

Île-de-France



N° 123

Novembre 2020

Vivre dans un logement suroccupé : plus fréquent en 2017 pour les familles franciliennes qu'en 2007

En 2017, en Île-de-France, la suroccupation des logements est quatre fois plus importante qu'en province, du fait notamment des tensions sur le marché immobilier. Les trois quarts des ménages concernés sont des familles et cette proportion est plus forte qu'en 2007. La suroccupation des logements est plus fréquente à Paris et dans sa petite couronne, notamment au nord-est. Entre 2007 et 2017, elle a progressé dans la plupart des zones fortement urbanisées, sauf à Paris où elle a diminué. Parmi les régions de France métropolitaine, l'Île-de-France est la seule où la part des logements surocupés a augmenté. Dans les années à venir, la situation du logement en Île-de-France pourrait évoluer, en lien avec les différentes politiques publiques mises en place dans la région.

Frédéric Bertaux, David Veal (Insee)

Le confinement au printemps 2020 a mis en lumière les disparités de conditions de vie entre les individus et entre les territoires. Vivre seul ou dans une famille nombreuse, loger dans un appartement ou dans une maison, devoir

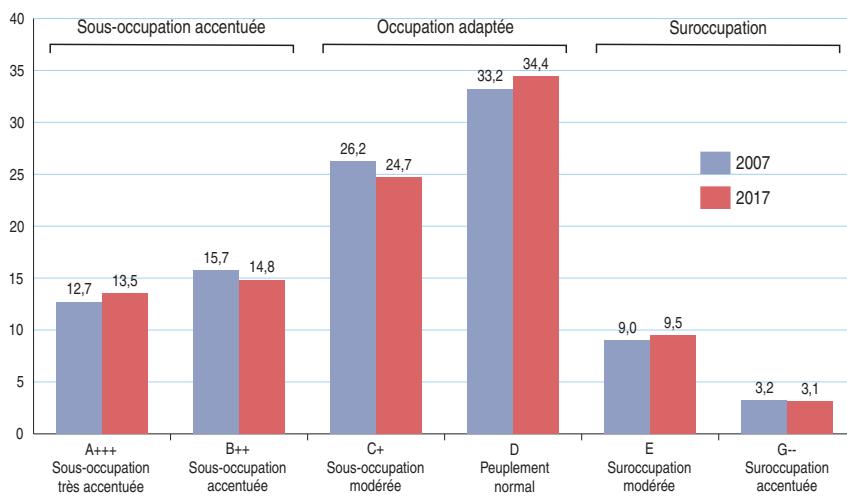
télétravailler ou s'occuper de jeunes enfants sont autant de situations qui peuvent être vécues différemment selon l'espace disponible par chaque occupant du logement. Notamment, en période de crise sanitaire, les conditions

de vie dans les logements influent sur la santé de leurs occupants, les performances scolaires des enfants, les capacités de télétravailler...

Utilisé comme une des mesures de la qualité de vie dans un logement, l'indice d'occupation du logement calcule l'adéquation entre le nombre de pièces et la taille du ménage et permet, le cas échéant, de repérer qu'un logement est surocupé (*Pour comprendre*).

1 En dix ans, la suroccupation des logements franciliens a légèrement augmenté

Répartition des logements en Île-de-France selon leur indice d'occupation en 2007 et en 2017 (en %)



Une suroccupation des logements quatre fois plus élevée qu'en province

En 2017, 13 % des logements franciliens, hors studios d'une personne, sont surocupés (*figure 1*), soit un niveau quatre fois plus élevé qu'en province (3,1 %). La région compte 588 000 logements surocupés dans lesquels vivent 2 173 000 habitants, soit 18 % des Franciliens. En France, deux personnes en situation de suroccupation sur cinq sont des Franciliens. Cette suroccupation importante en Île-de-France s'explique en premier lieu par la plus forte part des appartements dans la

région par rapport à la province. En effet, les appartements sont quatre fois et demi plus touchés par la suroccupation (16 %) que les maisons (3,6 %). Neuf logements franciliens surocupés sur dix sont des appartements. De plus, les ménages franciliens sont plus souvent locataires de leur logement (53 % contre 40 % en province). Or, les ménages locataires sont quatre fois plus touchés par la suroccupation (20 %) que les propriétaires (5 %). Ainsi, les trois quarts des logements surocupés sont habités par des locataires. Compte tenu du coût élevé de l'immobilier dans la région, les Franciliens peuvent avoir des difficultés à se loger dans un logement de taille adéquate.

La suroccupation touche plus fréquemment les familles avec enfant(s)

Près d'un quart (23 %) des familles avec enfant(s) vivent dans un logement surocupé, soit trois fois plus que les couples sans enfant. Ces familles avec enfant(s) constituent ainsi les trois quarts des ménages habitant dans un logement de taille insuffisante. De fait, les logements surocupés accueillent en moyenne 3,7 Franciliens contre 2,4 pour l'ensemble des logements (hors studios d'une personne : *encadré*) (respectivement en province 3,7 contre 2,2).

Du fait de la présence d'importants bassins d'emploi et des salaires plutôt élevés, la région est attractive pour les personnes en

Près de 510 000 Franciliens habitent seuls dans un studio

En 2017, près de 510 000 Franciliens habitent seuls dans un studio (logement d'une pièce), soit 4,2 % des habitants. Neuf fois sur dix, ils vivent dans un appartement, et dans 86 % des cas, ils sont locataires ; 16 % habitent dans un logement HLM. Près de la moitié (44 %) résident à Paris et 80 % habitent dans la métropole du Grand Paris. Globalement, ils sont plus jeunes que le reste de la population : 20 % ont moins de 25 ans et la moitié ont moins de 35 ans. Toutefois, 6 % d'entre eux ont 75 ans ou plus. Six fois sur dix, ils se déclarent actifs en emploi : parmi ces derniers, 38 % sont ouvriers ou employés.

Les studios occupés par une seule personne ont été exclus du champ de l'étude : en effet, par construction de l'indice d'occupation, les logements d'une pièce sont systématiquement considérés comme surocupés. Les studios occupés par deux personnes ou plus sont, par contre, bien pris en compte et sont considérés comme surocupés.

âge de travailler. Cependant, en lien avec le marché immobilier tendu, les revenus du travail ne permettent pas à tous de trouver un logement adéquat : 14 % des ménages actifs vivent dans un logement trop petit. Cette proportion varie selon les catégories sociales : les cadres en emploi sont trois fois moins concernés par la suroccupation que les employés ou les ouvriers. L'inégalité des conditions de vie est aussi liée à l'origine géographique des habitants. Ainsi, les ménages dont la personne de référence est immigrée vivent quatre fois plus souvent dans un logement surocupé que parmi les Français de naissance (27 % contre 7,8 %), et d'autant plus pour ceux provenant hors de l'Union européenne (36 %). Finalement, les immigrés représentent la moitié de l'ensemble des ménages en situation de suroccupation. Ces ménages ont en moyenne plus d'enfants et leurs membres actifs travaillent plus

souvent en tant qu'employés ou ouvriers et moins souvent en tant que cadres. Inversement, les Franciliens à l'âge de la retraite sont relativement épargnés par la suroccupation. Ils vivent plus souvent dans une maison, et se retrouvent même parfois dans des situations de sous-occupation suite, par exemple, au départ des enfants. Enfin, beaucoup ont pu devenir propriétaires avant la forte montée des prix des deux dernières décennies.

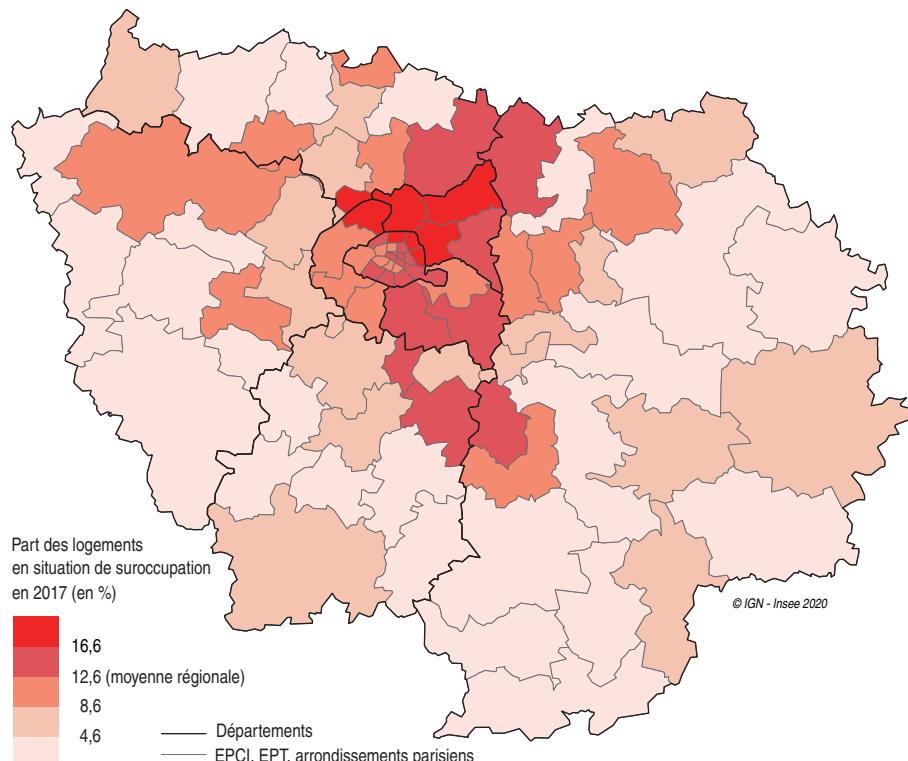
La suroccupation est maximale en Seine-Saint-Denis et au nord-est de Paris

Les deux tiers des logements surocupés se situent à Paris et dans sa petite couronne. Dans cette zone, la suroccupation culmine à près de 16 % contre environ 8 % en grande couronne. La densité de la population y est la plus forte de France, les maisons sont plus rares et la concentration des emplois attire une importante population en âge de travailler. En outre, les prix élevés pour se loger rendent l'accès à des logements de grande taille plus difficile.

Au sein de Paris et de la petite couronne, la suroccupation est particulièrement fréquente dans le nord-est (*figure 2*), plus particulièrement en Seine-Saint-Denis (21 % des logements sont surocupés), dans les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements de Paris (20 %) et dans le nord des Hauts-de-Seine (18 % dans l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine). Cela s'explique notamment par une forte proportion de ménages de grande taille. En Seine-Saint-Denis, un tiers des habitants vivent dans un logement surocupé. Les caractéristiques de ce département expliquent en partie ce résultat : le département est le plus pauvre de France métropolitaine. Il accueille 31 % d'immigrés (dont plus de la moitié provenant de pays hors de l'Union européenne), une part 1,6 fois plus importante que dans la région. Globalement, la population est moins qualifiée : les actifs sont plus souvent employés ou ouvriers et moins souvent cadres que dans l'ensemble de la région.

En grande couronne, les disparités sont fortes entre les zones denses et moins denses. La suroccupation reste élevée dans les pôles urbains tels que le plateau

2 Davantage de logements surocupés au nord-est de Paris et en Seine-Saint-Denis



Note : au sein de la métropole du Grand Paris, le zonage de Paris correspond aux arrondissements et ailleurs aux établissements publics territoriaux (EPT). En dehors de la MGP, les zones correspondent aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Champ : résidences principales, hors studios d'une personne.

Source : Insee, recensement de la population 2017, exploitation complémentaire.

de Roissy, Marne-la-Vallée, Évry-Courcouronnes, Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces pôles attirent une population active grâce à leurs infrastructures et leurs emplois. Inversement, dans les zones périurbaines et plus éloignées des pôles, la suroccupation est plus faible, proche du niveau national. La sous-occupation y est en revanche plus forte.

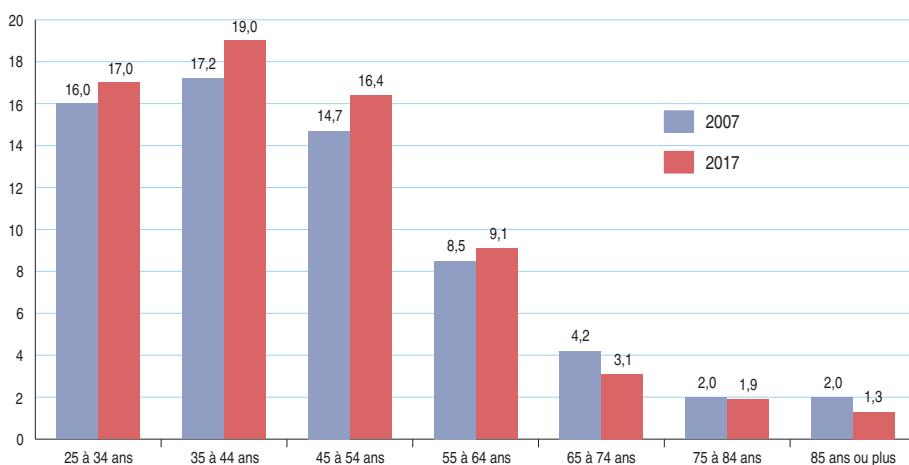
Plus d'un quart des logements ont au moins deux pièces supplémentaires

Même si la suroccupation touche fortement l'Île-de-France, la majorité des ménages franciliens vivent dans un logement de taille « adaptée ». Six ménages sur dix vivent dans un logement où le nombre de pièces est « normal » ou avec une pièce supplémentaire.

Plus d'un quart des logements sont même en sous-occupation accentuée, c'est-à-dire avec au moins deux pièces supplémentaires par rapport à la norme. Parmi ceux-là, quatre logements sous-occupés sur cinq sont habités par leurs propriétaires et deux tiers sont des maisons. Ces logements sont plus fréquemment occupés par des retraités (39 %) ou des cadres (24 %) que l'ensemble des logements.

3 Les jeunes générations davantage touchées par la suroccupation des logements

Part des ménages en situation de suroccupation en 2007 et 2017, selon l'âge de leur personne de référence (en %)



Note : les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans ne sont pas dans ce graphique en raison de l'exclusion, dans le champ de l'étude, des studios d'une seule personne, majoritairement occupés par des jeunes.

Lecture : en 2017, 19 % des ménages dont la personne de référence a entre 35 et 44 ans sont en situation de suroccupation. Aux mêmes âges en 2007, 17,2 % étaient dans la même situation.

Champ : personnes de référence des ménages, résidences principales, hors studios d'une personne.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2017, exploitation complémentaire.

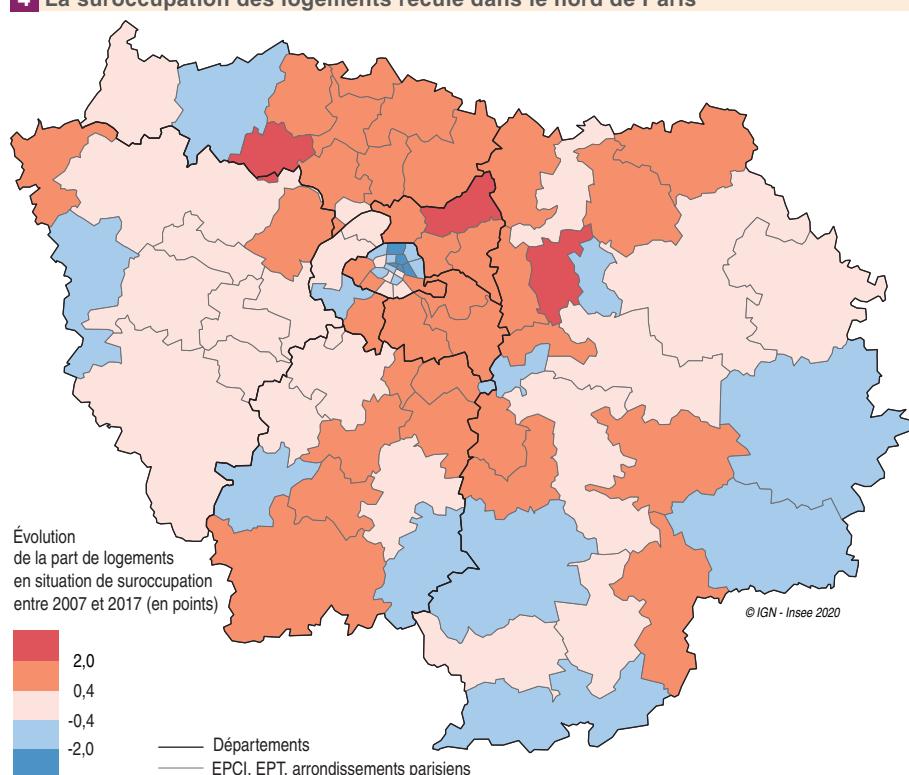
En dix ans, la suroccupation a légèrement augmenté alors qu'elle a baissé en province

De 2007 à 2017, l'Île-de-France est la seule région où la suroccupation des logements a augmenté (+ 0,4 point). Elle a diminué en province de 0,3 point. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces différences. Durant cette période, la population francilienne a progressé de 576 000 habitants (+ 5,0 %), soit légèrement plus qu'en France métropolitaine (+ 4,6 %). Le vieillissement de la population en Île-de-France est plus modéré et la taille des ménages a diminué moins vite qu'en province. En outre, le prix des logements franciliens a fortement augmenté, autant à l'achat qu'à la location, alors que les revenus des ménages n'ont pas progressé autant. L'effort financier requis empêche donc de plus en plus de locataires aux revenus modestes d'accéder à un logement de taille adaptée. Enfin, la part des ménages dont la personne de référence est immigrée a augmenté de 3,4 points. Or, cette population est plus à risque d'être en situation de suroccupation. Globalement, la part de tous les logements sous-occupés, même faiblement, s'est rétractée sur la période de 1,6 point. Seule la sous-occupation très accentuée avec trois pièces supplémentaires ou plus a progressé, en lien probablement avec le vieillissement de la population. Les retraités vivant dans ce type de logement sont plus nombreux et ils y sont plus souvent seuls.

La suroccupation progresse surtout chez les actifs en emploi et les familles

La suroccupation des logements dépend tout à la fois de l'âge de la personne de référence et de la génération à laquelle cette personne appartient (figure 3). Globalement, en 2017, elle est plus fréquente qu'en 2007 aux âges où elle était déjà forte. À âge identique, entre 25 et 64 ans, les personnes vivent plus fréquemment dans un logement surocupé en 2017 que celles nées 10 ans plus tôt (+1,1 point). Le constat est inverse pour les générations âgées de 65 ans ou plus : celles-ci sont moins concernées en 2017 que leurs homologues en 2007 (- 0,7 point).

4 La suroccupation des logements recule dans le nord de Paris



Note : au sein de la métropole du Grand Paris, le zonage de Paris correspond aux arrondissements et ailleurs aux établissements publics territoriaux (EPT). En dehors de la MGP, les zones correspondent aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Champ : résidences principales, hors studios d'une personne.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2017, exploitation complémentaire.

Entre 2007 et 2017, la progression des situations de suroccupation chez les actifs concerne essentiellement ceux en emploi (+ 0,7 point). Les conditions de logement se dégradent pour l'ensemble des catégories socioprofessionnelles, excepté chez les employés pour lesquels la suroccupation est stable.

Souvent actifs, les ménages avec enfant(s) sont plus souvent, en 2017, confrontés à des situations de suroccupation qu'en 2007. Les conditions de logement avec enfant(s) sont moins bonnes, autant pour les couples avec enfant(s) (+ 1,5 point) que pour les familles monoparentales (+ 1,4 point).

En dix ans, la situation des familles nombreuses avec trois enfants ou plus se dégrade davantage que celle des familles avec un ou deux enfants. La suroccupation des logements dans lesquels vivent des ménages de cinq ou six personnes progresse deux fois plus fortement que celle des logements occupés par des ménages de trois ou quatre personnes (+ 3,2 points contre + 1,7 point).

Les immigrés vivent moins souvent dans des logements surocupés qu'il y a dix ans

Bien qu'élevée, la suroccupation des logements concerne moins fréquemment les immigrés en 2017 que dix ans plus tôt. Cette baisse est essentiellement observée chez les immigrés ne provenant pas de l'Union européenne : la suroccupation passe ainsi de 41 % en 2007 à 36 % en 2017. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce constat. D'une part, du fait de son vieillissement et donc souvent de revenus moins bas et de taille de ménage moins grande (le nombre moyen d'enfants y est passé de 1,5 à 1,3 enfant par logement), cette population bénéficierait de meilleures conditions de logement. D'autre part, ces familles se sont de plus en plus éloignées de Paris.

La suroccupation des logements habités par des retraités a diminué de 1,5 point. Beaucoup de Franciliens quittent la région au moment de la retraite et ceux qui restent vivent de plus en plus souvent seuls (+ 8,7 points) et sont propriétaires (+ 2,2 points).

Pour comprendre

Indice d'occupation des logements

Un logement est surocupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la situation d'occupation "normale" définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ou un couple, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

À l'inverse, un logement est sous-occupé quand il dispose d'au moins une pièce supplémentaire par rapport à la norme d'occupation normale.

L'indice d'occupation des logements ne prend pas en compte la qualité du logement (ancienneté, vétusté, précarité énergétique...). Un logement peut être sous-occupé mais être vétuste.

Champ de l'étude et source

L'étude porte sur les résidences principales, hors logements de personnes seules vivant dans un studio. Dans le cadre de l'étude, les caractéristiques des individus se limitent à la personne de référence du ménage. La définition de la personne de référence du ménage a changé depuis l'enquête annuelle de recensement de 2015. À partir du recensement de 2016, lorsqu'il y a plusieurs adultes, le critère de sexe de l'individu n'est plus pris en compte dans les couples afin de déterminer la personne de référence du ménage.

Maillage géographique étudié

L'analyse de l'occupation des logements a été réalisée à un niveau infra-régional. Elle porte sur les arrondissements de Paris dans la capitale, sur les établissements publics territoriaux au sein de la métropole du Grand Paris et sur les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en grande couronne.

Baisse de la suroccupation à Paris

La suroccupation progresse dans les zones déjà urbanisées et dynamiques autour de la capitale. Elle croît surtout en petite couronne et dans les pôles urbains de la grande couronne (*figure 4*). Les plus fortes hausses se situent dans l'EPT Paris Terres d'Envol (proche de l'aéroport de Roissy), la communauté d'agglomération (CA) Marne et Gondoire (proche de Marne-la-Vallée) et la CA de Cergy-Pontoise. Ces zones connaissent un plus fort dynamisme démographique.

Paris est le seul département francilien où la suroccupation a diminué (- 1 point). Alors que la population augmente ailleurs, la ville de Paris perd depuis quelques années des habitants. Dans le même temps, le volume de constructions neuves de logements a faiblement augmenté. Enfin, depuis 2007, les profils des ménages parisiens se sont transformés. La hausse des prix, bien plus importante qu'en

région, a éloigné les ouvriers. A contrario, la ville a attiré davantage les cadres. En outre, avec l'arrivée d'un enfant, beaucoup de Parisiens quittent la capitale afin d'habiter un logement plus grand.

Entre 2007 et 2017, les différences s'accroissent entre les zones urbaines et les zones plus rurales, moins dynamiques et vieillissantes. La sous-occupation progresse ainsi dans les zones éloignées des pôles urbains de la grande couronne. Les résidents vivant seuls (hors studios) sont plus nombreux qu'il y a dix ans en Seine-et-Marne, dans les Yvelines et dans le Val-d'Oise. En parallèle, les personnes de 65 ans ou plus sont plus nombreuses.

Dans les années à venir, la situation du logement en Île-de-France devrait évoluer, en lien notamment avec la loi relative au Grand Paris de 2010 qui fixe l'objectif de construction de 70 000 logements par an pendant 25 ans (dont 25 % de logements sociaux). Cela pourrait progressivement améliorer les conditions de logement des Franciliens. ■

Pour en savoir plus

- « Conditions de vie des ménages en période de confinement - Occupation des logements, personnes vivant seules », *Chiffres détaillés*, Insee, avril 2020.
- Collectif, « Paris et l'ouest parisien : des territoires quasiment inaccessibles à l'achat pour la majorité des locataires franciliens », *Insee Analyses Île-de-France* n° 113, janvier 2020.
- Le Fillâtre C., Moumouni K., Prandi G., « Les locataires du parc privé parisien : de fortes différences de profils selon le type et la localisation du logement », *Insee Analyses Île-de-France* n° 100, juillet 2019.
- Boussad N., Couleaud N., Sagot M., « Une population immigrée aujourd'hui plus répartie sur le territoire régional », *Insee Analyses Île-de-France* n° 70, octobre 2017.

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

Directrice de la publication :

Marie-Christine Parent

Rédactrices en chef :

Marie-Odile Liagre et Brigitte Rigot

Crédits photos :

Phovoir et Denis Sutton/RATP

ISSN 2416-8149

© Insee 2020