

## 7.1 Habitat

L'évolution du parc de logements a été très régulière au cours des vingt dernières années. En 2009, le parc de logements s'élève à 33,1 millions de logements, en progression de 1,2 % sur un an. Cette hausse est tirée par les communes rurales (+ 1,4 %), tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 0,5 %). Les **résidences principales** représentent 84 % du parc (soit 28 millions de logements), les **résidences secondaires** 10 % et les **logements vacants** 6 %. Les logements individuels forment la majorité des logements. Leur part progresse continûment depuis 1998 : plus de la moitié des logements construits chaque année sont des maisons individuelles.

La croissance du **parc locatif social** (hors Martinique et Guyane) s'élève à 1,2 % après + 1,0 % en 2009. Avec 71 000 logements supplémentaires, dont 85 % dans le neuf, le parc atteint 4,5 millions de logements en 2010. C'est la hausse la plus élevée depuis dix ans. La part des logements vacants dans le parc social progresse et passe à 2,8 % (après 2,4 %), proportion la plus élevée depuis 2004.

Le nombre de résidences principales croît plus vite que la population des ménages. Le nombre de personnes par logement, qui s'établit à 2,4 personnes par logement en 2009 ne cesse de diminuer. Les conditions de logement se sont améliorées. Depuis 10 ans, les résidences principales se sont agrandies, en moyenne de 81,1 m<sup>2</sup> à 84,5 m<sup>2</sup> et la surface moyenne par personne est passée de 32 m<sup>2</sup> à 36 m<sup>2</sup>. Sur la même période, le nombre moyen

de pièces par personne a augmenté de 1,41 à 1,53. Parallèlement, le confort a progressé : seuls 1,5 % des logements en 2006 ne disposent pas d'eau chaude ou de sanitaires contre 15 % en 1984.

En 2009, les dépenses courantes dans les **logements ordinaires** s'établissent à 285,8 milliards d'euros. Elles ralentissent fortement à + 1,8 % après + 4,6 % en 2008, avec un rythme de croissance le plus faible depuis 1984, origine du compte. Ce ralentissement reflète celui des dépenses de loyers, celui des charges et surtout celui des dépenses d'énergie (- 3,2 % après une hausse de 9,9 % en 2008).

En 2006, 3,8 millions de **ménages** ont consacré plus de 10 % de leur revenu aux dépenses d'énergie dans leur logement, tandis que 3,5 millions déclaraient souffrir du froid dans leur logement. Les ménages les plus modestes ont surtout été exposés au froid car ils cumulaient des contraintes financières et un habitat peu performant, mal isolé ou doté d'une installation de chauffage déficiente.

Dans l'Union européenne en 2009, 30 millions de personnes ont souffert d'un manque d'espace et de mauvaises conditions de logement. Les problèmes les plus fréquents sont les nuisances sonores de la part du voisinage (22 %), le **surpeuplement** (18 %), et la pollution, la saleté ou d'autres problèmes environnementaux (17 %). ■

### Définitions

**Surpeuplement** : le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant de la composition du ménage, du nombre de pièces et de la surface. Le nombre de pièces nécessaire 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 ou plus et, 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.

La superficie nécessaire au ménage est de 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce et de 18 m<sup>2</sup> par personne pour les autres ménages. La surface est prise en compte dans cette publication, ce qui constitue un enrichissement par rapport à l'indicateur habituellement publié par l'Insee.

**Enquête logement, enquête PLS (parc locatif social), logement ordinaire, logement vacant, ménage, parc locatif social, résidence principale, résidence secondaire** : voir rubrique « définitions » en annexes.

### Pour en savoir plus

- « La structure du parc de logements en 2010 », *Chiffres & statistiques* n° 238, août 2011.
- « Les comptes du logement, édition 2011 », CGDD/SOeS, mars 2011.
- « Une personne sur six vit dans un logement surpeuplé », *communiqué de presse* n° 27, Eurostat, février 2011.
- « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles », *Insee Première* n° 1330, janvier 2011.

Retrouvez le TEF sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr), rubrique Publications et services\Collections nationales\Insee Références

## Évolution du parc de logements

en milliers de logements au 1<sup>er</sup> juillet

	1985 (r)	1990 (r)	1995 (r)	2000 (r)	2005 (r)	2008 (r)	2009
<b>Résidences principales</b>	<b>20 837</b>	<b>22 042</b>	<b>23 384</b>	<b>24 794</b>	<b>26 447</b>	<b>27 510</b>	<b>27 849</b>
Individuel	11 584	12 406	13 136	13 984	15 020	15 654	15 868
Collectif	9 253	9 636	10 248	10 810	11 428	11 856	11 982
<b>Résidences secondaires</b>	<b>2 547</b>	<b>2 839</b>	<b>2 891</b>	<b>2 952</b>	<b>3 065</b>	<b>3 151</b>	<b>3 181</b>
Individuel	1 642	1 751	1 765	1 802	1 879	1 933	1 952
Collectif	905	1 088	1 126	1 150	1 186	1 219	1 229
<b>Logements vacants</b>	<b>1 908</b>	<b>1 939</b>	<b>2 009</b>	<b>2 060</b>	<b>2 078</b>	<b>2 103</b>	<b>2 115</b>
Individuel	999	1 002	954	935	994	1 022	1 029
Collectif	909	937	1 055	1 125	1 084	1 082	1 086
<b>Total</b>	<b>25 292</b>	<b>26 820</b>	<b>28 284</b>	<b>29 806</b>	<b>31 590</b>	<b>32 765</b>	<b>33 145</b>
Individuel	14 225	15 159	15 855	16 721	17 892	18 609	18 849
Collectif	11 067	11 661	12 429	13 085	13 698	14 156	14 296

Source : SDeS, compte du logement 2009.

## Taille des logements selon la catégorie et le statut d'occupation en 2008

en milliers de logements au 1<sup>er</sup> janvier

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Ensemble
<b>Résidences principales</b>							
Propriétaire	144,3	798,9	2 349,2	4 358,3	4 197,5	3 835,5	15 683,7
Locataire d'un logement vide non HLM	840,0	1 617,5	1 708,6	1 205,5	566,7	287,7	6 226,0
Locataire d'un logement vide HLM	215,8	699,9	1 414,5	1 177,2	399,0	89,4	3 995,8
Autres statuts <sup>1</sup>	381,3	253,2	254,5	248,6	140,8	86,8	1 365,2
<b>Logements occasionnels</b>	62,1	54,8	41,1	25,6	11,6	8,5	203,7
<b>Résidences secondaires</b>	318,0	642,1	745,8	588,5	327,5	300,9	2 922,8
<b>Logements vacants</b>	300,6	458,0	558,5	455,4	236,8	172,9	2 182,2
<b>Ensemble</b>	<b>2 262,0</b>	<b>4 524,4</b>	<b>7 072,2</b>	<b>8 059,1</b>	<b>5 880,1</b>	<b>4 781,8</b>	<b>32 579,5</b>

1. Locataires de logements loués meublés et ménages logés gratuitement.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

## Parc locatif social

en milliers

	2009	2010
<b>Parc de logements sociaux</b>	<b>4 454</b>	<b>4 509</b>
Nouvelles mises en location	59,3	71,4
dont logements neufs	47,9	60,8
Taux de vacance (en %)	2,4	2,8
dont vacance structurelle <sup>1</sup> (en %)	1,2	1,4

1. Vacance supérieure à 3 mois.

Champ : France hors Guyane et Martinique. Les îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin sont également exclues.

Source : SDeS, enquête PLS.

## Ménages en situation de surpeuplement selon le type d'habitat et l'âge de la personne de référence

en %

Type d'habitat	1984	1996	2006
Individuel	11,4	5,9	3,6
Collectif	23,4	19,4	15,8
<b>Âge de la personne de référence</b>			
18 à 29 ans	24,4	22,8	21,0
30 à 39 ans	22,4	17,5	14,8
40 à 49 ans	24,5	14,8	12,1
50 à 64 ans	11,9	8,0	4,9
65 ans ou plus	6,6	3,3	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>16,8</b>	<b>11,8</b>	<b>9,0</b>

Lecture : 3,6 % des ménages vivant dans une habitation individuelle sont en situation de surpeuplement en 2006. Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

## Dépenses courantes dans les logements ordinaires

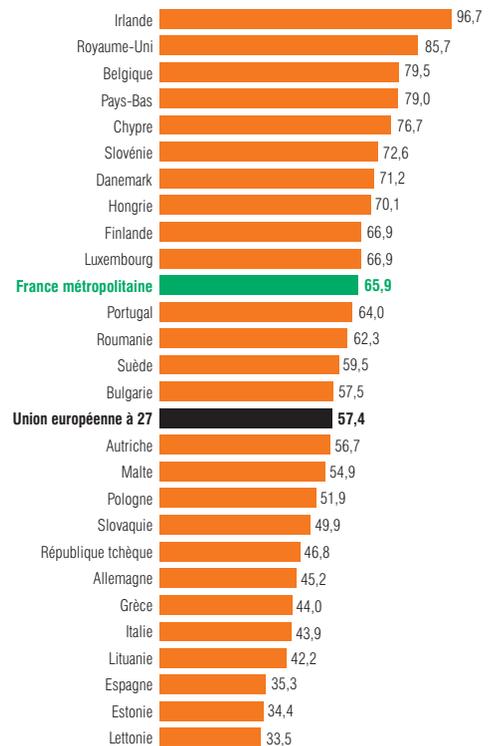
en milliards d'euros

	1990 (r)	1995 (r)	2000 (r)	2005 (r)	2009	09/08 en %
Loyers	87,1	119,6	143,4	179,6	210,2	3,1
Énergie	25,1	31,2	34,9	41,8	46,8	-3,2
Charges	12,8	16,4	18,9	23,9	28,8	1,3
<b>Total</b>	<b>125,0</b>	<b>167,1</b>	<b>197,2</b>	<b>245,3</b>	<b>285,8</b>	<b>1,8</b>

Source : SDeS, compte du logement 2009.

## Maisons dans l'Union européenne en 2009

en % des logements (maisons et appartements)



Source : Eurostat, EU-SILC.