

Les ménages et leurs logements

Anne Laferrère, Division Logement, Insee

Fin 1996, le nombre de résidences principales est de 23,3 millions, soit une augmentation de 290 000 unités par an depuis fin 1992. Cette forte évolution ne s'explique pas seulement par la croissance démographique mais aussi par des modifications de la composition des ménages : autonomie des étudiants grâce à l'allocation logement, multiplication des séparations de conjoints, vie en couple plus tardive, possibilités pour les ménages âgés de rester plus longtemps autonomes...

Parmi les ménages propriétaires de leur logement, trois cinquièmes n'ont plus d'emprunt en cours contre la moitié en 1984, mais les jeunes accèdent moins à la propriété que leurs aînés au même âge*. Pour la première fois, dans le parc de logements neufs, les propriétaires sont minoritaires par rapport aux locataires. La majorité des achats de résidences principales concernent des logements construits depuis plus de quatre ans (71 % en 1996 contre 47 % en 1984).

*Cette phrase est différente de la version originale et tient compte d'un erratum.

En décembre 1996 la France compte 23,3 millions de ménages, donc par définition, autant de résidences principales (tableau 1). Entre 1992 et 1996, ce nombre a augmenté de 5,2 %, soit 290 000 par an. Cette crois-

sance est plus rapide qu'à la fin des années quatre-vingt pendant lesquelles le nombre de ménages augmentait de 220 000 par an. En quatre ans, la population d'âge adulte n'a augmenté que de 2,9 %. Il faut donc chercher les explications du surcroît de ménages du côté des comportements de logement et de l'évolution des familles.

Le nombre de ménages augmente rapidement

Depuis 1992, 2,2 millions de *nouveaux ménages* sont apparus. Ce sont tout naturellement des jeunes : la personne de référence a en moyenne 29 ans contre 53 ans pour les *ménages permanents* ; 71 % ont moins de 30 ans. La moitié de ces nouveaux ménages sont des célibataires vivant seuls. Dans près d'un nouveau ménage sur cinq, la personne de référence est étudiante. Ce sont alors les trois quarts qui vivent seuls. Globalement le nombre de ménages dont la personne de référence est étudiante est de 530 000, soit une augmentation de 121 000, qui représente plus de 10 % de la hausse du nombre de ménages sur les quatre dernières années. Ce phénomène a pour cause première le développement des études supérieures. Par ailleurs, le nombre de places en foyers universitaires (non comptés en tant que logements indépendants) croît moins vite que la population étudiante, et les aides au logement se sont généralisées. Elles encouragent l'installation des enfants étudiants : quatre ménages étudiants sur dix déclarent en être bénéficiaires. En sens inverse, les difficultés d'insertion sur le marché du travail conduisent certains jeunes à prolonger leur séjour chez les parents. En quatre ans, la proportion de jeunes

① Evolution du parc de logements de 1984 à 1996

	Octobre 1984		Octobre 1988		Novembre 1992		Décembre 1996	
	En milliers	En %						
Résidences principales	20 364	82,9	21 256	82,7	22 131	82,0	23 286	82,5
Logements vacants ¹	1 919	7,8	2 156	8,4	1 997	7,4	2 231	7,9
Logements occasionnels ¹					304	1,1	252	0,9
	} 2 293 9,3		2 297 8,9					
Résidences secondaires ¹					2 544	9,4	2 452	8,7
Tous logements	24 576	100,0	25 709	100,0	26 976	100,0	28 221	100,0

1- La catégorie des logements occasionnels a été introduite au recensement de 1990. Ceci rend difficile les comparaisons intertemporelles, d'autant plus que les distinctions entre logements vacants, secondaires et occasionnels ne sont pas toujours aisées.

Source : Enquêtes Logement, Insee

INSEE
PREMIERE



INSEE

vivant dans un logement indépendant a augmenté avant 23 ans mais a diminué entre 24 et 27 ans.

Un quart de ménages de plus de 65 ans

Le nombre des ménages augmente aussi parce que le nombre de leurs disparitions a décliné. La durée de vie sans incapacité s'allonge et les ménages âgés, davantage propriétaires que les générations précédentes et disposant de revenus plus élevés, ont les moyens de rester plus longtemps indépendants. Les départs vers les maisons de retraite (non comptés en tant que logements indépendants) se font plus tardivement. Le nombre de ménages ordinaires dont la personne de référence a plus de 84 ans a augmenté de 17 % en quatre ans.

Par ailleurs, la plupart des comportements actuels vont dans le sens d'une augmentation du nombre de ménages. Le nombre de nouveaux couples (que ce soit par le mariage ou en union libre) augmente moins vite que celui des divorces et séparations. Au total, dans la population des 50-64 ans, le rapport entre le nombre de ménages et le nombre de personnes est passé de 57,9 à 59,4 % en quatre ans. Cette tendance à l'éclatement des ménages contribue à l'augmentation observée de leur nombre.

Enfin, l'évolution du nombre des ménages est dominée par les deux événements démographiques du siècle : la première guerre mondiale avec la reprise de naissances qui a suivi ; la seconde guerre et le baby boom. Entre 1992 et 1996, les effectifs des ménages âgés de 72-75 ans augmentent de 475 000 (+ 57 %) et ceux des ménages de 48-51 ans augmentent de 500 000 (+ 39 %). Les ménages âgés dont la personne de référence a plus de 65 ans représentent le quart des ménages (26 %) soit une augmentation d'un tiers en 12 ans.

Moins de résidences secondaires

Alors qu'il augmentait depuis les années soixante-dix, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels baisse. L'arrêt de l'augmentation est perceptible dès 1992 : ces logements plafonnent alors à 2,8 millions. Ils seraient 2,7 millions en 1996. On peut rapprocher le phé-

mène de celui de la hausse du nombre de résidences principales. Certains jeunes ménages, compte tenu de la facilité des moyens de transport ou pour des raisons de coût, s'installent plus fréquemment dans des zones rurales, dans d'anciennes résidences secondaires, qui deviennent par là principales. A l'autre extrémité du cycle de vie professionnelle, des jeunes retraités quittent leur logement, pour s'installer dans leur résidence secondaire. Il se pourrait que pour une minorité croissante de ménages, résidences principales, secondaires ou occasionnelles soient interchangeable ; la correspondance entre logement et ménage n'est plus forcément la norme : la mobilité professionnelle ou celle de la vie privée entraîne des comportements nouveaux.

On construit moins de résidences secondaires : 173 000 entre 1988 et 1992, seulement 75 000 entre 1992 et 1996. La crise économique restreint ce type de placement coûteux et les changements de goûts en matière de loisirs éloignent les clients potentiels. Rappelons cependant que la France détient toujours le record du taux de possession de résidences secondaires.

Les logements vacants

La part des logements vacants est de 7,9 % à la fin de 1996, ce qui est assez stable. Le taux de vacance avait diminué de 8,4 à 7,4 % entre 1988 et 1992, période de tension sur le marché. Cette évolution recouvre des tendances contradictoires liées à l'état du marché et aux types de vacance. La vacance peut précéder une désaffectation, pour vétusté ou inadaptation aux besoins. Les logements vacants sont toujours en majorité (63 %) des logements d'avant-guerre, et même à 44 % des logements d'avant 1914. Plus un logement est ancien, plus il a de chance d'être vacant. Ainsi le taux de vacance est de 14 % pour les logements d'avant 1914, de 11 % pour ceux d'entre les deux guerres, de 7 % pour les constructions de 1949 à 1962, et oscille entre 3 et 6 % pour les périodes plus récentes. Le tiers des logements vacants est situé dans les communes rurales (qui regroupent le quart des résidences principales). La répartition des ménages sur le territoire se modifie.

Même si toutes les régions ont connu une augmentation du nombre des ménages, la croissance est plus forte en Méditerranée, dans le Sud-ouest et l'Ouest, moindre en Île-de-France, Bassin Parisien et Nord ; c'est dans ces trois dernières régions que l'augmentation du taux de vacance est la plus forte.

Les fluctuations de la vacance des logements neufs correspondent au délai qui sépare les décisions de construction de la commercialisation, et aux cycles qui peuvent en découler. En 1996, 5,5 % des logements neufs sont vacants, contre 8,6 % en 1992. Inversement, la détente qui accompagne la chute des prix des logements ou l'arrêt de leur progression et celle ralentie des loyers peut pousser à la hausse le taux de vacance.

Hausse des réhabilitations

Parmi les logements d'avant 1914, les désaffectations et les réaffectations s'équilibrent. Ceci est une rupture par rapport à la tendance passée où le stock de ces logements anciens baissait de 100 000 par an. Cette rupture pourrait être liée à l'augmentation du nombre des ménages très âgés, vivant dans des logements anciens. On a évoqué les raisons possibles de transformation de résidences secondaires en principales. Ce phénomène semble important sur ce parc ancien, réhabilité quand il est situé dans des zones agréables pour la retraite ou voisines de nouveaux emplois.

Plus de la moitié des logements neufs sont en location

Le nombre global de logements construits entre 1992 et 1996 est stable par rapport à la période 1988-1992 : 1,2 million, soit 300 000 par an. Comme on vient de le voir, la construction de résidences secondaires s'est ralentie alors que celle de résidences principales a augmenté : 270 000 par an contre 242 000 dans les quatre années précédant 1992. Cependant, le rythme de construction n'a pas retrouvé l'ampleur des années quatre-vingt ; il se construisait 320 000 résidences principales par an entre 1980 et 1984, et 285 000 entre 1984 et 1988 (*tableau 2*). Ces logements se répartissent pour moitié entre individuel et collectif, ce

② La construction neuve (en milliers et en %)

	1981-1984		1985-1988		1989-1992		1993-1996	
Propriétaire occupant	872	68	744	65	536	55	490	45
Locataire du secteur libre	112	9	103	9	199	21	214	20
Locataire du secteur social	242	19	248	22	185	19	317	30
Locataire d'un meublé	14	1	15	1	14	2	36	3
Logé gratuitement	40	3	31	3	31	3	24	2
Ensemble¹	1 280	100	1 141	100	967	100	1081	100

1- Logements principaux achevés au cours des quatre années.

Source : Enquêtes Logement, Insee

qui correspond à un rééquilibrage en faveur du collectif ; le quart de ces logements neufs ont une ou deux pièces, ce taux a doublé par rapport aux années quatre-vingt où l'on construisait des logements plus grands.

La structure par statut d'occupation des logements principaux neufs s'est modifiée. En 1981-1984, 68 % des logements neufs étaient occupés par leur propriétaire. La période 1989-1992 a marqué une rupture : la location à loyer libre double par rapport aux périodes précédentes pour atteindre 21 %. En 1993-1996, c'est la part des HLM dans la construction neuve qui augmente le plus : elle dépasse le quart, avec 290 000 logements construits en quatre ans. Au total, 55 % des logements neufs sont loués. La propriété occupante est désormais minoritaire dans la construction neuve.

La proportion de propriétaires est stable

Le taux de ménages propriétaires de leur résidence principale est de 54,3 % en 1996, soit une quasi-stabilité depuis 1988, alors qu'il montait de 50,7 % à 53,6 % entre 1984 et 1988 (tableau 3). Cependant, du fait de l'augmentation du nombre des ménages, le nombre de ménages propriétaires croît de façon non négligeable :

730 000 de plus en quatre ans, contre 526 000 sur les quatre années précédentes, mais 1 064 000 entre 1984 et 1988. Près du tiers des ménages sont propriétaires sans emprunt en cours, contre un quart en 1984. Ceci est l'effet de la forte augmentation de l'accession depuis les années soixante-dix : les accédants d'alors ont fini de rembourser leur emprunt. Ainsi à 65 ans, les trois quarts des ménages sont propriétaires. La baisse de l'accession à

la propriété est due mécaniquement à l'arrivée de classes plus creuses à l'âge adulte, mais aussi à la difficulté pour les plus jeunes de s'engager dans des emprunts à long terme.

Entre 1988 et 1992, le taux de propriétaires avait baissé pour les moins de 40 ans et chez les ouvriers et augmenté chez les retraités ; entre 1992 et 1996 il a baissé chez les moins de 50 ans, il est stable dans toutes les catégories sociales d'actifs et continue d'augmenter chez les retraités. Les plus jeunes accèdent moins à la propriété que leurs aînés.

Dans le secteur social comme dans le secteur privé, la location se développe

Les HLM et autres logements sociaux (parc des collectivités locales, des sociétés d'économie mixte) accueillent 17,6 % des ménages en 1996, 17,0 % en 1992 et 1988, 16,5 % en 1984, soit une légère augmentation. Cette location s'adresse plutôt aux jeunes ménages : elle culmine à 26 % des ménages de 28-31 ans en 1996, alors que seuls 12 % sont en HLM à la veille de la retraite. Mais la population du secteur locatif social vieillit. L'âge moyen des locataires HLM est de 46,6 ans, contre 44,1 ans douze ans avant, soit une augmentation de 2,5 ans, plus du double du vieillissement de la moyenne des ménages (1,2 an). Jusque vers 1990, le vieillissement était

③ Résidences principales selon le statut d'occupation en 1984, 1988, 1992 et 1996

	Octobre 1984		Octobre 1988		Novembre 1992		Décembre 1996	
	En milliers	En %	En milliers	En %	En milliers	En %	En milliers	En %
Propriétaires	10 323	50,7	11 387	53,6	11 913	53,8	12 645	54,3
Sans emprunt en cours	5 360	26,3	5 829	27,4	6 705	30,3	7 465	32,1
Accédants	4 963	24,4	5 557	26,1	5 208	23,5	5 180	22,2
Locataires d'un local loué vide	7 933	39,0	7 913	37,2	8 336	37,7	8 877	38,1
HLM	2 978	14,6	3 189	15,0	3 376	15,3	3 657	15,7
Autre logement social	384	1,9	433	2,0	399	1,8	434	1,9
Loi de 1948	708	3,5	522	2,5	442	2,0	337	1,4
Secteur libre	3 862	19,0	3 769	17,7	4 118	18,6	4 449	19,1
Autres statuts	2 109	10,4	1 957	9,1	1 882	8,4	1 764	7,6
Meublés, sous-locataires	380	1,9	327	1,5	339	1,5	370	1,6
Fermiers ou métayers	124	0,6	89	0,4	55	0,2	44	0,2
Logés gratuitement ¹	1 605	7,9	1 541	7,2	1 488	6,7	1 350	5,8
Ensemble	20 364	100,0	21 256	100,0	22 131	100,0	23 286	100

1- Cette catégorie est hétérogène : près des deux tiers sont logés par leur famille (ce sont soit des jeunes, soit des ménages âgés usufruitiers). Pour un quart (contre un tiers en 1984), le logement est un avantage en nature.

Source : Enquêtes Logement, Insee

4 Les acquéreurs récents de leur résidence principale

Achats réalisés en	1981-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996
Nombre (en milliers)	1 646	1 848	1 558	1 658
Répartition (en %)				
Ancien	47	60	66	71
Neuf	53	40	34	29
Individuel	78	73	72	74
Collectif	22	27	28	26

Source : Enquêtes Logement, Insee

masqué par l'entrée de nouveaux ménages jeunes. Les sorties vers l'accession s'étant ralenties, ces entrées le sont aussi. Les jeunes générations se retrouvent par conséquent en location à loyer libre : plus de la moitié des ménages de moins de 30 ans sont dans ce cas. Les moins de 40 ans sont plus souvent locataires en secteur libre que leurs aînés aux mêmes âges. En quatre ans le secteur libre s'est accru de plus de 300 000 logements.

Les achats : surtout des logements de plus de quatre ans

La majorité des achats de résidences principales de 1993 à 1996 a concerné des logements construits depuis plus de quatre ans, qualifiés d'anciens, le neuf ne représentant plus que 29 % de l'ensemble, contre 53 % en 1984 (tableau 4). La répartition s'était inversée en 1988, et la tendance s'accroît. D'une part les nombreux logements construits depuis trente ans se retrouvent sur le marché de l'occasion ; par ailleurs le système d'aide crée un peu moins de distorsions que dans le pas-

sé en faveur du neuf. L'habitat collectif représente 26 % des acquisitions récentes contre 22 % en 1984. Cependant, la maison individuelle a toujours de loin la préférence et sa part se maintient depuis 1988.

Pour comprendre ces résultats

L'enquête Logement a eu lieu entre novembre 1996 et janvier 1997, sur un échantillon de 40 000 logements. Elle fait suite à une série d'enquêtes dont la première remonte à 1955.

Un *ménage* est l'ensemble des habitants d'un même logement ordinaire ; *les logements ordinaires* ne comprennent pas les logements collectifs tels que foyers, internats ou casernes, qui constituent des *ménages non ordinaires*, où vit 2 % de la population.

Un *nouveau ménage* est un ménage dont la personne de référence n'était pas occupant en titre d'un logement quatre ans auparavant (vivait chez ses parents ou en collectivité). Un ménage non nouveau est qualifié de *permanent*.

Un *logement neuf* est un logement construit au cours des quatre dernières années.

Un propriétaire *accédant* est en train de

rembourser un emprunt. Ne pas confondre avec un *acquéreur récent* qui est un propriétaire qui a acheté son logement depuis moins de quatre ans.

Pour la première fois, la précision des résultats a pu être évaluée.

C'est sur les résidences principales que la précision est la meilleure : elles sont connues à 100 000 près. Le taux de sondage des autres logements est moins élevé. Le nombre des résidences secondaires est ainsi connu à 90 000 près, celui des logements vacants à 80 000 près ; les logements occasionnels sont estimés à 30 000 près. Le taux de propriétaires est quant à lui, connu à 0,6 % près, c'est-à-dire qu'il a 95 % de chances d'être compris entre 53,7 et 54,9.

Pour en savoir plus

"Tassement de la propriété et redressement du locatif privé", *INSEE-Première* n° 313, mai 1994.

"De 1988 à 1992, les conditions de logement s'améliorent encore", *INSEE-Première* n°343, septembre 1994.

"Les ménages et leurs logements au milieu des années quatre-vingt-dix", *Economie et Statistique* n°288-289, 1995 - 8/9.

Les ménages et leur logement : analyse des enquêtes Logement de l'INSEE, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Direction de l'Habitat et de la Construction, Economica, 1997.

« La demande potentielle de logements neufs à moyen terme », *Insee Première* n°518, avril 1997

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 1997

1 an, 60 numéros = 530 F (France) 663 F (Europe) 827 F (Reste du monde)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ F.

Date : _____ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard

75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Paul Champsaur

Rédacteur en chef :

Baudouin Seys

Rédacteurs : J-W Angel,

C. Dulon, A.C. Morin, S. Tagnani

Maquette : L. Jean

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 1997