

Recensement de la population 1999

Des logements plus grands et plus confortables

Mylène Chaleix et Chantal Madinier, division Recensements de la population, Insee

En France métropolitaine, le nombre de logements a augmenté plus vite que la population entre 1990 et 1999. Dans le même temps, la taille des logements a continué à progresser et celle des ménages à diminuer. L'espace est devenu un élément de confort.

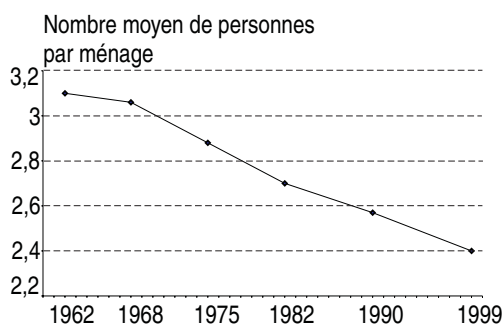
La part des propriétaires n'augmente plus, en particulier parce que les jeunes ménages sont plus souvent locataires que par le passé. Aujourd'hui, 56 % des ménages habitent une maison individuelle.

En mars 1999, 28,7 millions de logements ont été recensés en métropole. L'augmentation est de 9,4 % par rapport à 1990. Parmi ces logements (cf. encadré), 83 % sont des résidences principales, soit 23,8 millions, à peine plus qu'en 1990 (tableau 1). Le nombre de résidences principales augmente dans tous les départements, bien que certains d'entre eux perdent des habitants. Le département ayant l'accroissement le plus élevé est la Haute-Garonne (23,2 %) devant l'Hérault et la Haute-Savoie. Depuis 1990, 2,950 millions de logements ont été construits soit environ 325 000 par an, nettement moins que dans les années quatre-vingt où l'on dépassait les 400 000 par an.

Des ménages plus petits...

Le nombre de résidences principales augmentant plus vite que la population (3,4 %), le nombre moyen de personnes par logement continue à baisser. Il est désormais de 2,4, après 2,6 en 1990 et 3,1 en 1962 (graphique 1). Près d'un ménage sur trois se compose d'une seule personne, soit 7,380 millions (12 % de la population). Il n'y en avait qu'un sur cinq en 1962. La taille des ménages est plus importante en zone rurale (2,57) qu'en zone urbaine. Cette taille diminue lorsque celle de l'agglomération s'élève, jusqu'à 200 000 habitants. Au-delà, et en particulier dans l'agglomération parisienne, elle est légèrement plus élevée. Au sein des agglomérations, la taille moyenne est plus faible dans les villes-centre (2,22) que dans les banlieues. En particulier à Paris, les ménages ne comptent en moyenne que 1,87 personne.

① La taille moyenne des ménages continue à diminuer



Source : recensements de la population, Insee

① 28,7 millions de logements en 1999

	1999		1990	1982
	nombre	%	%	%
Résidences principales	23 810 161	83,0	82,1	82,6
Résidences secondaires (y compris logements occasionnels)	2 902 093	10,1	10,7	9,6
Logements vacants	1 989 758	6,9	7,2	7,8
Ensemble	28 702 012	100,0	100,0	100,0

Sources : recensements de la population, Insee

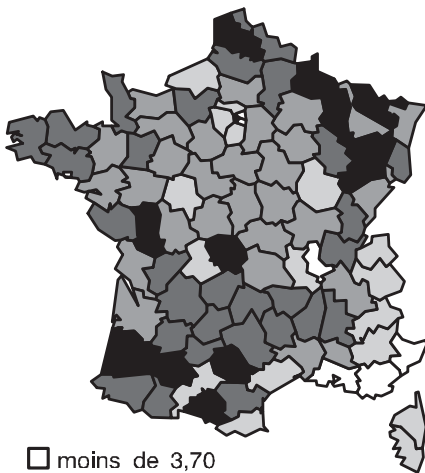
... dans des résidences principales plus vastes

L'augmentation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 est comparable à celle de la période 1982-1990. Mais l'espace est devenu un élément de confort. Les logements sont un peu plus grands et comme, en parallèle, la taille des ménages diminue, chacun dispose de plus de place.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est maintenant de 3,86 (carte 1). Il progresse un peu par rapport à 1990 et nettement par rapport à 1962 (3,08). Les logements sont plus grands en zone rurale (4,48 pièces en moyenne) alors que plus l'agglomération est importante, plus leur taille est réduite (graphique 2). En particulier, c'est dans l'agglomération parisienne qu'ils sont les plus petits (3,18 pièces en moyenne). Les familles avec enfants s'installent plus souvent dans les banlieues que dans les centres, la taille des logements est plus importante en banlieue (3,85) que dans les villes-centre (3,54). Parmi celles-ci, c'est à Paris que les logements sont les plus petits (2,54 pièces en moyenne).

Les logements de grande taille sont également plus nombreux (graphique 3) : plus d'un tiers des résidences principales possèdent cinq pièces ou plus. Cette

1 Nombre moyen de pièces par résidence principale



Source : recensement de la population de 1999, Insee

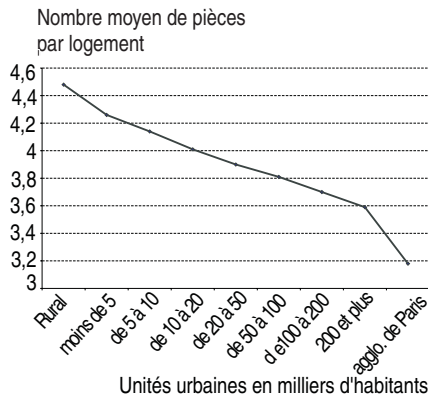
proportion est inférieure à un sur cinq dans les départements de Paris et de la petite couronne ainsi que sur la Côte-d'Azur.

Mais les logements occupés construits depuis 1990 ont 3,78 pièces en moyenne, c'est-à-dire moins que l'ensemble, contrairement aux périodes précédentes où la taille moyenne des nouvelles résidences principales était supérieure à celle du reste du parc. Ceci est dû à la construction de studios dans les grandes villes.

En effet, pour la première fois depuis 1962, le nombre de logements d'une ou deux pièces augmente : près de 500 000 logements supplémentaires entre 1990 et 1999. Il en a disparu 250 000 entre 1982 et 1990.

En particulier, les studios progressent de 17 % en 9 ans. Mais l'évolution est très différenciée selon le caractère urbain ou rural du territoire : ils continuent à disparaître dans les communes rurales, tandis qu'ils sont plus nombreux dans toutes les

2 Plus la taille de l'unité urbaine augmente, plus celle du logement diminue



Source : recensement de la population de 1999, Insee

2 Les jeunes ménages de 1999 sont moins souvent propriétaires de leur résidence principale que ceux de 1990

Âge de la personne de référence du ménage	1999		1990		1982
	Nombre de ménages (milliers)	Part des propriétaires (%)	Nombre de ménages (milliers)	Part des propriétaires (%)	Part des propriétaires (%)
Moins de 30 ans	2674	10,5	2763	15,3	16,2
De 30 à 39 ans	4450	39,8	4397	46,2	45,3
De 40 à 49 ans	4740	58,5	3983	61,4	58,8
De 50 à 59 ans	3919	66,7	3239	66,7	62,2
De 60 à 74 ans	4916	72,8	4435	68,8	62,1
75 ans ou plus	3111	64,8	2720	59,2	54,0
Ensemble	23 810	54,7	21536	54,4	50,7

Source : recensements de la population, Insee

tranches d'unités urbaines. La progression est particulièrement forte dans les unités urbaines de 100 000 à 300 000 habitants qui comptent de nombreux pôles universitaires, parfois récents. L'Île-de-France constitue une exception avec une faible croissance et même une diminution du nombre de studios dans Paris intra-muros.

La proportion de propriétaires reste stable...

Après avoir augmenté rapidement pendant une trentaine d'années, la proportion de ménages propriétaires de leur logement s'est stabilisée à 54,7 % en 1999, après 54,4 % en 1990.

Parmi les ménages de moins de 30 ans, la proportion de propriétaires continue à baisser : 10 % en 1999 après 15 % en 1990. La baisse touche maintenant aussi les moins de quarante ans (tableau 2).

... comme la part de l'habitat individuel

En mars 1999, 56 % des résidences principales sont des maisons individuelles (ou des fermes). L'habitat individuel n'a presque pas progressé dans les années quatre-vingt dix, après une forte augmentation entre 1982 et 1990. Il représente néanmoins 58 % des logements occupés construits depuis 1990. Cet habitat est important dans les départements sans grandes agglomérations de la moitié ouest de la France et dans le nord de la France (carte 2). Le record est toujours détenu par la Vendée, où 86,5 % des ménages rési-

dent en habitat individuel, devant les Deux-Sèvres, le Gers et la Dordogne. À l'opposé, dans les Alpes-Maritimes et le Rhône, la part de l'habitat individuel est la plus faible, si l'on exclut Paris et la petite couronne, et inférieure à 30 %. Cette part diminue en Picardie, dans le Nord-Pas-de-Calais. À l'inverse, elle progresse dans le quart sud-est.

Le confort des résidences principales progresse

En mars 1999, plus de quatre logements occupés sur cinq sont équipés d'installa-

tions sanitaires, de W.-C. à l'intérieur et du chauffage central. Le confort continue à progresser : ce ratio n'était que de trois sur quatre en 1990 et inférieur à un sur deux en 1975. Le confort est le plus répandu en Île-de-France et dans les métropoles régionales en expansion (tableau 3).

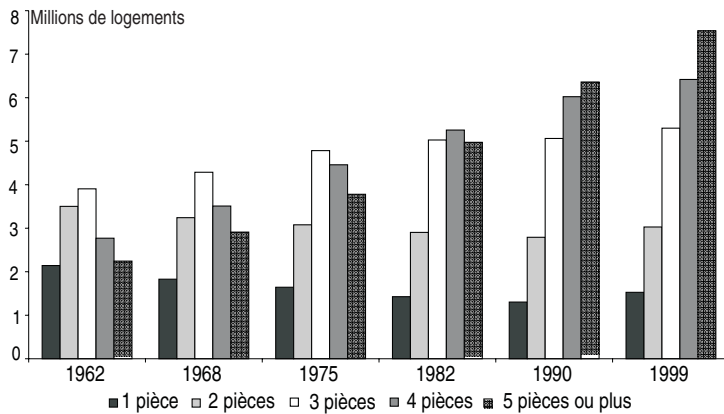
Les résidences principales sans installation sanitaire ni W.-C. sont en grande majorité des petits logements anciens, occupés par des ménages âgés ruraux ou par des étrangers. 850 000 personnes vivent dans des logements qui ne possèdent ni baignoire, ni douche, soit trois fois moins qu'en 1990.

4 ménages sur 5 ont au moins une voiture

Aujourd'hui, quatre ménages sur cinq possèdent une voiture, quatre fois plus que dans les années cinquante. En outre, 30 % des ménages ont deux voitures ou plus. Le taux de multi-équipement a augmenté de manière très importante puisqu'il n'était que de 16,7 % en 1982. En zone rurale, seulement 12,2 % des ménages n'ont pas de voiture. Ce taux de non-équipement augmente avec la taille de l'agglomération pour atteindre 33 % dans l'agglomération de Paris. C'est surtout dans les villes-centres que ce taux est important : il est en moyenne de 27 % dans les villes-centres (et de 55 % dans la ville de Paris) mais de 19 % dans les banlieues. Par ailleurs, une personne seule sur deux n'a pas de voiture.

Plus des deux tiers des ménages ayant au moins une voiture disposent d'un garage, box ou parking pour leur usage personnel. Ce taux est maximum pour les zones rurales et diminue quand la taille de l'agglomération augmente. De plus, disposer d'un emplacement de stationnement est plus fréquent en banlieue qu'en centre-ville.

③ La montée des grands logements



Source : recensements de la population, Insee

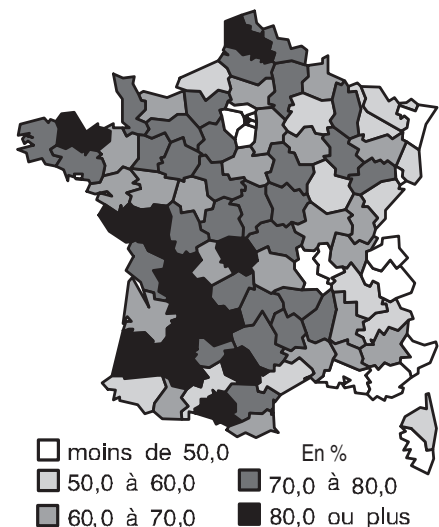
③ Caractéristiques des résidences principales selon la région en 1999

Régions	Habitat individuel en %	Propriétaires en %	Confort* en %	Nombre moyen de...		
				pers/logt	pers/pièce	pièce/logt
Alsace	48,8	54,6	81,0	2,50	0,61	4,12
Aquitaine	70,1	58,0	78,1	2,34	0,57	4,10
Auvergne	67,0	60,0	76,1	2,29	0,57	4,01
Bourgogne	66,3	59,8	78,5	2,34	0,59	3,95
Bretagne	71,5	63,5	83,1	2,35	0,57	4,13
Centre	70,3	60,2	82,0	2,38	0,60	3,96
Champagne-Ardenne	62,3	53,9	79,8	2,43	0,59	4,10
Corse	49,2	53,1	63,4	2,40	0,64	3,77
Franche-Comté	59,7	56,7	80,2	2,42	0,58	4,15
Île-de-France	27,4	44,3	90,4	2,38	0,72	3,29
Languedoc-Roussillon	62,2	56,8	74,9	2,32	0,59	3,91
Limousin	70,4	60,4	76,0	2,22	0,55	4,03
Lorraine	58,9	56,5	82,3	2,48	0,59	4,22
Midi-Pyrénées	66,7	58,9	78,3	2,32	0,57	4,07
Nord-Pas-de-Calais	73,7	55,1	74,3	2,64	0,62	4,26
Basse-Normandie	71,3	55,7	80,3	2,43	0,60	4,02
Haute-Normandie	61,8	53,7	82,9	2,50	0,64	3,92
Pays de la Loire	71,9	61,1	84,6	2,43	0,61	4,02
Picardie	72,3	61,0	76,9	2,59	0,63	4,14
Poitou-Charentes	79,7	62,6	76,9	2,33	0,57	4,12
Provence-Alpes-Côte d'Azur	41,9	51,9	79,2	2,32	0,66	3,51
Rhône-Alpes	46,7	53,9	82,0	2,43	0,63	3,86
Métropole	55,9	54,7	81,6	2,40	0,62	3,86

*Installations sanitaires, W.-C. à l'intérieur du logement et chauffage central.

Source : recensement de la population de 1999, Insee

② Part de l'habitat individuel parmi les résidences principales



Source : recensement de la population de 1999, Insee

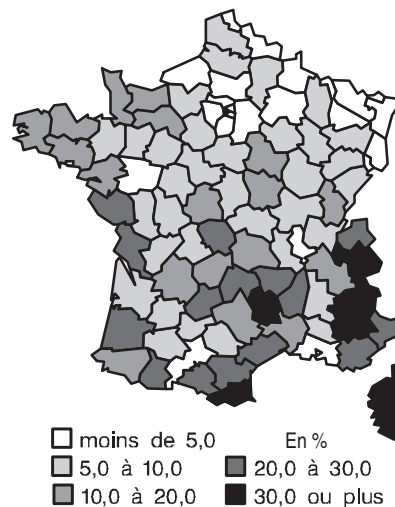
La carte des résidences secondaires a peu varié

Plus de 2,9 millions de logements sont des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels - cf. *Pour comprendre ces résultats*). Leur nombre a peu augmenté depuis 1990 (+ 93 000) et leur part dans le parc a légèrement diminué. La carte des résidences secondaires a peu varié. Le département où la part des résidences secondaires est la plus élevée est toujours les Hautes-Alpes (45,5 % du parc) devant la Savoie (38 %), la Corse-du-Sud (36 %), les Alpes-de-Haute-Provence (35,5 %) et la Lozère (34,5 %). Depuis 1990, ce classement est inchangé. En nombre de résidences secondaires, le Var (près de 158 000) devance les Alpes-Maritimes, l'Hérault, la Savoie et la Haute-Savoie. La croissance la plus forte est enregistrée en Vendée (29 %) devant les Pyrénées-Orientales, la Charente-Maritime et l'Aude. Le nombre de résidences secondaires augmente dans la plupart des départements. Néanmoins, la part des résidences secondaires a diminué dans certaines zones où l'urbanisation s'est étendue : c'est le cas en Seine-et-Marne, dans l'Oise et dans le Gard.

Des logements vacants moins nombreux mais plus grands

La part des logements vacants a très légèrement diminué, de 7,2 % en 1990 à 6,9 % en 1999. Mais leur taille a augmenté durant la même période, de 2,99 pièces par logement à 3,22. Comme en 1990, plus le logement est petit, plus le taux de vacants est élevé : 12,6 % pour les studios, 4,3 % pour les 6 pièces et plus. Mais depuis 1990, l'écart se resserre un peu car il y a augmentation de la vacance dans les grands logements. La vacance est plus fréquente dans le parc ancien : elle dépasse 11 % dans les logements d'avant 1915 et elle est plus importante en zone urbaine qu'en zone rurale.

Part des résidences secondaires



Source : recensement de la population de 1999, Insee

Pour comprendre ces résultats

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les **résidences principales** : logements occupés de façon permanente et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi identité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. Les résidences principales comprennent essentiellement les logements ordinaires (maisons individuelles, logements dans un immeuble collectif), mais aussi les logements-foyers pour personnes âgées, les fermes, les pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers, les chambres meublées dans les hôtels, les constructions provisoires et habitations de fortune.
- les **logements vacants** : logements disponibles pour la vente ou la location, logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement.

- les **logements occasionnels** : logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.

- les **résidences secondaires** : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Sont également classés en résidences secondaires les logements meublés loués (ou à louer) pour les séjours touristiques.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à faire : c'est pourquoi, dans cet article, les deux catégories ont été regroupées.

Le statut d'occupation : le statut de propriétaire du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété. Le statut de locataire ou sous-locataire concerne les locations de logements vides ou meublés ainsi que de chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de la personne ou du ménage.

Le **nombre de pièces** : il s'agit du nombre de pièces d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12m²). Ce nombre ne comprend pas les pièces à usage professionnel, les entrées, couloirs, salles de bains, etc.

Une **agglomération urbaine** est un ensemble de communes liées par la continuité de l'habitat, sur lesquelles s'étend une agglomération d'habitations (aucune n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres) abritant 2000 habitants ou plus. La (ou les) commune(s) les plus importantes sont villes-centres, les autres banlieues.

Pour en savoir plus

Les conditions de logements des ménages (exploitation de l'enquête logement 1996-1997), *Insee-Résultats* n° 622-623, novembre 1998.

Résultats du recensement de la population de 1999 - exploitation principale - disponible en fascicule et sur cédérom.

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-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - 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,
R. Baktavatsalou, C. Dulon,
A.-C. Morin, B. Ouvré
Maquette : J. Traguany
Code Sage IP00750
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2000

INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES