

5.1 Logement

Au 1^{er} janvier 2016, on compte 35,4 millions de logements en France, soit 0,9 % de plus qu'au 1^{er} janvier 2015. Le parc de logements est essentiellement composé de **résidences principales** (82,4 %). Le poids des **résidences secondaires** et des **logements occasionnels**, en diminution dans les années 2000, se stabilise depuis 2012 et atteint 9,4 % en 2016 (contre 9,9 % en 2000). Celui des **logements vacants** tend à remonter depuis 2009 (8,3 % en 2016 contre 6,9 % en 2009). Les logements dans l'habitat **individuel** restent majoritaires (56,3 %).

La part de ménages métropolitains propriétaires de leur résidence principale a sensiblement augmenté entre 2000 et 2006, passant de 55,6 % à 57,1 %. Depuis, elle s'accroît à un rythme moins soutenu et se stabilise à 57,9 % en 2016. Près de deux propriétaires sur trois n'ont plus de charges de remboursement d'emprunt pour leur logement ; les 35 % restants représentent les propriétaires « accédants » c'est-à-dire n'ayant pas fini de rembourser leur emprunt. Depuis 15 ans, la part des locataires est stable. Au sein du parc locatif, la proportion de logements du secteur libre augmente légèrement.

En 2014, la quasi-totalité des logements métropolitains (99 %) disposaient de l'eau chaude, de WC intérieur et d'une installation sanitaire (douche ou baignoire). Ce chiffre a augmenté régulièrement depuis 30 ans. En 1984, selon l'enquête nationale sur le logement, 15 % des logements ne disposaient pas

de ce confort de base. Cependant, d'autres formes d'inconfort subsistent : en 2014, 1,3 million de logements (soit 4,5 %) ne disposaient pas du chauffage central ou électrique tandis que 6,7 millions de logements (24,4 %) étaient considérés par leurs occupants comme difficiles ou trop coûteux à chauffer. De plus, 8 % des logements étaient jugés trop sombres tandis que 12,6 % présentaient des fuites dans la toiture, avaient des murs ou des sols humides ou bien encore des moisissures dans les cadres de fenêtre ou au sol.

De façon plus générale, en 2014, plus de la moitié des ménages indiquaient n'avoir aucune difficulté de logement parmi les neuf suivantes : surpeuplement, absence de salle de bains, absence de toilettes, pas d'eau chaude, pas de chauffage, logement trop petit, difficulté à chauffer, logement humide, logement bruyant. Près de 30 % des ménages indiquaient connaître une seule difficulté tandis que 19 % en déclaraient deux ou plus.

Les logements sont de plus en plus grands : la surface moyenne d'un logement dépasse 90 m² depuis le début des années 2000, contre 77 m² en 1978. Ceci est surtout imputable à l'augmentation de la surface des maisons individuelles, alors que celle des appartements reste quasiment stable. Parallèlement, le nombre d'occupants par logement baisse : en moyenne, chaque logement est occupé par 2,2 personnes ; en 1984, le nombre moyen de personnes par logement était de 2,7. ■

Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par au moins une personne du ménage. Une **résidence secondaire** est un logement utilisé occasionnellement, pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir : c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées. Un **logement vacant** est un logement inoccupé, qu'il soit disponible ou non à la vente ou à la location.

Un logement **individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement. Un logement collectif est situé dans un immeuble collectif, c'est-à-dire dans une construction comprenant au moins deux logements.

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement fin 2013. Premiers résultats de l'enquête logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 – Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.
- « Conditions de logement de 2005 à 2010 – Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *Insee Première* n° 1396, mars 2012.
- « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », *Insee Première* n° 1351, mai 2011.
- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.
- Voir aussi : *fiches 5.2 et 6.6.*

1. Répartition des logements

en %

| | 2000 | 2003 | 2006 | 2009 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de logements (en milliers) | 29 613 | 30 664 | 31 776 | 32 943 | 34 038 | 34 415 | 34 773 | 35 098 | 35 425 |
| Résidences principales | 83,2 | 83,7 | 83,9 | 83,6 | 83,1 | 82,9 | 82,7 | 82,5 | 82,4 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 9,9 | 9,8 | 9,7 | 9,5 | 9,4 | 9,4 | 9,4 | 9,4 | 9,4 |
| Logements vacants | 6,9 | 6,5 | 6,4 | 6,9 | 7,6 | 7,8 | 7,9 | 8,1 | 8,3 |
| Ensemble | 100,0 |
| Individuel | 56,0 | 56,4 | 56,7 | 56,6 | 56,5 | 56,4 | 56,4 | 56,3 | 56,3 |
| Collectif | 44,0 | 43,6 | 43,3 | 43,4 | 43,5 | 43,6 | 43,6 | 43,7 | 43,7 |
| Ensemble | 100,0 |

Champ : France.

Source : Insee ; SOeS, estimation du parc de logements au 1^{er} janvier.

2. Statut d'occupation du parc de résidences principales

en %

| | 2000 | 2003 | 2006 | 2009 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Propriétaires | 55,6 | 56,4 | 57,1 | 57,5 | 57,8 | 57,9 | 57,9 | 57,9 | 57,9 |
| Sans charges de remboursement | 34,1 | 35,6 | 37,4 | 37,7 | 37,9 | 37,9 | 37,9 | 37,8 | 37,8 |
| Accédants | 21,5 | 20,8 | 19,8 | 19,9 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,1 | 20,1 |
| Locataires | 39,8 | 39,5 | 39,2 | 39,3 | 39,5 | 39,5 | 39,6 | 39,7 | 39,7 |
| Secteur social | 17,9 | 17,7 | 17,5 | 17,2 | 17,0 | 17,0 | 16,9 | 16,8 | 16,8 |
| Secteur libre | 21,9 | 21,9 | 21,8 | 22,1 | 22,5 | 22,6 | 22,7 | 22,8 | 23,0 |
| Autres¹ | 4,5 | 4,1 | 3,6 | 3,2 | 2,7 | 2,5 | 2,5 | 2,4 | 2,4 |
| Ensemble | 100,0 |

1. Principalement les personnes logées gratuitement.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee ; SOeS, estimation du parc de logements au 1^{er} janvier.

3. Caractéristiques du parc de résidences principales

en %

| | 2005 | 2008 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Logements sans confort sanitaire ¹ | 2,1 | 1,7 | 1,3 | 1,2 | 1,2 | 1,0 |
| Pas de chauffage central ou électrique | 7,1 | 5,9 | 4,9 | 4,9 | 4,5 | 4,5 |
| Fuites dans la toiture, murs/sols/fondations humides, moisissures dans les cadres de fenêtre ou le sol | 12,2 | 12,7 | 10,6 | 12,1 | 12,0 | 12,6 |
| Logement trop sombre, pas assez de lumière | 8,0 | 9,0 | 8,0 | 8,0 | 8,2 | 8,0 |
| Logement difficile ou trop coûteux à bien chauffer | 25,2 | 26,4 | 25,5 | 24,1 | 27,6 | 24,4 |
| Ménages n'ayant aucune difficulté de logement² | 45,2 | 46,8 | 49,8 | 51,2 | 49,8 | 51,5 |
| Ménages ayant une difficulté de logement | 31,4 | 30,9 | 29,7 | 28,6 | 31,0 | 29,5 |
| Ménages ayant deux difficultés de logement ou plus | 23,4 | 22,3 | 20,5 | 20,2 | 19,3 | 19,0 |

1. Absence d'au moins un élément suivant : eau chaude, installation sanitaire, WC.

2. Difficultés de logement parmi les neuf suivantes : surpeuplement, pas de salle de bains, pas de toilettes, pas d'eau chaude, pas de chauffage, logement trop petit, difficulté à chauffer, logement humide, logement bruyant.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV).