménages franciliens propriétaires.

## 2.3 Les occupants du parc privé : une population hétérogène, majoritairement insatisfaite de ses conditions de logement

D'après l'ENL 2002, 24,4 % des ménages franciliens sont locataires d'un logement dans le parc privé.

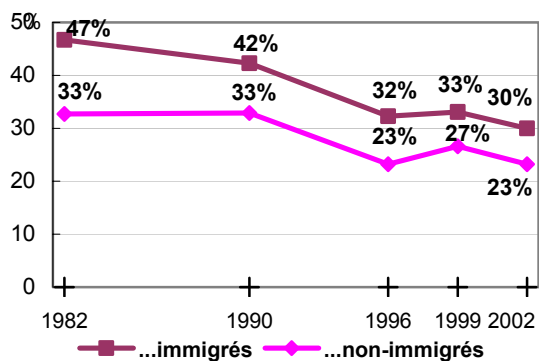
Ce chiffre est de 30 % parmi les ménages immigrés et de 23 % parmi les ménages non-immigrés.

En évolution, la proportion de ménages immigrés résidant dans du locatif privé a régulièrement diminué depuis 1982 (cette proportion était alors de 47 %).

Cette baisse plus forte pour les ménages immigrés (- 17 points) que pour les ménages non-immigrés (- 10 points) est liée à la hausse de la proportion de ménages immigrés dans le parc social mais aussi à la résorption du « parc social de fait ».

L'accès plus important des ménages immigrés au parc locatif social a permis à nombre d'entre eux d'améliorer leurs conditions de logement. L'avancée des opérations de rénovation et les améliorations apportées au parc ancien (installation de sanitaires intérieurs) ont réduit le volume du « parc social de fait » constitué principalement par des logements inconfortables voire insalubres construits avant 1945 dans les quartiers anciens des centres urbains.

### Proportion de ménages locataires du parc privé parmi les ménages...

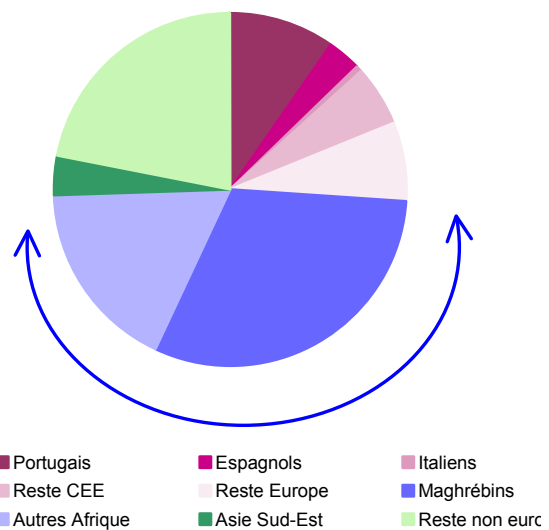


Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996 et 2002

### 1- Les locataires du parc privé, une population hétérogène

La composition de la population de ce parc est assez hétérogène. Elle comprend pour moitié, des ménages d'origine africaine (plutôt des maghrébins), un quart sont d'origine européenne. Enfin, le dernier quart se compose de ménages d'autres nationalités (turque, asiatique du sud-est,...).

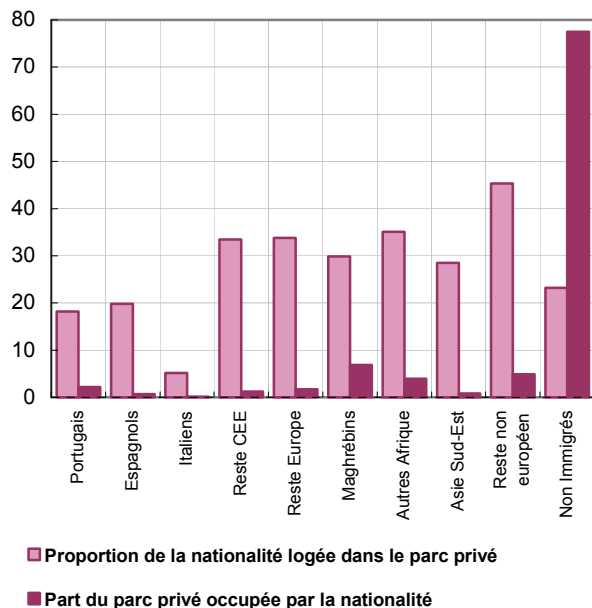
### Un immigré locataire du parc privé sur deux est d'origine africaine



Source : INSEE, ENL de 2002

En proportion, les ménages maghrébins ne sont pas plus nombreux que la moyenne des immigrés (30 %) à accéder au parc locatif privé.

### Proportion de locataires du parc privé selon la nationalité d'origine



Source : INSEE, ENL de 2002

## 2- Des logements de petite taille pour des compositions familiales variées

Les personnes seules et les ménages hors-familles sont sur-représentés dans le parc locatif privé.

Toutefois, ce constat est à nuancer concernant les ménages immigrés. Bien que ces compositions familiales représentent des proportions plus élevées que pour l'ensemble des immigrés, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales représentent près d'un ménage sur deux (43 %) contre seulement un sur quatre (24 %) parmi les ménages non-immigrés du parc locatif privé.

Ces compositions familiales expliquent non seulement des tailles moyennes de ménage plus élevées (2,6 personnes par ménage contre 1,8 parmi les ménages non-immigrés du parc locatif privé) mais aussi un surpeuplement important (56 % des ménages) eu égard à la taille des logements. Selon les résultats du recensement de 1999, plus de 30 000 ménages immigrés locataires du parc privé étaient composés de 5 personnes ou plus mais seules 15 000 résidences principales occupées par des ménages immigrés étaient composées de 5 pièces ou plus, sans compter que ces logements peuvent être occupés par des ménages plus petits. Ce constat laisse à penser qu'une bonne partie de ces familles n'arrivent pas à entrer dans le parc social.

Les logements des ménages immigrés du parc locatif privé sont plus petits (46 m<sup>2</sup> en moyenne) que ceux des ménages immigrés propriétaires ou locataires du parc social mais ils sont également plus petits que les logements des ménages non-immigrés du parc locatif privé.

Les locataires immigrés du parc privé ont un profil proche de celui de l'ensemble des immigrés tant au niveau de l'occupation principale que des qualifications. Ils sont toutefois plus souvent étudiants ou au chômage, moins souvent retraités. Lorsqu'ils occupent un emploi, ils sont un peu plus nombreux à être cadres.

Ces ménages regroupent des situations très différentes les unes des autres, rendant difficiles leur analyse : étudiant décohabitant, couple récemment installé, famille monoparentale en situation précaire, famille nombreuse en surpeuplement...

## 3- Les locataires du parc privé connaissent les plus mauvaises conditions de logement

Les ménages locataires du parc privé connaissent les dates d'emménagement les plus récentes (1995 en moyenne). Ce sont également ceux dont les intentions de déménagement sont les plus nombreuses (63 %).

La proportion des ménages insatisfaits de leurs conditions de logement explique la forte rotation dans les logements. Seuls 40 % sont satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement.

Cette insatisfaction s'explique par la forte proportion de ménages en situation de surpeuplement (plutôt due à la taille restreinte des logements qu'à des ménages nombreux), par des taux d'effort élevés et un niveau de confort moyen.

Concernant le surpeuplement, 56 % des ménages vivent dans des logements surpeuplés dont un tiers en surpeuplement accentué. Les ménages en situation de surpeuplement accentué sont plutôt les ménages hors famille<sup>9</sup> (56 % d'entre eux), les familles monoparentales (30 %) et les couples avec enfants (28,5 %). Les ménages africains (24 %) et maghrébins (23 %) sont les plus touchés.

La raison de ce surpeuplement peut notamment être impartie à la hausse sensible du coût du logement due aux tensions sur le marché immobilier francilien. Se loger est devenu au fil du temps plus coûteux. Cette hausse touche principalement les Franciliens du secteur locatif privé (secteur libre : 9 points de hausse de taux d'effort ; sous-location, meublé, hôtel, garni : 17 points de hausse de taux d'effort entre 1973 et 2002). En raison des prix des loyers, les ménages ont de plus en plus de difficultés à adapter leurs conditions de logement à la taille de leur famille, entraînant des situations de surpeuplement.

Enfin, les logements locatifs du parc privé sont les moins confortables et les plus dégradés.

Concernant l'aspect extérieur de la façade principale, un ménage immigré sur deux (52 %) le juge moyen (avec des traces de salissures), médiocre (avec des fissures ouvertes et un revêtement dégradé) ou mauvais (immeuble insalubre menaçant de tomber en ruines). Trois ménages sur quatre estiment qu'il n'y a pas eu de travaux visant à améliorer l'isolation du toit au cours des vingt dernières années.

Concernant l'intérieur des logements, l'isolation est moyenne : un ménage sur trois a souffert du froid pendant au moins 24h, six logements sur dix n'ont pas de fenêtres double-vitrés et quatre sur dix présentent des signes d'humidité. L'installation électrique n'est complètement protégée que pour un ménage sur deux. Pour un ménage sur dix, l'installation électrique n'est pas du tout encastrée. De plus, 13 % des ménages ne possèdent pas de prise de terre dans leur logement.

Enfin, « seuls » 86 % des logements comprennent tous les éléments de confort (eau, W-C intérieurs, installation sanitaire et chauffage central) contre 97 % des logements des ménages immigrés du parc locatif social et 96 % des ménages immigrés propriétaires.

---

<sup>9</sup> Une famille est composée d'au moins deux personnes du même ménage, et formée : soit d'un couple (deux personnes de sexe différent, cohabitant dans un même logement, mariées ou non) et le cas échéant de ses enfants (présents dans le logement), soit d'un parent et de ses enfants (famille monoparentale). Une personne appartenant à un ménage, mais à aucune famille est appelée « isolé » ou hors famille.

Dans le parc privé, 58 % des ménages immigrés résident dans des logements construits avant 1948 qui sont les plus inconfortables, soit neuf points de plus que pour les ménages non-immigrés.

#### 4- Des demandes HLM plus nombreuses et plus anciennes pour les immigrés

Plus d'un ménage immigré locataire du parc privé sur quatre (28 %) est inscrit sur une liste de demande de logement HLM (contre 8 % seulement des locataires non-immigrés du parc privé). 44 % de ceux ayant l'intention de déménager ont déposé une demande. (seulement 14 % parmi les ménages non-immigrés).

Les familles monoparentales et les couples avec enfant(s) ayant l'intention de déménager sont les plus nombreux à avoir déposé une demande (respectivement 75 % et 54 %).

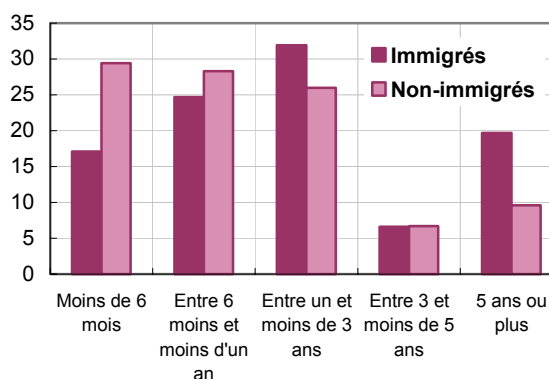
Parmi les familles monoparentales et les couples avec enfant(s), un quart de ceux qui n'ont pas déposé de demande compte le faire très prochainement, un sur six ignorait l'existence des HLM ou n'y avait pas pensé.

Les demandes de logement HLM sont plus anciennes pour les ménages immigrés : pour 20 % d'entre eux, la demande date d'au moins 5 ans, les ménages non-immigrés sont moins de 10 % dans ce cas.

#### 5- Des mobilités plus fortes pour les ménages immigrés locataires du parc privé, mais le souhait de rester dans la région :

Concernant les mobilités passées, la probabilité pour un ménage francilien locataire du parc privé en 1997 d'être sorti de ce parc en 2002 est de 33,3 %, soit trois fois plus que pour un locataire francilien du parc HLM (11 %) <sup>10</sup>. Cette probabilité varie peu que le ménage soit immigré (33,7 %) ou non (33,1 %). Toutefois, alors que six ménages non-immigrés sur dix quittent ce statut pour accéder à la propriété, les ménages africains ne sont que deux sur dix. A contrario, ils accèdent plus fréquemment à un logement HLM. Les autres ménages immigrés ont un comportement proche de celui des ménages non-immigrés.

#### Ancienneté de la demande de logement HLM pour les ménages locataires du parc privé



Source : INSEE, ENL de 2002

En 2002, les intentions de mobilité restent fortes pour les ménages immigrés locataires du parc privé : près de deux sur trois (63 %) souhaitent déménager (46 % parmi les ménages non-immigrés). Les compositions familiales avec enfants (couples avec enfant(s) (74 %), familles monoparentales (67 %)) et les nationalités africaines (77 %) où ces compositions familiales dominant, sont les plus nombreuses à envisager un déménagement.

La principale motivation au déménagement est le désir d'un logement plus grand pour 85 % de ces ménages (plus d'un ménage sur deux vit en situation de surpeuplement). Devenir propriétaire ou habiter en maison individuelle n'est la motivation que d'une minorité de ces ménages (respectivement 24 % et 18 %). Pour les ménages non-immigrés, 44 % souhaitent devenir propriétaire de son prochain logement. Les parcours-logement des immigrés s'inscrivent moins souvent vers l'accession.

Près des deux-tiers (64 %) souhaitent rester dans leur commune, huit sur dix en Île-de-France tandis que les ménages non-immigrés ne sont que 48 % à souhaiter rester dans leur commune, 61 % à souhaiter vivre en Île-de-France. Les ménages non-immigrés évoquent pour 31 % d'entre eux la province comme destination tandis que les ménages immigrés ne sont que 10 % à évoquer ce choix. L'étranger ou les DOM-TOM est la destination souhaitée de 9 % des ménages immigrés et de 7 % des ménages non-immigrés.

<sup>10</sup> Cette même probabilité est de 4,1 % parmi les ménages franciliens propriétaires.

## 3. Les différents visages du mal-logement des immigrés

### 3.1 Vers une approche multidimensionnelle des conditions difficiles de logement des immigrés

**Les ménages « mal logés » : ce sont quatre fois sur dix des immigrés**

Les ménages « mal-logés » sont ceux qui cumulent les conditions de logement les plus défavorables. L'ENL offre une pléthore d'indicateurs sur le confort et la qualité du logement occupé et sur les problèmes rencontrés, qu'ils aient trait au logement lui-même ou à son environnement. L'enquête fournit deux types d'indicateurs : quelques indicateurs objectifs relatifs à l'état et aux caractéristiques de peuplement du logement et des indicateurs subjectifs renvoyant à l'opinion des ménages sur leur logement, leur immeuble ou leur quartier [7].

Il paraît plus opportun de se limiter aux éléments objectifs marquant une forte privation par rapport au standard de vie actuel et considérés de facto comme pénalisants par une large majorité de la population. Les ménages se trouvant dans l'une de ces situations sont considérés comme mal-logés. Ces cinq situations sont les suivantes :

- le logement ne comprend pas l'eau courante ou seulement l'eau froide,
- le logement n'a pas de WC intérieurs et / ou pas d'installation sanitaire (baignoire ou douche),
- l'immeuble est insalubre ou menace de tomber en ruine,
- le logement n'a pas de chauffage ou est équipé d'une cuisinière chauffante,
- le logement connaît un surpeuplement critique : il manque au moins deux pièces compte tenu des normes de peuplement.

Au vu de ces critères, 5,8 % des ménages franciliens (275 000 ménages) peuvent être considérés comme très mal logés. Ils sont confrontés à au moins l'une de ces conditions difficiles.

Les mauvaises conditions de logement sont fortement corrélées au statut d'occupation, au pays de naissance et au niveau des ressources (voir annexe 3).

Le statut d'occupation du logement joue un rôle décisif. Les propriétaires et les locataires du parc social apparaissent nettement mieux lotis que les locataires relevant du secteur libre et que ceux logés gratuitement.

Quatre ménages « mal logés » sur dix sont immigrés.

Les immigrés hors Union européenne et les ménages hors famille vivent dans des conditions plus difficiles que les autres. Le surpeuplement est dans le cas des premiers un des éléments clé de cette situation.

Enfin, les ménages sont d'autant plus souvent mal logés qu'ils sont pauvres, toutes choses égales par ailleurs.

Géographiquement, en utilisant la typologie des espaces de résidence de Nicole Tabard (voir annexe 4), on aurait pu penser que l'espace de spécialisation moyenne (Petits métiers urbains, tertiaire peu qualifié, chômage), principalement situé dans les zones où l'immigration non-européenne est forte, ressortirait pour les plus mal-logés. Or, il n'en est rien. Ce résultat renvoie sans doute à la localisation du parc locatif libre inconfortable, plutôt central dans l'agglomération, dans des secteurs qui ne sont pas socialement forcément les plus défavorisés.

#### Les ménages insatisfaits de leur logement

L'insatisfaction au regard du logement renvoie essentiellement aux conditions de logement, au statut d'occupation, à la nationalité et au niveau de ressources du ménage.

Elle est liée avant tout au manque de certains éléments de confort, l'exiguïté et le surpeuplement étant les éléments les plus discriminants.

Les plus pauvres émettent plus souvent un sentiment d'insatisfaction que les autres, tout comme les immigrés non européens. La césure est aussi nette entre les locataires – plus souvent insatisfaits-, et les propriétaires.

Les étudiants et les plus jeunes (moins de 35 ans), qui vivent sans doute leur situation comme transitoire, se contentent plus souvent que les autres de l'état de leur logement.

La localisation géographique à partir de la typologie de Nicole Tabard n'influe pas sur le degré de satisfaction. Les habitants des quartiers où dominent le chômage et les zones urbaines sensibles ne manifestent pas plus d'insatisfaction à l'égard de leurs conditions de logement que la moyenne.

Cependant ne pas se plaindre dans son quartier, quel qu'il soit génère de l'insatisfaction.

## Insatisfaction et mauvaises conditions de logement : un recouvrement partiel

Tous les ménages qui présentent des éléments d'inconfort n'affichent pas une opinion négative sur leur logement. C'est seulement le cas de 40 % d'entre eux. L'insatisfaction à l'égard du logement n'est pas tant liée au cumul des éléments d'inconfort qu'à certains d'entre eux : c'est avant tout l'exiguïté du logement ou son surpeuplement qui conduisent les ménages « mal logés » à l'insatisfaction.

### Les difficultés financières rencontrées

L'ENL ne fournit pas d'informations sur la perception qu'ont les ménages de l'aisance dans laquelle ils vivent ou de l'écart qui existe entre le revenu minimal qui leur permettrait de joindre les deux bouts et leur revenu réel.

Deux questions permettent toutefois de cerner les difficultés financières des ménages. Le ménage a-t-il rencontré des difficultés pour payer le loyer ou les charges au cours des 24 derniers mois ? A-t-il eu des retards de paiement d'au moins deux mois pendant cette même période ? 13,3 % des ménages franciliens ont des difficultés pour payer leur loyer ou leurs charges (soit une hausse de 4 points entre 1996 et 2002), 6,4 % ont eu des retards de paiement (3,7 % en 1996).

Les ménages locataires qui rencontrent des difficultés financières sont avant tout des ménages pauvres ou modestes. Les chômeurs, les actifs employés ou ouvriers, plus particulièrement à temps partiel, les autres inactifs et dans une moindre mesure les non-salariés éprouvent aussi, toutes choses égales par ailleurs, plus de difficultés que les autres.

Les immigrés originaires d'un pays non-européen éprouvent également un peu plus de difficultés que les autres.

Il est à noter qu'aucune question ne permet de savoir si les accédants ont des difficultés pour rembourser leurs emprunts.

## 3.2 Portrait des immigrés aux conditions de logement difficiles

### Les ménages immigrés en situation de surpeuplement

Plus d'un tiers des ménages immigrés (36 %) vivent dans des logements dits en surpeuplement<sup>11</sup> selon la norme INSEE. Dix pour cent vivent « en surpeuplement accentué ». Ces pourcentages ne sont respectivement que de 16 % et 1 % parmi les ménages non-immigrés.

Les ménages maghrébins et africains sont les plus touchés par le surpeuplement. Ce surpeuplement s'explique par des tailles moyennes de ménages élevées. Les tailles moyennes des ménages maghrébins et africains en situation de surpeuplement sont respectivement de 3,49 personnes et de 3,96 personnes.

Ce sont majoritairement des familles avec enfants qui souffrent de surpeuplement pour ces nationalités : les deux-tiers des ménages maghrébins et africains en situation de surpeuplement sont soit des couples avec enfant(s), soit des familles monoparentales.

On peut noter la proportion particulièrement préoccupante de familles monoparentales en situation de surpeuplement dans les ménages africains (25 %).

Plus généralement, on peut noter que ce sont les enfants, qui se voient en grande partie imposés des conditions de logement difficiles.

A l'inverse, les ménages non-immigrés sont majoritairement des personnes seules. Le surpeuplement de leur logement vient du fait qu'ils vivent seuls dans un studio, situation estimée en surpeuplement modéré d'après les normes de l'INSEE.

Selon l'origine des immigrés et leur accession ou non à certains types de parc, le surpeuplement varie. Ainsi, 47 % des Maghrébins en situation de surpeuplement logent dans le parc social tandis que les Africains logent surtout dans le parc locatif privé (51 %).

<sup>11</sup> Norme INSEE de peuplement des logements :

Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de façon normative : - une pièce de séjour pour le ménage

- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille

- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires et les célibataires de 19 ans et plus

- pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon une pièce par enfant.

Le logement est dit en « peuplement normal » s'il compte autant de pièces que la norme. Il est dit en « surpeuplement modéré » s'il compte une pièce de moins que la norme, en « surpeuplement accentué » s'il compte au moins deux pièces de moins que la norme, « en sous-peuplement modéré » s'il compte une pièce de plus que la norme, et « en sous-peuplement accentué » s'il compte au moins deux pièces de plus que la norme.

Selon cette norme, une personne seule doit disposer de deux-pièces.



**Pour chaque regroupement de nationalité,  
proportion des ménages vivant dans un logement en surpeuplement**

	Ensemble	Effectif surpeuplement accentué.	% surpeuplement accentué	Effectif surpeuplement modéré	% surpeuplement modéré
Européens	310 053	10 653	3,4%	55 311	17,8%
Maghrébins	266 190	36 094	13,6%	85 513	32,1%
Africains	130 410	25 534	19,6%	36 480	28,0%
Autres	159 304	16 501	10,4%	48 580	30,5%
Ensemble	865 957	88 782	10,3%	225 884	26,1%

Source : INSEE, ENL de 2002

**Surpeuplement rime-t-il avec manque de confort ?**

Les ménages immigrés résidant dans des logements dénués de tout confort (logement sans eau ou avec eau courante uniquement) représentent 2,5 % des ménages immigrés.

Cette même proportion est de 6 % parmi les ménages immigrés résidant dans un logement surpeuplé et elle atteint 10 % parmi les ménages immigrés maghrébins.

Si on ne considère plus uniquement les logements dénués de tout confort mais tous les logements n'étant pas de tout confort (absence de chauffage « central », d'installations sanitaires, de W-C ou d'eau), 7,5 % des ménages immigrés étaient dans cette situation.

Cette proportion est de 13,8 % parmi les ménages immigrés dont le logement est considéré « en surpeuplement », de 19,4 % parmi les ménages immigrés maghrébins.

Le fait de vivre dans un logement ayant un critère défavorable (par exemple, le surpeuplement) semble augmenter la probabilité d'être également concerné par d'autres critères défavorables (par exemple, l'absence de confort, l'humidité du logement, ou autre).

Les ménages immigrés vivant dans des logements surpeuplés et sans confort sont dans plus d'un cas sur deux locataires du parc privé (55 %). 22 % sont locataires d'un logement régi par la loi 48 ou logés gratuitement. Seuls, 9 % sont locataires du parc social.

**Baisse de la taille moyenne des ménages dans les ménages surpeuplés ?**

La proportion de ménages en situation de surpeuplement diminue au fur et à mesure des enquêtes (47% des ménages immigrés vivaient dans un logement surpeuplé en 1982, 36 % en 2002). Mais l'intensité du surpeuplement reste importante : les ménages immigrés comptaient, en moyenne 1,67 personne par pièce en 1982, elles sont 1,59 personne par pièce en 2002.

**Les jeunes âgés de 20 à 29 ans issus d'une famille immigrée : de la difficulté de décohabiter**

En 2002, 384 000 jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans font partie d'un ménage dont la personne de référence est immigrée.

Parmi ceux-ci, 45 % sont la personne de référence (ou son conjoint) et occupent donc de manière indépendante un logement.

Les jeunes issus d'un ménage immigré accèdent bien moins souvent à un logement indépendant que les jeunes issus d'un ménage non-immigré : ces derniers sont 65 % à avoir décohabités, soit 20 points de plus que les jeunes issus d'un ménage immigré.

**Composition des ménages vivant dans des logements surpeuplés**

	Européens	Maghrébins	Africains	Autres non européens	Non Immigrés
Personne seule	23,4%	23,8%	20,8%	31,9%	56,1%
Couple sans enfant	12,8%	7,3%	1,5%	6,1%	6,3%
Famille monoparentale	13,8%	15,2%	25,8%	15,1%	13,4%
Couple avec enfant(s)	49,9%	50,5%	40,5%	40,9%	18,4%
Hors famille	0,0%	3,1%	11,4%	6,1%	5,8%

Source : INSEE, ENL de 2002

La proportion de jeunes vivant seuls augmente avec l'âge. Mais, les âges moyens des jeunes issus d'un ménage immigré (24,5 ans) et de ceux issus d'un ménage non-immigré (24,9 ans), très proches, ne peuvent expliquer l'écart des proportions de jeunes ayant décohabité.

Un des principaux facteurs permettant d'accéder à une autonomie résidentielle est l'autonomie financière. Or, les jeunes issus d'un ménage immigré ne sont que 45 % à occuper un emploi alors que les jeunes issus d'un ménage non-immigré sont 66 %.

A contrario, les jeunes issus d'un ménage immigré sont plus fréquemment au chômage (17 % contre 6 % pour les autres), ou inactifs (11 % contre 4 %).

La moindre proportion d'actifs occupés parmi les jeunes issus d'un ménage immigré entraîne plus de difficultés à quitter le domicile parental.

Une autre façon d'appréhender cette population souhaitant décohabiter mais ne pouvant/voulant le réaliser est possible à partir de questions posées dans l'ENL aux enfants ou petits-enfants de 18 ans et plus des ménages franciliens. Pour notre part, nous nous attacherons de nouveau aux jeunes de 20 à 29 ans. C'est à ces âges que les comportements évoluent le plus, les jeunes de 15 à 19 ans étant pratiquement tous chez leurs parents et les plus âgés (30-34 ans) presque tous partis du domicile familial.

Parmi les jeunes de cette tranche d'âge et résidant encore au domicile parental, seuls 5 % des jeunes issus d'un ménage immigré ont déjà vécu dans un logement indépendant pendant plus de trois mois (16 % parmi les jeunes issus d'un ménage non-immigré). La durée de cette décohabitation a été plus courte pour les jeunes issus d'un ménage immigré : 55 % sont partis moins d'un an contre 48 % pour les jeunes issus d'un ménage non-immigré.

La fin des études est la première cause du retour au domicile parental des jeunes issus d'un ménage immigré (36 %) comme de ceux issus d'un ménage non-immigré (48 %) mais dans des proportions plus fortes pour ces derniers. Viennent ensuite un changement du lieu de travail (20 %) et la perte d'un emploi (18 %) (respectivement 8 % et 9 % pour les jeunes issus d'un ménage non-immigré).

La proportion plus forte de retour au domicile parental pour des raisons économiques des jeunes issus de ménages immigrés semble indiquer un retour plus souvent subi que pour les jeunes issus d'un ménage non-immigré.

Seuls, 14 % des jeunes issus d'un ménage immigré envisage d'aller habiter dans un logement indépendant dans les six prochains mois (21 % parmi les jeunes issus d'un ménage non-immigré). Parmi ces jeunes, seul un tiers des jeunes issus d'un ménage non-immigré y auront accès grâce à leur propres moyens contre 45 % des jeunes issus d'un ménage immigré. Pour ces jeunes, quitter le domicile parental n'est possible que dans la mesure où le jeune est autonome

financièrement. Ce constat est moins vrai pour les jeunes issus d'un ménage non-immigré.

Parmi les jeunes qui n'envisagent pas de quitter le domicile parental dans les six prochains mois, c'est près de huit jeunes sur dix qui n'auraient pas les moyens financiers d'obtenir un logement indépendant qui lui convienne, que ces jeunes soient issus de ménages immigrés ou non.

### **Les ménages immigrés arrivés récemment**

7 % des personnes de référence des ménages immigrés résidaient à l'étranger au 1er décembre 1997.

Ils se caractérisent par une forte hétérogénéité tant au niveau du pays d'origine, que de leur occupation principale.

Ces ménages sont originaires pour un tiers (31 %) d'un pays européen, pour un quart (26 %) d'un pays du Maghreb et pour 29 % d'un autre pays (hors Afrique, Turquie et Asie du sud-est).

Ce sont des ménages jeunes (34,5 ans). Un sur deux occupe un emploi, les autres sont au chômage (21 %) ou étudiants (18 %).

Parmi les actifs occupés, quatre sur dix occupent un emploi qualifié (ils sont cadres ou professions intellectuelles supérieures), cinq sur dix sont ouvriers ou employés.

Ces ménages logent majoritairement dans le parc locatif privé (61 %). L'histoire particulière à chaque courant migratoire se lit dans les conditions de logement rencontrées à l'arrivée. Là où les immigrés du Portugal, du Maroc ou d'Espagne sont logés par leur employeur, les originaires d'Afrique Noire ou d'Asie du Sud-Est sont hébergés par de la famille ou des amis. C'est néanmoins le statut de locataire dans le parc privé qui reste prépondérant pour chacun des courants, rappelant par là l'importance de ce segment dans l'accueil des populations migrantes [12].

La taille moyenne du logement qu'ils occupent est de 49 m<sup>2</sup>. Leur ménage est constitué de 2,3 personnes avec 0,5 enfant. 41 % vivent dans un logement en situation de surpeuplement et un sur deux souhaite déménager (respectivement 36 % et 43 % parmi l'ensemble des ménages immigrés).

Les conditions de logement de ces ménages, moins bonnes que celles de l'ensemble des ménages immigrés semblent meilleures que celles des ménages immigrés locataires du parc privé.



## 4. Dispersion des ménages immigrés sur le territoire francilien

L'Île-de-France regroupe une part croissante des immigrés vivant en France.

En 1982, 33 % des immigrés résidaient en Île-de-France, 36 % en 1990, 37 % en 1999, 39 % en 2005.

Cependant, leur répartition n'est pas homogène sur le territoire.

Les départements de Seine-Saint-Denis et de Paris regroupent, à eux seuls, 43 % des immigrés franciliens en 1999.

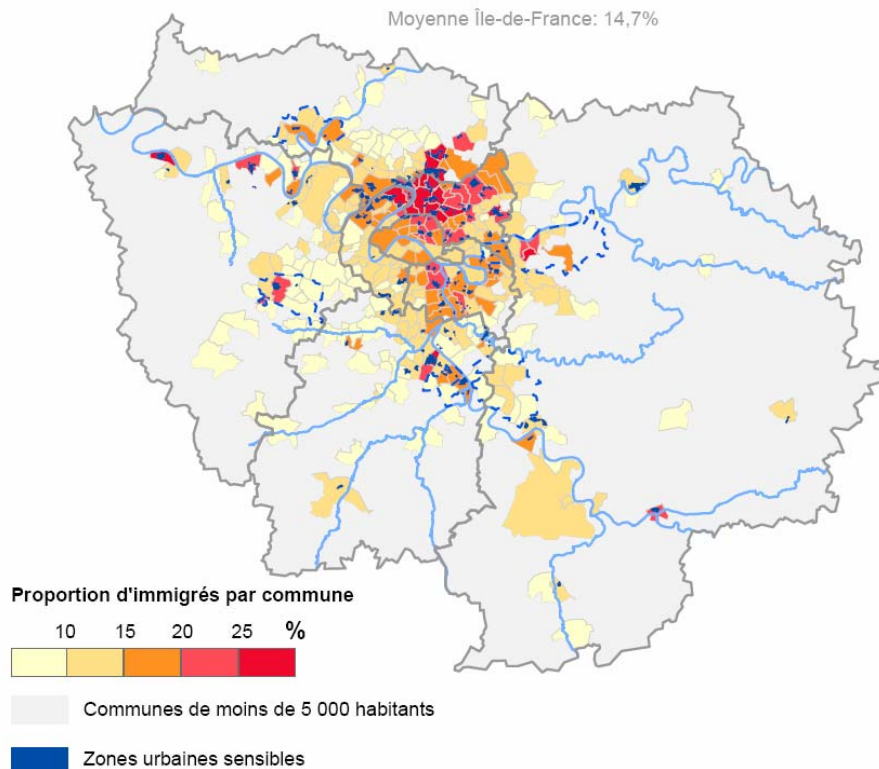
Les secteurs historiques d'implantation sont restés sensiblement les mêmes depuis les années 60 : à l'est et au nord-est, ainsi qu'en amont et en aval de la vallée de la Seine. Cette localisation reproduit les zones de développement industriel et, de plus en plus, celles des quartiers d'habitat social faiblement attractifs dont beaucoup sont situés en zones urbaines sensibles.

On relève également, dans certains beaux quartiers, des formes d'immigration beaucoup plus qualifiées, avec des populations à hauts revenus, et une population elle aussi immigrée et modeste, travaillant dans les services aux particuliers.

Toutefois, la répartition varie selon l'origine géographique des immigrés.

La relative dispersion sur le territoire francilien des immigrés originaires de l'Union européenne s'explique notamment par une stratégie d'accession à la propriété très dynamique. Cette démarche permet notamment aux migrants italiens, portugais et espagnols de s'extraire des circuits d'attribution dépendant soit de l'Etat ou d'organismes gestionnaires du logement social, soit de bailleurs privés. Elle souligne une recherche de l'autonomie de la décision. Cette dynamique coïncide avec le développement d'un secteur économique contrôlé par des membres du groupe, que ce soit dans un réseau de petites entreprises sous-traitantes dans le secteur du bâtiment ou dans le commerce.

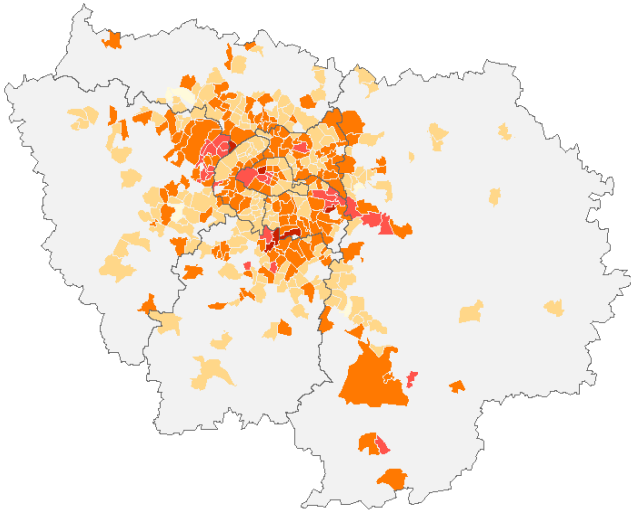
### Proportion d'immigrés en 1999



Source : INSEE, RGP de 1999

## Proportion d'immigrés de l'Union européenne en 1999

Moyenne Île-de-France : 4,2 %

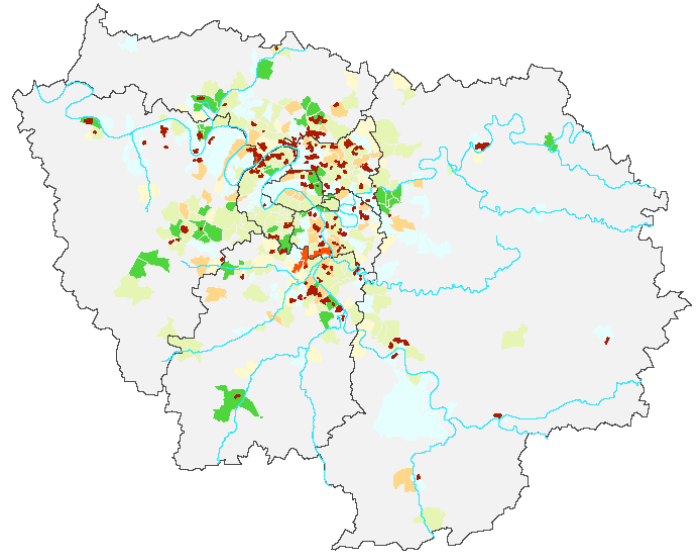


### Proportion d'immigrés par commune



Communes de moins de 5 000 habitants

## Répartition de la population immigrée issue d'un pays de l'Union européenne



### Typologie d'évolution de la population immigrée par commune

#### Proportion d'immigrés en 1982

supérieure à la moyenne régionale inférieure à la moyenne régionale

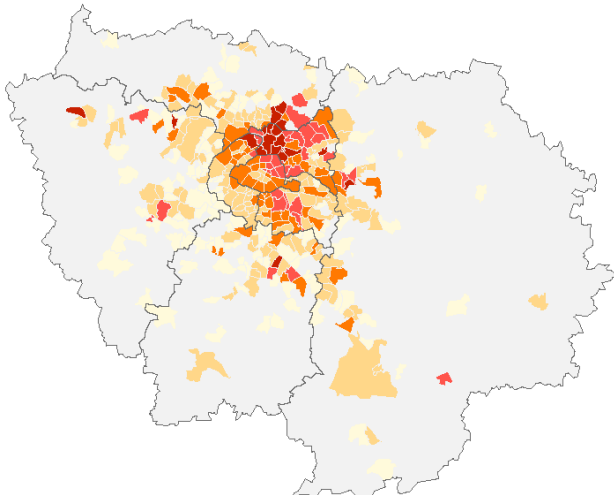
- Evolution 1982-99 positive, plus rapide qu'en moyenne dans la région
- Evolution 1982-99 positive, moins rapide qu'en moyenne dans la région
- Evolution 1982-99 négative
- Evolution 1982-99 négative
- Evolution 1982-99 positive, moins rapide qu'en moyenne dans la région
- Evolution 1982-99 positive, plus rapide qu'en moyenne dans la région

■ zones urbaines sensibles

■ moins de 5 000 habitants dans la commune en 1999

## Proportion d'immigrés hors Union européenne en 1999

Moyenne Île-de-France : 11,4 %

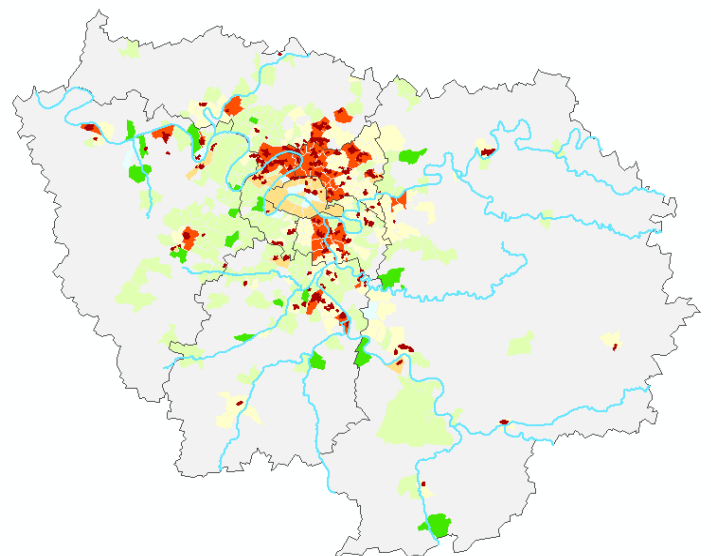


### Proportion d'immigrés par commune



Communes de moins de 5 000 habitants

## Renforcement de la présence immigrée (hors Union européenne) dans les communes déjà sur-représentées



Source : INSEE, RGP de 1982 et 1999

L'environnement immédiat des originaires du Portugal, d'Espagne ou d'Italie apparaît donc marqué par les zones pavillonnaires et les quartiers bourgeois ou semi-bourgeois des centres anciens [11].

Les immigrés originaires d'un pays de l'Union européenne sont présents dans les arrondissements centraux de Paris. Ce sont plutôt des concierges, des employés de maison ainsi que des actifs appartenant à des catégories socioprofessionnelles supérieures (cadres dirigeants, diplomates,...).

Le Val-de-Marne regroupe également de fortes proportions d'immigrés de l'Union européenne. C'est notamment l'arrivée des bus de provenance du Portugal à la Porte de Charenton qui dessine aujourd'hui encore une géographie spécifique qui fait du Val-de-Marne le département français regroupant le plus de Portugais [1].

Sur la période 1982-1999, la proportion d'immigrés originaires d'un pays de l'Union européenne a légèrement diminué (en ce qui concerne les communes franciliennes de plus de 5 000 habitants).

Les ménages immigrés non originaires d'un pays de l'Union européenne sont situés principalement en Seine-Saint-Denis, dans le sud du Val d'Oise, le nord des Hauts-de-Seine et au nord-est de Paris. Ils sont également présents en amont et en aval de la Seine.

La géographie des ménages immigrés maghrébins renvoie à celle du parc des grands logements sociaux qui, souvent, recoupe également la géographie des anciennes communes industrielles de petite et de grande couronne. L'accession à la propriété de ces ménages a été limitée en raison de leur travail en usine, moins rémunéré que dans le bâtiment, un regroupement familial tardif, le faible taux d'activité des femmes et la fréquence de familles nombreuses.

Les originaires d'Afrique noire résident plutôt dans le secteur locatif privé collectif, plus ou moins dégradé, tandis que les immigrés originaires d'Asie du sud-est privilégient l'accession à la propriété en habitat collectif.

La moindre dispersion sur le territoire francilien des ménages immigrés non-originaires d'un pays de l'Union européenne s'accompagne d'une évolution qui tend à renforcer la présence immigrée dans les communes déjà sur-représentées (voir cartes page suivante). Il est à noter que les enfants d'immigrés nés en France, devenus français à leur majorité, ne sont plus comptés parmi les immigrés. Cela signifie que la progression de la proportion des immigrés dans ces communes est liée à la venue de nouvelles familles immigrées, d'arrivée plus récente.

Cette augmentation de la part des immigrés dans les communes où elle était déjà élevée s'est accompagnée d'une évolution positive de la proportion des immigrés non-européens dans les communes limitrophes accentuant le phénomène de polarisation de la population immigrée non-européenne.

Cette évolution va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale qui s'est imposé comme l'un des objectifs prioritaires de la politique du logement en réaction à la concentration de populations en difficulté dans les zones défavorisées, notamment les quartiers d'habitat social, qui se traduit par des logiques d'exclusion et des obstacles à l'intégration des immigrés.

Toutefois, ces données datent du recensement de 1999. Or, ce n'est qu'en 1996 qu'intervient l'inscription dans le droit positif d'un décret et d'une loi identifiant un « objectif de mixité sociale » entre les lignes de la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991.

S'imposant comme l'un des objectifs prioritaires de la politique du logement avec le droit au logement, la mixité sociale devient l'un des instruments privilégiés de la préservation et du renforcement de la cohésion sociale. La loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 élève sa recherche au rang de « mission d'intérêt général ».

Il faudra attendre des données plus récentes sur la localisation des ménages immigrés par commune pour évaluer si ces politiques ont abouti à une plus grande dispersion des immigrés sur le territoire francilien.

Cependant, de nombreux obstacles restent encore à surmonter que ce soit dans les communes plus aisées où les bailleurs et les villes craignent de « déstabiliser des équilibres » en amenant des populations « fragiles » dans des fractions plus mixtes du logement social [4] mais aussi dans les communes les plus pauvres où la mixité dépendra également des capacités de produire une offre locale suffisamment attractive pour que des promoteurs investissent et que des ménages plus aisés achètent ou louent les nouveaux logements.

# ANNEXES

## Annexe 1 : Statut d'occupation des logements des ménages immigrés et non-immigrés en 1999

Département	Indicateur d'immigration de la PR du ménage	Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements (en %)					Répartition des logements selon l'indicateur d'immigration de la PR du ménage (en %)	
		Propriétaire	Locataire d'un logement loué vide		Locataire d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel	Logé gratuitement	Parc total	Parc HLM
			non HLM	HLM				
75	Non-Immigrés	31,9	40,8	16,6	3,9	6,8	80,7	80,3
	Immigrés	20,2	45,7	17,1	7,8	9,3	19,3	19,7
92	Non-Immigrés	39,6	28,8	25,4	1,8	4,3	83,6	80,3
	Immigrés	24,9	34,3	31,8	4,4	4,5	16,4	19,7
93	Non-Immigrés	42,1	17,5	34,9	1,5	3,9	73,6	71,6
	Immigrés	32,4	24,0	38,6	3,0	2,0	26,4	28,4
94	Non-Immigrés	45,4	21,2	27,8	1,3	4,3	82,1	78,7
	Immigrés	35,1	24,6	34,5	2,6	3,2	17,9	21,3
77	Non-Immigrés	62,6	15,9	16,6	1,0	3,9	87,5	78,8
	Immigrés	50,1	13,8	31,3	2,3	2,5	12,5	21,2
78	Non-Immigrés	58,1	19,1	18,0	0,8	4,0	87,5	77,1
	Immigrés	39,1	18,8	37,3	1,6	3,2	12,5	22,9
91	Non-Immigrés	60,5	16,2	18,9	0,9	3,4	87,1	78,2
	Immigrés	43,3	17,0	35,5	1,7	2,5	12,9	21,8
95	Non-Immigrés	58,5	14,0	23,0	1,0	3,5	82,9	75,4
	Immigrés	44,4	15,5	36,2	1,6	2,3	17,1	24,6
Île-de-France	Non-Immigrés	46,9	24,7	21,9	1,9	4,6	82,6	77,5
	Immigrés	31,9	29,0	30,3	4,1	4,7	17,4	22,5

*Source* : Recensement général de la population de 1999 (exploitation principale)

*Champ* : Population des ménages ordinaires, c'est-à-dire non compris la population vivant dans des collectivités (foyers de travailleurs, cités universitaires,...), dans des habitations mobiles ou des établissements pénitentiaires.

*Lecture* : A Paris, parmi les ménages dont la personne de référence est non-immigrée, 31,9 % sont propriétaires, 40,8 % sont locataires d'un logement loué vide non HLM, 16,6 % d'un logement HLM, 3,9 % d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel et 6,8 % sont logés gratuitement.

Par ailleurs, 80,7 % des ménages sont non-immigrés à Paris et ils occupent 80,3 % du parc locatif HLM parisien.



## Annexe 2 : Caractéristiques socio-démographiques des Franciliens selon leur statut d'occupation et l'indicateur d'immigration

		Ensemble des ménages franciliens	Ensemble des ménages non-immigrés	Ensemble des ménages immigrés
Sexe de la PR	Homme	71,5	70,1	77,7
	Femme	28,5	29,9	22,3
Âge moyen de la PR		48,5	48,8	47,4
Vie en couple de la PR	Oui	55,7	53,9	64
	Non	44,3	46,1	36
Mode de cohabitation	Couple avec enfants	33	30,2	45,7
	Couple sans enfants	22,7	23,7	18,2
	Famille monoparentale	8,9	8,1	12,5
	Hors famille	2,3	2,2	2,6
	Personne seule	33	35,8	20,9
Année d'arrivée de la PR dans le logement	Moyenne	1989,3	1988,8	1991,6
Catégorie socioprofessionnelle de la PR	Agr	0,1	0,1	0
	Artis., Com., chefs d'ent.	3,9	3,1	7,2
	Cadres et PIS	23	25,3	13,2
	PI	16	17,7	8,5
	Employés	14,3	13,9	16,3
	Ouvriers	13,1	9,8	30,2
	Retraités	23,4	25,6	13,7
	Autres sans AP	5,7	4,6	10,9
Type de famille	Couple (avec ou sans enfant)	55,7	53,9	64
	Personne seule sans enfant	33	35,8	20,9
	Autre	11,2	10,4	15,1
Etat matrimonial de la PR	Célibataire	32,4	35,1	20,2
	Marié	46,7	43,6	60,2
	Veuf	9,9	10,1	9
	Divorcé	11	11,1	10,6
Nombre d'enfants à charge	Moyenne	0,7	0,599	1,155
Nombre de personnes du ménage	Moyenne	2,4	2,251	3,068
Occupation principale de la PR	Actif occupé	65,2	65,5	63,9
	Chômeur	5,8	4,3	12,5
	Etudiant	2	1,9	2,5
	Militaire du contingent	0	0	0
	Retraités	22,3	24,2	13,4
	Retiré des affaires	1,2	1,4	0,5
	Au foyer	1,2	0,8	2,9
Autre inactif	2,3	1,8	4,3	
Revenu mensuel moyen du ménage (sans déficit foncier), en euros		2873	3017	2229
Revenu moyen mensuel par unité de consommation, en euros		1824	1952	1253
Souhaite déménager		33,2%	30,9%	43,3%
% ménage surpeuplement		19,5%	15,7%	36,3%
Effectif pondéré		4 726 482	3 860 524	865 958
Nombre moyen de pièce		3,3	3,3	3,1
Surface habitable		74,7	76,3	67,8
Indicateur d'immigration	Non immigrés	81,70%	100,0	-
	Européens	6,60%	-	35,8
	Africains	8,40%	-	45,8
	Autres	3,40%	-	18,4
Type de logement	Maison individuelle	27,9	29,4	21,1
	Autre	72,1	70,6	78,9

		Ensemble des ménages propriétaires non-immigrés	Ensemble des ménages propriétaires immigrés	Ensemble des ménages locatif social non-immigrés	Ensemble des ménages locatif social immigrés
Sexe de la PR	Homme	76,3	83,9	63,4	72,8
	Femme	23,7	16,1	36,6	27,2
Âge moyen de la PR		54,1	52,7	47,3	47,4
Vie en couple de la PR	Oui	65,3	75,8	47,5	64,4
	Non	34,7	24,2	52,5	35,6
Mode de cohabitation	Couple avec enfants	36,1	52,5	31,3	53,8
	Couple sans enfants	29,2	23,3	16,2	10,6
	Famille monoparentale	5,2	6,4	16,1	18,3
	Hors famille	1,4	1,5	2,5	0,3
	Personne seule	28,1	16,3	34	17
Année d'arrivée de la PR dans le logement	Moyenne	1985,2	1988	1989,9	1992,4
Catégorie socioprofessionnelle de la PR	Agr	0,1	0	0	0
	Artis., Com., chefs d'ent.	3,5	12,6	1,6	2,2
	Cadres et PIS	30	18,1	10,4	4,4
	PI	14,8	9,8	19,4	8
	Employés	7,2	8	24,1	22,7
	Ouvriers	6,9	23,7	17,9	38,3
	Retraités	34,6	22,4	22,4	12,5
	Autres sans AP	2,9	5,5	4,1	11,9
Type de famille	Couple (avec ou sans enfant)	65,3	75,8	47,5	64,4
	Personne seule sans enfant	28,1	16,3	34	17
	Autre	6,6	7,9	18,6	18,7
Etat matrimonial de la PR	Célibataire	21,4	10,6	38,6	17
	Marié	58,3	71,8	34,6	60,6
	Veuf	12,4	10,5	10,4	10,3
	Divorcé	7,9	7	16,4	12,2
Nombre d'enfants à charge	Moyenne	0,646	1,024	0,755	1,568
Nombre de personnes du ménage	Moyenne	2,419	3,13	2,369	3,526
Occupation principale de la PR	Actif occupé	59,3	65,4	67,1	60,8
	Chômeur	3,1	6,6	6,5	15,9
	Etudiant	0,4	0	0,4	0,9
	Militaire du contingent	0	0	0	0
	Retraités	32,6	21,7	22	12,2
	Retiré des affaires	2,2	1,1	0,4	0,3
	Au foyer	0,8	2,4	1	5,3
	Autre inactif	1,7	2,7	2,6	4,6
Revenu mensuel moyen du ménage (sans déficit foncier), en euros		3 684	2 970	2 182	1 760
Revenu moyen mensuel par unité de consommation, en euros		2 276	1 621	1 408	894
Souhaite déménager		19,1%	22,1%	41,3%	48,2%
% ménage surpeuplement		5,2%	16,5%	18,8%	36,6%
Effectif pondéré		1 882 314	287 911	902 352	275 333
Nombre moyen de pièce		4,0	3,9	3,0	3,2
Surface habitable		93,3	89,8	66,2	68,1
Indicateur d'immigration	Non immigrés	86,7		76,6	
	Européens	7,0		5,5	
	Africains	3,6		15,3	
	Autres	2,7		2,5	
Type de logement	Maison individuelle	52,6	53,5	4,1	3,1
	Autre	47,4	46,5	95,9	96,9

		Ensemble des ménages autre locatif non-immigrés	Ensemble des ménages autre locatif immigrés
Sexe de la PR	Homme	65,3	77,4
	Femme	34,7	22,6
Âge moyen de la PR		40,4	42,1
Vie en couple de la PR	Oui	38,3	53,3
	Non	61,7	46,7
Mode de cohabitation	Couple avec enfants	17,1	32
	Couple sans enfants	21,3	21,4
	Famille monoparentale	6,9	11,3
	Hors famille	3,6	5,7
	Personne seule	51,2	29,7
Année d'arrivée de la PR dans le logement	Moyenne	1994,5	1994,7
Catégorie socioprofessionnelle de la PR	Agr	0,1	0
	Artis., Com., chefs d'ent.	3,5	7
	Cadres et PIS	32,1	18,1
	PI	21,7	8,7
	Employés	15,3	16,1
	Ouvriers	8	29,2
	Retraités	12,6	6,2
	Autres sans AP	6,7	14,5
Type de famille	Couple (avec ou sans enfant)	38,3	53,3
	Personne seule sans enfant	51,2	29,7
	Autre	10,5	17
Etat matrimonial de la PR	Célibataire	57,2	33,5
	Marié	23,7	48,9
	Veuf	5,4	5
	Divorcé	13,7	12,6
Nombre d'enfants à charge	Moyenne	0,359	0,884
Nombre de personnes du ménage	Moyenne	1,818	2,579
Occupation principale de la PR	Actif occupé	76,4	65,2
	Chômeur	4,4	16
	Etudiant	5	6
	Militaire du contingent	0	0
	Retraités	12,1	6,3
	Retiré des affaires	0,5	0
	Au foyer	0,3	1,1
	Autre inactif	1,3	5,5
Revenu mensuel moyen du ménage (sans déficit foncier), en euros		2 635	2 002
Revenu moyen mensuel par unité de consommation, en euros		1 916	1 276
Souhaite déménager		45,7%	63,0%
% ménage surpeuplement		32,9%	55,8%
Effectif pondéré		895 875	260 074
Nombre moyen de pièce		2,4	2,3
Surface habitable		53,6	45,8
Indicateur d'immigration	Non immigrés	77,5	
	Européens	5,9	
	Africains	10,8	
	Autres	5,8	
Type de logement	Maison individuelle	7,7	5,9
	Autre	92,3	94,1

Source : Insee, ENL de 2002



<b>Quartier Tabard</b>						
Travail industriel						
Administration publique, restaurants					0,5	3,5
Classes moyennes techniques et administratives, commerce de gros	-0,3	4,3			0,3	4,1
Travail artisanal, chômage, entretien des villes quartiers pauvres des grandes unités urbaines, ZUS					0,4	4
Tertiaire supérieur, haute technologie, direction d'entreprise	ref	ref	ref	ref	ref	ref
<b>Niveau de vie (revenu mensuel par UC)</b>						
1er quartile	0,6	15	0,3	3,3	0,9	28,5
2e quartile	ref	ref	ref	ref	ref	ref
3e quartile	-0,7	9,9				
4e quartile	-1	11,6	-0,7	9,4	-1,1	8,4
<b>Peuplement</b>						
Surpeuplement accentué	//////////	//////////	1,1	15,8	//////////	//////////
Surpeuplement modéré	//////////	//////////	1,1	57,2	//////////	//////////
Peuplement normal	//////////	//////////	ref	ref	//////////	//////////
Sous-peuplement	//////////	//////////			//////////	//////////
<b>Quartier</b>						
Ne se plaît pas dans son quartier	//////////	//////////	0,7	22,4	//////////	//////////
Se plaît dans son quartier	//////////	//////////	ref	ref	//////////	//////////
<b>Problèmes du logement</b>						
Exposé nord	//////////	//////////	0,3	3,6	//////////	//////////
Pas d'eau chaude	//////////	//////////	1	3,3	//////////	//////////
Installation sanitaire insuffisante	//////////	//////////	1,1	12,6	//////////	//////////
Insonorisation défectueuse	//////////	//////////	0,7	30	//////////	//////////
Installation électrique défectueuse	//////////	//////////	0,9	12,5	//////////	//////////
Logement trop petit	//////////	//////////	1,6	157,3	//////////	//////////
Logement humide	//////////	//////////	0,7	32,5	//////////	//////////
Etat défectueux des fenêtres ou du sol	//////////	//////////	0,9	47,5	//////////	//////////

Lecture : la variable joue un rôle significatif au seuil de 10 % dans la probabilité d'être mal logé si la statistique de Wald est supérieure à 2.

Si le coefficient est positif, la probabilité d'être mal-logé est plus élevée que la situation de référence et inversement.

Exemple : le fait d'être locataire du parc privé ou logé gratuitement augmente la probabilité d'être mal-logé par rapport à la situation de référence, toute chose égale par ailleurs. Par contre, cette probabilité diminue lorsque le ménage est locataire du parc social.

\*Dans le logit sur l'insatisfaction, les modalités de référence concernant les problèmes de logement ne figurent pas dans le tableau (il s'agit, à chaque fois, de la modalité inverse).

Notations : ref – modalité de référence ;

////////// - modalités non introduites dans l'analyse logistique ;  
 en blanc – coefficients non significatifs au seuil de 10 %

## Annexe 4 : La typologie socioéconomique des quartiers et communes (N. Tabard)

Depuis 1975, l'Insee mène un travail de partition du territoire sur la base de critères socio-économiques. Une classification des quartiers et des communes en fonction de la composition socioprofessionnelle de leurs habitants est ainsi construite à partir des données de chaque recensement. Les objectifs principaux sont d'une part, de fournir des instruments d'analyse des mécanismes de peuplement (inégalités territoriales), d'autre part, de compléter le champ des variables explicatives des comportements des ménages.

En 1999, l'unité géographique de base est le quartier (triris) pour les communes d'au moins 10 000 habitants, les communes ou cantons pour les plus petites. Au total, il y a 7 571 unités géographiques. La description de l'emploi utilise les informations sur le statut (en activité/au chômage), la profession et secteur d'activité de l'entreprise (NAF), combinées en une nomenclature en 89 postes.

Ainsi, les analyses ont pour point de départ le tableau de répartition des hommes actifs personnes de référence selon, d'une part leur quartier ou commune de résidence et d'autre part, leur position d'emploi. La méthode de construction de la typologie consiste en classifications automatiques successives sur les axes des analyses factorielles des correspondances (AFC) réalisées sur ce tableau.

La dimension hiérarchique est le premier axe de l'AFC effectuée sur un tel tableau. C'est un axe s'interprétant comme un indicateur de statut socio-économique spatial. Il s'agit d'une variable quantitative, permettant de classer les communes et quartiers des plus pauvres aux plus riches.

A partir des données de l'enquête Vie de quartier, on a alors réparti les quartiers/communes selon leur valeur sur cet axe : ainsi, les quartiers ou communes pauvres sont définis comme ayant le statut le plus bas et réunissant 20 % des ménages, les quartiers ou communes moyen-pauvres ont un statut plus élevé mais inférieur à la médiane et réunissant 30 % des ménages, les quartiers ou communes moyen-aisés ont un statut supérieur à la médiane et réunissent 30 % des ménages, les quartiers ou communes aisés ont le statut le plus élevé et réunissent 20 % des ménages.

L'étude des positions d'emploi des habitants permet de dégager les facteurs à l'origine de la structure socio-économique du territoire, en particulier à l'origine des inégalités territoriales. L'organisation de la grande entreprise vient en première position, imprimant sa hiérarchie, opposant les fonctions de direction, de recherche et conception aux activités d'exécution. Ainsi trouve-t-on d'un côté les lieux de résidence des personnels des états-major, des services aux entreprises, des banques... quartiers et communes les plus aisés, majoritairement situés dans l'Ouest parisien, les communes et cantons où se concentre la production industrielle ou agricole se situent à l'opposé, loin des centres de décision. Dans un Etat fortement centralisé, l'administration publique contribue elle-même à cette

structure fortement inégalitaire, mais à un moindre titre. A tous les niveaux de la hiérarchie spatiale, les activités tertiaires ou artisanales se distinguent des activités techniques ou industrielles. Les quartiers pauvres urbains, caractérisés par le poids des chômeurs, occupent une position intermédiaire.

De façon plus détaillée, huit groupes mettent en valeur des quartiers homogènes en termes de profil socio-économique de leurs habitants.

### 1. Tertiaire supérieur/haute technologie/direction d'entreprise (Parisien Ouest parisien) (DIR)

Les quartiers de la ville de Paris et l'Ouest parisien s'opposent à tous les autres quartiers. Ils concentrent la direction d'entreprise et la haute technologie. Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les chefs d'entreprise, les cadres d'entreprise et les ingénieurs qui exercent dans les services aux entreprises, les banques et assurances, la recherche et développement, l'informatique, la finance, l'immobilier, la chimie, l'industrie pharmaceutique. Parmi les professions intermédiaires d'entreprise, seules sont sur-représentées celles qui relèvent de ces activités, notamment la publicité. Les cadres A de la Fonction publique et les magistrats font majoritairement partie de ce groupe. C'est aussi le cas des professions de l'information, de la communication et des spectacles. Ces quartiers comportent davantage de services à destination d'une clientèle aisée : commerces des biens rares ou de luxe, médecins spécialistes, architectes,...

### 2. Classes moyennes techniques, commerce de gros industriel : banlieue parisienne (TECHNIC)

Les quartiers où les entreprises relèvent du domaine des activités techniques concentrent les catégories moyennes travaillant dans la recherche et le développement, les transports, les établissements financiers, l'informatique, le commerce de gros industriel. Il s'agit de techniciens proprement dits ou d'intermédiaires d'entreprises, voire même d'employés. Les cadres d'entreprise et les ingénieurs sont également représentés dans ce groupe, notamment les ingénieurs de la fabrication.

La moitié de ces quartiers se situent en Île-de-France et dans des communes en banlieue des grandes agglomérations de province.

### 3. Administration publique, restauration (pôles urbains) (ADMPUB)

On observe dans ce groupe une relative concentration des catégories moyennes de la Fonction publique (institutrices, professeurs agrégés, contrôleurs, infirmiers et autres professions paramédicales, travailleurs sociaux) et de catégories connexes telles que les employés d'entreprise des banques mutualistes, de l'administration générale et de la sécurité sociale.

Ces quartiers sont moins aisés que ceux du type précédent, réunissant des catégories situées à un niveau moins élevé de la hiérarchie sociale, plus directement au service des citoyens ; par leurs fonctions, ils sont donc plus dispersés sur le territoire. Ce type de quartiers se rencontre très peu en Île-de-France, mais ils sont nombreux dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et dans beaucoup de communes littorales.

#### **4. Travail artisanal, employés, chômage, entretien des villes (quartiers pauvres des grandes unités urbaines) (CHOMA)**

Certains quartiers pauvres sont caractérisés par l'importance du chômage de leurs habitants et le poids des ouvriers du travail artisanal. Le chômage concerne surtout les techniciens, les contremaîtres, les employés et les ouvriers. Lorsqu'ils ne sont pas chômeurs, les ouvriers travaillent dans la manutention, le tri, le nettoyage, la restauration (cuisiniers), le bâtiment, l'entretien des parcs et jardins. Les employés sont agents de sécurité, employés de libre-service, agents de service de la Fonction publique ou alors travaillent dans l'hôtellerie et la restauration.

C'est en Île-de-France, en région PACA, en Haute-Normandie, dans le Nord-Pas-de-Calais et en Corse que l'on trouve le plus souvent ce type de quartiers. Ces ménages habitent en général dans la banlieue parisienne (mais pas à l'ouest) ou dans les plus grandes agglomérations de province.

Ce sont des quartiers pauvres urbains en termes d'habitat (beaucoup de HLM, de hauts immeubles), de caractéristiques socio-démographiques de leurs habitants (sur-représentation des étrangers, des familles nombreuses, des familles monoparentales). Enfin et surtout, une proportion très élevée de ces ménages vivent en zone urbaine sensible (ZUS). Le taux de chômage dans ces quartiers est très élevé.

Deux types plus fins sont extrêmes dans ces caractéristiques : un type francilien où dominent les petits métiers urbains comme les chauffeurs, les ouvriers qualifiés travaillant dans la manutention et le magasinage, le textile, les super et hypermarchés..., l'autre se situant dans les grands centres de province, caractérisé par les ouvriers non qualifiés travaillant dans les mêmes secteurs et aussi dans la restauration et les services aux particuliers et par la plus forte proportion (de tous les types) de ménages vivant en ZUS.

#### **5. Travail industriel qualifié (INDQUAL)**

La grande industrie traditionnelle (la métallurgie, la sidérurgie, la construction automobile,...) associée à un niveau de qualification relativement élevé induit une autre catégorie de quartiers, où on trouve de nombreux techniciens et de contremaîtres, ainsi qu'une proportion élevée d'ouvriers qualifiés.

Ces quartiers sont très localisés : d'abord en région Rhône-Alpes puis en Alsace, dans le Centre, la Haute-Normandie. Ils sont sur-représentés dans les banlieues, y compris celles des petites agglomérations.

#### **6. Travail industriel (INDOUV)**

L'activité des communes de ce type est centrée sur l'industrie lourde et traditionnelle (la métallurgie, la sidérurgie, la construction automobile et la fabrication d'équipements automobiles, les industries du papier et du carton). Ce sont les communes les plus pauvres, même si elles comptent des professions intermédiaires, des techniciens, des agents de maîtrise. Les ouvriers du travail industriel dominant largement dans ce groupe tandis que ceux du travail artisanal ne sont pas plus nombreux qu'en moyenne.

La localisation de ces communes reflète les spécialisations territoriales classiques de la grande industrie : Nord-Pas-de-Calais, Lorraine et Franche-Comté. Il s'agit de petites communes provinciales relativement rurales.

#### **7. Espace semi-agricole et artisanal (petites unités urbaines et pôles ruraux) (SEMIAGRI)**

Ce groupe compte davantage d'actifs agricoles que la moyenne, davantage d'artisans, sans atteindre les proportions des types agricoles proprement dits. Il est intermédiaire aussi entre le type agricole et les autres pour les industries agroalimentaires, l'industrie du bois, du meuble, le gros œuvre du bâtiment, le commerce de gros alimentaire.

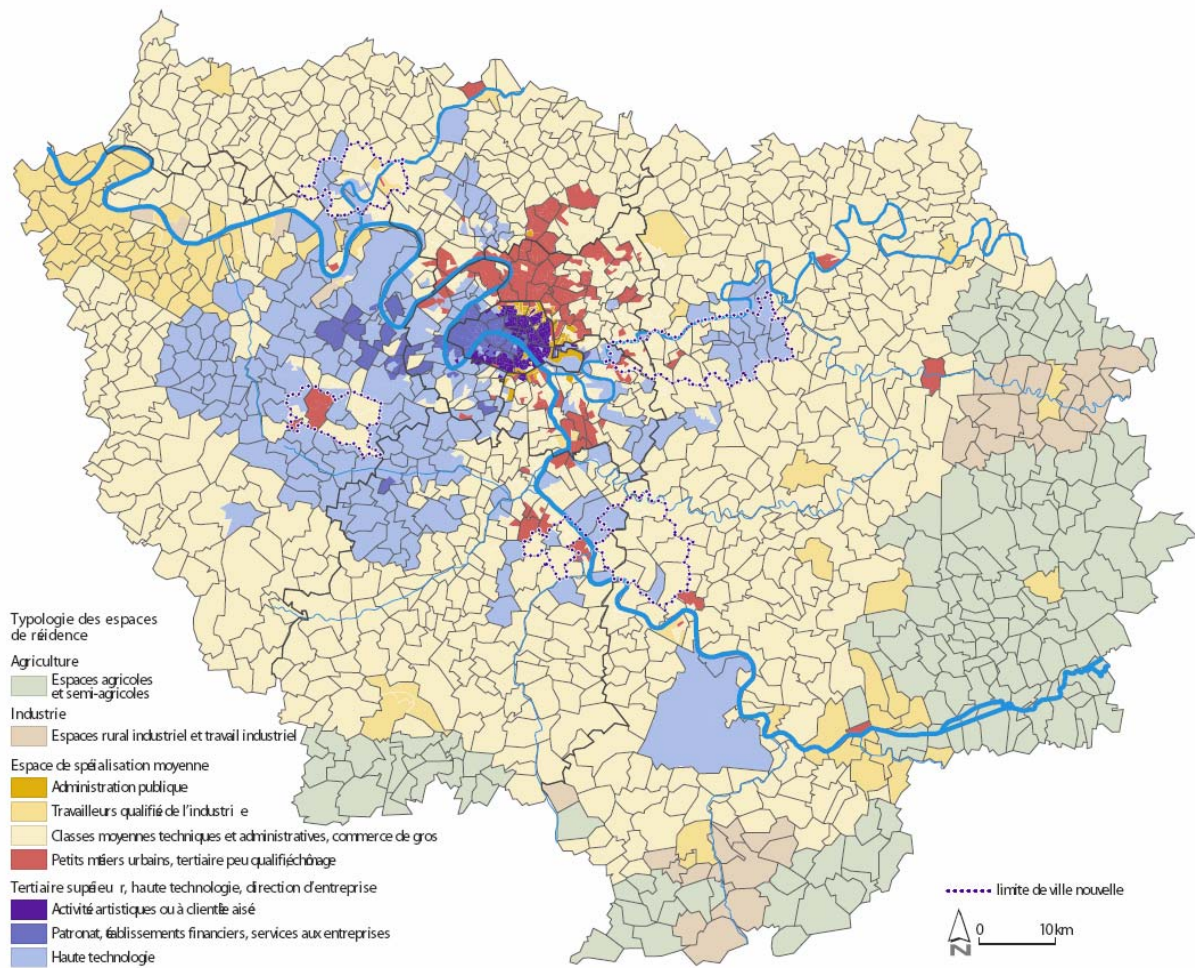
Ce groupe est très rural. Il se situe plutôt dans l'ouest et le sud du territoire, en particulier sur le pourtour méditerranéen (Languedoc-Roussillon, PACA, Corse).

#### **8. Agriculture, IAA, bois-meubles, commerce de gros alimentaire-agricole (AGRI)**

Ce groupe rassemble les activités agricoles et les activités connexes : industries agroalimentaires (IAA), industries du bois, du meuble, commerce de gros des produits alimentaires et agricoles, voire le gros œuvre du bâtiment. Il réunit les exploitants et les salariés agricoles et leurs voisins classiques : les artisans, les chauffeurs routiers, certains ouvriers non qualifiés du travail artisanal.



## La structuration socio-économique du territoire en Île-de-France en 1999



Source : Insee, recensement de la population de 1999 (exploitation complémentaire)  
©IAURIF-INSEE



## Bibliographie

[1] « Atlas des Franciliens, Tome 3 – Population et modes de vie », Insee-Iaurif, 2002

[2] « Atlas des populations immigrées en Île-de-France – Regards sur l’immigration », INSEE et Fonds d’Action et de Soutien pour l’Intégration et la Lutte contre les Discriminations (Fasild), 2004

[3] Barou J., « Bref panorama de la situation des immigrés » in Hommes & migrations n°1264, 2006

[4] Driant J.C., Lelévrier C., « Le logement social, mixité et solidarité territoriale » in Emeutes urbaines et protestations (sous la dir. De Hughes Lagrange et Marco Oberti), Sciences Po Les Presses, 2006

[5] Ferré T., « 1,9 millions d’immigrés en Île-de-France à la mi-2004 », in Ile-de-France faits et chiffres, 2006, INSEE

[6] Guillouet J.J., Omalek L., Laroche N., Wernert I., « Les conditions de logement en Île-de-France en 2002 », IAURIF, INSEE île-de-France, DREIF, 2004

[7] Sagot M., « Les ménages pauvres franciliens et leurs conditions de logement », IAURIF, 2001

[8] Simon P. « Exemples d’ailleurs » in Les Cahiers de l’IAURIF supplément habitat, 2001, p.13-22, Iaurif

[9] Simon P. « Le logement et l’intégration des immigrés » in Logement et habitat, : état des savoirs 1998, p.327-335, La Découverte

[10] Simon P. « Les immigrés et le logement: une singularité qui s’atténue » in La société française : données sociales, 1996, p.421-428, Insee

[11] Simon P. « Espace de vie des immigrés en France : une typologie » in Espace, populations, sociétés n°2-3, 1996. p.305-314

[12] Simon P. « Le logement : Les trajectoires résidentielles » in Mouvements n°10, 1996, p.5-12

[13] Simon P. « Conditions de vie des immigrés : le logement » in Mouvements n°8, 1995, p.10-18

[14] Thave S., Boëldieu J., « Le logement des immigrés en 1996 » in Insee Première, 2000, INSEE

[15] Thave S., « Les étrangers et leurs logements » in Insee Première, 1999, INSEE