

# Confort de l'habitat et cycle de vie

Laure Omalek, Martine Neiss, David le Blanc, division Logement, Insee

**A**u fur et à mesure qu'un individu vieillit, ses conditions de logement évoluent. Alors que les adolescents vivent le plus souvent dans une maison individuelle, le départ du foyer parental est très souvent synonyme de passage en appartement. Le logement est alors plus petit, mais l'espace disponible par personne ne diminue pas. Par la suite, la famille s'agrandit et occupe des logements de plus en plus grands, de plus en plus souvent des maisons individuelles. L'espace disponible par personne augmente au fur et à mesure du départ des enfants et ne diminue pas en fin de vie. Les logements ne disposant pas du confort minimum sont de plus en plus rares pour toutes les générations.

d'augmenter, ainsi que la surface moyenne des logements. La mise en perspective des enquêtes de 1984 à 1996 permet d'analyser l'amélioration des conditions de logement selon l'âge et la génération (une génération regroupe ici l'ensemble des personnes nées au cours d'une même période de quatre ans).

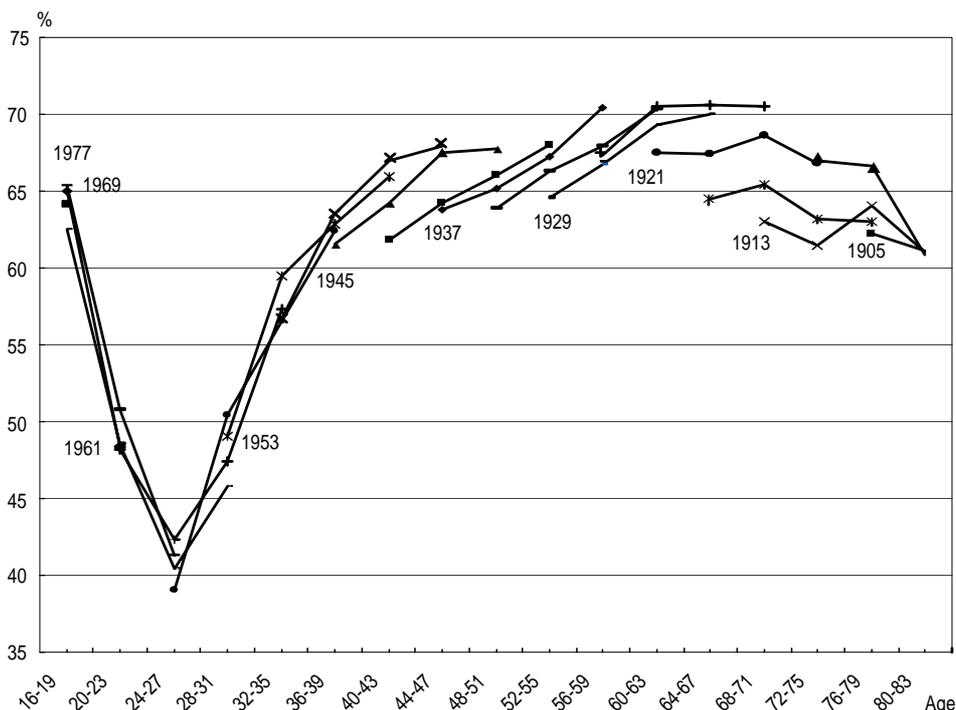
## Le passage en appartement, un événement indissociable de la décohabitation

En France métropolitaine, fin 1996, plus de six personnes sur dix (62%) habitent une maison. Cette part a augmenté de 3 points sur la période 1984-1996.

Lorsque les jeunes quittent le foyer parental, c'est généralement pour s'installer en appartement. Alors que les deux tiers des moins de 20 ans résident en maison individuelle (le plus souvent chez leurs parents), 60 % des jeunes ayant entre 24 et 27 ans vivent en appartement. Plus tard, l'accession à la propriété, notamment, s'accompagne d'un transfert vers l'habitat individuel qui culmine autour de 70 % entre 55 et 70 ans. Après 70 ans, ce taux diminue progressivement : 62 % des personnes âgées d'au moins 85 ans,

Entre 1984 et 1996, les conditions de logement se sont améliorées. La part des logements disposant du confort sanitaire minimum n'a cessé

### ① Proportion de personnes habitant une maison



Lecture : voir guide de lecture des graphiques 2 et 3.

Source : Enquêtes logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee

qui ne sont ni en maison de retraite ni dans un établissement spécialisé, vivaient en maison individuelle fin 1996.

Les débuts dans la vie d'adulte ont changé sous l'effet conjugué de deux phénomènes. D'une part, les jeunes quittent leurs parents plus tard et d'autre part, parmi ceux qui partent, l'accession à la propriété se fait moins tôt qu'au début des années quatre-vingt-dix.

Entre 28 et 31 ans, alors qu'une grande majorité des individus a quitté le domicile parental, 50 % vivaient dans une maison en 1988 ; ils sont 46 % en 1996.

Entre 30 et 60 ans, pour chaque génération, la proportion de personnes habitant dans une maison augmente avec l'âge : ainsi en 1984, c'était le cas de 62 % des personnes de 40 à 43 ans (génération 1941-1944) ; et 12 ans plus tard de 68 % des individus de cette génération qui ont alors entre 52 et 55 ans.

Par ailleurs, chacune des générations nées entre 1925 et 1956 vit plus souvent en maison individuelle que la précédente : par exemple, 66 % des personnes âgées de 40 à 43 ans en 1996 habitent une maison contre 62 % des personnes du même âge en 1984 (graphique 1).

## Les jeunes, dans un logement plus petit, conservent la même surface par personne

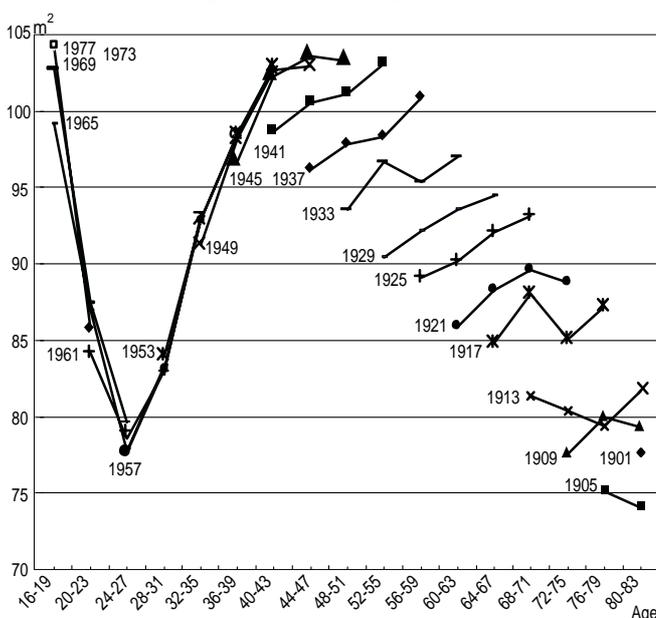
Dans les premières années de la vie adulte (entre 18 et 26 ans), l'espace habité se réduit très nettement car les jeunes sont de moins en moins nombreux à résider chez leurs parents : neuf sur dix sont dans ce cas à 18 ans mais seulement un sur quatre à 26 ans. Les individus de 16 à 19 ans, chez leurs parents ou non, vivent en moyenne dans un logement de 105 m<sup>2</sup>. Dès l'âge de 18 ans, certains commencent à quitter leurs parents et se retrouvent alors dans des logements de taille réduite, souvent de petits appartements en ville. C'est entre 24 et 27 ans que les habitations sont les moins vastes et que la part de ceux qui résident en appartement atteint son maximum. Ceux qui résident encore chez leurs parents (30 % d'entre eux) habitent un logement de 107 m<sup>2</sup> en moyenne. Ceux qui ont un logement indépendant vivent dans 68 m<sup>2</sup> en moyenne ; un quart dispose de moins de 48 m<sup>2</sup> et un quart de plus de 80 m<sup>2</sup>. Cependant, il serait inexact de croire que les jeunes échangent l'espace contre la liberté : si l'on considère la sur-

face par occupant du logement, on s'aperçoit qu'elle ne diminue que faiblement au moment de la décohabitation. De manière générale, elle progresse sur l'ensemble du cycle de vie. Un individu de 16 à 19 ans dispose en moyenne de 27 m<sup>2</sup>. Entre 20 et 23 ans, il dispose de 28 m<sup>2</sup> s'il réside encore chez ses parents et de 30 m<sup>2</sup> s'il est en logement indépendant, seul ou en couple. Après 26 ans, au fil des déménagements, la surface du logement s'accroît sensiblement avec la formation du couple et la naissance des enfants. L'agrandissement du logement va de pair avec l'augmentation de la taille moyenne du ménage. Entre 25 et 40 ans, l'espace disponible par personne marque alors le pas, dépassant rarement le cap des 30 m<sup>2</sup>.

Les réductions et agrandissements du logement qui accompagnent les transformations familiales vécues entre 20 et 40 ans apparaissent relativement stables sur les douze dernières années et les écarts de surface sont assez peu marqués d'une génération à l'autre.

Ce sont les personnes âgées de 40 à 55 ans qui disposent en 1996 des plus grands logements (103 m<sup>2</sup> en moyenne). L'espace disponible par personne aug-

② Surface du logement selon l'âge de la personne



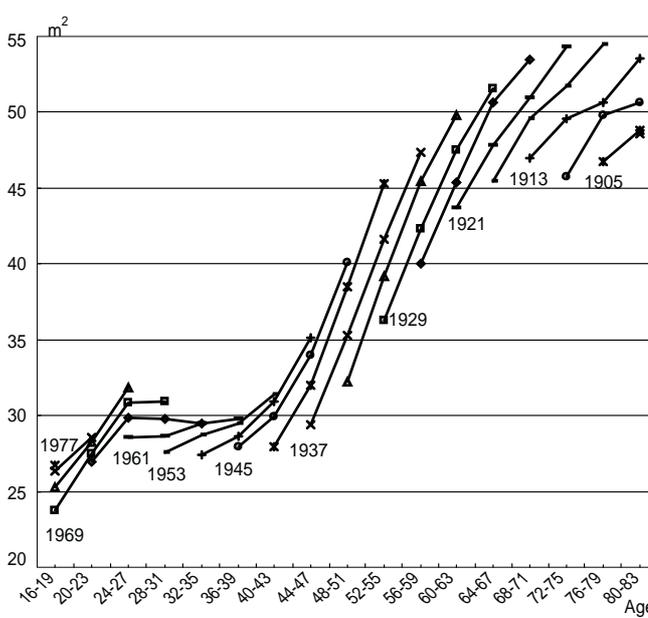
Lecture : ces graphiques représentent la surface moyenne du logement (graphique 2 : surface totale – graphique 3 : surface par personne) selon la classe d'âge des individus (classes de 4 ans) et leur génération. En reliant les résultats donnés par les quatre dernières enquêtes Logement (1984, 1988, 1992 et 1996), on peut suivre l'évolution des générations sur une période récente de 12 ans. On peut aussi considérer une tranche d'âge donnée et regarder sa situation aux différentes enquêtes, ce qui revient à comparer des générations différentes au même âge. En regardant uniquement les symboles correspondant à une année d'enquête donnée (par exemple le dernier symbole de chaque courbe pour l'année 1996), on a une photographie de la population cette année-là.

Graphique 2, exemple : en 1996, les personnes de 52 à 55 ans vivent dans un logement de 103 m<sup>2</sup> tandis que celles de 64 à 67 ans logent dans moins de 95 m<sup>2</sup>. **Cette différence résulte à la fois d'un effet d'âge et d'un effet de génération.** Les personnes nées entre 1929 et 1932 avaient entre 52 et 55 ans en 1984, entre 56 et 59 ans en 1988, entre 60 et 63 ans en 1992 et entre 64 et 67 ans en 1996. On constate que sur la période 1984-1996 la surface moyenne de leur logement est passée de 90 à près de 95 m<sup>2</sup>. On isole ainsi l'**effet âge**.

Entre 52 et 55 ans, les générations 1929-1932 occupaient des logements de 90 m<sup>2</sup> en moyenne en 1984 ; celles nées 12 ans plus tard, entre 1941 et 1944, disposent quant à elles de 103 m<sup>2</sup> en 1996, soit 13 m<sup>2</sup> de plus au même âge. L'**effet de génération** est considérable.

Source : Enquêtes logement 1984, 1988, 1996, Insee

③ Surface moyenne par personne selon l'âge



mente avec l'achat de logements plus grands puis le départ des enfants.

### La taille moyenne du logement ne se réduit pas à mesure que l'on vieillit

On pourrait penser qu'en avançant en âge, les enfants ayant quitté le foyer et les problèmes liés au vieillissement commençant à se faire sentir, on cherche à restreindre la taille de son logement, à l'adapter à ses besoins et à ses possibilités financières. Un grand logement peut paraître excessivement coûteux à entretenir, d'autant que les ressources financières peuvent se réduire avec l'arrivée de la retraite ou le décès du conjoint.

En fait, il n'en est rien : si l'on suit une génération à différentes dates, on s'aperçoit qu'elle occupe des logements de plus en plus grands (graphique 2). Cette tendance vient de la part croissante de l'habitat individuel, mais aussi de l'augmentation de la surface des logements de ce type. Pour les personnes résidant en appartement, on n'observe pas d'accroissement de la surface aux âges avancés, ce

qui est cohérent avec le fait que la surface des appartements n'augmente pratiquement plus depuis 10 ans.

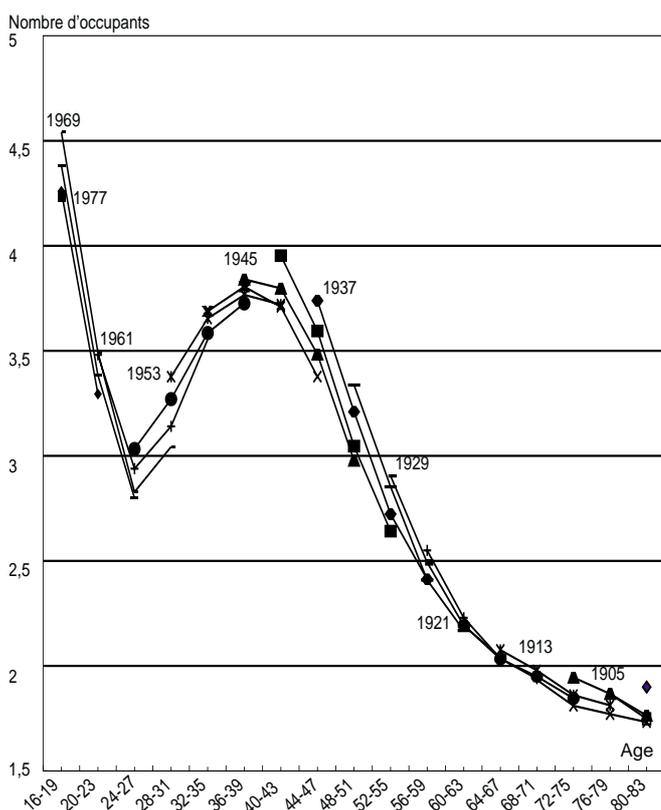
Toutefois, à une date donnée, les personnes les plus âgées occupent des logements moins grands. Ainsi en 1996, à partir de 55 ans la surface habitée diminue régulièrement avec l'âge pour atteindre 82 m<sup>2</sup> après 80 ans, soit 20 m<sup>2</sup> de moins qu'à 50 ans. Cette réduction apparente, qui s'accompagne par ailleurs d'une élévation de la surface disponible par personne à mesure que la taille du ménage se réduit (jusqu'à 55 m<sup>2</sup> après 80 ans), s'explique par de forts effets de générations : un individu de 52 à 55 ans en 1984 disposait de 36 m<sup>2</sup> par personne, un individu du même âge en 1996 dispose de 45 m<sup>2</sup> par personne (graphique 3). En effet, non seulement les logements sont plus grands qu'il y a 12 ans, mais aussi la taille moyenne des ménages a diminué entre ces deux dates, passant de 2,9 à 2,6 personnes (graphique 4).

En réalité, jusqu'à 70 ans, la surface du logement s'accroît de façon continue à mesure que les individus vieillissent ; simplement, les personnes les plus âgées appartiennent à des généra-

tions qui occupaient au départ des logements plus petits. Ainsi les personnes de 70 ans, bien que disposant de moins d'espace que celles de 60 ans, vivent dans des logements plus spacieux en moyenne que ceux qu'elles occupaient dix ans plus tôt (4 m<sup>2</sup> de plus en 1996 qu'en 1984). A l'heure de la retraite, les départs sont plutôt l'occasion d'un changement d'environnement s'accompagnant d'un agrandissement de l'espace. La part de ceux qui résident en maison individuelle culmine à plus de 70 %.

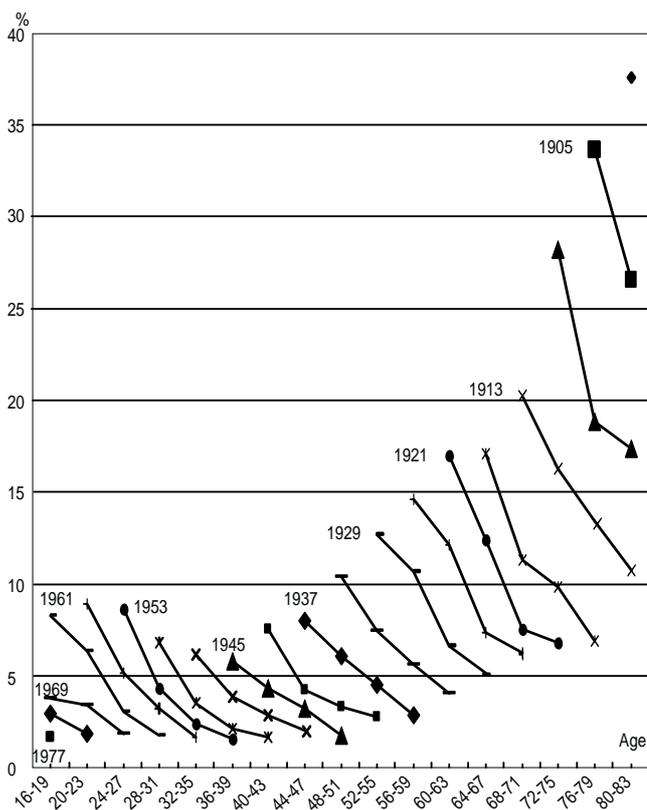
La situation est plus contrastée ensuite : entre 70 et 75 ans, la surface totale disponible se stabilise. Ceux qui déménagent sont peu nombreux - moins de 8 % des individus de cette classe d'âge ont changé de résidence au cours des quatre dernières années, souvent après le décès du conjoint - et leur choix se porte davantage sur un logement moins grand, plus confortable et moins isolé. L'espace disponible par personne continue quant à lui d'augmenter fortement avec la diminution de la taille du ménage : la proportion de personnes vivant en couple se réduit très nettement (surtout chez les femmes) et la cohabitation entre générations ne concerne que

#### ④ Nombre d'occupants du logement selon l'âge de la personne



Source : Enquêtes logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee

#### ⑤ Proportion de personnes occupant un logement sans confort sanitaire



Source : Enquêtes logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee

13 % des individus, soit le plus bas niveau atteint au cours du cycle de vie.

À partir de 80 ans, la surface du logement remonte sensiblement. Cependant, aux âges les plus élevés, le suivi d'une même génération au fil des années devient fragile dans la mesure où en 12 ans la structure de cette population change beaucoup : les uns entrent en institution, d'autres meurent ; de plus, l'espérance de vie étant supérieure parmi les catégories sociales les plus favorisées, on peut penser que celles-ci, qui disposent de logements plus spacieux que la moyenne, se retrouvent proportionnellement en plus grand nombre aux âges les plus avancés.

### Les logements sans le confort minimum de plus en plus rares pour toutes les générations

Fin 1996, environ 1,6 million d'individus, soit 3 % de la population, ne disposaient pas du confort minimum, c'est-à-dire de W-C intérieurs et d'au moins une douche ou une baignoire. Une personne sur deux dans ce cas est âgée de 60 ans et plus, une sur cinq de 75 ans et plus, alors même que l'avancée en âge et quelquefois l'apparition de handicaps nécessiteraient de meilleures conditions de logement. La grande majorité (90 %) des logements sans confort sanitaire ont été construits avant 1949 (contre un tiers des logements avec confort) et les personnes âgées occupent plus souvent des logements anciens : une personne âgée de 75 ans et plus sur deux vit dans un logement construit avant 1949, contre 40 % des 60-74 ans et 30 % des moins de 60 ans.

Le manque de confort de base concerne davantage les maisons que les appartements : 40 % des individus privés du minimum de confort habitent une maison

en zone rurale, 30 % une maison en zone urbaine, les autres vivant dans un appartement en ville.

Entre 1984 et 1996, la part des individus occupant un logement sans confort sanitaire a chuté de 11 % à 3 %. Cette amélioration est visible pour toutes les générations, et plus particulièrement pour les plus âgées, qui occupent le plus souvent les logements les moins confortables. La part des personnes âgées de 75 ans et plus vivant dans des logements sans confort sanitaire est passée de 36 % à 10 %, ces taux ont chuté de 20 % à 5 % pour les personnes de 60 à 74 ans et de 8 à 2 % pour les moins de 60 ans.

D'une part, les personnes âgées occupent des logements plus confortables que ceux des générations précédentes : par exemple, entre 60 et 63 ans, 17 % des personnes des générations 1921-1924 étaient privées du minimum de confort en 1984 ; aux mêmes âges, les personnes des générations 1933-1936 ne sont plus que 4 % à en être privées en 1996. D'autre part, en 12 ans, les conditions de confort se sont améliorées pour toutes les générations : ainsi, la proportion de personnes nées entre 1921 et 1924 vivant dans des logements sans confort sanitaire est passée de 17 % en 1984 à 7 % en 1996 (graphique 5). À des âges où la mobilité est faible, il faut y voir l'effet de travaux de confort minimum. Mais aussi, aux âges les plus élevés, l'« amélioration » du confort s'expliquerait en partie par le fait que certaines personnes vivant dans un logement inadapté ont rejoint un établissement d'hébergement collectif.

Il ne faudrait pas conclure que les personnes âgées trouvent leurs conditions de logement moins bonnes que les plus jeunes : en 1996, 8 % des ménages dont la personne de référence a une ving-

taine d'années jugent leurs conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes, 3 % seulement des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans. La part des ménages trouvant leurs conditions de logement insuffisante décroît avec l'âge et avec le temps. Ainsi, le « confort minimal », comme toute norme, n'apparaît-il pas comme un standard universel. Des générations ayant vécu une grande partie de leur vie avec des standards de confort moins élevés sont peut-être moins exigeantes que les générations plus jeunes.

### Pour comprendre ces résultats

Les quatre dernières enquêtes Logement se sont déroulées à intervalles réguliers de quatre ans depuis 1984. La dernière a eu lieu en décembre 1996. Elle porte sur un échantillon de 40 000 logements. Le champ de l'enquête est constitué par les logements ordinaires qui ne comprennent ni les logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, ni les logements de fortune ou habitations mobiles. Dans tout cet article, un logement désigne une résidence principale. Un ménage est l'ensemble des habitants d'un logement.

### Pour en savoir plus

« Les conditions de logement fin 1996 », Insee Première n° 563 - janvier 1998.

« Les conditions de logement des ménages, exploitation de l'enquête logement 1996-1997 », Insee Résultats, série Consommation-Modes de vie n°97-98, 1998.

INSEE PREMIERE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

### BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

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

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIERE - Tarif 2000

1 an, 60 numéros = 530 F (France)  
80,80 €

663 F (Europe)  
101,07 €

827 F (Reste du monde)  
126,08 €

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 :  
Daniel Temam  
Rédacteurs : J.-W. Angel,  
C. Dulon, A.-C. Morin,  
S. Tagnani  
Maquette : M. Brunet  
Code Sage IP00727  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2000

