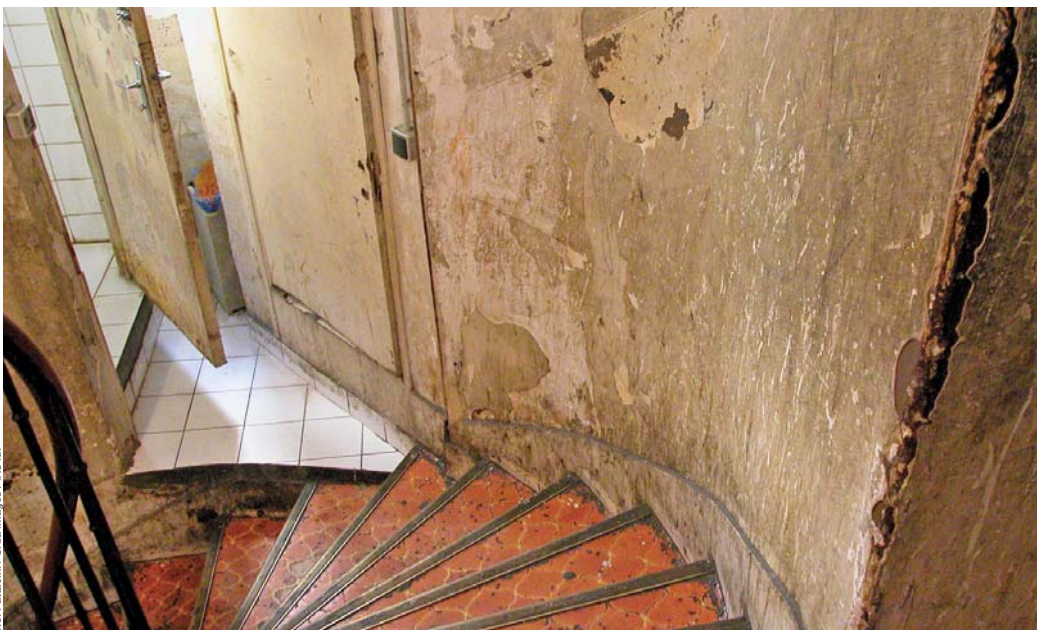


Le parc locatif privé francilien, une fonction sociale qui perdure, mais à quel prix ?



J.C. Pateccini / Urba Images / IAU IDF

Malgré la hausse des loyers et l'érosion du parc dit « social de fait », le parc locatif privé continue de loger une grande part des ménages à faibles revenus. Pour s'y maintenir, ces derniers sont amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort ou d'occupation.

Dans le parc locatif privé francilien, dont l'accessibilité ne cesse de se réduire⁽¹⁾, la pénurie de l'offre face à la demande concerne de plus en plus la qualité des logements. La tension des marchés comme l'amélioration du standing, de la qualité et du confort des logements et la diminution constante du parc privé social de fait⁽²⁾ ont entraîné une progression sensible des loyers au

cours des vingt dernières années. Ventes à la découpe, processus de réhabilitation du parc ancien et de renouvellement urbain de certains quartiers « gentrifiés » ont réduit sensiblement l'offre de logements locatifs privés à loyer abordable, conduisant une part croissante de ménages à bas revenus⁽³⁾ à se loger dans le parc locatif libre, au prix d'arbitrages de plus en plus contraints.

Plus de 600 000 ménages à bas revenus locataires du parc privé

Selon l'enquête nationale Logement (ENL) de 2006, plus de 83 % de l'ensemble des locataires franciliens sont éligibles au parc social ordinaire⁽⁴⁾. Parmi eux, 48 % sont effectivement locataires du parc social et 52 % sont logés dans le parc privé. Les trois quarts des locataires du parc privé libre et près de neuf ménages sous-locataires sur dix entrent ainsi dans les plafonds de ressources du parc social ordinaire. 40 % des locataires du secteur libre et près des deux tiers des ménages en sous-location entrent dans ceux du parc très social⁽⁵⁾... Au total, plus de 600 000 ménages locataires du parc privé disposaient en 2006 de ressources inférieures à 60 % des

plafonds du parc social. 24 % des ménages à bas revenus étaient logés par le parc locatif privé en 2006, soit 9 points de plus qu'en 1988. Le parc privé social de fait, qui logeait 17 % des ménages à bas revenus en 1988, n'en accueillait plus que 7 % en 2006, tandis que la part des ménages à bas revenus bénéficiant d'un logement gratuit a reculé de 13 % à 6 %. Face à la réduction de ce parc locatif atypique, une grande part de ses occupants traditionnels (étudiants, jeunes en début d'insertion professionnelle, actifs en mobilité...) a ainsi dû se tourner vers le locatif privé de qualité ordinaire, souvent au prix de conditions d'occupation contraintes, en termes de qualité et de taille des logements, et parfois d'une dépense logement accrue...

Vers plus de confort, mais moins vite que les autres

Les ménages à bas revenus logés dans le parc privé occupent souvent les logements de moindre

(1) En 2006, près 48,4 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale (2,4 millions de ménages), 22,9 % étaient locataires dans le parc social (1,1 million de ménages) et 19,8 % locataires du parc locatif privé (970 000 ménages), contre respectivement 45,9 %, 22,5 % et 21,4 % en 2002.

(2) Logements du secteur social non-HLM, loués sous le régime de la loi de 1948, loués en sous-location ou meublés, hôtels, de qualité moyenne ou médiocre.

(3) Ménages dont le revenu mensuel par unité de consommation est inférieur à 60 % du revenu médian francilien, soit moins de 1 012 €/mois/UC.

(4) Plafonds du prêt locatif à usage social (Plus).

(5) Plafonds du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I).

qualité de ce parc et parfois dans des conditions d'occupation très contraintes... Si, depuis 1984, la part des logements sans confort⁽⁶⁾ dans le parc total a été divisée par quatre⁽⁷⁾ en Île-de-France, les conditions de logement des ménages à bas revenus progressent nettement moins vite, particulièrement dans le parc locatif privé. En 2006, la part des locataires du parc privé à bas revenus qui vivaient dans un logement inconfortable est ainsi trois fois plus élevée que pour l'ensemble des ménages : l'inconfort concerne en effet 4,7 % des locataires du secteur libre (7,2 % des locataires privés à Paris), contre seulement 0,4 % des locataires du parc social.

Une analyse approfondie de la notion de confort et des conditions d'occupation du logement met plus finement en évidence les arbitrages que sont amenés à faire les occupants modestes du parc locatif privé. Ainsi, selon des travaux récents menés par l'Anah⁽⁸⁾ sur l'état d'entretien et d'équipement du parc existant, 2,7 % des ménages franciliens vivaient, en 2006, dans un logement « sans confort » et 13,7 % dans un logement en mauvais état. Ces proportions sont très élevées dans le parc locatif privé, avec 22,7 % de locataires occupant un logement de mauvaise qualité et 4,4 % un logement inconfortable.

Un parc très hétérogène en termes de qualité et de fonction sociale

De manière prévisible, c'est dans le parc de mauvaise qualité que se joue la fonction la plus sociale du secteur locatif libre. Seul un tiers des ménages à bas revenus du parc locatif privé dispose d'un logement sans aucun défaut, contre 55 % des propriétaires et 47 % des locataires du parc social. Dans le parc privé, 27,5 % des locataires ayant des bas revenus doivent se contenter d'un logement en mauvais état et 9,3 % d'un logement sans confort. Dans le « parc social de fait », 11,4 % des occupants vivent dans un logement en mauvais état et 29 %

dans un logement sans confort. Certains types de ménages, pour lesquels l'accès au logement est plus difficile, sont ainsi amenés à se tourner vers un parc privé de mauvaise qualité ou vers des statuts locatifs marginaux (sous-locations, meublés...):

- **Familles monoparentales** : elles représentent 9 % des ménages occupants du parc locatif privé en mauvais état et 19 % des occupants du parc sans confort, une part plus élevée que dans l'ensemble du parc locatif privé (7,1 %), et légèrement supérieure à celle du parc social (12,4 %). La part des familles de parents isolés diminue avec l'augmentation de la qualité du logement : de 7,8 % dans le parc locatif privé présentant un défaut d'usage ou de confort, elle passe à 4,4 % dans le parc locatif privé de bonne qualité.

- **Étrangers** : 26 % des logements locatifs privés en mauvais état et près de 43 % des logements sans confort sont occupés par des ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère, quand ils représentent moins de 19 % de l'ensemble des locataires du parc privé et près de 14 % des locataires du parc social. On constate encore une fois une corrélation entre la qualité du parc locatif et le profil de l'occupant. Le poids des ménages étrangers diminue quand augmente la qualité du logement : 19 % dans le parc avec un défaut d'usage ou de confort, contre 12,2 % dans le parc de bonne qualité...

- **Personnes de plus de 65 ans** : 13 % des locataires de plus de 65 ans, du parc locatif privé vivent dans un logement sans confort contre 9 % de l'ensemble des locataires de ce parc. Si la part des locataires du parc privé diminue avec l'âge, du fait de l'accès d'une grande partie

Qualité du parc selon le statut d'occupation (définition Anah)

	Ménages disposant de revenus sup. au seuil de bas revenus régional				Ménages à bas revenus			
	Logement confortable	Logt avec un seul pb d'usage ou de confort	Logement en mauvais état	Logement sans confort	Logement confortable	Logt avec un seul pb d'usage ou de confort	Logement en mauvais état	Logement sans confort
Propriétaires occupants	64,7 %	25,8 %	8,8 %	0,8 %	55,1 %	30,4 %	12,1 %	2,4 %
Locataires du parc social	53,5 %	31,9 %	14,0 %	0,6 %	47,1 %	36,0 %	15,1 %	1,7 %
Locataire parc privé	46,4 %	29,8 %	21,1 %	2,8 %	33,0 %	30,2 %	27,5 %	9,3 %
Autres statuts locatifs	41,4 %	27,7 %	20,4 %	10,4 %	32,8 %	26,8 %	11,4 %	29,0 %
Logés gratuit	48,1 %	32,9 %	14,8 %	4,2 %	32,8 %	38,2 %	15,5 %	13,5 %
Total	57,6 %	28,0 %	12,8 %	1,7 %	43,6 %	32,7 %	17,1 %	6,6 %

Profil des locataires selon la qualité du parc occupé (définition Anah)

	Parc social	Parc locatif privé				Total parc locatif privé	Autres statuts locatifs
		Logement confortable	Logt avec un seul pb d'usage ou de confort	Logement en mauvais état	Logement sans confort		
Poids dans le parc francilien (%)	22,9	8,5	5,9	4,5	0,9	19,8	5,1
En volume	1 119 000	418 200	289 700	219 800	42 200	969 827	243 700
Profil des occupants							
Selon leurs revenus :							
% ménages sous le seuil de bas revenus (1012 €/mois/UC)	33,9	18,7	24,7	29,7	52,1	24,4	32,3
Selon le type de ménages :							
Isolés	40,5	52,5	46,8	48,8	58,2	50,2	66,6
Familles monoparentales	12,4	4,4	7,8	9,0	19,0	7,1	6,2
Couples sans enfants	17,3	24,4	22,6	20,0	10,2	22,3	12,6
Couples avec enfants	29,8	18,7	22,8	22,2	12,6	20,5	14,5
Selon la nationalité de la PR :							
Française	86,4	87,8	81,1	74,0	57,1	81,3	82,9
étrangère	13,6	12,2	18,9	26,0	42,9	18,7	17,0
Conditions d'occupation							
% de ménages en situation de surpeuplement	21,8	37,0	37,5	34,5	81,4	38,5	48,1
Taux d'effort net ménages à bas revenus*	26,3	42,7	41,4	34,0	32,7	39,5	40,0
Taux d'effort net autres ménages*	19,9	24,9	24,2	23,0	21,3	24,3	20,9

Source : ENL/Anah. *Voir la note de bas de page (10) page ci-contre.

(6) Présence d'eau courante, de W.-C. et d'installation sanitaire dans les logements.

(7) Le parc inconfortable ne représente plus que 1,8 % des logements franciliens en 2006, moins de 90 000 logements habités, contre 4 % il y a dix ans.

(8) Agence nationale de l'habitat.

des ménages au parc social ou à la propriété, une part non négligeable de ménages âgés s'y maintiennent dans des conditions de confort vétustes.

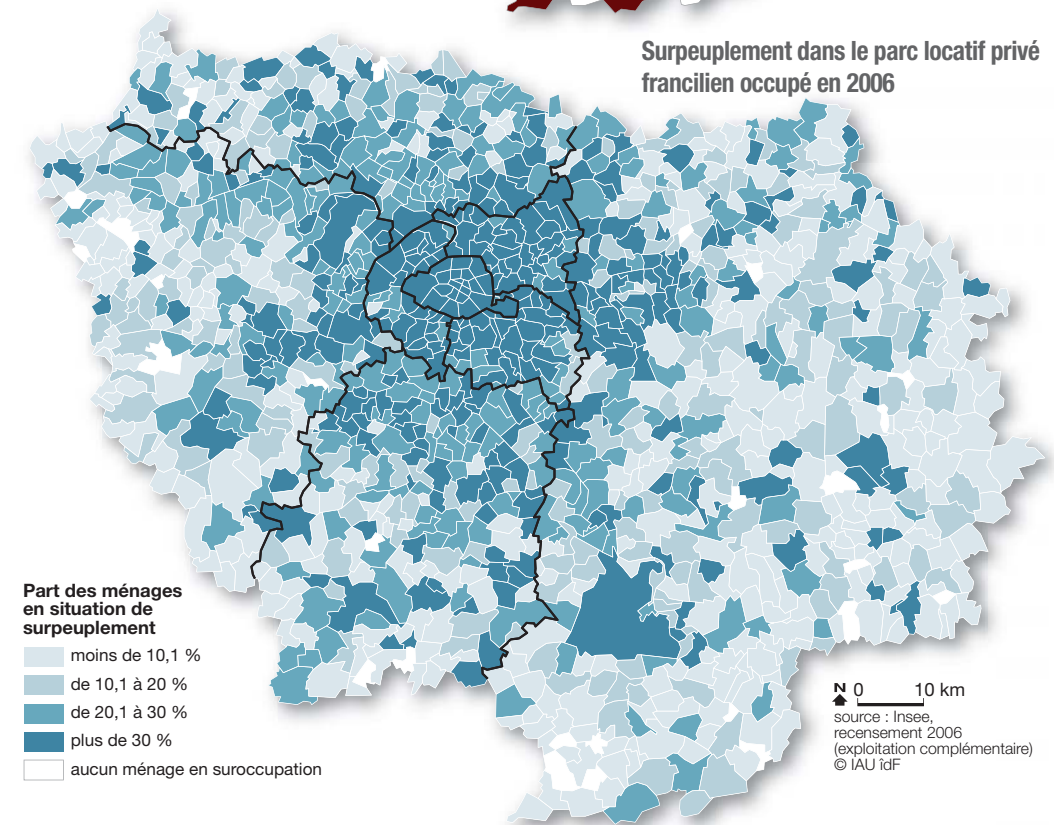
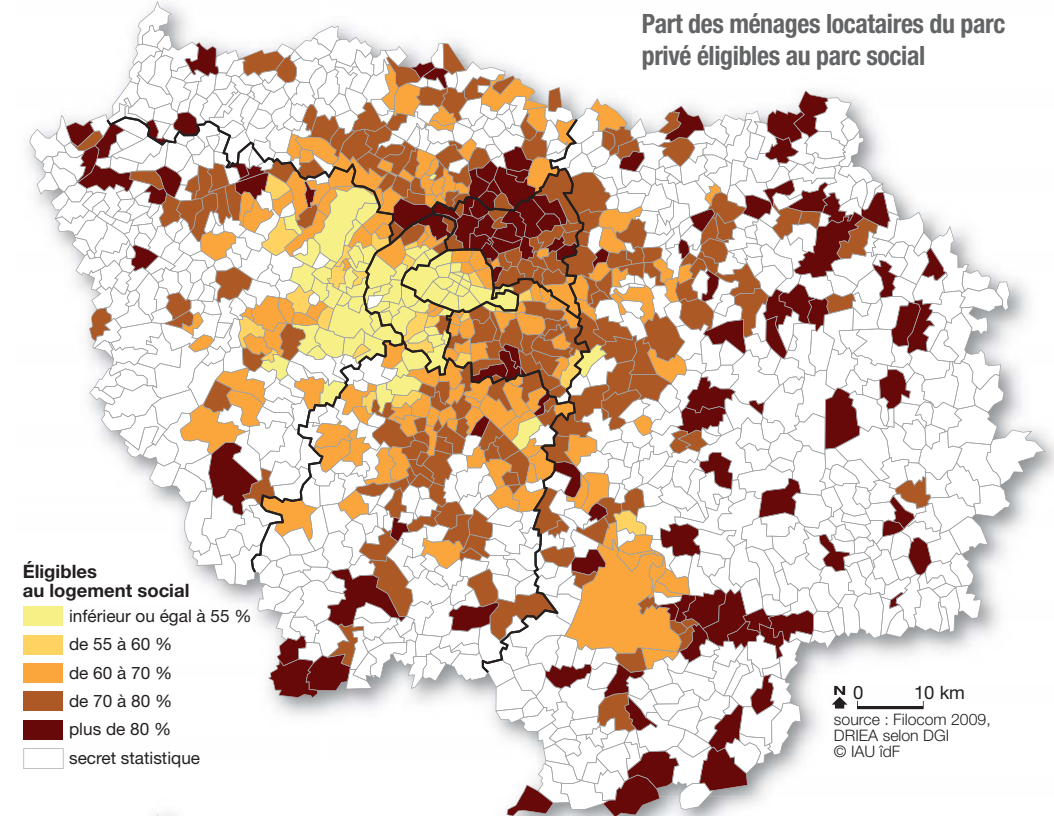
Un fréquent surpeuplement

Les ménages logés dans le parc locatif privé sont aussi souvent contraints à des arbitrages en termes de surface des logements loués. Plus encore que leurs conditions de confort, qui s'améliorent certes moins vite que pour l'ensemble des ménages mais connaissent une légère progression, les conditions d'occupation des ménages modestes locataires dans le parc privé restent souvent difficiles.

Près de 39 % des locataires du parc privé vivent ainsi en situation de surpeuplement⁽⁹⁾, quand cette situation concerne moins de 20 % de l'ensemble des ménages franciliens et près de 22 % des locataires du parc social. Ce surpeuplement est particulièrement fréquent parmi les locataires à bas revenus, qui sont plus de la moitié à être concernés (59 % des logements). Confort et contraintes d'occupation ou petite taille des logements se cumulant souvent, 81 % des logements du parc locatif privé sans confort sont surpeuplés, contre 37 % des logements sans défaut ou avec un seul problème d'usage ou de confort. Si le plus grand nombre de ces situations de surpeuplement dans le parc locatif privé sans confort correspond aux logements d'une seule pièce (considérés comme suroccupés dès qu'ils font moins de 25 m²), il reflète aussi en partie le mode d'occupation d'un parc locatif privé dégradé, parc refuge des ménages les plus modestes.

Un taux d'effort élevé

L'occupation d'un logement locatif privé s'accompagne souvent de taux d'effort élevés, y compris dans la partie la moins confortable du parc. Selon l'ENL, la dépense logement totale nette des locataires⁽¹⁰⁾ du parc locatif privé en 2006 représentait, en



moyenne, près de 27 % de leurs ressources et le fait d'occuper un logement en mauvais état ou sans confort ne faisait pas baisser la part des dépenses consacrées au logement de plus de 2 points. En revanche, pour les ménages sous le seuil des bas revenus régionaux locataires du parc privé, le poids de la dépense logement

(9) Le degré de peuplement est établi en comparant le nombre de pièces à une norme d'occupation, définie en fonction de la composition du ménage. Cette norme prévoit qu'un ménage doit disposer d'une pièce de séjour, d'une chambre par personne de référence d'une famille, d'une pièce pour chaque personne hors famille et chaque célibataire de plus de 19 ans et d'une pièce pour deux enfants célibataires de moins de 19 ans s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans (sinon une pièce par enfant). Un logement

est en surpeuplement modéré s'il manque une pièce par rapport à la norme et accentué s'il manque au moins deux pièces par rapport à la norme.

(10) Le taux d'effort net exprimé ici est le rapport entre la charge financière totale nette et le revenu total du ménage, calculé au niveau des agrégats (somme des revenus et sommes des charges et non le ratio de chaque individu). La charge financière nette est calculée comme suit : (total des loyers + charges, dépenses d'eau + électricité + combustibles) – les aides au logement.

atteignait près de 40 % de leurs revenus. En revanche, pour ces ménages « pauvres » logés dans le parc locatif privé, la mauvaise qualité du logement s'avérait bien un facteur de réduction de la dépense logement. Les ménages disposant de moins de 1012 €/UC par mois supportaient un taux d'effort de 42,7 % pour habiter dans un logement locatif privé de qualité, contre 34 % dans un logement en mauvais état et 32,7 % dans un logement sans confort.

Une fonction sociale à préserver, mais comment ?

Malgré la disparition progressive des logements atypiques, les disparités du parc locatif privé restent fortes, en termes de prix et de qualité. Cette diversité répond à une pluralité de besoins et assure une fonction sociale que le parc HLM ne peut remplir seul. La vocation sociale du parc locatif privé relève en grande partie de ses segments les moins valorisés (logements anciens non remis aux normes, mal entretenus, logements de copropriétés fragilisées où les travaux ne se font plus...), mais elle tient aussi aux contorsions des ménages à revenus modestes pour se loger dans le parc locatif privé ordinaire, faute d'accès au logement social ou à la propriété (suroccupation, moindre qualité de confort...).

La diminution du parc locatif privé à loyer modéré, élagué par les ventes à la découpe des années 2000, par la valorisation du marché et le grignotage de l'accession dans le parc ancien, le rend de plus en plus inabordable pour beaucoup de ménages. La question de son maintien en nombre suffisant – avec une gamme de prix accessibles à une majorité de ménages et dans des conditions de logement satisfaisantes – se pose aujourd'hui avec une nouvelle acuité dans le débat politique. C'est pourquoi l'Anah recense ses aides sur les logements locatifs très dégradés avec un conventionnement systématique des loyers. Sur le plan local, ces politiques de conventionnement

Les différentes approches statistiques de la qualité du parc de logement issue de l'ENL

Insee : à partir de l'ENL, très détaillée sur les caractéristiques physiques du logement, l'Insee a bâti une variable fine sur la qualité du logement, distinguant la part du parc respectant les critères de décence fixés par décret à la suite de la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Dix des douze critères de décence ont pu être approchés : humidité du logement, présence éventuelle d'infiltrations d'eau, qualité de l'installation électrique, chaleur dans le logement, état de la façade, présence d'une cuisine et qualité de l'exposition du logement. Un logement est considéré comme de « bonne qualité » s'il ne présente aucun défaut sur l'ensemble de ces indicateurs, de « moyenne qualité » s'il présente un ou deux défauts et de « mauvaise qualité » s'il est défaillant sur trois de ces critères ou plus. Selon cette définition de la qualité du parc, 3,6 % des ménages franciliens vivaient en 2006 dans un logement de mauvaise qualité (soit 175 500 ménages), cette part atteignant 6,2 %. Dans le parc locatif privé, et 9,7 % dans les logements loués meublés en sous-location.

Anah : pour répondre à ses enjeux opérationnels et mieux cibler les besoins d'amélioration du parc privé, l'Anah a aussi élaboré une méthode statistique pour appréhender la qualité du parc à partir de l'ENL. Son approche vise à estimer, en plus du niveau d'équipement des logements, leur état d'entretien et à distinguer les facteurs liés au bâti et ceux liés à l'occupation du logement afin de mieux hiérarchiser les niveaux d'inconfort constatés. L'Anah identifie trois familles de défauts des logements : les défauts majeurs d'équipement (absence d'eau courante, de chauffage, de W.-C. ou d'installation pour cuisiner), les défauts d'équipement (W.-C. extérieurs, eau froide seulement, pas de salle d'eau) et enfin les défauts de confort et d'usage (sur la base de la liste des critères de décences). Ces défauts sont pondérés selon leur gravité et synthétisés dans une typologie en quatre postes distinguant les logements confortables (aucun défaut) ; les logements présentant un seul défaut de confort et d'usage, les logements en mauvais état présentant deux à quatre défauts de confort ou d'usage et enfin les logements sans confort, présentant au moins cinq défauts de confort ou d'usage et/ou des défauts d'équipement et/ou des défauts majeurs d'équipement. Selon cette dernière méthode 2,7 % des ménages franciliens vivaient dans des logements sans confort, soit plus de 132 500 ménages et 13,7 % dans des logements en mauvais état. Ces méthodes montrent la relativité des estimations statistiques et leur sensibilité aux hypothèses retenues, mais confirment que, malgré l'amélioration globale de l'équipement et du confort du parc, l'inconfort des conditions de logement persiste pour un grand nombre de ménages.

ou de mobilisation du parc privé à vocation sociale ont néanmoins une portée limitée. Elles s'appliquent à un marché très restreint, au mieux de la taille d'un quartier. Sur le long terme, elles se révèlent plus coûteuses que la production de logements neufs. Mais, la comparaison est à nuancer : l'intervention, souvent localisée en centre ancien dégradé, fait appel à des mécanismes complexes, et à des négociations prolongées avec les propriétaires privés.

De leur côté, les bailleurs sociaux rappellent avec force leur incapacité de faire face, seuls, aux besoins sociaux ainsi que la néces-

sité de préserver la mixité de leur propre parc. Par ailleurs, les enquêtes d'opinion placent la limitation des loyers au premier rang des préoccupations des Franciliens en matière de logement⁽¹¹⁾. Il paraît essentiel que les politiques en faveur de l'amélioration du parc privé ne se fassent pas au prix d'un renchérissement constant des loyers...

Anne-Claire Davy

avec la contribution de **Hélène Fouquet** (Anah) ■

Pour en savoir plus

- ANAH, *Mémento de l'habitat privé 2011-2012*, Anah, janvier 2012.
- ANAH, *Le guide des aides de l'Anah*, Anah, janvier 2012.
- ANIL, « Comment empêcher l'érosion du parc locatif privé », *Habitat Actuelité*, n° 125, Anil, janvier.
- DAVY Anne-Claire, « La lutte contre l'habitat indigne et dégradé en Île-de-France », *Note rapide*, n° 576, IAU îdF, octobre 2011.
- IAU îdF, INSEE, DREIF, *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, IAU îdF, octobre 2009.

Sur le web :

- www.anah.fr
- www.observatoire-des-loyers.fr/
- bit.ly/Ah3IKV
- PDF à télécharger



Directeur de la publication

François Dugeny

Responsable des éditions

Frédéric Theulé

Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

Maquette

Vay Ollivier

Cartographie

Assad Ali Cherif - Jean-Eudes Tilloy

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144

(11) Enquête TNS Sofres pour les États généraux du Logement, juin 2011.