

6.1 Qualité du logement et défauts de confort

En quarante ans, le confort des logements s'est considérablement amélioré. Le **confort sanitaire de base** est quasi intégralement acquis en 2013, alors qu'à la fin des années 1970, un logement sur quatre n'avait ni baignoire ni douche et un sur quatre manquait de toilettes à l'intérieur.

Au fil du temps, avec l'amélioration globale du confort, la perception de la qualité des logements a évolué. Parmi les défauts déclarés par leurs occupants, certains sont très fréquents (de l'ordre de 20 % des logements), comme la présence d'humidité sur les murs ou les problèmes d'isolation, qu'ils soient thermiques ou liés à des courants d'air. Le décret du 30 janvier 2002 relatif à la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000 précise les conditions que doit satisfaire un logement pour garantir la santé ou la sécurité de ses occupants, et les équipements dont il doit être pourvu en termes de surface et volume habitables, de qualité du bâti, de dispositifs d'isolation, d'installation électrique, de chauffage, d'éclairage naturel, etc.

Les **défauts de confort les plus graves** parmi ceux mesurés par l'enquête Logement depuis le début des années 2000 constituent en ce sens un indicateur important pour apprécier les évolutions récentes de la qualité de l'habitat. En 2013, plus de trois logements sur quatre (près de 78 % contre 75 % en 2001) ne présentent aucun défaut. À l'inverse, 3,4 % des logements présentent encore deux défauts graves ou plus, et c'est le cas de

6,5 % des logements construits avant 1949. Le logement est d'autant plus en défaut grave qu'il comporte un petit nombre de pièces. Les ménages qui occupent ces logements sont aussi plus souvent locataires, surtout dans le secteur libre, ou logés gratuitement. Ils sont plus nombreux en proportion à mesure que l'on descend dans l'échelle des revenus. Les étrangers, en particulier originaires d'Afrique, sont plus présents dans ce type de logements.

L'appréciation de leur logement par les ménages ne se limite pas au constat matériel. Ainsi, bien qu'ils soient plus insatisfaits lorsque leur logement comporte au moins deux défauts graves, ils sont malgré tout 42,4 % à considérer que ces conditions sont satisfaisantes ou très satisfaisantes dans ce cas. D'autres critères peuvent jouer en effet, comme la qualité du quartier et des aménités, ou le **coût d'usage** du logement, ainsi qu'une réticence plus grande de la part des propriétaires à convenir qu'ils ne sont pas satisfaits de leur logement.

D'après la loi SRU, un logement décent doit avoir une surface minimale de 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres. En 2013, ces critères ne sont pas satisfaits pour 1,3 % des logements. Ces derniers présentent en outre au moins un défaut grave de confort dans un cas sur trois. Enfin, 0,6 % des ménages vivent dans un logement qui est sous le coup d'un arrêté d'insalubrité. Deux logements sur trois présentent dans ce cas au moins un des défauts graves mesurés par l'enquête Logement. ■

Définitions

Confort sanitaire de base : un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur.

Défauts graves de confort : absence des éléments de base du confort sanitaire, ou défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. 12 défauts graves ont été repérés grâce à l'enquête Logement. Voir *annexe Glossaire*.

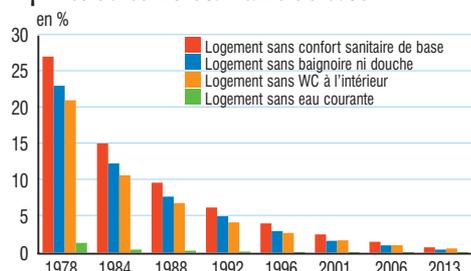
Coût d'usage : correspond, pour un locataire, au loyer versé tandis que pour un propriétaire, il s'agit des dépenses d'occupation et du coût de l'opportunité financière manquée en termes de placement.

Pour en savoir plus

- « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », dossier publié dans cet ouvrage.

Qualité du logement et défauts de confort 6.1

1. Évolution de la proportion de logements privés du confort sanitaire de base



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 1978, 26,9 % des logements n'avaient pas le confort sanitaire de base (absence d'au moins un élément parmi l'eau courante, une baignoire ou une douche, WC à l'intérieur). 22,9 % n'avaient ni baignoire ni douche.

Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Répartition des logements selon le nombre de défauts graves de confort depuis 2001

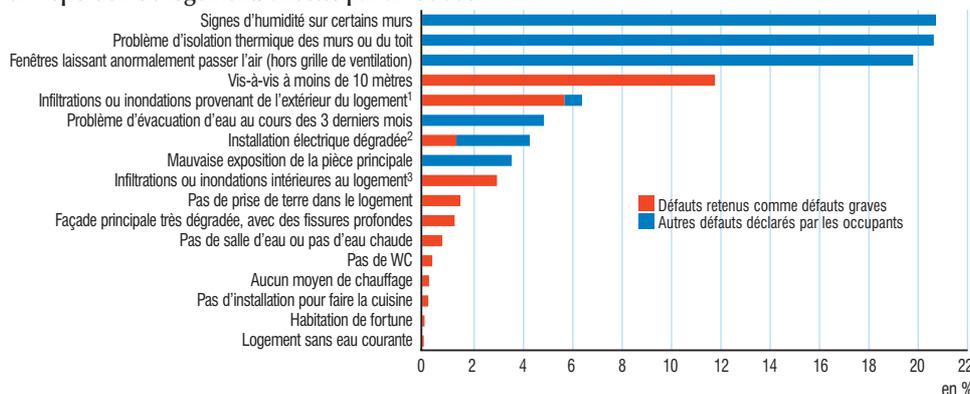
	2001	2006	2013
Aucun défaut			
Ensemble	75,0	76,7	77,5
Individuel	76,4	78,2	79,9
Collectif	73,3	74,7	74,5
1 défaut			
Ensemble	20,1	19,7	19,1
Individuel	19,1	18,5	17,3
Collectif	21,4	21,2	21,3
2 défauts ou plus			
Ensemble	4,9	3,6	3,4
Individuel	4,5	3,2	2,8
Collectif	5,3	4,1	4,1

Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2013, 77,5 % des ménages vivent dans un logement sans défaut grave de confort. C'est le cas de 79,9 % des ménages vivant dans un logement individuel et de 74,5 % de ceux vivant dans un logement collectif.

Source : Insee, enquêtes Logement, 2001, 2006, 2013.

3. Proportion de logements affectés par un défaut



1. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit, du sol, des portes ou des fenêtres. On retient comme défaut grave l'absence d'étanchéité des murs, du toit ou du sol.

2. L'installation électrique peut être dégradée ou comporter des fils non protégés. On retient comme défaut grave la déclaration explicite d'une installation dégradée.

3. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie.

Champ : France métropolitaine.

Lecture : 6,4 % des ménages déclarent des infiltrations ou inondations ; pour 5,7 %, elles proviennent d'une mauvaise étanchéité des murs, des toits ou du sol (retenue comme défaut grave).

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Caractéristiques des logements présentant au moins deux défauts graves de confort

Ensemble des logements	Date de construction du logement			Nombre de pièces				Statut d'occupation			
	Avant 1949	1949-1998	1999 et après	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Propriétaire	Locataires du secteur social	Locataire du secteur libre	Logé gratuitement
3,4	6,5	2,5	1,3	7,5	5,5	3,9	2,3	2,1	3,8	6,0	6,2

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

5. Opinion des ménages selon le nombre de défauts graves de confort de leur logement

	Aucun défaut	1 défaut	2 défauts ou plus	Ensemble
Conditions de logement actuelles				
Satisfaisantes ou très satisfaisantes	80,0	68,8	42,4	76,6
Acceptables	16,1	21,4	29,3	17,5
Insatisfaisantes ou très insatisfaisantes	3,9	9,8	28,3	5,9
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion de ménages qui souhaitent changer de logement	20,2	28,9	43,5	22,6

Champ : France métropolitaine.

Lecture : 42,4 % des ménages occupant un logement qui comporte au moins 2 défauts graves de confort jugent leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes. 20,2 % des ménages occupant un logement qui ne comporte aucun défaut grave souhaitent en changer.

Source : Insee, enquête Logement 2013.