

Le parc et ses caractéristiques physiques

Qu'est-ce qu'un logement ?

L'enquête Logement concerne les logements « ordinaires », hors collectivités (maisons de retraite, internats, résidences universitaires, foyers de travailleurs, etc.). Elle concerne aussi les logements-foyers et chambres d'hôtel meublées ou garnis. En revanche, les habitations mobiles (caravanes, bateaux...) sont exclues du champ d'enquête.

Un logement est défini comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Font partie du logement toutes les pièces disposant ou non d'un accès direct sur l'extérieur, même si elles sont louées à un tiers. Lorsqu'elles ont un accès propre sur l'extérieur et ne communiquent pas avec le logement principal, deux situations se présentent selon leur usage :

- Elles sont considérées comme appartenant au logement principal si elles servent à l'usage personnel du ménage, à loger un membre de la famille ou un salarié au service du ménage habitant le logement principal. Il s'agit alors de pièces annexes rattachées au logement.
- Elles constituent un logement distinct si elles sont louées, sous-louées ou prêtées à des tiers (n'étant ni de la famille, ni salarié au service du ménage). On les appelle alors « pièces indépendantes ».

Unité urbaine et commune rurale

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat. Il s'agit d'une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations distantes de moins de 200 mètres et comptant au moins 2 000 habitants. Les communes rurales sont celles qui n'appartiennent pas à une unité urbaine.

Catégorie de logement

L'enquête Logement, en tant qu'enquête auprès des ménages, étudie de façon détaillée leur résidence principale. En 2013, l'enquête Logement ne répertorie plus les autres catégories de logements que sont les logements occasionnels, les résidences secondaires ou les logements vacants. Les résidences principales se définissent comme les logements (y compris les pièces indépendantes) où le ménage vit habituellement.

Type d'habitat

La détermination du type d'habitat agrégé en deux catégories « individuel » et « collectif » est fondée sur le type de logement.

Type de logement	Type d'habitat
Ferme, bâtiment agricole	Individuel
Habitation de fortune, construction provisoire à usage d'habitation	
Maison individuelle	
Pièce indépendante (ayant sa propre entrée) ne faisant pas partie d'un immeuble collectif	
Logement-foyer pour personnes âgées	Collectif
Chambre d'hôtel	
Pièce indépendante (ayant sa propre entrée) faisant partie d'un immeuble collectif	
Immeuble collectif à usage d'habitation	
Immeuble à usage autre que d'habitation	

Année d'achèvement de la construction

Un logement est considéré comme achevé à partir du moment où il est habitable. Si l'immeuble a été construit en plusieurs fois, par exemple s'il a été surélevé ou agrandi, l'année d'achèvement est

celle de la partie la plus importante comprenant le logement. Si l'immeuble a été rénové, l'année d'achèvement est celle de la construction d'origine.

Logement neuf ou ancien

La distinction entre logement « neuf » et « ancien » est le découpage agrégé le plus utilisé. On considère comme neuf un logement achevé dans les quatre années précédant l'enquête (soit entre le 1^{er} novembre 2009 et le 31 octobre 2013 pour l'enquête 2013) ; les autres sont classés dans les logements anciens.

Acquisition d'un logement neuf ou ancien

On considérera qu'un ménage a acquis un logement neuf s'il en est le premier propriétaire. En cas contraire, le logement sera considéré comme ancien ou « d'occasion » (le logement pouvait appartenir précédemment à un particulier ou à une société ne l'ayant pas construit dans le but de le vendre).

Nombre de pièces du logement

On comptabilise le nombre de pièces principales à usage d'habitation.

Sont incluses :

- les pièces principales "classiques" : salon, salle à manger, chambres.... ;
- les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ;
- la cuisine lorsqu'elle mesure plus de 12 m².

Sont exclues :

- les pièces à usage exclusivement professionnel, réservées complètement et en permanence à l'activité professionnelle d'un membre du ménage ;
- les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, W. C., offices, vérandas...

Surface du logement

La surface retenue est la surface habitable déclarée par le ménage.

On exclut :

- les pièces à usage exclusivement professionnel ;
- les vérandas.

On inclut :

- les pièces principales "classiques" : salon, salle à manger, chambres.... ;
- les pièces annexes utilisées par le titulaire du logement ;
- la cuisine quelle que soit sa surface ;
- les entrées, couloirs, salles de bains, penderies, alcôves, W. C., offices...

Confort sanitaire

Le confort sanitaire est d'une certaine manière une "norme" répertoriant l'existence des équipements de base, qu'ils soient d'hygiène ou de chauffage. La classification la plus fine utilisée ici est la suivante :

- **Sans confort** : logements sans eau courante, ou eau courante sans installations sanitaires.
- **Confort insuffisant** : logements avec W. C. intérieurs mais sans installations sanitaires (ni douche ni baignoire), ou avec installations sanitaires sans W. C. intérieurs.
- **Confort acceptable** : logement avec W. C. intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage central.
- **Tout confort** : logement avec W. C. intérieurs, installations sanitaires et chauffage « central ».

On entend ici par chauffage central les chauffages mixte, urbain, individuel électrique ou par chaudière (individuelle ou collective). Par rapport à l'enquête de 2006, le questionnement sur le mode de chauffage a été modifié.

Le parc et ses occupants

Qu'est-ce qu'un ménage ?

Un ménage est constitué de toutes les personnes habitant sous un même toit quels que soient leurs liens de parenté. Il englobe aussi les absents de longue durée habituellement rattachés au foyer :

- les malades en sanatorium, préventorium, aérarium ;
- les militaires du contingent (faisant leur service légal) ;
- les militaires de carrière en caserne ou en camp ;
- les enfants placés en internat ou pensionnat ;
- les jeunes habitant dans des foyers d'étudiants ou de jeunes travailleurs ;
- les ouvriers logés dans des baraquements de chantiers temporaires ou de travaux publics.

Personne de référence

La situation de la personne de référence sert à caractériser l'ensemble du ménage. Sa catégorie socioprofessionnelle, son niveau d'études, son occupation principale, son type d'emploi, sa nationalité, son âge font référence.

La personne de référence du ménage est déterminée de la façon suivante, en fonction de sa situation familiale (vie en couple, famille monoparentale ou autre), de son sexe et de l'exercice d'une activité professionnelle.

Composition du ménage		La personne de référence est...
Il existe un ou plusieurs couples mariés ou de fait, avec ou sans enfants	Un couple	Le conjoint masculin
	Plusieurs couples	Parmi les conjoints masculins, l'actif* le plus âgé ou, à défaut d'actif*, le plus âgé
A défaut de couple, il existe une famille monoparentale : une mère (ou père) sans conjoint avec des enfants célibataires de moins de 25 ans	Une famille monoparentale	La mère (ou le père) des enfants
	Plusieurs familles monoparentales	Parmi les pères ou mères, la personne active* la plus âgée ou, à défaut de personne active*, la personne la plus âgée
A défaut de couple et à défaut de famille monoparentale	Toutes les personnes du logement sont considérées comme des personnes "isolées"	La personne active* la plus âgée ou, à défaut de personne active, la personne la plus âgée

Cas particuliers : les salariés logés chez l'employeur ne sont jamais retenus comme personne de référence, de même que les enfants de moins de 15 ans

* Y compris les chômeurs.

Pour l'enquête de 2013, figure une nouvelle notion, celle de répondant. Le répondant est la personne qui a été interrogée lors de l'enquête : il s'agit soit de l'occupant en titre ou principal du logement (c'est-à-dire celui qui figure sur le bail ou l'acte de propriété), soit de son conjoint. Dans la pratique, le répondant a été dans 71 % des cas la personne de référence, et dans 26 % des cas le conjoint de la personne de référence.

Pour la date d'arrivée dans le logement, c'est la situation du répondant qui a été prise en compte.

Nombre d'enfant(s)

Il s'agit des enfants vivant dans le ménage ou y étant rattachés (cf. définition du ménage). Deux notions sont utilisées :

- **Nombre d'enfant(s)** : il s'agit des enfants de la personne de référence ou de son conjoint, célibataires et de moins de 25 ans.

- **Nombre d'enfant(s) à charge** : définition retenue par le fisc. Ce sont les enfants de la personne de référence ou de son conjoint, âgés de moins de 21 ans ou âgés de moins de 25 ans et étudiants ou élèves.

Type de ménage

Quatre types de ménages ont été distingués :

- les ménages d'une seule personne ;
- les ménages dont la famille principale est constituée d'un couple, avec ou sans enfants célibataires de moins de 25 ans ;
- les ménages dont la famille principale est monoparentale (composée d'un père ou d'une mère, sans conjoint, avec un ou plusieurs enfants célibataires de moins de 25 ans) ;
- les autres ménages (constitués de personnes « isolées » avec ou sans liens familiaux).

Revenu des ménages

Le revenu du ménage est la somme des revenus individuels perçus au cours des douze mois précédant l'enquête. Il s'agit du revenu global déclaré des membres du ménage avant abattement fiscal et paiement des impôts.

Les revenus individuels sont collectés dans le détail, pour chaque membre du ménage et par nature de revenu. Ainsi on comptabilise :

Les revenus d'activité

- salaires et traitements (y compris 13^e mois, congés payés, heures supplémentaires) ;
- primes et indemnités journalières (maladie, maternité, accident du travail...) qui ne sont pas incluses dans les salaires et traitements ;
- indemnités de chômage et allocation de solidarité spécifique (ASS) ;
- revenus professionnels non salariaux (pour les chefs d'entreprise, les indépendants, les professions libérales...) ;
- pensions, retraites, pré-retraites et rentes (y compris le minimum vieillesse ou l'allocation de solidarité pour personnes âgées).

Les revenus des prestations

- prestations familiales : allocations familiales, allocation de soutien familial (ASF), aide à la garde d'enfants pour parents isolés (Agepi), allocation de rentrée scolaire, prestation d'accueil du jeune enfant (Paje), aide à la famille pour l'emploi d'une assistante maternelle (Afeama) ;
- prestations handicap : allocation pour adulte handicapé (AAH) et allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;
- aide à la scolarité d'un enfant ou d'un étudiant ;
- aides sociales : allocation personnalisée d'autonomie (APA) et revenu de solidarité active (RSA).

Les revenus fonciers

- loyers tirés de logements, garages, boutiques, fermage.

Les revenus de l'épargne

- livrets d'épargne : livret A, livret B, livret jeune, livret d'épargne populaire (LEP), livret de développement durable (LDD), comptes-courants rémunérés ;
- épargne logement : livret, comptes ou plans d'épargne logement (LEL, CEL, PEL) ;
- actions, obligations, SICAV, plan d'épargne en actions (PEA)... ;
- assurance vie, épargne retraite ;
- autres placements financiers (comptes à terme, bons d'épargne...).

Les autres revenus

- indemnités de licenciement ou de départ ;
- stages, travaux saisonniers ;
- pensions alimentaires ;
- aides financières régulières des parents, de la famille ou des amis.

Les revenus utilisés n'incluent pas les aides au logement. En effet, celles-ci ne sont pas considérées comme un supplément de revenu, mais comme une minoration de la charge financière liée au logement, même lorsque le ménage les perçoit directement.

Nouvelle variable de revenu

En 2013, la variable de revenu n'est plus issue comme précédemment de la seule collecte. Elle a été aussi calculée à partir d'informations émanant de l'enquête sur les revenus fiscaux et sociaux (ERFS) pour pallier notamment la sous-évaluation des revenus déclarés par les ménages. Ce changement de méthode a donc induit une rupture avec les revenus des précédentes enquêtes.

Pour y remédier, une nouvelle variable de revenu a été mise à disposition pour les millésimes précédents de l'enquête Logement depuis 1973. La nouvelle variable porte sur l'ensemble des ménages, hormis ceux dont la personne de référence est étudiante et hormis ceux déclarant des revenus négatifs.

Revenu par unité de consommation (UC)

Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure familiale diffèrent, on calcule des revenus par unité de consommation (UC). Le nombre d'unités de consommation est établi suivant l'échelle de l'OCDE (échelle la plus utilisée), en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour toute autre personne de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Ménages à bas revenu (ménages « pauvres »)

Il s'agit des ménages dont le revenu par unité de consommation (UC) est inférieur à un revenu équivalent à 60 % du revenu médian par UC francilien, soit moins de 1 294 € par mois par unité de consommation au 1^{er} novembre 2013.

Degré de peuplement des résidences principales

Le degré de peuplement 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).

Cette norme est établie en attribuant à chaque ménage :

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

Le degré de peuplement est alors déterminé de la façon suivante :

- sous-peuplement très accentué : le logement a au moins trois pièces de plus que la norme ;
- sous-peuplement prononcé : le logement à deux pièces de plus que la norme ;
- sous-peuplement modéré : le logement a une pièce de plus que la norme ;
- peuplement normal : le nombre de pièces est égal à la norme ;
- surpeuplement modéré : il manque une pièce par rapport à la norme ;
- surpeuplement accentué : il manque au moins deux pièces par rapport à la norme.

Selon cette classification, tout logement d'une seule pièce est par définition surpeuplé. Afin d'affiner cette norme, un critère de surface a également été introduit. Ainsi, les studios occupés par une seule personne seront considérés comme étant en peuplement normal si leur surface est supérieure à 25 m². À l'opposé, seront considérés comme surpeuplés les logements comportant autant ou plus de pièces que la norme mais offrant moins de 18 m² par personne.

Statut d'occupation

Propriétaires

Il s'agit des ménages propriétaires de leur résidence principale, y compris les accédants à la propriété (cf. ci-dessous). Depuis l'enquête de 2002, les usufruitiers (sauf ceux ayant vendu en viager) sont considérés comme propriétaires, contrairement aux enquêtes précédentes où ils étaient classés parmi les ménages logés gratuitement.

Propriétaires accédants : il s'agit des propriétaires occupants qui, pour l'achat de leur résidence principale, ont au moins un emprunt en cours de remboursement durant le mois précédant l'enquête. Jusqu'en 2002, étaient pris en compte les prêts pour lesquels un remboursement avait été effectué au cours des douze derniers mois.

Propriétaires non-accédants : ce sont les propriétaires occupants qui, soit n'ont jamais emprunté pour acquérir leur logement (achat au comptant, héritage ou dons), soit ont fini de rembourser les emprunts contractés à la date d'enquête.

Les propriétaires récents (qu'ils soient accédants ou non) sont ceux qui ont acquis leur logement dans les quatre années précédant la date de collecte (soit entre le 1^{er} novembre 2009 et le 31 octobre 2013) ; les propriétaires anciens sont ceux qui ont acquis leur logement plus de quatre années avant la date de collecte (soit avant le 1^{er} novembre 2009).

Les propriétaires primo-accédants sont les propriétaires qui accèdent pour la première fois à la propriété d'un logement.

Locataires, sous-locataires

Il s'agit des ménages acquittant un loyer à un propriétaire, avec ou sans bail. NB : le paiement de charges, seul, ne constitue pas un loyer.

Un sous-locataire est locataire d'un locataire. Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

Logés gratuitement

Ce sont les ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Cette catégorie inclut les ménages ayant vendu le logement qu'ils occupent en viager, mais pas les autres usufruitiers, considérés comme propriétaires depuis l'enquête 2002.

Secteur locatif

Secteur social

Un logement fait partie du secteur social lorsque son loyer suit la législation HLM. Au sein de ce secteur, une classification est établie selon le type de propriétaire. Ainsi, on distingue le parc possédé :

- par les bailleurs sociaux : entreprises sociales de l'habitat (ESH), offices publics de l'habitat (OPH), les SAHLM, sociétés coopératives d'HLM et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacicap) ;
- par les sociétés d'économie mixte (SEM), appelées également établissements publics locaux (EPL) ;
- par l'État, les collectivités locales, les entreprises publiques, les organismes de Sécurité sociale, les sociétés d'assurance et les autres sociétés ou organismes privés.

Nouvelle variable pour le secteur social

La variable sur le statut d'occupation a été redéfinie en 2013 pour mieux cerner le parc social. Le parc social est maintenant défini par le régime juridique du loyer, qui doit relever impérativement de la

législation HLM (y compris le parc dit « intermédiaire »), et ce quel que soit le propriétaire (bailleur social, SEM, État, entreprise publique...).

Dans les enquêtes précédentes (jusqu'en 2006), à côté des logements relevant de la législation HLM, des logements possédés par des structures publiques (État, collectivités territoriales) ou semi-publiques (SEM, entreprises publiques, organismes de Sécurité sociale) faisaient partie du parc social alors que leur loyer ne relevait pas forcément de la législation HLM. Avec la nouvelle variable, ces logements font maintenant partie du secteur libre.

Cette nouvelle définition a également été étendue aux millésimes précédents depuis 1973.

HLM conventionné : le conventionnement a été introduit par la loi du 3 janvier 1977, qui a réformé l'ensemble des aides publiques au logement. Il fait référence à une convention signée entre l'État et le propriétaire-bailleur, qui fixe entre autres éléments les niveaux de loyers plafonds et leurs évolutions, et ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

Le secteur conventionné comprend :

- les logements construits ou acquis et améliorés depuis 1977 et qui ont bénéficié des prêts locatifs aidés (PLA), des prêts locatifs à usage social (Plus), des prêts locatifs sociaux (PLS) et des prêts locatifs aidés d'intégration ou très sociaux (PLA-I et PLA-TS) ;
- les logements sociaux réhabilités à l'aide des primes d'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (Palulos).

Depuis 1988, le conventionnement a été généralisé, sans condition de travaux, à tous les logements (HLM, HBM, ILM) appartenant aux organismes HLM et aux SEM après conclusion d'un accord cadre de patrimoine. Selon le répertoire du parc locatif social de 2016 (données au 1er janvier 2016), 89 % du parc social francilien est conventionné.

HLM non-conventionné : il s'agit des logements HLM n'ayant pas fait l'objet d'une convention. Ces logements conservent de fait leur ancien statut juridique en vigueur avant la réforme du 3 janvier 1977 (on trouve principalement dans cette catégorie les immeubles à loyer normal (ILN)). S'ajoutent également des logements récents, notamment ceux financés avec un prêt locatif intermédiaire (PLI).

Loi de 1948

Cette loi régleme les loyers de certains logements du secteur privé achevés avant sa promulgation. C'est la loi Méhaignerie de 1948 qui a formalisé la fin progressive de cette catégorie juridique de loyers, en la transformant en baux libres, mais aussi en mettant fin à la garantie du maintien dans les lieux. Dès la fin du bail transitoire de huit ans, les propriétaires peuvent en effet vendre leur bien, ou bien le garder et le louer selon les règles en vigueur dans le secteur libre.

Secteur libre

Il s'agit des logements relevant du secteur privé (hors loi de 1948) dont les propriétaires sont soit des particuliers, soit des sociétés ou organismes privés (banques, assurances ou autres).

Parc « social de fait »

Il regroupe des logements anciens de petite taille et de qualité moyenne, voire médiocre, occupés par des ménages modestes ou pauvres, et des logements à loyer réglementé dont les niveaux

peuvent s'apparenter à ceux du secteur social. On trouve dans cette catégorie une partie des logements du secteur libre, une partie de ceux des secteurs de la sous-location, des meublés et des hôtels, et les logements relevant de la loi de 1948. Ce parc privé à bas loyers supplée, de fait, au manque d'offres de logements sociaux publics.

La dépense logement

Taux d'effort brut ou net (hors charges)

Le taux d'effort brut est le rapport entre la charge financière brute annuelle et le revenu total annuel du ménage.

Le taux d'effort net est le rapport entre la charge financière nette annuelle et le revenu total annuel du ménage.

Charge financière brute

C'est le montant annuel que doit acquitter le ménage pour le paiement du loyer ou des remboursements d'emprunt (capital et intérêts), hors charges locatives ou de copropriété.

Pour les locataires, il s'agit du montant du loyer annuel acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale. Pour les accédants à la propriété, il s'agit du montant des remboursements d'emprunts effectués au cours des douze derniers mois. Les ménages logés gratuitement ainsi que les propriétaires non accédants ont une charge financière brute nulle puisqu'ils n'acquittent respectivement aucun loyer et aucun remboursement d'emprunt pour leur résidence principale.

Les charges collectives de copropriété ainsi que les charges individuelles sont toujours exclues pour les propriétaires (accédants ou non) et pour les ménages logés gratuitement. En revanche, certains locataires sont dans l'incapacité de restituer le montant du seul loyer principal hors taxes, charges locatives et hors loyers annexes de dépendances (garages, box, parking, jardin, etc.). Ces éléments sont alors inclus dans le loyer, le surévaluant d'autant. Cela concerne toutefois peu de logements, et plus particulièrement ceux gérés directement par les propriétaires personnes physiques, c'est-à-dire les logements relevant des secteurs libres, de la sous-location et du meublé. Au final, la surévaluation du loyer est donc peu importante.

Charge financière nette

C'est le montant annuel de la charge financière brute diminué des aides au logement annuelles perçues par le ménage. Lorsque le montant de l'aide est supérieur à la charge financière brute, on considère que la charge financière nette est nulle.

Taux d'effort énergétique

Le taux d'effort énergétique est le rapport entre la dépense énergétique annuelle et le revenu total annuel du ménage.

Dépense énergétique

La dépense énergétique d'un ménage pour son logement correspond à l'ensemble des dépenses qu'il consent pour se chauffer, s'éclairer et faire fonctionner les appareils électriques. Lorsqu'un ménage consacre plus de 10 % de son revenu aux dépenses d'énergie dans le logement, il est considéré en situation de « précarité énergétique ». En Île-de-France, si la dépense d'énergie du ménage est comprise entre 7 % et 10 % de son revenu, celui-ci est considéré en situation de « vulnérabilité énergétique ».

Charges collectives

Les charges collectives sont le paiement des services collectifs rendus aux occupants d'une même unité d'habitation, qui est dans la quasi-totalité des cas un immeuble collectif. On les dit « locatives » pour les locataires et « de copropriété » pour les propriétaires.

Charges locatives

Dans le détail, les charges locatives correspondent à l'entretien courant pouvant inclure selon les cas les postes suivants de dépenses :

- taxes locatives : enlèvement des ordures ménagères, balayage, assainissement... ;
- eau froide ;
- eau chaude ;
- chauffage collectif ;

- entretien de l'ascenseur ;
- dépenses de gardiennage ;
- charges afférentes aux pièces à usage professionnel ;
- autres charges générales : espaces verts, entretien...

Charges de copropriété

Les charges de copropriété incluent les dépenses d'entretien courant (de nature similaire à celles des locataires) ainsi que des charges classées comme « non récupérables sur les locataires ». Elles peuvent comprendre des gros travaux d'entretien - amélioration (comme le ravalement de façade, l'installation ou la réfection d'ascenseur ou du chauffage, l'isolation, l'étanchéité ou la sécurité des locaux), ou encore la rémunération du syndic, ou les dépenses afférentes aux places de parking (situées dans ou en dehors de la copropriété).