

## Le logement des ménages immigrés à travers l'enquête Logement de 2006



Peltanini J.-C. / IAU IDF - Urba Imageries

**Les ménages immigrés, plus modestes que la moyenne des ménages, se caractérisent par des conditions de logement moins favorables. Cette situation est aggravée par la pénurie de logements bon marché. Elle résulte aussi de contraintes ou de choix, comme aider sa famille ou faire construire au pays.**

Un ménage immigré est un ménage dont la personne de référence est née étrangère et à l'étranger, quelle que soit sa nationalité actuelle. En Île-de-France, 885 000 ménages sont dans cette situation en janvier 2006, selon l'enquête Logement<sup>(1)</sup>. Ils étaient 866 000 en 2002. Ils représentent 18 % des ménages franciliens, proportion stable depuis 2002, et plus de deux fois supérieure à la moyenne nationale (8,9 %). Ces ménages sont composés de

ménages d'origine maghrébine (30 %), européenne (28 %) et d'Afrique subsaharienne (17%)<sup>(2)</sup>. Les 24 % restants représentent l'éventail des autres origines. La part des ménages européens n'a cessé de diminuer, tandis que celle des ménages africains de toutes origines a augmenté depuis les années 1960.

### Des ménages modestes, souvent en situation de surpeuplement

Les ménages immigrés sont légèrement plus jeunes que les ména-

ges non immigrés (48,7 ans contre 50,4 ans). Les ménages avec enfant(s) sont majoritaires (51 % contre 36 % pour les non immigrés), qu'ils soient composés d'un couple (41 %) ou d'un parent seul (10 %). Ils ont en moyenne 1,1 enfant (contre 0,6 enfant dans les ménages non-immigrés). Les ménages immigrés se caractérisent également par une proportion plus forte de ménages modestes (26 % sont employés, 32 % sont ouvriers)<sup>(3)</sup>, ce qui entraîne des revenus moyens plus faibles. Le revenu moyen par unité de consommation<sup>(4)</sup> des ménages immigrés (1 473 €/mois) est ainsi inférieur de 31 % à celui des ménages non immigrés (2 128 €/mois), alors que la part des couples bi-actifs est comparable.

Les ménages immigrés, comme les autres ménages, vivent de moins en moins souvent dans des logements inconfortables. En 1982, 58 % d'entre eux disposaient d'un logement tout confort, comprenant WC intérieurs, installations sanitaires et chauffage central. Cette proportion atteint aujourd'hui 93 %. Elle reste, malgré tout, inférieure de 5 points à celle des autres ménages.

Les conditions de peuplement sont, en revanche, moins bonnes. En effet, en 2006, 34 % des ménages immigrés vivent dans un logement surpeuplé,

(1) Les enquêtes Logement font partie des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Elles constituent la source statistique majeure de description du parc de logement et de son occupation. Elles ont été réalisées tous les quatre à cinq ans depuis 1955. La dernière en date s'est déroulée en 2006. Depuis l'enquête de 1996, il est possible de connaître la nationalité et le pays de naissance des personnes de référence des ménages et, ainsi, d'identifier les ménages immigrés.

(2) Par commodité d'écriture, dans la suite du texte, l'expression ménages maghrébins, européens, subsahariens correspond à un ménage dont la personne de référence est originaire respectivement du Maghreb, d'Europe ou d'Afrique subsaharienne.

(3) Chez les ménages non-immigrés, les proportions d'employés et d'ouvriers sont respectivement de 23 % et de 11 %.

(4) Pour faciliter la comparaison des niveaux de vie entre ménages dont la taille et la structure familiale diffèrent, des calculs de revenu par unité de consommation (UC) sont établis. Le nombre d'unités de consommation d'un ménage est obtenu en comptant une unité de consommation pour la personne de référence, 0,5 unité pour tout autre personne âgée de 14 ans ou plus et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans (échelle OCDE).

## Évolution de la part des ménages immigrés parmi les ménages franciliens

	1982	1990	1996	1999	2002	2006
Nombre de ménages immigrés	600 776	682 472	746 226	781 624	865 958	884 498
En %	15,3	16,1	16,5	17,3	18,3	18,1
Nombre de ménages non-immigrés	3 336 236	3 550 128	3 776 537	3 727 999	3 860 524	4 006 368
Ensemble	3 937 012	4 232 600	4 522 763	4 509 623	4 726 482	4 890 865

Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996, de 2002 et de 2006.

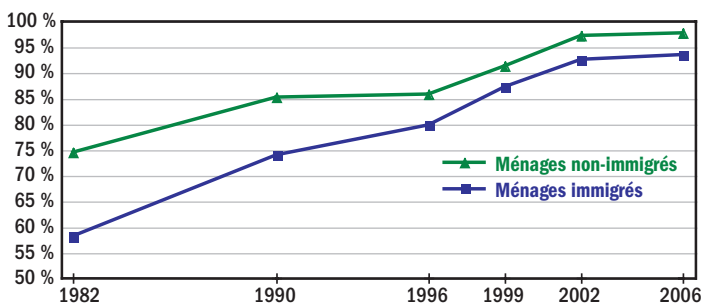
contre 16 % pour les ménages non-immigrés. Les ménages immigrés sont de plus grande taille (2,8 personnes en moyenne contre 2,2 personnes pour les ménages non-immigrés) et ils habitent fréquemment des petits logements (37 % habitent dans des 1 ou 2 pièces).

### Une majorité de locataires

Les ménages immigrés sont plus souvent locataires (63 % contre 44 % chez les non-immigrés). En 2006, ces ménages locataires se répartissent à parts égales entre parc social et secteur libre. Vingt-cinq ans auparavant, deux tiers des ménages immigrés locataires

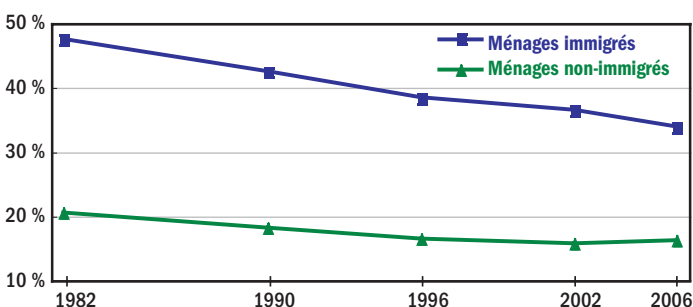
étaient logés dans le parc privé et un tiers dans le secteur social. La disparition du parc social de fait (hôtels, meublés, logements de la loi de 1948), qui jouait un rôle important dans l'accueil de ces ménages, explique ce rééquilibrage en faveur du parc social depuis le milieu des années 1990. Un ménage immigré sur trois est propriétaire de son logement en Île-de-France, contre un sur deux parmi les ménages non-immigrés. Cette proportion est en constante augmentation, même si l'on observe une relative stabilité entre les enquêtes de 2002 et 2006. Les ménages logés gratuitement diminuent encore (3,6 %).

### Part des ménages immigrés ayant un logement « tout confort », comprenant WC intérieurs, installation sanitaire et chauffage central



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996, de 2002 et de 2006.

### Part des ménages en situation de surpeuplement (modéré ou accentué)



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996, de 2002 et de 2006.

### Un désir de déménager souvent insatisfait

Compte tenu de leur plus jeune âge, de leurs ressources plus modestes, du fait qu'ils sont plus souvent locataires, les ménages immigrés sont moins avancés dans leur parcours résidentiel. Cette moindre avancée est accentuée par la pénurie de logements en direction des ménages modestes, particulièrement pénalisante pour les ménages immigrés.

Aussi sont-ils moins satisfaits de leur logement : près d'un quart (22 %) considère leurs conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes, contre 7 % parmi les ménages non-immigrés. Ils sont plus nombreux à souhaiter déménager : 47 %, contre 28 % parmi les ménages non-immigrés.

La baisse de la mobilité résidentielle des ménages immigrés, depuis 2002, témoigne aussi des difficultés que rencontrent ces ménages pour trouver un nouveau logement : 67 % résident, en effet, dans le même logement que quatre ans auparavant, contre 59 % en 2002 et 61 % en 1996. Ils sont également moins nombreux à avoir changé de statut : 4 % sont passés du statut de locataire du parc social à celui de propriétaire, contre 6 % en 2002. De même, parmi les locataires du parc privé de 2002, 9 % ont accédé à la propriété et 11 % sont désormais locataires du parc HLM, contre respectivement 14 % et 18 % quatre ans plus tôt. Ceci explique que la part des ménages immigrés souhaitant déménager (47 %) soit de quatre points supérieure à celle de

2002 et de neuf points supérieure à celle de 1996. Parmi les ménages non-immigrés, plus aisés, on ne constate pas ces évolutions : 25 % souhaitaient déménager en 1996, 31 % en 2002 et 28 % en 2006.

### Devenir propriétaire n'est pas une priorité pour les non-Européens

Être propriétaire de son logement est étroitement lié au niveau de ses revenus, d'où la moindre proportion de propriétaires parmi les ménages immigrés non-européens : seuls, 24 % d'entre eux accèdent au statut de propriétaire contre 58 % des immigrés européens et 52 % des ménages non-immigrés.

Toutefois, à conditions de revenus, d'âge, de composition familiale, d'activité et de localisation comparables, la probabilité pour un ménage immigré d'être propriétaire reste deux fois moindre que pour un ménage non-immigré<sup>(5)</sup>. Cette probabilité est trois fois plus faible pour les ménages maghrébins et de l'Afrique subsaharienne.

Cette situation singulière traduit pour certains leurs difficultés à maîtriser l'oral ou l'écrit en français, diminuant leurs possibilités d'obtenir des prêts ou de monter un dossier de financement. Pour d'autres, elle résulte de transferts de revenus vers la famille restée dans leur pays d'origine : plus d'un quart des Africains (toutes origines confondues) et 15 % des autres immigrés non-européens apportent régulièrement une aide financière à des personnes n'appartenant pas à leur ménage, contre seulement 8 % des immigrés européens. Pour d'autres enfin,

(5) La mesure de la probabilité plus faible des immigrés à être propriétaire est issue d'une analyse statistique mettant en œuvre des régressions logistiques. Cette méthode statistique permet d'isoler l'effet propre de la nationalité d'origine des immigrés au sein d'un ensemble de facteurs explicatifs (dans le cas présent, l'âge, la nationalité d'origine des immigrés, les revenus, la composition familiale, l'activité professionnelle ou encore la localisation du logement) dans l'analyse d'un comportement, en l'occurrence, ici, la probabilité d'être propriétaire.

cette situation peut aussi correspondre au choix de privilégier l'achat d'un bien immobilier dans leur pays d'origine au détriment de leur situation dans le pays d'accueil.

### Des logements sociaux appréciés, dans un environnement critiqué

Être locataire du parc social dépend étroitement des niveaux de revenus et de la composition familiale du ménage. Les ménages immigrés africains (toutes origines confondues), plus modestes et plus nombreux que les autres ménages immigrés, sont particulièrement présents : 47 % y résident, contre seulement 14 % des ménages immigrés européens, 22 % des autres immigrés et 23 % des ménages non-immigrés. L'accès au parc social permet sans conteste aux locataires immigrés de vivre dans des logements de bonne qualité (niveau de confort, logements aux normes...), moyennant une contribution financière plus faible que dans le secteur locatif privé. Toutefois, eu égard aux tailles relativement plus élevées de ces ménages (en moyenne, 3,3 personnes par ménage), ils sont 33 % à vivre en surpeuplement modéré ou accentué. Aussi plus d'un ménage sur deux (52 %) souhaite-t-il trouver un logement plus grand à la suite d'une naissance.

Comme les autres ménages du parc social, leur avis sur l'environnement des logements est souvent assez critique. À l'échelon de l'immeuble, les bruits de voisinage, les actes de vandalisme ou de négligence dans les parties communes, les pannes d'ascenseurs ou encore les cambriolages de cave sont aussi mal vécus par les immigrés. À l'échelon du quartier, les ménages immigrés ont, comme les autres, une mauvaise opinion de la sécurité du quartier. Ils sont plus fréquemment témoins ou victimes d'agression que dans le parc locatif privé (9,5 % contre 2,7 %) et plus nombreux à ne pas se plaire dans leur quartier (20 % contre 14 % des immigrés du parc locatif privé).

### Caractéristiques des logements franciliens et de leurs occupants selon leur nationalité et leur pays d'origine

	Ménages non-immigrés	Ménages immigrés					
		Ensemble	Dont ménages immigrés européens	Ménages immigrés non-européens			
				Ensemble	Dont ménages immigrés maghrébins	Dont ménages immigrés africains hors Maghreb	Dont autres ménages immigrés
<b>Effectif</b>	4 006 368	884 498	252 055	632 442	267 152	153 608	211 682
<b>Statut d'occupation (%)</b>							
Propriétaire	52	34	58	24	22	14	33
Locatif social <sup>(1)</sup>	23	32	14	39	47	47	22
Locatif privé <sup>(2)</sup>	21	31	21	35	30	34	43
Logé gratuitement	4	4	7	2	1	6	1
<b>Type du logement (%)</b>							
Maison individuelle	30	20	38	13	13	8	17
Appartement	69	78	62	85	85	90	80
Autres <sup>(3)</sup>	1	2	0	2	2	2	3
<b>Surface du logement</b>							
Moins de 30 m <sup>2</sup>	6	15	9	17	18	14	18
De 30 à 65 m <sup>2</sup>	36	34	30	36	35	40	33
65 m <sup>2</sup> et plus	57	51	61	47	47	47	49
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	77	69	84	63	62	62	65
<b>Confort du logement</b>							
Sans confort (%) <sup>(4)</sup>	1	4	3	5	6	4	4
<b>Surpeuplement</b>							
Surpeuplement (%) <sup>(5)</sup>	16	34	17	41	41	41	39
Nb moyen de pers./pièce	0,65	0,90	0,70	1,00	1,03	0,99	0,96
<b>Désir déménager</b>							
Désir changer de logement (%)	28	47	26	55	57	63	46
<b>Liste HLM</b>							
Inscrit sur une liste HLM (%)	5	16	4	21	23	30	10
<b>Allocation logement</b>							
Bénéficiaire (%)	11	29	9	37	40	40	31
<b>Opinion sur les conditions de logement</b>							
Insuffisantes ou très insuffisantes (%)	7	22	13	26	30	31	18
<b>Coût du logement des locataires</b>							
% de la population concernée	44 %	63 %	34 %	74 %	78 %	80 %	65 %
Charge financière brute <sup>(6)</sup>	500 €	439 €	479 €	432 €	395 €	402 €	513 €
Revenu total mensuel du ménage	2 506 €	1 961 €	2 387 €	1 883 €	1 941 €	1 703 €	1 957 €
Taux d'effort brut <sup>(7)</sup>	20,0 %	22,4 %	20,1 %	22,9 %	20,4 %	23,6 %	26,2 %
Taux d'effort net <sup>(8)</sup>	18,3 %	17,4 %	18,1 %	17,3 %	14,7 %	17,1 %	21,2 %
<b>Coût du logement des propriétaires accédant récent</b>							
% de la population concernée	9 %	6 %	8 %	5 %	5 %	4 %	7 %
Charge financière brute <sup>(9)</sup>	1 040 €	954 €	988 €	934 €	883 €	982 €	959 €
Revenu total mensuel du ménage	4 560 €	3 914 €	3 781 €	3 994 €	3 205 €	4 276 €	4 582 €
Taux d'effort brut <sup>(7)</sup>	22,8 %	24,4 %	26,1 %	23,4 %	27,6 %	23,0 %	20,9 %
Taux d'effort net <sup>(8)</sup>	22,7 %	23,9 %	26,0 %	22,6 %	26,6 %	22,8 %	20,1 %

(1) Inclut les secteurs HLM et social non HLM.

(2) Inclut les secteurs locatif libre, de la loi de 1948, des hôtels, des meublés et de la sous-location.

(3) Logement-foyer pour personnes âgées, chambres d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune, pièce indépendante louée, sous-louée ou prêtée, logement dans un immeuble à usage autre que d'habitation.

(4) Logement ne disposant pas de W-C intérieurs ou d'installations sanitaires (douche ou baignoire).

(5) Surpeuplement modéré ou accentué : il manque au moins une pièce par rapport à la norme définie par l'Insee.

(6) Montant mensuel du loyer acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale, hors charges locatives ou de copropriété.

(7) Rapport de la charge financière brute au revenu total du ménage.

(8) Rapport de la charge financière nette (montant de la charge financière brute diminué des aides au logement) au revenu total du ménage.

(9) Montant mensuel des remboursements d'emprunt.

Source : Insee, ENL 2006.



## Les ménages immigrés et l'accèsion à la propriété en 2006 en Île-de-France

	Immigrés selon l'origine du pays de naissance					Non-immigrés	Ensemble des ménages
	Européens	Maghrébins	Africains	Autres	Ensemble		
Nombre de ménages	252 055	267 152	153 608	211 682	884 498	4 006 368	4 890 866
% propriétaires	58	22	14	33	34	52	48
% propriétaires d'une résidence autre que la résidence principale	15	11	9	12	12	11	12
Ménages apportant une aide financière à des personnes n'appartenant pas au ménage	8	27	24	15	18	8	10

Source : Insee, ENL de 2006.

### Les plus insatisfaits résident dans le parc locatif privé

Le parc locatif privé, parc d'accueil par définition (petit, bien localisé, plus simple d'accès, mais plus cher dès que le nombre de pièces augmente), héberge une part importante de ménages immigrés. Compte tenu de leurs faibles ressources (la moitié des ménages perçoivent des revenus inférieurs à 1 500 €/mois<sup>(6)</sup>), ils sont nombreux à vivre dans des petits logements. Ils disposent de 19 m<sup>2</sup> en moyenne par personne, contre 29 m<sup>2</sup> pour les non-immigrés. Par conséquent, 58 % de ces ménages vivent en surpeuplement modéré ou accentué, proportion qui explique que 68 % d'entre eux souhaitent

déménager, notamment pour disposer d'un logement plus grand. Leurs logements sont également moins confortables que ceux des ménages non-immigrés locataires du parc privé. Ils sont, en effet, plus nombreux à souffrir du froid (32 %), d'absence de double-vitrage, d'infiltrations d'eau, ou encore d'une mauvaise insonorisation du logement. Seuls 45 % de ces ménages occupent un logement tout confort<sup>(7)</sup> (contre 63 % parmi les ménages non-immigrés). Toutefois, la faiblesse de leurs revenus constitue probablement un des obstacles qui retardent le changement de logement. Aussi affichent-ils un niveau d'insatisfaction à l'égard de leurs conditions de logement

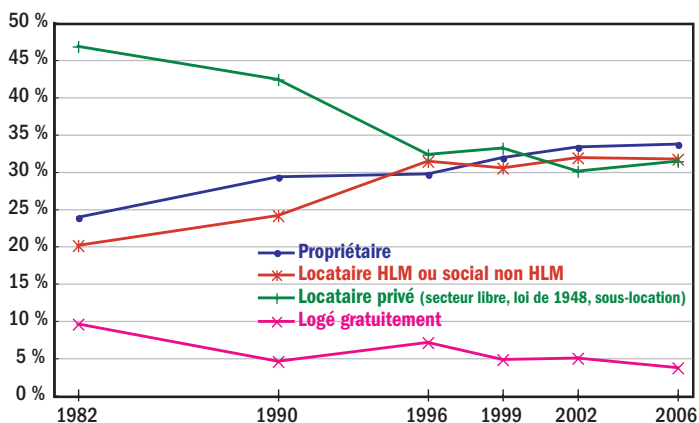
plus élevé (36 % les estiment insuffisantes ou très insuffisantes contre 25 % pour les immigrés du parc social).

### Plus d'immigrés en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne

Les immigrés se répartissent inégalement sur le territoire francilien. Comme les deux tiers sont locataires, leur présence apparaît plus faible dans les départements où prédomine l'habitat individuel. En revanche, leur implantation est forte au cœur de l'agglomération (à Paris et en petite couronne), où se situe l'essentiel du parc locatif privé de la région, ainsi que dans les communes où l'offre locative sociale est abondante. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne sont les départements franciliens où la part des ménages immigrés est la plus élevée (respectivement 29,1 % et 21,5 %), les Yvelines et l'Essonne, les départements où elle est la plus faible (respectivement 12,4 % et 13,1 %).

Sandrine Beauflis ■

### Évolution des statuts d'occupation des ménages immigrés franciliens depuis 1982



Source : Insee, RGP de 1982 (1/4), 1990 (1/4), 1999 (complémentaire), ENL de 1996, de 2002 et de 2006.

### Pour en savoir plus

- BAROU J., « Bref Panorama de la situation des immigrés », dans *Hommes et Migrations*, n° 1264, novembre-décembre 2006.
- BEAUFILS S., *Les ménages immigrés franciliens et leurs conditions de logement*, IAU Île-de-France, juin 2007.
- CHARRIER R. (Insee), « Les conditions de logement en Île-de-France en 2006 », *Note rapide*, n° 450, IAU Île-de-France, juillet 2008.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », *Note rapide*, n° 463, IAU Île-de-France, janvier 2009.
- IAU îdF, INSEE, DREIF, *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, Paris, IAU îdF, à paraître.
- KRIEGLER B. (dir.), *Le Logement des personnes immigrées*, Haut conseil à l'intégration, décembre 2007. PDF : [http://www.hci.gouv.fr/IMG/pdf/Avis\\_logement\\_immigres.pdf](http://www.hci.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_logement_immigres.pdf)

**Directeur de la publication**  
François Dugeny  
**Directrice de la communication**  
Corinne Guillemot  
**Responsable des éditions**  
Frédéric Theulé  
**Rédactrice en chef**  
Marie-Anne Portier  
**Maquette**  
Vay Ollivier

**Diffusion par abonnement**  
76 € les 40 numéros (sur deux ans)  
**Service diffusion-vente**  
Tél. : 01 77 49 79 38  
[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)  
**Librairie d'Île-de-France**  
15, rue Falguière 75015 Paris  
Tél. : 01 77 49 77 40  
ISSN 1967 - 2144

(6) Ce niveau de revenu correspond au revenu perçu par le quart des ménages franciliens ayant les revenus les plus bas.

(7) La notion de confort regroupe ici les logements disposant des équipements sanitaires (WC intérieurs, salle de bains) et du chauffage central.