

Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006

L'Ile-de-France est la région la plus urbanisée et la plus dense de France métropolitaine. Les logements sont principalement collectifs. Les ménages sont plus souvent locataires à Paris et en petite couronne, et propriétaires en grande couronne. L'amélioration du confort des logements se poursuit. Si les logements de mauvaise qualité sont devenus rares, ceux qui présentent au moins un défaut sont assez nombreux ; l'humidité dans le logement est le problème le plus souvent déclaré.

Rémi CHARRIER
Service études et diffusion

Au 1^{er} juillet 2006, le nombre de logements en Ile-de-France s'élève à 5,3 millions  1. Neuf logements sur dix sont des résidences principales, soit 4,9 millions. Entre 2002 et 2006, le nombre de résidences principales s'est accru, en moyenne, de 35 000 par an, soit un volume sensiblement plus faible qu'entre 1996 et 2002 quand le parc augmentait de 40 700 par an (⇒  Méthodologie).

Le nombre de logements vacants continue de diminuer. En 2006, on en compte 304 000, contre 323 000 en

2002 et 372 000 en 1996, soit une diminution de 19 % en dix ans. Ils ne représentent plus que 5,7 % du parc francilien. Les tensions sur le marché immobilier ont réduit les délais de mise (ou de remise) en location (ou en vente) de logements en attente d'occupation.

Les propriétaires occupants sont toujours plus présents  2. Ils représentent 48 % des ménages en 2006, contre 46 % en 2002. De ce fait, la part des locataires se réduit et n'est plus que de 45 % en 2006, contre 48 % en 2002. La part des résidents du

secteur libre diminue de 1,6 point, alors que celle des occupants d'un logement loué en secteur HLM reste stable (23 % en 2006). L'Ile-de-France demeure la région de France métropolitaine où les propriétaires sont les moins représentés, notamment ceux ayant terminé de payer leur logement. Le poids de Paris et de son important secteur locatif privé expliquent, en partie, ce phénomène. La part des propriétaires à Paris est de 33 % seulement. En revanche, la proportion de propriétaires est très élevée en grande couronne : 62 % des ménages.

1 Hausse du nombre de résidences principales en Ile-de-France

Catégorie du logement	Paris (%)	Petite couronne (%)	Grande couronne (%)	Ile-de-France		
				Effectifs	(%)	Evolution 2002/2006 (%)
Résidence principale	86,4	93,4	93,3	4 891 000	91,6	3,5
Logement vacant	8,2	5,3	4,4	304 000	5,7	- 5,6
Résidence secondaire ou logement occasionnel	5,4	1,3	2,3	143 000	2,7	22,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	5 338 000	100,0	3,3

Méthodologie

L'enquête Logement (ENL) est une des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Elle constitue la source statistique majeure de description du parc de logements. Elle ne permet pas de comptabiliser ni de caractériser l'habitat « hors norme » : habitations mobiles, habitations de fortune... Elle est réalisée tous les quatre à cinq ans. La dernière enquête Logement s'est déroulée en 2006. Une extension régionale a été réalisée en Ile-de-France, dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (Dreif), l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France (IAU Ile-de-France) et l'Atelier Parisien d'URbanisme (APUR). Elle permet de disposer d'un échantillon représentatif et suffisamment important pour obtenir des résultats pour la région Ile-de-France et pour Paris. Au total, plus de 13 600 logements ont été échantillonnés en Ile-de-France, dont 2 700 à Paris.

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

	France métropolitaine	Ile-de-France
Nombre d'adresses dans l'échantillon	56 347	13 665
Nombre de résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants	5 915	953
Autres logements hors champ (détruits, désaffectés, non retrouvés)	2 306	680
Nombre de résidences principales	48 126	12 032
Nombre de ménages répondants	36 955	8 539
Taux acceptation de l'enquête (%)	76,8	71

D'autres sources traitent également du thème du logement, notamment les enquêtes annuelles de recensement de population. Des écarts peuvent être constatés entre ces sources du fait de méthodologies d'enquête ou de taille d'échantillons différents. L'intérêt de l'enquête logement tient au fait qu'elle est centrée uniquement sur ce thème et permet donc de le traiter de façon plus complète : y sont abordées les caractéristiques du logement tant du point de vue quantitatif (surface, nombre de pièces, date d'achèvement de la construction, etc.) que qualitatif (confort de base, défauts, etc.), ainsi que celles du ménage y résidant (constitution du ménage, statut d'occupation, catégorie sociale, appréciations sur le logement et son environnement, revenus et dépenses liées au logement).

L'enquête Logement étant réalisée par sondage, il convient d'être prudent quant à la mesure des effectifs et aux variations de faible importance.

Ex post, le taux de sondage moyen des ménages franciliens peut être évalué à 1/573. On peut calculer une estimation approchée des résultats pour l'ensemble des ménages franciliens avec un intervalle de confiance à 95 %.

Variables	Proportions (en %)	Intervalles de confiance (en %)
Résidences principales	91,6	[91,1 ; 92,2]
Logements vacants	5,7	[5,2 ; 6,2]
Propriétaires	48,4	[47,3 ; 49,5]
Locataires secteur libre	19,8	[19 ; 20,7]
Locataires HLM	22,9	[22 ; 23,8]

Variables	Effectifs pondérés (en milliers)	Intervalles de confiance (en milliers)
Résidences principales	4 890	[4 792 ; 4 988]
Logements vacants	304	[277 ; 330]
Propriétaires	2 367	[2 289 ; 2 445]
Locataires secteur libre	970	[918 ; 1 022]
Locataires HLM	1 119	[1 064 ; 1 174]

Un parc principalement collectif

En Ile-de-France, région de très forte densité de population, les logements sont majoritairement des logements collectifs : 72 % contre 44 % en France métropolitaine. Le poids des logements collectifs dans la région capitale est stable par rapport à 2002.

La surface moyenne des résidences principales en Ile-de-France est largement inférieure à celle de l'ensemble de la France métropolitaine : 76 m² contre 91 m², soit 15 m² d'écart  3. De même, les logements ont un nombre moyen de pièces par logement plus important en France métropolitaine (4 pièces) qu'en Ile-de-France (3,4 pièces). Ces différences s'expliquent surtout par l'importance du logement collectif dans la région. En effet, les appartements, plus nombreux, sont aussi plus petits que les maisons. La surface des maisons individuelles d'Ile-de-France est comparable à la moyenne métropolitaine et l'écart n'est que de 5 m² pour les appartements.

Un surpeuplement plus fréquent en Ile-de-France

Les logements franciliens accueillent en moyenne 2,3 habitants, soit autant que les logements des autres régions françaises. A l'intérieur de la région, la taille des ménages varie selon la localisation ; elle est plus faible à Paris, avec 1,9 personne par ménage. En effet, plus de la moitié des ménages de la capitale ne comprennent qu'une seule personne : 20 % sont des jeunes de moins de 30 ans et 31 % sont des personnes âgées de plus de 65 ans. A l'inverse, les logements de grande couronne, habités plus souvent par des familles, sont plus peuplés avec 2,5 personnes en moyenne.

Par ailleurs, l'Ile-de-France est confrontée, plus qu'ailleurs, au problème de surpeuplement des logements (⇒  Définitions). La part des logements surpeuplés y est deux fois supérieure à la moyenne nationale (19 % contre 9 %). Cet écart s'explique en partie par l'abondance des studios qui, d'après les critères pris en compte, sont considérés comme surpeuplés dès qu'ils mesurent moins de 25 m² même s'ils n'hébergent qu'une seule personne. Paris est très touché par ce phénomène, avec un quart des logements en situation de surpeuple-

② Des locataires plus nombreux à Paris et en petite couronne

En %

Statut d'occupation	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Ile-de-France	France métropolitaine
Propriétaires non accédant	21,1	27,4	34,3	28,7	37,6
Accédants à la propriété	11,5	16,7	27,5	19,7	19,6
Locataires d'un logement loué vide en secteur HLM	18,7	28,6	19,9	22,9	15,7
Locataires d'un logement loué vide en secteur social non HLM	2,4	2,0	1,1	1,8	1,4
Locataires d'un logement loué vide soumis à la loi de 1948	2,3	0,5	0,5	0,9	1,0
Locataires d'un logement loué vide en secteur libre	32,8	19,1	12,9	19,8	19,4
Autre statut	11,2	5,7	3,8	6,2	5,3

Source : Insee, ENL 2006

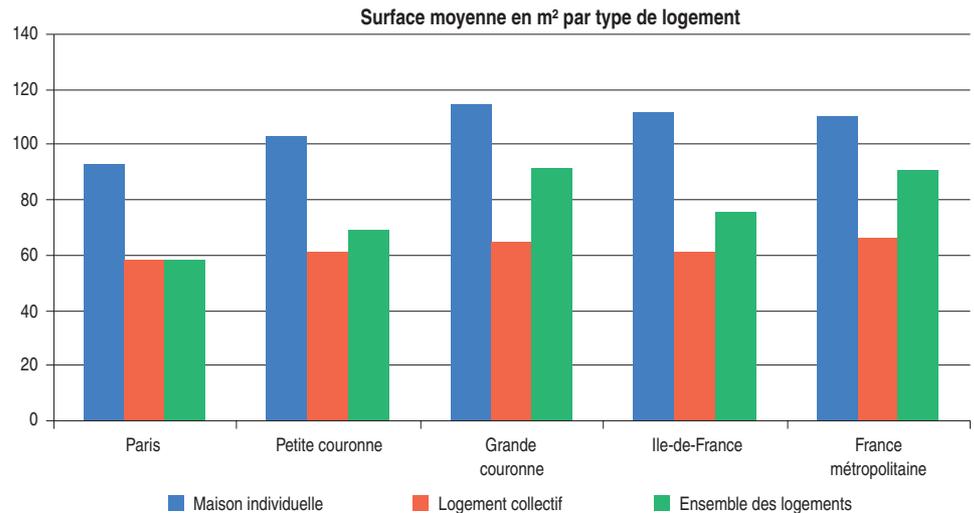
ment ④. Les familles monoparentales, aux ressources plus faibles que les autres familles, sont particulièrement concernées : plus d'un tiers d'entre elles vivent dans des logements en surpeuplement. En revanche, en grande couronne, les ménages sont plus souvent composés de couples dont les deux membres travaillent, avec ou sans enfants, et seulement 12 % des logements sont surpeuplés.

Les logements sans confort, en voie de disparition

Le confort des logements est traditionnellement déterminé par la présence d'eau courante, de W.-C. et d'installation sanitaire dans les logements. Tout logement pour lequel un de ces éléments fait défaut est considéré comme sans confort. En 2006, 1,8 % des logements franciliens sont dans cette situation. C'est plus que la moyenne nationale (1,3 %), mais moins qu'en 2002 (2,4 %). L'amélioration du confort des logements est ancienne ; la part des logements sans confort en Ile-de-France a été divisée par quatre depuis 1984. Ils sont, en général, de petite taille : 75 % d'entre eux ont une taille inférieure à 20 m². Les occupants de ces logements sont en très grande majorité des personnes seules (96 %). Ils sont aussi souvent issus de catégories modestes comme les retraités (35 %) ou les chômeurs (20 %).

Depuis les années cinquante, les logements nouvellement construits respectent les critères minimaux de confort, avec eau courante, W.-C. et installation sanitaire. L'inconfort concerne donc le parc ancien : près de 90 % des logements dans ce cas ont été construits avant 1948. A Paris, où 60 % des logements ont été construits avant cette date,

③ Des logements plus grands en grande couronne que dans le reste de la région



Source : Insee, ENL 2006

Définitions

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

- **Sous-peuplement** : le logement a au moins une pièce de plus que la norme ;

- **Peuplement normal** : le nombre de pièces est égal à la norme et les membres du ménage disposent d'au moins 18 m² par personne ou s'il s'agit d'un studio (ayant par définition 1 pièce de moins par rapport à la norme) d'une surface égale ou supérieure à 25 m² ;

- **Surpeuplement** : le nombre de pièces est égal à la norme et les membres du ménage disposent de moins de 18 m² par personne, ou il manque au moins 1 pièce par rapport à la norme, ou s'il s'agit d'un studio d'une surface de moins de 25 m².

Selon cette classification, tous les studios d'une surface de moins de 25 m² sont par dé-

finition surpeuplés. A Paris, le grand nombre de studios a un fort impact sur l'évaluation du nombre de logements surpeuplés.

Les enquêtes logement réalisées auprès des ménages, étudient de façon détaillée leur résidence principale. Elles répertorient néanmoins les autres catégories de logement sans collecter d'information fine à leur sujet. Quatre catégories sont ainsi repérées :

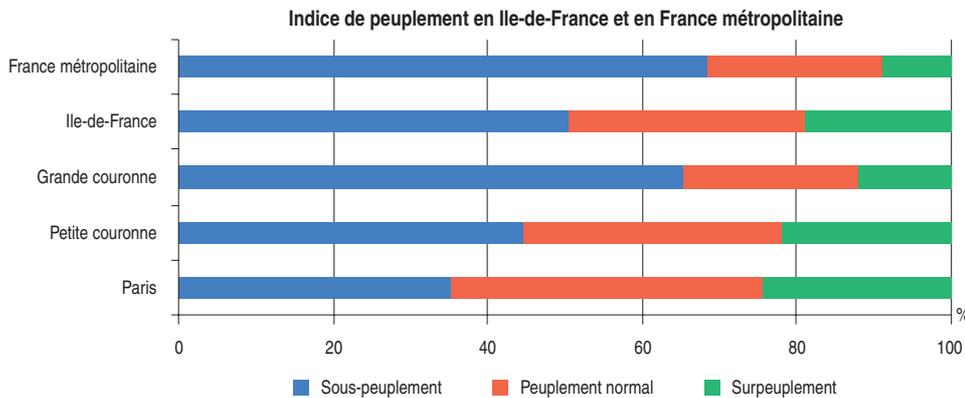
- **Résidence principale** : logement ou pièce indépendante où le ménage vit habituellement ;

- **Logement occasionnel** : logement utilisé une partie de l'année pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;

- **Résidence secondaire** : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances et qui n'est pas un logement occasionnel ;

- **Logement vacant** : sans occupant à la date de l'enquête, qu'il soit disponible ou non pour la vente ou la location.

4 Les problèmes de surpeuplement affectent fortement Paris et sa proche banlieue



4,4 % des logements sont encore sans confort. La capitale conserve dans son parc ancien plusieurs milliers de chambres d'hôtels occupées au mois, ainsi que des chambres de service en location, situées dans les étages supérieurs des immeubles haussmanniens. A l'inverse, dans les départements de grande couronne où 60 % des logements ont été construits après 1968, seuls 0,7% des logements ne bénéficient pas du confort de base.

La qualité des logements s'améliore

Cette approche traditionnelle du confort ne prend pas en compte l'ensemble des défauts des logements. Depuis la loi du

13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), il est possible d'étudier d'autres aspects de l'inconfort (⇒ Loi SRU). Un décret d'application de cette loi définit un logement décent à travers douze indicateurs. Dix d'entre eux peuvent être appréhendés par l'enquête logement. Ces indicateurs permettent une approche plus précise du confort du logement en prenant en compte l'humidité dans le logement, la présence éventuelle d'infiltrations d'eau, la qualité de l'installation électrique, les équipements de chauffage, les équipements sanitaires et l'exposition du logement. Est considéré de « bonne qualité » un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble

des indicateurs. Est considéré de « qualité moyenne », un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré de « mauvaise qualité », un logement qui présente trois défauts ou plus.

En Ile-de-France, 62 % des résidences principales sont de bonne qualité, 34 % sont de qualité moyenne et 4 % sont de mauvaise qualité 5. La situation s'améliore par rapport à 2002 où 6 % des logements étaient de mauvaise qualité. Elle se rapproche de la moyenne française où la part des résidences principales de mauvaise qualité est de 3 % en 2006. La situation francilienne n'est pas homogène. En effet, Paris compte 5 % de logements de mauvaise qualité, tandis que la grande couronne est dans la moyenne française avec 3 %.

Si les logements avec de nombreux défauts sont assez rares, ceux qui en présentent au moins un sont encore nombreux. Même si la situation s'améliore, la part des logements de qualité moyenne reste importante : 34 % en 2006 contre 38 % en 2002. Elle est plus élevée à Paris que dans le reste de la région : 40 % en 2006. Cela s'explique, notamment, par l'importance du secteur locatif libre. En effet, les logements de ce secteur présentent souvent des défauts :

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 oeuvre 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 cuisine 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 Logement.

6 % sont de mauvaise qualité et 42 % de qualité moyenne  6. Dans un parc ancien, l'amélioration de la qualité des logements passe par la réalisation de travaux, or la propension des propriétaires bailleurs à en réaliser est plus faible que celle des propriétaires occupants. Il en résulte une élimination plus lente des défauts. A l'inverse, dans les zones où l'amélioration de l'habitat est le reflet de la construction de nouveaux logements, comme la grande couronne, la part des logements de bonne qualité est plus élevée.

L'humidité dans le logement est le défaut le plus souvent mentionné

Cette nouvelle approche du confort fondée sur la notion de logement décent présente l'intérêt d'englober différents critères de qualité. Ceux-ci n'ont, néanmoins, pas tous la même importance, certains défauts apparaissant plus fréquemment que d'autres. Le principal problème signalé par les ménages franciliens, comme ailleurs, est la présence d'humidité dans leur logement ; cela concerne 21 % des résidences principales de la région. Viennent ensuite les défauts dans l'installation électrique et dans le chauffage (respectivement 7,5 % et 7 %). Par rapport à 2002, des progrès sont visibles. C'est le cas, notamment, des problèmes d'évacuation d'eau qui ne concernent plus que 4 % des résidences principales en 2006 contre 10 % en 2002. C'était alors le deuxième défaut le plus souvent observé après les problèmes d'humidité.

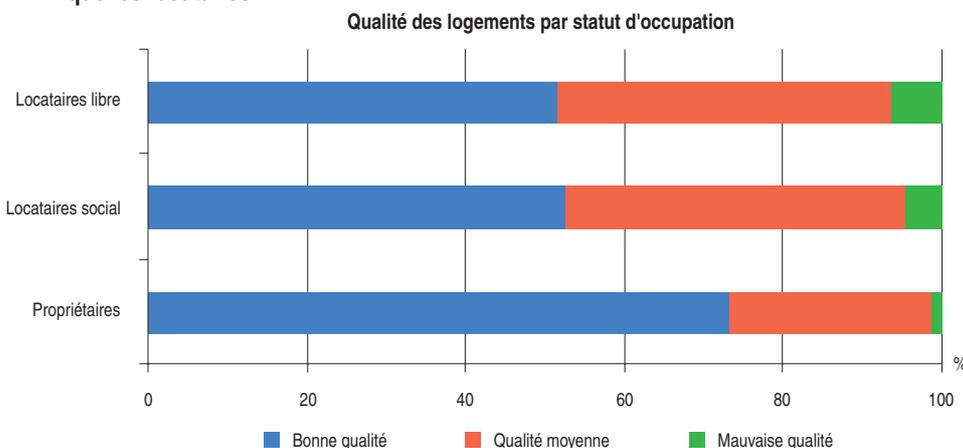
Le parc parisien se distingue par la multiplication des problèmes, que ce soit l'humidité (22 % des résidences principales), les installations électriques (10 %) et les installations de chauffage (10 % également). Il présente aussi des défauts plus spécifiques comme l'absence de cuisine ou une mauvaise exposition à la lumière : respectivement 2 % et 7 % des résidences principales. Cela s'explique par la spécificité du centre de l'agglomération :

5 Plus de logements franciliens de bonne qualité en 2006

Localisation	Année	Qualité des résidences principales		
		Bonne qualité	Qualité moyenne	Mauvaise qualité
Paris	2002	51,0	42,2	6,8
	2006	55,2	40,1	4,7
Petite couronne	2002	56,1	39,0	4,9
	2006	62,2	34,4	3,4
Grande couronne	2002	59,9	34,8	5,3
	2006	66,1	30,8	3,1
Ile-de-France	2002	56,3	38,2	5,5
	2006	62,1	34,3	3,6
France métropolitaine	2002	59,3	36,0	4,7
	2006	65,3	31,6	3,1

Source : Insee, ENL 2002 et 2006

6 En Ile-de-France, les propriétaires bénéficient d'un logement de meilleur qualité que les locataires



Source : Insee, ENL 2006

un tissu urbain plus dense, des logements plus petits et plus anciens que dans le reste de la région ou en dehors.

Cette approche fondée sur la loi SRU n'aborde cependant pas des inconvénients comme les défauts d'isolation du logement, sensibles en Ile-de-France. L'importance du double vitrage est avérée pour protéger des nuisances sonores et pour empêcher les déperditions de chaleur. Sa présence est donc un élément important du confort du logement. En Ile-de-France, 33 % des résidences principales sont dépourvues de double vitrage contre 31 % en France métropolitaine et 47 % à Paris.

Pour en savoir plus

Fabre J. : « Caractéristiques et qualité du logement en Nord - Pas-de-Calais », Insee Nord - Pas-de-Calais, *Pages de Profils*, n° 34, avril 2008.

Melquiond A. : « Trois habitants sur quatre satisfaits malgré des logements plus petits », Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, *Sud Insee l'essentiel*, n° 118, mars 2008.

Chesnel H. : « La qualité des logements - L'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee première*, n° 971, juin 2004.

« Les conditions de logements en Ile-de-France en 2002 », Insee, Dreif, laurif, novembre 2004.