

La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans

Sabine Bessière, division Logement, Insee

La croissance du parc des résidences principales ralentit : + 250 000 par an depuis 1996 alors qu'entre 1992 et 1996, elle était de 290 000. Depuis 1996, il y a une nette reprise sur le parc des résidences secondaires et logements occasionnels. Quant aux logements vacants, leur proportion dans le parc total n'a jamais été aussi faible depuis les années soixante : moins de 7 %.

En 2002, les maisons individuelles représentent 61 % du parc de logements neufs (51 % en 1996). Les achats se font de plus en plus dans l'ancien qui représente les trois quarts des ventes entre 1998 et 2002. Bien que les achats de résidences principales reprennent, le nombre d'accédants à la propriété diminue, de nombreux ménages ayant fini de rembourser leurs emprunts immobiliers.

La proportion de locataires reste stable mais les locataires sont très mobiles : deux tiers occupent leur logement depuis moins de quatre ans.

La population des logements sociaux vieillit. En contrepartie, la proportion de jeunes logés dans le secteur libre augmente.

Au 1^{er} janvier 2002, il y avait en France métropolitaine 29,5 millions de logements dont 24,5 millions de résidences principales (tableau 1). Entre 1992 et 1996, le nombre de résidences principales s'était accru de 290 000 par an et le

nombre total de logements de 310 000. Entre 1997 et 2002, ils ont continué de croître, mais à un rythme ralenti : + 250 000 par an.

Le nombre de résidences secondaires et de résidences occasionnelles avait stagné entre 1992 et 1996 ; il s'est accru de 50 000 par an entre 1997 et 2002. La construction de résidences secondaires a pourtant été du même ordre au cours des deux périodes (mais plus faible qu'au cours des années quatre-vingt) : 20 000 par an. Il semble que de nombreuses résidences principales et des logements vacants aient été transformés en résidences secondaires entre 1997 et 2002 et que l'inverse se soit produit entre 1992 et 1996.

Relativement peu de logements vacants

En 2002, 2 000 000 de logements sont vacants. Ils ne représentent plus que 6,8% du parc, soit le taux le plus bas depuis la fin des années soixante.

Parmi les logements inoccupés, 51 % sont des appartements alors que l'habitat collectif ne représente que 43 % du parc. C'est dans l'agglomération parisienne que le taux de vacance reste le plus faible (6,2 %) mais c'est dans les communes rurales qu'il a le plus baissé, passant de 9,3 % à 6,8 %. L'institution, à partir de 1999, d'une taxe sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants n'expliquerait donc que très partiellement ce résultat.

Le parc des logements vacants est ancien : plus de la moitié (54,5 %) a été construite avant la seconde guerre mondiale contre un tiers seulement des résidences principales. Une

① Évolution du parc de logements de 1984 à 2002

	Octobre 1984		Octobre 1988		Novembre 1992		Décembre 1996		Janvier 2002	
	milliers	%								
Résidences principales	20 364	82,9	21 256	82,7	22 131	82,0	23 286	82,5	24 525	83,2
Logements vacants	1 919	7,8	2 156	8,4	1 997	7,4	2 231	7,9	2 008	6,8
Logements occasionnels					304	1,1	252	0,9	294	1,0
Résidences secondaires	2 293	9,3	2 297	8,9	2 544	9,4	2 452	8,7	2 667	9,0
Ensemble	24 576	100,0	25 709	100,0	26 976	100,0	28 221	100,0	29 495	100,0

Source : Enquêtes Logement, Insee

partie de ces logements appartient à un parc vétuste inadapté aux besoins, et qui ne trouve plus preneur. Début 2002, seulement 4,5 % des logements neufs (sont appelés ainsi les logements construits depuis moins de quatre ans - *définitions*) étaient vacants. Cette proportion atteignait 8,6 % fin 1992 et 5,5 % fin 1996. Avec le retournement à la hausse des marchés immobiliers, les logements neufs sont occupés ou trouvent acquéreur plus rapidement qu'au cours des années quatre-vingt-dix.

310 000 logements construits chaque année

La construction de logements est stable depuis le début des années quatre-vingt-dix. Pour les années 1998 à 2001, elle s'est élevée à 310 000 logements par an ; 1,2 million de logements ont ainsi été construits entre début 1998 et début 2002, dont 1,1 million de résidences principales (*tableau 2*).

En 2002, 19 % des résidences principales construites depuis moins de quatre ans sont des logements locatifs sociaux. Cette proportion est très proche de celle constatée pendant les années quatre-vingt et au début des années quatre-vingt-dix, mais sensiblement plus faible qu'en 1996 (30 %). La période

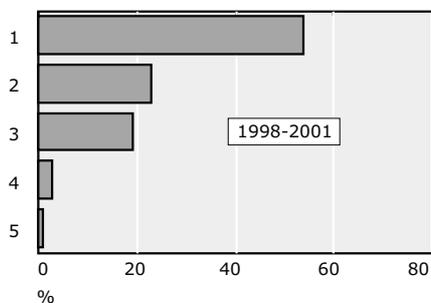
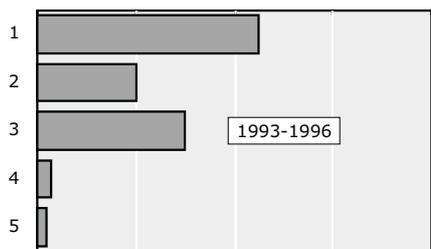
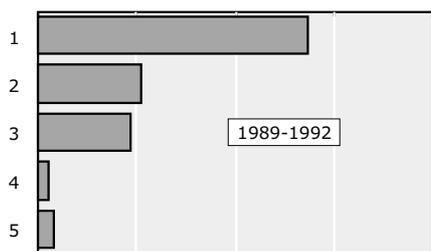
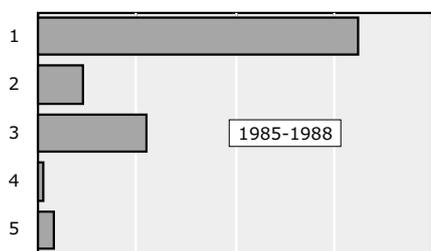
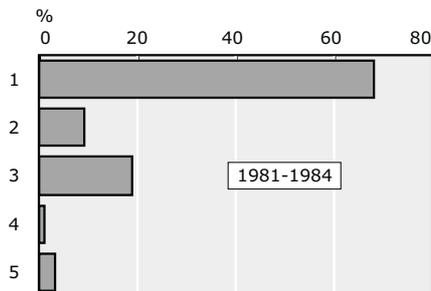
1993-1996, il est vrai, avait été caractérisée par un effort particulièrement soutenu de construction de logements sociaux. 23 % des résidences principales de moins de quatre ans sont des logements locatifs du secteur libre, contre 20 % en 1996. L'investissement des bailleurs privés dans le secteur libre a sans doute été favorisé par les dispositifs des lois Périssol, puis Besson. En vigueur de 1996 à 1998, le dispositif Périssol instituait une réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat de logements neufs destinés à la location. Le dispositif Besson, qui lui a succédé, impose au bailleur privé un plafonnement du loyer et des conditions de ressources pour le locataire.

Les logements neufs sont en majorité des maisons individuelles

Les logements neufs occupés par leur propriétaire, dont le nombre avait baissé continûment depuis le milieu des années quatre-vingt, représentent 54 % des logements neufs en 2002, contre 45 % en 1996 (*graphique 1*). La création du prêt à taux zéro a sans doute favorisé les achats de résidences principales neuves puisque 57 % des accédants récents (*définitions*) à la propriété d'un

① La construction de résidences principales¹

- 1 Propriétaire occupant
- 2 Locataire du secteur libre
- 3 Locataire du secteur social
- 4 Locataire d'un meublé
- 5 Logé gratuitement



② La construction de résidences principales¹

En milliers

	1981-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1998-2001
Propriétaire occupant	872	744	536	490	577
Locataire du secteur libre	112	103	199	214	243
Locataire du secteur social	242	248	185	317	208
Locataire d'un meublé	14	15	14	36	31
Logé gratuitement	40	31	31	24	16
Ensemble	1 280	1 141	967	1 081	1 076

1. Résidences principales achevées depuis moins de quatre ans à la date de l'enquête

Source : Enquêtes Logement, Insee

③ Les acquéreurs récents de leur résidence principale

En %

Achats réalisés en	1981-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1998-2001
Ancien	47	60	66	71	75
Neuf	53	40	34	29	25
Total	100	100	100	100	100
Individuel	78	73	72	74	73
Collectif	22	27	28	26	27
Total	100	100	100	100	100
Nombre (milliers)	1 646	1 848	1 558	1 658	2 257

Source : Enquêtes Logement, Insee

1. Résidences principales achevées depuis moins de quatre ans à la date de l'enquête

Lecture : Parmi les résidences principales construites entre 1998 et 2001, 54 % sont occupées par leur propriétaire, 23 % par un locataire du secteur libre, 19 % par un locataire du secteur social, 3 % sont louées meublées, 1 % est mis à disposition gratuitement.

Source : Enquêtes Logement, Insee

logement neuf (soit 290 000 ménages) ont contracté ce type de prêt. Les maisons individuelles représentent 61 % du parc des logements neufs en 2002, contre 51 % en 1996. Plus qu'entre 1993 et 1996, les logements neufs ont été construits en zone rurale ou dans des agglomérations peu peuplées. La superficie des maisons étant en moyenne plus élevée que celle des appartements, la surface moyenne des logements neufs a augmenté sensiblement, passant de 88 m² en 1996 à 93 m² en 2002.

Forte reprise des achats, surtout dans l'ancien...

2 260 000 ménages ont acquis leur logement entre début 1998 et début 2002, soit 600 000 de plus qu'entre 1993 et 1996 (tableau 3). La plupart (1 913 000) ont contracté un ou plusieurs prêts immobiliers à cette occasion. Plusieurs facteurs ont favorisé l'accession : les taux d'intérêt ont sensiblement diminué à la fin des années quatre-vingt-dix, différentes mesures ont été prises pour encourager l'accession (prêt à taux zéro, baisse des droits de mutation), la conjoncture économique s'est améliorée.

Au sein des acquisitions de résidences principales, les achats dans le neuf sont devenus minoritaires. Alors que les logements de moins de 4 ans représentaient en 1984 plus de la moitié des achats, la répartition s'était inversée en 1988, et la tendance s'est poursuivie depuis. Entre 1998 et 2002, trois

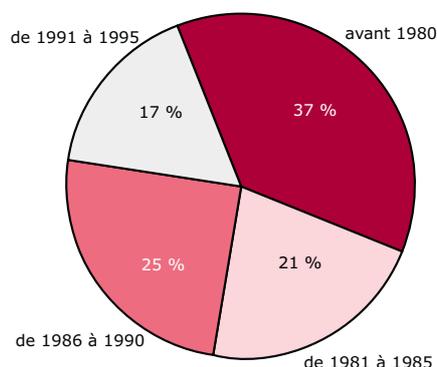
logements sur quatre ont été achetés dans l'ancien.

En 2002, les acquéreurs récents sont un peu plus âgés que ne l'étaient ceux de 1996. Une fraction plus importante des acquisitions ont été réalisées au comptant (14,6 % contre 13,1 % en 1996), et moins d'accédants ont bénéficié d'un prêt aidé (31 %, contre 35 % en 1996). 59 % des ménages ayant acheté leur résidence principale entre 1998 et 2002 sont à cette occasion devenus pour la première fois propriétaires de leur logement ; 94 % des achats correspondants se sont faits à crédit dont 37 % grâce à un prêt aidé.

...mais aussi des flux importants de ménages sortant de l'accession

Après un demi-siècle de croissance et une décennie de stabilité, la proportion de ménages propriétaires augmente à nouveau. En 2002, 56,0 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (tableau 4). Plus de 6 propriétaires sur 10 n'ont pas ou plus d'emprunt à rembourser. La part des propriétaires sans charge de remboursement dans l'ensemble des ménages a augmenté de trois points entre 1996 et 2002, passant de 32 à 35 %, alors que celle des accédants recule d'un point par rapport à 1996. Au total, le nombre pourtant important des nouveaux accédants ne suffit donc pas à compenser le flux des ménages sortant de l'accession. Ce flux correspond pour un quart environ à des remboursements anticipés de prêts

② Date d'accession à la propriété pour les accédants dont le prêt arrivait à échéance entre 1997 et 2001



Source : Enquête Logement 2002, Insee

immobiliers, et pour les trois quarts restants à la simple arrivée à terme de ces prêts entre début 1997 et début 2002. Dans 37 % des cas de prêts arrivés à échéance, l'emprunt avait été contracté en 1980 ou avant (graphique 2).

Globalement, la proportion de ménages locataires reste stable autour de 38 %. Les locataires du secteur libre représentent 19,7 % des ménages en 2002 contre 19,1 % en 1996. Ces derniers restent très mobiles : deux tiers d'entre eux occupent leur logement depuis moins de 4 ans, comme en 1996, et un quart depuis moins d'un an.

Moins de jeunes en logement social

La mobilité reste plus faible dans le secteur social où seulement 41 % des

④ Résidences principales selon le statut d'occupation en 1984, 1988, 1992, 1996 et 2002

	Octobre 1984		Octobre 1988		Novembre 1992		Décembre 1996		Janvier 2002	
	milliers	%								
Propriétaires	10 323	50,7	11 387	53,6	11 913	53,8	12 645	54,3	13 724	56,0
Sans emprunt en cours	5 360	26,3	5 829	27,4	6 705	30,3	7 465	32,1	8 581	35,0
Accédants	4 963	24,4	5 557	26,1	5 208	23,5	5 180	22,2	5 142	21,0
Locataires d'un local loué vide	7 933	39,0	7 913	37,2	8 336	37,7	8 877	38,1	9 306	37,9
HLM	2 978	14,6	3 189	15,0	3 376	15,3	3 657	15,7	3 832	15,6
Autre logement social	384	1,9	433	2,0	399	1,8	434	1,9	399	1,6
Loi de 1948	708	3,5	522	2,5	442	2,0	337	1,4	246	1,0
Secteur libre	3 862	19,0	3 769	17,7	4 118	18,6	4 449	19,1	4 830	19,7
Autres statuts	2 109	10,4	1 957	9,1	1 882	8,4	1 764	7,6	1 495	6,1
Meublés, sous-locataires	380	1,9	327	1,5	339	1,5	370	1,6	396	1,6
Fermiers ou métayers	124	0,6	89	0,4	55	0,2	44	0,2	72	0,3
Logés gratuitement	1 605	7,9	1 541	7,2	1 488	6,7	1 350	5,8	1 027	4,2
Ensemble	20 364	100,0	21 256	100,0	22 131	100,0	23 286	100,0	24 525	100,0

Source : Enquêtes Logement, Insee

5 Proportion de ménages locataires d'un logement social, selon l'âge de la personne de référence

En %

	1984	1988	1992	1996	2002
moins de 30 ans	28,1	28,7	26,2	22,8	21,5
30-39 ans	19,4	19,7	20,9	24,3	23,5
40-49 ans	14,6	15,0	15,4	17,6	18,2
50-59 ans	12,7	13,7	14,4	15,2	14,9
60-69 ans	12,1	11,7	12,6	12,3	12,1
70 ans et plus	12,1	13,9	13,9	13,2	13,3
Ensemble	16,5	17,0	17,1	17,6	17,2

Source : Enquêtes Logement, Insee

locataires occupent leur logement depuis moins de 4 ans et 12 % depuis moins d'un an.

17,2 % des ménages habitent un logement social, 15,6 % un HLM ; ces proportions n'ont guère varié depuis 1996. Mais la population des logements sociaux vieillit : l'âge médian de la personne de référence est passé de 42 à 44 ans entre 1992 et 2002. Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans, 21,5 % vivent en logement social en 2002 contre 22,8 % en 1996 et 26,2 % en 1992 (tableau 5). Le parc social est en effet constitué pour l'essentiel d'appartements destinés aux familles ; or les jeunes se mettent en couple et ont des enfants de plus en plus tard. En contrepartie aujourd'hui, une fraction plus importante des jeunes est logée dans le secteur locatif libre. Entre 1996 et 2002, la proportion de couples, avec ou sans enfant, logés en HLM baisse de 54 % à 49,5 %, tandis que la part des femmes seules avec au moins un enfant augmente de 13,7 % à 16,2 %. Enfin, la contraction du secteur réglementé par la loi de 1948 se poursuit.

Début 2002, il ne représente plus que 1 % des résidences principales, soit près de 250 000 logements.

Définitions

Ménage : ensemble des habitants d'un même logement ordinaire. Le nombre de ménages est donc par définition égal au nombre de résidences principales.

Logement neuf : logement achevé depuis moins de quatre ans à la date de l'enquête. À l'enquête 2002, sont ainsi considérés comme neufs les logements construits au cours des années 1998 à 2001 inclus.

Accédant à la propriété : ménage propriétaire de son logement à qui il reste, à la date de l'enquête, des prêts relatifs à l'acquisition de ce logement à rembourser.

Accédant récent : accédant ayant acquis son logement dans les quatre années civiles précédant l'enquête, soit de 1998 à 2001 pour l'enquête Logement 2002.

Acquéreur récent : ménage qui a acheté son logement depuis moins de quatre ans, quel que soit le mode d'achat (à crédit, au comptant, en viager, en location-vente...). À l'enquête 2002, sont donc considérées comme acquéreurs récents les personnes ayant acquis leur logement au cours des années 1998 à 2001 inclus.

Source

L'enquête Logement 2002 s'est déroulée de décembre 2001 à février 2002, sur un échantillon de 45 000 logements. Elle fait suite à une série d'enquêtes analogues réalisées tous les 4 ou 5 ans, et dont la première a eu lieu en 1955.

Le champ de l'enquête est constitué par les *logements ordinaires*, qui ne comprennent pas les logements en collectivité, tels que foyers, internats ou casernes, où vit 2,2 % de la population.

L'échantillon a été tiré dans l'échantillon-maître constitué par l'Insee à partir du recensement de 1999 et dans la base de sondage de logements neufs pour les logements achevés entre mars 1999 et fin 2001. Une extension de l'échantillon financée par des partenaires locaux regroupés autour de l'Observatoire régional de l'Habitat de l'Aménagement a été réalisée dans la région Nord-Pas-de-Calais. Par ailleurs, ont participé au financement de l'échantillon national : le ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer (Direction des Affaires économiques et internationales et Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat, et de la Construction), le Centre d'Études et de recherches économiques sur l'énergie (CEREN), l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Club de l'Amélioration de l'Habitat.

Bibliographie

- « Des logements plus grands et plus confortables », M. Chaleix et C. Madinier, *Insee Première* n° 750, novembre 2000
- « Accession à la propriété : le régime de croisière ? », F. Dubujet et D. Le Blanc, *Insee Première* n° 718, juin 2000
- « Les ménages et leurs logements », A. Laferrère, *Insee Première* n° 562, décembre 1997

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2003

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

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

Date : _____ Signature

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
Paul Champsaur
Rédacteur en chef :
Daniel Temam
Rédacteurs : R. Baktavatsalou,
C. Benveniste, C. Dulon,
A.-C. Morin
Maquette : E. Houël
Code Sage IP03880
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2003

