

Conditions de logement début 2024 : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires

Insee Première • n° 2090 • Janvier 2026



Début 2024, 57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (y compris 2 % d'**usufruitiers**) : 37 % n'ont pas ou plus d'emprunt à rembourser, tandis que les 20 % restants ont un crédit immobilier en cours de remboursement pour ce logement. 40 % des ménages sont locataires : 23 % sont locataires du parc privé et 17 % du parc social ► **figure 1**. Enfin, 2 % des ménages sont logés gratuitement, par un membre de la famille le plus souvent. Ces proportions sont globalement stables sur dix ans.

Le **statut d'occupation** du logement varie fortement selon l'âge. 80 % des ménages dont la **personne de référence** a moins de 30 ans sont locataires, principalement dans le parc privé (65 % des moins de 30 ans sont locataires du parc privé). Les propriétaires deviennent majoritaires chez les quadragénaires : 56 % des ménages dont la personne de référence a entre 40 et 49 ans sont propriétaires, avec pour la plupart un emprunt associé (41 % des ménages de cette tranche d'âge). La part de propriétaires augmente progressivement avec l'âge jusqu'à atteindre 76 % des 75 ans ou plus vivant à leur domicile. À partir de 65 ans, les ménages propriétaires n'ont généralement plus d'emprunt à rembourser. La part de locataires dans le parc privé diminue progressivement avec l'âge, au fur et à mesure que les ménages accèdent à la propriété. La part de locataires du parc social est quant à elle maximale et relativement stable entre 30 et 64 ans (entre 18 et 20 %).

En 2024, en France, les couples sont majoritairement propriétaires. Les familles monoparentales sont quant à elles plus souvent locataires du parc social (36 %, contre 17 % de l'ensemble des ménages). Les personnes de moins de 65 ans vivant seules sont également plus souvent locataires, mais dans le parc privé (42 % contre 23 % de l'ensemble des ménages).

Les propriétaires ont des logements en moyenne plus grands que les locataires, qu'ils vivent dans une maison ou dans un appartement.

9,0 % des ménages vivent dans un logement surpeuplé. Les couples avec trois enfants ou plus, les jeunes et les locataires sont plus concernés.

Un tiers des ménages déclarent avoir des difficultés à chauffer leur logement et un quart à le rafraîchir l'été. Les locataires déclarent plus souvent des défauts dans leur logement que les propriétaires. Un tiers des locataires considèrent que leur logement est trop cher.

Près d'un quart des ménages a emménagé dans son logement actuel il y a moins de quatre ans. Parmi eux, un tiers ont acheté leur logement. Les jeunes ménages sont les plus mobiles.

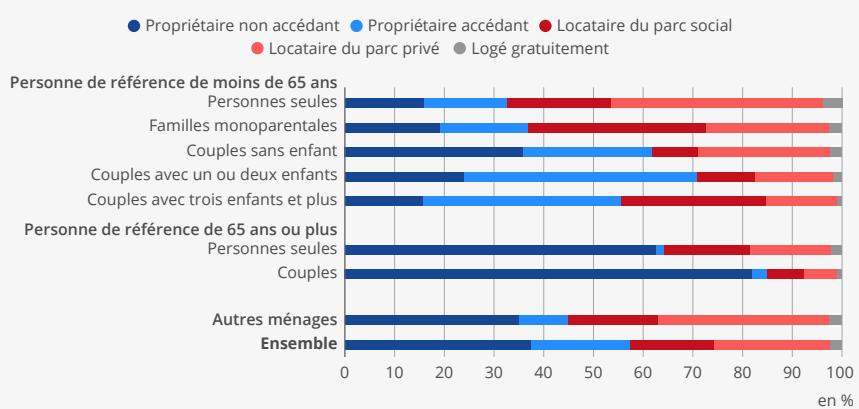
Parmi les ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans, les différences de statut d'occupation sont marquées selon le type de ménage. Les couples sont nettement plus souvent propriétaires. La part de propriétaires est maximale pour les couples ayant un ou deux enfants (71 % de propriétaires). Elle est moindre chez les couples ayant trois enfants ou plus (56 %), qui sont plus souvent locataires du parc social (29 %, soit +12 points par rapport à l'ensemble des ménages). La part de propriétaires est la plus faible parmi les familles monoparentales (37 %), qui ont en moyenne des revenus plus

faibles et sont plus souvent locataires du parc social (36 %), et chez les personnes seules (33 %), qui sont quant à elles plus souvent locataires dans le parc privé (42 %).

Les propriétaires vivent dans des maisons et des appartements plus grands que les locataires

La surface des résidences principales a légèrement augmenté en dix ans, avec une surface moyenne de 90,6 m² en 2013 et 92,5 m² en 2024 ► **figure 2**.

► 1. Répartition des ménages par statut d'occupation selon le type de ménage début 2024



Lecture : Début 2024, 21,0 % des personnes de moins de 65 ans vivant seules sont locataires du parc social.
Champ : France, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire.
Source : Insee, enquête Logement 2023-2024.

56 % des résidences principales sont des maisons (**logements individuels**), cette part est plus faible parmi les logements construits depuis 2006 (51 %). 80 % des propriétaires vivent dans une maison, contre seulement 22 % des locataires.

Les maisons font en moyenne 116 m² en 2024, en hausse par rapport à 2013 (111 m²). Un quart font moins de 88 m² et un quart plus de 138 m². Les propriétaires ont des maisons plus grandes que les locataires : parmi les ménages vivant dans une maison, 63 % des propriétaires vivent dans une maison de 5 **pièces** ou plus, contre 33 % des locataires du parc privé et 23 % seulement des locataires du parc social.

À l'inverse, les appartements (**logements collectifs**), qui représentent 44 % des résidences principales, sont plus petits, avec une surface de 63 m² en moyenne, stable par rapport à 2013. Un quart des appartements disposent de moins de 45 m² et un quart ont plus de 77 m². Près de 40 % des appartements ont 1 ou 2 pièces. Les locataires du parc privé résident dans des appartements en moyenne plus petits (52 m²) que les locataires du parc social (64 m²), ce qui reflète essentiellement des différences de composition des ménages, la surface moyenne par habitant étant équivalente dans les deux parcs locatifs. Les propriétaires ont quant à eux des appartements en moyenne plus grands (77 m²).

Les locataires, les couples avec trois enfants ou plus et les jeunes vivent plus souvent dans des logements surpeuplés

La surface moyenne par habitant est en hausse en dix ans : 52 m² en 2024, contre 49 m² en 2013. Les disparités sont fortes : un quart des logements a une surface par habitant inférieure à 29 m² et un quart une surface supérieure à 65 m². Les **propriétaires non accédants** disposent de plus grandes surfaces par occupant (69 m² en moyenne), car ces ménages sont en moyenne plus petits. Sans prendre en compte le nombre d'habitants du logement, la surface de leurs logements est semblable à celle des **propriétaires accédants**. En effet, sont surreprésentés parmi les propriétaires non accédants les plus de 65 ans, dont les enfants, désormais adultes, sont partis du domicile familial. À l'inverse, les locataires ont une surface moyenne par habitant plus faible, équivalente dans le privé et dans le social (38 m² pour ceux du parc social et 39 m² pour ceux du parc privé en moyenne). Un quart des ménages locataires ont moins de 23 m² par habitant, tandis qu'un quart des propriétaires disposent de moins de 35 m². Un quart des ménages disposent de plus de 50 m² par habitant lorsqu'ils sont locataires, contre plus de 77 m² lorsqu'ils sont propriétaires.

► 2. Caractéristiques du logement selon le type d'habitat et le statut d'occupation début 2024

| Caractéristiques des logements et de leurs occupants | Nombre de pièces (en %) | | | | | Surface moyenne (en m ²) | Part d'habitat individuel (en %) | Part dans l'ensemble des ménages (en %) |
|--|-------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| | 1 ou 2 | 3 | 4 | 5 ou plus | Ensemble | | | |
| Par type d'habitat | | | | | | | | |
| Individuel | 3,2 | 11,6 | 28,4 | 56,9 | 100,0 | 116,1 | 100,0 | 55,8 |
| Collectif | 38,5 | 33,8 | 19,4 | 8,3 | 100,0 | 62,6 | 0,0 | 44,2 |
| Par statut d'occupation¹ | | | | | | | | |
| Propriétaire | 5,7 | 14,1 | 27,1 | 53,1 | 100,0 | 112,8 | 79,5 | 57,4 |
| Propriétaire non accédant | 5,5 | 14,2 | 26,2 | 54,1 | 100,0 | 113,7 | 81,0 | 37,4 |
| Propriétaire accédant | 6,1 | 14,0 | 28,6 | 51,3 | 100,0 | 111,1 | 76,8 | 20,0 |
| Locataire | 37,0 | 31,5 | 20,8 | 10,7 | 100,0 | 64,2 | 22,5 | 40,3 |
| Locataire du parc social | 27,0 | 35,9 | 26,7 | 10,3 | 100,0 | 66,4 | 14,8 | 16,9 |
| Locataire du parc privé | 44,3 | 28,3 | 16,5 | 11,0 | 100,0 | 62,7 | 28,0 | 23,4 |
| Ensemble | 18,8 | 21,4 | 24,4 | 35,4 | 100,0 | 92,5 | 55,8 | 100,0 |

¹ Les effectifs sont trop faibles pour obtenir des résultats robustes sur les ménages logés gratuitement vu l'hétérogénéité de leurs profils.

Lecture : Début 2024, 24,4 % des résidences principales ont 4 pièces. La surface moyenne des résidences principales est de 92,5 m². 55,8 % des résidences principales sont des maisons.

Champ : France, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Insee, enquête Logement 2023-2024.

► 3. Part des ménages vivant dans un logement surpeuplé, selon leur statut d'occupation et le type de ménage début 2024

| Caractéristiques des ménages | Part des ménages vivant dans un logement surpeuplé | |
|--|--|--|
| | en % | |
| Par statut d'occupation¹ | | |
| Propriétaire | 2,9 | |
| Propriétaire non accédant | 2,0 | |
| Propriétaire accédant | 4,7 | |
| Locataire | | |
| Locataire du parc social | 17,8 | |
| Locataire du parc privé | 19,2 | |
| Ensemble | 16,8 | |
| Par type de ménage | | |
| Personne de référence de moins de 65 ans | | |
| Personnes seules | 8,6 | |
| Familles monoparentales | 18,9 | |
| Couples sans enfant | 3,9 | |
| Couples avec un ou deux enfants | 9,9 | |
| Couples avec trois enfants et plus | 43,4 | |
| Personne de référence de 65 ans ou plus | | |
| Personnes seules | 1,7 | |
| Couples | 1,3 | |
| Autres ménages | 21,3 | |
| Ensemble | 9,0 | |

¹ Les effectifs sont trop faibles pour obtenir des résultats robustes sur les ménages logés gratuitement vu l'hétérogénéité de leurs profils.

Note : Un logement est surpeuplé s'il comporte moins de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe ou s'il compte moins de 18 m² par personne.

Lecture : Début 2024, 19,2 % des locataires du parc social vivent dans un logement surpeuplé au regard du nombre de pièces et de la surface théoriquement nécessaires (norme) au ménage qui l'occupe.

Champ : France, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : Insee, enquête Logement 2023-2024.

9,0 % des ménages dont la personne de référence n'est pas étudiante vivent dans un logement **surpeuplé**, c'est-à-dire que leur logement comporte moins de pièces que le nombre de pièces qui leur serait théoriquement nécessaire (par exemple, 3 pièces pour un couple avec deux enfants de moins de 7 ans) ou qu'ils disposent de moins de 18 m² par personne ► **figure 3**. Cette part est quasi stable par rapport à 2013 (8,8 %). Les locataires vivent nettement plus souvent dans des logements surpeuplés que les propriétaires (17,8 % des locataires en 2024, contre seulement 2,9 % des propriétaires). Cette situation est un peu plus fréquente pour les locataires du parc social ; ce sont en outre les seuls pour lesquels le taux de surpeuplement augmente entre 2013 et 2024. À l'inverse, il diminue légèrement pour les propriétaires.

Les ménages ayant des enfants sont plus souvent concernés par le surpeuplement : 43 % des couples avec trois enfants ou plus sont dans cette situation, et 19 % des familles monoparentales. Lorsque la personne de référence a moins de 50 ans, 16 % des ménages sont en situation de surpeuplement ; cette part décroît ensuite : de 8 % des 50-64 ans, elle est de moins de 2 % chez les plus âgés. Enfin, la fréquence du surpeuplement croît avec la **densité de la commune** de résidence. Ainsi, 16 % des ménages résidant dans les grands centres urbains vivent dans un logement surpeuplé, tandis que les ménages qui résident en zones rurales ne sont presque pas concernés (3 % des ménages dans les bourgs ruraux et 2 % dans le rural dispersé).

Le sentiment de surpeuplement est fortement lié à sa mesure statistique, mais ce lien n'est que partiel. Ainsi, 55 % des ménages vivant dans un logement surpeuplé au sens de cette convention de référence considèrent que le nombre de pièces de leur logement est insuffisant. À l'inverse, parmi les ménages habitant dans des logements considérés comme sous-peuplés selon cette référence, seuls 20 % considèrent que leur nombre de pièces est supérieur à leurs besoins et 74 % qu'il est correct.

Les locataires, du parc privé et du social, déclarent plus souvent des défauts dans leur logement que les propriétaires

En France métropolitaine, un tiers des ménages déclarent avoir des difficultés à chauffer leur logement ou qu'il est trop coûteux à chauffer ► figure 4. Les locataires sont davantage exposés à cette situation : 42 % sont concernés dans le parc privé et légèrement moins dans le parc social (40 %). Néanmoins, 26 % des propriétaires éprouvent aussi ce type de difficultés. Un quart des ménages estiment avoir des difficultés à rafraîchir leur logement l'été (dont la moitié est aussi concernée par les difficultés à chauffer le logement).

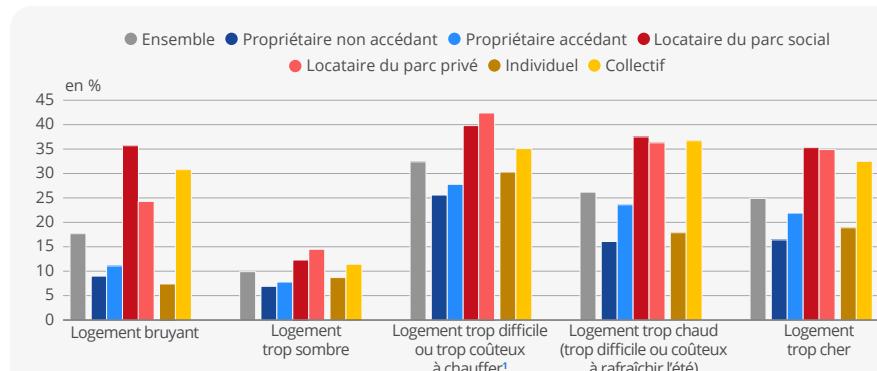
En France, les locataires sont également plus souvent gênés par la chaleur estivale dans leur résidence que les propriétaires (37 % des locataires contre 19 % des propriétaires).

35 % des locataires estiment que leur logement est trop cher, dans des proportions identiques dans le parc privé et dans le social. Parmi les locataires, cette part est plus élevée pour les familles monoparentales (42 %) et les couples avec trois enfants ou plus (47 %).

18 % des ménages indiquent que leur logement est trop bruyant. Les locataires, qui vivent plus souvent en appartement et dans des communes denses, sont beaucoup plus souvent concernés que les propriétaires (29 % contre 10 %), en particulier ceux du parc social : 36 %, contre 24 % des locataires du parc privé. Les ménages vivant dans un appartement sont également nettement plus concernés (31 %, contre 7 % de ceux vivant dans une maison). Enfin 10 % des ménages pensent que leur logement est trop sombre, un défaut moins répandu.

Ces différents défauts des logements sont plus fréquemment rencontrés par les ménages en situation de surpeuplement. 44 % des ménages vivant dans un logement surpeuplé ont des difficultés à chauffer leur logement, 43 % résident dans un logement trop chaud.

► 4. Part de ménages concernés par chaque défaut du logement selon le statut d'occupation et le type d'habitat début 2024



¹ France métropolitaine.

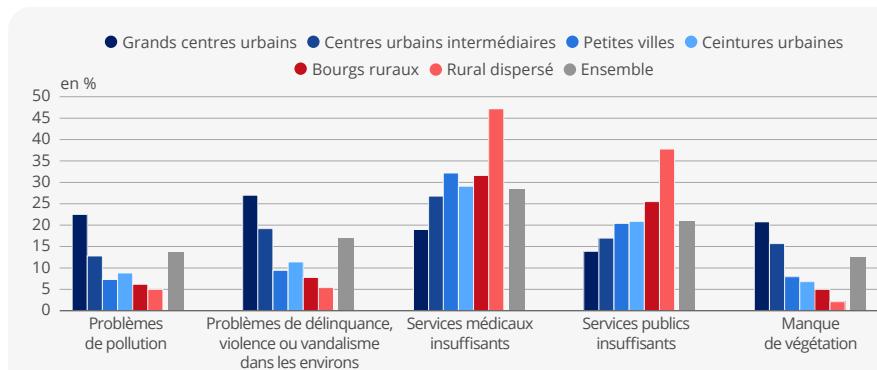
Note : Les effectifs sont trop faibles pour obtenir des résultats robustes sur les ménages logés gratuitement vu l'hétérogénéité de leurs profils.

Lecture : Début 2024, 27,8 % des propriétaires accédants déclarent que leur logement est trop difficile ou trop coûteux à chauffer.

Champ : France, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire, hors ménages logés gratuitement.

Source : Insee, enquête Logement 2023-2024.

► 5. Part de ménages concernés par les défauts de l'environnement du logement selon le type de commune de résidence début 2024



Lecture : Début 2024, 22,5 % des ménages résidant dans les grands centres urbains déclarent qu'il y a des problèmes de pollution dans l'environnement de leur logement.

Champ : France, résidences principales, ménages vivant dans un logement ordinaire.

Source : Insee, enquête Logement 2023-2024.

Parmi les défauts de l'environnement des logements, l'insuffisance des services médicaux est le plus souvent cité : 28 % des ménages se sentent concernés ► figure 5. Les ménages déclarent ensuite être concernés par l'insuffisance de services publics à proximité de leur logement (21 %). Ces défauts sont nettement plus fréquents dans les communes rurales : par exemple, dans le rural dispersé, 47 % des ménages citent l'insuffisance de services médicaux et 38 % l'insuffisance de services publics. Les problèmes de délinquance, violence ou vandalisme dans les environs (17 % de l'ensemble des ménages), les problèmes de pollution (14 %) et le manque de végétation (13 %) sont quant à eux déclarés plus souvent dans les communes denses.

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), la moitié des ménages déclarent des problèmes de délinquance, violence ou vandalisme

dans les environs, contre un ménage sur cinq dans le reste des unités urbaines comprenant ces QPV. Les autres défauts d'environnement sont également cités plus fréquemment dans les QPV mais les écarts sont moindres.

Les jeunes ménages sont plus mobiles

Près d'un quart des ménages a emménagé dans son logement actuel il y a moins de quatre ans. Ce taux de mobilité est nettement supérieur pour les locataires du parc privé que pour ceux du parc social (51 %, contre 23 %) et pour les ménages vivant en appartement (34 %), qui sont plus souvent locataires. Chez les propriétaires, 26 % de ceux qui ont un emprunt en cours de remboursement pour leur résidence principale ont emménagé il y a moins de 4 ans ; les déménagements sont beaucoup plus rares chez les non accédants.

► Définitions

On distingue les **statuts d'occupation** pour la résidence principale :

- les **propriétaires**. Les **propriétaires accédants** ont au moins un prêt en cours de remboursement pour l'achat de leur résidence principale, contrairement aux propriétaires non accédants. En cas de démembrement (à la suite d'une donation-partage ou d'une vente en viager, situation qui concerne principalement des ménages âgés), l'usufruit et la nue-propriété d'un même bien sont détenus par des ménages différents : s'il occupe le logement, le ménage **usufrutier** est considéré propriétaire de sa résidence principale.
- les locataires, y compris les sous-locataires, qui acquittent un loyer. Les **locataires du parc social** ont pour bailleur un organisme HLM, une société d'économie mixte (SEM) ou un autre organisme public (État, collectivité locale, association, entreprise publique, organisme de Sécurité Sociale), indépendamment du fait que les loyers des logements soient conventionnés ou non. Les autres locataires relèvent du **parc privé**.
- les **ménages logés gratuitement**, qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (logement de fonction, hébergement par un membre de la famille, etc.).

Un logement est **surpeuplé** s'il comporte moins de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe ou s'il compte moins de 18 m² par personne. Un cas fait exception : pour une personne seule dans un studio de plus de 25 m², le logement n'est pas considéré comme surpeuplé.

Le nombre de pièces théoriquement nécessaire est calculé ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ;
- pour les personnes de moins de 19 ans, une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par personne.

Pour la définition du surpeuplement comme du type de ménage, l'ensemble des occupants du logement sont comptabilisés, y compris les personnes dont le logement n'est pas la résidence principale (enfant en garde alternée, jeune habitant aussi ailleurs pour ses études, etc.).

Dans l'enquête Logement, est également posée aux ménages la question de savoir comment ils estiment le nombre de pièces dont ils disposent compte tenu du nombre de personnes qui y vivent. Lorsqu'ils estiment le nombre de pièces inférieur à leurs besoins, cela permet d'avoir une approche subjective du surpeuplement, complémentaire de l'approche normative.

Le **nombre de pièces** est le nombre de pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m²). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, WC.

La **personne de référence** d'un ménage est la personne du ménage qui répond aux critères suivants (dans l'ordre) : en couple, active (en emploi ou au chômage), qui a un enfant, la plus âgée.

Un **logement collectif** (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Un **logement individuel** (maison) est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

La **grille communale de densité** permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire. Plus la population est concentrée et nombreuse, plus la commune est considérée comme dense.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales où l'objectif est de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines.

► Pour en savoir plus

- [Fiche « Logement »](#), in France, portrait social, coll. « Insee Références », édition 2025.
- [Charnacé N., « Parc de logements au 1^{er} janvier 2025 – La croissance du parc de logements s'atténue depuis 2010 »](#), Insee Focus n° 359, septembre 2025.
- [Argouarc'h J., Eidelman A., Monsef A., « Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus »](#), Insee Première n° 2046, avril 2025.
- [Boutchenik B., Bruguet M., Polard G., « Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020 »](#), Datalab Essentiel, SDES, décembre 2022.
- [« Les conditions de logement en France »](#), coll. « Insee Références », édition 2017.

Les ménages les plus jeunes sont les plus mobiles (déménagement lié aux études, départ de chez les parents, etc.) : 79 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans habitent dans leur logement depuis moins de quatre ans. Les ménages entre 30 et 39 ans sont 45 % à avoir emménagé récemment, une part qui continue à décroître avec l'âge.

Parmi ces ménages ayant récemment emménagé, seuls 14 % de ceux dont la personne de référence a moins de 30 ans ont acheté leur logement, contre 40 % environ pour les 30 ans ou plus. De même, les acquéreurs récents sont rares chez les familles monoparentales et les personnes seules, et bien moins nombreux dans les grands centres urbains : deux ménages sur dix ayant récemment emménagé dans les grands centres urbains sont acquéreurs récents, contre près de six ménages sur dix parmi les ménages des zones rurales. ●

Camille Dufour, Emmanuelle Guesdon (Insee)



Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur [insee.fr](#)

► Sources

L'[enquête Logement](#) est réalisée régulièrement par l'Insee depuis 1955. La dernière s'est déroulée de septembre 2023 à juillet 2024 dans l'ensemble de la France ; 26 500 ménages ont répondu à l'enquête. Le dernier millésime disponible sur l'ensemble de la France était 2013. L'enquête Logement 2020 a été réalisée sur la France métropolitaine, par le Service des données et études statistiques (SDES) du ministère en charge du logement.

L'enquête Logement a pour objet de décrire les conditions de logement des ménages et leurs dépenses en logement. Elle comporte à la fois des questions quantitatives, par exemple sur les dépenses associées au logement, et des questions qualitatives d'opinion, par exemple sur la qualité du logement.

Du fait du changement de protocole de l'enquête intervenu en 2023-2024, certains résultats ne sont pas comparables à ceux des millésimes précédents, en particulier sur les défauts du logement ou sur les ménages ayant emménagé récemment.

Le champ de l'enquête est constitué des résidences principales des ménages vivant dans un logement ordinaire. Les caractéristiques des ménages logés gratuitement ne sont pas fournies, car les effectifs sont trop faibles pour obtenir des résultats robustes compte tenu de l'hétérogénéité de leurs profils. Six sur dix ont pour bailleur un membre de la famille. Les autres ont pour bailleur : un bailleur public, l'employeur d'un membre du ménage (logement de fonction), etc.



Insee