

Note rapide

Économie
Gestion locale
Outils/méthodes
Société
Environnement
Mobilité
Territoires

Habitat

N° 681 - avril 2015
www.iau-idf.fr

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



Jean-Claude Patacchini/IAU idf

L'Insee publie les premiers résultats de son Enquête nationale logement 2013. Elle présente un état des lieux du parc de logements francilien et sa spécificité au vu des évolutions à l'œuvre dans le reste du territoire français. La croissance des résidences principales, leur surface, les conditions d'occupation selon les critères de décence du logement fixés par la loi SRU, sont les premiers éléments mis en relief.

En 2013, le parc francilien de logements compte 5,1 millions⁽¹⁾ de résidences principales (encadré « Méthodologie », p. 3). Parmi ces logements, six sur dix sont situés au cœur de l'agglomération parisienne, c'est-à-dire à Paris ou en petite couronne (figure 1). Entre 1996 et 2013, le nombre de résidences princi-

pales a augmenté en moyenne de 35 500 par an, soit +13,3% sur la période. La croissance a été plus dynamique en grande couronne, notamment dans le Val-d'Oise, en Seine-et-Marne et dans les Yvelines.

Entre 2006 et 2013, le nombre de résidences principales a augmenté de 4,8% en Île-de-France, soit en moyenne de 0,7% par an,

au même rythme que lors de la période 1996-2013. Sur cette période récente, la progression la plus soutenue a concerné la Seine-et-Marne, qui dispose d'un foncier disponible plus important que dans le reste de l'Île-de-France. C'est ensuite en Seine-Saint-Denis que le rythme de progression est le plus élevé. Ces évolutions ne reflètent qu'en partie la croissance de la population par département sur la période. La taille moyenne des ménages peut en effet modifier la relation entre évolution de la population et évolution du nombre de résidences principales. En province, la croissance des résidences principales est plus soutenue qu'en Île-de-France (+7,3% entre 2006 et 2013), pour une croissance démographique comparable.

Comme en 2006, 49% des ménages franciliens sont propriétaires de leur logement, 25% sont locataires du parc locatif social, 20% du parc locatif privé. Les 6% restants résident dans un logement meublé, en hôtel, ou sont logés gratuitement (figure 2). À Paris, la part de propriétaires reste plus faible que dans le reste de la région (35% en 2013). Elle demeure élevée en grande couronne (60% en 2013) et inférieure à la moyenne régionale en petite couronne (44% en 2013). En revanche, c'est en petite couronne que la part des locataires en logement social est la plus importante (31% en petite couronne, contre 22% à Paris et en grande couronne).

Entre 2006 et 2013, le nombre de ménages propriétaires de leur logement a augmenté de 5% en Île-de-France. Le nombre de ménages locataires d'un logement du parc social a progressé de 5,9%, soit un peu plus que dans le parc locatif privé (5,4%).

Plus de logements collectifs et de petites surfaces en Île-de-France qu'en province

En Île-de-France, les appartements concernent 72% des résidences principales, contre seulement 37% dans les autres régions, où les maisons sont plus présentes. Majoritaires, les appartements franciliens sont également plus petits que dans le reste de la

(1) Voir l'encadré « Méthodologie », p.3, sur l'interprétation des faibles effectifs.

Figure 1 - Une croissance des résidences principales plus faible en Île-de-France qu'en province

	Effectif	%	Évolution		Évolution moyenne annuelle	
			1996-2013 (%)	2006-2013 (%)	1996-2013 (%)	2006-2013 (%)
Paris	1 196 300	23,3	5,7	4,7	0,3	0,7
Hauts-de-Seine	714 000	13,9	16,1	3,4	0,9	0,5
Seine-Saint-Denis	600 700	11,7	11,5	6,2	0,7	0,9
Val-de-Marne	573 600	11,2	9,4	2,5	0,6	0,4
Petite couronne	1 888 300	36,8	12,5	4,0	0,7	0,6
Seine-et-Marne	527 400	10,3	21,4	9,3	1,3	1,3
Yvelines	570 500	11,1	18,9	4,7	1,1	0,7
Essonne	489 500	9,6	6,8	4,3	0,4	0,6
Val-d'Oise	453 600	8,9	33,4	4,2	2,0	0,6
Grande couronne	2 041 000	39,9	19,1	5,6	1,1	0,8
Île-de-France	5 125 600	100	13,3	4,8	0,8	0,7
Province	22 951 000		22,3	7,3	1,3	1,0
France métropolitaine	28 076 600		20,6	6,8	1,2	1,0

Source : Enquête nationale logement (ENL), Insee, 1996, 2006, 2013.

France. Pour ces deux raisons, la surface moyenne des logements est plus faible en Île-de-France : 74,6 m², soit 20 m² de moins que dans les autres régions (figure 3). À Paris, les petits logements sont prédominants : le nombre moyen de pièces est de 2,7 pour une surface de 59 m² (valeurs les plus faibles de la région). De fait, la moitié des ménages parisiens sont des personnes seules, et le coût du logement est plus élevé dans la capitale.

En petite couronne, les logements sont plus grands qu'à Paris, mais le nombre moyen de personnes y est également plus élevé. C'est pour cette raison que la surface moyenne par habitant est proche de celle de Paris. La Seine-Saint-Denis se distingue toutefois par une surface moyenne par habitant nettement plus faible.

En grande couronne, la situation est différente : plus de la moitié du parc est composé de maisons individuelles. Les logements comportent en moyenne quatre pièces, leur surface atteint 90 m²

et ils accueillent le plus souvent des couples avec ou sans enfant. La surface moyenne par habitant y est donc plus élevée que dans le reste de la région.

Plus de 25 % des logements à Paris et en Seine-Saint-Denis sont surpeuplés

Les logements franciliens accueillent en moyenne 2,3 habitants, soit autant qu'au niveau national, alors que le nombre moyen de pièces et la surface habitable moyenne y sont nettement plus faibles. Le surpeuplement est ainsi plus fréquent en Île-de-France qu'en province : il concerne 19,5 % des logements, contre 6,1 % en province (encadré « Définitions », p. 4). Les étudiants qui habitent souvent dans des petits logements, et sont dans des situations transitoires difficiles à appréhender à travers l'enquête, ont été enlevés du calcul du surpeuplement. Le surpeuplement est plus marqué en Seine-Saint-Denis et à Paris, où la part des logements surpeuplés dépasse 25 % (figure 4). À Paris,

le surpeuplement s'explique par la norme de peuplement, qui considère par définition qu'un logement de moins de 25 m² est surpeuplé, même s'il est occupé par une seule personne. Or, dans la capitale, ce parc est important (21 % des logements comptent une seule pièce).

Le surpeuplement s'explique également par l'inadéquation entre la taille du ménage et celle du logement. Les couples avec enfants et les familles monoparentales sont donc les plus touchés par le surpeuplement (respectivement 38,1 % et 32,8 %). En Seine-Saint-Denis, ces ménages sont plus présents, de même que les familles de plus de trois enfants.

Depuis 2006, la part de logements surpeuplés est toutefois restée stable en Île-de-France.

Moins de 5 % des logements franciliens sont de mauvaise qualité

Le confort sanitaire du logement est apprécié à partir de trois critères : la présence d'eau courante, d'un W.-C. intérieur et d'installations sanitaires. Un logement est considéré sans confort s'il est dépourvu d'au moins un de ces trois éléments. Selon ces critères, le confort des logements continue de s'améliorer au cours des dernières années. En 2013, seulement 0,9 % des logements franciliens sont sans confort, contre 2 % en 2006 et 3,7 % en 1996. En province, la part de logements sans confort continue également à diminuer (0,7 % en 2013, contre 1,4 % en 2006 et 4,1 % en 1996).

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a élargi la notion de confort à d'autres critères et a défini 12 indicateurs de qualité pour qu'un logement soit considéré comme décent (encadré « La Loi SRU », p. 4). Le confort d'un logement est dorénavant qualifié par l'existence de défauts tels que l'humidité, les infiltrations d'eau, la mauvaise qualité des installations électriques et de chauffage, l'insuffisance des installations de chauffage, l'absence d'équipements sanitaires et la mauvaise exposition du

Figure 2 - Davantage de locataires à Paris et en petite couronne
Répartition des ménages selon le statut d'occupation (%)

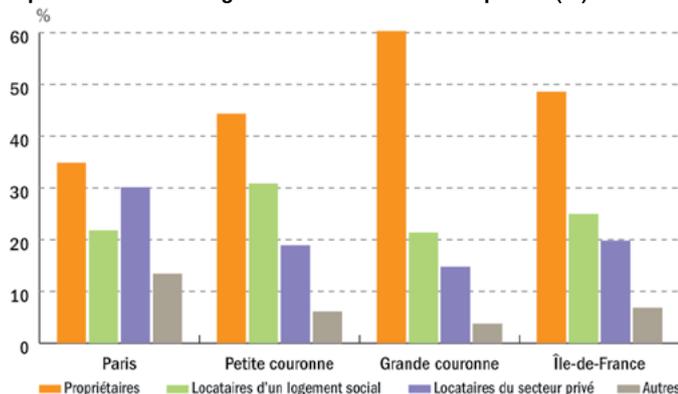


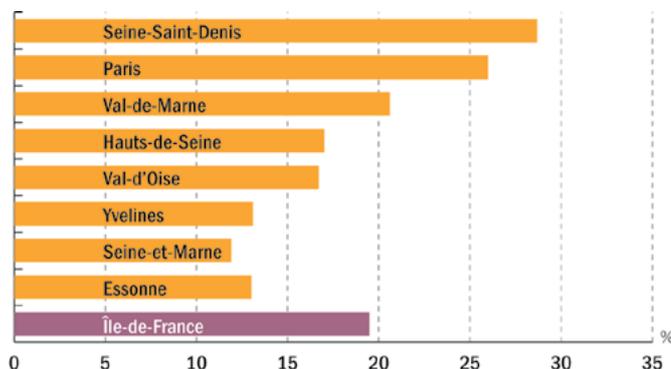
Figure 3 - Des logements plus petits en Île-de-France qu'en province

	Surface habitable du logement	Nombre moyen de pièces	Surface moyenne par habitant	Nombre moyen de personnes
Paris	58,7	2,7	31,0	1,9
Hauts-de-Seine	67,8	3,1	31,1	2,2
Seine-Saint-Denis	69,3	3,2	27,3	2,5
Val-de-Marne	71,1	3,3	31,2	2,3
Petite couronne	69,3	3,2	29,8	2,3
Seine-et-Marne	91,0	4,1	35,3	2,6
Yvelines	91,1	4,1	35,5	2,6
Essonne	87,8	4,0	34,8	2,5
Val-d'Oise	84,0	3,9	31,6	2,6
Grande couronne	88,7	4,1	34,4	2,6
Île-de-France	74,6	3,4	32,1	2,3
Individuel	110,6	4,9	39,0	2,8
Collectif	60,4	2,8	28,4	2,1
Province	94,5	4,1	42,3	2,2
Individuel	112,4	4,8	45,8	2,5
Collectif	64,1	2,9	34,4	1,8
France métropolitaine	91,0	4,0	40,3	2,3
Individuel	112,2	4,9	45,1	2,5
Collectif	63,0	2,9	32,4	1,9

Source : Enquête nationale logement (ENL), Insee, 2013.

Figure 4 - Le surpeuplement des logements est plus fréquent à Paris et en Seine-Saint-Denis que dans le reste de la région francilienne

Part des logements surpeuplés en 2013 (en %)



Champ : ménages en résidence principale, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.
Source : Enquête nationale logement, Insee, 2013.

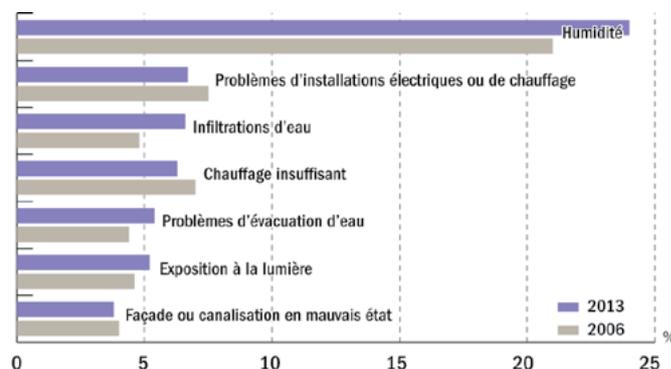
logement. Selon cette définition, un logement sans aucun défaut est considéré de bonne qualité, de qualité moyenne s'il présente un ou deux défauts, et de mauvaise qualité dès lors qu'il a trois défauts ou plus.

En 2013, 61,3% des résidences principales franciliennes sont de bonne qualité, 34,2% de qualité moyenne et 4,5% de mauvaise qualité. Cette situation est quasi semblable à celle observée en

2006. Il existe peu d'écart entre Paris (6,6% de logements de mauvaise qualité en 2013, en raison notamment de l'ancienneté du parc), la petite couronne, qui se situe dans la moyenne régionale (4,5%), et la grande couronne (3,1%, dont le parc est plus récent). Selon la même définition, la part des logements de mauvaise qualité est de 3,2% en France métropolitaine et de 2,6% en province.

Figure 5 - Un quart des logements franciliens présente des problèmes d'humidité

Principaux défauts des résidences principales (en %)



Source : Enquête nationale logement, Insee, 2006, 2013.

Au-delà de la loi SRU, en se basant sur une liste plus large de défauts cités par les ménages lors de l'enquête, 14% des logements franciliens ont trois défauts ou plus, contre 10% au niveau national et 9% en province.

La qualité des logements dépend également des travaux réalisés pour corriger les défauts et améliorer l'habitat. À Paris et en petite couronne, les travaux effectués au cours des douze derniers

mois sont moins fréquents qu'en grande couronne : ils concernent respectivement un quart des ménages contre 31%. De fait, les propriétaires déclarent plus souvent des travaux (39%) que les locataires du parc social (20%) et surtout du parc privé (13,6%).

L'humidité persiste dans les logements franciliens

Depuis 2006, si la qualité des logements en Île-de-France est stable, deux défauts en revanche sont plus présents : l'humidité et les infiltrations d'eau (figure 5). En 2013, un quart des résidences principales a des problèmes d'humidité et 6,6% des infiltrations d'eau, contre respectivement 21% et 4,8% en 2006. Les autres défauts les plus fréquents sont la mauvaise qualité des installations électriques et de chauffage, l'insuffisance des installations de chauffage ou encore les problèmes d'évacuation d'eau. La part des résidences principales concernées par ces défauts reste stable par rapport à 2006.

Du fait de l'ancienneté et de la vétusté d'une partie du parc parisien, les signes d'humidité, comme la plupart des autres défauts, sont plus présents que dans le reste du parc francilien : 28,6% des résidences principales parisiennes sont concernées en 2013, contre 22% en 2006. En petite couronne, un quart des résidences principales présente ce défaut et, en grande couronne, 21,2% des résidences principales sont dans cette situation.

Méthodologie

L'Enquête nationale logement (ENL) est l'une des principales enquêtes conduites par l'Insee auprès des ménages. Réalisée tous les quatre à sept ans, elle constitue la source statistique majeure de description du parc de logements. L'enquête est réalisée uniquement auprès des ménages occupant un logement ordinaire (ne sont pas enquêtés les ménages vivant en collectivité : maisons de retraite, communautés religieuses, casernes, etc.). La dernière ENL s'est déroulée en 2013 et porte uniquement sur les résidences principales, contrairement aux enquêtes précédentes.

Une extension régionale a été réalisée en Île-de-France, financée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement (Drihl), la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF) et la ville de Paris. Elle permet de disposer d'un échantillon représentatif et suffisamment important pour obtenir des résultats pour la région Île-de-France et ses départements. Au total, plus de 12 700 logements ont été échantillonnés en Île-de-France, dont 2 770 à Paris. Le partenariat d'étude regroupe les financeurs de l'extension et l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur).

Résultats de la collecte pour l'échantillon national et celui de l'Île-de-France

D'autres sources traitent également du thème du logement, notamment les enquêtes annuelles de recensement de population. Des écarts peuvent être constatés avec l'ENL du fait des différences entre la méthodologie d'enquête ou la taille des échantillons. L'intérêt de l'ENL tient au fait qu'elle est centrée uniquement sur ce thème : les caractéristiques du logement y sont abordées tant du point de vue quantitatif (surface, nombre de pièces, date d'achèvement de la construction, etc.) que qualitatif (confort de base, défauts, etc.). De même, les ménages sont mieux appréhendés : statut d'occupation, catégorie sociale, appréciations sur le logement et son environnement, revenus et dépenses liées au logement...

L'ENL étant réalisée par sondage, il convient d'être prudent sur l'interprétation des faibles effectifs et variations de faible ampleur entre deux enquêtes. *Ex post*, le taux de sondage moyen des ménages franciliens est de 1/748.

Le tableau ci-dessous fournit deux exemples d'estimations des résultats avec un intervalle de confiance à 95%.

Nombre de résidences principales (en milliers) et proportion (%) en habitat collectif - Intervalles de confiance à 95 %

Habitat collectif	Effectifs pondérés (en milliers)	Intervalles de confiance (en milliers)	Habitat collectif	Proportions (en %)	Intervalles de confiance (en %)
Paris	1 186	[1 181; 1 191]	Paris	99,2	[98,8; 99,5]
Hauts-de-Seine	616	[609; 622]	Hauts-de-Seine	86,2	[85,3; 87,1]
Seine-Saint-Denis	443	[437; 450]	Seine-Saint-Denis	73,8	[72,7; 74,8]
Val-de-Marne	438	[432; 444]	Val-de-Marne	76,4	[75,3; 77,4]
Seine-et-Marne	199	[190; 207]	Seine-et-Marne	37,7	[36,0; 39,3]
Yvelines	313	[306; 320]	Yvelines	54,9	[53,7; 56,1]
Essonne	248	[240; 255]	Essonne	50,6	[49,0; 52,1]
Val-d'Oise	233	[227; 239]	Val-d'Oise	51,4	[50,1; 52,7]

Un ménage sur cinq déclare avoir froid dans son logement

Selon la définition de l'inconfort donnée dans la loi SRU, le froid dans les logements est abordé à travers deux indicateurs : les installations de chauffage insuffisantes ou défectueuses. Les ménages, toutefois, peuvent également avoir froid à cause d'une mauvaise isolation du logement, des restrictions de chauffage pour réduire les dépenses dans ce domaine, ou des coupures de chauffage suite à des impayés. En 2013, 22,2 % des ménages franciliens ont déclaré avoir froid dans leur logement, contre 17,4 % en 2006. À Paris et en grande couronne, ils sont respectivement 23,4 % et 19,7 % dans cette situation en 2013, contre 19,3 % et 15,1 % en 2006. En petite couronne, l'écart est plus net : la part de ménages déclarant avoir froid a le plus augmenté (23,7 % en 2013, contre 17,4 % en 2006). Cette évolution est en partie liée aux conditions météorologiques différentes entre les deux années d'enquête. En 2006, l'hiver a été très doux, contrairement à 2013 où il a été l'un des plus froids depuis vingt ans. En 2013, le froid ressenti concerne 15,7 % des ménages de province (12,9 % en 2006).

En Île-de-France, les deux causes du froid les plus souvent citées par les ménages sont la mauvaise isolation et les installations de chauffage insuffisantes. L'amélioration des conditions de logement des ménages est soutenue par différents dispositifs. Ainsi, la réglementation thermique est plus exigeante en matière de performances énergétiques pour les logements neufs. De plus, les ménages modestes peuvent bénéficier de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou d'aides de l'État (primes, mesures fiscales) pour leurs travaux de rénovation énergétique. En 2013, 19,4 % des résidences sont dépourvues de double vitrage, contre 33,1 % en 2006.

Jessica Labrador, Insee Île-de-France ■

La loi SRU

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris pour l'application de l'article 187 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), donne la définition d'un logement décent :

Article 2

- 1^{er} point - Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre est en bon état. L'intérieur est protégé contre les infiltrations d'eau et les inondations.
- 2^e point - Les dispositifs de retenue des personnes sont dans un état conforme à leur usage.
- 3^e point - La nature et l'état des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentent pas de risque pour la santé et la sécurité des habitants.
- 4^e point - Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement.
- 5^e point - Les dispositifs d'ouverture et de ventilation sont suffisants.
- 6^e point - L'éclairage naturel des pièces principales est suffisant. Elles bénéficient d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

- 1^{er} point - Une installation permet un chauffage suffisant et l'évacuation des produits de combustion.
- 2^e point - Le logement est muni d'une installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.
- 3^e point - Le logement est muni d'installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents, et munies de siphon.
- 4^e point - Le logement est muni d'une cuisine ou d'un coin cuisine aménagé avec un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une évacuation des eaux usées.
- 5^e point - Installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.-C. séparé des cuisines et pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle (une baignoire ou une douche) alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Pour les logements d'une seule pièce : seulement un W.-C. extérieur et l'eau chaude et froide.
- 6^e point - Le réseau électrique permet un éclairage suffisant et le fonctionnement des appareils ménagers indispensables.

Tous les critères, à l'exception de l'article 2, 2^e point et de l'article 3, 6^e point, ont été appréhendés à partir de variables de l'Enquête nationale logement (ENL).

Définitions

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

Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de 7 ans ; sinon, une pièce par enfant.

La superficie nécessaire au ménage est de :

- 25 m² pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce ;
- 18 m² par personne pour les autres ménages.

Un logement est donc surpeuplé si le nombre de pièces est égal à la norme et les membres du ménage disposent de moins de 18 m² par personne, ou s'il manque au moins une pièce par rapport à la norme, ou s'il s'agit d'un studio d'une surface de moins de 25 m².

À Paris, le grand nombre de studios de petite surface a un fort impact sur l'évaluation du nombre de logements surpeuplés car tous les studios de moins de 25 m² sont par définition surpeuplés.

Secteur social : les locataires du secteur social sont ici les ménages locataires d'un logement vide ayant indiqué que leur loyer relevait de la législation HLM (le loyer est modéré et le ménage a fait une demande pour obtenir le logement). La très grande majorité de ces ménages ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement.

Pour en savoir plus

- CHARRIER Rémi, « Les conditions de logement en Île-de-France en 2006 », *Insee Île-de-France à la page*, n° 298, juin 2008.
- ARNAULT Séverine, CRUSSON Laure, DONZEAU Nathalie, ROUGERIE Catherine : « Les conditions de logement en 2013. 10 % des logements présentent trois défauts ou plus », *Insee Première*, avril 2015.
- BIDOUX Pierre-Émile, HAMET Françoise : « En Seine-Saint-Denis, un parc de logements diversifié pour des ménages souvent modestes », *Insee Île-de-France à la page*, n° 373, octobre 2011.
- BELLIDENTY Jacques, BOITEL Marc, CAZAS Judith, COULEAUD Nathalie : « En Île-de-France, 310 000 ménages éprouvent des difficultés à honorer leurs factures de chauffage », *Insee Analyses*, n° 10, janvier 2015.

Directrice de la publication :

Valérie Mancret-Taylor

Auteur : Jessica Labrador, Insee Île-de-France

Chefs de projet : Nathalie Couleaud, Lauren Trigano, Insee Île-de-France

Rédactrice en chef : Isabelle Barazza

Maquette : Elodie Beaugendre
Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement

80 € par an (≈ 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144

ISSN ressource en ligne 2267-4071

www.iau-idf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

