

Les logements en 2006

Le confort s'améliore, mais pas pour tous

Bénédicte Castéran, Layla Ricroch, division Logement, Insee

La superficie des maisons individuelles est en constante augmentation, celle des appartements stagne depuis 25 ans. Les personnes seules, et tout particulièrement les plus de 60 ans, bénéficient d'une surface plus grande que les autres. Les logements ne disposant pas du confort minimum sont de plus en plus rares, mais 350 000 logements manquent encore en métropole du confort de base. L'insonorisation s'améliore légèrement. De plus en plus de ménages sont propriétaires de leur logement (57,2 % en 2006, contre 50,7 % en 1984).

91 m² en 2006, contre 82 m² en 1984 : la taille moyenne des logements ne cesse d'augmenter en métropole (*tableau 1*). C'est ce que confirme la dernière enquête Logement réalisée en 2006 (*source*). Le rythme est toutefois un peu moins soutenu qu'au début des années quatre-vingt. C'est surtout la taille des maisons individuelles qui s'accroît : une maison achevée après 2002 possède en moyenne 10 m² de plus qu'une maison achevée avant 1975. En revanche, la surface des appartements stagne depuis 25 ans. Le nombre moyen de pièces a peu varié en 20 ans. La taille des pièces a tendance à augmenter au cours du temps, sauf celle des cuisines. Les locataires vivent dans des logements plus petits que les propriétaires (*tableau 2*). En 2006, la

superficie de leurs logements est de deux tiers inférieure à celle des propriétaires. Il est vrai que, pour les trois quarts d'entre eux, ils vivent en logement collectif, tandis que quatre propriétaires sur cinq occupent des maisons. Les locataires du secteur social continuent de disposer du plus faible espace par personne.

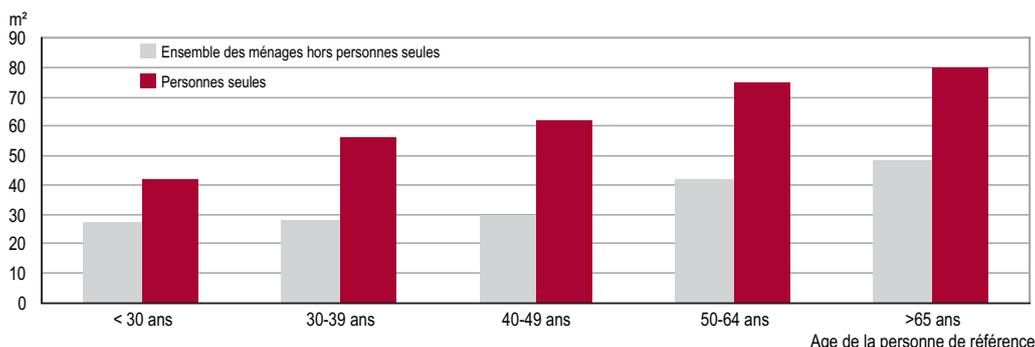
Une personne seule dispose en moyenne de 30 m² de plus qu'un cohabitant

En 2006, une personne de plus de 60 ans dispose en moyenne de 20 m² de plus que celle qui a entre 20 et 40 ans. Les personnes seules, quant à elles, occupent en moyenne 30 m² de plus que celles qui cohabitent (*graphique 1*).

Avec le vieillissement de la population, les personnes seules sont de plus en plus nombreuses. Il en résulte une augmentation de l'espace habitable par personne : plus de pièces et plus de superficie. Ainsi, en 20 ans, chaque personne a gagné 10 m².

La superficie par personne est plus importante dans les communes rurales que dans les villes, dans les petites agglomérations que dans les grandes. L'habitat collectif a en effet un poids plus important dans les grandes villes et c'est dans ce type d'habitat que les surfaces sont les plus petites (*graphique 2*). Mais par ailleurs, l'effet de la taille de l'agglomération s'observe également au sein de chaque type de logement (collectif ou individuel).

① Surface moyenne par personne selon l'âge en 2006



Lecture : les membres d'un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans disposent en moyenne chacun de 28 m² en 2006. Dans cette même tranche d'âge, une personne seule dispose de 42 m².

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

Les espaces attenant au logement s'agrandissent

Les maisons possèdent de plus en plus souvent une cour ou un jardin (*définitions*). La quasi-totalité des maisons construites après 1975 en possèdent désormais (*tableau 3*). La superficie des jardins ne cesse de croître au fil des années. En 2006, la moitié des maisons possèdent un jardin d'au moins 600 m². En habitat collectif, quatre résidences sur dix disposent d'espaces extérieurs partagés (*définitions*). Cette proportion a augmenté après la guerre et a peu varié depuis les années cinquante. Les logements collectifs d'après-guerre sont deux fois plus nombreux que les logements plus anciens à disposer d'un local fermé pour déposer vélos et poussettes.

Les jeunes, davantage touchés par le surpeuplement

Si la surface moyenne par personne a augmenté, 2,4 millions de ménages vivent néanmoins encore en situation de surpeuplement, au regard d'une norme définie par l'Insee qui met en relation le nombre de pièces, la surface et la composition du ménage (*définitions*). Ce sont les ménages les plus jeunes qui habitent le plus souvent dans des logements surpeuplés : 21 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans (*tableau 4*). Le surpeuplement concerne 16 % des ménages en habitat collectif. Il est beaucoup plus rare en habitat individuel.

Près de 350 000 logements manquent du confort sanitaire de base

Le confort de base des résidences principales continue de s'améliorer. En 2006, 1,3 % des logements ne disposent pas de l'un au moins des trois éléments essentiels que sont l'eau courante, une installation sanitaire (baignoire ou douche) ou des WC intérieurs (*tableau 5*). Ils étaient 2,5 % en 2002 et 15 % en 1984.

Cela représente néanmoins 353 000 logements sans confort sanitaire en 2006, parmi lesquels 270 000 sans WC intérieurs et 210 000 sans installation sanitaire, auxquels on peut ajouter un

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

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Par logement						
Surface moyenne (m ²)	82	85	86	88	90	91
– Individuel	96	100	102	105	108	111
– Collectif	65	66	66	66	65	66
Nombre moyen de pièces	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
– Individuel	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8
– Collectif	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	2,9
Nombre moyen de personnes	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3
– Individuel	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5
– Collectif	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,0
Par personne						
Surface moyenne (m ²)	31	32	34	35	37	40
– Individuel	33	35	37	39	41	44
– Collectif	27	29	30	30	31	33
Nombre moyen de pièces	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8
– Individuel	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9
– Collectif	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5
Proportion de maisons individuelles (%)	54,0	55,4	55,8	56,1	56,6	56,3

Champ : France métropolitaine, résidences principales.
Source : Insee, enquêtes Logement.

tout petit nombre de logements ne disposant pas d'eau courante. Près de neuf fois sur dix, il s'agit d'habitations anciennes, construites avant 1948.

Les ménages qui y vivent se divisent en deux catégories. Dans la moitié des cas, il s'agit de personnes seules, retraitées, vivant dans une maison, pour la plupart en zone rurale, en majorité propriétaires. Les autres ménages sont plus divers. Un tiers sont propriétaires et un quart sont en

logement meublé ou sous-locataires. Ce sont principalement des ménages modestes : ouvriers, employés ou sans activité professionnelle.

1,6 million de logements sans chauffage ou avec des moyens sommaires

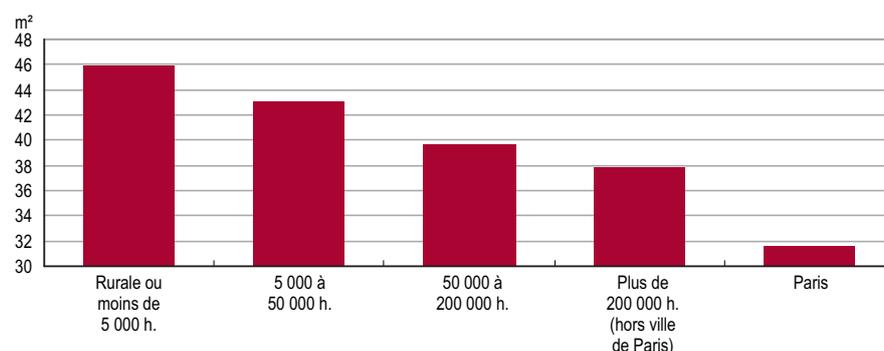
1,6 million de logements ne disposent d'aucun moyen de chauffage ou seulement de moyens sommaires (cuisinière chauffante, appareils indépendants ou cheminée), contre 2 millions en 2002. Huit fois sur dix, ces habitations sont des maisons, et sept fois sur dix, les ménages sont propriétaires de leur logement. Plus d'un million de logements ont également une installation électrique défectueuse voire dangereuse dans certains cas : 580 000 d'entre eux possèdent une installation non encastrée, ou dont

2 Surface moyenne par personne selon le statut d'occupation

	en m ²		
	1984	1996	2006
Propriétaires non accédants	40	47	53
Propriétaires accédants	29	32	35
Locataires secteur social	24	27	30
Locataires secteur libre	28	31	33

Lecture : les membres d'un ménage propriétaire non accédant disposent en moyenne de 53 m² par personne en 2006.
Champ : France métropolitaine, résidences principales.
Source : Insee, enquêtes Logement.

2 Surface moyenne par personne selon le type d'agglomération en 2006



Lecture : les personnes habitant dans une commune rurale ou de moins de 5 000 habitants disposent en moyenne de 46 m² par personne en 2006.
Champ : France métropolitaine, résidences principales.
Source : Insee, enquête Logement 2006.

certaines fils ne sont pas protégés (tableau 5). Il s'agit autant de maisons que d'appartements, mais les locataires sont majoritaires.

Moins de nuisances sonores

30 % des ménages se plaignent de bruits le jour, 17 % la nuit. Les bruits perçus concernent la circulation à 61 %. La perception des bruits du voisinage est toutefois en augmentation : 32 % des ménages s'en plaignent, contre 21 % en 2002.

L'insonorisation des logements s'est cependant améliorée. 59 % des ménages considèrent que leur isolation phonique est bonne en 2006, contre 55 % en 2002. Le double vitrage a en effet fortement progressé au cours des dernières années. En 2006, 69 % des logements métropolitains possèdent en majorité des fenêtres en double vitrage, dont 90 % de logements construits ces 25 dernières années.

Les ménages qui vivent dans des habitations individuelles sont beaucoup plus

satisfaits de l'isolation phonique de leur logement que ceux qui vivent dans des habitations collectives.

Disposer d'un logement plus grand reste une priorité pour de nombreux ménages

En 2006, comme en 2002, un ménage sur quatre déclare vouloir changer de logement ou y être contraint pour des raisons essentiellement professionnelles ou familiales. Comme 87 % des baux sont sous-crits pour trois ans au plus, les ménages locataires envisagent plus fréquemment

de déménager que les ménages propriétaires (49 % contre 12 %). Le souhait de déménager est également plus répandu en logement collectif.

Plus de la moitié des ménages (55 %) envisagent d'occuper un logement plus grand que leur logement actuel. Ce sont les ménages qui vivent dans un appartement qui expriment le plus souvent ce désir.

Le nombre de ceux qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement en HLM au cours des douze derniers mois s'accroît progressivement : 4,6 % en 2006 contre 4,3 % en 2002 et 3,4 % en 1984. Ce sont pour l'essentiel des locataires, du secteur social ou du secteur libre.

3 Espaces attenants au logement

Date d'achèvement du logement	Logements individuels		Logements collectifs	
	Avec cour ou jardin	Médiane de la superficie des jardins (en m ²)	Avec espaces extérieurs partagés	Avec local fermé (vélo, poussette)
Avant 1948	89	469	30	23
De 1949 à 1974	95	510	43	48
De 1975 à 1999	97	700	44	51
Après 1999	97	720	41	53
Ensemble	94	600	40	43

en %

Lecture : 89 % des maisons construites avant 1948 possèdent une cour ou un jardin.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

4 Ménages en situation de surpeuplement, selon le type d'habitat et l'âge de la personne de référence

	1984	1996	2006
Type d'habitat			
Individuel	11,4	5,9	3,6
Collectif	23,4	19,4	15,8
Âge de la personne de référence			
18 - 29 ans	24,4	22,8	21,0
30 - 39 ans	22,4	17,5	14,8
40 - 49 ans	24,5	14,8	12,1
50 - 64 ans	11,9	8,0	4,9
65 ans et plus	6,6	3,3	2,2
Ensemble	16,8	11,8	9,0

Lecture : 3,6 % des ménages vivant dans une habitation individuelle sont en situation de surpeuplement (définition) en 2006.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

5 Logements sans confort

	2002		2006	
	Milliers	%	Milliers	%
Sans confort sanitaire : absence d'un des éléments (eau courante, installation sanitaire, WC intérieurs)	612	2,5	353	1,3
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine ¹	267	1,1	273	1,0
Aucune installation pour faire la cuisine ¹	93	0,4	108	0,4
Aucun moyen de chauffage ou avec des moyens de chauffage sommaires	1 986	8,2	1 580	6,0
Électricité déficiente : installation non encastrée, fils non protégés par des baguettes, ou pas de prise de terre	1 167	4,8	1 030	3,9
Signes d'humidité sur certains murs	5 848	23,8	5 347	20,4
Infiltrations d'eau ou inondations provenant d'une fuite d'eau dans la plomberie	552	2,2	654	2,5

1. Compte tenu des faibles effectifs, le nombre de logements sans installation pour faire la cuisine ou dans un immeuble insalubre doit être considéré comme un ordre de grandeur.

Lecture : 1 030 000 logements ont une électricité déficiente en 2006, soit 3,9 % des résidences principales.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Les conditions de confort dans les Dom en 2006

En 2006, il y a 626 000 résidences principales dans les quatre départements d'outre-mer. Ce sont majoritairement (60 %) des maisons individuelles en dur. Mais l'habitat individuel se compose aussi d'autres types de construction, faits de matériaux légers comme le bois ou la tôle, de qualité hétérogène. Cet habitat dit « traditionnel » ne concerne aujourd'hui que 13 % des résidences, contre 23 % en 1996. Enfin, 27 % des logements sont constitués d'appartements en immeubles collectifs.

La taille moyenne des logements est inférieure à celle observée en métropole, tant en nombre de pièces, qu'en surface. Si la surface moyenne, de 88 m², s'est accrue de plus de 5 m² en dix ans, elle n'atteint pas la taille des résidences métropolitaines, bien que l'habitat soit très majoritairement individuel. Néanmoins, l'espace de vie est agrémenté de terrasses ou balcons pour plus de trois logements sur quatre.

Le confort sanitaire des ménages s'est considérablement amélioré, mais il reste encore 6,5 % des logements qui ne disposent pas d'eau courante, de WC, ou de salle d'eau. De plus, près de trois ménages sur dix n'ont pas accès à l'eau chaude. Ce service, peu répandu il y a une dizaine d'années, tend néanmoins à se généraliser.

De plus en plus de ménages ont remboursé leurs emprunts immobiliers

En 1984, 50,7 % des ménages étaient propriétaires de leur logement ; en 2006 ils sont 57,2 % (tableau 6). Les ménages qui ont achevé de rembourser leurs emprunts ou qui ont acheté sans emprunter sont de plus en plus nombreux. La part des accédants à la propriété reste stable depuis 2002, mais diminue par rapport à la fin des années quatre-vingt. Actuellement, cinq millions de ménages sont accédants à la propriété.

2 620 000 ménages ont acquis leur logement dans les quatre ans qui ont précédé l'enquête. 55 % d'entre eux sont à cette occasion devenus propriétaires de leur résidence principale pour la première fois.

Les ménages les plus jeunes, dont la personne de référence a moins de 30 ans, sont un peu plus souvent propriétaires en 2006 (12,8 %) qu'en 2002 (11,9 %). Chez les plus âgés (plus de 60 ans), 72,4 % sont propriétaires de leur résidence principale et plus de neuf sur dix ont fini de rembourser leur prêt.

Source

L'enquête Logement 2006 s'est déroulée de mars à décembre 2006 en France métropolitaine et a également couvert les Dom, interrogés en fin d'année. Elle porte sur 43 000 logements répondants. Elle fait suite à une série d'enquêtes réalisées tous les quatre ou cinq ans et dont la première édition remonte à 1955.

L'enquête Logement décrit les caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale.

6 Résidences principales selon le statut d'occupation

	octobre 1984	octobre 1988	novembre 1992	décembre 1996	janvier 2002	juillet 2006
Propriétaires	50,7	53,6	53,8	54,3	56,0	57,2
Accédants ¹	24,4	26,1	23,5	22,2	21,0	19,6
Non accédants	26,3	27,4	30,3	32,1	35,0	37,6
Locataires d'un logement loué vide	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9	37,5
HLM	14,6	15,0	15,3	15,7	15,6	15,7
Autre logement social	1,9	2,0	1,8	1,9	1,6	1,4
Secteur libre (y.c. loi 1948)	22,4	20,2	20,6	20,6	20,7	20,4
Meublés, sous-locataires	1,9	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7
Logés gratuitement	7,9	7,2	6,7	5,8	4,2	3,6
Fermiers ou métayers	0,6	0,4	0,2	0,2	0,3	0,0
Parc total (milliers)	20 364	21 256	22 131	23 286	24 525	26 280

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

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Elle recense également les autres logements possédés ou utilisés.

Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles.

Définitions

Cour ou jardin : terrain non bâti d'une maison individuelle (incluant les abris de jardin, piscines etc., mais pas le garage ni la véranda). Les terrains à usage professionnel, les champs, bois ou forêts sont exclus.

Espaces extérieurs partagés : espaces collectifs d'agrément attenant à l'immeuble.

On ne tient pas compte des emplacements de stationnement ni des voies de circulation.

Surpeuplement : le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant du nombre de pièces et de la surface.

Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;

– 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.

La superficie nécessaire au ménage est de :

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

La surface est prise en compte dans cette publication, ce qui constitue un enrichissement par rapport à l'indicateur habituellement publié par l'Insee.

Bibliographie

« La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », S. Bessière, *Insee Première* n° 880, janvier 2003.

« De plus en plus de maisons individuelles », A. Jacquot, *Insee Première* n° 885, février 2003.

« La qualité des logements - L'humidité est le défaut le plus fréquent », H. Chesnel, *Insee Première* n° 971, juin 2004.

« Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages » in *Données sociales*, A. Jacquot, édition 2006.

INSEE PREMIERE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Pour vous abonner aux avis de parution : <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/default.asp?page=abonnements/liste-abonnements.htm>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1

Tél. : 03 22 97 31 70

Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIERE - Tarif 2008

Abonnement annuel : 74 € (France)

92 € (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 :

Jean-Philippe Cotis

Rédacteur en chef :

Gilles Rotman

Rédacteurs :

C. Dulon, A.-C. Morin,

T. Méot, C. Pfister

Maquette : S.Laterza

Code Sage IP081202

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2008



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES