N° 885 - FÉVRIER 2003
PRIX : 2,20 €

De plus en plus de maisons individuelles

Alain Jacquot, division Logement, Insee

Les maisons individuelles sont de plus en plus vastes alors que la surface des appartements stagne. Globalement la surface moyenne des logements progressant et les ménages étant de plus en plus petits, chaque individu dispose de plus en plus de place : la surface moyenne par personne a augmenté de près de 20 % en vingt ans. Ce n'est pas pour autant que le surpeuplement régresse : en habitat collectif, il concerne encore un ménage sur cinq.
En 1996, 32% des locataires candidats au déménagement souhaitaient devenir propriétaires. Cette aspiration ne se dément pas avec le temps : ils sont 41 % en 2002.

Début 2002, on compte 24,5 millions de résidences principales en France métropolitaine. L'habitat individuel poursuit sa progression : il représente 62,2 % des logements construits depuis 1997 *(tableau 1)*. Les maisons individuelles, situées de plus en plus souvent en zone rurale ou en périphérie des villes, sont de plus en plus spacieuses : 108 m² en 2002 contre 105 en 1996. Celles qui ont été construites depuis 1997 ont une superficie moyenne de 114 m². À l'inverse, la surface moyenne des appartements stagne autour de 65 m². 44 % des appartements construits depuis 1997 sont des studios ou des deux pièces, alors qu'ils ne représentent que 37 % de l'ensemble du parc des appartements. En conséquence, les appartements récents ne mesurent que 60,5 m² en moyenne.
Au total, le logement moyen a aujourd'hui une surface de 90 m² pour 4 pièces : 4,8 dans l'habitat individuel et 3,0 dans l'habitat collectif.

Des logements plus grands pour des ménages plus petits

Sous l'effet du vieillissement de la population et de l'effritement des modes traditionnels de cohabitation (cf. *Insee première n° 875*), la taille des ménages se réduit. Le ménage moyen comprend aujourd'hui 2,4 personnes, au lieu de 2,5 en 1996 et 2,7 en 1984 *(tableau 2)*. Chaque membre d'un ménage dispose en moyenne de 1,7 pièce (1,8 dans l'habitat individuel et 1,4 dans le collectif) et d'une surface de 37 m² (41 m² en maison individuelle et 31 m² en appartement). La surface moyenne par personne s'est ainsi accrue de près de 20 % en moins de vingt ans.
La surface par personne est supérieure à 50 m² pour 8 500 000 ménages. Il s'agit plus de neuf fois sur dix de ménages d'une ou deux personnes. 29 % des logements correspondants sont localisés en zone rurale. Les ménages de personnes âgées disposent de plus d'espace que les jeunes ménages : 55,7 m² par personne pour les ménages d'au moins 65 ans contre 30,4 m² pour les moins de 30 ans. Le départ des grands enfants se traduit rarement par le déménagement des parents dans un logement plus petit. Par ailleurs, plus le nombre de personnes du ménage est élevé, plus la surface par personne est faible : une personne seule

❶ Proportion de maisons individuelles et surface moyenne des logements selon l'époque de construction et le type d'habitat

Époque de construction	Proportion de maisons individuelles (%)	Surface moyenne des logements (m²)		
		Individuel	Collectif	Ensemble
Jusqu'en 1948	64,8	107,5	60,5	91,0
de 1949 à 1974	41,3	102,8	68,3	82,6
de 1975 à 1981	60,4	112,9	68,3	95,3
de 1982 à 1992	66,0	110,9	64,8	95,3
de 1993 à 1996	57,6	113,2	59,9	90,6
de 1997 à 2001	62,2	114,4	60,5	94,0
Ensemble	**56,6**	**108,3**	**65,2**	**89,6**

Source : enquête Logement 2002, Insee

dispose de 67 m² en moyenne alors qu'une personne vivant dans un ménage d'au moins cinq personnes n'a que 21 m².

En 2002, 10 % des ménages, soit 2 400 000, disposent d'une surface par personne inférieure à 20 m² : 900 000 sont des ménages d'au moins cinq personnes, et 700 000 des ménages de quatre personnes.

La proportion de logements surpeuplés reste stable

En 2002, 10,2 % des logements peuvent être qualifiés de « surpeuplés » au regard d'une norme définie par l'Insee qui met en relation le nombre de pièces et la composition du ménage *(tableau 3 - Définitions)*. Si l'on excepte les ménages d'une personne, considérés en situation de surpeuplement lorsqu'ils occupent un appartement d'une seule pièce, la proportion de logements surpeuplés atteint encore aujourd'hui 7 % (7,5 % en 1996).

Le surpeuplement concerne un ménage sur cinq dans l'habitat collectif. 43 % des ménages de cinq personnes ou plus qui y résident auraient besoin d'au moins une pièce supplémentaire pour atteindre la norme. En revanche, le surpeuplement est rare dans l'habitat individuel (2 % des logements).

À l'inverse, deux ménages sur trois vivent dans un logement comptant plus de pièces que la norme. C'est le cas de 82 % des ménages de deux personnes, et de 83 % des ménages où la personne de référence est âgée d'au moins 65 ans. Ces proportions n'ont pratiquement pas varié depuis 1992.

Parking : un équipement moins fréquent dans les grandes villes

Le confort des résidences principales continue de s'améliorer. Actuellement, 2,5 % des logements (600 000 environ) ne disposent pas du minimum de confort sanitaire, c'est-à-dire de WC intérieurs et d'au moins une douche ou une baignoire. Cette proportion, qui était de 15 % en 1984 et de 4 % en 1996, ne cesse de se réduire. La destruction des logements les plus vétustes et la rénovation du parc ancien y contribuent pour beaucoup.

83 % des logements aujourd'hui inconfortables ont été construits avant 1949. Près de la moitié des logements inconfortables sont habités par leur propriétaire, et seuls 17 % relèvent du régime des baux locatifs de la loi de 1948 *(tableau 4)*.

Plus de neuf logements sur dix comportent une cuisine. La quasi-totalité de ceux qui n'en sont pas pourvus (en majorité des studios, et presque toujours des appartements de deux pièces au plus) disposent néanmoins d'une

❷ Indicateurs de taille et de peuplement des résidences principales

En %

	1984	1988	1992	1996	2002
Par logement					
Surface moyenne en m²	**82**	**85**	**86**	**88**	**90**
- habitat individuel	96	100	102	105	108
- habitat collectif	65	66	66	66	65
Nombre moyen de pièces	**3,8**	**3,9**	**4,0**	**4,0**	**4,0**
- habitat individuel	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8
- habitat collectif	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0
Nombre moyen de personnes	**2,7**	**2,6**	**2,5**	**2,5**	**2,4**
- habitat individuel	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6
- habitat collectif	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1
Par personne					
Surface moyenne en m²	**31**	**32**	**34**	**35**	**37**
- habitat individuel	33	35	37	39	41
- habitat collectif	27	29	30	30	31
Nombre moyen de pièces	**1,4**	**1,5**	**1,6**	**1,6**	**1,7**
- habitat individuel	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8
- habitat collectif	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Proportion de logements individuels	**54,0**	**55,4**	**55,8**	**56,1**	**56,6**

Source : enquêtes Logement, Insee

❸ Proportion de ménages en situation de surpeuplement, selon le type d'habitat, l'âge de la personne de référence et le nombre de personnes du ménage

En %

		Nombre de personnes du ménage					Ensemble
		1	2	3	4	5 et +	
Type d'habitat	Individuel	2,2	0,8	1,9	2,7	9,3	2,4
	Collectif	26,5	9,3	15,2	18,1	43,0	20,3
Âge de la personne de référence	18-29 ans	47,9	13,1	12,3	9,0	30,8	28,7
	30-39 ans	21,3	9,8	10,5	6,9	15,5	12,2
	40-49 ans	13,7	5,9	5,1	6,2	16,2	8,9
	50-64 ans	10,5	1,5	3,3	8,6	36,9	6,5
	65 ans et plus	6,9	1,3	3,9	12,5	63,1	4,4
Ensemble		**17,3**	**4,1**	**6,8**	**7,1**	**20,4**	**10,2**

Lecture : 9,3 % des maisons individuelles habitées par des ménages d'au moins 5 personnes sont surpeuplées ; 43 % des appartements habités par des ménages d'au moins 5 personnes sont surpeuplés.

Source : enquête Logement 2002, Insee

❹ Nombre de logements sans confort sanitaire[1], selon le type d'habitat et le statut d'occupation

Statut d'occupation	Type d'habitat		Ensemble
	Individuel	Collectif	
Propriétaire	266 300	38 300	304 500
Locataire	70 300	103 400	173 700
Autre	56 200	77 500	133 800
Ensemble	**392 800**	**219 200**	**612 000**

1. Logements auxquels il manque au moins l'un des 3 éléments suivants : eau courante, installation sanitaire (baignoire ou douche), WC intérieurs.

Source : enquête Logement 2002, Insee

installation pour faire la cuisine (avec évier et évacuation des eaux usées).
D'autres éléments d'équipement sont en revanche moins systématiquement présents. 54 % des ménages ont une cave à leur disposition, 49 % dans l'habitat individuel, 60 % dans l'habitat collectif. Les logements construits entre 1949 et 1974 sont ceux qui disposent le plus souvent d'une cave : les deux tiers en sont équipés, pour seulement un logement sur trois construits au cours des dix dernières années.
80 % des logements individuels et 34 % des logements collectifs sont accompagnés d'un parking ou d'un garage (box, parking ouvert en sous-sol, ou parking extérieur privatif). Au total, six ménages sur dix disposent d'un parking sur leur lieu d'habitation. 10 % des ménages qui n'en disposent pas bénéficient d'un emplacement de parking privatif extérieur à proximité de leur lieu d'habitation. Plus des 4/5e des logements construits depuis dix ans disposent d'un parking.
Fréquent en zone rurale où l'espace est bon marché (80 % des ménages ruraux disposent d'un parking sur leur lieu d'habitation), le parking est plus rare dans les grandes métropoles, où moins d'un ménage sur deux en bénéficie.

Le bruit, source majeure d'insatisfaction

Le bruit reste une nuisance fréquente. Un ménage sur trois se plaint du bruit le jour et un sur cinq la nuit, proportions identiques à celles constatées en 1996. La circulation est citée comme source principale de bruit que ce soit dans l'habitat individuel ou collectif. En immeuble, les ménages font souvent référence aux logements voisins ou aux parties communes de l'immeuble.
Toutefois, l'insonorisation des logements s'améliore : 55 % des ménages la jugent bonne aujourd'hui contre seulement 49 % en 1996. La fréquence des nuisances sonores est essentiellement liée au caractère collectif ou individuel du logement : alors que 43 % des occupants de logements collectifs se plaignent du bruit le jour, ils ne sont que 26 % dans ce cas parmi les occupants de maisons individuelles. Pour les nuisances nocturnes, les proportions sont de 27 % et 12 % respectivement.
Dans l'habitat individuel, ce sont les logements anciens qui génèrent le plus de plaintes. Dans les immeubles collectifs en revanche, ce sont les logements construits entre 1949 et 1974 qui semblent les moins bien isolés phoniquement. Les constructions datant des vingt dernières années, avec des normes d'isolation phonique plus strictes, semblent mieux convenir aux ménages.
En 2002, 75 % des ménages se déclarent satisfaits de leurs conditions de logement, 18 % les jugent acceptables, et 7 % s'en déclarent mécontents *(tableau 5)*. L'insatisfaction, très peu fréquente chez les propriétaires, concerne 14 % des locataires (21 % de ceux qui relèvent de la loi de 1948). L'insatisfaction est liée très fortement au statut d'occupation, à l'espace disponible et à l'époque de construction, ainsi qu'à l'insonorisation du logement. C'est aussi une affaire d'âge : à confort, insonorisation, conditions de peuplement, et statut d'occupation donnés, les jeunes ménages et les ménages les plus âgés se déclarent plus fréquemment satisfaits de leurs conditions de logement que les ménages d'âge intermédiaire.

5 Proportion de ménages satisfaits ou très satisfaits de leur logement selon le type d'habitat et le statut d'occupation

En %

	Individuel	Collectif	Total
Propriétaire non accédant	84,9	83,5	84,6
Accédant	88,0	84,7	87,3
Locataire - logement social	64,0	54,8	56,3
Locataire - Loi de 1948	44,1	54,0	50,7
Locataire - secteur libre	61,5	63,1	62,7
Autre	72,4	68,1	69,9
Ensemble	**81,6**	**65,8**	**74,7**

Lecture : 88 % des accédants habitant une maison individuelle se déclarent "satisfaits" ou "très satisfaits" de leur logement.
Source : enquête Logement 2002, Insee

Devenir propriétaire d'une maison individuelle

Un ménage sur quatre déclare vouloir changer de logement *(tableau 6)*. Cette proportion est plus forte que celle qui avait été observée en 1996 et 1992 (18 %). Le souhait de mobilité, tout comme la mobilité effective, sont

6 Proportion de ménages souhaitant changer de logement, selon le type d'habitat, le statut d'occupation et l'âge de la personne de référence

En %

		Âge de la personne de référence					Ensemble
		18-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-64 ans	65 ans et +	
Type d'habitat	Individuel	34,1	21,5	13,8	11,4	5,7	**12,9**
	Collectif	47,2	54,3	42,5	30,6	11,9	**37,4**
Statut d'occupation	Propriétaire non accédant	35,4	23,1	13,6	11,6	5,7	**9,3**
	Accédant	13,7	13,3	10,4	10,6	9,3	**11,6**
	Locataire - secteur social	53,3	54,3	44,3	34,1	14,4	**40,4**
	Locataire - Loi de 1948	46,6	60,8	38,0	25,2	13,6	**31,3**
	Locataire - secteur libre	49,1	57,5	47,9	37,2	14,5	**45,0**
	Autre	36,8	44,3	31,2	22,3	5,8	**28,0**
Ensemble		**44,4**	**37,8**	**24,5**	**18,1**	**7,8**	**23,5**

Lecture : 53,3 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans et habitant un logement social souhaitent déménager.
Source : enquête Logement 2002, Insee

essentiellement une affaire d'âge : ils concernent plus de 40 % des ménages dont la personne de référence a entre 18 et 30 ans, près de 40 % des ménages entre 30 et 39 ans, et diminuent beaucoup ensuite. Les candidats au changement sont avant tout locataires, en secteur libre ou HLM, dans un immeuble collectif.

Déménager signifie pour 61 % des candidats avoir un logement plus grand, pour 42 % de ceux qui résident en appartement vivre en maison individuelle, et pour 41 % des locataires devenir propriétaires. En 1996, les proportions correspondantes étaient très voisines, sauf pour celle des candidats à la propriété : 32 %.

Si un déménagement peut résulter d'un choix, il est aussi parfois subi ; 8 % des ménages locataires risquent d'être contraints de déménager prochainement : pour raisons professionnelles dans près du tiers des cas, pour raisons familiales dans 15 % des cas, ou parce que le propriétaire souhaite récupérer son logement (15 % des cas également). Les raisons financières ne concernent que 12 % des ménages locataires contraints de déménager à brève échéance.

Les ménages occupent leur logement en moyenne depuis 14 ans et 4 mois. C'est bien sûr pour les propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser que l'ancienneté moyenne d'occupation déclarée à l'enquête est la plus élevée : 25 ans et 5 mois. Les occupants du parc HLM habitent leur logement depuis plus longtemps que les autres locataires : l'ancienneté moyenne est de 11 ans et 2 mois dans le parc HLM, contre 5 ans et 10 mois dans le parc locatif privé. Entre 1996 et 2002, l'ancienneté d'occupation est restée stable. 32 % des ménages ont emménagé depuis moins de quatre ans, alors qu'en 1996, la proportion correspondante était de 30 %.

Source

L'enquête Logement s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 45 000 logements. Elle fait suite à une série d'enquêtes dont la première remonte à 1955. Le champ de l'enquête est constitué par les logements ordinaires, qui ne comprennent pas les logements collectifs tels que foyers, internats ou casernes, ou les habitations mobiles.

Définitions

Dans cet article, un **logement** désigne une résidence principale, un **ménage** est l'ensemble des habitants d'un logement.

Le **nombre de pièces** nécessaires au ménage est calculé de façon normative :
- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires et les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon une pièce par enfant.

Le logement est dit « **en peuplement normal** » s'il compte autant de pièces que la norme. Il est dit « **en surpeuplement** » s'il compte moins de pièces que la norme, « **en sous peuplement** » s'il en compte plus. Selon cette norme, une personne seule doit disposer de deux pièces. En conséquence, tous les logements d'une pièce sont considérés comme surpeuplés, quel que soit leur nombre d'occupants.

Bibliographie

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

« La demande potentielle de logements - L'impact du vieillissement de la population », Alain Jacquot, *Insee Première* n° 875 - décembre 2002.

« Le confort des logements dessine aussi l'espace social », François Clanché, *Économie et Statistique* n° 288-289 - 1995, Insee.

« Mesurer la qualité de vie dans les grandes agglomérations », Géraldine Martin-Houssart et Cyril Ryzk, *Insee Première* n° 868 - octobre 2002.

« Les conditions de logement fin 1996 », Laure Omalek et David Le Blanc, *Insee Première* n° 563 - janvier 1998.

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

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

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

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

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

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

_____ Tél : _____

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

Date : _____ Signature

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
Jean-Michel Charpin
Rédacteur en chef :
Daniel Temam
Rédacteurs : R. Baktavatsalou, C. Benveniste, C. Dulon, A.-C. Morin
Maquette : É. Houël
Code Sage IP03885
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2003

INSEE
INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES