

# La qualité des logements L'humidité est le défaut le plus fréquent

Hélène Chesnel, direction régionale de Nord - Pas-de-Calais, Insee

**Q**uand ils sont interrogés sur les défauts de leur logement, les ménages signalent le plus souvent l'humidité et les infiltrations d'eau. Les équipements sanitaires ou électriques défectueux et les problèmes structurels sont plus rares. Quant aux défauts occasionnels, 8 % des ménages en subissent un au cours d'une année.

En moyenne, les ménages signalent davantage de difficultés dans les logements en location du secteur privé. Les plus jeunes ménages sont dans une situation nettement plus défavorable que leurs aînés. Les ménages les plus modestes déclarent également plus de défauts dans leur logement.

L'enquête Logement fournit des données détaillées sur les conditions de logement des ménages. Ceux-ci sont interviewés sur des incidents ponctuels, comme les pannes de chauffage, mais aussi sur des difficultés plus structurelles comme l'absence d'équipement sanitaire. Le décret du 30 janvier 2002 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement

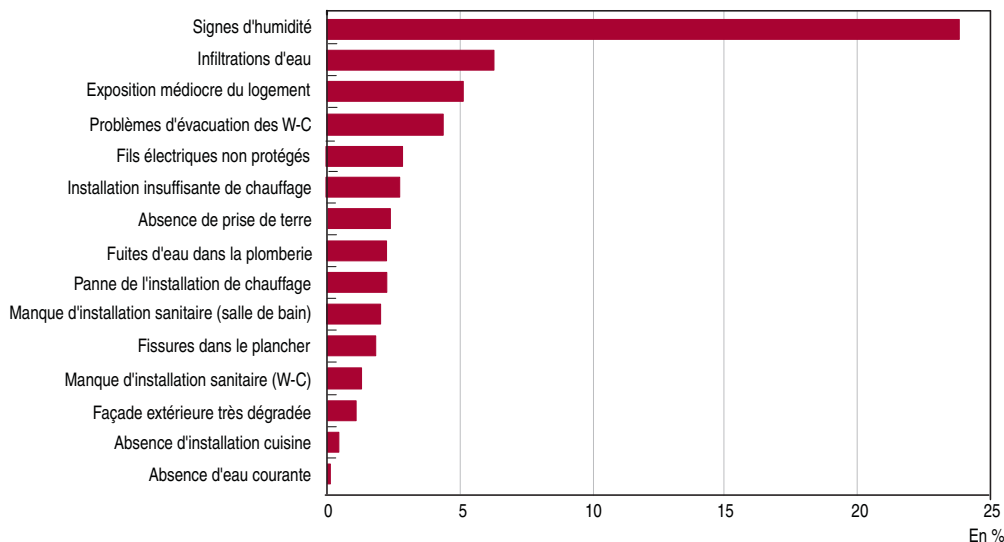
urbains a, par ailleurs, dégagé un certain nombre de critères permettant de définir un logement décent. Ces critères peuvent être, dans une large mesure, rapprochés des questions posées lors de l'enquête Logement (cf. encadré 1). Une nouvelle approche de la qualité des logements peut ainsi être proposée.

## L'humidité est le défaut le plus fréquent

Un quart des ménages ont déclaré que des signes d'humidité apparaissaient sur certains murs de leur logement. Ce souci vient très nettement en tête (*graphique 1*). Toutefois, dans plus de la moitié des cas, il ne se cumule pas avec d'autres problèmes. Même si la fréquence de cet indicateur provient dans une certaine mesure de sa définition assez large, l'humidité constitue un type de difficulté à part entière.

Si la qualité d'une habitation devait être remise en cause dès que l'un des critères issus de l'enquête n'est pas vérifié, il faudrait en conclure que quatre logements français sur dix se trouvent dans cette situation. Cependant, parmi eux, nombreux sont ceux qui n'ont finalement que peu de défauts : dans 65% des logements ayant des défauts, seul un problème

### ① Part des logements concernés pour chaque difficulté



Lecture : des problèmes d'infiltration d'eau sont signalés dans 6,3 % des logements.  
Source : Enquête Logement 2002, Insee

apparaît et 12% seulement présentent au moins trois difficultés. L'inconfort peut ainsi être considéré comme une accumulation de problèmes, plus rare, mais sans doute révélatrice d'une dégradation plus importante du logement.

### Défauts structurels, manques d'équipement, défauts occasionnels

En dehors des signes d'humidité, les autres défauts ont été répartis en trois catégories : défauts structurels, manques d'équipement, défauts occasionnels (cf. encadré 2). Parmi les défauts structurels, sol fissuré et façade dégradée caractérisent un bâti défectueux ; des infiltrations d'eau peuvent en être une conséquence. L'absence de chauffage est un autre exemple important de ce type de difficultés. L'absence d'alimentation en eau courante et celle d'un « coin cuisine » apparaissent aussi comme deux autres défauts structurels, mais ils sont rares, avec moins de 1% des logements concernés.

Le problème des infiltrations d'eau vient nettement en tête : 6,3% des logements sont concernés. Ce défaut est d'ailleurs, après les signes d'humidité, celui que les ménages indiquent le plus souvent. Cela confirme que l'humidité est un défaut majeur de qualité d'une fraction importante des logements en France, conclusion que l'on retrouve dans d'autres études.

Les manques d'équipement sont une autre forme de défaut de qualité. Ainsi,

7% des ménages signalent une installation électrique mal protégée ou l'absence d'installation sanitaire. Cette catégorie regroupe, tout en étant plus large, presque tous les logements considérés comme inconfortables au regard de la notion de confort sanitaire habituellement utilisée par l'Insee (présence de toilettes et d'une salle d'eau ou d'une salle de bains).

Les difficultés structurelles et les manques d'équipement se recouvrent parfois, mais le plus souvent ne concernent pas les mêmes logements.

Le dernier type de défauts correspond à des difficultés occasionnelles : importantes fuites d'eau provenant de la plomberie, problème d'évacuation de W.-C., panne de chauffage. Ils sont assez communs, puisque 8% des ménages signalent un incident de ce type au cours des douze mois précédant l'enquête.

Si ces problèmes ponctuels sont souvent indépendants des problèmes structurels ou des manques d'équipement, ils sont néanmoins plus nombreux lorsque ces derniers sont également présents.

### Défauts structurels et manques d'équipement révélateurs de l'état du logement

Lorsqu'un seul défaut est déclaré dans un logement, il s'agit le plus souvent d'un problème d'humidité ou d'une

difficulté occasionnelle. Au contraire, les habitations où les ménages ont signalé des équipements sanitaires ou électriques défaillants ou des problèmes structurels sont plus souvent concernées par d'autres difficultés. Un tiers cumuleraient même au moins trois difficultés (graphique 2).

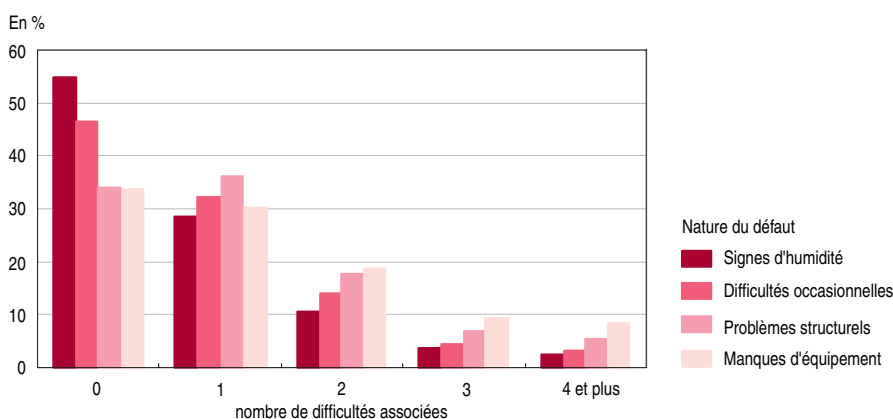
### Les régions du nord plus touchées

Les régions du nord sont celles où les ménages déclarent le plus de défauts de qualité, avec 42% des ménages en déclarant au moins un (carte). Un axe allant de la région Poitou-Charentes au nord du pays regroupe les zones où les logements présentent le plus de difficultés. Les ménages signalent le moins souvent de défauts dans les régions du sud et de l'est de la France, ainsi qu'en Bretagne et dans les Pays-de-la-Loire.

### Davantage de défauts signalés dans les logements anciens

Globalement, plus le logement est ancien, plus les ménages y habitant sont nombreux à signaler des défauts de qualité, notamment en terme d'équipement. Ainsi, la moitié des logements construits avant 1948 présentent au moins un défaut. Moins d'un quart sont dans ce cas quand la date de construction est postérieure à 1990.

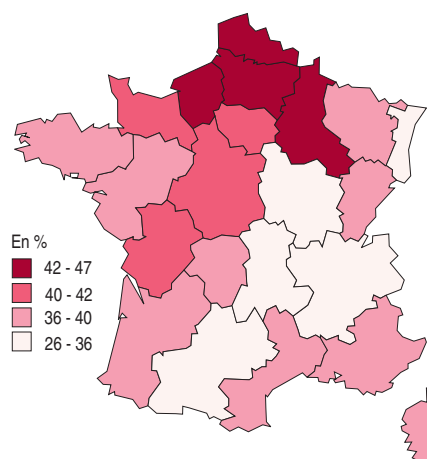
## ② Répartition des ménages selon le nombre de difficultés associées pour chaque type de défaut



Lecture : dans 55% des logements où les ménages ont déclaré des signes d'humidité seule cette difficulté a pu être repérée ; dans 28% des cas elle se cumule avec une seconde difficulté, dans 11% avec deux autres.

Source : Enquête Logement 2002, Insee

## Part des logements ayant au moins un défaut par région



Source : Enquête Logement 2002, Insee

Le niveau de qualité d'un logement est également lié au type d'occupation. Deux tiers des ménages propriétaires de leur logement ne signalent aucun défaut, alors que cette proportion dépasse à peine la moitié pour ceux qui le louent. Ceci est vrai quelle que soit l'ancienneté du logement. Le partage des responsabilités et rôles entre le locataire occupant et le propriétaire bailleur pourrait avoir un impact à long terme sur l'entretien du logement. Parmi les propriétaires, les accédants, c'est-à-dire ceux qui ont un emprunt en cours, déclarent plus souvent des défauts occasionnels et plus rarement des défauts d'équipement. Ceci est en partie lié au fait que les accédants habitent plus fréquemment dans des logements récents, lesquels présentent en moyenne moins de défauts d'équipement.

Dans l'ensemble, les ménages habitant une maison individuelle ont moins souvent déclaré des défauts que ceux dont le logement fait partie d'un immeuble collectif. Cependant, pour chaque statut d'occupation, les ménages indiquent en moyenne plus de défauts dans les maisons individuelles que dans les appartements. La qualité des habitations serait ainsi autant liée au mode d'occupation par le ménage qu'au type du logement lui-même.

Concernant les logements en location, les ménages signalent en moyenne davantage de difficultés dans le secteur privé : la moitié d'entre eux citent au moins un défaut, et plus de 20% en déclarent plusieurs. Ces ménages sont nettement plus nombreux à déclarer des signes d'humidité. Les problèmes structurels sont quant à eux plus nombreux

dans les meublés ou les chambres d'hôtel en location.

Au contraire, les difficultés sont moins fréquentes dans les logements loués en secteur social, ce qui s'explique principalement par le fait qu'ils ont été pour la majorité construits plus récemment. Les défauts d'équipement y sont nettement moins cités : seulement 5% des ménages locataires en secteur social parlent de ce type de difficultés.

### Les ménages modestes signalent davantage de défauts

La part des ménages habitant un logement de qualité incertaine est plus élevée parmi les populations qui sont dans une situation socio-économique

#### Encadré 1

#### Les critères retenus

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 pris en application de la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains donne la définition d'un logement décent. Les critères retenus sont présentés dans le tableau ci-dessous et rapprochés d'indicateurs issus de l'enquête Logement.

		Critères retenus dans le décret	Indicateurs issus de l'enquête Logement
Article 2	1 <sup>er</sup> point	Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre est en bon état. L'intérieur est protégé contre les infiltrations d'eau et les inondations.	Présence d'infiltration d'eau au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement, due à un problème d'étanchéité ou d'isolation.
	2 <sup>ème</sup> point	Les dispositifs de retenue des personnes sont conformes à leur usage.	Pas d'indicateur.
	3 <sup>ème</sup> point	La nature et l'état des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentent pas de risque pour la santé et la sécurité des habitants.	Présence d'inondation dans le logement au cours des douze derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement.
			Fissures ouvertes ou trous dans les planchers (dans lesquels quelqu'un pourrait trébucher). État du revêtement et aspect extérieur de la façade extérieure : mauvais (immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines).
	4 <sup>ème</sup> point	Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement.	Panne de l'installation de chauffage qui a causé un froid dans le logement de plus de 24 heures au cours des douze derniers mois. Une partie des fils électriques ne sont pas protégés par des baguettes.
	5 <sup>ème</sup> point	Les dispositifs d'ouverture et de ventilation sont suffisants.	Absence d'équipement en prise de terre. Présence de signe d'humidité sur certains murs.
6 <sup>ème</sup> point	L'éclairage naturel des pièces principales est suffisant. Elles bénéficient d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.	Exposition du logement médiocre selon l'opinion du ménage.	
Article 3	1 <sup>er</sup> point	Une installation permet un chauffage suffisant et l'évacuation des produits de combustion.	Installation de chauffage insuffisante qui a causé un froid dans le logement de plus de 24 heures au cours des douze derniers mois.
	2 <sup>ème</sup> point	Le logement est muni d'une installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.	Absence d'eau courante.
	3 <sup>ème</sup> point	Le logement est muni d'installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.	Problème de W.-C. au cours des trois derniers mois dus à un problème d'évacuation.
	4 <sup>ème</sup> point	Le logement est muni d'une cuisine ou d'un coin cuisine aménagé avec un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une évacuation des eaux usées.	Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine.
	5 <sup>ème</sup> point	Installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.-C. séparé des cuisines et pièces où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle (une baignoire ou une douche) alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Pour les logements d'une seule pièce : seulement un W.-C. extérieur et l'eau chaude et froide.	Dans un logement de plus d'une pièce, absence de W.-C. à l'intérieur du logement, ou dans un logement d'une pièce, pas de W.-C. du tout.
			Dans un logement de plus d'une pièce, absence de salle d'eau, ou dans un logement d'une pièce pas d'eau chaude.
6 <sup>ème</sup> point	Le réseau électrique permet un éclairage suffisant et le fonctionnement des appareils ménagers indispensables.	Pas d'indicateur.	

## 1 Les personnes au chômage sont celles qui rencontrent le plus de difficultés dans leur logement

Occupation principale de la personne de référence	Part des ménages ayant déclaré au moins un défaut
Actif ayant un emploi	40
Chômeur	54
Étudiant	42
Retraité	30
Retiré des affaires	36
Au foyer	44
Autre inactif	41

Lecture : 40% des ménages dont la personne de référence a un emploi ont signalé au moins un défaut de qualité.  
Source : Enquête Logement 2002, Insee

délicate. Ce sont les plus démunis qui déclarent le plus de difficultés. L'activité est discriminante. A l'exception des retraités, dans une situation assez favorable, les personnes sans emploi sont les plus nombreuses à habiter un logement de qualité médiocre : les chômeurs d'abord qui déclarent plus d'une fois sur deux des difficultés, mais aussi les personnes au foyer, les étudiants et autres inactifs (tableau 1). Parmi les personnes ayant un emploi, ce sont les ouvriers et les employés qui rencontrent le plus souvent des problèmes.

### Parmi les moins bien logés : souvent des familles nombreuses et des familles monoparentales

Les plus jeunes sont dans une situation nettement plus défavorable que leurs aînés, notamment les plus de 50 ans. Les familles nombreuses et monoparentales sont sur-représentées parmi les

## 2 Les familles monoparentales et nombreuses déclarent plus souvent des défauts de qualité

Composition du ménage	Part des ménages ayant déclaré au moins un défaut
Personne seule	38
Famille monoparentale	50
Couple sans enfant	32
Couple avec un enfant	39
Couple avec deux enfants	40
Couple avec trois enfants ou plus	43
Ménage composé de personnes sans lien familial	44

Lecture : 38% des personnes seules ont signalé au moins un défaut de qualité, contre 50% des familles monoparentales.  
Source : Enquête Logement 2002, Insee

ménages déclarant au moins une difficulté, ce qui est sans doute à relier à leur niveau de vie plus faible (tableau 2). De plus, les défauts de qualité sont légèrement plus souvent signalés lorsque le logement est surpeuplé : la moitié de ces logements n'ayant pas suffisamment de pièces au vu de la composition du ménage présentent au moins une difficulté, alors qu'un tiers seulement est dans ce cas parmi les habitations offrant un espace au moins suffisant par personne.

Ces différences se retrouvent pour tous les types de défaut, sauf les difficultés occasionnelles qui touchent à peu près de la même manière tous les types de ménages et de logements.

### Source

L'enquête Logement est réalisée par l'Insee tous les quatre ou cinq ans. La dernière s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 45 000 logements. Le champ de l'enquête est constitué par des logements ordinaires. Sont donc exclus les logements collectifs

### Encadré 2

#### La constitution des quatre groupes d'indicateurs

Les 15 critères de qualité retenus (cf. graphique 1) se cumulent plus ou moins entre eux et certains se retrouvent assez naturellement associés dans les mêmes logements. Les rassembler par nature permet d'étudier séparément des groupes d'indicateurs plus homogènes entre eux. Pour former ces groupes, une analyse de données a été menée, sous la forme d'une analyse des correspondances multiples sur l'ensemble des critères, suivie d'une classification ascendante hiérarchique sur les axes les plus significatifs. Elle a permis de faire ressortir les critères qui font défaut le plus souvent dans les mêmes logements. Une étude de leur fonction de répartition a ensuite amené à établir des regroupements selon leur distribution et leur propension à se cumuler. Les regroupements ont été affinés de façon pragmatique. Un indicateur concernant l'exposition du logement, par exemple, qui se retrouve le plus souvent dans les logements concernés par des problèmes structurels, a été écarté à cause de sa dimension trop subjective. Cette analyse a abouti aux quatre types de difficultés décrits dans le texte.

comme les foyers, casernes ou internats, de même que les habitations mobiles.

### Bibliographie

Journal officiel, n° 26 du 31 janvier 2002, page 2090.

« Une approche de la qualité des logements », Insee, *Profil Nord-Pas-de-Calais* n° 11, décembre 2002.

« Le cadre de vie des ménages les plus pauvres », Insee première n° 926, octobre 2003.

« Les conditions de logement des ménages à bas revenus », Insee première n° 950, février 2004.

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

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

### 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 2004

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 :**  
Jean-Michel Charpin  
**Rédacteur en chef :**  
Daniel Temam  
**Rédacteurs :** R. Baktavatsalou,  
C. Benveniste, C. Dulon,  
A.-C. Morin  
**Maquette :** L. Jean  
Code Sage IP04971  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2004

