

# Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement

Yves Jauneau, Solveig Vanovermeir, division Études sociales, Insee

**D**epuis une trentaine d'années, de plus en plus de ménages sont satisfaits de leurs conditions de logement. Toutefois, en 2006, 14 % des logements peuvent être considérés comme inconfortables, soit parce qu'ils cumulent plusieurs défauts majeurs (humidité, mauvaise isolation, etc.), soit parce qu'ils sont surpeuplés. Les ménages modestes, les immigrés et les familles nombreuses vivent plus souvent que les autres dans des logements inconfortables.

**Le sentiment d'inconfort peut parfois différer de l'inconfort effectif du logement. Ainsi, 10 % des ménages vivent dans un logement inconfortable et en sont néanmoins satisfaits. Il s'agit plus souvent de ménages jeunes ou modestes. Par ailleurs, 3 % des ménages, bien qu'habitants des logements présentant peu de défauts et n'étant pas surpeuplés, sont insatisfaits. L'environnement direct de ces logements est en effet souvent dégradé (insécurité, pollution ou bruit par exemple).**

En 2006, 6 % des ménages ne sont pas satisfaits de leurs conditions de logement. Cette proportion était de 13 % en 1978 et de 8 % en 1992. Le recul de l'insatisfaction va de pair avec l'amélioration globale de la qualité de base des logements : la part des logements sans confort sanitaire (eau ou W-C ou installation sanitaire) passe de 27 % en 1978 à 6 % en 1992 et à 1 % en 2006.

## Les logements anciens sont les plus inconfortables

En 2006, 14 % des logements sont considérés comme inconfortables (*encadré*). Ils sont soit de

qualité médiocre, soit en situation de surpeuplement, soit les deux. En 2006, 7 % des logements peuvent être considérés de qualité médiocre car ils présentent plusieurs défauts majeurs (signes d'humidité sur les murs, mauvaise isolation, problèmes d'évacuation d'eau, etc.) ; 9 % des logements sont surpeuplés (superficie et nombre de pièces insuffisants au regard de la composition du ménage). Mais très peu de logements cumulent qualité médiocre et surpeuplement puisqu'ils ne représentent que 1 % de l'ensemble des logements et 8 % des logements inconfortables.

Plus de 20 % des logements construits avant 1948 sont inconfortables, contre 7 % des logements construits après 1999 (*tableau 1*). En effet, les logements construits il y a au moins 60 ans n'ont pas bénéficié des normes de construction actuelles et se sont naturellement dégradés avec le temps. Les logements inconfortables sont très localisés. Ils sont particulièrement nombreux dans l'unité urbaine de Paris : 34 % en zone urbaine sensible (Zus) et 22 % hors Zus. Un locataire sur quatre dans le secteur privé et un sur cinq dans le secteur social vit dans un logement inconfortable. Ceci est surtout lié à l'âge du parc : 44 % des logements occupés par des locataires dans le secteur privé datent d'avant 1948 contre seulement 9 % dans le secteur social. Les propriétaires sont, eux, mieux lotis puisque seulement 7 % d'entre eux vivent dans un logement inconfortable.

## Habiter un logement inconfortable : une question de revenus

Près de 30 % des ménages modestes (*définitions*) habitent un logement inconfortable, ce qui n'est le cas que de 5 % des ménages aisés (*définitions*). Par ailleurs, les ménages les plus jeunes occupent plus fréquemment un logement inconfortable : c'est le cas de 28 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans contre 7 % si elle a plus de 60 ans. Les ménages immigrés, en particulier ceux originaires du continent africain, vivent

INSEE  
PREMIERE



INSEE

plus souvent dans un logement de qualité médiocre et, dans une mesure encore plus importante, dans un logement surpeuplé : 42 % des ménages immigrés originaires du Maghreb habitent dans un logement inconfortable et

cette proportion dépasse 50 % pour ceux originaires du reste du continent africain. Les personnes seules et les couples sans enfant habitent moins souvent dans un logement inconfortable que les couples avec au moins deux enfants.

Ces derniers sont en effet plus souvent confrontés au surpeuplement, et ce d'autant plus que le nombre d'enfants est élevé. Le surpeuplement est également fréquent pour les familles monoparentales qui, en outre, occupent plus souvent que la moyenne des logements de qualité médiocre. Enfin, un tiers des ménages dont la personne de référence est au chômage vivent dans des logements inconfortables.

## 1 Proportion de logements de qualité médiocre ou surpeuplés

en %

	Logement de qualité médiocre	Surpeuplement	L'un ou l'autre : logement inconfortable
<b>Ensemble des ménages</b>	7	9	14
<b>Âge de la personne de référence</b>			
Moins de 30 ans	9	21	28
30-39 ans	9	15	22
40-49 ans	7	12	17
50-59 ans	5	6	10
60 ans et plus	6	2	7
<b>Type de ménage</b>			
Personne seule	7	6	12
Famille monoparentale	14	19	29
Couple sans enfant	5	3	7
Couple avec un enfant	6	7	12
Couple avec deux enfants	6	14	19
Couple avec trois enfants ou plus	8	35	39
Autre ménage	10	18	25
<b>Personne de référence immigrée ou non</b>			
Non immigrée	6	7	13
Immigrée - Europe	8	12	17
Immigrée - Maghreb	12	37	42
Immigrée - Autres pays d'Afrique	16	44	51
Immigrée - Autre	7	33	37
<b>Revenu par unité de consommation du ménage</b>			
1 <sup>er</sup> quintile : ménages «modestes»	12	20	28
2 <sup>e</sup> quintile	8	10	18
3 <sup>e</sup> quintile	7	7	13
4 <sup>e</sup> quintile	4	5	9
5 <sup>e</sup> quintile : ménages «aisés»	3	2	5
<b>Activité de la personne de référence</b>			
Chômeur	16	21	32
Non chômeur	6	8	14
<b>Zone d'habitation</b>			
Rural	10	4	13
Unité urbaine de moins de 20 000 habitants	5	5	9
Unité urbaine de plus de 20 000 habitants hors Paris - En Zus	9	17	23
Unité urbaine de plus de 20 000 habitants hors Paris - Hors Zus	5	8	13
Unité urbaine de Paris - En Zus	9	30	34
Unité urbaine de Paris - Hors Zus	6	19	22
<b>Statut d'occupation du logement</b>			
Propriétaire, accédant à la propriété	4	3	7
Locataire - secteur social	8	15	21
Locataire - secteur privé	12	16	25
Autre	12	25	32
<b>Date d'achèvement du logement</b>			
Avant 1948	12	10	21
1949 - 1974	6	11	15
1975 - 1989	3	6	9
1990 - 1998	3	10	12
Après 1999	1	6	7
<b>Type de logement</b>			
Individuel	7	4	10
Collectif	6	16	20

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

## Le sentiment d'inconfort

L'inconfort du logement est généralement source d'insatisfaction : 26 % des ménages vivant dans un logement inconfortable déclarent en être insatisfaits, contre 3 % des autres ménages. L'opinion des ménages diffère pour 13 % d'entre eux du diagnostic établi à partir de l'indicateur objectif de confort utilisé ici. Ainsi, 10 % des ménages sont satisfaits de leur logement qui est objectivement inconfortable – ce qui correspondrait à une « surestimation » de leurs conditions de logement – alors que 3 % sont insatisfaits de leur logement qui ne semble pas présenter de défaut majeur (« sous-estimation », *tableau 2*).

## Un environnement difficile génère ou augmente l'insatisfaction

Les ménages intègrent certes dans l'appréciation de leurs conditions de logement les qualités ou les défauts intrinsèques de celui-ci mais également son environnement direct. Et un environnement direct qui pose problème – bruit, insécurité, pollution, mauvaises relations avec le voisinage –, engendre ou augmente l'insatisfaction des ménages, quel que soit le niveau de confort du logement. Ainsi, prendre en compte ces nuisances environnementales permet de relativiser l'appréciation positive ou négative des ménages à l'égard de leurs conditions de logement : 29 % des ménages qui sous-estiment la qualité de leur logement ont de mauvaises relations avec leur voisinage, 29 % sont gênés par le bruit, 24 % sont confrontés à des problèmes d'insécurité et 19 % estiment mauvaise la qualité de l'air de leur quartier (*graphique*). À l'inverse, les ménages qui surestiment leurs conditions de logement sont moins confrontés à ces nuisances que ceux qui, habitant également un logement inconfortable, s'en déclarent insatisfaits.

## 2 Inconfort du logement et jugement par les ménages

	en %
<b>Logements inconfortables*</b>	
Ménages satisfaits (« surestiment » le confort)	10
Ménages insatisfaits	4
<b>Autres logements</b>	
Ménages satisfaits	83
Ménages insatisfaits (« sous-estiment » le confort)	3
<b>Total</b>	<b>100</b>

\* Un logement est dit inconfortable s'il est surpeuplé et/ou de qualité médiocre (*encadré*).

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

En revanche, d'autres aspects comme l'éloignement des commerces ou la faible accessibilité des transports en commun ne semblent pas affecter le jugement des ménages.

### Plus de surestimation chez les jeunes et les ménages modestes

Les ménages qui surestiment leurs conditions de logement sont plutôt jeunes – 22 % ont moins de 30 ans contre 11 % pour l'ensemble de la population (*tableau 3*) – et ont des revenus peu élevés (36 % sont des ménages modestes). Il est possible que les jeunes considèrent leur logement comme provisoire et acceptent de ce fait plus facilement des conditions de logement difficiles. Pour les ménages modestes, on peut envisager, sans toutefois pouvoir le vérifier, qu'ils intègrent quant à eux la faiblesse de leur revenu dans leur jugement et estiment ne pas pouvoir prétendre à un logement de meilleure qualité.

Les ménages sous-estimant leurs conditions de logement sont en grande majorité locataires (75 %), vivent en habitat collectif (72 %) et plus fréquemment en Zus (17 %). Plus souvent que les autres, ces ménages déclarent souhaiter changer de type de logement ou devenir propriétaires. Ainsi, 13 % d'entre eux souhaitent déménager et devenir propriétaires et 22 % souhaitent déménager et habiter en maison individuelle, contre respectivement 6 % et 7 % de l'ensemble des ménages. Outre des problèmes liés à l'environnement du logement, les ménages sous-estimeraient leurs conditions de logement car ils n'ont pu réaliser leur projet : devenir propriétaire ou habiter dans une maison. Enfin, d'autres critères, difficilement mesurables,

## 3 Caractéristiques des ménages surestimant ou sous-estimant leurs conditions de logement

Caractéristiques des ménages	Logements inconfortables		Autres logements		Ensemble
	Ménages satisfaits (« surestiment » le confort)	Ménages insatisfaits	Ménages satisfaits	Ménages insatisfaits (« sous-estiment » le confort)	
Moins de 30 ans	22	18	9	12	11
Ménages modestes <sup>1</sup>	36	47	16	34	20
Locataires	55	77	32	75	37
Logement collectif	58	72	40	72	44
Zone urbaine sensible (Zus)	9	15	5	17	6
Souhaite déménager et devenir propriétaire	10	12	5	13	6
Souhaite déménager et habiter dans une maison	12	9	5	22	7

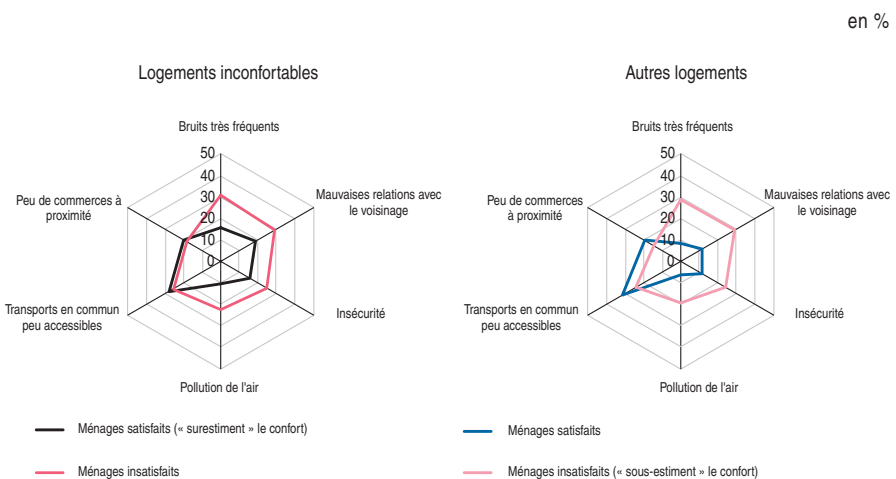
1. Voir définitions.

Lecture : parmi les ménages vivant dans un logement inconfortable et qui sont néanmoins satisfaits de leur conditions de logement, 55 % sont locataires.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

### L'environnement du logement module l'écart entre ressenti et confort objectif du logement



Lecture : parmi les ménages vivant dans un logement inconfortable, la part de ceux gênés par des bruits très fréquents est de 31 % lorsqu'ils sont insatisfaits de leurs conditions de logement et de 15 % lorsqu'ils sont satisfaits de leurs conditions de logement.

Note : un logement est dit inconfortable s'il est surpeuplé et/ou de qualité médiocre (*encadré*).

Insécurité : au cours des 12 derniers mois, le ménage a déclaré au moins un vol dans le quartier, ou une agression physique dans le quartier, ou un cambriolage de son logement, de sa cave, de son parking ou de son garage.

Pollution de l'air : le ménage juge « mauvaise » la qualité de l'air de son quartier.

Transports en commun peu accessibles : le ménage juge « mauvaise » l'accessibilité des transports en commun.

Peu de commerces à proximité : le ménage juge « mauvaise » la proximité des commerces ou déclare qu'il n'y en a pas.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2006.

influencent sans doute l'image qu'un ménage se fait de son logement : la réputation du quartier, l'éloignement de la famille, les équipements de loisirs par exemple.

### Source

L'enquête Logement 2006 s'est déroulée de mars à décembre 2006 en France métropolitaine et a également couvert les Dom,

interrogés en fin d'année. Elle porte sur 43 000 logements répondants. Elle fait suite à une série d'enquêtes dont la première remonte à 1955.

L'enquête Logement décrit les caractéristiques sociodémographiques ou économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale. Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles.

## Logements inconfortables

Le décret du 30 janvier 2002 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) définit les conditions qu'un logement doit remplir pour être qualifié de décent. Il est impossible d'appréhender toutes ces caractéristiques à partir des sources statistiques actuellement disponibles. Néanmoins, l'enquête Logement de l'Insee permet d'approcher la plupart. Les indicateurs retenus permettent de rendre compte des difficultés que les ménages peuvent rencontrer dans leur logement et d'appréhender la question de la qualité des logements.

Ces indicateurs sont les suivants :

- « Présence d'infiltrations d'eau au cours des 12 derniers mois provenant de l'extérieur du logement due à un problème d'étanchéité ou d'isolation » ou « Froid dans le logement lié à une mauvaise isolation du logement » ou « Pas d'isolation thermique du toit » ;
- « Inondations dans le logement au cours des 12 derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement » ;
- « État du revêtement et aspect extérieur de la façade principale : mauvais, immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines » ;
- « Froid dans le logement lié à une panne de l'installation de chauffage ou du chauffage collectif (au cours des 12 derniers mois) ou « Toute l'installation électrique n'est pas encadrée et certains fils ne sont même pas protégés par des baguettes ou des tubes » ou « Logement non équipé en prise de terre » ;
- « Présence de signes d'humidité sur certains murs du logement » ;
- « Exposition du logement médiocre selon l'opinion du ménage » ;
- « Froid dans le logement au cours des 12 derniers mois lié à une installation de chauffage insuffisante » ;
- « Logement sans eau courante » ;
- « Problème d'évacuation d'eau au cours des 12 derniers mois » ou « Logement non raccordé au réseau public du tout à l'égout » ;
- « Pas de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine » ;
- « Absence de W-C intérieur » (pour les logements d'au moins 2 pièces) ou « Absence de W-C intérieurs ou extérieurs » (pour les logements d'une seule pièce) ;
- « Absence de salle d'eau » (pour les logements d'au moins 2 pièces) ou « Pas d'eau chaude » (pour les logements d'une pièce) ;
- « La surface moyenne des pièces principales est inférieure à 9 m<sup>2</sup> et la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres ».

On dispose donc d'une description du logement selon le nombre de « défauts » qu'il comporte. En 2006, 30 % des logements présentent un de ces défauts, 13 % deux défauts et 7 % trois défauts ou plus. Dans cette étude, un logement est jugé de **qualité médiocre** s'il présente au moins trois défauts sur les 13 définis à partir de l'enquête Logement.

Si l'évaluation de la qualité d'un logement peut se baser sur la présence de ces défauts objectifs, il est cependant nécessaire pour mesurer plus globalement les conditions de logement d'y ajouter l'adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage qui l'occupe. Ainsi, même si un studio peut être considéré comme étant de « bonne qualité », s'il est occupé par un couple avec un enfant, les conditions de logement de ce ménage seront inadéquates.

Le caractère **surpeuplé** d'un logement dépend du nombre de personnes rapporté au nombre de pièces et à la surface. La prise en compte de la surface constitue un enrichissement de l'indicateur habituellement publié par l'Insee : moins de 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce, moins de 18 m<sup>2</sup> par personne pour les autres ménages.

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

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

Un logement est considéré comme **inconfortable** quand il est soit de qualité médiocre, soit surpeuplé, soit les deux.

Le terme « autres logements » désigne les logements ayant moins de trois défauts et non surpeuplés.

## Définitions

**Conditions de logement jugées insatisfaisantes** : les ménages qui jugent leurs conditions de logement insatisfaisantes sont ceux qui ont répondu « Insuffisantes » ou « Très insuffisantes » à la question « Estimez-vous que vos conditions actuelles de logement sont : très satisfaisantes, satisfaisantes, acceptables, insuffisantes ou très insuffisantes ? ».

**Ménages modestes, ménages aisés** : les ménages sont classés par ordre croissant selon leur revenu par unité de consommation. Les 20 % des ménages ayant les revenus par unité de consommation les plus faibles sont dits « modestes », les 20 % des ménages ayant les revenus par unité de consommation les plus élevés sont dits « aisés ». Le revenu par unité de consommation est égal au revenu du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation du ménage. Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

## Bibliographie

« Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », B. Casteran et L. Ricroch, *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.

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

« L'opinion des Français sur leur logement », M. Eenschooten, *Économie et Statistique* n° 240, Insee, février 1991.

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

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

## BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1  
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

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

Abonnement annuel :  74 € (France)  92 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

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

Date : \_\_\_\_\_ Signature

Direction Générale :  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14  
Directeur de la publication :  
Jean-Philippe Cotis  
Rédacteur en chef :  
Gilles Rotman  
Rédacteurs :  
C. Dulon, A.-C. Morin,  
T. Méot, C. Pfister  
Maquette : S. Clément  
Code Sage IP081209  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 2008



**INSEE**  
INSTITUT NATIONAL  
DE LA STATISTIQUE  
ET DES ÉTUDES  
ÉCONOMIQUES