

7.1 Habitat

En 2007, le parc de logements s'élève à 32,4 millions d'unités en France, soit une progression de 1,3 % par rapport à l'année précédente. Plus de 27 millions de logements, soit 84 % du parc, sont des **résidences principales**, le reste est constitué des **résidences secondaires** (10 % du parc) et des **logements vacants** (6 %). Les maisons individuelles forment la majorité des logements.

En 2007, les dépenses courantes dans les logements ordinaires augmentent de 4,3 % pour atteindre 266,7 milliards d'euros. Cette augmentation, bien que moins forte que les deux années précédentes (+ 5,2 % en 2006 et + 5,6 % en 2005), fait partie des plus fortes augmentations enregistrées depuis 1997. Ces progressions reflètent la hausse des loyers (+ 4,9 % en 2007) qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, ainsi que la forte augmentation des charges (+ 6,4 %). Le ralentissement de la progression des dépenses d'énergie atténue ces évolutions (+ 0,8 % après + 5,1 % en 2006).

Les prix des loyers ont progressé en vingt ans nettement plus vite que les prix à la consommation. De 1984 à 1992, la croissance des loyers est vive, dans un contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier qui permet aux bailleurs d'augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir un rendement locatif élevé. De 1993 à 2001, les

prix subissent les effets du retournement de la conjoncture immobilière, le marché locatif devient plus fluide, le ralentissement économique affecte la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers sont ainsi beaucoup plus modérées. Depuis 2002, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement, sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction, liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif favorisent les hausses à la relocation. Toutefois, la croissance des prix des loyers est légèrement moins forte depuis 2006, après avoir atteint en 2005 son point le plus haut depuis 1993.

Selon les **enquêtes logement**, les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1984 et 2006, la surface moyenne des résidences principales passe de 82 m² à 91 m² ; la surface moyenne par personne passe de 31 à 40 m². Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne passe de 1,4 à 1,8. Parallèlement, le confort progresse : 1,5 % des logements en 2006 ne disposent pas d'eau chaude ou de sanitaires contre 15 % en 1984.

En métropole, 250 000 personnes ayant en 2006 un logement personnel déclarent en avoir été privées au moins une fois dans le passé : 78 % ont été hébergées par un tiers, 14 % dans un service d'hébergement, et 11 % ont dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation. ■

Définitions

Surpeuplement : le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant 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 et 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 m² pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce et de 18 m² 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, logement vacant, ménage, résidence principale, résidence secondaire : voir rubrique « définitions » en annexes.

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement des ménages à revenus modestes s'améliorent », *Le point sur...* n° 29, SOeS, octobre 2009.
- « Les logements des Européens de 50 ans et plus », *Insee Première* n° 1238, mai 2009.
- « Une personne sur vingt s'est retrouvée sans logement personnel au cours de sa vie », *Insee Première* n° 1225, février 2009.
- « Le compte provisoire 2007 du logement », CGDD/SOeS, 2009.
- « Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.

Retrouvez le TEF sur www.insee.fr, rubrique Publications et services\Collections nationales\Insee Références

Logements selon leur catégorie

en milliers de logements

	1985 (r)	1990 (r)	1995 (r)	2000 (r)	2005 (r)	2006 (r)	2007
Résidences principales	20 837	22 042	23 384	24 801	26 508	26 892	27 278
Résidences secondaires	2 540	2 856	2 924	2 999	3 126	3 157	3 186
Logements vacants	1 915	1 921	1 976	2 003	1 976	1 973	1 969
Total	25 292	26 819	28 284	29 803	31 610	32 021	32 433

Sources : Insee ; SOeS, Compte du logement 2007.

Caractéristiques des résidences principales

en %

	1996	2002	2006
Nombre de pièces			
1 pièce	5,9	6,0	5,6
2 pièces	12,3	12,3	12,6
3 pièces	21,1	21,8	22,1
4 pièces	25,4	25,2	25,4
5 pièces ou plus	35,3	34,7	34,3
Année de construction			
Avant 1949	35,6	33,2	30,6
1949 et après	64,4	66,8	69,4
Logements sans confort sanitaire ¹	4,0	2,5	1,3
Logements surpeuplés ²	11,8	10,6	9,0
Ménages insatisfaits de leur logement	6,0	7,2	6,5

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

2. Logements surpeuplés en regard d'une norme qui met en relation le nombre de pièces, la surface et la composition du ménage.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement.

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

en %

	1984	1996	2006
Type d'habitat			
Individuel	11,4	5,9	3,6
Collectif	23,4	19,4	15,8
Âge de la personne de référence			
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
Ensemble	16,8	11,8	9,0

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	1995	2000 (r)	2005 (r)	2007 (r)	07/06 en %
Loyers	86,8	118,0	143,0	177,6	195,6	4,9
Énergie	25,1	31,2	34,9	41,7	44,0	0,8
Charges	12,8	16,4	18,9	23,9	27,1	6,4
Total	124,7	165,5	196,8	243,2	266,7	4,3

Source : SOeS, Compte du logement 2007.

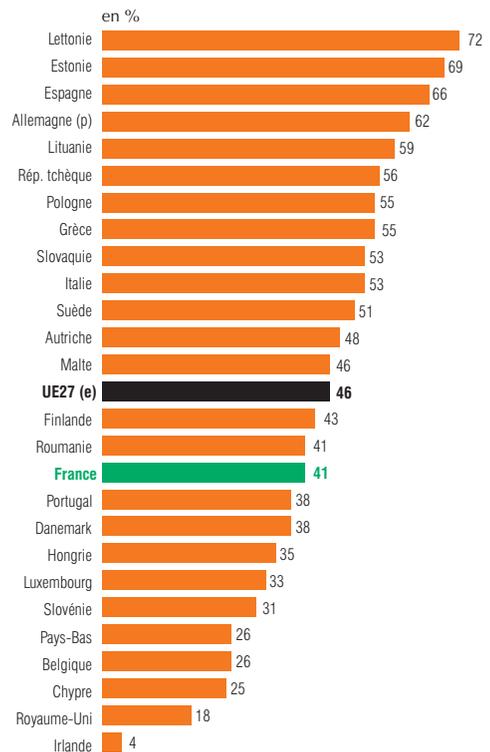
Taille et peuplement des résidences principales

	1992	1996	2002	2006
Surface moyenne (en m²)	86	88	90	91
Habitat individuel	102	105	108	111
Habitat collectif	66	66	65	66
Nombre moyen de personnes	2,5	2,5	2,4	2,3
Habitat individuel	2,8	2,7	2,6	2,5
Habitat collectif	2,2	2,2	2,1	2,0
Part des logements individuels (en %)	55,8	56,1	56,6	56,3

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Ménages vivant en appartement dans l'Union européenne en 2007



Note : données non disponibles pour la Bulgarie.

Source : Eurostat.