



Les conditions de logement fin 2013 Premiers résultats de l'enquête Logement

Fin 2013 le parc de logements en France métropolitaine comptait 28 millions de résidences principales. Plus de la moitié de ces logements (58 %) étaient occupés par des ménages propriétaires dont près de 20 % d'accédants. Après avoir augmenté dans les années 1990 et 2000, le flux annuel des acquéreurs récents est revenu à des niveaux plus faibles.

15 % des ménages considéraient leurs conditions de logement comme insuffisantes ou très insuffisantes en 1973, ils ne sont plus que 6 % en 2013. Plus de la moitié des ménages qui déclarent vouloir changer de logement envisagent de rechercher un logement plus grand et 1,4 million de ménages ont déposé ou renouvelé une demande de logement en HLM au cours des douze derniers mois, en hausse par rapport aux décennies précédentes.

2,7 millions de ménages vivent en situation de surpeuplement. Si ce dernier continue à baisser dans l'habitat individuel, il connaît une remontée dans le collectif. Certains logements présentent également des défauts, susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la santé de leurs occupants. Les plus fréquents sont la présence d'humidité, les infiltrations d'eau, les fenêtres qui laissent passer l'air, la mauvaise isolation thermique des toits ou des murs.

Séverine Arnault, Laure Crusson, Nathalie Donzeau, Catherine Rougerie, division Logement

La France métropolitaine comptait 28 millions de résidences principales fin 2013. Le parc des résidences principales augmente au rythme de 1 % par an en moyenne depuis 30 ans (*bibliographie*).

Près de six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale (58 %). Parmi eux, la part des ménages non-accédants, c'est-à-dire qui n'ont plus d'emprunts à rembourser pour l'achat de leur logement, continue à progresser ; ils sont 38 % en 2013 contre 32 % dix-sept ans plus tôt et, en moyenne, la personne de référence (*définitions*) de ces ménages est âgée de 65 ans. Les propriétaires accédants (*définitions*) sont un peu moins de 20 % (24 % au milieu des années 1980). 20 % des ménages sont locataires du secteur libre et 17 % dans le secteur social (*figure 1* et *définitions*).

La proportion de l'habitat individuel est stable depuis le début des années 2000 (56,6 % en 2013), après avoir augmenté régulièrement dans les décennies 1970 à

1990 (de 50,9 % en 1970 à 56,5 % en 2001 ; *figure 4*). 80 % des propriétaires occupent une maison, alors que plus des deux tiers des locataires du secteur libre et 84 % des

locataires du secteur social résident en habitat collectif. La quasi-totalité des résidences principales en zones rurales sont des maisons, tandis que, dans les unités

1 Résidences principales selon le statut d'occupation

	2001	2006 ²	2013
	en %		
Propriétaires	56,0	57,2	57,9
Accédants ¹	21,0	19,6	19,5
Non accédants	35,0	37,6	38,4
Locataires d'un logement loué vide	36,3	36,1	36,7
dont :			
Secteur social	15,6	15,7	16,8
Secteur libre (y c. loi 1948)	20,7	20,4	19,9
Autres locataires	3,2	3,1	2,9
Logés gratuitement	4,2	3,6	2,5
Fermiers ou métayers	0,3	0,0	- ³
Parc total (en milliers)	24 525	26 280	28 077

1. Ménages propriétaires de leur logement à qui il reste, à la date de l'enquête, des prêts à rembourser relatifs à l'acquisition de ce logement.

2. La période de référence de l'enquête Logement est en fin d'année sauf en 2006 (milieu d'année).

3. Question non posée en 2013.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

urbaines (*définitions*) de 200 000 habitants ou plus (y compris l'agglomération parisienne), il s'agit d'appartements dans 68 % des cas.

Le flux des acquéreurs récents est ralenti au début des années 2010

Après avoir augmenté dans les années 2000, le flux annuel moyen des acquéreurs récents (*définitions*) est revenu à des niveaux plus faibles. Le recours au crédit continue de constituer la démarche d'achat de 80 % de ces ménages (*figure 2*). Dans les années 1980, après la réorientation des politiques du logement de la fin des années 1970 en faveur de l'accession à la propriété, ces nouveaux accédants représentaient autour de 2 % des occupants du parc total. Cet ordre de grandeur est le même aujourd'hui.

La progression de l'accession dans les années 2000, malgré une très forte hausse des prix de l'immobilier, a été favorisée par davantage d'acquisitions dans les zones rurales, une plus grande sélection des emprunteurs (moins de ménages modestes, davantage de couples biactifs, avec des revenus stables), une baisse des taux d'intérêt et un allongement de la durée des prêts (*bibliographie*).

La progression s'interrompt à la fin des années 2000. Au début de la décennie 2010, 60% des personnes de référence des ménages acquéreurs récents avaient entre 30 et 50 ans. Les trois-quarts ont acheté une maison. Les couples, avec ou sans enfants, qui constituent un peu plus de la moitié des ménages, représentaient l'essentiel de ces nouveaux acquéreurs (72 %).

Dans le secteur locatif, les ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement en HLM au cours des douze derniers mois sont de plus en plus nombreux (*sources*) : ils étaient 1,2 million en 2006 et sont 1,4 million en 2013. Ils constituaient 3,4 % de l'ensemble des ménages en 1984, 4,3 % en 2001, 4,6 % en 2006 et 5,1 % en 2013 (*figure 3*). Ce sont pour l'essentiel des locataires et un peu plus de la moitié d'entre eux résident déjà dans le secteur social. La proportion des demandeurs de plus d'un an augmente (48,8 % en 2013, soit trois points de plus qu'en 2006).

Chez les locataires, la surface moyenne par personne n'augmente plus

La population vieillissant et les décohabitations liées aux ruptures conjugales se faisant plus nombreuses, le nombre moyen de personnes par logement a régulièrement baissé depuis les années 1980, pour passer de 2,7 à 2,3. La taille des ménages ne diffère pas beaucoup selon l'unité géographique, que ce soit dans le rural ou l'urbain, dans les grandes ou les petites villes.

La surface des logements, quant à elle, a augmenté, rapidement dans les décennies 1970 et 1980 puis plus lentement dans les décennies 1990 et 2000. En 2013, elle est à peu près la même qu'en 2006 (91 m²). Cette stabilité recouvre des tendances différentes dans l'habitat individuel et dans le collectif. Alors que la surface des maisons a continué d'augmenter très légèrement, celle des

appartements, qui stagnait depuis 25 ans, est en recul.

En conséquence, la surface moyenne par personne a augmenté de près de 10 m² depuis les années 1980 et plus particulièrement dans l'habitat individuel, où elle atteint 45,1 m² contre 32,4 m² dans le collectif. Elle continue à croître légèrement chez les propriétaires mais stagne chez les locataires. Les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans disposent d'environ 60 m² par personne alors que ceux de moins de 30 ans en ont la moitié.

Les logements comptent en moyenne 4 pièces, nombre stable depuis 20 ans, soit, en 2013, 4,9 dans l'individuel et 2,9 dans le collectif (*figure 4*). Entre 1984 et 2013, le nombre de pièces par personne est

passé de 1,5 à 2,0 en moyenne dans les maisons, et de 1,3 à 1,5 dans les appartements.

Un ménage sur quatre déclare vouloir changer de logement ou y être contraint

Le confort des logements, vu par leurs occupants, s'est constamment amélioré depuis les années 1970. 15% des ménages considéraient leurs conditions de logement comme insuffisantes ou très insuffisantes en 1973, ils ne sont plus que 6 % en 2013. En 2013, comme en 2006, un ménage sur quatre déclare vouloir changer de logement ou y être contraint et, dans ce deuxième cas pour des raisons essentiellement professionnelles ou familiales. Les ménages locataires envisagent plus fréquemment de déménager que les ménages

2 Les nouveaux propriétaires de leur résidence principale

	2001	2006	2013
Nombre annuel moyen de nouveaux acquéreurs (en milliers)	616	652	540
Mode d'acquisition (%)			
Héritage ou donation	8,6	6,6	5,2
Achat au comptant	13,4	14,3	13,1
Achat à crédit	78,0	79,1	81,7
Part des nouveaux acquéreurs dans le parc total (en %)	2,5	2,5	1,9

Lecture : en moyenne, en 2001, 616 000 ménages par an sont devenus propriétaires de leur résidence principale. Cette moyenne est calculée sur les quatre années précédant l'enquête. Ces 616 000 ménages représentaient 2,5 % du parc des résidences principales. Champ : France métropolitaine, achats à l'exclusion des acquisitions par viager, location-accession et location-attribution. Source : Insee, enquêtes Logement.

3 Demande de logement HLM

	2001		2006		2013	
	Nombre de ménages (en milliers)	Part (en %)	Nombre de ménages (en milliers)	Part (en %)	Nombre de ménages (en milliers)	Part (en %)
Ensemble des demandeurs	1 042,8	4,3	1 207,7	4,6	1 424,2	5,1
<i>dont : demandeurs logés à l'extérieur</i>						
<i>du secteur social</i>	546,1	52,4	662,6	54,9	688,2	48,3
<i>demandeurs depuis plus d'un an</i>	nc*		553,0	45,8	695,2	48,8

* La question posée n'est pas comparable avec les enquêtes suivantes.

Lecture : 1 042,8 milliers de ménages comportaient au moins une personne ayant fait ou renouvelé une demande de logement HLM en 2001.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

4 Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

	2001	2006	2013
Par logement			
Surface moyenne en mètres carrés	89,6	91,2	90,9
Individuel	108,1	111,1	112,2
Collectif	65,2	65,6	63,0
Nombre moyen de pièces	4,0	4,0	4,0
Individuel	4,8	4,8	4,9
Collectif	3,0	2,9	2,9
Nombre moyen de personnes	2,4	2,3	2,3
Individuel	2,6	2,5	2,5
Collectif	2,1	2,0	1,9
Par personne			
Surface moyenne en mètres carrés	37,5	40,2	40,3
Individuel	41,2	44,3	45,1
Collectif	31,3	33,5	32,4
Nombre moyen de pièces	1,7	1,8	1,8
Individuel	1,8	1,9	2,0
Collectif	1,4	1,5	1,5
Proportion de maisons individuelles (%)	56,7	56,3	56,6

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

propriétaires (46 % contre 13 %). Plus de la moitié des ménages qui déclarent vouloir changer de logement souhaitent un logement plus grand (52 %), notamment lorsqu'ils vivent en appartement (62 %).

2,7 millions de ménages vivent en situation de surpeuplement (*définitions*). En mettant de côté les étudiants, qui occupent plutôt de petits logements mais dont la situation transitoire n'est pas appréhendée de manière fine dans l'enquête Logement, ce sont 8,5% des ménages qui sont concernés, surtout les plus jeunes. Les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus vivent en effet rarement dans des logements surpeuplés (*figure 5*). Le surpeuplement concerne tout particulièrement les ménages de l'unité urbaine de Paris (21 % d'entre eux, hors étudiants). Il est moins prononcé mais relativement important dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants (de l'ordre de 9 %). Enfin, si le surpeuplement continue à baisser dans l'habitat individuel (3 % des ménages en 2013 contre 11,2 % en 1984), il connaît une remontée dans le collectif, passant de 15 % à 16 % entre 2006 et 2013.

Peu de logements très inconfortables

Comme elle est réalisée auprès des ménages vivant dans des logements, l'enquête ne peut pas rendre compte des personnes sans domicile. Ces dernières, dormant dans un endroit non

5 Ménages en situation de surpeuplement, selon le type d'habitat, la taille d'unité urbaine, l'âge de la personne de référence et son statut d'occupation

	en %
Ensemble	8,5
Type d'habitat	
Individuel	3,0
Collectif	16,0
Taille d'unité urbaine	
Rural	2,1
< 5 000 habitants	2,9
De 5 000 à 9 999 hab.	5,5
De 10 000 à 19 999 hab.	6,4
De 20 000 à 49 999 hab.	6,6
De 50 000 à 99 999 hab.	7,3
De 100 000 à 199 999 hab.	9,4
De 200 000 à 199 9999 hab.	9,3
Unité urbaine de Paris	20,6
Âge de la personne de référence	
18-39 ans	16,7
40-49 ans	13,5
50-64 ans	5,6
65 ans ou plus	1,6
Statut d'occupation de la personne de référence	
Propriétaires non accédants	1,9
Propriétaires accédants	4,8
Locataires du secteur social	16,7
Locataires du secteur libre	15,0
Autres statuts*	23,3

* Notamment : meublés, sous-locataires, occupants logés gratuitement.

Lecture : 8,5 % des ménages étaient en situation de surpeuplement en 2013.

Champ : France métropolitaine, résidences principales, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

prévu pour l'habitation (rue, jardin public, gare, etc.) ou bien hébergées en urgence, ou pour une durée plus longue, par un organisme d'aide ou une association, sont décrites grâce à l'enquête dite « Sans-domicile » auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas dans les agglomérations d'au moins 20 000 habitants (*bibliographie*).

En revanche, l'enquête Logement offre un panorama détaillé des logements qui présentent un ou plusieurs défauts, susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la santé de leurs occupants (*figure 6*). Ces défauts couvrent une large palette de situations, même si certaines ne sont pas abordées dans l'enquête, comme par exemple l'exposition au plomb, à l'amiante, la dangerosité de l'accès au logement, l'absence d'ouverture sur l'extérieur, etc.

En 2013, moins de 1 % des logements étaient privés d'un des trois éléments de confort sanitaire de base que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur ; on en comptait 15 % en 1984. Ils représentent toutefois encore 210 000 logements, parmi lesquels 160 000 sont sans WC intérieurs et 120 000 sans baignoire ni douche. Un tout petit nombre de logements également ne disposent pas de l'eau courante.

10% des logements présentent trois défauts ou plus

D'autres défauts sont également signalés par les ménages. Ils couvrent un éventail de situations, graves pour les unes (installation électrique en mauvais état par exemple) ou seulement gênantes (mauvaise exposition du logement). Les plus fréquemment citées sont la présence d'humidité sur les murs, la

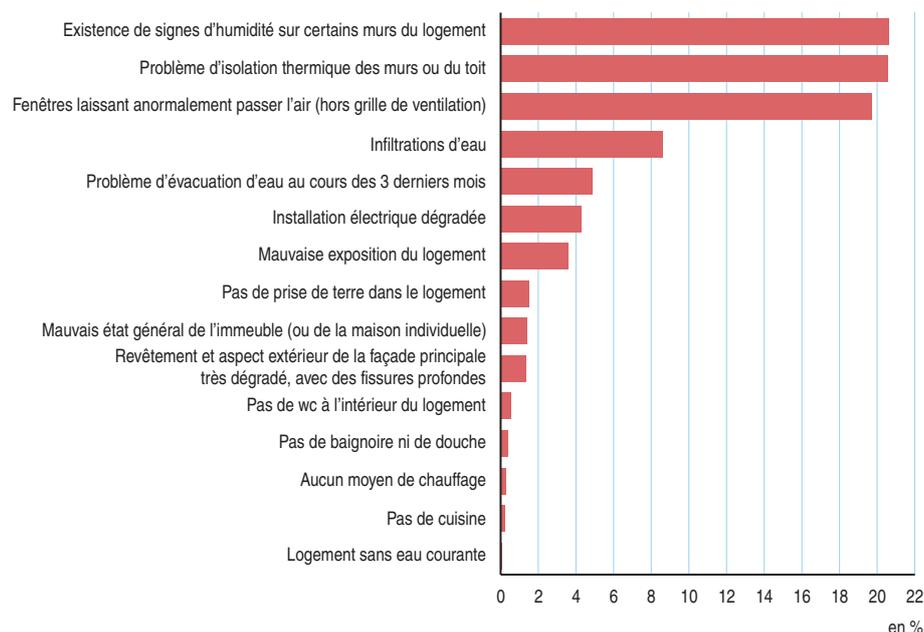
mauvaise isolation thermique des toits ou des murs, les fenêtres qui laissent passer l'air. Viennent ensuite les infiltrations d'eau et les problèmes d'évacuation.

Un tout petit nombre d'enquêtés, représentant 0,6 % des ménages, ont indiqué que leur logement avait fait l'objet d'un signalement portant sur son caractère insalubre, dangereux, ou sur le fait qu'il ne répond pas aux normes de location. Ce signalement est généralement fait par le ménage lui-même ou avec l'appui d'une structure d'accompagnement social, auprès des autorités compétentes (préfet, Caf, etc.)

On peut classer les logements selon le nombre de défauts qu'ils cumulent (*figure 7*), sans établir d'appréciation sur leur gravité relative. 10 % du parc, soit 2,8 millions de logements, présentent au moins trois défauts. Près de la moitié d'entre eux (1,3 million) sont situés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants ou dans l'unité urbaine de Paris (qui ensemble représentent 42 % des résidences principales). Une autre part importante de ces logements (560 000 logements soit 20 %) se trouvent dans des communes rurales.

60% des logements occupés par leur propriétaire (accédant ou non) ne présentent aucun défaut, alors que ce taux baisse à 40 % pour les locataires, du secteur social comme du secteur libre. L'âge de l'occupant est également discriminant. Les ménages de moins de 50 ans habitent en effet plus souvent dans des logements qui présentent trois défauts ou plus. Enfin, si les ménages en situation de surpeuplement ne sont souvent pas les mêmes que ceux qui vivent dans des logements présentant trois défauts au moins, un peu plus de 550 000 d'entre eux cumulent néanmoins les deux situations. ■

6 Part des logements comportant des défauts



Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7 Classement des logements selon le nombre de défauts

	en %				
	Aucun défaut	1 défaut	2 défauts	3 défauts ou plus	Total
Ensemble	51,6	25,5	12,9	10,0	100,0
Type d'habitat					
Individuel	55,1	24,6	11,9	8,4	100,0
Collectif	47,0	26,6	14,2	12,2	100,0
Âge de la personne de référence					
18-29 ans	45,8	27,3	14,3	12,6	100,0
30-39 ans	46,3	24,5	15,9	13,3	100,0
40-49 ans	48,4	25,7	13,9	12,0	100,0
50-64 ans	52,0	25,9	12,6	9,5	100,0
65 ans ou plus	58,2	24,7	10,5	6,6	100,0
Statut d'occupation de la personne de référence					
Propriétaires non accédants	60,0	25,2	10,0	4,8	100,0
Propriétaires accédants	59,7	24,3	10,9	5,1	100,0
Locataires du secteur social	40,3	26,7	17,0	16,0	100,0
Locataires du secteur libre	39,5	26,0	16,2	18,3	100,0
Autres statuts*	42,7	25,7	15,8	15,8	100,0

* Notamment : meublés, sous-locataires, occupants logés gratuitement.

Lecture : 51,6% des logements ne présentent aucun défaut.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

- 25 m² pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce ;
- 18 m² par personne pour les autres ménages.

Secteur social : les locataires du secteur social sont ici les ménages locataires d'un logement vide ayant indiqué que leur loyer relevait de la législation HLM (le loyer est modéré et le ménage a fait une demande pour obtenir le logement). La très grande majorité de ces ménages (94 %) ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement.

Unité urbaine (ou agglomération) : commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Sources

L'enquête Logement s'est déroulée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine et dans les DOM. Elle porte sur plus de 33 000 logements répondants, dont 27 000 en France métropolitaine. Elle fait suite à une série d'enquêtes réalisées régulièrement depuis 1955.

L'enquête décrit les caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale. Elle porte sur les logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles.

En ce qui concerne la demande de logement en HLM, si plusieurs membres du ménage ont fait une demande, une seule d'entre elles est décomptée dans l'enquête, ce qui peut induire une certaine sous-estimation.

Ce document présente les premiers résultats provisoires de l'enquête. Ils seront approfondis dans les mois à venir et enrichis de données de nature financière, comme les loyers et les prix d'acquisition ; des données sur les DOM seront également diffusées.

Définitions

Accédant : un ménage accédant à la propriété est un ménage propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Acquéreurs récents (ou nouveaux acquéreurs) : ménages ayant acquis leur résidence principale dans les 4 années précédant l'enquête Logement.

Personne de référence du ménage : il s'agit du principal apporteur de ressources, ou à défaut de l'actif le plus âgé du ménage.

Surpeuplement : le caractère surpeuplé d'un logement fait intervenir le nombre de pièces, en considérant que sont nécessaires :
- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;

- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

De plus, la surface est prise en compte, ce qui constitue un enrichissement par rapport à d'autres indicateurs publiés par l'Insee (*bibliographie*). Pour ne pas être surpeuplé, un logement doit également offrir au minimum :

Bibliographie

- S. Arnault, L. Crusson, « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2014 », *Insee focus* n°16, février 2015.
- M. Duée, F. Yaouancq, « Les sans-domicile en 2012 : une grande diversité de situations », France, Portrait social, *Insee Références*, édition 2014.
- Site Insee.fr, « Cinq millions de personnes vivent dans un logement suroccupé », http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=99&ref_id=logement-sur-occupe, 2013.
- S. Ménard, G. Volat, « Conditions de logement de 2005 à 2010 - Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *Insee Première* n°1396, mars 2012.
- S. Arnault, P. Briant, I. Devalière, « La précarité énergétique - Avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », *Insee Première* n°1351, mai 2011.
- P. Briant, « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n°1291, mai 2010.
- B. Castéran, L. Ricroch, « Les logements en 2006 - Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n°1202, juillet 2008.

Direction Générale :
18, bd Adolphe-Pinard
75675 PARIS CEDEX 14
Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier
Rédacteur en chef :
E. Nauze-Fichet
Rédacteurs :
J.-B. Champion, A. Houlou-Garcia,
C. Lesdos-Cauhapé, V. Quénechdu
Maquette : RPV
Impression : Jouve
Code Sage IP151546
ISSN 0997 - 3192
© Insee 2015

• figure dès sa parution sur le site internet de l'Insee :
www.insee.fr/collections-nationales

• Pour recevoir par courriel les avis de parution (60 numéros par an) :
<http://www.insee.fr/abonnements>

Pour vous abonner à et le recevoir par courrier :
<http://www.webcommerce.insee.fr/liste.php?idFamille=16>

