

Insee Dossier

Île-de-France



N° 3
Mars 2017

Les conditions de logement en Île-de-France

apur
ATELIER PARISIEN
D'URBANISME



apur
ATELIER PARISIEN
D'URBANISME



Institut national de la statistique et des études économiques d'Île-de-France

Direction régionale d'Île-de-France
1, rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex
Tél. : 01 30 96 90 00
www.insee.fr

Cet ouvrage est le fruit d'un partenariat entre la Direction régionale de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) d'Île-de-France, dirigée par **Marie-Christine Parent**, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF), dirigé par **Fouad Awada**, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur), dirigé par **Dominique Alba**, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA), dirigée par **Gilles Leblanc**, et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France (DRIHL), dirigée par **Jean-Martin Delorme**.

La coordination des travaux liés à l'élaboration de l'ouvrage a été assurée par **Lauren Trigano**, chef de projets de la division « Démographie et Politiques Sociales » au Service des Études et de la Diffusion (SED) de la Direction régionale d'Île-de-France de l'Insee.

L'étude a été réalisée par **Jacques Bellidenty**, **Nadia Boussad** et **Lauren Trigano** de la Direction régionale d'Île-de-France de l'Insee, **Charles-André Bernard**, **Jean-Jacques Guillouet**, **Lucile Mettetal** et **Philippe Pauquet** de l'IAU îdF, **Stéphanie Jankel** et **Sandra Roger** de l'Apur, **Mathieu Anglard** et **Emmanuelle Pagès** de la DRIHL, **Juliette Losier** et **Philippe Monier** de la DRIEA.

Les conditions de logement en Île-de-France

Les enquêtes Logement apportent des renseignements précieux sur les caractéristiques et l'évolution du parc immobilier. Elles permettent de connaître son occupation, la part du budget que les ménages consacrent à se loger ou ce qu'ils pensent de leur habitat. Elles mettent aussi en lumière les évolutions sur longues périodes, les retournements de tendance ou encore les spécificités de l'Île-de-France dans le paysage national. Réalisée cinq ans après la tourmente bancaire et financière de 2008, cette enquête apporte aussi des informations sur les répercussions de la crise sur les conditions de logement des Franciliens.

Le millésime 2013 de l'enquête Logement contient des développements nouveaux et plus approfondis sur les défauts du logement, les situations d'hébergement contraint ainsi que sur la précarité énergétique des ménages. Son exploitation à l'échelle de l'Île-de-France montre une amélioration globale des conditions de logement des Franciliens.

L'inconfort sanitaire a quasiment disparu, la proportion de ménages satisfaits de leur logement continue de progresser, tout comme celle des ménages déclarant une amélioration de la qualité de l'environnement de leur immeuble et de leur quartier, y compris les occupants du parc social. Toutefois, près de 10 % des Franciliens souffrent du mal logement.

L'occupation en propriété progresse (+ 15 500 par an entre 2007 et 2013), mais plus faiblement en comparaison avec la période précédente (+ 43 800 par an entre 2002 et 2006). Le rythme de construction s'est élevé à près de 45 000 logements par an entre 2007 et 2013, et ceci en dépit de la crise bancaire de 2008. C'est sensiblement plus qu'au cours de la période précédente (37 000 logements par an entre 2002 et 2006). Malgré cela, le parc n'a progressé que de 31 500 logements par an.

Ces évolutions s'accompagnent de disparités croissantes entre Franciliens. L'écart de ressources entre propriétaires et locataires ne cesse de croître, en particulier les locataires du secteur social dont les revenus s'éloignent de plus en plus de la moyenne francilienne. Le prix d'achat moyen des logements progresse toujours plus vite que les ressources financières des ménages. Il représente en 2013 cinq années de revenu des accédants récents. Cette augmentation de prix a également entraîné une hausse importante de leur taux d'effort (25,1 % contre 21,3 % en 2006).

L'offre locative sociale a progressé de 17 100 logements par an, contre 1 000 logements par an pour le secteur privé, dont le rôle d'accueil des ménages en mobilité est essentiel pour l'activité de la région capitale. Entre 2006 et 2013, les loyers au m² dans ces deux secteurs ont augmenté deux fois et demie plus vite que l'inflation. Les taux d'effort nets des ménages restent beaucoup plus élevés dans le secteur libre (23,2 %) que dans le secteur social (13,9 %). En intégrant l'ensemble des charges, des dépenses d'énergie et de la taxe d'habitation, les taux d'effort nets atteignent 24,2 % dans le parc social et 29,3 % dans le parc libre.

Le nombre de ménages en situation de précarité énergétique demeure conséquent : 9 % des ménages consacrent plus de 10 % de leur revenu aux dépenses énergétiques.

La publication de ces résultats intervient à un moment où les chiffres publiés pour 2016 témoignent d'une forte reprise de la construction et d'une augmentation historique du nombre de logements sociaux financés ou agréés. Les résultats de cette enquête montrent que développer une production de logements abordables pour les ménages modestes, voire pour une partie des ménages à revenus moyens, tant en location qu'en accession, reste essentiel pour que la relance de la construction réponde aux besoins des ménages.

Les auteurs espèrent que ce neuvième ouvrage, fruit d'une collaboration active et fructueuse entre l'IAU Île-de-France, l'Insee, l'Apur, la DRIEA et la DRIHL contribuera à alimenter les réflexions des acteurs franciliens de l'habitat et notamment les travaux du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en charge du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le directeur général de l'IAU îdF, Fouad AWADA
La directrice régionale de l'Insee, Marie-Christine PARENT
La directrice générale de l'Apur, Dominique ALBA
Le directeur régional de la DRIEA, Gilles LEBLANC
Le directeur régional de la DRIHL, Jean-Martin DELORME

Les conditions de logement en Île-de-France

| | |
|--|-----------|
| Préface | 1 |
|  Mobilité résidentielle Mobilité résidentielle : évolution au cours des vingt-cinq dernières années | 3 |
|  Les ménages à bas revenus Le logement des ménages à bas revenus | 7 |
|  Le logement social Les demandeurs de logement social | 8 |
|  Les « mal-logés » Les « mal-logés » | 11 |
|  Précarité énergétique Dépense et précarité énergétiques en Île-de-France | 16 |
|  Satisfaction des ménages Niveau de satisfaction des ménages et quartier d'habitation | 20 |
|  Annexe Définitions | 22 |

Mobilité résidentielle : évolution au cours des vingt-cinq dernières années

Sur la période récente, entre 2006 et 2013, la part des ménages qui ont emménagé depuis moins de quatre ans a diminué de près de 7 points. Cette baisse générale de la mobilité concerne tous les secteurs d'occupation : - 8,5 points dans le secteur social, et près de 6 points en moins dans les secteurs du locatif libre et de la propriété (figure 1).

Le parc social devenu « refuge » pour les ménages modestes

Sur une plus longue période (1988-2013), le constat est quelque peu différent. La mobilité résidentielle a baissé de plus de 10 points et concerne surtout le parc social (figure 2). Entre ces deux dates, la mobilité dans le secteur locatif social a en effet perdu près de 18 points, essentiellement depuis 2002. Ce recul est moins marqué dans les secteurs du locatif libre et de la propriété (- 6,1 points et - 6,5 points).

Entre 1988 et 2013, la fonction du parc social a sensiblement évolué. Son rôle social s'est fortement accru en raison du vieillissement sur place des ménages modestes (conséquence de l'allongement de la durée de vie) et de l'absence d'alternative. Dès que le nombre de pièces augmente, les logements occupés en propriété deviennent en effet plus chers, tout comme ceux du secteur locatif libre. Conséquence de cette évolution, la durée moyenne d'occupation

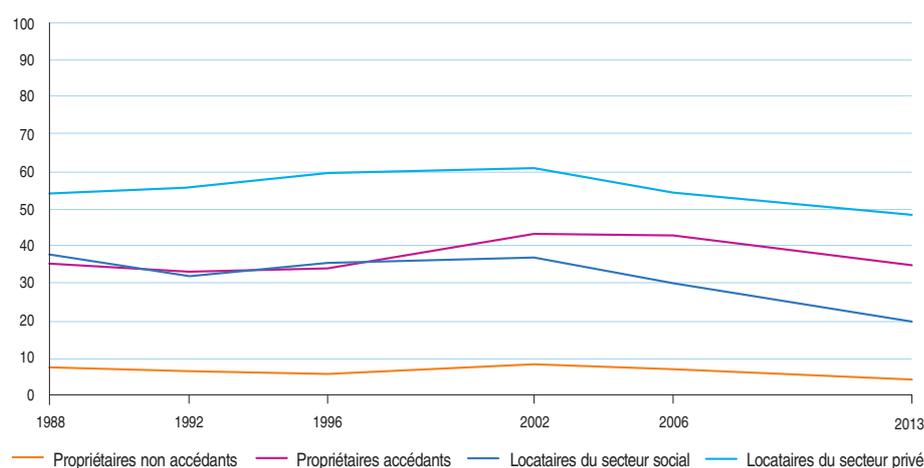
d'un logement social est passée de 9 ans en 1988 à 14,5 ans en 2013 (figure 3), se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (près de 18 ans). En 2013, le parc social, tout comme le parc occupé en propriété, accueille donc souvent des ménages s'installant définitivement. Ainsi, au cours des quatre années qui ont précédé l'enquête de 2013, l'offre de logements dans le parc social (neuf et relocation) a diminué de plus de 74 300 logements par rapport à 1988, alors que les effectifs ont augmenté de 387 500 au cours de cette période.

Une demande de logements sociaux en progression, en location comme en accession

Dans le même temps, la demande de logements sociaux a augmenté. Les demandeurs représentent 8,4 % des ménages franciliens contre 5,9 % en 1988.

La disparition de près de 113 700 logements du parc « social de fait » entre 1988 et 2013, accueillant eux aussi des populations modestes, a sans aucun doute joué un rôle dans cette demande croissante de logements

1 Part des ménages ayant emménagé depuis moins de quatre ans en Île-de-France (en %)



Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

2 Mobilité des ménages franciliens selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

| | 1988 | 1992 | 1996 | 2002 | 2006 | 2013* | Évolution 1988-2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Emménagement depuis moins de 4 ans | | | | | | | |
| Logements | 1 488 700 | 1 459 800 | 1 538 300 | 1 737 700 | 1 537 900 | 1 270 300 | -218 400 |
| En % | 35,0 | 33,4 | 34,0 | 36,8 | 31,4 | 24,8 | -10,2 points |
| Durée d'occupation (en années) | 1,4 | 1,4 | 1,2 | 1,3 | 1,8 | 1,8 | +0,4 |
| Emménagement entre 4 et moins de 8 ans | | | | | | | |
| Logements | 748 000 | 819 600 | 726 700 | 795 700 | 794 300 | 917 800 | +169 800 |
| En % | 17,6 | 18,8 | 16,1 | 16,8 | 16,2 | 17,9 | +0,3 point |
| Durée d'occupation (en années) | 5,6 | 5,3 | 5,5 | 5,2 | 5,7 | 5,6 | +0,0 |
| Emménagement depuis 8 ans ou plus | | | | | | | |
| Logements | 2 020 700 | 2 085 800 | 2 257 800 | 2 193 100 | 2 558 700 | 2 933 900 | +913 300 |
| En % | 47,5 | 47,8 | 49,9 | 46,4 | 52,3 | 57,3 | +9,8 points |
| Durée d'occupation (en années) | 19,9 | 20,9 | 20,8 | 22,4 | 22,4 | 22,5 | +2,6 |
| Ensemble | | | | | | | |
| Logements | 4 257 300 | 4 365 300 | 4 522 800 | 4 726 500 | 4 890 900 | 5 122 000 | +864 700 |
| Durée d'occupation (en années) | 10,9 | 11,4 | 11,7 | 11,7 | 13,2 | 14,3 | +3,4 |

* En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

sociaux. La production nouvelle de 387 500 logements sociaux sur cette période n'a toutefois pas suffi à satisfaire l'ensemble de la demande des ménages modestes vivant ou arrivant dans la région capitale, et souhaitant disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et la taille de leur ménage. Ainsi, en 2013, 16 % des ménages du parc locatif libre (et en sous-location) et 7,7 % des ménages occupant un logement dit « loi de 1948 » ou gratuit avaient déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois.

Le parc locatif libre, un parc de transition essentiel

La baisse de la mobilité récente (moins de quatre ans) dans le secteur de la location libre (- 6,1 points entre 1988 et 2013) a eu, elle aussi, un impact sur la mobilité francilienne (figure 4).

Malgré cette baisse, le parc locatif libre joue toujours un rôle majeur dans la mobilité des Franciliens. Comme en 1988, près de 45 % des emménagés récents se sont installés dans le secteur libre. Cette proportion reste toujours la plus importante comparée à celle des

autres secteurs d'occupation, même si les effets du vieillissement de la population, ainsi que le développement du parc social et du parc occupé en propriété, l'ont légèrement réduite. Ces logements, bien localisés et à des prix encore « abordables » quand ils sont petits, grâce en partie aux aides au logement attribuées à un nombre croissant de ménages, semblent toujours remplir la fonction fondamentale d'accueil des ménages sur des périodes courtes : décohabitants, ménages en phase de transition, à la recherche ou changeant d'emploi, en cours d'études, couple en formation ou séparation...

3 Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif social selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

| | 1988 | 1992 | 1996 | 2002 | 2006 | 2013* | Évolution 1988-2013 |
|---|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Emménagement depuis moins de 4 ans | | | | | | | |
| Logements | 323 600 | 291 600 | 364 300 | 392 800 | 318 900 | 249 300 | -74 300 |
| En % | 37,8 | 32,2 | 35,7 | 37,0 | 28,5 | 20,0 | -17,8 points |
| Durée d'occupation (en années) | 1,5 | 1,6 | 1,3 | 2,3 | 1,9 | 1,7 | +0,2 |
| Emménagement entre 4 et moins de 8 ans | | | | | | | |
| Logements | 169 400 | 196 100 | 165 300 | 170 400 | 212 800 | 221 700 | +52 300 |
| En % | 19,8 | 21,6 | 16,2 | 16,0 | 19,0 | 17,8 | -2,0 points |
| Durée d'occupation (en années) | 5,6 | 5,3 | 5,5 | 6,2 | 5,6 | 5,6 | +0,1 |
| Emménagement depuis 8 ans ou plus | | | | | | | |
| Logements | 363 800 | 418 300 | 489 800 | 499 400 | 587 300 | 773 300 | +409 600 |
| En % | 42,5 | 46,2 | 48,0 | 47,0 | 52,5 | 62,2 | +19,7 points |
| Durée d'occupation (en années) | 17,3 | 18,4 | 18,2 | 20,9 | 22,0 | 21,2 | +3,9 |
| Ensemble | | | | | | | |
| Logements | 856 800 | 905 900 | 1 019 400 | 1 062 600 | 1 119 000 | 1 244 300 | +387 500 |
| Durée d'occupation (en années) | 9,0 | 10,2 | 10,1 | 11,7 | 13,1 | 14,5 | +5,5 |

* En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

4 Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif libre* selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

| | 1988 | 1992 | 1996 | 2002 | 2006 | 2013** | Évolution 1988-2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Emménagement depuis moins de 4 ans | | | | | | | |
| Logements | 625 500 | 637 400 | 683 500 | 733 700 | 629 200 | 575 100 | -50 400 |
| En % | 54,3 | 56,7 | 60,0 | 61,0 | 53,9 | 48,2 | -6,1 points |
| Durée d'occupation (en années) | 1,3 | 1,1 | 1,0 | 2,2 | 1,6 | 1,7 | +0,4 |
| Emménagement entre 4 et moins de 8 ans | | | | | | | |
| Logements | 212 300 | 195 000 | 174 900 | 221 900 | 220 900 | 266 200 | +53 800 |
| En % | 18,4 | 17,3 | 15,3 | 18,4 | 18,9 | 22,3 | +3,9 points |
| Durée d'occupation (en années) | 5,6 | 5,2 | 5,4 | 6,0 | 5,6 | 5,4 | -0,2 |
| Emménagement depuis 8 ans ou plus | | | | | | | |
| Logements | 314 700 | 292 400 | 281 600 | 247 700 | 317 800 | 351 100 | +36 400 |
| En % | 27,3 | 26,0 | 24,7 | 20,6 | 27,2 | 29,4 | +2,1 points |
| Durée d'occupation (en années) | 15,6 | 15,9 | 16,5 | 19,3 | 17,2 | 16,9 | +1,3 |
| Ensemble | | | | | | | |
| Logements | 1 152 500 | 1 124 700 | 1 140 000 | 1 203 300 | 1 167 900 | 1 192 400 | +39 900 |
| Durée d'occupation (en années) | 6,0 | 5,7 | 5,5 | 6,4 | 6,6 | 7,0 | +1,0 |

* Y compris le secteur locatif libre, de la sous-location et des meublés.

** En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

5 Mobilité des ménages franciliens propriétaires selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

| | 1988 | 1992 | 1996 | 2002 | 2006 | 2013* | Évolution 1988-2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Emménagement depuis moins de 4 ans | | | | | | | |
| Logements | 386 900 | 366 200 | 377 800 | 509 400 | 502 700 | 382 000 | -4 900 |
| En % | 21,9 | 19,6 | 18,8 | 23,5 | 21,2 | 15,4 | -6,5 points |
| Durée d'occupation (en années) | 1,6 | 1,7 | 1,5 | 2,4 | 2,0 | 2,2 | +0,6 |
| Emménagement entre 4 et moins de 8 ans | | | | | | | |
| Logements | 292 600 | 370 500 | 320 900 | 351 700 | 330 100 | 391 900 | +99 300 |
| En % | 16,6 | 19,8 | 15,9 | 16,2 | 13,9 | 15,8 | -0,8 point |
| Durée d'occupation (en années) | 5,6 | 5,4 | 5,6 | 6,3 | 5,7 | 5,7 | +0,1 |
| Emménagement depuis 8 ans ou plus | | | | | | | |
| Logements | 1 085 800 | 1 136 200 | 1 313 900 | 1 309 100 | 1 534 500 | 1 707 100 | +621 300 |
| En % | 61,5 | 60,7 | 65,3 | 60,3 | 64,8 | 68,8 | +7,3 points |
| Durée d'occupation (en années) | 20,7 | 21,7 | 22,0 | 24,6 | 23,6 | 24,2 | +3,5 |
| Ensemble | | | | | | | |
| Logements | 1 765 400 | 1 872 900 | 2 012 600 | 2 170 200 | 2 367 200 | 2 481 000 | +715 600 |
| Durée d'occupation (en années) | 14,0 | 14,5 | 15,5 | 16,4 | 16,5 | 17,9 | +3,8 |

* En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

En raison d'une demande toujours supérieure à l'offre, le niveau des loyers dans ce secteur ne cesse cependant d'augmenter et à un rythme plus rapide que celui des ressources des occupants (+ 128 % de hausse pour le niveau des loyers entre 1988 et 2013, contre + 52 % seulement pour les revenus des ménages).

Cette évolution touche en premier lieu les ménages modestes. Entre 1988 et 2013, la part des jeunes ménages emménagés depuis moins de quatre ans comprenant moins de deux actifs est ainsi passée de près de 60 % à près de 68 %. La part des étudiants parmi les emménagés récents de moins de 30 ans est quant à elle passée de 9,2 % à près de 26 %. Enfin, le coût des grands logements est devenu trop élevé pour de nombreux couples avec enfant(s), qui s'orienteront dès lors vers l'accession à la propriété ou le logement social en fonction de leurs ressources.

Ce parc, aux caractéristiques inchangées depuis vingt-cinq ans (habitat collectif, situé en zone centrale, de petite taille et donc souvent suroccupé), est resté un parc à forte rotation. Comptant plus d'un million de logements, il s'est peu développé, mais génère toujours, comme en 1988, l'offre la plus importante par rotation : près de 575 100 logements ont ainsi été mis à disposition dans ce secteur au cours des quatre années précédant 2013, contre près de 382 000 pour les logements occupés en propriété et près de 249 300 pour ceux du secteur social. En Île-de-France, ce parc joue ainsi un rôle de tout premier plan dans l'accueil des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle mais également dans celui des ménages actifs en mobilité

professionnelle. D'accès plus simple et plus rapide que le secteur locatif social ou la propriété, ce parc accueille notamment, parmi les emménagés récents, près de trois fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les parcs de l'occupation en propriété et du locatif social réunis.

Le parc occupé en propriété : un parc d'installation durable ou définitive

Ce parc reste, comme en 1988, un parc d'installation définitive ou quasi définitive (figure 5). On y retrouve majoritairement des ménages âgés de plus de 50 ans, vivant en couple, aux ressources élevées et ne souhaitant pas déménager.

Son occupation a cependant connu des évolutions. Ce parc confortable, aux types d'habitat variés, où les situations de suroccupation restent peu nombreuses, accueille des ménages de plus en plus aisés. En 2013, les cadres sont en proportion deux fois plus nombreux parmi les propriétaires récents qu'en moyenne régionale (47 % contre plus

de 24 %), alors que l'écart n'était que de 13,5 points en 1988 (32 % contre 18,5 %). Ce parc compte plus de bi-actifs : près de 70 % en 2013 contre plus de 60 % en 1988. Cet accueil des ménages de plus en plus aisés s'explique en grande partie par la très forte hausse des prix des logements sur la période 1988-2013, qui ont progressé de plus de 214 %, contre 68 % pour les revenus. Ce renchérissement pénalise les ménages aux revenus les moins élevés, et explique la moindre part d'accédants récents issus du parc social et le recul encore plus net des accédants bénéficiaires d'un prêt aidé.

L'occupation en propriété, un rôle prépondérant dans la mobilité résidentielle

Grâce à une conjoncture favorable (hausse du pouvoir d'achat d'une partie de la population, baisse des taux d'intérêt absorbant une partie de la hausse des prix des logements), ce parc s'est considérablement développé au cours des vingt-cinq dernières années (+ 40,5 %, soit plus de 715 600

L'impact de la baisse de la mobilité du parc social dans la mobilité totale

En conservant le taux de mobilité de 1988 (35 %), le parc francilien de 2013 aurait mis 1 792 700 logements à disposition au cours de la période de quatre ans précédant l'enquête.

Seuls 1 270 300 logements ont été proposés, soit un nombre inférieur de plus de 522 400.

Si l'on applique le même raisonnement au parc social, le nombre de logements effectivement mis à disposition au cours de la période (249 300) est inférieur de 221 100 au nombre de logements qui auraient été obtenus (470 300) en appliquant le taux de mobilité de 1988 (38 %) au parc de 2013 (1 244 300).

Au final, sur les 522 400 emménagements « manquants », 221 100 relèvent du parc social, soit environ 42 %. Les autres relèvent pour près de 31 % du parc des propriétaires (161 400) et pour près de 14 % du parc locatif privé hors loi de 1948 (environ 72 400 logements). Les 13 % restants relèvent des parcs de la loi de 1948 et occupés à titre gratuit.

Une augmentation du parc principal liée majoritairement à celle de l'occupation en propriété

Entre 1988 et 2013, le parc de logements principaux a progressé de plus de 20 %, ce qui représente environ 864 700 logements supplémentaires sur la période. Cette augmentation est constituée à 83 % par la progression du parc occupé en propriété. En effet, au cours de cette période, le parc des propriétaires occupants a augmenté de plus de 715 600 unités, alors que le nombre de logements locatifs ne progressait que d'environ 264 900 et celui des logements prêtés (logés gratuitement) diminuait de plus de 115 800 unités. Sur cette même période, il est à noter que la progression du parc locatif a été essentiellement assurée par celle du parc social (387 500 logements supplémentaires), et qu'elle s'est substituée en partie à la disparition du parc de la loi de 1948 (- 162 400 logements). Par ailleurs, au sein du parc locatif privé, on note une progression des secteurs de la sous-location, des meublés et des hôtels (près de 48 800 unités supplémentaires), tandis que le parc libre est resté quasiment stable sur la période (avec une diminution de 8 900 unités).

résidences principales supplémentaires). Cet essor s'observe sur l'ensemble du territoire francilien, notamment en grande couronne. Construction, mais aussi conversion, d'une partie du secteur locatif libre et du parc « social de fait », ont permis ce développement important de la propriété en Île-de-France, qui a répondu ainsi à la forte demande exprimée par les ménages franciliens.

L'augmentation du parc francilien de plus de 864 700 résidences principales au cours des vingt-cinq dernières années doit donc beaucoup au développement de l'occupation en propriété (figure 6). Grâce à cet accroissement considérable et malgré sa rotation lente et en diminution, ce parc génère une offre importante et pèse beaucoup dans la mobilité. Sur 100 logements récemment mis à disposition, environ 30 sont issus du secteur de la propriété (contre 26 en 1988), chiffre nettement inférieur aux 45 issus du parc locatif libre mais supérieur aux 20 du parc social. Ce parc joue donc un rôle important dans l'offre immobilière de la région. La conjoncture actuelle de l'immobilier, qui se traduit par une reprise sensible du nombre de transactions, pourrait renforcer, dans les prochaines années, ce rôle important de la propriété dans la mobilité régionale. ■

6 Évolution des différents statuts d'occupation entre 1988 et 2013

| | 1988 | | 2013 | | Évolution 1988-2013 | |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|----------------|
| | Effectif | En % | Effectif | En % | En % | En volume |
| Non accédants | 844 000 | 19,8 | 1 541 400 | 30,1 | 82,6 | 697 400 |
| Accédants | 921 400 | 21,6 | 939 600 | 18,3 | 2,0 | 18 200 |
| Total propriétaires | 1 765 400 | 41,5 | 2 481 000 | 48,4 | 40,5 | 715 600 |
| Locatif social | 856 800 | 20,1 | 1 244 300 | 24,3 | 45,2 | 387 500 |
| Loi de 1948 (a) | 190 300 | 4,5 | n. s. | 0,5 | -85,4 | -162 400 |
| Sous-location, meublés et hôtels (b) | 125 600 | 2,9 | 174 400 | 3,4 | 38,9 | 48 800 |
| Ensemble « parc social de fait » (a + b) | 315 900 | 7,4 | 202 300 | 3,9 | -36,0 | -113 700 |
| Ensemble social et « social de fait » | 1 172 700 | 27,5 | 1 446 600 | 28,2 | 23,4 | 273 900 |
| Locatif libre | 1 026 900 | 24,1 | 1 018 000 | 19,9 | -0,9 | -8 900 |
| Tous locataires | 2 199 600 | 51,7 | 2 464 600 | 48,1 | 12,0 | 265 000 |
| Logés gratuitement, fermiers | 292 300 | 6,9 | 176 500 | 3,4 | -39,6 | -115 800 |
| Total | 4 257 300 | 100,0 | 5 122 000 | 100,0 | 20,3 | 864 700 |

n.s. : non significatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 et 2013.

Le logement des ménages à bas revenus

En Île-de-France, 1 107 100 ménages vivent au-dessous du seuil de bas revenu régional en 2013, soit 22 % (contre 919 400 en 2006, soit 19 %). Un ménage sur cinq vit ainsi avec moins de 1 294 € par mois de revenu par unité de consommation (UC).

Les ménages pauvres sont légèrement plus jeunes que l'ensemble des ménages franciliens (48,3 ans pour la personne de référence contre 52,1) et plus souvent constitués de familles monoparentales (19 % contre 9 %). Les personnes de référence sont moins nombreuses à exercer une profession (59 % contre 66 %) et se déclarent plus fréquemment au chômage (15 % contre 5 %).

Les retraités sont aussi fortement touchés par la pauvreté (17 %). Cette proportion est néanmoins en baisse depuis 1988, où elle atteignait 21 %.

En 2013, le parc social loge 44,5 % des ménages pauvres, contre 37 % en 1988 (figure 1). Ce secteur, qui compte peu de petits logements, accueille plus fréquemment des familles. Ainsi, parmi les ménages à bas revenus, 63 % des familles monoparentales et 47 % des couples avec deux enfants ou plus résident dans un logement social. Ce parc loge aussi 44 % des couples à bas revenus dont la personne de référence est au chômage. Les personnes seules, qui constituent 33 % des ménages pauvres, bénéficient moins souvent de logements sociaux : 36 % de celles à bas revenus sont logées dans le parc social, soit autant dans le secteur libre et de la sous-location (35 %).

Entre 1988 et 2013, des ménages pauvres plus fréquemment locataires

Globalement, le rôle d'accueil des ménages pauvres dévolu au parc social se développe. Le taux de pauvreté, dans ce secteur, est passé de 32 % en 1988 à 40 % en 2013, soit 220 300 ménages supplémentaires. En vingt-cinq ans, la part du parc social dans l'ensemble des logements s'est fortement accrue, permettant à un plus grand nombre de ménages pauvres d'accéder au logement social. Dans le secteur libre, la part des ménages pauvres progresse aussi : elle est passée sur la même période de 16 % à 26 %, soit 96 300 ménages supplémentaires.

Des logements plus confortables, mais toujours surpeuplés

Les ménages pauvres, comme les autres ménages, vivent de moins en moins souvent

dans des logements sans confort. Alors qu'en 1988, un logement sur cinq ne disposait pas des équipements sanitaires de base (eau courante, douche ou baignoire, W. C. à l'intérieur du logement), cette part est quasiment nulle en 2013.

Le surpeuplement caractérise particulièrement les ménages pauvres. En 2013, 42 % d'entre eux vivent dans un logement surpeuplé, contre 19 % pour l'ensemble des ménages. Le surpeuplement touche particulièrement les locataires du secteur libre : 57 % contre 42 % dans le secteur social. Plus jeunes et disposant de revenus modestes, les ménages pauvres sont plus fréquemment locataires de logements plus petits que les autres ménages. De ce fait, seul un ménage pauvre sur deux juge satisfaisantes ses conditions de logement contre sept sur dix en général.

Hausse du taux d'effort des ménages pauvres : + 11,5 points en vingt-cinq ans

Entre 1988 et 2013, les revenus des ménages pauvres ont augmenté moins vite que ceux des autres ménages (figure 2). En

2013, leur revenu moyen par UC est 3,2 fois moins élevé que celui de l'ensemble des ménages, contre 2,7 fois en 1988.

La part des ressources consacrées au logement est de plus en plus importante. En 2013, le taux d'effort brut des ménages à bas revenus atteint 36,2 % contre 21,6 % en 1988. La généralisation des aides au logement à toutes les catégories de ménages sous la seule condition de ressources leur a pourtant bénéficié. Cependant, ces aides n'ont amorti qu'une partie de la hausse du coût du logement et le taux d'effort net, après déduction des aides, continue à augmenter. Il est passé de 15,3 % en 1988 à 26,8 % en 2013 (soit + 11,5 points sur la période). Cette progression est aussi marquée à Paris que dans le reste de la région. Le taux d'effort net des ménages pauvres est nettement plus élevé dans le secteur locatif libre que dans le secteur social : respectivement 40,8 % contre 15,2 %. Cet écart était moins prononcé vingt-cinq ans auparavant : en 1988, le taux d'effort net des ménages pauvres atteignait 20,1 % dans le secteur libre et 10,4 % dans le secteur social. ■

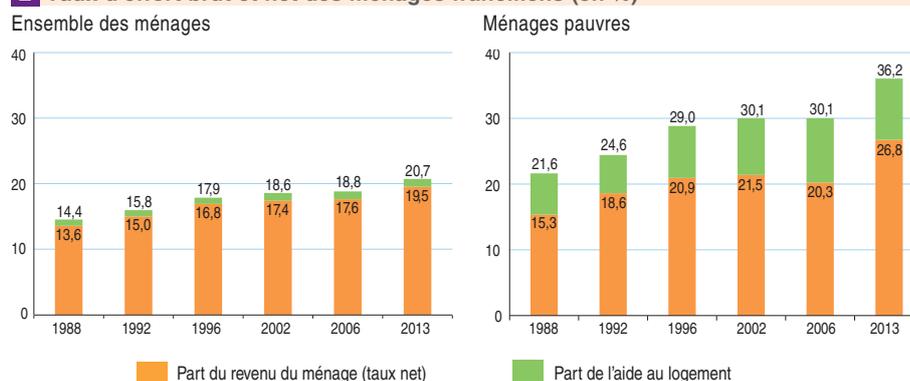
1 Répartition des ménages franciliens pauvres selon le statut d'occupation (en %)

| | 1988 | 1992 | 1996 | 2002 | 2006 | 2013 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nombre de ménages pauvres, dont : | 739 300 | 775 700 | 860 500 | 947 900 | 919 400 | 1 107 100 |
| Propriétaires | 21,3 | 20,0 | 21,5 | 21,9 | 21,8 | 21,8 |
| Locataires secteur social | 36,8 | 38,2 | 38,7 | 41,3 | 41,1 | 44,5 |
| Locataires secteur libre | 21,9 | 23,8 | 27,1 | 26,4 | 26,6 | 23,3 |
| Autres locataires* | 11,8 | 10,3 | 6,6 | 4,5 | 5,2 | 6,5 |
| Logés gratuitement | 8,2 | 7,7 | 6,1 | 5,7 | 5,3 | 3,9 |
| Ensemble | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

* Logements loi de 1948, hôtel, meublé, sous-location.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

2 Taux d'effort brut et net des ménages franciliens (en %)



Lecture : en 1988 : 21,6 = taux d'effort brut ; 15,3 = taux d'effort net. Les taux d'effort calculés ne concernent que les ménages ayant un remboursement d'emprunt ou un loyer.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

Les demandeurs de logement social

Les demandes de logement social peuvent être effectuées auprès d'un guichet enregistreur via différents canaux (mairie, bailleur social...) ou sur Internet.

En 2013, 8,4 % des ménages franciliens sont demandeurs d'un logement social

Au 1^{er} novembre 2013, selon l'ENL, 427 700 ménages d'Île-de-France (8,4 %) déclarent avoir déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois et sont en attente d'un logement. Cette proportion, restée stable aux alentours de 6-7 % depuis 1973, a sensiblement augmenté entre 2006 et 2013 (figure 1).

La proportion de demandeurs reste plus forte à Paris (8,4 %) et en petite couronne (11 %) qu'en grande couronne (6,2 %) (figure 2).

Le taux observé en Île-de-France reste supérieur à celui des autres grandes agglomérations françaises (6,4 %) et à la moyenne nationale (5,0 %).

Le pourcentage plus élevé de demandeurs en Île-de-France et, plus précisément, dans la zone centrale, est dû, en partie, au niveau élevé des loyers du secteur libre et aux prix des logements qui y sont pratiqués. Pour de nombreux ménages, et plus particulièrement les familles avec enfant(s), le parc

social est la principale option pour vivre dans cette zone.

La quasi-totalité des demandeurs sont des locataires (94 %)

49 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc social et 46 % vivent dans le secteur locatif privé (dont 37 % dans le secteur libre). Peu de demandes émanent des ménages propriétaires ou logés gratuitement (5,7 %). La faible proportion de demandeurs propriétaires, qui représentent pourtant près d'un ménage francilien sur deux, s'explique par les possibilités financières de ces ménages. Ces derniers disposent à la fois d'un capital et de revenus plus élevés qui leur permettent de ne pas avoir à s'orienter vers le parc social lorsqu'ils désirent changer de logement. Par ailleurs, cette faible proportion s'explique aussi par la réglementation en vigueur, qui conditionne le dépôt d'une demande par la vente à terme de leur logement.

Le besoin d'espace, principale motivation des demandeurs

Le principal motif des demandeurs de logements sociaux est le besoin d'espace supplémentaire. Ainsi, parmi ceux qui

souhaitent changer de logement, 73 % aimeraient disposer d'un logement plus grand. Viennent ensuite la réduction du coût du logement (32 % des ménages) et le désir de vivre dans un quartier plus sûr (16 %). L'ordre et la fréquence de ces motivations varient selon le secteur locatif (privé ou social).

Parmi les locataires du secteur privé, les 191 000 demandeurs sont motivés par :

- le besoin d'espace supplémentaire, généralement lié à une naissance ou à la formation d'un couple, besoin que ces ménages ne peuvent satisfaire dans le parc privé (en

1 Évolution de la part des demandeurs de logements sociaux en Île-de-France (en % de l'ensemble des ménages)



Source : Insee, enquêtes Logement 1973 à 2013

2 Proportion des ménages demandeurs de logement social selon le statut d'occupation et la localisation

| | | Propriétaires | Locatif social | Locatif libre | Autres secteurs locatifs** | Logés gratuitement | Ensemble des demandeurs | | Ensemble des ménages |
|------------------------------|-----------|---------------|----------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|-----------|----------------------|
| | | | | | | | En % | Effectif | |
| Paris | % ligne | ns | 36,5 | 44,0 | ns | ns | 100,0 | 100 900 | 1 194 500 |
| | % colonne | ns | 17,7 | 28,3 | ns | ns | | 23,6 | 23,3 |
| Petite couronne | % ligne | ns | 51,3 | 34,7 | ns | ns | 100,0 | 199 900 | 1 887 500 |
| | % colonne | ns | 49,4 | 44,2 | ns | ns | | 46,7 | 36,8 |
| Grande couronne | % ligne | ns | 53,8 | 34,0 | ns | ns | 100,0 | 127 000 | 2 040 100 |
| | % colonne | ns | 32,9 | 27,5 | ns | ns | | 29,7 | 39,8 |
| Île-de-France 2013 | Effectif | 13 000 | 207 600 | 156 900 | 39 200 | 11 000 | | 427 700 | 5 122 000 |
| | % ligne | ns | 48,5 | 36,7 | ns | ns | 100,0 | | |
| | % colonne | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | | 100,0 | 100,0 |
| Île-de-France 2006 | % ligne | 4,7 | 48,0 | 39,0 | 3,8 | 4,5 | 100,0 | 328 100 | 4 890 900 |
| Île-de-France 2002 | % ligne | 5,2 | 41,5 | 45,4 | 4,9 | 2,9 | 100,0 | 314 600 | 4 726 500 |
| Île-de-France 1996 | % ligne | 4,7 | 40,3 | 45,2 | 8,1 | 1,8 | 100,0 | 264 300 | 4 522 800 |
| Grandes agglomérations* 2013 | % ligne | 1,3 | 51,7 | 42,1 | 3,3 | 1,6 | 100,0 | 455 300 | 7 112 300 |
| France métropolitaine 2013 | % ligne | 3,1 | 49,8 | 40,1 | 4,8 | 2,1 | 100,0 | 1 406 000 | 28 059 800 |

ns : non significatif.

* 200 000 à 2 millions d'habitants

** Loi de 1948, sous-location, meublés et hôtels.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996 à 2013.

location comme en accession), trop cher pour eux. Ainsi, parmi ceux qui souhaitent changer de logement, 80 % voudraient disposer d'un logement plus grand ;

- le souci de réduire leur dépense de logement. En effet, les loyers au m² qu'ils acquittent sont plus de deux fois supérieurs à ceux du secteur social : 15,1 €/m² dans le secteur locatif libre contre 6,8 €/m² dans le secteur social. Les demandeurs actuellement locataires dans le secteur libre consacrent 670 € par mois à leur logement, soit 33,4 % de leurs revenus. Leur taux d'effort est ainsi supérieur de 16 points à celui des demandeurs déjà logés dans le parc social (17,5 % de taux d'effort brut et 406 € de loyer par mois).

Parmi les locataires du parc social, les 208 000 demandeurs sont essentiellement motivés par :

- le besoin d'espace (naissance d'un enfant, formation d'un couple) : 67 % d'entre eux disent vouloir un logement plus grand ;

- le souhait de changer de quartier : 73 % des demandeurs vivant déjà dans le parc social se plaisent dans leur quartier, une proportion plus faible de 14 points que celle observée dans le secteur locatif privé (87 %).

Les ménages demandeurs sont plus jeunes, plus modestes, et comptent plus de personnes

Les demandeurs sont plutôt jeunes : 45 ans en moyenne contre 52 ans pour l'ensemble des Franciliens (on considère ici l'âge de la personne de référence). Ces ménages connaissent plus fréquemment des situations de surpeuplement (60 % d'entre eux sont concernés contre 20 % en Île-de-France). En effet, ils appartiennent souvent à des ménages de plus grande taille (2,84 personnes contre 2,33 en moyenne pour l'Île-de-France), vivent dans des logements plus exigus (52 m² et 2,5 pièces en moyenne contre 75 m² et 3,4 pièces en Île-de-France). Les ménages demandeurs disposent actuellement de 18 m² par personne contre 32 m² pour l'ensemble des ménages franciliens. De fait, les ménages de cinq personnes ou plus sont en proportion 2,5 fois plus demandeurs que les ménages d'une ou deux personnes et 1,5 fois plus demandeurs que les ménages de trois ou quatre personnes. Fréquemment employés ou ouvriers (56 % contre 25 % pour l'Île-de-France), les ménages demandeurs de logement social ont un revenu par UC moyen de 1 314 € par mois, inférieur de 50 % au revenu moyen régional (2 651 € par mois et par UC). Près de 58 % des demandeurs sont des ménages avec enfant(s), alors que ceux-ci ne re-

2 Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social selon la catégorie socioprofessionnelle

| | Ensemble des demandeurs | Ensemble des ménages |
|---|-------------------------|----------------------|
| Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise et cadres supérieurs | | |
| Effectif | 46 600 | 1 426 200 |
| % ligne | 3,3 | 100,0 |
| % colonne | 10,9 | 27,8 |
| Surface (en m ²) | 55 | 83 |
| Âge de la personne de référence | 44 | 45 |
| Taille du ménage | 2,93 | 2,67 |
| Revenu moyen (en €) | 3 163 | 6 384 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 864 | 3 834 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 673 | 1 091 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 21,9 | 19,7 |
| Professions intermédiaires | | |
| Effectif | 67 300 | 873 600 |
| % ligne | 7,7 | 100,0 |
| % colonne | 15,7 | 17,1 |
| Surface (en m ²) | 52 | 72 |
| Âge de la personne de référence | 38 | 43 |
| Taille du ménage | 2,98 | 2,46 |
| Revenu moyen (en €) | 2 727 | 3 780 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 557 | 2 367 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 549 | 724 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 20,4 | 20,2 |
| Employés et ouvriers | | |
| Effectif | 240 500 | 1 276 000 |
| % ligne | 18,8 | 100,0 |
| % colonne | 56,2 | 24,9 |
| Surface (en m ²) | 50 | 62 |
| Âge de la personne de référence | 42 | 44 |
| Taille du ménage | 2,95 | 2,67 |
| Revenu moyen (en €) | 1 945 | 2 574 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 128 | 1 559 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 502 | 556 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 26,0 | 22,8 |
| Retraités, autres personnes sans activité | | |
| Effectif | 69 400 | 1 488 700 |
| % ligne | 4,7 | 100,0 |
| % colonne | 16,2 | 29,1 |
| Surface (en m ²) | 56 | 79 |
| Âge de la personne de référence | 62 | 69 |
| Taille du ménage | 2,28 | 1,63 |
| Revenu moyen (en €) | 2 175 | 3 414 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 382 | 2 602 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 519 | 507 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 24,3 | 22,0 |
| Ensemble des catégories socioprofessionnelles | | |
| Effectif | 427 700 | 5 122 000 |
| % ligne | 8,4 | 100,0 |
| % colonne | 100,0 | 100,0 |
| Surface (en m ²) | 52 | 75 |
| Âge de la personne de référence | 45 | 52 |
| Taille du ménage | 2,84 | 2,33 |
| Revenu moyen (en €) | 2 234 | 4 117 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 314 | 2 651 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 530 | 748 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 24,0 | 20,7 |

* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

La somme des effectifs par catégorie socioprofessionnelle n'est pas égale à l'effectif total régional, la catégorie socioprofessionnelle de certains ménages n'ayant pas été déclarée.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

présentent que 36 % des ménages d'Île-de-France. Les familles monoparentales sont près de trois fois plus nombreuses parmi les demandeurs que parmi l'ensemble des ménages (24 % contre 9 %). Les couples de trois enfants ou plus sont également plus représentés (11,5 % contre 7 %). Enfin, un tiers des demandeurs (33 %) sont étrangers, alors qu'ils représentent 12 % des ménages d'Île-de-France. ■

550 000 demandeurs selon le SNE au 31 décembre 2013

En 2011, l'État a mis en place le système national d'enregistrement (SNE) pour recueillir l'ensemble des demandes de logement social (article 117 de la loi du 25 mars 2009). Par rapport au système qui prévalait, le SNE est en capacité de repérer les demandes multiples issues d'une même personne, ce qui permet d'établir une statistique plus précise du nombre de demandeurs.

Au 31 décembre 2013, selon le SNE, 550 000 ménages franciliens ont déposé ou renouvelé une demande de logement social depuis moins d'un an, et sont en attente d'un logement. C'est 122 000 de plus que le nombre établi dans l'enquête nationale Logement (ENL) du 1^{er} novembre 2013 (428 000).

Cet écart apparent s'explique par les différences des champs d'enquête. L'ENL ne comptabilise pas les demandes issues des personnes vivant dans des logements-foyers ou dans des structures d'hébergement* (42 000), car celles-ci ne sont pas enquêtées ; elle ne comptabilise pas non plus les demandes issues des ménages souhaitant s'installer en Île-de-France et qui n'y résident pas (entre 11 000 et 12 000)**. Par ailleurs, elle sous-estime les demandes qui ne sont pas connues par la personne interrogée*** (le nombre de demandes non comptabilisées pour cette raison est estimé à 68 000). Enfin, l'ENL ne recense qu'une seule demande par ménage, ce qui est, là aussi, une source de sous-estimation du nombre de demandeurs.

Au final, côté ENL, si l'on ajoute aux 428 000 demandeurs les 110 000 demandes manquantes (42 000 + 68 000) qui sont de leur côté prises en compte par le SNE, le volume de la demande atteint 538 000. Côté SNE, si l'on retire aux 550 000 demandeurs les 11 000 à 12 000 qui souhaitent s'installer en Île-de-France et qui n'y résident pas, le volume de la demande s'établit entre 538 000 et 539 000. L'écart entre les deux sources est donc extrêmement faible.

* Ces structures accueillent notamment des étudiants, des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants, des personnes en résidence sociale ou en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

** Cette fourchette est une estimation réalisée à partir des données du SNE au 31 décembre 2014, qui dénombrait 578 000 demandes, dont 12 000 émanant de ménages ne résidant pas en Île-de-France (soit 2 %). Appliquée aux 550 000 demandes comptabilisées au 31 décembre 2013, cela représente 11 500 demandeurs, soit une fourchette comprise entre 11 000 et 12 000.

*** L'ENL est réalisée en face à face. Les répondants ne connaissent donc pas toujours les demandes déposées ou renouvelées par les autres membres du ménage, notamment celles des personnes hébergées comme les amis, voire les enfants ou les parents plus ou moins éloignés.

3 Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social franciliens selon le type de ménage

| | Ensemble des demandeurs | Ensemble des ménages |
|---|-------------------------|----------------------|
| Personnes seules et ménages sans famille | | |
| Effectif | 124 100 | 2 040 400 |
| % ligne | 6,1 | 100,0 |
| % colonne | 29,0 | 39,8 |
| Surface (en m ²) | 40 | 56 |
| Âge de la personne de référence | 49 | 54 |
| Taille du ménage | 1,31 | 1,15 |
| Revenu moyen (en €) | 1 675 | 2 624 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 480 | 2 490 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 464 | 554 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 28,1 | 23,6 |
| Familles monoparentales | | |
| Effectif | 100 800 | 457 200 |
| % ligne | 22,1 | 100,0 |
| % colonne | 23,6 | 8,9 |
| Surface (en m ²) | 52 | 72 |
| Âge de la personne de référence | 42 | 45 |
| Taille du ménage | 2,79 | 2,74 |
| Enfants à charge | 1,50 | 1,44 |
| Revenu moyen (en €) | 1 752 | 2 783 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 047 | 1 654 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 525 | 614 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 30,2 | 23,7 |
| Couples sans enfant | | |
| Effectif | 54 500 | 1 216 300 |
| % ligne | 4,5 | 100,0 |
| % colonne | 12,7 | 23,7 |
| Surface (en m ²) | 55 | 86 |
| Âge de la personne de référence | 50 | 58 |
| Taille du ménage | 2,45 | 2,13 |
| Revenu moyen (en €) | 2 562 | 5 359 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 500 | 3 464 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 518 | 776 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 20,8 | 18,4 |
| Couples avec enfant(s) | | |
| Effectif | 148 300 | 1 408 100 |
| % ligne | 10,5 | 100,0 |
| % colonne | 34,7 | 27,5 |
| Surface (en m ²) | 60 | 92 |
| Âge de la personne de référence | 41 | 44 |
| Taille du ménage | 4,30 | 4,06 |
| Enfants à charge | 2,04 | 1,89 |
| Revenu moyen (en €) | 2 896 | 5 563 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 291 | 2 502 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 591 | 1 001 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 20,7 | 19,6 |
| Ensemble des types de ménage | | |
| Effectif | 427 700 | 5 122 000 |
| % ligne | 8,4 | 100,0 |
| % colonne | 100,0 | 100,0 |
| Surface (en m ²) | 52 | 75 |
| Âge de la personne de référence | 45 | 52 |
| Taille du ménage | 2,84 | 2,33 |
| Enfants à charge | 1,06 | 0,65 |
| Revenu moyen (en €) | 2 234 | 4 117 |
| Revenu moyen par UC (en €) | 1 314 | 2 651 |
| Remboursement/loyer (en €/mois)* | 530 | 748 |
| Taux d'effort brut (en %)* | 24,0 | 20,7 |

* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

La somme des effectifs par catégorie socioprofessionnelle n'est pas égale à l'effectif total régional, la catégorie socioprofessionnelle de certains ménages n'ayant pas été déclarée.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Les « mal-logés »

Les estimations menées à l'échelle francilienne indiquent qu'un peu plus de 1 108 300 Franciliens connaissent des conditions de logement très difficiles en 2013 (figure 1). Rapportés à la population totale de la région (11 959 800 d'habitants), ce sont donc 9,3 % des Franciliens qui souffrent du mal-logement. Deux grandes catégories de situations, aux effectifs sensiblement différents, peuvent être distinguées : les personnes disposant d'un logement, mais ayant des conditions de logement difficiles, voire très difficiles, estimées à 976 900 ; et celles privées de domicile personnel, estimées à 159 000, dont 148 000 personnes en hébergement contraint.

Parmi ces personnes, près de 30 000 cumulent les deux difficultés.

976 900 personnes logées dans des conditions très difficiles

Cette première catégorie de mal-logés regroupe deux grands sous-ensembles : les personnes vivant dans des logements privés de confort (462 400) et les personnes occupant des logements fortement surpeuplés (586 500). Parmi ces individus, 72 000 cumulent les deux difficultés. Le nombre de personnes logées dans des conditions très difficiles s'élève ainsi à 976 900.

462 400 personnes privées de confort

Selon l'ENL, 462 400 Franciliens vivent dans des logements qui présentent des inconvénients importants, soit parce qu'ils représentent un danger pour la santé ou la sécurité de leurs habitants, soit parce qu'ils ne possèdent pas les équipements sanitaires élémentaires. Il s'agit de logements situés dans des immeubles considérés comme vétustes ou de logements sans cuisine ou sans confort sanitaire. Les logements situés dans des immeubles vétustes datent d'avant 1949 dans 45 % des cas (à l'échelon régional, le parc d'avant 1949 représente 27 % du total des résidences principales). Ils sont plus souvent localisés à Paris et en petite couronne (respectivement 40 % et 34 %). Dans 91 % des cas, il s'agit d'appartements. Très majoritairement, ces logements relèvent du secteur locatif (72 %), qu'il soit social ou privé (36 % chacun). Dans le parc social, les logements ont une surface moyenne de 62 m², contre 31 m² dans le parc privé. La proportion importante de

logements sociaux dans cet ensemble est probablement liée à la méthodologie retenue : parmi les critères retenus, figure une question d'opinion sur l'appréciation générale de l'immeuble. Ceci a pu conduire un certain nombre de ménages du parc social à émettre un avis sur la qualité architecturale ou sur l'image du quartier en lieu et place de la réponse sur l'état de l'immeuble.

À l'image de l'ensemble des locataires, les ménages occupant ces immeubles vétustes présentent un profil modeste, où les familles monoparentales et les personnes seules sont proportionnellement plus nombreuses (60 %) qu'en moyenne à l'échelon régional (46 %) qu'en moyenne à l'échelon régional (46 %). 54,5 % exercent les professions d'employés ou d'ouvriers (35 % en Île-de-France) et leur revenu par UC est inférieur de 41 % au revenu régional (1 554 € contre 2 651 €). Ils consacrent 13,0 % de leurs revenus au paiement du loyer (taux net) quand ils habitent dans le parc social mais 24,9 % (taux net) quand ils logent dans le parc privé, des valeurs proches du niveau régional.

586 500 personnes vivent dans des logements surpeuplés

En 2013, 586 500 personnes vivent dans un logement fortement surpeuplé (figure 2). En moyenne, il manque au moins deux pièces à ces logements par rapport au nombre de personnes qui les occupent. En d'autres termes, faute de place, les occupants de ces logements ne peuvent vivre chez eux sans être dérangés en permanence

Les périmètres d'analyse des mal-logés en Île-de-France

Pour les personnes en hébergement contraint, deux périmètres d'analyse plus larges ont été retenus. L'enquête Logement étant une enquête par échantillon, dans certains cas, lorsque le sous-ensemble étudié rassemble peu de ménages, le nombre d'enquêtes peut se révéler insuffisant pour décrire les caractéristiques des personnes ou des ménages concernés à l'échelon régional. Pour contourner cette difficulté, le périmètre d'étude doit être élargi.

- Pour les enfants non étudiants de plus de 25 ans qui reviennent chez leurs parents et ceux qui ne peuvent pas partir du domicile, le périmètre d'analyse est l'ensemble regroupant l'Île-de-France et les autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 000 000 d'habitants, soit 12 234 300 ménages. Ces deux entités géographiques présentent en effet des dynamiques socio-économiques qui permettent de les rapprocher*.

- Pour les personnes sans lien familial et hébergées chez un particulier, le périmètre d'analyse est l'échelon national, soit 28 059 800 ménages.

- Les personnes qui disposent d'un logement mais vivent dans des conditions très difficiles : pas d'extension de périmètre. Le nombre d'enquêtes est en effet suffisant pour mener des analyses sur le seul périmètre francilien.

* Les 148 000 personnes sont issues du périmètre francilien. En ajoutant les autres grandes agglomérations françaises, les effectifs passent de 148 000 à 327 600 personnes (voir tableau).

ou causer un dérangement. C'est le cas, par exemple, d'une famille de quatre personnes qui loge dans un deux pièces ou d'une famille monoparentale de deux personnes qui vit dans un studio. Les ménages en surpeuplement accentué vivent pour la plupart dans des appartements (95 % pour

1 Le nombre de mal-logés en Île-de-France et en France métropolitaine

| | Île-de-France | | France | |
|--|------------------|-------------|------------------|------------|
| | Effectifs | % | Effectifs | % |
| Personnes privées de domicile personnel | | | | |
| Dont en hébergement « contraint » chez des tiers (a) | 148 000 | 23,0 | 642 700 | 100 |
| en chambres d'hôtel (b) | 11 000 | 44,5 | 24 700 | 100 |
| Ensemble | 159 000 | 23,8 | 667 400 | 100 |
| Personnes avec des conditions de logement très difficiles | | | | |
| Dont privation de confort (c) | 462 400 | 22,1 | 2 096 500 | 100 |
| dont surpeuplement « accentué » (d) | 586 500 | 62,8 | 934 300 | 100 |
| moins les doubles comptes (c) et (d) | -72 000 | 48,3 | -149 100 | 100 |
| Ensemble | 976 900 | 33,9 | 2 881 700 | 100 |
| moins les doubles comptes (a), (b), (c) et (d) | -27 600 | | -53 300 | |
| Total | 949 300 | | 2 828 400 | |
| Total personnes mal-logées | 1 108 300 | 31,7 | 3 495 800 | 100 |

Lecture : 23,0 % = 148 000/642 700. 23,0 % des hébergés contraints vivent en Île-de-France.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

72 % de ménages vivant en appartement dans la région), dont un grand nombre construits entre 1949 et 1974 (41 %). Ces ménages sont majoritairement localisés en petite couronne (50 % contre 37 % de ménages franciliens vivant en petite couronne). Ils relèvent du secteur locatif dans 81,5 % des cas, à parts à peu près égales entre le social et le privé (libre et sous location). Dans le parc social, les logements font 65 m², contre 34 m² dans le parc locatif privé. Les ménages occupants des logements surpeuplés disposent eux aussi de revenus modestes. Au sein de ces ménages, les familles monoparentales sont quatre fois plus présentes (37 %) qu'à l'échelon régional (10 %). 69 % d'entre eux exercent les professions d'employés ou d'ouvriers (35 % en Île-de-France) et leur revenu par UC est inférieur de 58,5 % au revenu moyen régional (1 099 € contre 2 651 €). Les locataires consacrent 10,0 % de leurs revenus au paiement du loyer quand ils habitent dans le parc social et 20,1 % quand ils logent dans le parc privé. Ils perçoivent très fréquemment des aides au logement (61 % dans le parc social et 48 % dans le parc privé). Comparativement à la moyenne francilienne, ces ménages sont jeunes (42 ans pour la personne de référence contre 52 ans en Île-de-France) et de grande taille (4,32 personnes contre 2,33). Ils ont en effet 2,01 enfants en moyenne (0,68 en Île-de-France). Plutôt en début ou milieu de parcours résidentiel, ils sont donc nombreux à souhaiter changer de logement (69 % contre 31 % des Franciliens). Dans la très grande majorité, c'est pour rester locataire (88 % contre 52 % des ménages franciliens qui souhaitent changer de logement), principalement dans le parc social (69 % ont déposé une demande).

Ces situations d'inconfort et de surpeuplement renvoient plus largement à la question de l'offre de logements en direction des ménages à faibles ressources, contraints d'attendre plusieurs mois, voire plusieurs années, un logement abordable et dimensionné à la taille de leur ménage.

159 000 personnes privées de domicile personnel dont 148 000 en hébergement contraint

Cette deuxième catégorie regroupe les personnes vivant en hébergement contraint chez un tiers ou logées à l'hôtel. Nettement moins nombreux et faute d'effectifs suffisants, les personnes logées à l'hôtel (11 000) ne feront pas l'objet d'une analyse. Les 148 000 personnes qui vivent en hébergement contraint chez un tiers regroupent deux ensembles : les 116 900 enfants non étudiants de plus de 25 ans (parmi lesquels

2 Personnes privées de confort ou vivant dans des logements surpeuplés en Île-de-France

| En % | Personnes vivant dans des immeubles ou logements privés de confort | Personnes vivant dans des logements surpeuplés | Total Île-de-France |
|--|--|--|---------------------|
| Effectif | 462 400 | 586 500 | 11 915 100 |
| Caractéristiques des ménages auxquels appartiennent ces personnes | | | |
| Effectif des ménages | 202 100 | 135 800 | 5 122 000 |
| Âge de la personne de référence | 48,1 | 42,2 | 51,7 |
| Taille du ménage | 2,29 | 4,32 | 2,33 |
| Appartements | 91,4 | 95,3 | 71,7 |
| Immeubles 1949-1974 | 35,6 | 41,1 | 35,3 |
| Immeubles avant 1949 | 45,5 | 24,5 | 26,5 |
| Locataires parc libre et meublé | 35,9 | 42,5 | 23,8 |
| Locataires parc social | 36,4 | 39,0 | 24,3 |
| Surface parc locatif social (en m ²) | 62,0 | 64,9 | 64,2 |
| Surface parc locatif libre et meublé (en m ²) | 30,7 | 34,2 | 48,4 |
| Personnes seules | 43,1 | / | 35,8 |
| Familles monoparentales ¹ | 16,9 | 37,3 | 10,3 |
| Ménages sans lien familial | ns | ns | 2,7 |
| Employés-ouvriers ² | 54,5 | 68,6 | 34,7 |
| Revenu moyen (en €/mois) | 2 297 | 2 597 | 4 117 |
| Revenu/UC (en €/mois) | 1 554 | 1 099 | 2 651 |
| Taux d'effort net parc social | 13,0 | 10,0 | 13,9 |
| Taux d'effort net parc locatif libre et meublé | 24,9 | 20,1 | 23,3 |
| Ménages souhaitant changer de logement | 57,6 | 69,0 | 31,4 |
| Dont qui souhaitent devenir locataires | 71,0 | 87,7 | 51,6 |
| qui ont fait une demande de LLS ³ | 50,5 | 68,9 | 39,5 |

3 Personnes privées de confort ou vivant dans des logements surpeuplés en France métropolitaine

| En % | Personnes vivant dans des immeubles ou logements privés de confort | Personnes vivant dans des logements surpeuplés | Total France métropolitaine |
|--|--|--|-----------------------------|
| Effectif | 2 096 500 | 934 400 | 63 216 200 |
| Caractéristiques des ménages auxquels appartiennent ces personnes | | | |
| Effectif des ménages | 940 100 | 217 574 | 28 059 800 |
| Âge de la personne de référence | 51,4 | 41,7 | 53,4 |
| Taille du ménage | 2,23 | 4,29 | 2,25 |
| Appartements | 57,5 | 91,0 | 43,4 |
| Immeubles 1949-1974 | 36,7 | 41,5 | 29,8 |
| Immeubles avant 1949 | 43,5 | 27,8 | 26,5 |
| Locataires parc libre et meublé | 36,7 | 47,6 | 23,7 |
| Locataires parc social | 25,7 | 31,8 | 15,9 |
| Surface parc locatif social (en m ²) | 70,6 | 69,3 | 68,7 |
| Surface parc locatif libre et meublé (en m ²) | 54,9 | 37,9 | 62,6 |
| Personnes seules | 42,0 | / | 34,3 |
| Familles monoparentales ¹ | 15,0 | 39,3 | 8,4 |
| Ménages sans lien familial | ns | ns | 2,5 |
| Employés-ouvriers ² | 54,4 | 63,2 | 44,2 |
| Revenu moyen (en €/mois) | 1 981 | 2 475 | 3 267 |
| Revenu/UC (en €/mois) | 1 328 | 1 038 | 2 107 |
| Taux d'effort net parc social | 12,0 | 9,6 | 13,5 |
| Taux d'effort net parc locatif libre et meublé | 20,7 | 18,9 | 21,0 |
| Ménages souhaitant changer de logement | 46,1 | 65,5 | 22,6 |
| Dont qui souhaitent devenir locataires | 73,3 | 83,1 | 50,2 |
| qui ont fait une demande de LLS ³ | 46,2 | 63,0 | 33,9 |

¹ Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

² La catégorie socioprofessionnelle « retraité » est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

³ LLS : logement locatif social.

ns : non significatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

4 Personnes en hébergement contraint chez un tiers dans les grandes agglomérations françaises (Île-de-France et autres grandes agglomérations de 200 000 à 2 millions d'habitants)

En %

| | Enfants non étudiants de plus de 25 ans de retour chez les parents | Enfants non étudiants de plus de 25 ans qui vivent chez les parents | Hébergés de moins de 60 ans sans lien familial | Hébergés de plus de 60 ans sans lien familial | Total hébergés et sans lien familial | Total hébergés contraints | Total Île-de-France et autres grandes agglomérations |
|--|--|---|--|---|--------------------------------------|---------------------------|--|
| Caractéristiques des personnes hébergées | | | | | | | |
| Effectif | 159 500 | 99 300 | 38 100 | 30 700 | 68 800 | 327 600 | 27 232 600 |
| Dont en Île-de-France | 63 300 | 53 600 | ns | ns | 31 100 | 148 000 | |
| Âge moyen | 35,9 | 31,1 | ns | ns | | | 39,0 |
| Employés-ouvriers | 56,7 | 64,4 | ns | ns | | | 30,9 |
| Raisons de l'arrivée de l'hébergé | | | | | | | |
| Rupture familiale ou deuil | 41,2 | / | ns | / | | | / |
| Durée d'installation | | | | | | | |
| Retour depuis moins de 3 ans | 53,5 | / | ns | / | | | / |
| Dont depuis moins d'1 an | 28,1 | / | ns | / | | | / |
| Caractéristiques des ménages hébergeurs | | | | | | | |
| Effectif | 150 400 | 89 400 | 36 900 | 27 600 | 64 500 | 304 300 | 12 234 300 |
| Âge de la personne de référence | 59,6 | 59,5 | ns | ns | | | 51,7 |
| Employés-ouvriers ¹ | 51,6 | 62,6 | ns | ns | | | 39,7 |
| Familles monoparentales et ménages sans lien de famille ² | 43,2 | 37,8 | ns | ns | | | 12,3 |
| Dont familles monoparentales | 28,3 | ns | ns | ns | | | 9,3 |
| Revenu moyen (en €) | 4 713 | 3 857 | ns | ns | | | 3 550 |
| Revenu/UC (en €) | 2 236 | 1 835 | ns | ns | | | 2 309 |
| Appartements | 52,6 | 65,0 | ns | ns | | | 65,8 |
| Surface appartement (en m ²) | 80,6 | 73,6 | ns | ns | | | 62,2 |
| Locataires | 41,8 | 60,3 | | | | | |
| Dont locataires parc social | 29,8 | 44,7 | ns | ns | | | 20,9 |
| Propriétaires | 58,2 | ns | ns | ns | | | 48,2 |
| Logements non surpeuplés | 79,5 | 70,2 | ns | ns | | | 84,7 |
| Logements surpeuplés ³ | ns | ns | ns | ns | | | 15,3 |

La totalité des statistiques présentées dans ce tableau concerne les grandes agglomérations françaises.

¹ La catégorie socioprofessionnelle « retraité », est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

² Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

³ Il s'agit essentiellement de surpeuplement modéré. En moyenne, il manque une pièce au logement.

ns : non significatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

on distingue ceux qui reviennent au domicile de leurs parents et ceux qui ne peuvent pas en partir) et les 31 100 personnes en hébergement contraint chez un particulier, sans relation familiale.

116 900 enfants non étudiants de plus de 25 ans hébergés chez leurs parents

La description de ces personnes sera issue des données du périmètre regroupant l'Île-de-France et les autres grandes agglomérations françaises de 200 000 à 2 millions d'habitants (*Les périmètres d'analyse des mal-logés en Île-de-France*).

... dont 63 300 enfants non étudiants de plus de 25 ans qui reviennent chez leurs parents

Les 63 300 enfants non étudiants de plus de 25 ans partis du domicile parental et qui s'y réinstallent constituent la première

catégorie de personnes contraintes de vivre chez un tiers (*figure 4*). Cette population plutôt jeune (36 ans) exerce plus fréquemment des métiers d'employés ou d'ouvriers (57 %) que dans la moyenne des grandes agglomérations françaises (Île-de-France comprise). Les parents qui les hébergent sont plus souvent employés-ouvriers que l'ensemble des habitants des grandes agglomérations (52 % contre 40 %). Leur revenu par unité de consommation (UC) n'est par contre inférieur que de 3,2 % au revenu par UC des grandes agglomérations.

Plus souvent propriétaires (58 % contre 48 % dans les grandes agglomérations), ils habitent moins en appartement (53 % contre 66 %). Ces derniers affichent cependant des surfaces relativement grandes : 81 m² contre 62 m² dans les grandes agglomérations (Île-de-France comprise).

Dans la majorité des cas, les causes de retour chez les parents sont consécutives à

Comment appréhender le mal-logement ?

Estimer le nombre de ménages mal-logés est, par définition, complexe, en raison de la multiplicité des concepts utilisés et de leurs évolutions dans le temps, mais aussi à cause de la diversité des sources à mobiliser.

Selon un rapport du Cnis, l'enquête nationale Logement (ENL) fait partie, depuis 2002, des sources « irremplaçables » et « riches en variables » à même de quantifier les personnes mal-logées.

Suivant ces recommandations, la dernière enquête (2013) a d'ailleurs introduit de nouvelles questions ou modifié celles déjà existantes, notamment pour cerner les situations d'hébergement contraint chez un tiers. Grâce au suréchantillonnage de la région Île-de-France, il est possible d'établir un effectif de mal-logés pour la région capitale.

une séparation (41 % des causes exprimées), une perte d'emploi ou des problèmes financiers. Dans plus d'un cas sur deux (54 %), ce retour date de moins de

5 Personnes vivant en hébergement contraint chez un tiers en France métropolitaine

En %

| | Enfants non étudiants de plus de 25 ans de retour chez les parents | Enfants non étudiants de plus de 25 ans qui vivent chez les parents | Hébergés de moins de 60 ans sans lien familial | Hébergés de plus de 60 ans sans lien familial | Total | Total hébergés contraints | Total France métropolitaine |
|--|--|---|--|---|---------|---------------------------|-----------------------------|
| Caractéristiques des personnes hébergées | | | | | | | |
| Effectif | 337 500 | 152 800 | 69 400 | 83 000 | 152 400 | 642 700 | 63 216 200 |
| Dont en Île-de-France | 63 300 | 53 600 | ns | ns | 31 100 | 148 000 | |
| Âge moyen | 37,6 | 31,0 | 39,6 | 74,0 | | | 40,5 |
| Employés-ouvriers | 61,2 | 61,7 | 68,9 | ns | | | 35,0 |
| Raisons de l'arrivée de l'hébergé¹ | | | | | | | |
| Rupture familiale ou deuil | 38,9 | / | ns | / | | | / |
| Problèmes financiers | 15,8 | / | ns | / | | | / |
| Problème de perte d'emploi | 24,1 | / | / | / | | | / |
| Durée d'installation | | | | | | | |
| Retour depuis moins de 3 ans | 53,5 | / | 54,9 | / | | | / |
| Dont depuis moins d'1 an | 28,1 | / | ns | / | | | / |
| Caractéristiques des ménages hébergeurs | | | | | | | |
| Effectif | 326 500 | 138 900 | 67 400 | 71 600 | 139 000 | 604 400 | 28 059 800 |
| Âge de la personne de référence | 60,7 | 59,9 | 47,8 | 69,4 | | | 53,4 |
| Ménages de 2 personnes ² | 31,6 | ns | ns | 72,9 | | | 67,4 |
| Ménages de 3 personnes ou plus | 68,4 | 76,9 | 62,8 | ns | | | 32,7 |
| Employés-ouvriers ³ | 57,6 | 62,3 | 59,3 | ns | | | 44,2 |
| Familles monoparentales et ménages sans lien de famille ⁴ | 48,0 | 37,9 | 73,3 | 89,8 | | | 10,9 |
| Dont ménages sans lien de famille | 20,8 | ns | 50,9 | 87,3 | | | 2,5 |
| Revenu moyen (en €) | 4 111 | 3 628 | 2 721 | 3 339 | | | 3 267 |
| Revenu/UC (en €) | 2 024 | 1 734 | 1 376 | 2 038 | | | 2 107 |
| Maisons | 65,7 | 48,8 | ns | 72,7 | | | 56,6 |
| Appartements | 34,3 | 51,2 | 65,3 | ns | | | 43,4 |
| Surface appartement (en m ²) | 82,1 | 75,7 | 60,7 | ns | | | 63,0 |
| Locataires | 26,6 | 46,8 | 62,3 | ns | | | 39,6 |
| Dont locataires parc social | 18,3 | 33,2 | ns | ns | | | 15,9 |
| Propriétaires | 70,9 | 48,9 | ns | 79,6 | | | 57,9 |
| Logements non surpeuplés | 87,9 | 78,7 | ns | 89,4 | | | 90,5 |
| Logements surpeuplés ⁵ | 12,1 | ns | ns | ns | | | 9,5 |

La totalité des statistiques présentées dans ce tableau concerne la France métropolitaine.

¹ Ces pourcentages ne s'additionnent pas car plusieurs réponses sont possibles.

² Au niveau national, le pourcentage indiqué intègre les ménages d'une personne.

³ La catégorie socioprofessionnelle « retraité », est ventilée selon les catégories effectives avant la retraite.

⁴ Sont considérés ici les enfants célibataires sans limite d'âge.

⁵ Il s'agit essentiellement de surpeuplement modéré. En moyenne, il manque une pièce au logement.

ns : non significatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

trois ans (dont 28 % depuis moins d'un an). Comme le révèlent les raisons principales qui poussent au retour, le secours des parents va au-delà d'une simple aide économique. Ils apportent aussi un soutien important d'ordre affectif et psychologique.

... dont 53 600 enfants non étudiants de plus de 25 ans qui ne peuvent pas partir du domicile parental

Les 53 600 enfants non étudiants de plus de 25 ans souhaitant partir de chez leurs parents mais qui ne le peuvent pas faute de moyens financiers composent la seconde catégorie de personnes connaissant un hébergement contraint. Au regard de leurs

caractéristiques socio-économiques, ces personnes sont dans une situation économique plus difficile que les enfants qui reviennent chez leurs parents : ces personnes sont plus jeunes (31 ans) et appartiennent plus fréquemment aux catégories employés ou ouvriers (64 %).

De même, leurs parents sont globalement plus modestes que ceux qui relogent un de leurs enfants : 63 % d'entre eux exercent les métiers d'employés ou d'ouvriers, et leur revenu est sensiblement inférieur au revenu moyen par UC (- 20,5 %) observé dans les grandes agglomérations (Île-de-France comprise), en raison notamment de la présence très importante des familles monoparentales.

L'analyse des conditions de logement des hébergeurs montre que 45 % d'entre eux occupent un logement dans le parc social (contre 21 % en moyenne dans le périmètre des grandes agglomérations). Près des deux tiers vivent dans des appartements, plutôt grands (74 m²). Ils sont aussi plus nombreux à vivre dans des logements surpeuplés.

Les difficultés économiques de cette population constituent l'explication majeure du maintien chez les parents, qui sont eux-mêmes relativement fragiles économiquement. Faute d'offre suffisante de logements en rapport avec leurs ressources, notamment en petits logements sociaux, ces jeunes de condition modeste seront dans l'impossibilité de partir le moment venu.

31 100 personnes sans lien familial et hébergées chez un particulier

La description de ces 31 100 personnes est issue des données nationales. Même s'il existe des différences notables entre l'Île-de-France et la France métropolitaine, les causes de l'hébergement contraint diffèrent peu d'une région française à l'autre.

Cette dernière catégorie d'hébergés contraints regroupe deux ensembles : d'une part, les personnes de moins de 60 ans (c'est-à-dire encore en âge de travailler) dont les ressources ne sont pas suffisantes pour acquitter un loyer ; d'autre part, les personnes qui ont plus de 60 ans, quel que soit leur niveau de ressources. La première catégorie (les moins de 60 ans démunis de moyens financiers) représente 45,5 % de ces personnes. Elles ont 40 ans d'âge moyen et appartiennent souvent à la catégorie employés-ouvriers (69 %). Les ménages qui les accueillent ont 48 ans en moyenne et sont très fréquemment des ménages sans enfant ou des familles monoparentales (73 %). Ils sont particulièrement modestes : leurs revenus par UC sont inférieurs de 34,7 % au niveau national. Cet accueil déclenche ou aggrave les situations de surpeuplement, très fréquentes au sein de ces ménages. Dans l'ensemble, cette première catégorie d'individus a été accueillie suite à une séparation, à des problèmes financiers ou au désir de se rapprocher de son emploi, et ce dans des proportions comparables.

Dans 55 % des cas, ces hébergés sont installés chez leurs « hébergeurs » depuis moins de trois ans, dont une part importante depuis moins d'un an.

Les difficultés économiques constituent aussi l'explication majeure de ces installations chez des tiers qui affichent une réelle fragilité économique, tout comme leurs hébergés. Comme les enfants de plus de 25 ans qui restent au domicile parental, ces ménages pâtissent de délais d'attente anormalement longs pour l'obtention d'un logement social.

85 800 Franciliens mal-logés non recensés par l'enquête nationale Logement en 2013

Le champ de l'enquête Logement ne concerne que les logements dits « ordinaires ». Ainsi les mal-logés vivant, par exemple, en collectivité* ou logés dans des habitations mobiles (caravanes, bateaux...), tout comme les « sans-domicile » échappent donc à cette enquête.

Des statistiques s'appuyant sur d'autres sources permettent de combler ce vide. Ainsi, aux mal-logés non recensés par l'enquête Logement peuvent s'ajouter :

42 000 personnes sans domicile

Selon l'enquête de l'Insee sur les sans-domicile de 2012, 42 000 personnes sont sans abri ou accueillies temporairement dans des hôtels ou des centres d'hébergement d'urgence (CHU) pris en charge financièrement par des associations. Ces sans-domicile sont plutôt jeunes, de sexe masculin et d'origine étrangère. Par rapport à la précédente enquête, réalisée en 2001, cette population est un peu plus âgée et plus féminine (voir *Insee Première* n° 1455, juillet 2013). Source : Ined, Insee, Enquête Sans-domicile 2012.

9 900 personnes dans des habitations de fortune**

Cette dénomination, issue d'une comptabilisation via le recensement de 2011, regroupe les personnes vivant dans des cabanes, dans des constructions provisoires, et celles vivant à l'année en camping ou en mobile-home. C'est en grande couronne qu'elles sont les plus nombreuses (65 % du total dont 23 % en Seine-et-Marne). Source : Insee, recensement de la population 2011.

21 600 personnes en chambres collectives dans des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Les FTM sont à l'origine des hébergements temporaires apparus au milieu des années 1950. Depuis les années 1970, ils constituent le mode d'hébergement privilégié pour les immigrés isolés issus de l'Afrique subsaharienne et de l'Afrique du Nord. Ces établissements proposent un hébergement en chambres collectives ou individuelles, et des locaux affectés à la vie commune (salle de convivialité, réfectoire social...). La quasi-totalité des FTM accueille des hommes seuls. En 1997, a été lancé un plan de traitement pour transformer les FTM qui n'offrent que des chambres collectives.

En Île-de-France, selon la liste établie par la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (Cilpi) de juillet 2014, 21 637 places en chambres collectives (dans 97 établissements) sur un total de 50 059 places, n'ont pas encore fait l'objet d'une transformation en chambres individuelles. Source : Cilpi, juillet 2014.

12 300 « gens du voyage » sans place dans les aires d'accueil

Les gens du voyage mal-logés sont tous ceux qui ne peuvent accéder à un emplacement de caravane sur un terrain prévu à cet effet. Selon les objectifs des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, il manque 3 065 places de caravane en aires d'accueil en Île-de-France (2 285 places réalisées pour un objectif de 5 350). Ce sont donc 12 300 personnes qui n'ont pas de places dans une aire d'accueil, si l'on applique le ratio de quatre personnes logées par caravane. Source : Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, IAU Île-de-France et Fors, 2015.

* Foyers de travailleurs, résidences sociales, résidences universitaires, internats, maisons de retraite.

** Parmi ces personnes, certaines sont aussi comptées sans-domicile.

La seconde catégorie (les plus de 60 ans, sans critère de ressources) représente 54,5 % de ces hébergés. Retraités pour la plupart et âgés de 74 ans en moyenne, ils affichent un profil quelque peu différent : les catégories socioprofessionnelles avant leur retraite montrent des profils moins modestes, les employés ou ouvriers étant moins nombreux.

Ces personnes sont accueillies par des ménages également âgés (69 ans), dont le revenu mensuel par UC est comparable à

celui du niveau national (2 038 € contre 2 107 € par UC, soit - 3,3 %). Très fréquemment hébergés par des ménages sans enfant (87 %), ils connaissent de meilleures conditions de logement : la très grande majorité (89 %) ne vit pas en surpeuplement. Pour ce public, ces hébergements vont au-delà d'une solidarité économique. En effet, 73 % de ces ménages hébergeurs sont constitués de deux personnes désireuses probablement de vivre à nouveau en couple ou de fuir une solitude trop pesante. ■

Dépense et précarité énergétiques en Île-de-France

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. Le type d'habitat, le mode de chauffage, l'époque de construction et le niveau de revenu des ménages constituent les principaux déterminants de la dépense énergétique, une dépense qui s'avère difficilement soutenable pour certains, grevant lourdement leur budget ou les conduisant à se priver de confort.

Budget énergétique : 127 € par mois, soit 3,1 % du revenu

En 2013, la dépense énergétique moyenne en Île-de-France s'élève à 1 522 € par an (2 134 € en maison individuelle et 1 280 € en immeuble collectif), soit 127 € par mois (figure 1). Les Franciliens dépensent donc en moyenne 3,1 % de leur revenu pour l'énergie consommée dans le logement (3,3 % en maison individuelle et 3,0 % en immeuble collectif), des taux d'effort énergétique qui varient selon les caractéristiques des logements et de leurs occupants.

En maison individuelle, occupée essentiellement en propriété (87 %), les ménages chauffés au fioul acquittent les factures les plus importantes (3 254 € par an, soit 271 € par mois). Leur taux d'effort énergétique moyen atteint 5,5 % de leur revenu, notamment parce que leurs maisons, pour la plupart, s'avèrent anciennes (86 % des maisons chauffées au fioul ont été construites avant 1975). En effet, la facture annuelle des ménages qui vivent dans des maisons construites jusqu'en 1974 s'élève à 2 258 €, contre 1 992 € pour les occupants de maisons construites depuis 1975, date de la première réglementation thermique. Précisons cependant que, si les logements anciens sont moins économes en énergie que les logements récents, leurs occupants ont tendance à modifier leur comportement en conséquence, afin de limiter les dépenses.

En appartement, c'est le chauffage collectif qui génère les plus fortes dépenses (1 456 € par an, soit 121 € par mois). Près des trois quarts des logements concernés ont été construits avant 1975. Chez les propriétaires utilisant ce mode de chauffage, la dépense annuelle atteint 1 827 € par an (soit 152 € par mois) ; leur taux d'effort énergétique est de 3,0 %. Pour les locataires du secteur social en chauffage collectif, la

dépense énergétique et le taux d'effort énergétique s'élèvent respectivement à 1 382 € par an (soit 115 € par mois) et 4,8 %. Quant aux locataires du secteur libre, ils déboursent 1 139 € par an (soit 95 € par mois), consentant un taux d'effort de 3,0 %.

Parce que leur temps passé au domicile est plus important, les ménages âgés ont des dépenses d'énergie plus élevées que les actifs : 1 695 € de facture annuelle pour les 60 ans ou plus, contre 1 169 € par an pour les moins de 40 ans.

115 € par mois, soit près de 7 % du revenu pour les plus modestes

Le revenu a un impact sur la consommation énergétique des ménages. Ainsi, la dépense moyenne des ménages les plus modestes (appartenant aux trois premiers déciles de revenu par UC) est de 1 366 € (soit 114 € par mois), pour un taux d'effort énergétique qui atteint 6,9 %. Pour les ménages les plus aisés (appartenant aux trois derniers déciles de revenu par UC), la dépense atteint 1 803 € (soit 150 € par mois) et le taux d'effort énergétique est de 2,0 %. Les ménages aux revenus modestes affichent à la fois la dépense d'énergie la plus faible et les taux d'effort énergétique les plus élevés.

Précarité énergétique : selon l'approche, entre 452 600 et 863 500 ménages concernés

La précarité énergétique fait aujourd'hui l'objet de plusieurs approches complémentaires. Elle a été définie de manière officielle par la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010. Souhaitant répondre à l'enjeu d'un consensus sur la définition d'un public cible, la loi s'inspire de la méthode britannique (*Précarité énergétique : l'émergence d'une notion*) et retient le taux d'effort énergétique comme indicateur, en considérant qu'un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10 % de son revenu aux dépenses d'énergie dans le logement. Ce seuil a été établi pour mesurer la précarité énergétique au Royaume-Uni. Il présente l'avantage de chercher à établir un langage commun sur le sujet. Cependant, il ne prend pas en considération les ménages qui consomment peu d'énergie et vivent dans des conditions de confort thermique insatisfaisantes. Par ailleurs, il inclut potentiellement des ménages disposant de ressources suffisamment confort-

Précarité énergétique : l'émergence d'une notion

C'est dans les années 1970, au Royaume-Uni, qu'apparaît la notion de *fuel poverty*, portée par des associations souhaitant alerter les pouvoirs publics sur les conséquences sanitaires de la précarité énergétique et sur le lien entre la mauvaise qualité du logement et les risques de mortalité.

En 1991, l'ouvrage de référence *Fuel Poverty*, de Brenda Boardman, établit un indicateur de précarité énergétique : est concerné un ménage qui devrait consacrer plus de 10 % de son revenu disponible aux dépenses d'énergie pour se chauffer, s'éclairer, équiper son logement selon les standards de confort minimaux.

En France, l'année 2007 marque l'émergence de la « précarité énergétique » dans la littérature scientifique et principalement dans les travaux d'Isolde Devalière qui la définit comme « l'imbrication d'une situation sociale et économique fragile, d'un logement insalubre (ou de mauvaise qualité thermique) et d'un accès à l'énergie problématique, dans un contexte de crise du logement »*. En 2010, la précarité énergétique est définie de manière officielle par la loi du 12 juillet, dit Grenelle II.

* Devalière I., « Comment prévenir la précarité énergétique », *Annales de la recherche urbaine*, n° 103, 2007.

tables pour assumer leurs dépenses d'énergie. Pour remédier à ces inconvénients, l'ONPE (Observatoire national de la précarité énergétique) propose une approche fondée sur le coût de la consommation, ainsi que sur le ressenti des ménages vis-à-vis du froid. Il suggère également de réévaluer à la baisse le seuil de vulnérabilité en le fixant à deux fois le taux d'effort énergétique médian, ce qui correspond à 7 % en Île-de-France. Toutefois, l'ONPE propose d'appliquer ce seuil aux seuls ménages dont les ressources ne dépassent pas les trois premiers déciles de revenus par UC. Cette approche a l'avantage de cibler les plus modestes, mais occulte cependant la fragilité d'une partie de la classe moyenne, exposée au risque de précarité compte tenu de dépenses liées à une consommation énergétique difficilement compressible.

Selon l'approche « Grenelle II », 452 600 ménages « précaires »

En 2013, selon l'enquête Logement, 452 600 ménages franciliens (973 500 personnes), soit 8,8 % de l'ensemble des ménages, subissent une dépense énergétique qui excède 10 % de leur revenu. La facture moyenne de ces ménages atteint 2 057 € par an (171 € par mois) contre 1 522 € annuels pour l'ensemble des ménages (127 € mensuels), soit une dépense supérieure de 35 %.

Leur revenu moyen, 1 088 € par mois, est inférieur de 74 % au revenu moyen régional (4 117 €).

En maison individuelle, 128 800 ménages sont concernés. Plus âgés que la moyenne des ménages en maison individuelle, ils sont également surreprésentés lorsqu'ils occupent des maisons anciennes, d'autant plus quand elles sont chauffées au fioul. En immeuble collectif, on recense 323 800 ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % ; ils se caractérisent par des revenus très inférieurs à la moyenne (78 %) et sont surreprésentés dans le parc social équipé d'un chauffage collectif.

Parmi ces ménages, près de 90 % (402 600 ménages) appartiennent aux populations les plus modestes, c'est-à-dire dont les ressources

ne dépassent pas les trois premiers déciles de revenu par UC. Il s'agit de ménages particulièrement contraints financièrement, pour lesquels le taux d'effort énergétique moyen atteint 16,6 %. Parmi eux, 35 % occupent un logement social, 24 % sont des propriétaires non accédants et 22 % des locataires du secteur libre. Leur « reste à vivre », si l'on déduit de leur revenu la dépense logement et la facture énergétique, n'est que de 334 € par mois pour l'ensemble du ménage.

Selon l'approche de l'ONPE, 410 900 ménages « vulnérables »

La mise en œuvre du taux d'effort énergétique recommandé par l'ONPE, à savoir prendre également en compte les ménages

dont le taux d'effort énergétique est compris entre 7 % et 10 %, aboutit à augmenter la première estimation de 410 900 ménages (894 200 personnes) : 117 600 vivent en maison individuelle et 293 300 en immeuble collectif. Ces ménages sont moins contraints que les précédents, mais potentiellement fragiles. 65 % d'entre eux disposent de ressources situées dans les trois premiers déciles de revenu par UC, et risquent de basculer dans la précarité énergétique. Ils sont un peu plus âgés que la moyenne et surreprésentés parmi les ménages d'une seule personne. Ils occupent plus souvent des maisons construites avant 1975 ou des immeubles équipés d'un chauffage collectif construits principalement entre 1949 et 1974.

1 Caractéristiques des ménages selon les indicateurs de vulnérabilité et de précarité énergétique

| | Taux d'effort énergétique entre 7 % et 10 % - ménages vulnérables - | | Taux d'effort énergétique supérieur à 10 % - ménages précaires - | | Ensemble des ménages franciliens | |
|--|--|--------------|---|--------------|----------------------------------|--------------|
| | Maisons | Appartements | Maisons | Appartements | Maisons | Appartements |
| Effectif | 117 596 | 293 349 | 128 754 | 323 840 | 1 447 885 | 3 674 147 |
| % en ligne | 8,1 | 8,0 | 8,9 | 8,8 | 100,0 | 100,0 |
| Nombre d'individus | 274 493 | 619 729 | 293 971 | 679 546 | 4 106 491 | 7 808 665 |
| Dépense énergétique annuelle (en €) | 2 681 | 1 717 | 3 054 | 1 660 | 2 134 | 1 280 |
| Dépense énergétique mensuelle (a) (en €) | 223 | 143 | 255 | 138 | 178 | 107 |
| Taux d'effort énergétique (en %) | 8,2 | 8,3 | 16,3 | 15,4 | 3,3 | 3,0 |
| Dépense logement mensuelle hors énergie ¹ (b) (en €) | 417 | 616 | 523 | 563 | 709 | 724 |
| Taux d'effort net logement hors énergie (en %) | 14,3 | 29,8 | 31,6 | 48,4 | 12,9 | 19,1 |
| Revenu mensuel du ménage (c) (en €) | 2 737 | 1 727 | 1 563 | 898 | 5 442 | 3 583 |
| Aide au logement mensuel (d) (en €) | 25 | 101 | 29 | 128 | 8 | 41 |
| Reste à vivre mensuel du ménage (e) = (c) - [(a) + (b)] + (d) (en €) | 2 122 | 1 069 | 815 | 325 | 4 563 | 2 793 |
| Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC | 48 512 | 219 970 | 95 672 | 306 936 | 273 061 | 1 232 095 |
| Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC (en %) | 41,3 | 75,0 | 74,3 | 94,8 | 18,9 | 33,5 |
| Âge de la personne de référence | 62 | 53 | 60 | 51 | 55 | 50 |
| Personne de référence de 60 ans ou plus (en %) | 56,6 | 35,5 | 53,9 | 29,7 | 36,6 | 30,6 |
| Personne de référence de moins de 35 ans (en %) | ns | 17,0 | ns | 18,0 | 7,5 | 21,7 |
| Ménages de 1 personne (en %) | 34,8 | 48,1 | 43,7 | 51,5 | 16,6 | 43,4 |
| Familles monoparentales (en %) | ns | 17,2 | ns | 17,6 | 5,7 | 10,2 |
| Couples avec 3 enfants ou plus (en %) | ns | ns | ns | ns | 10,9 | 4,9 |
| Propriétaires (en %) | 85,6 | 19,7 | 80,6 | 19,2 | 86,7 | 33,3 |
| Locataires du secteur libre (en %) | ns | 18,4 | ns | 23,5 | 7,8 | 24,7 |
| Locataires du parc social (en %) | ns | 53,4 | ns | 45,7 | 2,9 | 32,7 |
| Logements construits avant 1975 (en %) | 74,1 | 70,4 | 65,9 | 70,7 | 53,4 | 65,1 |
| Ménages dont l'immeuble est équipé d'une chaudière collective (en %) | ns | 70,8 | ns | 61,4 | ns | 51,5 |
| Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage individuel gaz (en %) | 51,8 | ns | 47,4 | 13,3 | 50,7 | 17,4 |
| Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage électrique (en %) | ns | ns | ns | 17,9 | 29,2 | 24,8 |
| Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage au fioul (en %) | ns | 13,0 | ns | ns | 9,9 | 7,2 |
| Ménages ayant souffert du froid | ns | 60 958 | ns | 84 022 | 122 962 | 604 203 |
| Ménages ayant souffert du froid ² (en %) | ns | 21,8 | ns | 28,4 | 8,9 | 18,0 |

Lecture : 56,6 (% col.) = 66 543 (ménages en maison dont la personne de référence a 60 ans ou plus et qui ont un taux d'effort énergétique entre 7 % et 10 %) / 117 596 (ensemble des ménages en maison qui ont un taux d'effort énergétique entre 7 % et 10 %).

¹ La dépense logement considérée ici comprend les loyers, les remboursements d'emprunts, les taxes foncière et d'habitation, les dépenses d'eau ainsi que les charges locatives ou de copropriété (hors dépenses d'énergie).

² Proportion calculée sur les ménages installés dans leur logement depuis un an ou plus, soit 1 387 170 ménages en maison (sur un total de 1 447 885), et 3 355 415 ménages en appartement (sur un total de 3 674 147).

Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

Au total, ce sont donc près de 863 500 ménages (représentant 1 867 700 personnes), soit 17 % des ménages franciliens, qui sont en situation de vulnérabilité ou de précarité énergétique. Parmi ces derniers, 671 100 appartiennent aux ménages modestes, dont les revenus sont inférieurs aux trois premiers déciles de revenu par UC, soit 13 % des ménages franciliens.

Le froid, symptôme de privation et de mauvaise qualité du logement

L'approche par les seuls taux d'effort énergétique n'est pas suffisante pour appréhender dans sa globalité la précarité énergétique, puisqu'elle occulte les situations de privation de ménages qui n'acquittent pas de grosses factures mais ne se chauffent pas

assez. L'enquête Logement permet de pallier ce manque grâce à une série de questions sur la perception du niveau de confort dans l'habitat, notamment en matière de température ambiante dans les pièces à vivre.

En 2013, 727 200 ménages franciliens (soit 1 735 900 personnes) ont ainsi déclaré avoir « souffert du froid au cours de l'hiver précédent pendant au moins 24 heures » en raison d'un équipement insuffisant, d'une limitation du chauffage en raison de son coût ou de la mauvaise isolation du logement (figure 2).

Sur l'ensemble de ces 727 200 ménages, 168 900 présentent des taux d'effort énergétique égaux ou supérieurs à 7,0 % (dont 94 600 supérieurs à 10 %) et 311 600 appartiennent aux ménages les plus modestes

(revenus inférieurs aux trois premiers déciles de revenu par UC). Ainsi, les deux symptômes que sont le froid perçu et les taux d'effort énergétique élevés révèlent des populations relativement distinctes avec des profils différents.

Parmi les ménages installés en maison individuelle, 8,9 % (soit 123 000 ménages) ont signifié avoir eu froid pour les raisons précédemment citées. Ils affichent des dépenses énergétiques (168 € par mois) et des revenus (4 367 € par mois) inférieurs à la moyenne des occupants de maisons. Leur taux d'effort énergétique est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des occupants de maisons (3,8 % contre 3,3 %). À la différence des ménages repérés par l'analyse de l'effort énergétique, les ménages souffrant du froid en maison individuelle

2 Caractéristiques des ménages ayant déclaré avoir eu froid

| | Ménages ayant déclaré avoir eu froid | | Ensemble des ménages franciliens | |
|--|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| | Maisons | Appartements | Maisons | Appartements |
| Effectif | 122 962 | 604 203 | 1 447 885 | 3 674 147 |
| % en ligne ¹ | 8,9 | 18,0 | 100,0 | 100,0 |
| Nombre d'individus | 370 730 | 1 365 136 | 4 106 491 | 7 808 665 |
| Dépense énergétique annuelle (en €) | 2 013 | 1 260 | 2 134 | 1 280 |
| Dépense énergétique mensuelle (a) (en €) | 168 | 105 | 178 | 107 |
| Taux d'effort énergétique (en %) | 3,8 | 3,9 | 3,3 | 3,0 |
| Dépense logement mensuelle hors énergie ² (b) (en €) | 755 | 697 | 709 | 724 |
| Taux d'effort net logement hors énergie (en %) | 16,5 | 22,8 | 12,9 | 19,1 |
| Revenu mensuel du ménage (c) (en €) | 4 367 | 2 743 | 5 442 | 3 583 |
| Aide au logement mensuel (d) (en €) | 34 | 71 | 8 | 41 |
| Reste à vivre mensuel du ménage (e) = (c) - [(a) + (b)] + (d) (en €) | 3 478 | 2 012 | 4 463 | 2 793 |
| Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC | 37 621 | 273 984 | 273 061 | 1 232 095 |
| Ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenu / UC (en %) | 30,6 | 45,3 | 18,9 | 33,5 |
| Âge de la personne de référence | 51 | 48 | 55 | 50 |
| Personne de référence de 60 ans ou plus (en %) | ns | 24,0 | 36,6 | 30,6 |
| Personne de référence de moins de 35 ans (en %) | ns | 22,7 | 7,5 | 21,7 |
| Ménages de 1 personne (en %) | ns | 41,2 | 16,6 | 43,4 |
| Familles monoparentales (en %) | ns | 11,8 | 5,7 | 10,2 |
| Couples avec 3 enfants ou plus (en %) | ns | 6,7 | 10,9 | 4,9 |
| Propriétaires (en %) | 70,9 | 17,2 | 86,7 | 33,3 |
| Locataires du secteur libre (en %) | ns | 33,9 | 7,8 | 24,7 |
| Locataires du parc social (en %) | ns | 39,6 | 2,9 | 32,7 |
| Logements construits avant 1975 (en %) | 57,9 | 72,2 | 53,4 | 65,1 |
| Ménages dont l'immeuble est équipé d'une chaudière collective (en %) | ns | 45,0 | ns | 51,5 |
| Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage individuel gaz (en %) | 42,6 | 19,8 | 50,7 | 17,4 |
| Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage électrique (en %) | 34,4 | 27,0 | 29,2 | 24,8 |
| Ménages dont le logement est équipé d'un chauffage au fioul (en %) | ns | ns | 9,9 | 7,2 |
| Ménages dont le taux d'effort énergétique est situé entre 7 et 10 % | ns | 62 694 | 117 596 | 293 349 |
| Ménages dont le taux d'effort énergétique est situé entre 7 et 10 % (en %) | ns | 10,4 | 8,1 | 8,0 |
| Ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % | ns | 85 312 | 128 754 | 323 840 |
| Ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 10 % (en %) | ns | 14,1 | 8,9 | 8,8 |

Lecture : 70,9 (% col.) = 87 178 (ménages propriétaires de leur maison et qui ont indiqué avoir eu froid) / 122 962 (ensemble des ménages en maison qui ont indiqué avoir eu froid).

¹ Proportion calculée sur les ménages installés dans leur logement depuis un an ou plus, soit 1 387 170 ménages en maison (sur un total de 1 447 885), et 3 355 415 ménages en appartement (sur un total de 3 674 147).

² La dépense logement considérée ici comprend les loyers, les remboursements d'emprunts, les taxes foncière et d'habitation, les dépenses d'eau ainsi que les charges locatives ou de copropriété (hors dépenses d'énergie).

Source : Insee, enquêtes Logement 2013.

sont plutôt ceux qui utilisent l'électricité comme mode de chauffage. Par ailleurs, les familles monoparentales, les jeunes ménages et les couples de trois enfants ou plus sont surreprésentés.

En immeuble collectif, 18 % des ménages (soit 604 200) indiquent avoir souffert du froid. Ils ont des revenus de 2 743 € par mois (contre 3 583 € pour l'ensemble des ménages en collectif), leurs dépenses énergétiques s'élèvent à 105 € mensuels et leur

taux d'effort énergétique est de 3,9 %. À la différence des profils révélés par les taux d'effort énergétique, l'inconfort thermique est plus volontiers mentionné par les ménages dotés d'un chauffage individuel, notamment électrique, qu'ils auront tendance à baisser pour limiter les dépenses. Les locataires sont surreprésentés, en particulier ceux du secteur libre. Sept ménages sur dix ayant déclaré des températures insuffisantes dans leur logement évoquent des signes

d'humidité sur les murs ou un aspect dégradé de la façade (salissures, fissures). Pour lutter contre le froid, les trois quarts des ménages déclarent avoir recouru à une double épaisseur de vêtements. Un peu plus d'un tiers d'entre eux (36 %) se sont équipés d'un chauffage d'appoint. Le calfeutrage des bouches d'aération ou la pose d'isolant d'appoint ne semblent pas souvent envisagés, puisque seulement 13 % des ménages y ont recours. ■

Niveau de satisfaction des ménages et quartier d'habitation

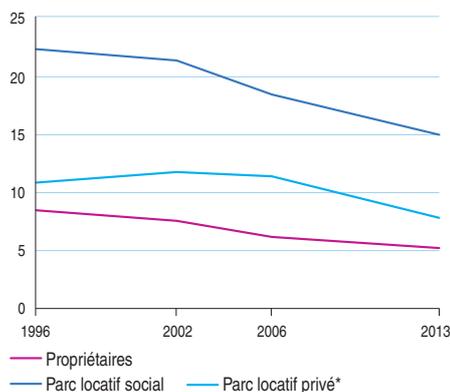
La proportion de ménages mécontents de leur quartier est de 8,3 % en 2013 (*figure 1*). Elle varie sensiblement en fonction du parc de logements.

Davantage de ménages insatisfaits dans le parc locatif social

Le taux de ménages mécontents de leur quartier est trois fois plus important dans le secteur social que dans le parc occupé en propriété : 15 % contre 5,2 % (186 300 ménages contre 127 700) et presque deux fois plus que dans le parc locatif privé (7,9 %, 96 300 ménages). Toutefois, l'insatisfaction a diminué entre 1996 et 2013, tous secteurs confondus, passant de 22 % à 15 % dans le social (*figure 2*), de 8,4 % à 5,2 % dans le parc occupé en propriété et de 11 % à 7,9 % dans le locatif privé.

Le mécontentement vis-à-vis de son quartier constitue l'une des principales motivations à déménager. En 2013, 18 % des ménages qui souhaitent déménager se déclarent insatisfaits de leur quartier. Pour les propriétaires, cette proportion est de 15 %, ce qui fait du quartier le troisième motif d'insatisfaction (derrière la taille du logement et le bruit perçu). Dans le parc social, 28 % évoquent aussi le quartier comme motif d'insatisfaction, derrière la taille du logement et le bruit perçu. Dans le parc locatif privé, toujours parmi ceux souhaitant déménager, la proportion des ménages insatisfaits de leur quartier est de 12 %, en septième position des motifs d'insatisfaction.

1 Proportion des ménages ne se plaisant pas dans leur quartier entre 1996 et 2013 (en %)



* Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996 à 2013.

L'écart de satisfaction entre le parc locatif social et le parc locatif privé s'explique par le cumul d'une localisation moins centrale (éloignement des transports en commun - train, RER, métro -, des services et des commerces...) et, surtout, d'un ressenti plus pénible (déprédations, sentiment d'insécurité, mauvaise image), plus fréquent dans le parc social.

Cet écart s'est cependant réduit de manière sensible depuis 1996 : la part des ménages insatisfaits de leur quartier et qui souhaitent déménager est passée, dans le parc social, de 42 % à 28 % (- 14 points) et, dans le parc locatif privé, de 17 % à 12 % (- 5 points).

Cette hausse de satisfaction est, en partie, due aux actions publiques mises en œuvre depuis une dizaine d'années, notamment au début des années 2000 : valorisation des espaces extérieurs et publics (aménagement des abords : entrées, espaces verts ; meilleures dessertes en transports collectifs ; voiries mieux entretenues, moins larges, piétonnisation, amélioration de la signalétique...) et création d'équipements publics (maisons de quartier, garderies, aires de jeux).

Peu de ménages mécontents et de leurs conditions de logement et de leur quartier

Seul un petit nombre de ménages est à la fois mécontent de son logement et de son quartier : 4,9 % en 2013, soit 249 800 ménages (6,1 % en 2006, soit 296 700) (*figure 3*). Cette double insatisfaction touche plus souvent les locataires, notamment ceux du parc social : 143 100 ménages (soit 11,5 %) contre 64 600 (soit 5,3 %) dans le parc privé. Dans le parc occupé en propriété, seuls 36 200 ménages (soit 1,5 %) sont concernés.

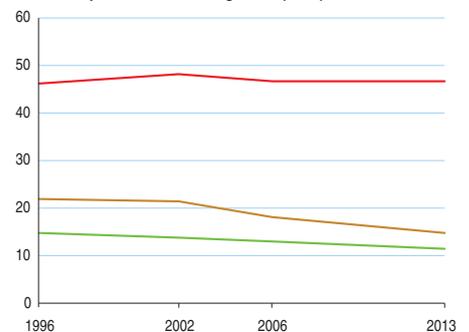
Le profil des ménages du secteur locatif social insatisfaits de leur logement et de leur quartier montre qu'ils sont moins avancés dans leur parcours résidentiel que les ménages satisfaits (*figure 4*). Ils sont ainsi plus jeunes (49 ans contre 54 pour les ménages satisfaits), plus modestes (2 234 € contre 2 632 € pour les ménages satisfaits) et connaissent plus fréquemment des situations de surpeuplement (31 % contre 18 % pour les satisfaits). En moyenne, ils occupent leur logement depuis 12,6 ans contre 15,5 ans pour les ménages satisfaits. Le

désir de changer de logement est ainsi nettement plus important pour ces ménages insatisfaits (79 % contre 21,5 % pour les ménages satisfaits) et 31 % ont déposé une demande de logement locatif social.

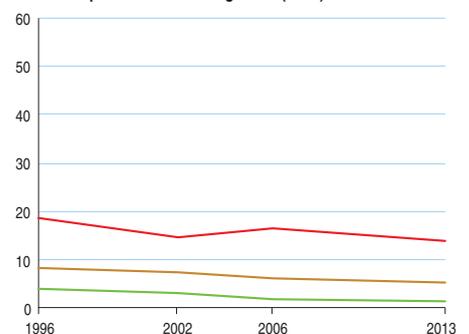
Dans le parc locatif privé, les ménages satisfaits et insatisfaits affichent un âge identique

2 Ménages ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement

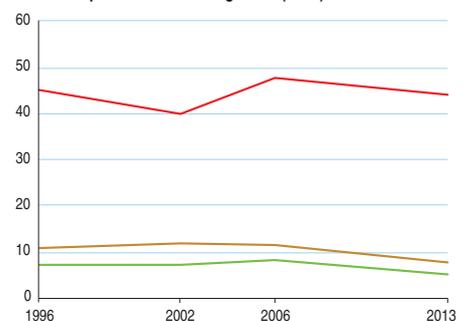
Locataires du parc social ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement (en %)



Propriétaires ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement (en %)



Locataires du parc privé* ne se plaisant pas dans leur quartier et/ou leur logement (en %)



— Ne se plaît pas dans le quartier
— Ne se plaît pas dans le logement
— Ne se plaît ni dans le logement ni dans le quartier

* Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996 à 2013.

(43 ans) et une ancienneté d'occupation proche (8,5 ans contre 7,5). En revanche, les ménages insatisfaits disposent de revenus nettement inférieurs à ceux des ménages satisfaits (2 309 € par mois contre 3 658 € par mois, soit - 37 %). Sans surprise, près de neuf ménages insatisfaits sur dix (89 %) souhaitent changer de logement.

Les logements les moins attractifs ou situés dans les quartiers les moins attractifs sont plus souvent libérés que les autres, soit parce qu'ils sont écartés d'emblée par les ménages aisés, soit parce qu'ils sont délaissés après quelques années d'occupation par les ménages aux revenus modestes ayant trouvé une meilleure situation. Les nouveaux arrivants, souvent en début de parcours résidentiel et aux revenus faibles, s'y installent donc faute de choix. Puis, avec le temps et de meilleurs revenus, ils les laissent à leur tour pour des logements et des quartiers qui les satisfont davantage. ■

3 Ménages ne se plaisant ni dans leur logement, ni dans leur quartier (1996-2013)

| | 1996 | 2002 | 2006 | 2013 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Propriétaires | | | | |
| Nombre d'insatisfaits* | 80 600 | 66 400 | 50 500 | 36 200 |
| Nombre total de propriétaires | 2 012 600 | 2 170 200 | 2 367 200 | 2 481 000 |
| Part des insatisfaits (en %) | 4,0 | 3,1 | 2,1 | 1,5 |
| Locatif social | | | | |
| Nombre d'insatisfaits* | 151 500 | 150 200 | 143 500 | 143 100 |
| Nombre total de locataires du secteur | 1 019 400 | 1 062 600 | 1 119 000 | 1 244 300 |
| Part des insatisfaits (en %) | 14,9 | 14,1 | 12,8 | 11,5 |
| Locatif privé** | | | | |
| Nombre d'insatisfaits* | 89 900 | 93 200 | 97 800 | 64 600 |
| Nombre total de locataires du secteur | 1 234 000 | 1 271 000 | 1 213 500 | 1 220 300 |
| Part des insatisfaits (en %) | 7,3 | 7,3 | 8,1 | 5,3 |
| Ensemble des ménages | | | | |
| Nombre total d'insatisfaits* | 331 000 | 322 500 | 296 700 | 249 800 |
| Nombre total de ménages | 4 522 800 | 4 726 500 | 4 890 900 | 5 122 000 |
| Part des insatisfaits (en %) | 7,3 | 6,8 | 6,1 | 4,9 |

* Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, satisfaisantes ou acceptables.

** Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996 à 2013.

4 Profil des ménages locataires insatisfaits et satisfaits de leurs conditions de logement et de leur quartier en 2013 (en %)

| | Parc locatif social | | | Parc locatif privé* | | | Ensemble des ménages franciliens |
|-------------------------------------|--|--|-----------------|--|--|-----------------|----------------------------------|
| | Mécontents des conditions de logement et du quartier** (a) | Satisfaits des conditions de logement et du quartier (b) | Écart (a) - (b) | Mécontents des conditions de logement et du quartier** (c) | Satisfaits des conditions de logement et du quartier (d) | Écart (c) - (d) | |
| Effectif | 143 100 | 620 700 | / | 64 600 | 651 400 | / | 5 122 000 |
| Âge de la personne de référence | 48,8 | 53,8 | -5,0 | 42,5 | 43,0 | -0,5 | 51,7 |
| Durée d'occupation (en années) | 12,6 | 15,5 | -2,9 | 8,5 | 7,5 | +1,0 | 14,3 |
| Revenu mensuel (en €)*** | 2 234 | 2 632 | -398 | 2 309 | 3 658 | -1 349 | 4 117 |
| Taux d'effort brut*** | 17,6 | 16,9 | +0,7 pt | 25,2 | 24,2 | +1,0 pt | / |
| Taux d'effort net*** | 12,6 | 14,5 | -1,9 pt | 21,1 | 23,4 | -2,3 pts | / |
| Bénéficiaires des aides au logement | 44,6 | 28,3 | +16,3 pts | ns | 16,7 | / | 13,7 |
| Cadres | ns | 10,3 | / | ns | 33,9 | / | 24,2 |
| Professions intermédiaires | ns | 19,6 | / | ns | 18,4 | / | 17,1 |
| Employés | 27,9 | 24,0 | +3,9 pts | ns | 14,0 | / | 15,5 |
| Ouvriers | 24,0 | 11,9 | +12,1 pts | ns | 7,5 | / | 9,4 |
| Demandeurs de logements sociaux | 31,0 | 8,6 | +22,4 pts | ns | 7,4 | / | 8,4 |
| Logements surpeuplés | 30,6 | 18,4 | +12,2 pts | ns | 24,5 | / | 20,2 |
| Désirent changer de logement | 79,3 | 21,5 | +57,8 pts | 89,1 | 34,4 | +54,7 pts | 31,4 |
| Familles monoparentales | 21,5 | 16,5 | +5,0 pts | ns | ns | / | 8,9 |
| Couples | 40,1 | 38,2 | +1,9 pt | ns | 42,2 | / | 51,2 |

* Comprend le secteur libre, la sous-location, les meublés, les hôtels et la loi de 1948.

** Comprend les ménages qui ont considéré leurs conditions de logement très insatisfaisantes, insatisfaisantes ou acceptables.

*** Hors étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs.

ns : non significatif.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

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, aérium ;
- 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).

Insee Dossier

Les conditions de logement en Île-de-France

Principal poste de dépense des Français, à la fois bien de première nécessité et richesse patrimoniale, le logement occupe une place à part dans la vie des ménages.

Si un tiers des ménages franciliens a fini de rembourser ses emprunts ou est logé gratuitement, les deux autres tiers (locataires ou accédants à la propriété) y consacrent près de 20 % de leurs revenus, un coût en constante augmentation depuis vingt-cinq ans.

Les conditions de logement en Île-de-France expriment les données de la dernière enquête nationale Logement, reconduite tous les quatre à sept ans.

Fruit d'une analyse approfondie et partagée entre l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF), l'Insee, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apu), la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA) et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France (DRIHL), ce dossier dresse un panorama le plus complet et le plus récent possible des conditions de logement en Île-de-France, avec un constat global positif : s'ils ne sont pas tous logés à la même enseigne (taille et localisation du domicile, état du bâti, effort consenti), huit ménages sur dix jugent ces conditions plutôt satisfaisantes.

Insee Île-de-France

1 rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication :
Marie-Christine Parent

Rédactrices en chef :
Dalila de Oliveira
Christèle Rannou-Heim

Crédits photos : Phovoir

ISSN 2416-8416
© Insee 2017