

LES ÉTUDES

LE PARC PRIVÉ
DANS L'ENQUÊTE NATIONALE
LOGEMENT 2006

LE PARC PRIVÉ DANS L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT 2006

Préambule

De par son ancienneté (1955), sa fréquence (environ tous les 4 ans) et la taille de son échantillon (près de 43 000 questionnaires administrés aux ménages en 2006), l'Enquête Nationale Logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee.

Il s'agit de la source statistique majeure permettant de décrire les conditions de logement des ménages et leurs dépenses. Plus globalement, elle permet d'estimer les effets des politiques publiques relatives au logement.



Avertissement

- Cette exploitation de l'enquête a été réalisée pour les besoins de l'Anah, en fonction de ses objectifs et de ses populations cibles.
- Tous les tableaux de données sont issus de l'exploitation des Enquêtes Nationales Logement 2002 et 2006.

LES MÉNAGES ET LEURS LOGEMENTS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.1 | DONNÉES DE CADRAGE | 4 |
| 1.1.1 | Évolution du nombre de résidences principales | 4 |
| 1.1.2 | Évolution du niveau de confort | 5 |
| 1.1.3 | Évolution du niveau de vie des ménages | 6 |
| 1.2 | LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS | 7 |
| 1.2.1 | Caractéristiques socio-démographiques | 8 |
| 1.2.2 | Conditions de logement | 8 |
| 1.2.2.1 | Date de construction | 8 |
| 1.2.2.2 | Ancienneté d'occupation | 9 |
| 1.2.2.3 | Taille du logement | 10 |
| 1.2.2.4 | Niveau de confort | 10 |
| 1.2.3 | Niveau de vie et dépenses liées au logement | 12 |
| 1.2.3.1 | Niveau de vie | 12 |
| 1.2.3.2 | Taux d'effort net | 12 |
| 1.2.3.3 | Dépenses d'énergie | 13 |
| 1.3 | LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS | 14 |
| 1.3.1 | Données de cadrage | 14 |
| 1.3.2 | Caractéristiques des ménages bailleurs | 15 |
| 1.3.2.1 | Statut d'occupation | 15 |
| 1.3.2.2 | Âge et CSP | 16 |
| 1.3.2.3 | Niveau de vie | 17 |
| 1.3.3 | Caractéristiques des différentes familles de bailleurs | 17 |
| 1.3.3.1 | L'artisan commerçant âgé, retraité ou encore en activité | 18 |
| 1.3.3.2 | Le retraité aisé | 18 |
| 1.3.3.3 | Le débutant | 18 |
| 1.3.3.4 | l'investisseur aisé | 19 |
| 1.4 | LES LOCATAIRES | 19 |
| 1.4.1 | Caractéristiques socio-démographiques | 20 |
| 1.4.2 | Conditions de logement | 21 |
| 1.4.2.1 | Date de construction | 21 |
| 1.4.2.2 | Taille du logement | 21 |
| 1.4.2.3 | Niveau de confort | 22 |
| 1.4.3 | Niveau de vie et dépenses liées au logement | 24 |
| 1.4.3.1 | Niveau de vie | 24 |
| 1.4.3.2 | Taux d'effort net | 25 |
| 1.4.3.3 | Dépenses d'énergie | 26 |

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.1 | DÉFINITION | 28 |
| 2.2 | PROFIL DES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ | 28 |

LES MÉNAGES ET LEURS LOGEMENTS DANS LES DÉPARTEMENTS DE L'OUTRE-MER

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.1 | CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES MÉNAGES | 32 |
| 3.2 | CONDITIONS DE LOGEMENT | 32 |
| 3.2.1 | Surface et peuplement des résidences principales | 32 |
| 3.2.2 | Niveau de confort | 33 |
| 3.3 | NIVEAU DE VIE ET DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT | 35 |
| 3.3.1 | Niveau de vie | 35 |
| 3.3.2 | Taux d'effort net | 35 |
| 3.3.3 | Dépenses d'énergie | 36 |

I Les ménages et leurs logements en France métropolitaine

1.1 Données de cadrage

1.1.1 Évolution du nombre de résidences principales

Selon l'ENL, le parc de résidences principales a fortement augmenté entre 2002 et 2006 passant de 24,5 à 26,3 millions.

En 2006, les résidences principales sont constituées à 55,8 % de maisons individuelles. Une proportion en léger retrait par rapport à 2002 où ce taux atteignait 56,7 %, marquant ainsi

un arrêt dans une progression ininterrompue depuis l'ENL 1992.

Un quart des résidences principales sont en copropriété. Il s'agit quasi exclusivement de logements collectifs (22,8 % pour 2,4 % de logements individuels).

L'évolution du nombre de résidences principales

| Statuts d'occupation | ENL 2002 | | ENL 2006 | | Evolution 2002-2006 |
|------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|
| | En milliers | En % | En milliers | En % | En % |
| Propriétaires | 13 724 | 56,0 | 15 032 | 57,2 | 9,5 |
| Locataires du secteur public | 4 231 | 17,3 | 4 488 | 17,1 | 6,1 |
| Locataires du secteur privé | 5 076 | 20,7 | 5 367 | 20,4 | 5,7 |
| Meublés, sous-locataires | 396 | 1,6 | 448 | 1,7 | 13,1 |
| Autres* | 1 098 | 4,5 | 945 | 3,6 | -13,9 |
| Ensemble | 24 525 | 100 | 26 280 | 100 | 7,2 |

> Champ : France métropolitaine.

*Logés gratuitement, logés par l'employeur, fermiers et métayers.

La structure selon le statut d'occupation diffère peu entre les deux dernières enquêtes. La proportion de propriétaires croît régulièrement : 2,6 points en 10 ans (54,6 % selon ENL 1996).

Pourtant cette progression ne semble pas liée à une évolution favorable de leur niveau de vie, en très faible hausse entre 2002 et 2006 (cf. infra).

1.1.2 Évolution du niveau de confort

La dernière Enquête Nationale Logement confirme l'augmentation continue de la taille moyenne des logements qui atteint 91 m² en 2006 (82 m² en 1984, 90 m² en 2002). Cet accroissement de la superficie bénéficie aux seules maisons individuelles qui ont gagné en moyenne 14 m² depuis 1984. La surface moyenne des appartements stagne autour des 65 m² depuis cette date. Les différences sont nettes entre les propriétaires occupants (109 m²)

et les locataires (69 m² dans le secteur public, 65 m² dans le privé).

Le confort des résidences principales a progressé avec le rajeunissement du parc. La part des résidences très anciennes, construites avant 1915, diminue : de 20 % à 17 % pour l'ensemble des résidences principales entre 2002 et 2006 quand celle des logements récents, construits après 1990, progresse elle de 12 % à 17 %.

Répartition des résidences principales selon les époques de construction

| | En % |
|---------------|------------|
| | 2006 |
| Avant 1915 | 17 |
| 1915 à 1948 | 13 |
| 1949 à 1974 | 30 |
| 1975 à 1981 | 12 |
| 1982 à 1989 | 10 |
| 1990 et après | 17 |
| Total | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Conjugué aux travaux de réhabilitation et d'amélioration, le rajeunissement du parc a permis de réduire le taux de logements sans confort

(absence de salle d'eau et de WC intérieur) de 2,5 % en 2002 à 1,3 % en 2006, soit en volume, une réduction de 640 000 à 350 000 logements.

Répartition des résidences principales selon le niveau de confort¹

| | 2002 | | 2006 | | Evolution 2002-2006 |
|--|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|
| | En milliers | En % | En milliers | En % | En % |
| Sans confort ² | 612 | 2,5 | 353 | 1,3 | - 42,3 |
| WC intérieurs et installations sanitaires sans chauffage ou par appareils indépendants | 1 697 | 6,9 | 1 436 | 5,5 | - 15,4 |
| WC intérieurs et installations sanitaires avec chauffage "central" | 22 216 | 90,6 | 24 491 | 93,2 | 10,2 |
| Total | 24 525 | 100 | 26 280 | 100 | 7,2 |

> Champ : France métropolitaine.

Dans le même temps, le nombre de logements non chauffés ou chauffés avec des moyens sommaires diminue. Il est passé de 2 millions en 2002 à 1,6 million en 2006.

- Dans 70 % des cas, ces logements sont occupés par leur propriétaire.
- Dans 25 % des cas, il s'agit de propriétaires âgées de 65 ans ou plus.

Évolution des modes de chauffage des résidences principales

| | En % | |
|---------------------------------|------------|------------|
| | 2002 | 2006 |
| Chaudière individuelle | 45,2 | 46,7 |
| Chauffage électrique individuel | 26,5 | 27,3 |
| Chaudière collective | 16,6 | 17,1 |
| Mode de chauffage sommaire* | 8,0 | 5,5 |
| Chauffage urbain | 2,8 | 2,2 |
| Chauffage mixte | 0,7 | 0,8 |
| Pas de chauffage | 0,1 | 0,5 |
| Total | 100 | 100 |

*Cuisinière chauffante, cheminée, appareils indépendants.

1.1.3 Évolution du niveau de vie des ménages

Évolution de la répartition des ménages selon les quartiles de niveau de vie³ et le statut d'occupation*

| | En % | | | | |
|-----------------------------|-------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Total | 1 ^{er} quartile | 2 ^e quartile | 3 ^e quartile | 4 ^e quartile |
| Ensemble | 100 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Propriétaires 2001 | 100 | 17,1 | 23,6 | 27,6 | 31,7 |
| Propriétaires 2006 | 100 | 16,1 | 23,4 | 27,6 | 32,9 |
| Locataires parc public 2001 | 100 | 38,5 | 30,4 | 21,4 | 9,8 |
| Locataires parc public 2006 | 100 | 42,0 | 29,8 | 19,4 | 8,8 |
| Locataires parc privé 2001 | 100 | 30,1 | 24,4 | 22,8 | 22,7 |
| Locataires parc privé 2006 | 100 | 32,1 | 26,0 | 23,1 | 18,8 |
| Autres statuts 2002 | 100 | 42,4 | 24,9 | 18,9 | 13,8 |
| Autres statuts 2006 | 100 | 38,6 | 23,1 | 21,9 | 16,4 |

> Champ : France métropolitaine.

*Le tableau compare les résultats des enquêtes de 2002 et de 2006, les quartiles étant calculés indépendamment dans chaque étude. Le quartile n°1 correspondant au niveau de vie le plus bas.

Le caractère social de l'occupation du parc locatif s'est accentué entre les deux enquêtes.

En 2006 : 58 % des locataires du secteur privé ont un revenu inférieur à la médiane (54,5 % en 2001) ; 71 % des locataires du secteur public ont un revenu inférieur à la médiane (69 % en 2001).

Le niveau de vie des propriétaires de 2006 est très légèrement supérieur à celui des propriétaires de 2001.

1.2 Les propriétaires occupants

Les propriétaires éligibles

aux aides de l'Anah dans L'Enquête Nationale Logement

À partir des conditions d'éligibilité aux aides de l'Anah, il est possible d'identifier dans l'Enquête Nationale Logement les propriétaires relevant des subventions de l'Agence. Toutefois, si les effectifs sont statistiquement suffisants pour décrire cette population, il est impossible de conclure à une représentativité sans biais, principalement en raison de la sous-représentation admise des populations les plus défavorisées dans l'Enquête Nationale Logement.

Malgré cette réserve, l'exploitation des données est riche d'enseignements. Elle permet de mesurer les différences, souvent très importantes, entre les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah et les propriétaires occupants dans leur ensemble.

Dans les illustrations suivantes, les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah sont appelés "PO éligibles Anah". Une catégorie au sein de laquelle il convient de distinguer les "PO prioritaires" correspondant au public cible le plus modeste de l'Agence.

Entre 2002 et 2006, la répartition des propriétaires occupants selon le type de logement a très faiblement évolué : 79 % des propriétaires

habitent une maison. Cette proportion est un peu plus faible pour les PO éligibles aux aides de l'Anah : 75 %.

Répartition des propriétaires occupants selon le statut d'occupation

| | En milliers | En % |
|------------------|---------------|------------|
| Non accédants | 9 899 | 66 |
| Accédants | 5 140 | 34 |
| Dont : | | |
| Primo accédants | 3 443 | 23 |
| Autres accédants | 1 697 | 11 |
| Total | 15 039 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Répartition des propriétaires occupants selon le type de logement

| | Répartition selon le type de logement | | Ensemble des propriétaires occupants |
|------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| | Maison individuelle | Collectif | |
| Non accédants | 79 | 21 | 100 |
| Accédants | 77 | 23 | 100 |
| Dont : | | | |
| Primo accédants | 76 | 24 | 100 |
| Autres accédants | 79 | 21 | 100 |
| Total | 79 | 21 | 100 |

Deux tiers des propriétaires se situent hors des phases de l'accession à la propriété. Cette proportion atteint les trois quarts lorsque l'on s'intéresse aux propriétaires subventionnables par l'Anah.

Cette exploitation de l'ENL atteste que les caractéristiques des PO éligibles aux aides de l'Anah s'éloignent très souvent de celles de l'ensemble des propriétaires.

Principales caractéristiques des PO éligibles aux aides de l'Anah

| Répartition selon : | | PO éligibles aux aides de l'Anah | Ensemble des PO |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|
| Type de logement | Individuel | 75 | 79 |
| | Collectif | 25 | 21 |
| | Total | 100 | 100 |
| Statut d'occupation | Non accédants | 77 | 66 |
| | Accédants | 23 | 34 |
| | Dont primo accédants | 18 | 23 |
| | Dont autres accédants | 5 | 11 |
| | Total | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

- 20 % des PO éligibles aux aides de l'Anah ont hérité de leur bien contre 11 % pour l'ensemble des propriétaires.
- On note également un écart quant aux modalités d'achat de la résidence principale. 17 % des PO relevant des aides de l'Anah ont pu l'acheter au comptant contre 12 % de l'ensemble des PO.

1.2.1 Caractéristiques socio-démographiques

- Globalement, les propriétaires se situent davantage en zone rurale (32 %) que l'ensemble des ménages (24 %). Cette implantation est d'autant plus forte que leur situation économique est faible. Ainsi, 37 % des PO éligibles aux aides de l'Anah sont des ruraux.
- L'âge moyen des propriétaires est de 57 ans, soit 5 ans de plus que celui de l'ensemble des ménages. Les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah sont en moyenne plus âgés : 62 ans. Près de la moitié d'entre eux ont plus de 65 ans contre un tiers pour l'ensemble des propriétaires ; et 30 % ont plus de 75 ans contre 17 % dans l'ensemble des propriétaires.
- Parmi les propriétaires, les retraités et autres inactifs sont sur-représentés : 44 % contre 37 % pour l'ensemble des ménages. 60 % des PO éligibles aux aides de l'Anah appartiennent également à cette catégorie.
- Environ 2,5 millions de ménages propriétaires occupants déclarent une personne handicapée ou ayant quelques gênes dans l'usage de leur logement, soit 16 % de l'ensemble des propriétaires. Parmi ces 2,5 millions de ménages touchés à des degrés divers par le handicap ou des gênes, environ 1 million déclare une personne de référence âgée de 75 ans ou plus. L'ENL permet, enfin, d'évaluer à 230 000 le nombre de ménages propriétaires dont la personne de référence ou le conjoint est handicapé(e).

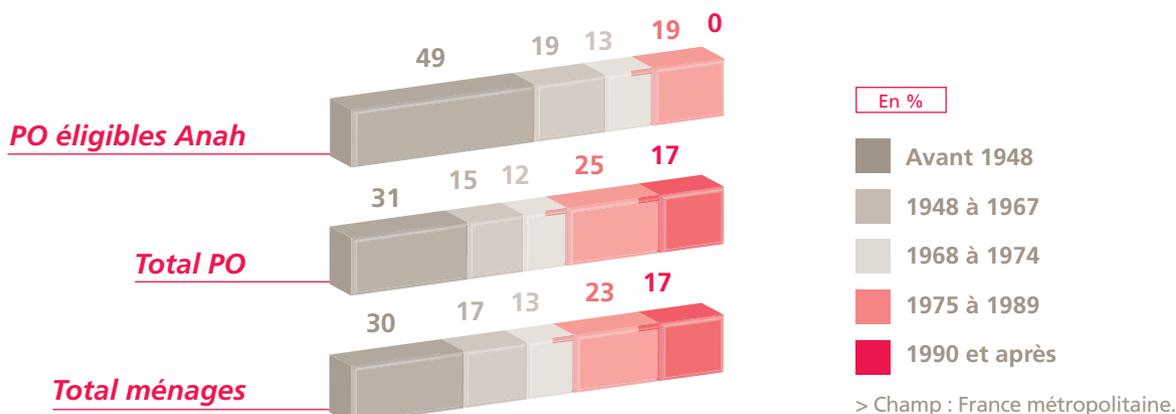
1.2.2 Conditions de logement

1.2.2.1 Date de construction

Dans l'ensemble, la date de construction des logements habités par les propriétaires occupants diffère peu de celle enregistrée pour l'ensemble des ménages métropolitains. En revanche, les PO éligibles aux aides de l'Anah

habitent des logements nettement plus anciens que la moyenne. Un sur deux réside dans un logement construit avant 1948, alors que la part des logements occupés par des propriétaires parmi les logements de plus de 15 ans n'est que de 36 %.

■ Répartition des ménages selon l'époque de construction



Le bâti ancien construit avant 1948 peut correspondre à des immeubles "haut de gamme" ou à des logements inconfortables. Si l'on considère les logements très anciens habités par des PO éligibles aux aides de l'Anah, 9 % sont sans confort (absence de sanitaires et de chauffage autre que par appareils indépendants). Cette proportion tombe à 3 % pour l'ensemble des propriétaires.

- 42 % des propriétaires habitent des logements construits avant 1948 situés en zone rurale. Cette proportion atteint 49 % lorsqu'il s'agit de ménages éligibles aux aides de l'Anah et 55 % lorsqu'il s'agit de "PO prioritaires".

- Ces logements anciens accueillent 40 % des propriétaires occupants âgés de 75 ans et plus. Environ la moitié des PO éligibles aux aides de l'Anah résident dans ces logements.

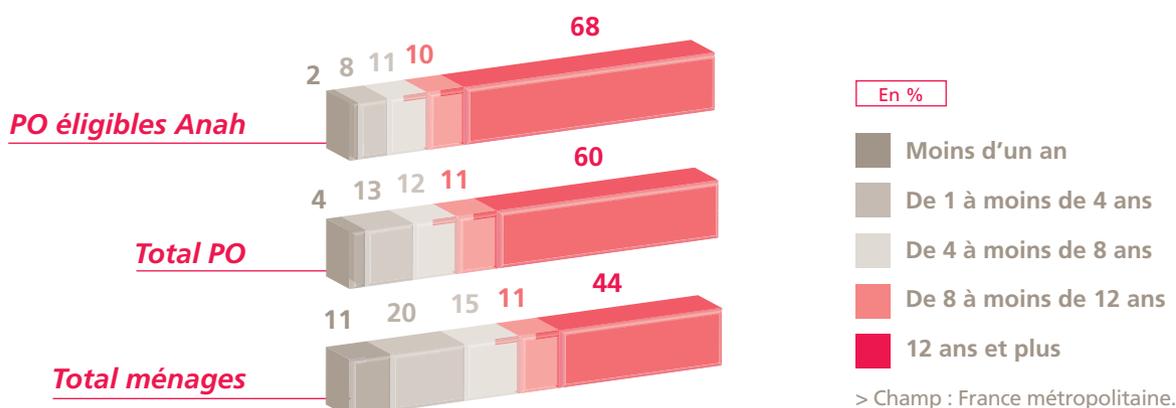
- La date de construction est nettement corrélée au niveau de confort et à l'implantation en zone rurale. Un phénomène d'autant plus prégnant que le niveau économique du propriétaire occupant est faible.

1.2.2.2 Ancienneté d'occupation

Cette variable discrimine clairement les propriétaires occupants, logiquement plus stables que l'ensemble des ménages.

L'ensemble des PO éligibles aux aides de l'Anah présente une stabilité nettement supérieure à la moyenne des propriétaires occupants.

■ Répartition des ménages selon l'ancienneté d'occupation

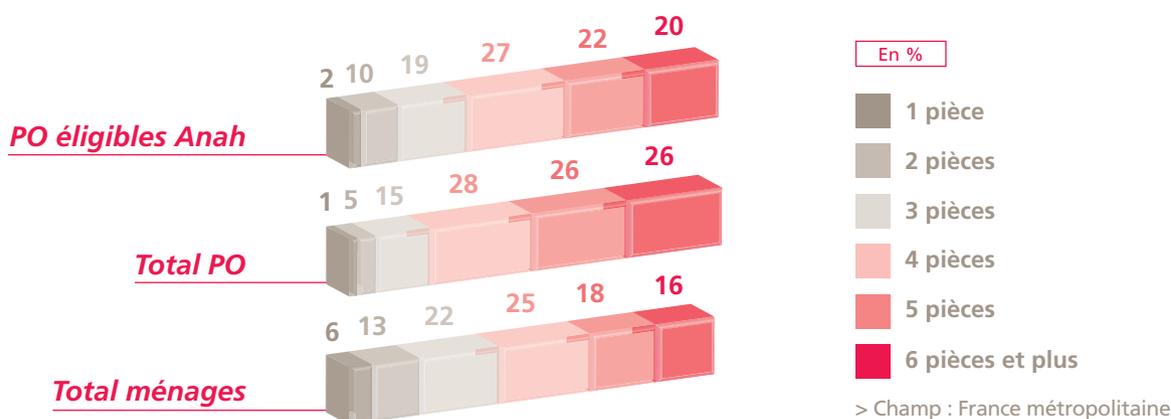


1.2.2.3 Taille du logement

- Plus de la moitié des logements des propriétaires occupants disposent de 5 pièces ou plus contre 42 % pour les PO éligibles aux aides de l'Anah et 34 % pour l'ensemble des ménages.
- Les propriétaires occupent des logements, en moyenne, d'une surface de 109 m². Le type de logement est nettement discriminant avec 117 m²

en moyenne pour la maison individuelle et 79 m² pour les logements collectifs. Les PO éligibles aux aides de l'Anah occupent des logements d'une surface légèrement inférieure à la moyenne (environ 100 m²).

Répartition des ménages selon le nombre de pièces du logement



1.2.2.4 Niveau de confort

Les propriétaires occupants jouissent d'un niveau de confort légèrement inférieur à celui de l'ensemble des ménages, principalement en raison d'un sous-équipement en chauffage central de leur résidence principale. Pour rappel, l'Insee regroupe sous le poste chauffage "central" les chauffages mixtes, urbains, individuels électriques ou chaudières individuelles ou collectives.

L'analyse selon le type de logement montre que le niveau de confort de la maison individuelle (1,3 % sans confort et 7,7 % sans chauffage "central") est nettement en retard sur celui des logements collectifs (0,9 % sans confort et 2,4 % sans chauffage "central").

Répartition des ménages selon le niveau de confort

| | WC intérieurs et inst. sanitaires avec chauffage central | WC intérieurs et inst. sanitaires sans chauffage central | Sans confort ² | Total |
|-------------------|--|--|---------------------------|-------|
| PO éligibles Anah | 83,6 | 11,6 | 4,7 | 100 |
| Total PO | 92,2 | 6,6 | 1,2 | 100 |
| Total ménages | 93,2 | 5,5 | 1,3 | 100 |

En %

> Champ : France métropolitaine.

- Les PO éligibles aux aides de l'Anah se situent très nettement en retrait de la moyenne des propriétaires. Près de 5 % de ces foyers résident dans des logements sans aucun confort. De plus, compte tenu de la sous-évaluation des ménages défavorisés dans cette enquête, il s'agit sans doute d'une proportion minorée.
- Parmi les propriétaires occupants âgés de 75 ans et plus, la part de logements sans confort atteint 3,5 %. Lorsqu'ils sont, de surcroît, éligibles aux aides de l'Anah, ce taux passe à 8,5 %.

Répartition des ménages selon les moyens de chauffage

| | En % | | | | | | |
|-------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|------------------|-------|
| | Chaudière individuelle | Chaudière collective | Chauffage électrique individuel | Appareils indépendants de chauffage | Autres moyens* (cuisinières, cheminées) | Pas de chauffage | Total |
| PO éligibles Anah | 54,0 | 9,2 | 21,6 | 8,2 | 6,1 | 1,0 | 100 |
| Total PO | 57,1 | 7,8 | 26,5 | 3,8 | 4,0 | 0,8 | 100 |
| Total ménages | 46,7 | 20,1 | 27,3 | 3,8 | 1,4 | 0,7 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

*L'Insee regroupe sous le terme "autres moyens" les cheminées et les cuisinières chauffantes et définit les appareils indépendants par défaut : "autres que chauffage par le sol, cuisinières chauffantes et cheminées".

L'équipement en chauffage du logement revêt une importance considérable pour apprécier le niveau de confort du logement. Le tableau ci-dessus montre de fortes différences entre les logements occupés par les propriétaires occupants et l'ensemble des ménages, essentiellement dues à la prédominance de la maison individuelle

chez les PO. Toutefois, en additionnant les scores obtenus pour les deux principaux types de chauffage central, la différence disparaît.

On notera également les taux élevés de chauffage par appareils indépendants ou autres moyens sommaires chez les catégories défavorisées.

Part des ménages concernés par des défauts de qualité dans leur logement

| | En % | | |
|---|------------|-------------------|---------------|
| | Total PO | PO éligibles Anah | Total ménages |
| Humidité sur les murs | 14,5 | 20,7 | 20,3 |
| Problème d'étanchéité venant de l'extérieur | 3,7 | 5,1 | 5,1 |
| Froid dû à une installation de chauffage insuffisante | 2,1 | 3,7 | 4,5 |
| Mauvaise exposition du logement (perçue) | 1,5 | 2,6 | 3,4 |
| Froid dû à une panne de l'installation de chauffage | 2,1 | 1,7 | 2,6 |
| Fuite d'eau dans la plomberie (inondations) | 2,0 | 2,4 | 2,5 |
| Installation électrique avec certains fils non protégés | 1,2 | 3,3 | 2,2 |
| Pas de prises de terre | 0,9 | 1,6 | 2,0 |
| Inconfort salle d'eau | 1,3 | 4,5 | 1,1 |
| Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine | 0,6 | 2,2 | 1,0 |
| Inconfort WC | 0,8 | 3,0 | 0,7 |
| Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine | 0,1 | 0,2 | 0,4 |
| Logement sans eau courante | 0,04 | 0,09 | 0,1 |
| Au moins un de ces problèmes | 24,3 | 34,1 | 32,5 |
| Aucun de ces problèmes | 75,7 | 65,9 | 67,5 |
| Total | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Près du quart des résidences de propriétaires occupants présente un ou plusieurs défauts. Un niveau nettement moins élevé que celui atteint pour l'ensemble des ménages (32,5 %).

- Les PO éligibles aux aides de l'Anah habitent des logements nettement moins confortables que l'ensemble des propriétaires occupants. Les défauts tiennent principalement à l'humidité, au confort sanitaire et à l'installation électrique.

- Avec 74,4 % de logements sans aucun des problèmes listés page précédente, les logements des propriétaires occupants âgés de 75 ans ou plus sont globalement au même niveau que ceux de l'ensemble des propriétaires occupants. Mais, lorsqu'il s'agit de PO âgés et éligibles aux aides de l'Anah, le rapport s'inverse avec une proportion de 33 % de logements "sans défaut". L'inconfort sanitaire est ici particulièrement marqué avec 5,1 % pour les WC et 8,4 % pour la salle d'eau. De la même façon, on relève des problèmes d'installation électrique pour 7 % de ces logements.

1.2.3 Niveau de vie et dépenses liées au logement

1.2.3.1 Niveau de vie

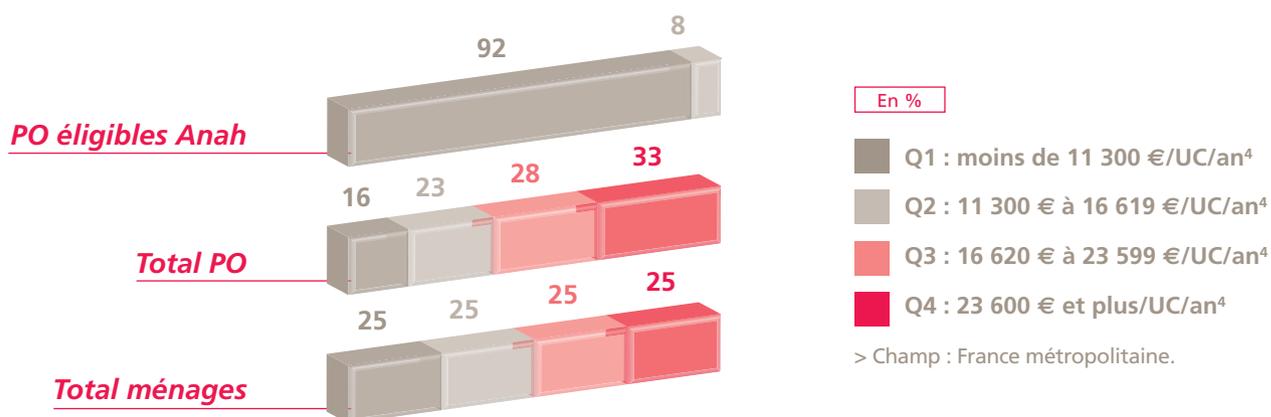
L'indicateur de niveau de vie en quartile permet de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente.

Un tiers des propriétaires occupants appartient au dernier quartile regroupant les ménages les plus aisés. 44 % des propriétaires occupants

en logement collectif appartiennent au dernier quartile contre 30 % de leurs homologues habitant en maison individuelle.

Lorsqu'ils sont âgés de 75 ans ou plus, les propriétaires occupants appartiennent au premier quartile deux fois plus souvent que l'ensemble des propriétaires occupants (32 % contre 16 %).

■ Répartition des ménages selon le niveau de vie³ en quartile



1.2.3.2 Taux d'effort net

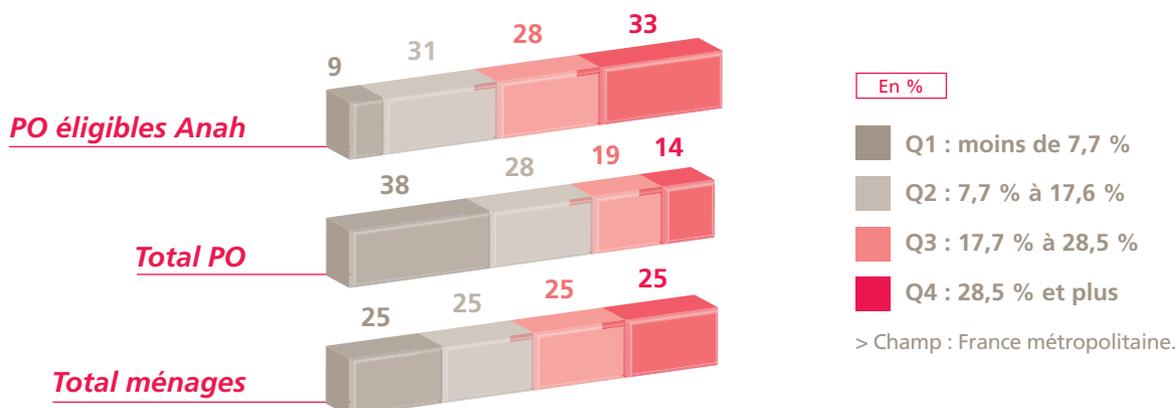
Le taux d'effort exprimé ici est le rapport entre la charge financière totale nette liée au logement supportée par le ménage et son revenu total⁵.

- 13,5 % pour l'ensemble des propriétaires occupants ;
- 26,4 % pour les PO éligibles aux aides de l'Anah. Ce pourcentage dépasse ainsi le taux enregistré pour l'ensemble des locataires : 24,9 % ;

- 33,5 % pour les PO prioritaires. Un pourcentage nettement moins élevé que celui des "locataires pauvres" du parc privé : 41,8 %.

Sans surprise, les écarts du taux d'effort net sont considérables entre les propriétaires non accédants (6,4 %) et les accédants (24,1 %) qui ont en charge le remboursement d'emprunts.

Répartition des ménages selon les quartiles de taux d'effort



L'ensemble des propriétaires occupants se situe massivement dans les deux premiers quartiles de taux d'effort, soit un effort financier relativement faible. Ainsi, pour près de 40 % des propriétaires occupants, le taux d'effort atteint au maximum 7,7 %, un chiffre très en-deçà du taux moyen de l'ensemble des ménages (16,6 %).

Les contrastes sont très nets entre les différentes catégories de propriétaires occupants. Logiquement, on constate une forte présence des accédants dans les 3^e et 4^e quartiles. Pour près de la moitié des primo accédants en collectif, le taux d'effort dépasse ainsi les 28 %.

Un tiers des PO éligibles aux aides de l'Anah présente des taux d'effort supérieur à 28 %,

pour des raisons évidemment différentes de celles qui caractérisent les primo accédants. Ici, les charges principales relèvent de l'énergie et du fonctionnement du logement, et non de l'investissement.

Les propriétaires occupants âgés de plus de 75 ans sont sur-représentés dans les deux quartiles de taux d'effort les plus faibles : 83 % contre 66 % pour l'ensemble des propriétaires occupants. En revanche, la situation s'inverse lorsque ces propriétaires occupants âgés sont éligibles aux aides de l'Anah. 60 % d'entre eux se répartissent dans les 3^e et 4^e quartiles correspondant à des taux d'effort élevés, contre 33 % de l'ensemble des propriétaires occupants.

1.2.3.3 Dépenses d'énergie

Part des dépenses moyennes d'énergie dans le revenu total des ménages

| | En % |
|----------------------|-----------------------------------|
| | Dépenses d'énergie / revenu total |
| PO non accédants | 4,6 |
| PO accédants | 3,4 |
| PO éligibles Anah | 11,8 |
| Ensemble des PO | 4,1 |
| Ensemble des ménages | 4,0 |

> Champ : Chauffage individuel, France métropolitaine.

Précautions méthodologiques

Cette analyse est réalisée à partir de l'estimation globale des dépenses d'énergie, toutes sources d'énergie confondues, suivant les recommandations de l'Insee. De plus, elle concerne uniquement les dépenses d'énergie des logements équipés de chauffage individuel (soit 90 % des PO) pour lesquels les dépenses sont aisément identifiables.

La part des dépenses d'énergie dans le revenu total des propriétaires est proche de la moyenne calculée pour l'ensemble des ménages : 4%. Elle est logiquement plus élevée en maison individuelle (4,6 %) qu'en immeuble collectif (2,2 %).

- Seuls les PO éligibles aux aides de l'Anah dépensent en moyenne plus de 10 % de leur revenu pour honorer leurs factures d'énergie.
- 17 % des ménages propriétaires occupants (toujours en chauffage individuel uniquement) consacrent aux dépenses d'énergie une part de leur revenu supérieure ou égale à 10 %. Cette proportion s'élève à 23 % parmi l'ensemble des non accédants, 37 % pour les PO âgés de 75 ans ou plus, pour atteindre 64 % parmi les PO éligibles aux aides de l'Anah.

- Dans le premier quartile de niveau de vie, près de 50 % des propriétaires consacrent 10 % ou plus de leur revenu aux dépenses d'énergie.

Le coût moyen des dépenses d'énergie par m² et par an, toujours limité au champ des logements équipés de chauffage individuel, montre une dispersion relativement faible entre les différentes catégories de propriétaires. La facture moyenne d'énergie d'un propriétaire s'élève à 14,1 €/m²/an. Les valeurs les plus faibles correspondent logiquement aux logements collectifs : 13,2 €/m²/an. Les valeurs les plus élevées sont obtenues en maison individuelle pour les non accédants (14,6 €/m²/an) qui habitent des logements plus anciens, donc en général moins bien isolés. Cette valeur est très proche de celle observée en moyenne pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah (14,5 €/m²/an).

1.3 Les propriétaires bailleurs

1.3.1 Données de cadrage

Précautions méthodologiques

Cette analyse est destinée à affiner la connaissance des bailleurs et de leur patrimoine. Ce portrait est néanmoins entaché de sous-déclarations du patrimoine par les ménages bailleurs.

Sont considérés comme bailleurs les ménages propriétaires de leur résidence principale, possédant un ou plusieurs autres logements qu'ils n'utilisent pas. Il peut s'agir d'un ou plusieurs

logements mis en location à des tiers et/ou d'un ou plusieurs logements vacants au moment de l'enquête. C'est-à-dire des logements inoccupés à usage non locatif par exemple en attente d'occupation ou destinés à la vente, ou de logements qui ont pu être locatifs dans le passé et qui sont vides depuis car inconfortables ou mal situés et ne trouvant pas de preneur.

Les logements détenus par les bailleurs personnes physiques

| Nombre de logements loués détenus | | Nombre de logements vacants détenus | | Ensemble des logements détenus par les bailleurs (vacants ou occupés) | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|---|---|--|
| Total logements loués en milliers | Nombre moyen de logements par bailleur | Total logements vacants en milliers | Nombre moyen de logements par propriétaire concerné | Total logements en milliers | Nombre moyen de logements par bailleur |
| 3 941 | 2,1 | 724 | 1,1 | 4 665 | 1,9 |

> Champ : France métropolitaine.

L'Enquête Nationale Logement ne couvre, par nature, que les bailleurs personnes physiques estimés en 2006 à 2,488 millions⁶, soit 9,4 % des ménages métropolitains.

On estime à environ 4,7 millions, le nombre de logements déclarés par les ménages bailleurs. Cette estimation, comme celle du nombre de propriétaires bailleurs personnes physiques (2,488 millions), est inférieure à la réalité en raison de :

- la sous-déclaration volontaire ou le refus de répondre des bailleurs, notamment de la part des bailleurs possédant des patrimoines importants ;

- la sous-déclaration du patrimoine en cours de succession ou indivision, souvent mal connu par les ménages ;

- la non interrogation des personnes résidant en institutions de retraite.

Au moment de l'enquête : 15,5 % du parc privé détenu par les bailleurs étaient déclarés vacants. Il s'agit là d'un taux instantané qui recouvre des situations très diverses. Les causes de l'inoccupation tiennent rarement à la recherche de nouveaux locataires. En revanche, dans 21 % des cas, le financement des travaux nécessaires à la relocation est difficile à mobiliser.

Raisons de l'inoccupation des logements vacants*

| | En % |
|--|------|
| | % |
| Temps nécessaire pour réaliser les travaux | 29,5 |
| Difficulté de vendre le logement | 27,5 |
| Simple inoccupation passagère | 24,5 |
| Difficulté à rassembler un budget travaux pour rénover | 21,1 |
| Difficulté de louer le logement | 7,5 |

> Champ : France métropolitaine.

*Base : bailleurs possédant un ou plusieurs logements, plusieurs réponses possibles.

1.3.2 Caractéristiques des ménages bailleurs

1.3.2.1 Statut d'occupation

82 % des ménages bailleurs sont propriétaires de leur résidence principale. Il s'agit en majorité de

maison individuelle (65,5 %) plutôt que de logement collectif (16,6 %).

Répartition des ménages suivant le statut d'occupation de leur résidence principale

| | En % | | |
|---|------------|---------------|----------------------|
| | Bailleurs | Non bailleurs | Ensemble des ménages |
| Propriétaires d'une maison individuelle | 65,5 | 43,4 | 45,5 |
| Propriétaire d'un appartement | 16,6 | 11,2 | 11,7 |
| Locataires | 13,8 | 41,8 | 39,2 |
| Autres | 4,1 | 3,6 | 3,6 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

1.3.2.2 Âge et CSP

L'âge et la catégorie socioprofessionnelle sont les deux variables, naturellement liées entre elles, les plus discriminantes de cette population.

Les propriétaires de logements locatifs privés sont relativement âgés. Près de 70 % ont plus de 50 ans, contre 53 % parmi l'ensemble des ménages. L'âge augmente modérément avec la taille du parc possédé.

Répartition des bailleurs selon leur âge et la taille de leur patrimoine

| | Bailleurs | | | | En % |
|-----------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | Total bailleurs | Détenant un seul logement | Détenant deux logements | Détenant trois logements et plus | Ensemble des ménages |
| Moins de 40 ans | 12,0 | 13,3 | 9,9 | 8,7 | 28,4 |
| De 40 à 59 ans | 45,6 | 45,7 | 47,2 | 43,3 | 37,5 |
| De 60 à 74 ans | 27,8 | 26,3 | 30,0 | 31,6 | 20,2 |
| 75 ans et plus | 14,7 | 14,7 | 12,9 | 16,3 | 13,9 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Âge moyen | 57 | 57 | 58 | 59 | 52 |

> Champ : France métropolitaine.

Répartition des bailleurs selon les catégories socioprofessionnelles

| | Bailleurs | | | | En % |
|---|-----------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | Total bailleurs | Détenant un seul logement | Détenant deux logements | Détenant trois logements et plus | Ensemble des ménages |
| Agriculteurs | 3,3 | 3,1 | 4,2 | 3,0 | 1,3 |
| Artisans, commerçants et chefs d'entreprise | 8,3 | 7,2 | 9,2 | 12,4 | 4,2 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 19,7 | 19,2 | 22,7 | 19,1 | 11,8 |
| Professions intermédiaires | 13,8 | 15,4 | 10,9 | 9,9 | 15,2 |
| Employés | 7,9 | 8,9 | 5,0 | 6,8 | 14,6 |
| Ouvriers | 5,3 | 5,8 | 4,7 | 4,0 | 15,7 |
| Retraités | 39,1 | 37,4 | 41,7 | 42,9 | 32,1 |
| Autres inactifs | 2,6 | 3,0 | 1,5 | 1,9 | 5,2 |
| Ensemble | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

39 % des bailleurs sont des retraités contre 32 % pour l'ensemble des ménages. La fonction de bailleur est majoritairement portée, dans l'ordre, par les retraités, les cadres supérieurs, les professions intermédiaires et, enfin, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Toutefois, la catégorie "retraités" n'est pas homogène : elle recouvre des situations économiques allant du plus grand dénuement à un niveau de vie

des plus aisés. Par ailleurs, il faut se garder d'assimiler massivement les retraités aux bailleurs. Parmi l'ensemble des ménages retraités, seulement 11,2 % sont bailleurs. Selon la même logique : 15,4 % des cadres supérieurs, 18,4 % des artisans commerçants et chefs d'entreprises et 23,8 % des agriculteurs sont bailleurs.

1.3.2.3 Niveau de vie

Le niveau de vie³ des bailleurs apparaît relativement élevé, plus de 50 % d'entre eux appartenant au 4^e quartile. Cependant, 8,9 % des bailleurs appartiennent au premier quartile de niveau de vie, soit environ 220 000 ménages. Globalement, la taille du parc possédé est nettement corrélée au niveau de vie.

Notons enfin que si plus de 60 % des bailleurs possédant des parcs importants (3 logements et plus) appartiennent au 4^e quartile, près de 7 % appartiennent au 1^{er} quartile correspondant au niveau de vie le plus bas, soit environ 30 000 ménages.

Répartition des bailleurs selon les quartiles de niveau de vie

| | Bailleurs | | | | En % |
|--------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | Total bailleurs | Détenant un seul logement | Détenant deux logements | Détenant trois logements et plus | Ensemble des ménages |
| 1 ^{er} quartile | 8,9 | 9,6 | 7,9 | 6,8 | 25,0 |
| 2 ^e quartile | 16,7 | 19,1 | 10,6 | 12,9 | 25,0 |
| 3 ^e quartile | 23,8 | 24,2 | 26,9 | 19,4 | 25,0 |
| 4 ^e quartile | 50,6 | 47,1 | 54,6 | 61,0 | 25,0 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Selon les travaux effectués par l'Anah⁷, les bailleurs dits impécunieux, lorsqu'ils sont aidés par l'Anah, sont souvent des héritiers et/ou des retraités

disposant de faibles revenus, "encombrés" d'un patrimoine en mauvais état.

1.3.3 Caractéristiques des différentes familles de bailleurs

Les travaux entrepris par l'Anah ont montré que les bailleurs personnes physiques ne pouvaient se réduire à une population homogène⁷.

Ces travaux mettent en avant les variables d'âge, de revenu et de taille de parc locatif possédé comme prédictives des différences existantes entre les familles de bailleurs.

Sur la base de l'expérience accumulée au cours des études antérieures, une typologie a été mise au point à partir des données de l'ENL.

L'objectif est de proposer un regroupement des bailleurs en quelques catégories caractéristiques de cette population⁸. Cette typologie se compose de quatre familles :

- l'artisan commerçant âgé, retraité ou encore en activité ;
- le retraité aisé ;
- le débutant ;
- l'investisseur aisé.

Répartition des bailleurs selon la typologie

| Typologie des bailleurs | Répartition des bailleurs selon leur type | Parc possédé par les bailleurs | En % |
|--|---|--------------------------------|---|
| | | | Nombre moyen de logements possédés par bailleur |
| L'artisan commerçant âgé, retraité ou encore en activité | 20 | 23 | 2,1 |
| Le retraité aisé | 23 | 20 | 1,6 |
| Le débutant | 40 | 31 | 1,4 |
| L'investisseur aisé | 16 | 26 | 3,2 |
| Ensemble des bailleurs | 2 488 000 = 100 % | 4 665 000 = 100 % | 1,9 |

> Champ : France métropolitaine.

Par cette nouvelle approche, l'ENL confirme que les bailleurs ne constituent pas un ensemble homogène, opposant notamment des investisseurs dotés d'un très fort potentiel financier à des artisans commerçants en retraite ou proche de l'être, de niveau de vie modeste. Pour ces derniers, le logement locatif est souvent un complément de

revenu non négligeable. Toutefois, l'entretien de ce patrimoine est fréquemment une lourde charge. Les analyses effectuées permettent de vérifier que l'âge, le lieu de domicile du bailleur et le fait de se situer dans le quartile le plus élevé de niveau de vie jouent fortement dans la différenciation des quatre familles de bailleurs.

1.3.3.1 Le bailleur "artisan commerçant âgé, retraité ou encore en activité" : plutôt rural avec un parc relativement important et des conditions socio-économiques modestes

Composé aux trois quarts de ménages d'une ou deux personnes, cette famille de bailleurs est formée aux deux tiers par des retraités, 17 % d'artisans commerçants encore en exercice et 7 % d'agriculteurs.

L'âge moyen des bailleurs de cette famille est de 69 ans. 61 % ont 65 ans ou plus.

Plus de 25 % d'entre eux se situent dans les 3 premiers déciles de revenu et 18 % appartiennent au 1^{er} quartile de niveau de vie contre 8 % pour l'ensemble des bailleurs.

Leurs achats immobiliers ont rarement bénéficié d'encouragements fiscaux (9 % contre 20 % parmi l'ensemble).

Ils habitent pour 41 % en zone rurale contre 30 % de l'ensemble des bailleurs. Seulement 7 % habitent dans l'agglomération parisienne, contre 15 % des bailleurs.

7 % des bailleurs de cette famille ont au moins un logement vacant principalement en raison de travaux à effectuer et des changements de locataires, contre 4,5 % parmi l'ensemble des bailleurs.

1.3.3.2 Le bailleur "retraité aisé" : investisseur avisé disposant vraisemblablement d'un patrimoine diversifié dans lequel le logement locatif représente un élément important

Tout comme "l'artisan commerçant âgé", le bailleur de cette famille est âgé de 69 ans en moyenne. 65 % ont plus de 65 ans.

Résidant plutôt moins souvent que la moyenne des bailleurs en zone rurale, il est davantage présent dans les grandes villes de province. 30 % en unités urbaines de 200 000 habitants et plus, contre 25,5 % pour l'ensemble des bailleurs.

Cette famille ne comprend pratiquement que des retraités anciens salariés. Son niveau de vie est sensiblement équivalent à la moyenne des bailleurs, c'est-à-dire nettement plus élevé que la moyenne métropolitaine. Près de 50 % de ces

retraités se situent dans les 3 derniers déciles de revenu, confirmant un statut économique confortable. D'ailleurs, 12 % des bailleurs de cette famille disposent d'une résidence secondaire contre seulement 7 % de l'ensemble des bailleurs et 3 % pour l'ensemble des ménages.

Comme pour le profil précédent, leurs achats immobiliers n'ont souvent pas bénéficié d'encouragements fiscaux (12 % contre 20 % en moyenne).

Ils disposent de logements vacants dans la moyenne des bailleurs (voisine de 4 %). Les raisons sont essentiellement liées aux changements de locataires et à la remise en état.

1.3.3.3 Le bailleur "débutant" : jeune, actif et urbain avec un patrimoine réduit ou en cours de constitution

Contrairement aux deux familles précédentes, celle-ci est composée exclusivement d'actifs avec une forte proportion de cadres supérieurs (22 % contre 20 % parmi les bailleurs ou 12 % pour l'ensemble des ménages). Mais la moitié de l'effectif est composé de professions intermédiaires et d'employés (22 % pour l'ensemble des bailleurs).

L'âge moyen de cette famille est voisin de 46 ans, avec une proportion de moins de 40 ans égale à 27 %. Les ménages avec enfants prédominent. 53 % des bailleurs de cette famille se composent de 3 personnes et plus (37 % parmi l'ensemble des bailleurs). Toutefois, le taux de célibataires (22 %) se situe au double de celui enregistré parmi les bailleurs.

Ils habitent des zones urbaines dans une proportion équivalente à l'ensemble des bailleurs. De même, le niveau de vie se situe dans la moyenne des bailleurs, donc très supérieur à la moyenne des Français. 65 % de ces ménages appartiennent aux 3 derniers déciles de revenus et 23 % se situent dans le décile de revenus le plus élevé.

20 % d'entre eux ont bénéficié d'encouragements fiscaux pour leurs achats immobiliers, soit la moyenne enregistrée pour l'ensemble des

bailleurs. 25 % d'entre eux ont profité de rentrées d'argent exceptionnelles au cours des quatre dernières années provenant d'héritages ou de parts d'héritages.

Rappelons que le nombre moyen de logements possédés par ce type de bailleur est le plus faible. Il semble probable qu'une partie non négligeable des bailleurs de cette famille soit appelée à devenir des "investisseurs aisés" dans un futur plus ou moins proche.

1.3.3.4 L'investisseur aisé : revenus très élevés, patrimoine important et diversifié dans lequel le logement ne constitue qu'un des éléments

Doté d'un parc important, en moyenne plus de trois logements par bailleur, l'investisseur aisé appartient quasi exclusivement au 4^e quartile de niveau de vie et au 10^e décile de revenus. Tandis que le revenu total annuel moyen par ménage est égal à environ 50 000 euros chez les bailleurs, les ménages d'investisseurs aisés déclarent eux 110 000 euros par an dans l'enquête ENL.

Les deux tiers des bailleurs de cette famille sont des cadres supérieurs. A peine plus âgés que les "débutants", ils n'ont en moyenne que 52 ans, avec 37 % des effectifs ayant moins de 50 ans, et seulement 5 % au-delà de 64 ans.

Plus de 62 % d'entre eux appartiennent à des ménages de trois personnes et plus. Cependant un tiers vivent en couple sans enfant. Ils habitent massivement dans les grandes villes et sont sur-représentés dans l'agglomération parisienne : 33 % contre 15 % pour l'ensemble des bailleurs.

44 % d'entre eux ont bénéficié d'encouragements fiscaux à l'investissement immobilier, essentiellement "Périsol" et "Robien". Le taux de vacance dans leur parc est inférieur à la moyenne : 3 % contre 4,5 % parmi l'ensemble des bailleurs. Curieusement, ils ne donnent pratiquement jamais de raisons à ces inoccupations.

1.4 Les locataires

En 2006, l'Enquête Nationale Logement estime à environ 10,3 millions le nombre de ménages locataires, contre 9,7 en 2002, sans évolution significative de la répartition par statut.

Le parc privé représente plus de la moitié du parc locatif métropolitain. Il est constitué à 70 % de logements collectifs.

- 56 % des ménages du parc locatif privé habitent dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants ou dans l'agglomération parisienne, sans différence notable avec le parc public.
- Selon l'ENL 2006, le parc locatif accueille 43 % des ménages se situant sous le seuil de pauvreté⁹ en France métropolitaine. Ces ménages

représentent 22,6 % des ménages locataires tout parc confondu. Ils se répartissent de façon sensiblement égale entre le secteur public et le secteur privé. Cette répartition des ménages pauvres, selon le statut et la date de construction du logement est proche de celle de l'ensemble des locataires.

Précautions méthodologiques

L'analyse tend à caractériser les locataires du parc privé, cible de l'action de l'Anah.

Les ménages dont la personne de référence est étudiante ne sont pas exclus du champ de l'étude.

Répartition des ménages locataires selon le statut d'occupation

| | En % | |
|---|------------|------------|
| | 2002 | 2006 |
| Locataire d'un logement loué vide en secteur HLM | 39,5 | 40,0 |
| Locataire d'un logement du secteur social non HLM et non 1948 | 4,1 | 3,5 |
| Locataire d'un logement loué vide soumis à la loi 1948 | 2,5 | 2,5 |
| Locataire d'un logement loué vide à loyer "libre" | 49,8 | 49,4 |
| Autre locataire (meublé, hôtel, sous-locataire) | 4,1 | 4,6 |
| Total locataires | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Type et statut du logement des ménages locataires

| | Locataires en deçà du seuil de pauvreté | Ensemble des locataires |
|--|---|-------------------------|
| Type de logement | | |
| Maison individuelle | 21 | 23 |
| Collectif et divers | 79 | 77 |
| Locatif public et ancienneté de la construction | | |
| Avant 1948 | 4 | 4 |
| 1948 à 1974 | 26 | 21 |
| 1975 et après | 19 | 18 |
| Total locatif public | 49 | 43 |
| Locatif privé et ancienneté de la construction | | |
| Avant 1948 | 25 | 25 |
| 1948 à 1974 | 13 | 15 |
| 1975 et après | 13 | 17 |
| Total locatif privé | 51 | 57 |
| Total | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

1.4.1 Caractéristiques socio-démographiques

L'âge moyen des locataires du secteur privé (42 ans) est de 10 ans inférieur à celui de l'ensemble des ménages. Les locataires du parc public sont en moyenne plus âgés (49 ans).

Les ouvriers et employés sont sur-représentés dans le parc locatif : 49 % dans le parc public et 40 % dans le parc privé, pour 30 % parmi l'ensemble des ménages.

Le parc locatif a une fonction d'accueil des personnes seules et des familles monoparentales :
 - dans le parc public, elles représentent respectivement 39 % et 15 % des ménages ;
 - dans le secteur privé 48 % et 8 % ;
 - parmi l'ensemble des ménages, ces deux catégories ne représentent que 34 % et 6 %.

L'analyse spécifique des questions de l'ENL portant sur le handicap permet de dénombrer dans le parc privé environ 800 000 ménages comprenant une personne handicapée ou souffrant de quelques gênes. Cet ensemble regroupe 200 000 ménages dont la personne de référence est âgée de 75 ans ou plus. 160 000 ménages du parc privé comporteraient une personne de référence ou le conjoint handicapé(e). Près de 100 000 d'entre eux seraient des locataires pauvres.

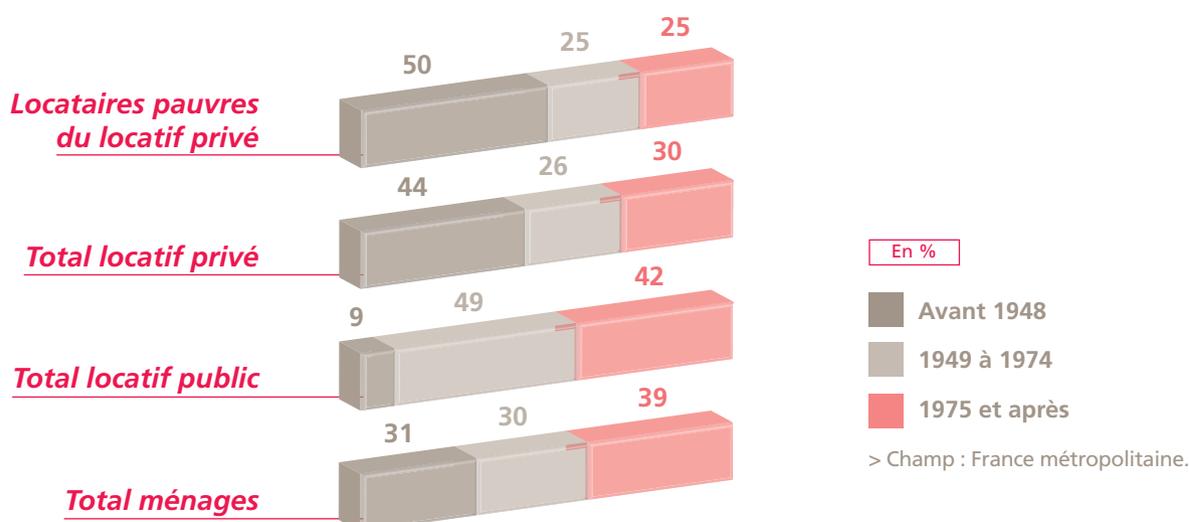
1.4.2 Conditions de logement

1.4.2.1 Date de construction

Le parc locatif privé est marqué par l'ancienneté du bâti. 44 % du parc a été construit avant 1948, avec des conséquences significatives sur le niveau de confort. Ce parc ancien héberge une part importante des locataires les plus défavorisés :

50 % des locataires pauvres du parc privé habitent dans des logements construits avant 1948, contre 44 % de l'ensemble des locataires du privé et 31 % de l'ensemble des ménages métropolitains.

Répartition des ménages selon la date de construction de leur résidence principale



1.4.2.2 Taille du logement

Le parc locatif privé se caractérise par une forte proportion de petits logements : 44 % de studios ou de "2 pièces" contre 25 % dans le secteur locatif public. La surface moyenne des logements est discriminante.

Les logements des ménages pauvres du parc privé n'atteignent que 55 m² alors que la moyenne s'établit à 67 m² pour l'ensemble du parc locatif et 65 m² pour le secteur locatif privé.

Répartition des locataires selon la surface du logement

| | Surface moyenne | Répartition en % selon les classes de surface | | | | | | Total |
|--|-------------------|---|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|-------|
| | | Moins de 40 m ² | 40 à 59 m ² | 60 à 79 m ² | 80 à 99 m ² | 100 à 119 m ² | 120 m ² et plus | |
| Locatif public | 69 m ² | 6 | 22 | 41 | 23 | 4 | 2 | 100 |
| Locatif privé | 65 m ² | 22 | 24 | 25 | 15 | 7 | 7 | 100 |
| Locatif privé et ancienneté de la construction | | | | | | | | |
| Avant 1948 | 65 m ² | 23 | 23 | 24 | 15 | 7 | 8 | 100 |
| 1948 à 1974 | 64 m ² | 19 | 24 | 30 | 15 | 6 | 5 | 100 |
| 1975 et après | 65 m ² | 22 | 24 | 23 | 16 | 8 | 6 | 100 |
| Locataires pauvres du parc locatif privé | 55 m ² | 34 | 25 | 21 | 11 | 5 | 4 | 100 |
| Total locataires | 67 m ² | 15 | 23 | 32 | 19 | 7 | 4 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

1.4.2.3 Niveau de confort

Le parc locatif privé se distingue de l'ensemble du parc des résidences principales par un taux de logements sans confort quasiment deux fois plus élevé. 4,3 % des locataires pauvres du secteur privé habitent des logements sans confort.

Une valeur très proche de celle observée dans le bâti d'avant 1948, les deux univers étant d'ailleurs souvent confondus.

Répartition des ménages selon le niveau de confort de leur résidence principale

| | Ensemble des locataires | Locataires du parc public | Locataires du parc privé | Locataires du parc privé selon date de construction | | | Locataires pauvres du locatif privé | Total ménages métropolitains |
|--|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | | | | Avant 1948 | 1948 à 1974 | 1975 et + | | |
| Logement sans eau ou avec eau courante seulement | 0,5 | 0,1 | 0,8 | 1,5 | 0,6 | 0,0 | 1,7 | 0,5 |
| Eau, sans confort (sans WC intérieurs ou sans installation sanitaire) | 0,8 | 0,1 | 1,4 | 2,9 | 0,4 | 0,1 | 2,6 | 0,9 |
| Total sans confort | 1,4 | 0,2 | 2,2 | 4,4 | 1,1 | 0,1 | 4,3 | 1,4 |
| WC intérieurs et installations sanitaires sans chauffage ou par des appareils indépendants | 3,7 | 1,5 | 5,5 | 8,6 | 3,8 | 2,4 | 7,5 | 5,4 |
| WC intérieurs et installations sanitaires avec chauffage "central" | 94,9 | 98,3 | 92,3 | 87,0 | 95,1 | 97,5 | 88,2 | 93,2 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Comme chez les propriétaires occupants, l'équipement en chauffage permet de constater que les types et modes de chauffage sont fortement discriminants parmi les locataires.

- Le poids du chauffage électrique individuel est trois fois moins important dans le secteur public que dans le parc locatif privé où il atteint 40 %.

- Les locataires pauvres du parc privé sont équipés en chauffage électrique individuel dans une proportion voisine (43 %). Ils recourent dans près de 9 % des cas à des appareils indépendants ou à d'autres moyens beaucoup plus fréquemment que l'ensemble des ménages (5,5 %).

Répartition des ménages selon le mode de chauffage de leur résidence principale

| | Ensemble des locataires | Locataires du parc public | Locataires du parc privé | Locataires du parc privé selon date de construction | | | Locataires pauvres du locatif privé | Total ménages métropolitains |
|--|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---|------------|-------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | | | | En % | Avant 1948 | 1948 à 1974 | | |
| Chaudière individuelle | 32,3 | 32,8 | 31,8 | 35,3 | 35,3 | 23,9 | 27,3 | 46,7 |
| Chaudière collective | 35,5 | 52,8 | 22,3 | 12,7 | 44,9 | 16,9 | 20,7 | 20,1 |
| Total chaudière individuelle ou chaudière collective | 67,8 | 85,6 | 54,1 | 48,0 | 80,2 | 40,8 | 48,0 | 66,7 |
| Chauffage électrique individuel | 28,0 | 12,9 | 39,6 | 41,8 | 15,8 | 56,8 | 43,1 | 27,3 |
| Appareils indépendants ^(*) | 3,6 | 1,3 | 5,3 | 8,9 | 3,3 | 1,8 | 7,3 | 3,8 |
| Autres moyens ^(*) | 0,5 | 0,1 | 0,7 | 0,9 | 0,7 | 0,4 | 1,2 | 1,7 |
| Pas de chauffage | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,5 | 0,0 | 0,1 | 0,4 | 0,5 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

*L'Insee regroupe sous le terme "autres moyens" les cheminées et les cuisinières chauffantes et définit les appareils indépendants par défaut : "autres que chauffage par le sol, cuisinières chauffantes et cheminée".

- La comparaison des problèmes de confort constatés par les locataires du parc privé et l'ensemble des ménages est sans équivoque quant à la moindre qualité du parc locatif privé.
- 45% des logements du secteur locatif privé présentent au moins un des 13 défauts listés contre 42% des logements du parc public, moins ancien et donc globalement en meilleur état.

Part des ménages concernés par des défauts de qualité dans leur logement

| | Ensemble des locataires | Locataires du parc public | Locataires du parc privé | Locataires du parc privé selon date de construction | | | Locataires pauvres du locatif privé | En % |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | | | | | | | | Total ménages métropolitains |
| | | | | Avant 1948 | 1948 à 1974 | 1975 et + | | |
| Humidité sur les murs | 28,3 | 26,6 | 29,6 | 37,4 | 28,7 | 19,2 | 34,5 | 20,3 |
| Problème d'étanchéité venant de l'extérieur | 7,0 | 9,1 | 7,5 | 9,2 | 6,5 | 5,9 | 7,8 | 5,1 |
| Froid dû à une installation de chauffage insuffisante | 7,9 | 6,4 | 7,0 | 9,7 | 6,6 | 3,6 | 10,1 | 4,5 |
| Mauvaise exposition du logement (perçue) | 5,9 | 4,8 | 7,3 | 9,7 | 5,1 | 5,7 | 10,6 | 3,4 |
| Froid dû à une panne de l'installation de chauffage | 3,5 | 4,1 | 2,5 | 2,6 | 3,0 | 1,8 | 2,4 | 2,6 |
| Fuite d'eau dans la plomberie (inondations) | 3,3 | 3,1 | 3,5 | 4,2 | 3,8 | 2,1 | 4,5 | 2,5 |
| Installation électrique avec certains fils non protégés | 3,6 | 2,1 | 4,7 | 7,7 | 4,5 | 0,6 | 6,0 | 2,2 |
| Pas de prises de terre | 3,4 | 2,1 | 4,4 | 6,0 | 4,6 | 1,8 | 5,9 | 2,0 |
| Inconfort salle d'eau | 0,7 | 1,9 | 0,9 | 1,8 | 0,3 | 0,0 | 1,6 | 1,1 |
| Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines | 1,7 | 0,4 | 1,5 | 2,4 | 1,6 | 0,4 | 2,3 | 1,0 |
| Inconfort WC | 0,5 | 0,1 | 0,7 | 1,6 | 0,2 | 0,0 | 1,5 | 0,7 |
| Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine | 0,8 | 0,1 | 1,3 | 1,9 | 1,1 | 0,5 | 2,5 | 0,4 |
| Logement sans eau courante | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,1 |
| Au moins un de ces problèmes | 44 | 42 | 45 | 56 | 43 | 31 | 52 | 33 |
| Aucun de ces problèmes | 56 | 58 | 55 | 44 | 57 | 69 | 48 | 67 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

Les mauvais résultats enregistrés pour les locataires pauvres du secteur privé (52 % déclarent au moins un des 13 défauts) sont à l'image de ceux

relevés pour le bâti ancien. Les deux univers se recoupant très largement, cette analogie est guère surprenante.

1.4.3 Niveau de vie et dépenses liées au logement

1.4.3.1 Niveau de vie

34 % des locataires du parc locatif privé se situent dans le 1^{er} quartile de niveau de vie. Ce premier quartile n'atteint toutefois pas les 38 % constatés pour l'ensemble du secteur locatif.

Ce résultat est pondéré par la part prédominante des ménages du 1^{er} quartile logés dans le secteur public (42 %).

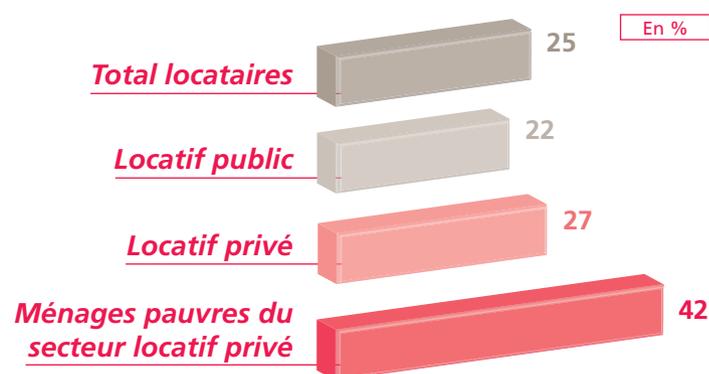
Répartition des ménages selon les quartiles de niveau de vie

| | Ensemble des locataires | Locataires du parc public | Locataires du parc privé | Locataires du parc privé selon date de construction | | | Total ménages métropolitains |
|--|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------|------------|------------------------------|
| | | | | Avant 1948 | 1948 à 1974 | 1975 et + | |
| | | | | En % | | | |
| 1 ^{er} quartile ⁴ : moins de 11 300 €/UC/an ⁴ | 38 | 42 | 34 | 39 | 32 | 28 | 25 |
| 2 ^e quartile : 11 300 à 16 619 €/UC/an ⁴ | 27 | 30 | 26 | 25 | 27 | 25 | 25 |
| 3 ^e quartile : 16 620 à 23 599 €/UC/an ⁴ | 21 | 19 | 22 | 19 | 24 | 26 | 25 |
| 4 ^e quartile : 23 600 € et plus/UC/an ⁴ | 14 | 9 | 18 | 17 | 17 | 21 | 25 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

1.4.3.2 Taux d'effort net¹⁰

Taux d'effort net des locataires



> Champ : France métropolitaine

Répartition des ménages selon les quartiles de taux d'effort

| | Ensemble des locataires | Locataires du parc public | Locataires du parc privé | Locataires du parc privé selon date de construction | | | Locataires pauvres du locatif privé | Total ménages métropolitains |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | | | | Avant 1948 | 1948 à 1974 | 1975 et + | | |
| | | | | En % | | | | |
| 1 ^{er} quartile ⁴ : moins de 7,7% | 2,3 | 2,5 | 2,1 | 3,3 | 2,1 | 0,5 | 1,1 | 25 |
| 2 ^e quartile : 7,7 à 17,6% | 20,1 | 26,6 | 15,1 | 16,5 | 14,9 | 13,4 | 11,4 | 25 |
| 3 ^e quartile : 17,6 à 28,5% | 35,0 | 38,8 | 32,0 | 30,5 | 32,0 | 34,2 | 17,6 | 25 |
| 4 ^e quartile : 28,5% et plus | 42,6 | 32,1 | 50,8 | 49,8 | 51,0 | 51,9 | 69,9 | 25 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

> Champ : France métropolitaine.

La répartition des locataires selon les quartiles de taux d'effort montre que près de 43 % consacrent

plus de 28% de leur revenu total à la charge financière du logement (aides déduites).

Cette proportion monte à 51 % pour les locataires du parc privé et 70 % lorsqu'ils sont pauvres. Les locataires du parc privé sont nettement plus défa-

vorisés que leurs homologues du parc public qui ne sont "que" 32 % à appartenir à ce 4^e quartile de taux d'effort.

1.4.3.3 Dépenses d'énergie

Parmi l'ensemble des ménages, tous statuts confondus, utilisant un mode de chauffage individuel, le rapport des dépenses d'énergie au revenu total du ménage est voisin de 4 %.

Pour l'ensemble des locataires, il est légèrement supérieur (4,4 %) et varie peu entre le secteur public (4,8 %) et le secteur privé (4,3 %).

Il s'abaisse à 3,5 % dans les logements locatifs privés construits à partir de 1975.

L'analyse du ratio selon le niveau de vie des ménages montre de fortes disparités. Le poids des dépenses d'énergie dépasse les 9 % pour les locataires les plus démunis contre 2,2 % pour les plus aisés.

Précautions méthodologiques

Cette analyse concerne uniquement les dépenses d'énergie des logements équipés de chauffage individuel (soit 64 % des locataires) pour lesquels les dépenses sont aisément identifiables.

Poids des dépenses d'énergie dans le revenu total des ménages selon les quartiles de niveau de vie, le type de logement et le statut d'occupation

| | Niveau de vie | | | | Total locataires |
|---|---|--|--|---|------------------|
| | 1 ^{er} quartile moins de 11 300 €/UC/an ⁴ | 2 ^e quartile 11 300 à 16 619 €/UC/an ⁴ | 3 ^e quartile 16 620 à 23 599 €/UC/an ⁴ | 4 ^e quartile 23 600 € et plus/UC/an ⁴ | |
| En % | | | | | |
| Type de logement | | | | | |
| Maison individuelle | 9,3 | 5,5 | 4,2 | 3 | 5,2 |
| Collectif et divers | 8,3 | 4,3 | 3,2 | 1,8 | 4 |
| Statut d'occupation | | | | | |
| Locatif public | 8,6 | 4,5 | 3,3 | 2,3 | 4,8 |
| Locatif privé | 8,8 | 5 | 3,7 | 2,2 | 4,3 |
| Locatif privé et ancienneté de la construction | | | | | |
| Avant 1948 | 9 | 5,3 | 4,1 | 2,3 | 4,7 |
| 1948 à 1974 | 9,2 | 5,2 | 3,9 | 2,5 | 4,8 |
| 1975 et après | 8,1 | 4,4 | 3,3 | 2,1 | 3,5 |
| Ménages pauvres | | | | | |
| Oui | 9,2 | - | - | - | 9,2 |
| Non | 6,9 | 4,8 | 3,6 | 2,2 | 3,6 |
| Total locataires | 8,7 | 4,8 | 3,6 | 2,2 | 4,4 |

> Champ : France métropolitaine.

Coût moyen de l'énergie pour les locataires

Le coût moyen de l'énergie rapporté au m² par an, toujours limité aux logements équipés de chauffage individuel, montre le pouvoir discri-

minant de l'ancienneté de la construction mais aussi des conditions économiques des ménages.

| | En €/m ² /an |
|---|-------------------------|
| Coût annuel de l'énergie | |
| Type de logement | |
| Maison individuelle | 15,2 |
| Collectif et divers | 14,3 |
| Statut d'occupation | |
| Locatif public | 14,1 |
| Locatif privé | 15,0 |
| Locatif privé et ancienneté de la construction | |
| Avant 1948 | 15,8 |
| 1948 à 1974 | 15,3 |
| 1975 et après | 13,6 |
| Ensemble des locataires pauvres | |
| Locataires pauvres du parc public | 14,9 |
| Locataires pauvres du parc privé | 16,3 |
| Total secteur locatif | 14,7 |

> Champ : France métropolitaine.

Variation du ratio "dépenses d'énergie*/charge financière nette⁵" pour les locataires selon le type de logement et le statut d'occupation

| | En % | | | | |
|---|--|--|--|---|---------------|
| | 1 ^{er} quartile moins de 11 300 €/UC/an ⁴ | 2 ^e quartile 11 300 à 16 619 €/UC/an ⁴ | 3 ^e quartile 16 620 à 23 599 €/UC/an ⁴ | 4 ^e quartile 23 600 € et plus/UC/an ⁴ | Total locatif |
| Type de logement | | | | | |
| Maison individuelle | 29,5 | 20,4 | 18,6 | 15,8 | 21,2 |
| Collectif et divers | 22,2 | 15,2 | 13,1 | 9,9 | 15,3 |
| Statut d'occupation | | | | | |
| Locatif public | 31,4 | 19,3 | 16,8 | 13,3 | 21,6 |
| Locatif privé | 22 | 16,6 | 14,8 | 11,7 | 16,2 |
| Locatif privé et ancienneté de la construction | | | | | |
| Avant 1948 | 23,7 | 18,2 | 17,3 | 12,5 | 18,1 |
| 1948 à 1974 | 23,3 | 17,6 | 16,1 | 13,2 | 17,9 |
| 1975 et après | 17,9 | 13,7 | 12,2 | 10,4 | 13,1 |
| Locataires pauvres | | | | | |
| Ensemble des locataires pauvres | 25,7 | - | - | - | 25,7 |
| Locataires pauvres du parc privé | 23,1 | - | - | - | 23,1 |
| Total locatif | 24,9 | 17,4 | 15,3 | 12 | 17,6 |

> Champ : France métropolitaine. *Dépenses d'énergie des logements équipés de chauffage individuel uniquement.

Le rapport des dépenses d'énergie à la charge financière nette permet de mesurer le poids de l'énergie dans les dépenses afférentes au logement. On constate d'importantes variations du ratio selon le type et l'ancienneté du logement et le statut d'occupation du ménage.

- Le poids des dépenses d'énergie dans la charge financière nette est beaucoup plus important pour les locataires du parc public (21,6%) dont les charges sont plus faibles que dans le secteur privé.
- Pour les locataires du parc privé, la moyenne s'établit à 16,2 % et varie de 22 % pour le premier quartile de niveau de vie à 11,7 % pour le dernier. Pour les locataires pauvres du parc privé, le poids des dépenses d'énergie dans l'ensemble des charges de logement "n'atteint que" 23 % ; il semble donc qu'en-deçà d'un certain seuil, la part de l'énergie baisse par manque d'occasion ou de possibilité de consommer.



La précarité énergétique en France métropolitaine

2.1 Définition

Plus de 3 millions de ménages - soit 13 % de l'ensemble des ménages - consacrent plus de 10 % de leur revenu disponible à leurs achats d'énergie à usage domestique. Ce seuil de 10 % est celui retenu pour qualifier une situation de "précarité énergétique". Pour rappel, en moyenne,

le taux d'effort de l'ensemble de la population française est voisin de 5,5 %.

Les paragraphes qui suivent ont pour objectif de décrire et de caractériser les ménages touchés par la précarité énergétique.

2.2 Profil des ménages en précarité

En France, la précarité énergétique touche quasi exclusivement des ménages modestes ou pauvres,

plutôt âgés, résidant dans des zones rurales et occupant le parc privé.

Précarité énergétique selon le statut d'occupation

| | Total | Quartiles de niveau de vie | | |
|------------------------------|-----------|----------------------------|---------|---------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 |
| | 3 380 000 | 2 270 000 | 790 000 | 230 000 |
| Propriétaires occupants | 2 100 000 | 1 180 000 | 640 000 | 190 000 |
| Locataires du secteur privé | 740 000 | 620 000 | * | * |
| Locataires du secteur public | 400 000 | 370 000 | * | * |

*Chiffre inférieur à 100 000 logements, non diffusé pour précision insuffisante.

- Les ménages touchés par la précarité énergétique sont à 70 % des ménages du quartile inférieur de niveau de vie. Au sein de ce quartile, 36 % des ménages sont touchés contre 13 % pour l'ensemble de la population.
- Ils résident à 87 % dans des logements du parc privé : 62 % de ces logements sont habités par des propriétaires occupants et 21 % par des locataires.

Précarité énergétique selon le type de logement

| | En nombre de ménages | | | |
|----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Total | Quartiles de niveau de vie | | |
| | | Q1 | Q2 | Q3 |
| | 3 380 000 | 2 270 000 | 790 000 | 230 000 |
| Maison individuelle | 2 460 000 | 1 460 000 | 700 000 | 210 000 |
| Propriétaire | 1 900 000 | 1 060 000 | 610 000 | 180 000 |
| Locatif public | 110 000 | 100 000 | * | * |
| Locatif privé | 320 000 | 230 000 | * | * |
| Appartements | 920 000 | 810 000 | * | * |
| Propriétaire | 160 000 | 110 000 | * | * |
| Locatif public | 290 000 | 260 000 | * | * |
| Locatif privé | 420 000 | 390 000 | * | * |

*Chiffre inférieur à 100 000 logements, non diffusé pour précision insuffisante.

- Près des trois quarts de ces ménages (72 %) occupent des maisons individuelles dont ils sont propriétaires occupants dans 90 % des cas.

Précarité énergétique selon l'âge de la personne de référence

| | En nombre de ménages | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------------|---------|---------|
| | Total | Quartiles de niveau de vie | | |
| | | Q1 | Q2 | Q3 |
| Maisons individuelles | | | | |
| - de 40 ans | 290 000 | 200 000 | * | * |
| 40 à 59 ans | 570 000 | 360 000 | 140 000 | |
| 60 ans et + | 1 600 000 | 900 000 | 510 000 | 130 000 |
| Appartements | | | | |
| - de 40 ans | 390 000 | 360 000 | * | * |
| 40 à 59 ans | 230 000 | 200 000 | * | * |
| 60 ans et + | 300 000 | 240 000 | * | * |

*Chiffre inférieur à 100 000 logements, non diffusé pour précision insuffisante.

- Les ménages touchés par la précarité énergétique sont à 55 % des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans.
- Quant aux personnes âgées de plus de 75 ans, elles sont deux fois plus exposées à ces situations de précarité que la moyenne : 28 % contre 13 %.

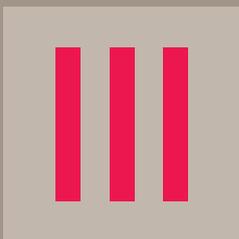
Précarité énergétique selon la zone d'habitat

| | En nombre de ménages | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------------|---------|---------|
| | Total | Quartiles de niveau de vie | | |
| | | Q1 | Q2 | Q3 |
| Maisons individuelles | | | | |
| Commune rurale | 780 000 | 700 000 | 360 000 | 110 000 |
| UU** < 20 000 habitants | 540 000 | 320 000 | 160 000 | * |
| 20 000 h < UU** < 100 000 h | 240 000 | 140 000 | * | * |
| UU** > 100 000 h | 480 000 | 300 000 | 110 000 | * |
| Appartements | | | | |
| Commune rurale | * | * | * | * |
| UU** < 20 000 habitants | 116 000 | * | * | * |
| 20 000 h < UU** < 100 000 h | 174 000 | 160 000 | * | * |
| UU** > 100 000 h | 420 000 | 380 000 | * | * |
| Agglomération Paris | 130 000 | 110 000 | * | * |

*Chiffre inférieur à 100 000 logements, non diffusé pour précision insuffisante.

**Unité urbaine.

La précarité énergétique affecte en majorité des agglomérations de moins de 20 000 habitants. ménages résidant en milieu rural ou dans les



Les ménages et leurs logements dans les départements de l'outre-mer

Selon l'ENL, il y a 626 400 résidences principales dans les quatre départements de l'outre-mer réparties comme suit :

- 24,6 % en Guadeloupe,
- 25,5 % en Martinique,
- 42,6 % à La Réunion,
- 7,7 % en Guyane.

Les DOM se caractérisent par une très forte prédominance de la maison individuelle : 71 % des ménages vivent dans une maison individuelle. Seule la Guyane se rapproche de la métropole avec 57,7 % des ménages logés en maison individuelle.

Globalement, la répartition entre les statuts d'occupation dans les DOM est peu différente de celle de la métropole ; on notera cependant une part un peu plus importante du parc locatif public.

Toutefois, les quatre départements présentent des résultats assez nettement contrastés.

Précautions méthodologiques

En 2006, L'Enquête Nationale Logement a investigué quatre départements de l'outre-mer : la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et la Réunion. Avec 5809 interviews au total, l'échantillon global est important mais les effectifs par département sont parfois insuffisants pour permettre des analyses détaillées.

Répartition des ménages selon leur statut d'occupation

| | Guadeloupe | Martinique | Guyane | La Réunion | Total DOM | Rappel Métropole |
|----------------|------------|------------|--------|------------|-----------|------------------|
| Propriétaire | 60 | 55 | 36 | 55 | 55 | 57 |
| Locatif public | 20 | 25 | 28 | 19 | 21 | 17 |
| Locatif privé | 14 | 15 | 25 | 20 | 18 | 22 |
| Autres statuts | 6 | 5 | 11 | 6 | 6 | 4 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Le parc des résidences principales est nettement plus récent que celui de la métropole, les trois quarts de ce parc ayant été construit après 1974

et 40 % après 1989. La Réunion dispose du parc le plus récent avec 46 % de logements construits après 1989.

Répartition des ménages selon la date de construction de la résidence principale

| | Guadeloupe | Martinique | Guyane | La Réunion | Total DOM | Rappel Métropole |
|-------------|------------|------------|--------|------------|-----------|------------------|
| Avant 1948 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 31 |
| 1948 à 1967 | 15 | 18 | 7 | 11 | 13 | 17 |
| 1968 à 1974 | 11 | 11 | 8 | 10 | 10 | 13 |
| 1975 à 1989 | 34 | 35 | 49 | 31 | 34 | 22 |
| Après 1990 | 37 | 34 | 34 | 46 | 40 | 17 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3.1 Caractéristiques socio-démographiques des ménages

Aux Antilles, l'âge moyen de la personne de référence est proche de celui de la métropole (51-52 ans). Il n'en va pas de même à La Réunion (47 ans) et en Guyane (43 ans).

- La proportion de chômeurs et d'inactifs non retraités¹¹ atteint 25 % de la population dans les DOM contre 8 % en métropole.
- Les retraités ne sont que 22 %, contre 32 % en métropole.

• La composition des ménages fait également apparaître de fortes différences avec la métropole. Le nombre de personnes vivant seules est en moyenne moins important (25 % contre 34 % en métropole). En revanche, les familles monoparentales représentent 16 % des ménages (contre 6 % en métropole) et, les ménages complexes¹², 8 % contre 3 %.

3.2 Conditions de logement

3.2.1 Surface et peuplement des résidences principales

Malgré la très forte proportion de maisons individuelles, la taille moyenne des résidences principales pour l'ensemble des DOM (88 m²) est

inférieure à celle observée en métropole (91 m²). Toutefois, il existe de fortes disparités entre les quatre territoires :

Surface moyenne des logements, déclarée par les ménages

| | En m ² |
|------------|-------------------|
| Guadeloupe | 93,6 |
| Martinique | 92,6 |
| Guyane | 83,9 |
| La Réunion | 83,6 |

3.2.2 Niveau de confort

En 2006, l'ensemble des 4 DOM compte encore 6,2 % de ménages (1,3 % en métropole) ne disposant pas d'eau courante, de WC ou de salle de bain.

Répartition des ménages selon le niveau de confort

| | Guadeloupe | Martinique | Guyane | La Réunion | Total DOM | En % Rappel Métropole |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------------|
| Logement sans confort | 5,7 | 4,6 | 22,0 | 4,6 | 6,2 | 1,3 |
| WC intérieurs et installations sanitaires | 94,3 | 95,4 | 78,0 | 95,4 | 93,8 | 98,7 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Dans l'ensemble des DOM, 1,7 % des ménages ne disposent pas d'eau courante dans leur résidence principale et un ménage sur trois n'a pas accès à l'eau chaude. L'alimentation en eau chaude se fait quasi exclusivement par des appareils indépendants (86 % des ménages équipés).

Ces appareils sont électriques dans 62,3 % des cas. La part du solaire, quasiment nulle en métropole, est ici importante (23 % pour l'ensemble des DOM) sauf en Guyane (2,2 %).

Répartition des ménages selon l'alimentation en eau et le mode de production d'eau chaude

| | Guadeloupe | Martinique | Guyane | La Réunion | Total DOM | En % Rappel Métropole |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------------|
| Alimentation en eau | | | | | | |
| Logement alimenté en eau chaude | 53,5 | 61,6 | 42,0 | 82,1 | 66,9 | 99,3 |
| Logement alimenté en eau froide courante | 44,0 | 37,7 | 47,9 | 17,5 | 31,4 | 0,6 |
| Logement sans eau courante | 2,6 | 0,7 | 10,1 | 0,3 | 1,7 | 0,1 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Production de l'eau chaude (plusieurs modes possibles) | | | | | | |
| Par l'installation collective de l'immeuble | 1,2 | 1,6 | 2,4 | 0,3 | 1,0 | 14,3 |
| Par une installation individuelle de chauffage | 15,7 | 15,7 | 8,7 | 0,4 | 8,7 | 34,8 |
| Par des appareils indépendants (chauffe-eau) | 36,7 | 44,2 | 31,1 | 81,5 | 57,3 | 51,4 |

Part des ménages concernés par des défauts de qualité de leur résidence principale

| | En % | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|
| | Guadeloupe | Martinique | Guyane | La Réunion | Total DOM | Rappel Métropole |
| Humidité sur les murs | 39,5 | 41,8 | 29,5 | 40,4 | 39,7 | 20,3 |
| Installation électrique avec certains fils non protégés | 18,8 | 11,5 | 16,7 | 18,7 | 16,7 | 2,2 |
| Problème d'étanchéité venant de l'extérieur | 12,4 | 6,9 | 5,1 | 19,3 | 13,4 | 5,1 |
| Inconfort salle d'eau | 6,2 | 3,4 | 13,5 | 3,4 | 4,9 | 1,1 |
| Mauvaise exposition du logement (perçue) | 5,3 | 4,8 | 6,1 | 3,9 | 4,7 | 3,4 |
| Inconfort WC | 3,5 | 3,0 | 16,1 | 4,2 | 4,6 | 0,7 |
| Pas de prises de terre | 4,3 | 1,6 | 8,3 | 3,5 | 3,6 | 2,0 |
| Fuite d'eau dans la plomberie (inondations) | 4,1 | 2,7 | 5,1 | 2,1 | 3,0 | 2,5 |
| Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine | 3,2 | 0,8 | 2,8 | 1,4 | 1,8 | 1,0 |
| Logement sans eau courante | 2,6 | 0,7 | 10,0 | 0,4 | 1,7 | 0,1 |
| Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine | 1,6 | 0,4 | 4,0 | 1,4 | 1,4 | 0,4 |
| Au moins un de ces problèmes | 57,5 | 52,2 | 53,5 | 59,8 | 56,8 | 32,5 |
| Aucun des ces problèmes | 42,5 | 47,8 | 46,5 | 40,2 | 43,2 | 67,5 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Malgré un âge moyen du parc beaucoup moins élevé qu'en métropole, les DOM présentent un taux très élevé de logements avec défaut.

57 % des résidences principales ont au moins un défaut contre 32 % en métropole.

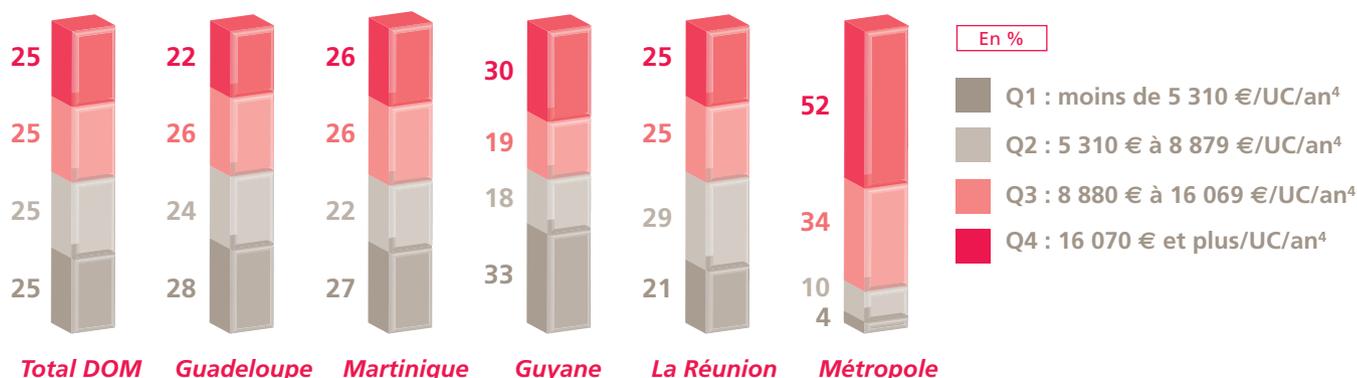
3.3 Niveau de vie et dépenses liées au logement

3.3.1 Niveau de vie

Le niveau de vie¹³ est nettement plus bas qu'en métropole. Si l'on applique à la métropole le calcul des quartiles de niveau de vie des DOM, 86 % des métropolitains entrent dans les deux quartiles supérieurs des DOM et 52 % se retrouvent dans le 4^e quartile.

Les différences de niveau de vie sont faibles entre les Antilles et La Réunion, ces trois DOM étant proches de la parité. En revanche, la Guyane se caractérise par un "écrasement" des quartiles médians au profit des quartiles extrêmes.

Niveau de vie en quartiles



3.3.2 Taux d'effort net

Dans les DOM, le taux d'effort net moyen des propriétaires occupants est de 10 % environ, soit 3,5 points inférieurs à celui des propriétaires de la métropole.

Pour les locataires, tous secteurs confondus, le taux d'effort net est de 22,1 % toujours inférieur à ce qui est observé en métropole pour l'ensemble des locataires (24,9 %).

Taux d'effort net des ménages selon leur statut d'occupation

| | En % | | | | | |
|----------------------|------------|------------|--------|------------|-----------|------------------|
| | Guadeloupe | Martinique | Guyane | La Réunion | Total DOM | Rappel Métropole |
| Propriétaire | 9,3 | 10 | 11 | 10,3 | 10,1 | 13,5 |
| Locataire | 23,8 | 22,8 | 25 | 20,2 | 22,1 | 24,9 |
| Ensemble des ménages | 14 | 15,1 | 18,5 | 14 | 14,6 | 16,6 |

3.3.3 Dépenses d'énergie

Compte tenu des besoins en chauffage très faibles ou inexistants, la dépense d'énergie correspond à une part minime du revenu. Qu'ils soient locataires ou propriétaires, les ménages des DOM consacrent en moyenne 2,6 % de leur revenu total à leurs dépenses d'énergie contre 4 % pour l'ensemble des ménages métropolitains.

Aux Antilles, comme à la Réunion, le coût annuel de l'énergie au m² est proche de 6,5 €/m². En revanche, en Guyane il atteint 7,5 €.

Index

1. L'Insee regroupe sous le poste chauffage "central" les chauffages mixte, urbain, individuel électrique ou par chaudière (individuelle ou collective).
2. "Sans confort" = absence d'un des éléments : eau courante, installation sanitaire ou WC.
3. L'indicateur de niveau de vie, utilisé dans la plupart des études ménages de l'Insee, est calculé à partir du revenu du ménage ramené à l'unité de consommation. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle la plus fréquente (dite de l'OCDE) est utilisée dans l'ENL et retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.
4. Les bornes indiquées pour les quartiles correspondent au revenu total annuel par unité de consommation en 2006.
5. La charge financière totale nette se définit comme suit (total des loyers, remboursements d'emprunts, charges, dépenses d'eau, électricité, combustibles - les aides au logement). Le rapport au revenu est calculé par l'Insee au niveau des agrégats obtenus en sommant les charges et les revenus déclarés dans l'étude et non en calculant le ratio au niveau de chaque individu.
6. Ménages propriétaires de logements loués et/ou vacants.
7. Notamment "Les propriétaires bailleurs", Anah, 2005. A télécharger sur www.anah.fr, rubrique "Les publications"/"Les Etudes".
8. La typologie a été calculée (selon la méthode des nuées dynamiques) à partir des variables suivantes, disponibles dans l'ENL : Age de la personne de référence ; Revenu du ménage ; Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence ; Taille d'unité urbaine de résidence ; Statut d'occupation de la résidence principale. Les calculs ont visé à constituer des groupes les plus contrastés possibles entre eux et comprenant en leur sein, les bailleurs les plus semblables possibles.
9. Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution nationale des niveaux de vie. C'est le seuil à 60 % du niveau de vie médian qui est privilégié en Europe, soit 880 euros/UC par mois en 2006. Les ménages se situant en deçà du seuil de pauvreté à 60 % seront appelés "ménages" ou "locataires" pauvres dans cette exploitation.
10. Le taux d'effort net exprimé ici est le rapport entre la charge financière totale nette et le revenu total du ménage, calculé au niveau des agrégats. La charge financière totale nette se définit comme suit : (total des loyers + remboursements d'emprunts + charges, dépenses d'eau + électricité + combustibles) - (les aides au logement).
11. Activité de la personne de référence.
12. Un ménage complexe est un ménage qui n'est pas une personne seule dans le ménage, une famille monoparentale - c'est-à-dire un ménage (au sens des enquêtes auprès des ménages) composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfants - un couple sans enfants, ou un couple avec au moins un enfant.
13. Un indicateur de niveau de vie, défini par le revenu du ménage ramené à l'unité de consommation comme en Métropole, à été calculé par l'Insee pour les DOM compte tenu des niveaux de revenu de ces départements.

Les publications de l'Anah

Les Repères

- Mémento de l'habitat privé
- Les chiffres clés 2009 (à venir)

Les Guides Méthodologiques

- Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées
- Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées

Les Essentiels

- Rapport d'activité 2008

Les Cahiers de l'Anah

La revue trimestrielle de l'Agence nationale de l'habitat

anah.fr

Le site internet de l'Agence nationale de l'habitat



www.anah.fr
0820 15 15 15 (0,15 €/min)
Agence nationale de l'habitat (Anah)
8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris