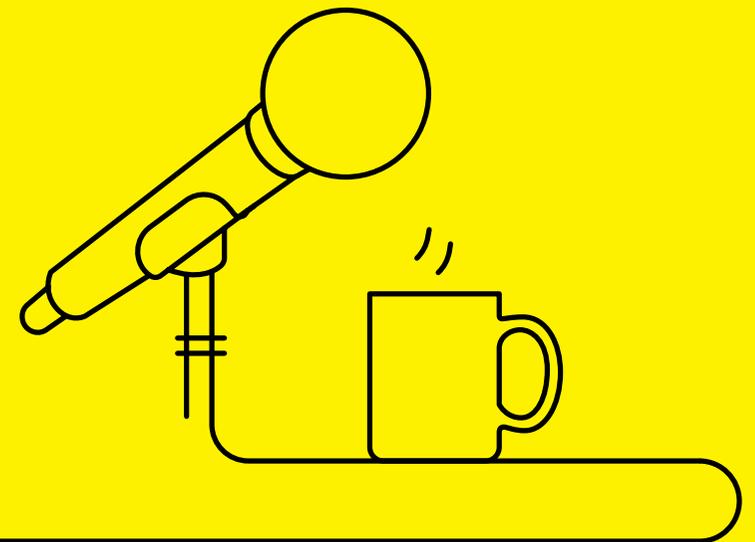
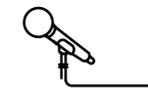


Apur'café

Mardi 9 juin 2020

1,8 million d'habitants
du Grand Paris à l'étroit
dans leur logement





1,8 MILLION D'HABITANTS DU GRAND PARIS À L'ÉTROIT DANS LEUR LOGEMENT

NOTE n°173
AVRIL 2020



1,8 million

de personnes vivent
en situation
de suroccupation dans
434 380 logements

Depuis le début des années 2000, les ménages font face à une augmentation du coût du logement, plus rapide que celle de leurs revenus, d'où des difficultés d'accès au logement pour les plus modestes et, pour tous les ménages, des déménagements moins fréquents et une hausse des situations de suroccupation.

Depuis 20 ans, le nombre de logements suroccupés augmente régulièrement dans la Métropole du Grand Paris et reste stable dans Paris, en rupture avec la baisse de la période précédente.

Les situations de suroccupation des logements renvoient à la question de l'offre de logements abordables pour les ménages modestes, contraints d'attendre plusieurs mois, voire plusieurs années, un logement adapté à la taille de leur ménage. Elle renvoie aussi à la question du logement des familles,

nombreuses à quitter le cœur de la Métropole, pour trouver un logement leur permettant d'élever leurs enfants dans de bonnes conditions.

Enfin, la suroccupation des logements et plus globalement le confort des logements ressortent comme un enjeu social et humain majeur au moment où, la crise sanitaire liée au COVID-19 contraint 67 millions de français, dont 7 millions d'habitants du Grand Paris, à vivre confinés dans leur logement.

Étude réalisée par :



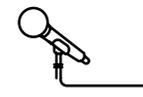
Stéphanie Jankel
Directrice d'étude
Urbaniste



Sandra Roger
Cheffe de projet
Statisticienne

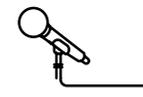


Anne Servais
Cartographe



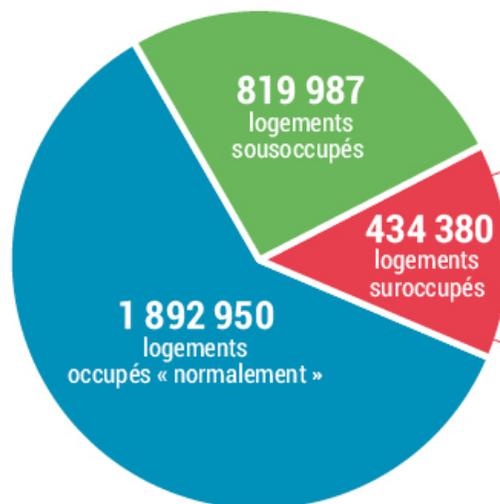
De quoi parle-t'on ?

- Plusieurs définitions sont utilisées pour parler de la suroccupation des logements en fonction de la source utilisée et de la finalité de l'analyse
- Dans cette note, un logement est considéré comme suroccupé dès lors que le nombre d'habitants est supérieur au nombre de pièces
- Cette définition exclut mécaniquement les personnes seules.
Le taux de suroccupation est calculé sur le total des ménages de deux personnes ou plus



La MGP est la métropole française la plus touchée par les situations de suroccupation des logements

3,15 millions
de logements dans la MGP
dont 434 380 logements suroccupés

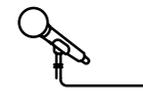


soit **14 %** de logements suroccupés
= **434 380 logements** où le nombre de personnes est supérieur au nombre de pièces rapporté à l'ensemble des logements occupés, soit **3,15 millions**



ou **24 %** de logements suroccupés
= **434 380 logements** où le nombre de personnes est supérieur au nombre de pièces rapporté aux logements occupés par 2 personnes ou plus, soit **1,85 million de logements**

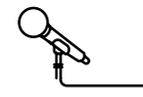




560 000 personnes concernées à Paris + entre 20 000 et 40 000 personnes par territoire

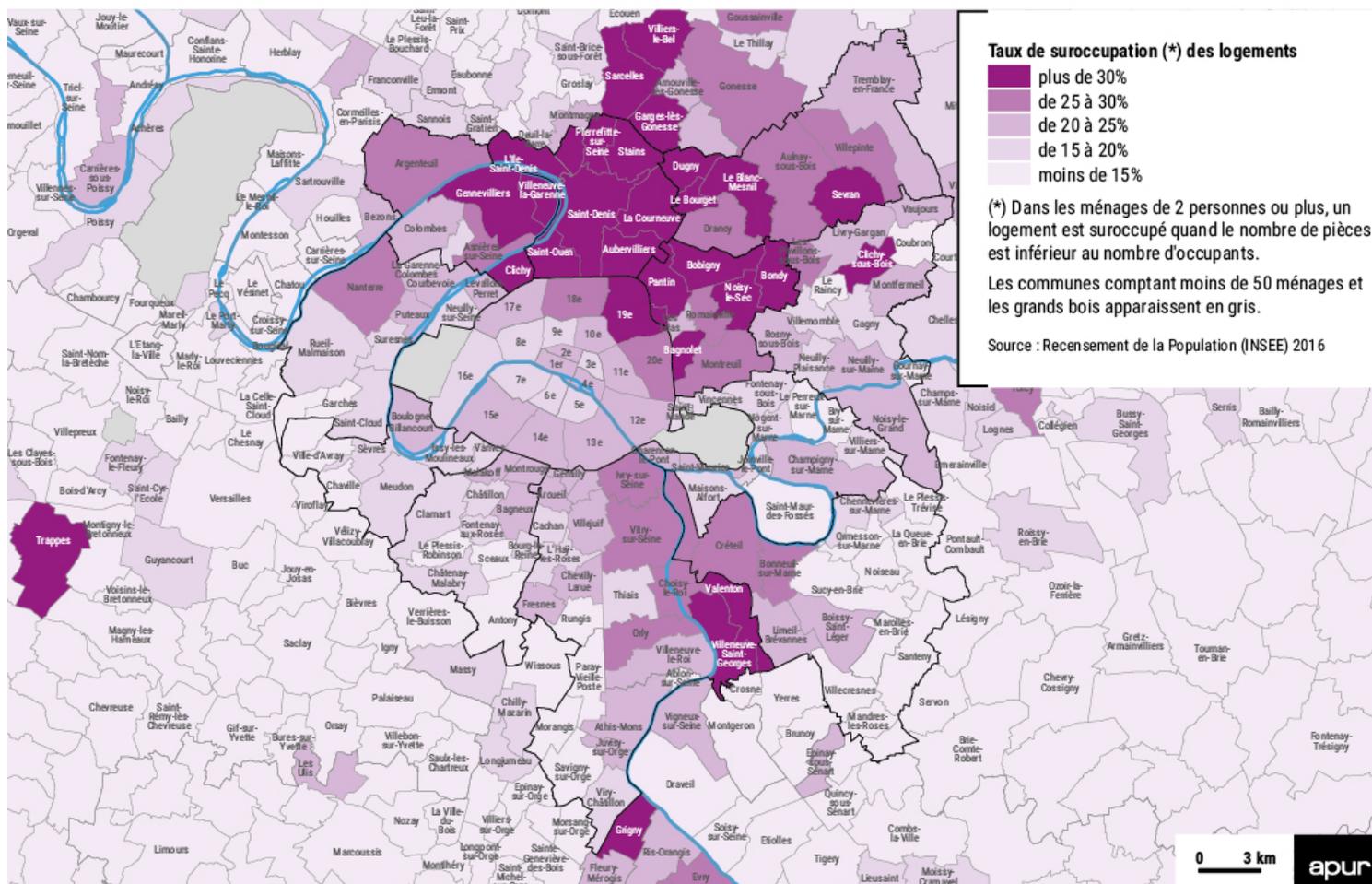
NOMBRE ET PART DES MÉNAGES ET DES PERSONNES EN SITUATION DE SUROCCUPATION DANS LEUR LOGEMENT

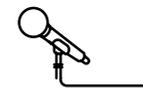
	Ménages de deux personnes ou plus en 2016	Population des ménages de deux personnes ou plus en 2016	Ménages en situation de suroccupation en 2016				Ménages en situation de suroccupation accentuée en 2016			
			Ménages	Taux	Population	Taux	Ménages	Taux	Population	Taux
T1-Paris	557 508	1 564 124	127 010	23	473 146	30	35 205	6	172 208	30
T2-Vallée Sud Grand Paris	108 658	322 747	19 029	18	77 651	24	4 782	4	24 439	24
T3-Grand Paris Seine Ouest	86 156	252 301	15 447	18	59 783	24	3 450	4	16 659	24
T4-Paris Ouest La Défense	149 322	449 723	29 290	20	118 316	26	7 569	5	38 080	26
T5-Boucle Nord de Seine	116 370	369 449	32 068	28	136 895	37	11 160	10	57 681	37
T6-Plaine Commune	110 391	372 139	42 496	38	189 161	51	18 268	17	97 197	51
T7-Paris Terres d'Envol	93 576	320 720	27 765	30	131 215	41	11 618	12	64 426	41
T8-Est Ensemble	107 583	345 420	32 833	31	143 298	41	12 428	12	65 613	41
T9-Grand Paris - Grand Est	106 738	340 673	24 048	23	108 691	32	8 579	8	47 538	32
T10-Paris-Est-Marne et Bois	140 533	418 957	25 437	18	104 056	25	6 600	5	33 725	25
T11-Grand Paris Sud Est Avenir	84 742	265 133	16 645	20	74 415	28	5 287	6	29 085	28
T12-Grand-Orly Seine Bièvre	185 734	577 736	42 311	23	185 607	32	14 256	8	76 074	32
MGP	1 847 312	5 599 121	434 380	24	1 802 234	32	139 203	8	722 724	32
Ile-de-France hors MGP	1 412 568	4 407 832	192 720	14	890 718	20	60 221	4	341 571	20
Ile-de-France	3 259 880	10 006 953	627 100	19	2 692 951	27	199 424	6	1 064 295	27



434 000 logements suroccupés, plus particulièrement présents à : Plaine Commune, Est Ensemble, plusieurs communes de la boucle nord de la Seine, au sud de Grand Orly Seine Bièvre et dans le 19^e arrondissement

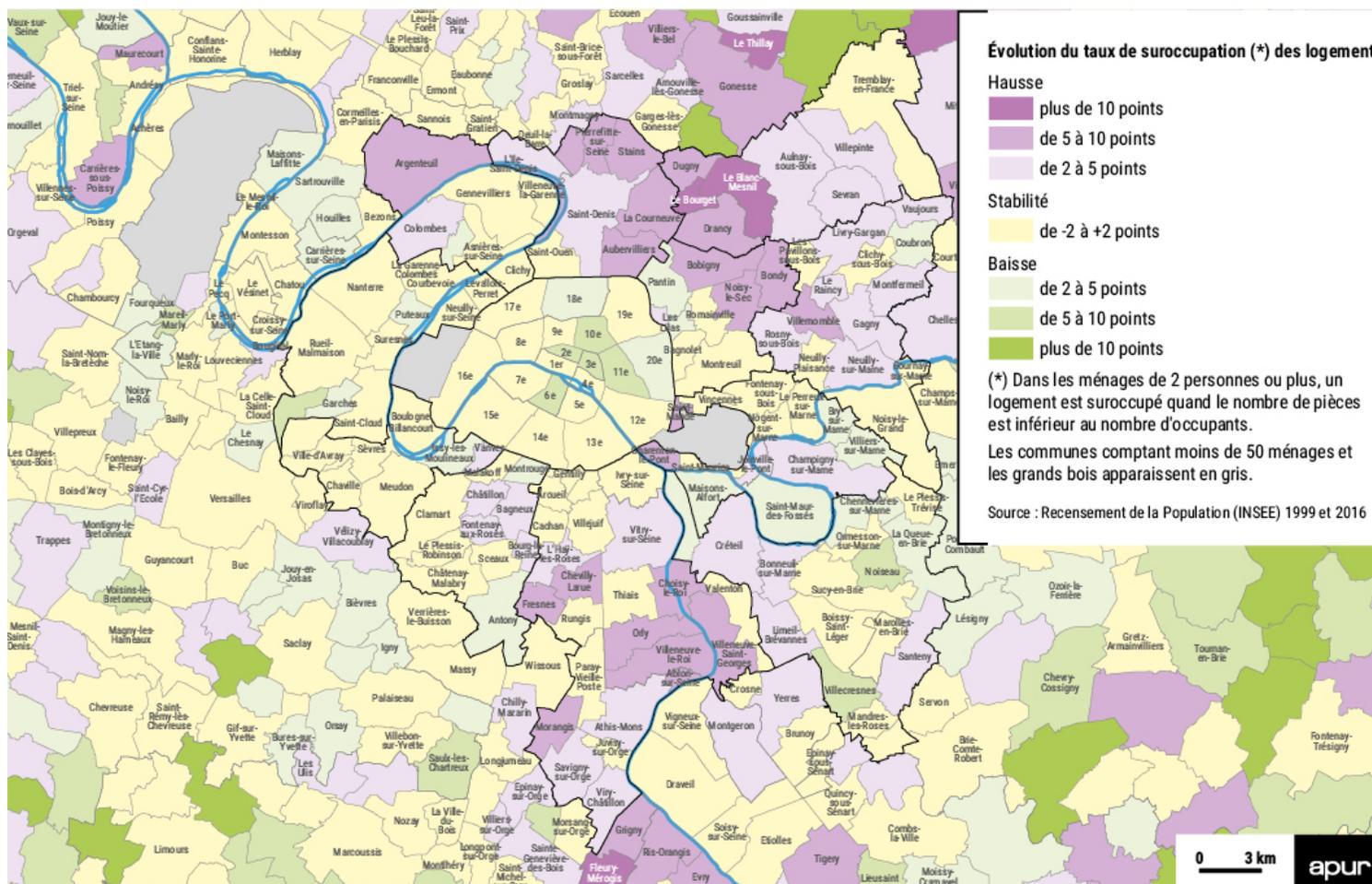
SUROCCUPATION DES LOGEMENTS

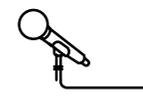




Des évolutions récentes qui renforcent les écarts entre les territoires

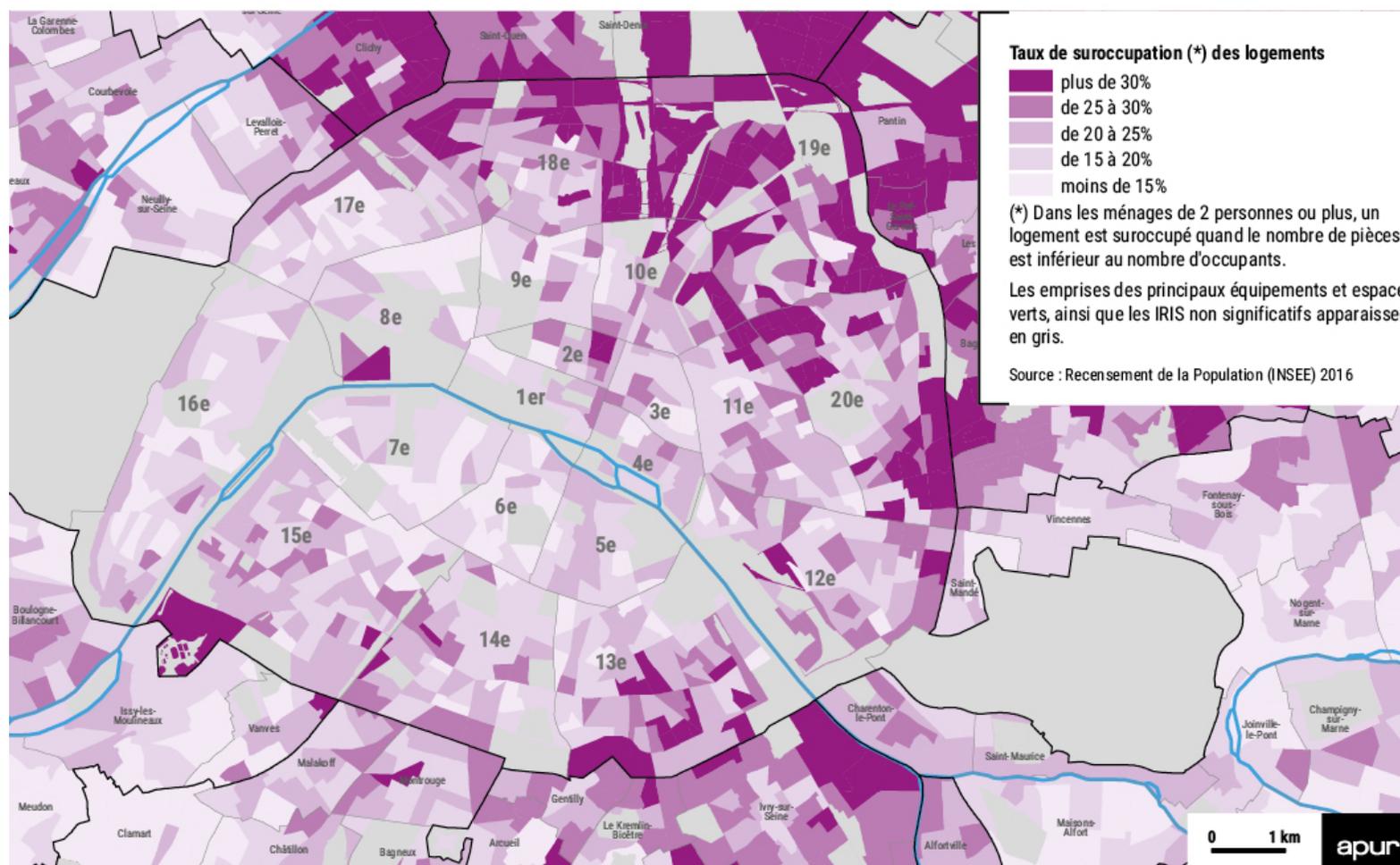
ÉVOLUTION DE LA SUROCCUPATION DES LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2016

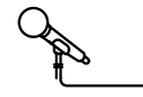




Dans Paris, 127 000 logements suroccupés, avec des quartiers plus touchés : les quartiers populaires du quart nord-est parisien et les franges de la capitale

SUROCCUPATION DES LOGEMENTS



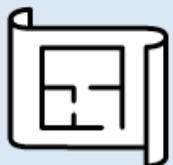


Plusieurs facteurs explicatifs :

La structure du parc de logements du Grand Paris déterminante pour expliquer la suroccupation



Moins de maisons individuelles :
12,5% de maison dans la MGP contre **26,2%** en Ile-de-France et **55,5%** en France



Des logements plus petits :
 en moyenne 1 logement compte **3 pièces** dans la MGP contre **3,4** en Ile-de-France et **4** en France



Des logements plus petits mais un peu plus en proportion de grandes familles : les familles nombreuses représentent **20,2 %** des familles dans la MGP contre **18 %** en France.

Source : Insee, recensement 2016

Un haut niveau des prix de vente et des loyers

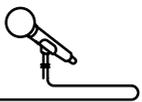


À Paris, le prix des appartements est beaucoup plus élevé qu'en Ile-de-France ou en France : le prix d'un appartement ancien à Paris coûte en moyenne **96 % de plus qu'en Ile-de-France** et **206 % de plus qu'en France**.



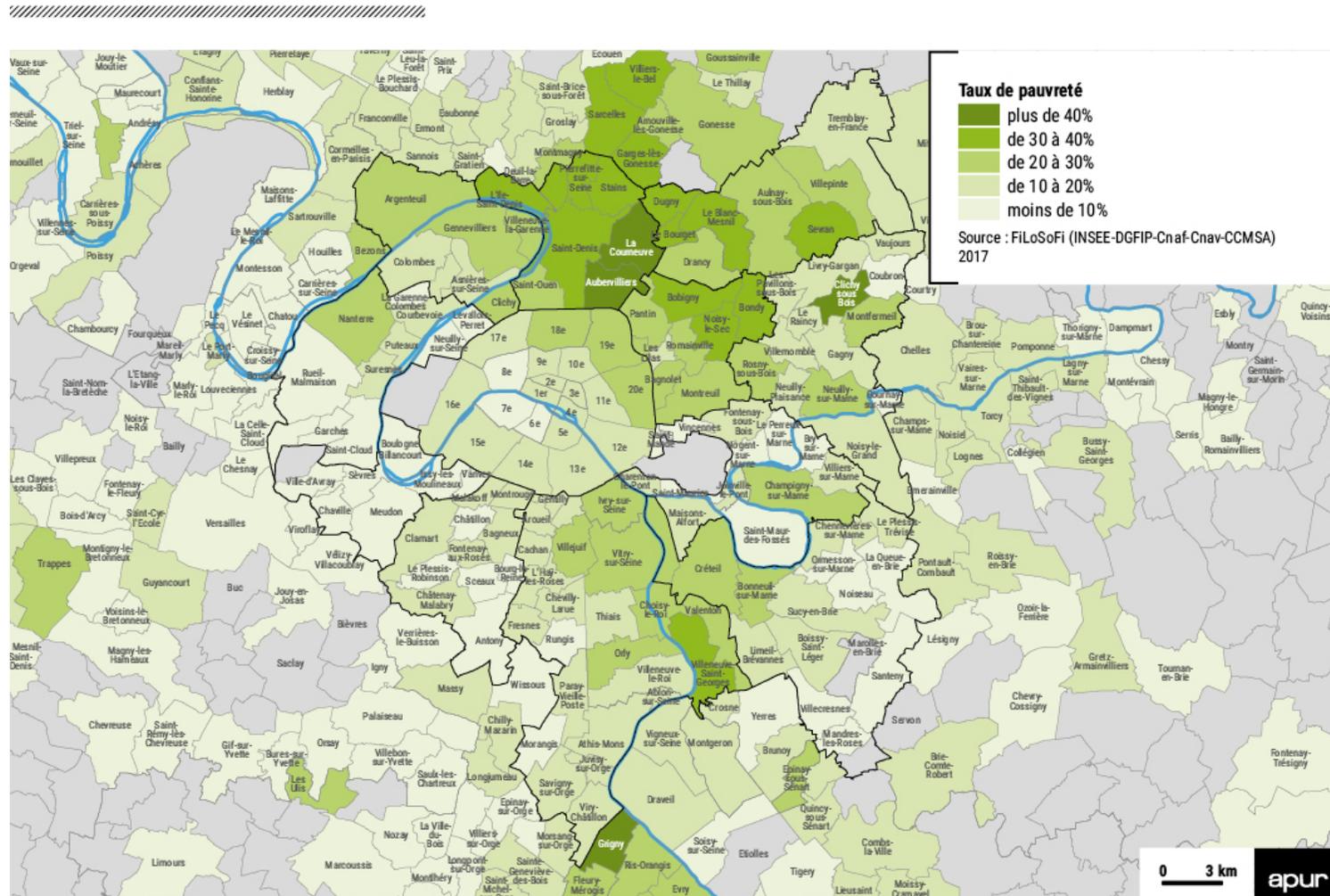
Cette dépense plus importante pour le logement n'est pas entièrement compensée par des revenus. Les revenus des Parisiens sont plus élevés de **+22 %** par rapport à l'Ile-de-France et **+38 %** par rapport à la France.

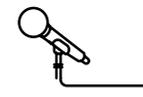
Sources : Insee, Filosofi, revenus déclarés seloger.com 2017 et avril 2020



Une forte corrélation entre suroccupation des logements et taux de pauvreté

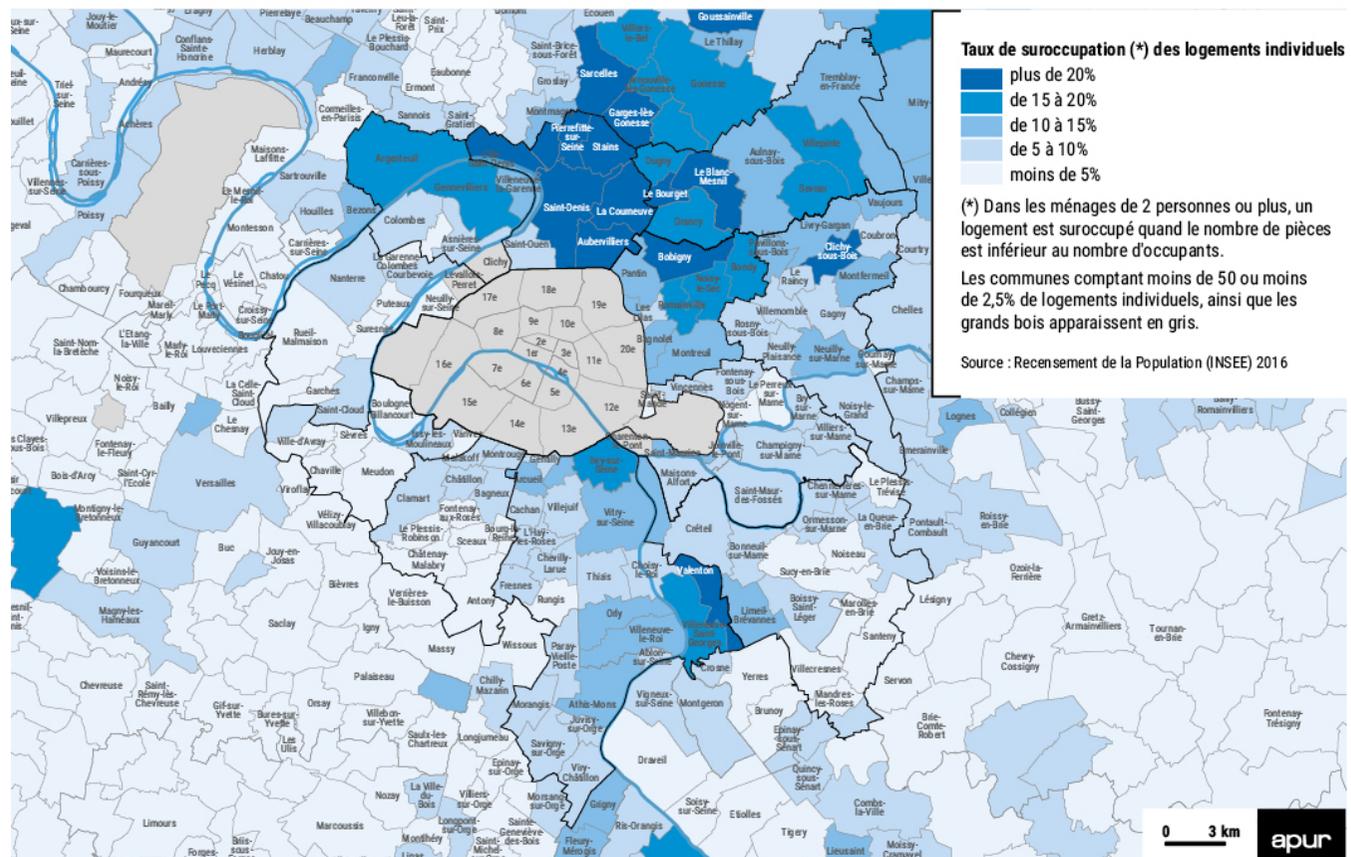
TAUX DE PAUVRETÉ





Dans certains territoires, vivre dans une maison ne protège pas de la suroccupation

SUROCCUPATION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS



Pavillon à Sevrin

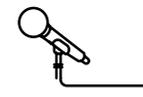


Rue E. Gillette - Drancy



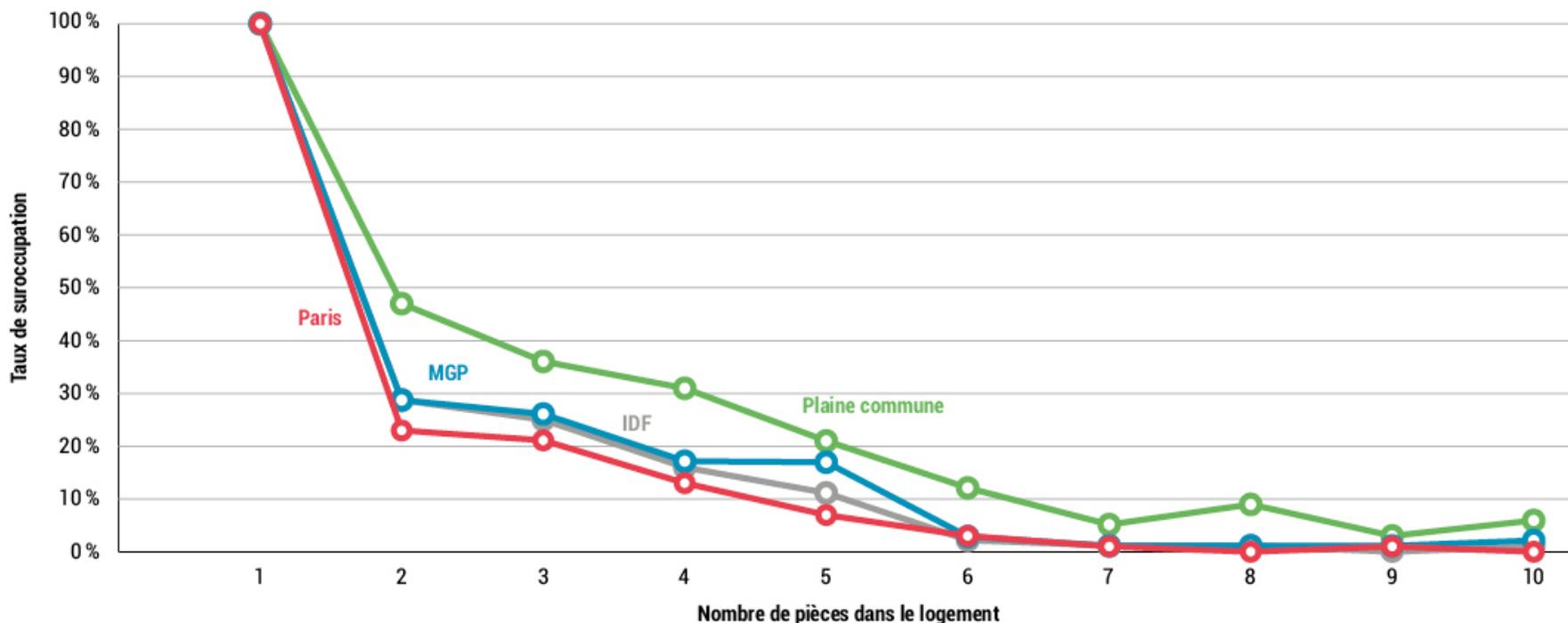
Drancy : pavillon avec une batterie de boîtes aux lettres

Certes, la suroccupation concerne bien plus souvent les appartements (26 % d'entre eux sont suroccupés) que les maisons (11 % seulement). Toutefois, à Plaine Commune (T6), un quart des maisons sont trop petites par rapport à la taille du ménage qui y habite. Depuis les années 2000, la situation s'est encore dégradée avec le phénomène des divisions pavillonnaires.

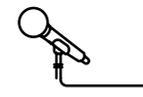


La suroccupation diminue quand le nombre de pièces du logement augmente, même si à Plaine Commune par exemple, elle persiste à des taux élevés y compris dans les logements de 5 pièces ou plus

TAUX DE SUROCCUPATION SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT

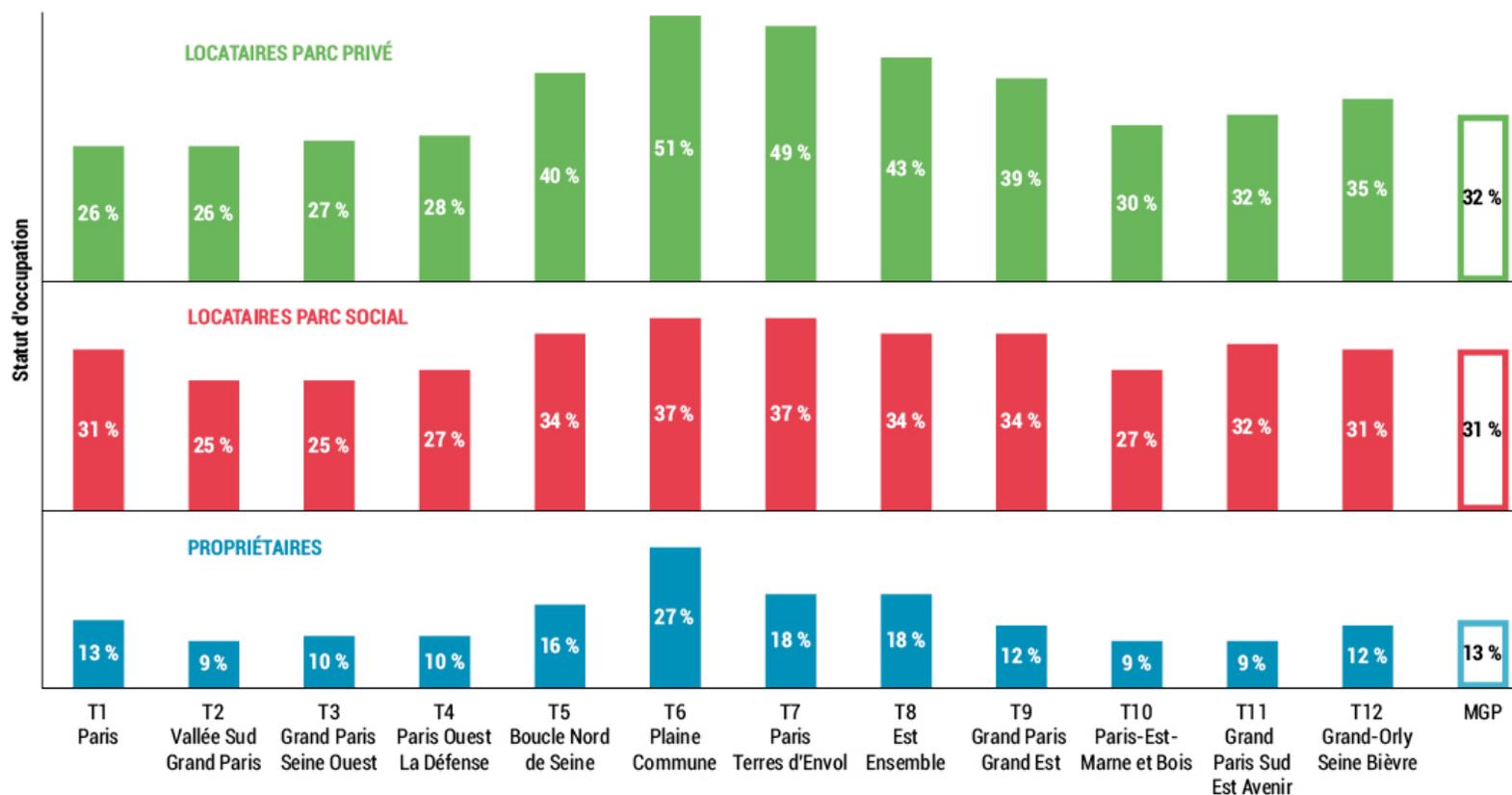


Source : insee, recensement 2016

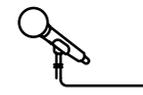


Partout un taux de suroccupation légèrement plus élevé dans le parc locatif privé sauf à Paris

TAUX DE SUROCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES



Note de lecture : à Paris, le taux de logements suroccupés est légèrement plus élevé dans le parc social que dans le parc privé, contrairement à ce qui est observé dans les autres territoires de la MGP. A Paris, les demandeurs de logements sociaux étant très nombreux, quand un logement social se libère, il est très souvent attribué à un ménage qui correspond exactement à la taille du logement (deux personnes dans un deux pièces, 3 personnes dans un 3 pièces, etc.). Cela explique que, dès que le ménage accueille un nouvel enfant, le logement attribué devient trop étroit au regard du nombre d'occupants.



Des situations de suroccupation beaucoup plus fréquentes pour les familles en couple avec des enfants

Plus d'un tiers (39 %) des familles en couple avec enfants vivent dans un logement dont le nombre de pièces n'est pas adapté dans la MGP

Ce taux varie de 31 % à Paris-Est-Marne&Bois (T10) à 59 % à Plaine Commune (T6).

Paris : 41 %.

S'agissant des familles monoparentales, elles vivent proportionnellement moins souvent dans un logement trop petit (17 % dans la MGP, 18 % à Paris, 25 % à Plaine Commune)



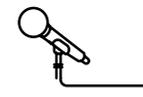
39 %

des
familles en couple
sont en situation
de suroccupation



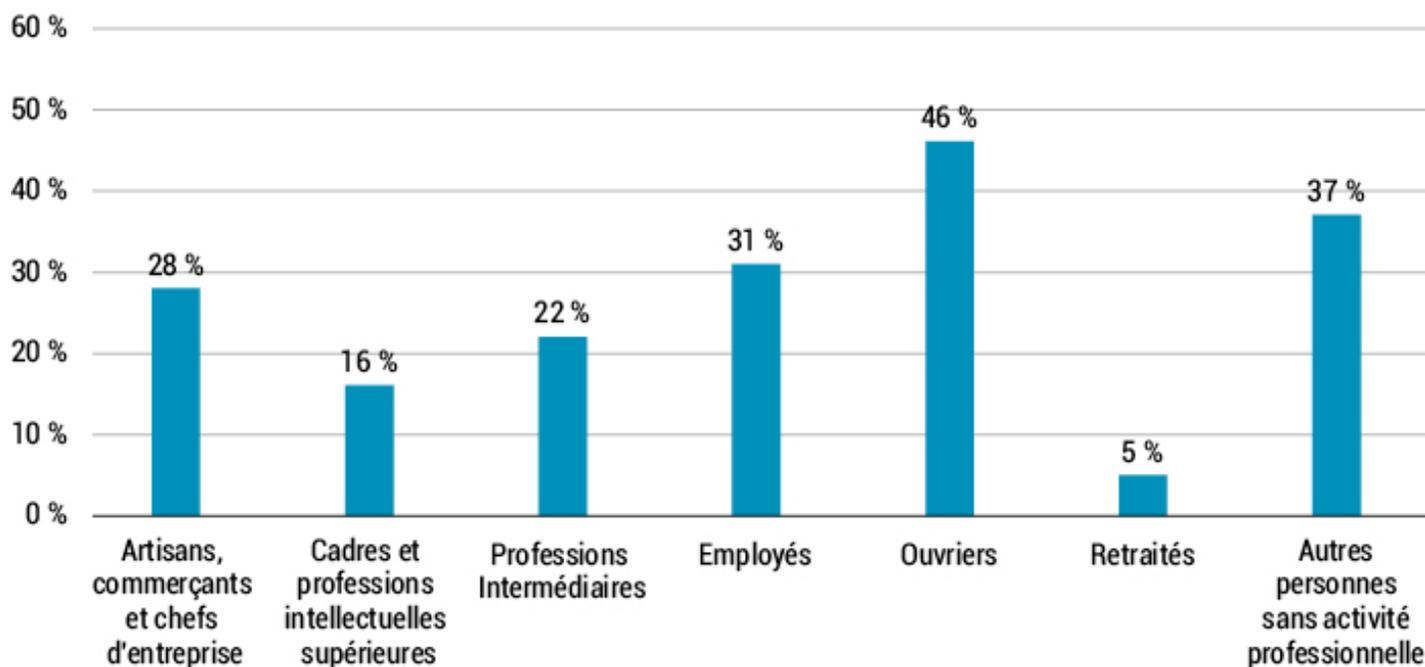
8 %

des **couples
sans enfant**
sont en situation
de suroccupation

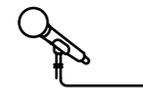


La suroccupation est 2 à 3 fois plus fréquente pour les ménages des catégories sociales modestes

TAUX DE SUROCCUPATION SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE DANS LA MGP



Source : insee, recensement 2016



Des situations de sur occupation 2,5 fois plus fréquentes pour les ménages immigrés.

Dans la MGP, la suroccupation touche beaucoup plus souvent les ménages dont la personne de référence est immigrée⁴ (40 %) que ceux qui ne le sont pas (16 %).

Ces écarts s'observent dans chacun des territoires et s'expliquent en partie par une taille moyenne de ménage plus élevée et des catégories sociales moins favorisées.



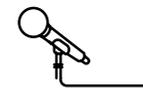
40 %

des ménages
immigrés
sont en situation
de suroccupation

16 %

des ménages
non immigrés
sont en situation
de suroccupation

Source : Insee, recensement 2016



À Paris, une suroccupation fréquente en lien avec le poids des petits logements anciens. Sur le long terme une baisse importante de la suroccupation, avec une stabilisation depuis 1999.

Deux principaux facteurs explicatifs de cette baisse :

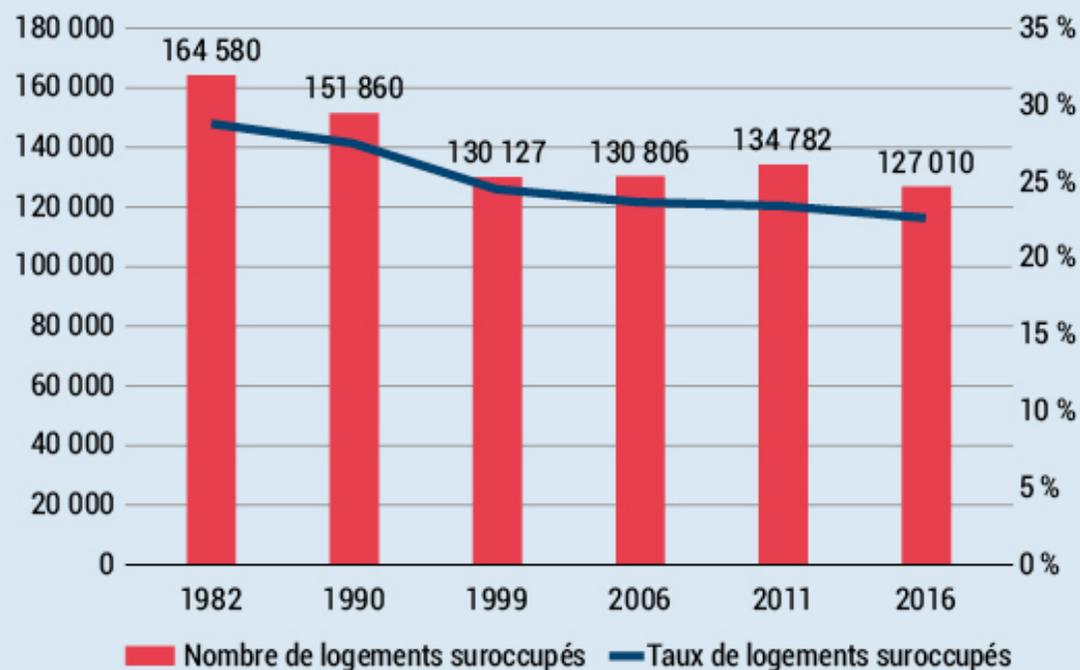
- le desserrement des ménages
- modifications de la structure du parc de logements et amélioration du confort

Entre 1999 et 2011, la population parisienne a augmenté plus vite que le nombre de résidences principales

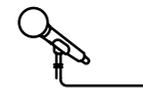


Légère hausse de la taille moyenne des ménages

ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DU TAUX DE MÉNAGES DE 2 PERSONNES OU PLUS EN SITUATION DE SUROCCUPATION - PARIS



Source : insee, recensement 2016



En position intermédiaire

Boucle Nord de Seine

28 % des ménages en situation de suroccupation
soit 32 068 logements
et 136 895 personnes

Paris Ouest la Défense

20 % des ménages en situation de suroccupation
soit 29 290 logements
et 118 316 personnes

Grand Paris Grand Est

23 % des ménages en situation de suroccupation
soit 24 048 logements
et 108 691 personnes

Grand Orly Seine Bièvre

23 % des ménages en situation de suroccupation
soit 42 311 logements
et 185 607 personnes

Grand Paris Sud Est Avenir

20 % des ménages en situation de suroccupation
soit 16 645 logements
et 74 415 personnes

Territoires les moins concernés

Vallée Sud Grand Paris

18 % des ménages en situation de suroccupation
soit 19 029 logements
et 77 651 personnes

Grand Paris Seine Ouest

18 % des ménages en situation de suroccupation
soit 15 447 logements
et 59 783 personnes

Paris-Est-Marne et Bois

18 % des ménages en situation de suroccupation
soit 25 437 logements
et 104 056 personnes

Paris

Près d'un tiers des logements suroccupés dans la MGP sont à Paris
23 % des ménages en situation de suroccupation
soit 127 010 logements
et 473 146 personnes

Territoires les plus impactés

Plaine Commune

38 % des ménages en situation de suroccupation soit
42 496 logements
et 189 161 personnes

Paris Terres d'Envol

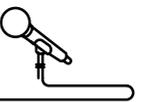
30 % des ménages en situation de suroccupation soit
27 765 logements
et 131 215 personnes

Est Ensemble

31 % des ménages en situation de suroccupation soit
32 833 logements
et 143 298 personnes



Territoire	Pourcentage des ménages en situation de suroccupation	Logements	Personnes
Paris	23 %	127 010	473 146
Plaine Commune	38 %	42 496	189 161
Paris Terre d'Envol	30 %	27 765	131 215
Est Ensemble	31 %	32 833	143 298
Boucle Nord de Seine	28 %	32 068	136 895
Grand Orly Seine Bièvre	23 %	42 311	185 607
Grand Paris Grand Est	23 %	24 048	108 691
Paris Ouest la Défense	20 %	29 290	118 316
Grand Paris Sud Est Avenir	20 %	16 645	74 415
Grand Paris Seine Ouest	18 %	15 447	59 783
Vallée Sud Grand Paris	18 %	19 029	77 651
Paris Est Marne et Bois	18 %	25 437	104 056



Front bâti rue Caffarelli - séquence façades depuis la Mairie du 3^{ème}

© Apur - David Boureau



Cité-jardin de Suresnes - Henri Sellier 1921-1956

© Apur - David Boureau



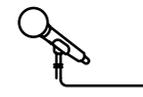
Savigny-sur-Orge : le Plateau de Savigny

© ph.guignard@air-images.net



Point de vue sur le secteur de l'ex RN2 - grand ensemble des Coutillières en direction de l'ex RN2 et au fond La Défense et Paris

© Apur - David Boureau



L'ensemble des travaux de l'Apur est réalisé avec le soutien de ses 27 partenaires adhérents



Métropole
du Grand Paris





Nous vous remercions de votre participation.

RDV pour le prochain

Apur'café

Mardi 16 juin 2020

