

septembre  
**2016**

# Le confort des résidences principales et les défauts affectant le logement

par Jacques Bellidenty et Nadia Boussad (Apur)

Le parc sans confort, regroupant les logements sans eau, sans W.-C. intérieurs ou sans installation sanitaire, concentre un peu plus de 72 400 Franciliens en 2013, soit 0,6 % de la population d'Île-de-France, contre 1,7 % en 2002.

## Une amélioration du confort parallèle au renouvellement du parc

En dix ans, environ 72 000 logements sans confort ont disparu, principalement à la suite de désaffectations, de démolitions, de réhabilitations, ou ne sont plus occupés. Plus d'un tiers de ces disparitions a concerné le parc sans aucun confort. En conséquence, la part des logements sans aucun confort est quasi nulle en 2013.

Les logements sans confort ou au confort limité sont essentiellement des petits logements d'une surface habitable moyenne inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Le niveau de confort dépend de l'ancienneté de la construction<sup>1</sup>. En effet, la quasi-totalité des logements inconfortables ont été construits avant 1949.

En raison d'une urbanisation plus ancienne, Paris possède plus de la moitié du parc sans confort ou au confort insuffisant de la région. Ces logements restent néanmoins très minoritaires dans le parc de logements parisien. Le parc de logements au confort acceptable<sup>2</sup> ou « tout confort » s'est accru pour sa part de 277 000 unités et compte désormais 5 080 000 logements, soit un peu plus de 99 % du parc des résidences principales, proportion comparable à celle des grandes agglomérations. L'amélioration du confort est due à la construction neuve, à la disparition du parc vétuste et à des réhabilitations de logements dégradés.

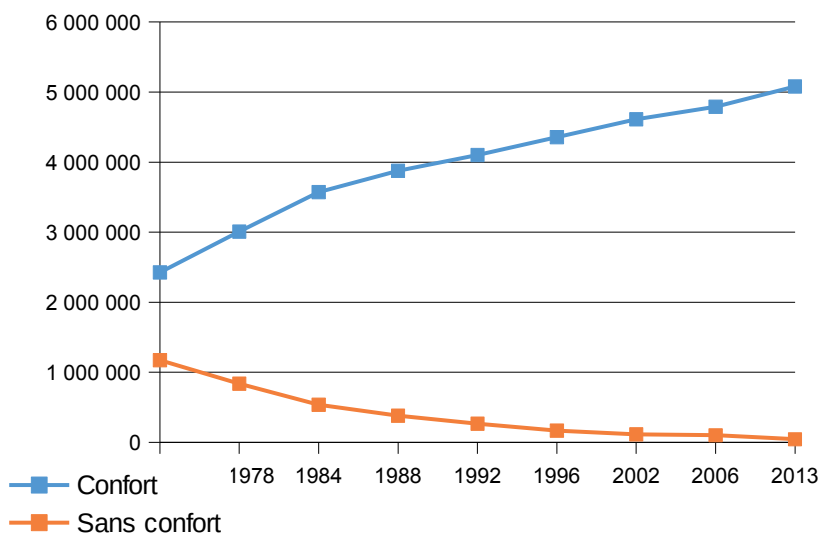
La notion de confort utilisée jusqu'au début des années 2000 ne prend en compte que le niveau d'équipement du logement. Une appréciation de l'« inconfort » peut être appréhendée avec des critères plus qualitatifs (cf. encadré).

<sup>1</sup> Le niveau de confort est aussi fortement lié au statut d'occupation du logement et à sa taille.

<sup>2</sup> Eau, W.-C. intérieurs et installations sanitaires sans chauffage ou avec chauffage par des appareils indépendants.

## Évolution du nombre de logements confortables et inconfortables en Île-de-France

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
Confort	2 424 761	3 009 071	3 572 853	3 876 682	4 100 473	4 356 550	4 611 153	4 790 358	5 078 683
Sans confort	1 171 087	839 028	536 229	380 637	264 788	166 213	115 329	100 507	43 349



### La présence d'humidité est la première cause d'inconfort

24 % des ménages font état de traces d'humidité sur les murs de leur logement, liées à une mauvaise ventilation. D'autres défauts sont signalés. Les plus fréquents concernent les défaillances des installations électriques (7 %), du chauffage (7 %) et des problèmes d'infiltration (6,5 %).

### 26 % du parc régional est de qualité moyenne ou mauvaise

Dans l'ensemble de l'Île-de-France, 1 310 000 ménages vivent dans des logements de qualité moyenne ou mauvaise, c'est-à-dire reconnaissent au moins un défaut important dans le logement<sup>3</sup>. Les logements de mauvaise qualité sont toutefois minoritaires : seuls 41 000 ménages vivent dans des logements présentant au moins trois défauts. En 2002, 63 000 ménages franciliens étaient dans cette situation.

Les logements de qualité moyenne ou mauvaise se situent davantage dans la partie centrale de la région : 38 % des logements parisiens sont dans cette situation contre 24 % en petite couronne et 20 % en grande couronne. Le parc parisien est ancien : 55 % du parc de logements datent d'avant 1949, alors que 24 % du parc de grande couronne datent d'après 1989.

Le surpeuplement est plus fréquent dans les logements de qualité moyenne ou mauvaise : 42 % des logements de mauvaise qualité sont surpeuplés contre 27 % des logements de qualité moyenne et 18 % des logements de bonne qualité.

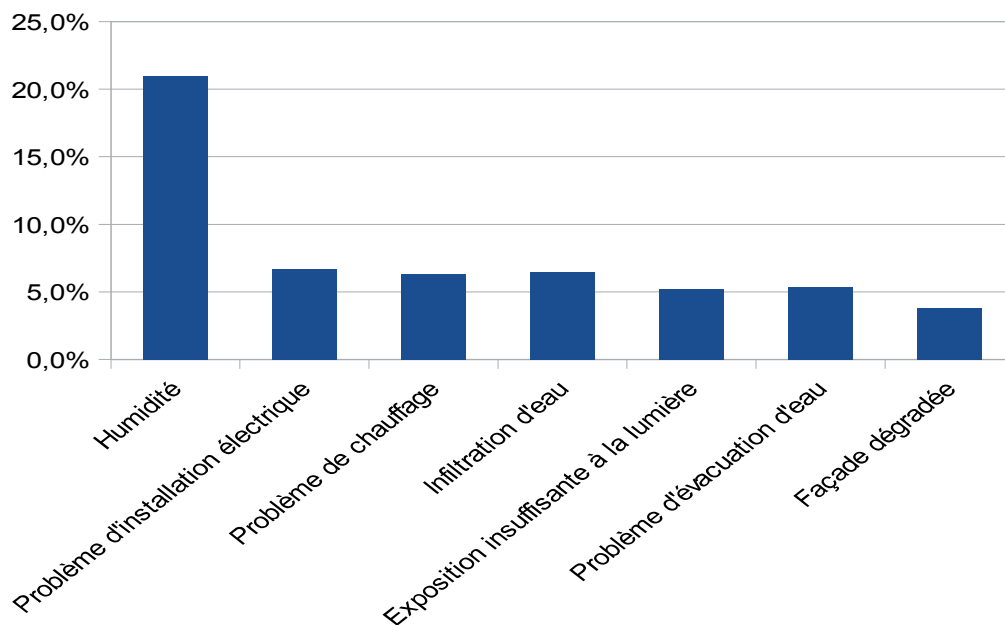
Les ménages vivant dans des logements de mauvaise qualité sont financièrement fragiles. Ils disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation (UC) inférieur de 41 % à la moyenne régionale, soit 1 558 €/UC. Pour les ménages vivant dans des logements de qualité moyenne, l'écart est plus faible : - 10 %, soit 2 391 €/UC<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Un nouvel indicateur synthétique sur la qualité des logements (selon la loi SRU) a été construit en 2013 et « rétropolé » jusqu'en 2002. Cet indicateur n'est pas comparable avec les résultats affichés dans les ouvrages précédents.

<sup>4</sup> Le revenu mensuel par UC francilien s'élève à 2 651 €/UC.

## Part des résidences principales selon la nature des défauts affectant le logement

Humidité	Problème d'installation électrique	Problème de chauffage	Infiltration d'eau	Exposition insuffisante à la lumière	Problème d'évacuation d'eau	Façade dégradée
21,0%	6,7%	6,3%	6,5%	5,2%	5,4%	3,8%



Le confort des logements est traditionnellement appréhendé via la présence d'eau courante, de W.-C. et d'installations sanitaires dans les logements. Tout logement pour lequel un de ces éléments fait défaut est considéré comme sans confort.

Cette approche du confort ne prend pas en compte l'ensemble des défauts des logements. Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et le décret relatif au logement décent, il est possible d'appréhender d'autres aspects de l'inconfort à partir de critères plus qualitatifs. Parmi les douze indicateurs retenus pour définir un logement décent, dix peuvent être appréhendés par le biais de l'enquête logement. Ces indicateurs permettent une approche plus précise du confort en prenant en compte l'humidité, la présence éventuelle d'infiltrations d'eau, la qualité de l'installation électrique, la chaleur, les équipements de chauffage, la présence d'eau courante, les équipements sanitaires, l'état de la façade, la présence d'une cuisine et l'exposition du logement. Est considéré « de bonne qualité », un logement qui ne présente aucun défaut sur l'ensemble des indicateurs de l'enquête. Est considéré « de qualité moyenne » un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré comme « de mauvaise qualité » un logement qui présente trois défauts ou plus.

En Île-de-France, 74,4 % des résidences principales sont de bonne qualité, 24,8 % de qualité moyenne et 0,8 % de mauvaise qualité. La situation s'est légèrement améliorée par rapport à 2002 où 26,9 % des logements étaient de qualité moyenne ou mauvaise.

## Le confort des résidences principales et la notion d'inconfort (Les défauts affectant le logement)

### Répartition des résidences principales selon le confort et la localisation

Niveau de confort		Logements sans confort	Logements confortables	Total
Localisation				
Paris	Effectif	ns	1 165 580	1 194 459
	% ligne	ns	98	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	60	58
Petite couronne	Effectif	ns	1 876 583	1 887 465
	% ligne	ns	99	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	69	69
Grande couronne	Effectif	ns	2 036 520	2 040 108
	% ligne	ns	100	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	89	89
Agglomération de Paris	Effectif	ns	4 554 232	4 596 145
	% ligne	ns	99	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	71	71
Région 2013	Effectif	43 349	5 078 683	5 122 032
	% ligne	1	99	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	27	75	74
Région 2006	Effectif	100 507	4 790 358	4 890 865
	% ligne	2	98	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	26	77	76
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Effectif	ns	7 077 097	7 112 313
	% ligne	ns	100	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	ns	82	82
France métropolitaine	Effectif	204 556	27 855 239	28 059 795
	% ligne	1	99	100
	Surface (m <sup>2</sup> )	54	92	91

**Sans confort** : sans eau ou sans W.-C ou sans installations sanitaires.

**Confortable** : W.-C et installations sanitaires avec ou sans chauffage central.

On entend par chauffage «central» les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques ou par chaudière individuelle ou collective.

Source : Insee, enquêtes nationales Logement

