

Ile-de-France faits et chiffres

Céline Perrel
(Service des Etudes et de la Diffusion)

Population

560 000 ménages franciliens vivent dans des logements trop petits

En 2010, 560 000 ménages franciliens de deux personnes ou plus vivent dans un logement suroccupé. L'Ile-de-France est la première région métropolitaine touchée par la suroccupation avec 17,7 % des résidences principales contre 4,7 % en province. Cette situation est due en partie au faible nombre de maisons, au nombre élevé de petits logements et à la taille plus grande des ménages. Alors qu'en province la suroccupation recule entre 1999 et 2010, elle augmente en Ile-de-France.

En 2010, 560 000 ménages franciliens de deux personnes ou plus vivent dans un logement suroccupé, c'est-à-dire plus petit que la norme d'occupation (➤ Définitions). 17,7 % des logements d'Ile-de-France occupés par au moins deux personnes sont ainsi en situation de suroccupation, et 4,5 % de façon accentuée.

Une très forte concentration d'habitants en logements suroccupés en Ile-de-France

La suroccupation est beaucoup plus forte en région francilienne qu'en province, où elle ne touche que 4,7 % des logements, et 0,8 % seulement de façon accentuée. A elle seule, l'Ile-de-France concentre presque autant d'habitants en situation de suroccupation que la province : respectivement 2,05 et 2,60 millions de personnes. L'urbanisation plus forte et les tensions sur le marché immobilier francilien expliquent en partie ces écarts.

Avec 27 % de logements suroccupés, Paris et la Seine-Saint-Denis sont au premier rang en Ile-de-France ; la suroccupation accentuée y frôle les 8 % ❶.

La composition du parc immobilier francilien avec peu de maisons et beaucoup de petits logements accroît la suroccupation

Les maisons se distinguent très nettement par leur faible taux de suroccupation : seulement 5 % contre 23 % pour les appartements en Ile-de-France. Dans les deux cas, le taux francilien est le double de celui de la province. D'ailleurs, la moitié des appartements suroccupés de France métropolitaine se trouvent en Ile-de-France (alors

que l'Ile-de-France abrite 30,4 % des appartements de France métropolitaine).

La composition du parc immobilier régional accroît la suroccupation moyenne globale en Ile-de-France : la province offre deux fois plus de maisons que la région francilienne ; les maisons disposent de plus de pièces et, sans surprise, la part de logements en suroccupation diminue avec le nombre de pièces. En Ile-de-France, dans l'ensemble du parc, il y a deux fois plus de studios, de deux et de trois pièces

❶ Plus de logements suroccupés à Paris et en Seine-Saint-Denis en 2010 comme en 1999

Part des ménages d'au moins deux personnes vivant dans un logement suroccupé (en %)

	2010		1999	Evolution 2010/1999 (en points)
	Part des logements suroccupés	Part des logements en suroccupation accentuée	Part des logements suroccupés	
Paris	27,4	7,6	27,9	-0,5
Hauts-de-Seine	19,0	4,4	18,9	0,1
Seine-Saint-Denis	26,6	7,9	22,4	4,2
Val-de-Marne	18,8	4,5	16,8	2,0
Seine-et-Marne	9,2	1,9	9,0	0,2
Yvelines	9,4	1,9	9,9	-0,5
Essonne	10,6	2,4	9,7	0,9
Val-d'Oise	13,7	3,4	12,5	1,2
Ile-de-France	17,7	4,5	16,8	0,9
Province	4,7	0,8	5,9	-1,2

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2010, exploitation complémentaire

qu'en province. 56 % des logements franciliens sont des quatre pièces ou plus, c'est le cas de 78 % des logements en province. Mais même dans ces grands logements, ceux de l'Ile-de-France en suroccupation accentuée sont quatre fois plus nombreux que ceux de province (2 % contre 0,5 %). Enfin, parmi les studios, en excluant les ménages d'une personne, 52 % des logements franciliens et 40 % des provinciaux sont suroccupés de manière accentuée (c'est-à-dire lorsque trois personnes ou plus y vivent).

Quel que soit le statut d'occupation de son logement, le fait de résider en Ile-de-France accentue le risque d'habiter dans un logement suroccupé. Etre propriétaire protège de la suroccupation, cependant moins en Ile-de-France qu'en province : 6 % des propriétaires franciliens résident dans un logement suroccupé, contre 1 % des provinciaux. La suroccupation accentuée des logements en propriété est quasi inexistante en province (0,2 %) mais non négligeable en Ile-de-France (1,2 %).

Des difficultés particulières pour les familles nombreuses

Plus le nombre de personnes au sein du ménage est important, plus les situations de suroccupation sont fréquentes. Jusqu'à quatre personnes, les taux de suroccupation entre l'Ile-de-France et la province sont proches, en revanche, à partir de cinq personnes, il y a un net décrochage : 30 % des ménages franciliens de cinq personnes vivent dans un logement suroccupé et plus de la moitié de ceux de six personnes ou

plus contre respectivement 11 % et 29 % des ménages de province.

L'Ile-de-France est l'une des régions où la taille moyenne des ménages est la plus élevée (2,33 personnes, contre 2,26 dans le reste de la France métropolitaine). Si on exclut les ménages d'une seule personne, 56 % des ménages franciliens comptent au moins trois personnes, contre 49 % en province. Compte tenu du lien entre la taille des ménages et la proportion de logements suroccupés, cela contribue à expliquer les écarts observés.

Les retraités peu exposés à la suroccupation des logements

En fonction de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage, la suroccupation des logements varie de 5 % à 46 % en Ile-de-France et de 1 % à 26 % en province. Au sein des ménages de deux personnes ou plus, les étudiants sont les plus exposés à cette suroccupation des logements, et ce tout particulièrement en Ile-de-France. 46 % des logements dont la personne de référence est étudiante sont en suroccupation en Ile-de-France contre 26 % en province. En effet, de nouveaux modes d'occupation des logements, tels que la colocation, se sont développés. A l'inverse, les retraités franciliens sont les moins exposés à la suroccupation des logements ; après les étudiants, les ouvriers et employés le sont le plus. En province, la situation est identique.

Forte suroccupation des logements pour les immigrés

En Ile-de-France, les logements dont la personne de référence est immigrée sont trois fois plus suroccupés que ceux dont la personne de référence n'est pas immigrée (35 % pour les logements dont la personne de référence est immigrée et 12 % pour les autres). En province, ils le sont quatre fois plus (15 % et 4 %).

Au total, que l'on soit propriétaire ou locataire, en appartement ou en maison, ouvrier ou cadre, immigré ou non... les logements sont systématiquement plus suroccupés en Ile-de-France qu'en province.

Une accentuation de la suroccupation entre 1999 et 2010

Entre 1999 et 2010, le taux de suroccupation progresse de 16,8 % à 17,7 % en Ile-de-France. En province, il baisse, passant de 5,9 % à 4,7 %. La suroccupation diminue dans toutes les autres régions métropolitaines, hormis en Languedoc-Roussillon.

L'augmentation est la plus forte dans le département de la Seine-Saint-Denis (+ 4,2 points). C'est à Paris que le taux de suroccupation est le plus élevé d'Ile-de-France, en 1999 comme en 2010. Pourtant, à Paris, la part des logements suroccupés diminue entre 1999 et 2010, alors qu'elle augmente dans le reste des départements franciliens (hormis dans les Yvelines). De plus, dans ce département, le nombre moyen de personnes par ménage, hors

👉 Définitions

La **suroccupation** des logements peut s'appréhender selon le nombre de pièces ou la surface par personne. Dans le premier cas, on apprécie le degré d'intimité dont disposent les occupants du logement, dans le second, l'espace disponible. Certains indices peuvent combiner les deux notions ou en exclure une. Par exemple, les Caisses d'allocations familiales retiennent des critères de surface minimale par personne tandis que l'enquête Logement permet de combiner nombre de pièces et surface. Le recensement de la population permet, quant à lui, un calcul en nombre de pièces.

Le **taux de suroccupation** est ici calculé à partir des recensements de la population de 1999 et 2010 (exploitation complémentaire) en rapportant le nombre de logements suroccupés à l'ensemble des résidences principales.

Un **logement est suroccupé** quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », définie ainsi : 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 ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant.

Un **logement est en situation de suroccupation accentuée** lorsqu'il lui manque au moins deux pièces par rapport à cette même norme.

L'indicateur n'est calculé que pour les ménages de deux personnes ou plus. Pour mesurer la suroccupation pour les ménages d'une personne (1,7 million de ménages en Ile-de-France), il faudrait prendre en compte la superficie de leur logement, mais cette information ne figure pas dans le recensement de la population.

ménages d'une personne, augmente au cours de cette période (+ 0,4 %).

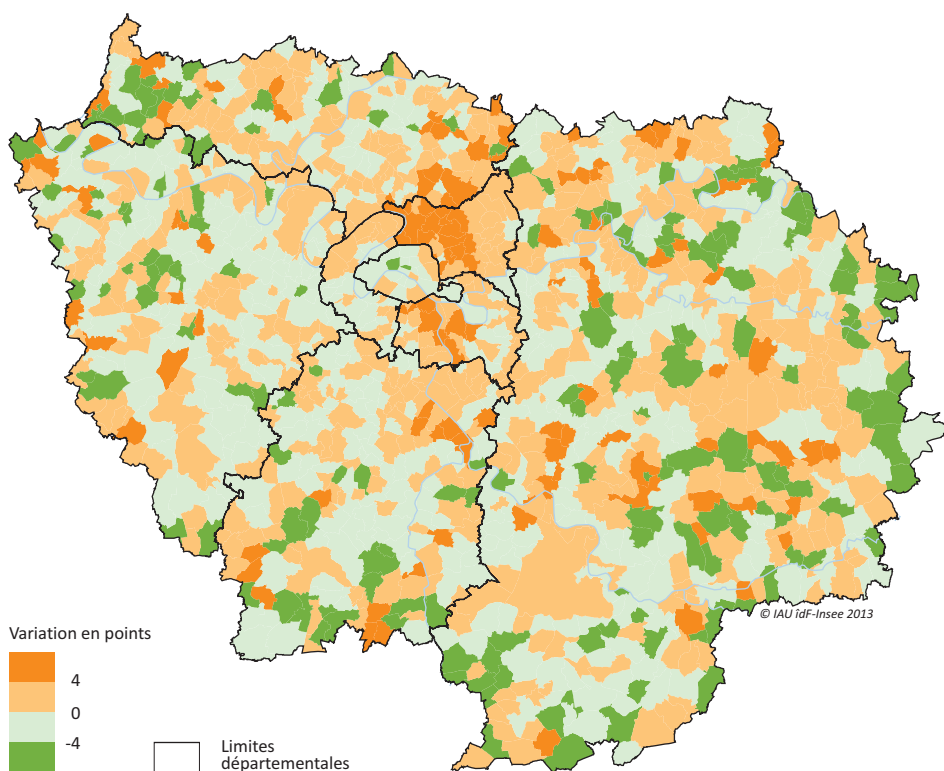
② La suroccupation progresse dans l'ouest de la Seine-Saint-Denis

Evolution du taux de suroccupation entre 1999 et 2010

Intensification de la suroccupation dans l'ouest de la Seine-Saint-Denis

La répartition géographique des logements suroccupés n'a pas beaucoup évolué entre les deux recensements, mais la suroccupation s'est intensifiée dans certaines zones, comme par exemple dans la communauté d'agglomération de Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis ②. Dans ce territoire, la pauvreté est en progression et les jeunes sont plus souvent qu'ailleurs contraints de rester chez leurs parents, faute de moyens pour décohabiter.

Mais c'est aussi dans cette zone que les ménages immigrés sont les plus présents, encore plus en 2010 qu'en 1999 : la part des ménages immigrés à Plaine Commune est passée de 26 % à 33 % sur cette période. Or, toutes choses égales par ailleurs, un logement occupé par un ménage immigré a deux fois plus de « risque » d'être suroccupé.



Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2010, exploitation complémentaire

Pour en savoir plus

- « Cinq millions de personnes vivent dans un logement suroccupé », Etude nationale, juin 2013
- « Atlas des Franciliens, édition 2013 », IAU Ile-de-France, mars 2013.
- **Decodé C.** : « Baisse modérée de la taille des ménages en Ile-de-France », *Insee Ile-de-France Faits et chiffres*, n° 291, juin 2012.