

Insee Analyses

Ile-de-France



N° 17

Avril 2015

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

En 2013, le nombre de résidences principales s'élève à 5,1 millions en Ile-de-France. Depuis 2006, la croissance annuelle moyenne du parc de logements est de 0,7 %. La moitié des ménages franciliens sont propriétaires de leur logement. L'habitat est en majorité collectif et de petite taille contrairement à la province. Un logement sur cinq est surpeuplé et le surpeuplement est plus marqué à Paris et en Seine-Saint-Denis. En Ile-de-France, 4,5 % des résidences principales sont de mauvaise qualité. L'humidité est le défaut le plus souvent cité et concerne un quart des logements franciliens. Par ailleurs, un ménage sur cinq déclare avoir froid dans son logement du fait principalement d'une mauvaise isolation ou d'une installation de chauffage insuffisante.

Jessica Labrador, Nathalie Couleaud et Lauren Trigano (Insee Ile-de-France)

En 2013, le parc francilien de logements compte 5,1 millions de résidences principales (*Méthodologie*). 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 principales 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 Ile-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'Ile-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 Ile-de-France (+ 7,3 % entre 2006 et 2013) pour une croissance démographique comparable.

Comme en 2006, 49 % des ménages sont propriétaires de leur logement en Ile-de-France, 25 % locataires du parc locatif

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

	Nombre de résidences principales	%	Évolution 1996/2013 (en %)	Évolution 2006/2013 (en %)	Évolution moyenne annuelle 1996/2013 (en %)	Évolution moyenne annuelle 2006/2013 (en %)
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
Ile-de-France	5 125 600	100,0	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 : Insee, Enquêtes Logement 1996, 2006, 2013

apur
ATELIER PARISIEN
D'URBANISME

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale
et interdépartementale
de l'Équipement
et de l'Aménagement
ÎLE-DE-FRANCE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

IAU
INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

MAIRIE DE PARIS

Insee

social, 20 % locataires du parc locatif privé et les 6 % restant 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 reste 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 Ile-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 Ile-de-France qu'en province

En Ile-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 France. Pour ces deux raisons, la surface moyenne des logements est plus faible en Ile-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.

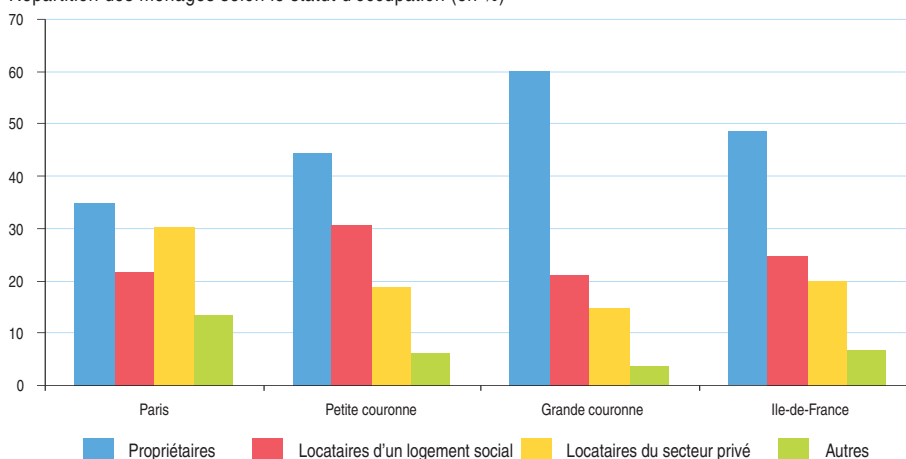
En petite couronne, les logements sont plus grands qu'à Paris mais le nombre moyen de personnes y est également plus élevé. C'est pour cette raison que la surface moyenne par habitant est proche de celle de Paris. La Seine-Saint-Denis se distingue toutefois par une surface moyenne par habitant nettement 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 Ile-de-France qu'en province : il concerne 19,5 % des logements contre 6,1 % en province (Définitions).

2 Davantage de locataires à Paris et en petite couronne

Répartition des ménages selon le statut d'occupation (en %)



Source : Insee, Enquête Logement 2013

Méthodologie

L'enquête Logement 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...). La dernière enquête Logement s'est déroulée en 2013, et porte uniquement sur les résidences principales, contrairement aux enquêtes précédentes. Une extension régionale a été réalisée en Ile-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 Ile-de-France (IAU Ile-de-France) et la Ville de Paris. Elle permet de disposer d'un échantillon représentatif et suffisamment important pour obtenir des résultats pour la région Ile-de-France et ses départements. Au total, plus de 12 700 logements ont été échantillonnés en Ile-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 de l'Ile-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'enquête Logement du fait des différences entre la méthodologie d'enquête ou la taille des échantillons. L'intérêt de l'enquête Logement 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'enquête Logement 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 habitat collectif (en milliers) et proportion (en %)

Intervalles de confiance à 95 %

Habitat collectif	Effectifs pondérés (en milliers)	Intervalles de confiance (en milliers)
Paris	1 186	[1 181; 1 191]
Hauts-de-Seine	616	[609; 622]
Seine-Saint-Denis	443	[437; 450]
Val-de-Marne	438	[432; 444]
Seine-et-Marne	199	[190; 207]
Yvelines	313	[306; 320]
Essonne	248	[240; 255]
Val-d'Oise	233	[227; 239]

Habitat collectif	Proportions (en %)	Intervalles de confiance (en %)
Paris	99,2	[98,8; 99,5]
Hauts-de-Seine	86,2	[85,3; 87,1]
Seine-Saint-Denis	73,8	[72,7; 74,8]
Val-de-Marne	76,4	[75,3; 77,4]
Seine-et-Marne	37,7	[36,0; 39,3]
Yvelines	54,9	[53,7; 56,1]
Essonne	50,6	[49,0; 52,1]
Val-d'Oise	51,4	[50,1; 52,7]

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 Ile-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

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

	Surface habitable du logement (en m ²)	Nombre moyen de pièces	Surface moyenne par habitant (en m ²)	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
Ile-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 : Insee, Enquête Logement 2013

d'autres critères et a défini douze indicateurs de qualité pour qu'un logement soit considéré comme décent (*La loi SRU*). Le confort d'un logement est dorénavant qualifié par la mesure de 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 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 peu différente de celle observée en 2006. Il y a 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.

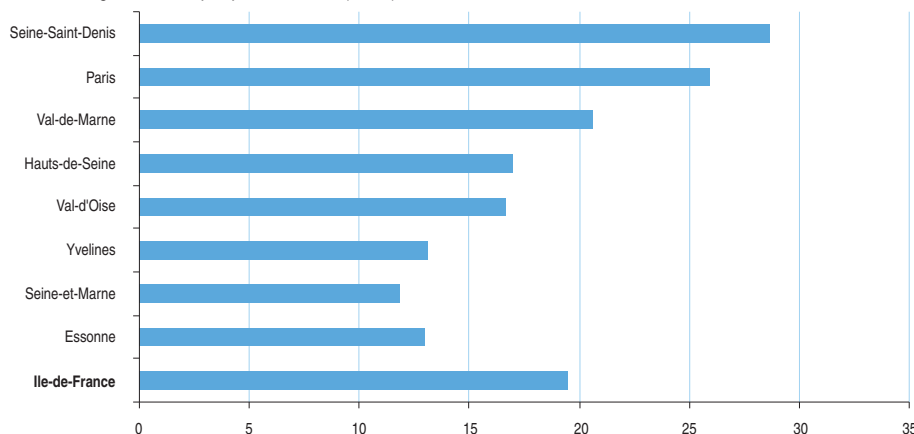
Au-delà de la loi SRU, en se basant sur une liste plus large de défauts cités par les ménages lors de l'enquête, 14 % des logements franciliens ont trois défauts ou plus contre 10 % au niveau national et 9 % en province. La qualité des logements dépend également des travaux réalisés pour corriger les 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 (39,0 %) que les locataires du parc social (20,0 %) et surtout du parc privé (13,6 %).

L'humidité persiste dans les logements franciliens

Depuis 2006, si la qualité des logements en Ile-de-France est stable, en revanche deux défauts sont plus présents : l'humidité et les infiltrations d'eau (figure 5). En 2013, un quart des résidences principales ont des problèmes d'humidité et 6,6 % des infiltrations d'eau contre respectivement 21,0 % 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.

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 : Insee, Enquête Logement 2013

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 22,0 % en 2006. En petite couronne, un quart des résidences principales présentent ce défaut et en grande couronne, 21,2 % des résidences principales sont dans cette situation.

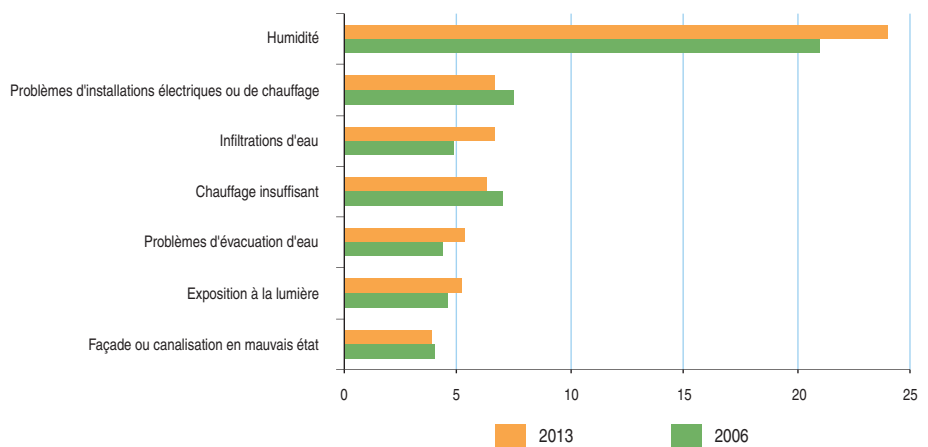
Un ménage sur cinq déclare avoir froid dans son logement

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 Ile-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

5 Un quart des logements franciliens présentent des problèmes d'humidité

Principaux défauts des résidences principales (en %)



Source : Insee, Enquêtes Logement 2006, 2013

renovation énergétique. En 2013, 19,4 % des résidences sont dépourvues de double vitrage contre 33,1 % en 2006. ■

Vous retrouverez dans la version électronique de cette étude un encadré complémentaire ("La loi SRU").

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 **nombre de pièces nécessaires 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 sept 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 1 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.

Insee Ile-de-France
1 rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication :
Sylvie Lagarde

Rédactrice en chef :
Christèle Rannou-Heim

Crédits photos :
Phovoir et Denis Sutton/RATP
ISSN 2416-8149
© Insee 2015

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement fin 2013. Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « En Ile-de-France, 310 000 ménages éprouvent des difficultés à honorer leurs factures de chauffage », *Insee Analyses* n° 10, janvier 2015.
- « En Seine-Saint-Denis, un parc de logements diversifié pour des ménages souvent modestes », *Ile-de-France à la page* n° 373, octobre 2011.
- « Les conditions de logements en Ile-de-France en 2006 », *Ile-de-France à la page* n° 298, juin 2008.

