

Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005

31,3 millions de logements au 1^{er} janvier 2005

Alain Jacquot, Christelle Minodier, division Logement, Insee

Au 1^{er} janvier 2005, la France métropolitaine compte 30,6 millions de logements, dont 25,6 millions sont des résidences principales, soit 1,8 million de plus qu'en 1999. C'est dans les communes périurbaines que la croissance du nombre de résidences principales est la plus élevée. Les nouveaux logements sont majoritairement des maisons dont la superficie ne cesse d'augmenter. Dans l'habitat collectif, la construction récente porte sur des appartements de taille moyenne. Près de 57 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Le nombre de personnes par ménage continue de décroître, et le plus fortement dans la moitié nord entre 1999 et la mi-2004.

Dans les départements d'outre-mer, le nombre de logements s'accroît à un rythme très soutenu, deux fois supérieur à la métropole, et s'établit à 0,7 million au 1^{er} janvier 2005. Le niveau de confort des résidences principales y progresse de manière très sensible. Le nombre de personnes par ménage diminue plus rapidement qu'en métropole.

En tenant compte des résultats des deux premières enquêtes annuelles de recensement, le nombre de logements au 1^{er} janvier 2005 en France métropolitaine est estimé à 30,6 millions, soit 1,9 million de plus qu'au 1^{er} janvier 1999 (tableau 1). Cette augmentation résulte pour l'essentiel de la construction de nouveaux logements : 310 000 logements ont été achevés en moyenne chaque année depuis 1999, avec une accélération en 2003 et 2004. Les autres événements - destructions, fusions, éclatements de logements, transformations en logements de locaux à usage non résidentiel ou l'inverse - n'y contribuent que marginalement.

Plus de maisons en périphérie des villes

La croissance du parc entre le 1^{er} janvier 1999 et 2004-2005 est quasiment le seul fait des résidences principales. En effet, les résidences secondaires représentent une fraction stable du parc (autour de 10 %), tandis que la proportion de logements vacants a sensiblement baissé sur la période, pour atteindre son niveau le plus faible depuis 40 ans (6,1 %).

C'est dans les communes rurales périurbaines (*Définitions*) que le nombre de résidences principales augmente le plus fortement : + 2,1 % en moyenne par an contre + 1,3 % toutes

1 Nombre de logements au 1^{er} janvier 2005 et évolution depuis 1999

en milliers

| | Nombre de logements au 1 ^{er} janvier 2005 | Construction de logements neufs | Destructions, fusions, éclatements, désaffectations et réaffectations | Ajustement ¹ | Variation |
|------|---|---------------------------------|---|-------------------------|-----------|
| 1999 | 28 657 | 296 | - 22 | 38 | 313 |
| 2000 | 28 970 | 308 | - 22 | 38 | 325 |
| 2001 | 29 295 | 299 | - 22 | 38 | 316 |
| 2002 | 29 611 | 306 | - 21 | 38 | 323 |
| 2003 | 29 933 | 313 | - 21 | 38 | 330 |
| 2004 | 30 263 | 344 | - 22 | 0 | 322 |
| 2005 | 30 586 | - | - | - | - |

1. Cf. Sources.

Champ : France métropolitaine.

Sources : estimations Insee et ministère de l'Équipement, à partir des recensements et de Sitadel.

INSEE
PREMIERE

communes confondues (tableau 2 et [3]). Il s'agit pour l'essentiel de maisons individuelles : comme en 1999, dans les communes périurbaines, l'habitat individuel est largement majoritaire (93 %).

Des maisons plus grandes

Les maisons individuelles représentent 56 % des résidences principales ; 44 %

des ménages habitant en maison vivent dans 100 m² ou plus, alors que ce n'est le cas que de 7 % des ménages vivant en appartement (tableau 3).

Les maisons construites après la deuxième guerre mondiale sont de taille plutôt modeste en comparaison de celles construites avant-guerre. Cependant, les maisons construites depuis 1975 sont de plus en plus spacieuses :

près de 60 % de celles construites depuis 1999 dépassent 100 m² de surface habitable (contre seulement un peu plus de quatre maisons construites avant 1999 sur dix).

La surface des appartements diminue de 1975 jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix. Dans l'habitat collectif construit entre 1990 et 1998, trois appartements sur dix offrent une superficie inférieure à 40 m² ; ce n'est plus le cas que de deux appartements sur dix construits depuis 1999. La construction récente porte sur des appartements de taille moyenne : la surface d'un appartement sur deux est comprise entre 40 et 70 m².

Au total, le logement moyen comporte aujourd'hui 4,0 pièces : 4,8 dans l'habitat individuel et 3,0 dans l'habitat collectif.

Près de 57 % des ménages sont propriétaires de leur logement

Au 1^{er} janvier 2005, 81 % des ménages habitant une maison en sont propriétaires, alors que c'est le cas de seulement un ménage sur quatre habitant en appartement. En milieu rural, comme neuf logements sur dix sont des maisons, la part de propriétaires y est la plus élevée (74 % en rural éloigné et 80 % en rural périurbain). Elle décroît ensuite avec la taille de l'unité urbaine pour n'être que de 45 % dans celle de Paris.

C'est en Bretagne, Poitou-Charentes et dans le Limousin que la proportion de propriétaires est la plus élevée ; elle est au contraire la plus faible en Île-de-France, Provence - Alpes - Côte d'Azur et Champagne-Ardenne et c'est dans ces régions que la part de ménages locataires est la plus importante (proche de 40 % et même 47 % en Île-de-France).

Globalement, près de 57 % des ménages sont propriétaires de leur logement et 40 % en sont locataires. Parmi les locataires de locaux loués vides, 40 % louent un logement au sein du parc HLM. Moins d'un ménage locataire sur quatre est logé dans le parc social en Midi-Pyrénées, alors que c'est le cas de plus d'un ménage sur deux en Champagne-Ardenne ou en Haute-Normandie. Le clivage Nord-Sud est très marqué du point de vue de l'importance relative du parc HLM. Au nord de la diagonale Rennes - Lyon, la part du parc HLM est proche ou

2 Les résidences principales aux 1^{er} janvier 1999 et 1^{er} juillet 2004

| | 1 ^{er} janvier 1999 | | 1 ^{er} juillet 2004 | | Évolution annuelle moyenne (en %) |
|--|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| | Nombre (en milliers) | % | Nombre (en milliers) | % | |
| Nombre de résidences principales | 23 773 | 100,0 | 25 552 | 100,0 | 1,3 |
| Type d'habitat | | | | | |
| – individuel | 13 305 | 56,0 | 14 320 | 56,0 | 1,3 |
| – collectif | 10 468 | 44,0 | 11 232 | 44,0 | 1,3 |
| Taille d'agglomération ¹ | | | | | |
| – communes rurales éloignées | 2 680 | 11,3 | 2 877 | 11,3 | 1,3 |
| – communes rurales périurbaines | 2 798 | 11,8 | 3 141 | 12,3 | 2,1 |
| – agglomérations de moins de 100 000 habitants | 7 182 | 30,2 | 7 653 | 30,0 | 1,2 |
| – agglomérations de 100 000 habitants ou plus | 7 078 | 29,8 | 7 627 | 29,8 | 1,4 |
| – agglomération parisienne | 4 035 | 17,0 | 4 254 | 16,6 | 1,0 |

1. Découpage issu du recensement de 1999.

Champ : France métropolitaine.

Sources : estimations Insee et ministère de l'Équipement, à partir des recensements et de Sitedel.

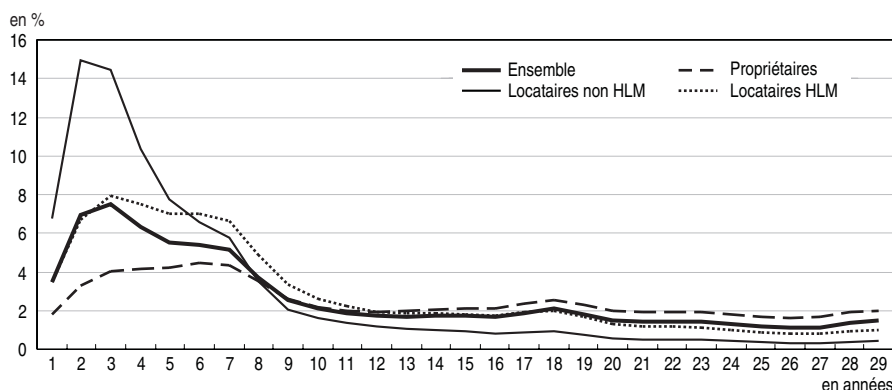
3 Surface et nombre de pièces des logements au 1^{er} juillet 2004

| | Habitat individuel | Habitat collectif | Ensemble |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Nombre moyen de pièces | 4,8 | 3,0 | 4,0 |
| Surface des logements (en %) | | | |
| Moins de 25 m ² | 0,4 | 6,1 | 2,9 |
| De 25 à moins de 40 m ² | 2,2 | 16,7 | 8,6 |
| De 40 à moins de 70 m ² | 13,6 | 41,2 | 25,7 |
| De 70 à moins de 100 m ² | 40,4 | 28,8 | 35,3 |
| De 100 à moins de 150 m ² | 32,9 | 6,2 | 21,2 |
| 150 m ² ou plus | 10,6 | 1,0 | 6,4 |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

Ancienneté dans le logement au 1^{er} juillet 2004 selon le statut d'occupation



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

supérieure à 40 % alors qu'au sud elle est inférieure à 30 % (carte 1).

Des ménages plus petits

En moyenne, les ménages résident dans leur logement depuis 15 ans. L'ancienneté d'occupation varie fortement avec le fait d'être propriétaire ou locataire : 19 ans en moyenne pour les propriétaires contre 7 ans pour les locataires du parc privé, avec une forte proportion de ménages dans les lieux depuis 1 ou 2 ans seulement (graphique) et 11 ans pour les locataires du parc HLM.

Les ménages de petite taille sont toujours plus nombreux : 65,3 % des ménages sont composés d'une ou de deux personnes en 2004-2005, contre 62,1 % en mars 1999. Les parts des ménages de 3 personnes, 4 personnes ou 5 personnes ou plus baissent de 1,1 point chacune (tableau 4).

Le nombre moyen de personnes par ménage est aujourd'hui de 2,31 contre 2,40 en 1999. Là encore, les disparités régionales sont fortes : le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,49 dans le Nord - Pas-de-Calais mais de 2,14 seulement dans le Limousin (carte 2). Néanmoins, les différences tendent à s'estomper car c'est dans les régions du Nord que la baisse entre 1999 et 2004-2005 a été la plus forte (carte 3).

Plusieurs voitures en milieu rural périurbain

Quatre ménages sur cinq possèdent au moins une voiture (90 % des ménages résidant en habitat individuel et les deux tiers en habitat collectif), et nombreux sont ceux qui en possèdent plusieurs. Les ménages habitant une maison en milieu rural périurbain ont plus souvent que les

autres plusieurs voitures : 45 % d'entre eux en possèdent deux et 9 % trois ou plus.

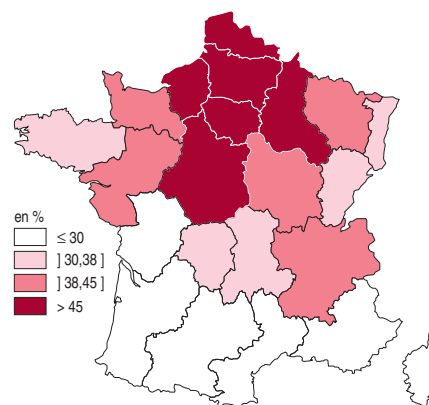
Parallèlement, 80 % des logements individuels et 44 % des logements collectifs disposent d'un emplacement de stationnement réservé à l'usage personnel du ménage. Toutefois, dans l'habitat individuel, 18 % des ménages possèdent une voiture mais pas d'emplacement de stationnement tandis qu'à l'inverse, 6 % d'entre eux possèdent un emplacement mais pas de voiture. Ces proportions sont de 44 % et 13 % dans le parc collectif.

Dans les Dom, forte croissance du parc et amélioration du confort

En janvier 2005, le parc des logements dans les départements d'outre-mer (Dom) est estimé à 720 000, soit 15 % de plus qu'en 1999. Entre 1999 et 2005, l'augmentation a donc été très soutenue (+ 2,4 % par an en moyenne), mais légèrement moindre qu'au cours des périodes inter-censitaires précédentes (+ 2,9 % par an entre 1982 et 1990 et + 3,1 % entre 1990 et 1999). La croissance du parc des logements dans les Dom entre 1999 et 2005 a été de deux fois supérieure à celle de la métropole.

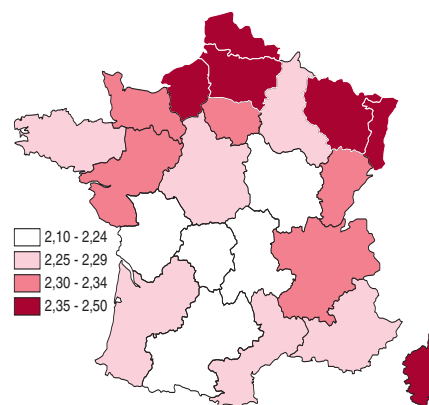
87 % des logements sont des résidences principales. Le parc des Dom contient seulement 3,1 % de résidences secondaires et de logements occasionnels mais 10 % de logements vacants. Comme en métropole, 56 % des ménages des Dom sont propriétaires de leur résidence principale. Les immeubles collectifs ne représentent que 27 % de l'ensemble des résidences principales (44 % en métropole). Les cases traditionnelles et les maisons et immeubles en bois cèdent du terrain aux maisons et immeubles en dur ; ces derniers abritent

① Part du parc social au sein du parc locatif au 1^{er} juillet 2004 (locaux loués vides)



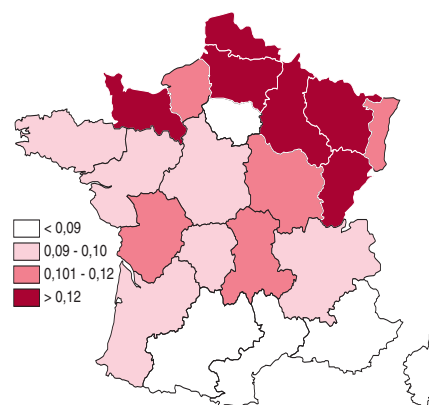
Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

② Nombre moyen de personnes par ménage au 1^{er} juillet 2004



Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

③ Baisse du nombre moyen de personnes par ménage entre 1999 et le 1^{er} juillet 2004



Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, recensement de 1999, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

④ Taille des ménages en 1999 et au 1^{er} juillet 2004

| | 1999 | 1 ^{er} juillet 2004 |
|-------------------------------|--------------|------------------------------|
| Personne seule | 31,0 | 32,8 |
| Ménage de 2 personnes | 31,1 | 32,5 |
| Ménage de 3 personnes | 16,2 | 15,1 |
| Ménage de 4 personnes | 13,8 | 12,8 |
| Ménage de 5 personnes ou plus | 7,9 | 6,8 |
| Ensemble | 100,0 | 100,0 |

Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, recensement de 1999, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

5 Équipements des résidences principales dans les Dom au 1^{er} juillet 2004

en %

| | 1999 | 1 ^{er} juillet 2004 |
|---------------------------------|------|------------------------------|
| Électricité | 96,9 | 97,4 |
| Eau froide | 97,3 | 97,6 |
| Eau chaude | 48,7 | 60,3 |
| W.-C. intérieurs | 91,7 | 94,6 |
| Baignoire ou douche | 91,8 | 94,6 |
| Cuisine intérieure (avec évier) | 91,1 | 94,2 |
| Chauffe-eau solaire | 7,0 | 12,6 |
| Climatisation | 9,6 | 15,4 |

Champ : Dom.

Source : Insee, recensement de 1999, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

maintenant 85 % des ménages dans les Dom, contre 77 % en 1999.

Le niveau de confort des résidences principales, tout en restant inférieur à celui de la métropole, a progressé de manière très sensible entre 1999 et 2004-2005. Ainsi, 60 % des ménages disposent à la fois de l'électricité et de l'eau chaude dans leur logement, alors qu'ils n'étaient que 49 % dans ce cas en 1999 (tableau 5). 95 % des résidences principales des Dom sont équipées à la fois de W.-C. intérieurs et d'une baignoire ou d'une douche. D'autres équipements du logement se diffusent également : le chauffe-eau solaire (il est présent dans 13 % des résidences principales en 2004-2005, contre 7 % en 1999) et la climatisation (15 % contre 10 %). En Guyane, le confort des logements reste sensiblement en retrait des autres Dom.

La taille moyenne des résidences principales est stable, autour de 3,8 pièces (4,0 pièces en métropole). Le nombre moyen de personnes par ménage a quant à lui baissé beaucoup plus sensiblement qu'en métropole : de 3,08 en 1999 à 2,88 en 2004-2005. La hausse

du nombre moyen de pièces par personne qui en résulte a bénéficié pour l'essentiel aux ménages de petite taille. Ainsi, les personnes seules et les ménages de deux personnes disposent en moyenne de 3,10 et 3,71 pièces, au lieu de 2,96 et 3,59 pièces en 1999. À l'inverse, les ménages de sept personnes ou plus doivent aujourd'hui se contenter de 4,59 pièces, contre 4,73 en 1999.

Sources

Les résultats présentés dans cet *Insee Première* sont issus d'estimations réalisées à partir du cumul des deux premières enquêtes annuelles de recensement, qui ont eu lieu en janvier 2004 et 2005. Les résultats ainsi obtenus peuvent s'interpréter comme décrivant la situation en matière de logement au 1^{er} juillet 2004. La nouvelle méthode de recensement substitue au comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans une technique d'enquêtes annuelles en distinguant deux groupes de communes : les communes de moins de 10 000 habitants d'une part, recensées une fois tous les 5 ans par roulement, et les communes de plus de 10 000 habitants d'autre part, pour lesquelles un

échantillon d'adresses regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année.

Les résultats des collectes 2004 et 2005 du nouveau recensement conduisent à revoir à la hausse les estimations au 1^{er} janvier 2004 et 2005 du stock de logements qui avaient été réalisées par l'Insee et le ministère de l'Équipement, à partir du recensement de 1999 et de la base Sitadel de suivi des permis de construire. L'ajustement statistique correspondant (38 000 logements par an) porte sur les années 1999 à 2003 (tableau 1).

Définitions

Commune rurale

Commune qui n'appartient pas à une unité urbaine. On distingue les communes rurales « périurbaines » de l'espace à dominante urbaine et les communes rurales éloignées de l'espace à dominante rurale. La nomenclature spatiale retenue est celle issue du recensement de la population de 1999.

Les définitions plus complètes de ces zonages et de leurs composantes sont accessibles sur le site www.insee.fr, rubriques « nomenclatures », « zonages d'études ».

Bibliographie

- [1] Bessière S., « La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », *Insee Première* n° 880, janvier 2003.
- [2] Jacquot A., « De plus en plus de maisons individuelles », *Insee Première*, n° 885, février 2003.
- [3] Plateau C., Rakotomalala J., « L'attrait des maisons individuelles en milieu rural mais proches des villes », *SESP en bref* n° 1, septembre 2005.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp#formulaire>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

À RETOURNER À : INSEE/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1

Tél. : 03 22 97 31 70

Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2006

Abonnement annuel : 74 € (France) 92 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature _____

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Directeur de la publication :
Jean-Michel Charpin
Rédacteur en chef :
Daniel Temam
Rédacteurs : R. Baktavatsalou,
C. Benveniste, C. Dulon,
A.-C. Morin
Maquette : É. Houël
Code Sage IP061060
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2006

