

2.1 Description des résidences principales

D'après le recensement de la population de 2013, la France métropolitaine compte 63,7 millions d'habitants. Du fait d'une démographie dynamique, la population compte 28,1 % d'habitants en plus par rapport à 1968. Le nombre de **résidences principales** a augmenté encore plus vite, avec une hausse de 75,6 % entre 1968 et 2013, et atteint, en 2013, 27,8 millions. Cet écart entre la croissance démographique et celle de la demande de logement est lié au phénomène de décohabitation, c'est-à-dire la baisse du nombre de personnes par ménage. Ce dernier est passé de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2012. Cette décohabitation, très marquée entre 1968 et 2007, stagne entre 2007 et 2012 sans toutefois qu'un retournement à la hausse soit observé. Les résidences principales se situent globalement à proximité des pôles d'emploi, dans les communes des **grands pôles** et de leurs **couronnes**.

La surface des résidences principales a augmenté rapidement dans les décennies 1970 et 1980, puis plus lentement dans les décennies 1990 et 2000. En 2013, elle est à peu près la même qu'en 2006 (91 m²), masquant toutefois des tendances différentes entre l'habitat individuel et collectif : alors que la surface des maisons a continué d'augmenter très légèrement, celle des appartements, qui stagnait depuis vingt-cinq ans, a reculé. Du fait de la diminution de la taille des ménages, la surface moyenne par personne a augmenté de près de 10 m² depuis les années

1980, en particulier dans l'habitat individuel où elle a augmenté de 12 m² pour atteindre 45,0 m² (+ 5 m² dans le collectif, soit 32,5 m²).

Les logements comptent en moyenne quatre pièces, un nombre stable depuis vingt ans. L'habitat individuel en compte en moyenne cinq et le collectif trois. Entre 1984 et 2013, le nombre de pièces par personne est passé de 1,5 à 2,0 en moyenne dans les maisons, et de 1,3 à 1,5 dans les appartements.

En 2013, 57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, une proportion en légère hausse depuis 1996 (54,3 %). La part des **propriétaires non accédants** est passée de 32,0 % en 1996 à 37,8 % en 2013. La proportion de propriétaires est légèrement inférieure à la moyenne de la zone euro, même si elle est supérieure à d'autres pays comme l'Allemagne ou l'Autriche. Ainsi, en 2013, 37,1 % des ménages sont locataires d'un logement loué vide. Leurs bailleurs sont à 93,5 % des particuliers dans le secteur libre. Cette prédominance s'est renforcée depuis le milieu des années 1990, la part des bailleurs institutionnels ayant baissé de 10 points. 89,5 % des bailleurs du secteur social sont des organismes HLM, même si, depuis 1996, la part des autres bailleurs institutionnels, dont les sociétés d'économie mixte, a augmenté de 4 points. Enfin, les ménages logés gratuitement, les autres locataires (meublé, hôtel etc.) et les sous-locataires représentent 5,0 % des ménages. ■

Définitions

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Pôles, aires urbaines, couronnes, communes multipolarisées : un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une aire est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines. Les autres communes multipolarisées sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires. Les communes isolées hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées. Voir *annexe Glossaire* à zonage en aires urbaines.

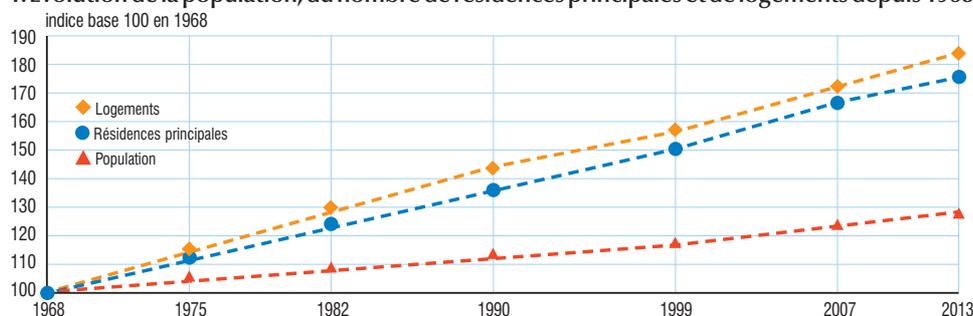
Propriétaires non accédants : voir *annexe Glossaire* à accédants (propriétaires).

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement fin 2013. Premier résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- Distribution de la population par statut d'occupation du logement, par type de ménage et par groupe de revenu - enquête EU-SILC, Eurostat, code série : ilc_lvho02.

Description des résidences principales 2.1

1. Évolution de la population, du nombre de résidences principales et de logements depuis 1968



Champ : France métropolitaine.

Lecture : entre 1968 et 2013, le nombre de résidences principales a augmenté de 75,6 %.

Source : Insee, Recensements de la population.

2. Répartition des résidences principales selon le type d'occupation

	en %			
	1996	2001	2006	2013
Propriétaire non accédant	32,0	35,0	37,6	37,8
Accédant à la propriété	22,3	21,0	19,6	20,1
Locataire d'un logement loué vide	38,1	37,9	37,5	37,1
Secteur social	41,2	41,2	41,8	42,8
dont ¹ : HLM	93,1	90,9	90,9	89,5
Société d'économie mixte (SEM)	5,1	6,4	5,8	6,7
État, collectivité locale, établissement public	0,5	0,8	1,5	2,9
Société d'assurances, autre société privée	1,3	2,0	1,8	0,9
Secteur libre	58,8	58,8	58,2	57,2
dont ¹ : particulier	83,2	86,6	89,0	93,5
HLM, SEM	4,3	3,5	2,1	1,2
État, collectivité locale, établissement public	5,1	4,7	4,9	2,4
Société d'assurances	2,1	1,5	1,6	0,8
Autre société	5,3	3,8	2,3	2,2
Autre locataire (logé en meublé, hôtel ou garni), sous-locataire	1,6	1,6	1,7	2,4
Logé gratuitement	5,8	4,2	3,6	2,6
Fermier, métayer	0,2	0,3	0,0	0,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

1. Nature du propriétaire.

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales.

Lecture : en 1996, 41,2 % des ménages locataires d'un logement loué vide étaient dans le secteur social ; 93,1 % des ménages du secteur social avaient un organisme HLM comme propriétaire.

Note : les ménages usufruitiers de leur résidence principale sont considérés comme propriétaires dans les enquêtes Logement 2006 et 2013. Ils étaient considérés comme logés gratuitement jusqu'à l'enquête Logement 2001 pour ceux qui occupent leur logement à la suite d'une vente en viager, et jusqu'à l'enquête Logement 1996 pour les autres catégories d'usufruitiers. Voir annexe Glossaire à Statut d'occupation du logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Type de logement détaillé

	2013
Maison individuelle	56,6
Isolée	34,4
Jumelée (un mur mitoyen)	16,4
En bande ou regroupée selon toutes autres configurations	5,5
Ferme, bâtiment d'exploitation agricole	0,2
Autres (construction provisoire, habitation de fortune)	0,1
Logement dans un immeuble collectif	43,4
Petit collectif (moins de 8 étages)	36,9
Grand collectif (8 étages ou plus)	5,0
Logement dans un immeuble collectif à usage autre que l'habitation	1,1
Pièce indépendante ayant sa propre entrée	0,0
Logement-foyer pour personnes âgées	0,3
Autres (chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune)	0,1
Ensemble	100,0

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013.