

## 7.1 Habitat

En 2008, le parc de logements s'élève à 32,8 millions d'unités, en hausse annuelle de 1,3 %. L'évolution du parc, très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle), est plus forte depuis 2005. Si le parc de logements se développe dans les communes rurales (+ 1,8 %), son évolution reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 0,6 %). Près de 28 millions de logements, soit 84 % du parc, sont des **résidences principales**. Le reste du parc est constitué de **résidences secondaires** (10 % des logements) concentrées dans les zones touristiques et de **logements vacants** (6 %). Les maisons individuelles forment la majorité des logements (57,2 %).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le **parc locatif social** (hors Martinique et Guyane) s'élève à près de 4,5 millions de logements, soit une progression annuelle de 1,0 %. Au cours de l'année 2008, 59 300 logements ont été mis en service (18 % de plus qu'en 2007) dont près de 81 % étaient neufs. Début 2009, 2,4 % des logements sociaux loués ou proposés à la location sont vacants dont la moitié depuis plus de trois mois. Les loyers du parc locatif social ont progressé de 2,8 % en un an contre 2,5 % l'année précédente.

Les logements composés de trois ou quatre pièces sont majoritaires dans le parc locatif social (64 %) et dans celui des propriétaires occupants (51,6 %). Dans le parc locatif privé, les logements de une ou deux pièces sont aussi nombreux que ceux de trois ou

quatre pièces (46 %). Près de 70 % des propriétaires occupants possèdent des logements de quatre pièces ou plus.

Selon les **enquêtes logement**, les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1984 et 2006, la surface moyenne des résidences principales est passée de 82 m<sup>2</sup> à 91 m<sup>2</sup>. La surface moyenne par personne est passée de 31 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> et le nombre de moyen de pièces par personne de 1,4 à 1,8. Mais le **surpeuplement** touche encore 9 % des **ménages**, le plus souvent les ménages les plus jeunes. Par ailleurs, en 2006, 2,1 millions de personnes vivent encore dans des logements considérés comme privés de confort, dans lesquels les défauts les plus fréquents sont le froid par manque d'isolation ou chauffage insuffisant et les infiltrations d'eau.

En 2008, les dépenses courantes dans les **logements ordinaires** augmentent de 4,7 % pour atteindre 279,2 milliards d'euros. Les dépenses d'énergie, qui concentrent 17 % des dépenses courantes, sont en forte hausse du fait de la flambée des prix des combustibles et d'une météo plus défavorable. La progression est plus faible pour les loyers (+ 3,7 %), qui représentent près des trois quarts des dépenses courantes, et pour les charges (+ 3,6 %). En 2008, les aides personnelles au logement, destinées à réduire les dépenses supportées par les occupants, augmentent vivement (+ 6,7 %), progression la plus forte depuis 1993. ■

### Définitions

**Surpeuplement** : le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant de la composition du ménage, du nombre de pièces et de la surface. Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque couple, une pièce pour les célibataires de 19 ans ou plus et, pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans sinon une pièce par enfant.

La superficie nécessaire au ménage est de 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce et de 18 m<sup>2</sup> par personne pour les autres ménages. La surface est prise en compte dans cette publication, ce qui constitue un enrichissement par rapport à l'indicateur habituellement publié par l'Insee.

**Enquête logement, enquête PLS (parc locatif social), Filocom (fichier des logements par commune), logement ordinaire, logement vacant, ménage, parc locatif social, résidence principale, résidence secondaire** : voir rubrique « définitions » en annexes.

### Pour en savoir plus

- « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles », *Insee Première* n° 1330, janvier 2011.
- « La structure du parc de logements en 2009 », *Chiffres & statistiques* n° 138, SOeS, juillet 2010.
- « Le compte du logement, édition 2010 », CGDD/SOeS, mars 2010.

Retrouvez le TEF sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr), rubrique Publications et services\Collections nationales\Insee Références

## Évolution du parc de logements

en milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008
<b>Résidences principales</b>	<b>20 837</b>	<b>22 042</b>	<b>23 384</b>	<b>24 801</b>	<b>26 516</b>	<b>27 278</b>	<b>27 663</b>
Individuel	11 584	12 406	13 136	13 978	15 023	15 549	15 807
Collectif	9 253	9 636	10 248	10 823	11 493	11 729	11 855
<b>Résidences secondaires</b>	<b>2 540</b>	<b>2 856</b>	<b>2 924</b>	<b>3 002</b>	<b>3 144</b>	<b>3 186</b>	<b>3 215</b>
Individuel	1 639	1 764	1 789	1 842	1 957	1 980	2 005
Collectif	901	1 092	1 135	1 160	1 187	1 206	1 210
<b>Logements vacants</b>	<b>1 915</b>	<b>1 921</b>	<b>1 976</b>	<b>1 993</b>	<b>1 935</b>	<b>1 969</b>	<b>1 964</b>
Individuel	1 002	989	930	893	914	950	959
Collectif	913	932	1 046	1 100	1 021	1 019	1 005
<b>Total</b>	<b>25 292</b>	<b>26 819</b>	<b>28 284</b>	<b>29 796</b>	<b>31 594</b>	<b>32 433</b>	<b>32 841</b>
Individuel	14 225	15 159	15 855	16 713	17 894	18 479	18 772
Collectif	11 067	11 660	12 429	13 083	13 700	13 953	14 069

Source : SOeS, compte du logement 2008.

## Taille des logements selon la catégorie et le statut d'occupation en 2009

en %

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
<b>Résidences principales</b>							
Propriétaires occupants		3,0	8,2	19,8	31,8	23,5	13,7
Locataires du parc privé	18,7	26,9	27,6	18,0	6,4	2,4	100,0
Locataires du parc social et des collectivités territoriales	8,4	18,4	35,1	29,1	7,9	1,1	100,0
Autres statuts <sup>1</sup>	10,0	18,2	26,6	25,1	12,8	7,3	100,0
<b>Logements vacants</b>	23,0	23,9	24,7	16,8	7,4	4,2	100,0
<b>Résidences secondaires</b>	18,0	25,2	24,9	16,2	8,5	7,2	100,0
<b>Ensemble des logements</b>	<b>10,1</b>	<b>16,4</b>	<b>24,3</b>	<b>25,8</b>	<b>15,1</b>	<b>8,3</b>	<b>100,0</b>

1. Locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, ménages logés gratuitement et locataires soumis à un bail rural.

Lecture : 8,4 % des logements du parc locatif social et des collectivités territoriales disposent d'une seule pièce.

Source : SOeS, Filocom.

## Parc locatif social

en milliers

	2008	2009
<b>Parc de logements sociaux</b>	<b>4 437</b>	<b>4 454</b>
Nouvelles mises en location	50,5	59,3
dont logements neufs	42,7	47,9
Taux de vacance (en %)	2,3	2,4
dont vacance structurelle <sup>1</sup> (en %)	1,2	1,2

1. Vacance supérieure à 3 mois. Champ : France entière hors Guyane et Martinique. Les îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin sont également exclues.

Source : SOeS, enquête PLS.

## Ménages en situation de surpeuplement selon le type d'habitat et l'âge de la personne de référence

en %

	1984	1996	2006
<b>Type d'habitat</b>			
Individuel	11,4	5,9	3,6
Collectif	23,4	19,4	15,8
<b>Âge de la personne de référence</b>			
18 à 29 ans	24,4	22,8	21,0
30 à 39 ans	22,4	17,5	14,8
40 à 49 ans	24,5	14,8	12,1
50 à 64 ans	11,9	8,0	4,9
65 ans ou plus	6,6	3,3	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>16,8</b>	<b>11,8</b>	<b>9,0</b>

Lecture : 3,6 % des ménages vivant dans une habitation individuelle sont en situation de surpeuplement en 2006. Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

## Dépenses courantes dans les logements ordinaires

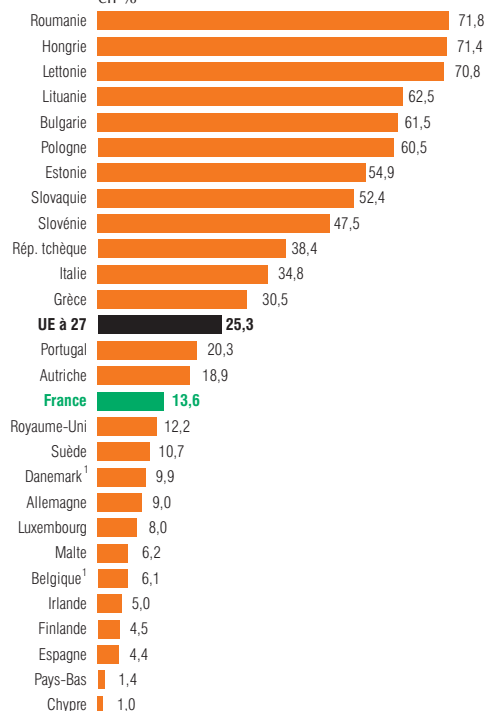
en milliards d'euros

	1990	1995	2000	2005	2008	08/07 en %
Loyers	86,8	118,0	143,0	177,6	202,9	3,7
Énergie	25,1	31,2	34,9	41,7	48,3	9,8
Charges	12,8	16,4	18,9	23,9	28,0	3,6
<b>Total</b>	<b>124,7</b>	<b>165,5</b>	<b>196,8</b>	<b>243,2</b>	<b>279,2</b>	<b>4,7</b>

Source : SOeS, compte du logement 2008.

## Ménages avec enfants dépendants en situation de surpeuplement dans l'UE en 2009

en %



1. Données 2008.

Champ : population vivant dans un ménage avec enfants dépendants.

Source : Eurostat.