

# Conditions de logement de 2005 à 2010

## Légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes

Samuel Ménard, Gwendoline Volat (SOeS)

**E**n 2010, un ménage sur trois est propriétaire sans charge de remboursements d'emprunts au titre de sa résidence principale. Cette proportion est structurellement plus forte pour les plus de 65 ans et les ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu médian et ce trait s'est encore renforcé depuis 2005.

En 2010, la surface moyenne par personne est de 41 m<sup>2</sup> et a peu progressé sur cinq ans par rapport aux vingt années précédentes, mais la situation est très variable selon la composition du ménage : les personnes seules ont en moyenne deux fois plus d'espace que celles qui cohabitent (73 m<sup>2</sup> contre 36 m<sup>2</sup>). En 2010, 7 % des ménages comptant au moins deux personnes vivent dans des logements surpeuplés, et cette proportion grimpe à 33 % pour les familles nombreuses (au moins trois enfants). Globalement, en cinq ans, le surpeuplement recule, sauf pour les ménages modestes : parmi ceux-ci, la part des ménages en état de surpeuplement passe de 16 % à 19 %.

Presque tous les ménages disposent du confort sanitaire de base. Les ménages à bas revenus ou résidant dans des logements anciens ont de moins bonnes conditions de logement que les autres. Près de 30 % des locataires du parc social évoquent des problèmes de délinquance dans leur quartier, mais cette proportion a diminué depuis 5 ans.

En 2010, 36 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale sans avoir à rembourser d'emprunt à ce titre (propriétaires non accédants). Cette proportion qui augmente régulièrement depuis plus de trente ans s'est

accrue de 1,5 point en cinq ans. La progression est plus forte pour les plus de 65 ans (65 % en 2010 après 61 % en 2005) et les ménages dont les ressources sont supérieures au revenu médian (44 % en 2010, soit + 5 points en cinq ans). À l'inverse, elle diminue pour les ménages de moins de 50 ans ou à faibles revenus.

Les ménages à revenus modestes sont de plus en plus nombreux dans le logement social : les ménages du premier quartile de niveau de vie (*définitions*) y représentent, en 2010, 47 % des locataires contre 40 % en 2005.

La proportion de ménages jeunes (dont la personne de référence a moins de 30 ans) et locataires dans le parc privé est stable (*graphique 1*) mais masque deux tendances opposées : les ménages jeunes aux revenus les plus faibles sont moins présents dans le parc social : 62 % d'entre eux logent dans le parc privé, soit 10 points de plus qu'en 2005. À l'inverse, les ménages jeunes les plus aisés (quartile des plus hauts revenus) délaissent la location dans le parc privé (- 12 points) et sont plus souvent accédants à la propriété.

Entre 40 et 49 ans, les ménages sont plus souvent locataires en 2010 qu'en 2005 (+ 5 points) et moins souvent accédants. Cette tranche d'âge est celle où la proportion de ménages d'une personne a le plus augmenté.

### Deux fois plus d'espace pour une personne seule

La surface moyenne par personne (41 m<sup>2</sup>) ne progresse plus que faiblement comparativement à la période 1984-2005 (*tableau 1*). Cette légère hausse résulte à la fois d'un accroissement de la taille moyenne des résidences principales (+ 1 m<sup>2</sup> en cinq ans) et d'une diminution du nombre moyen de personnes par ménage. En effet, la part des ménages constitués de personnes vivant seules augmente (+ 4 points) et ces dernières ont en moyenne deux fois plus d'espace que celles qui cohabitent (73 m<sup>2</sup> contre 36 m<sup>2</sup>).

INSEE  
PREMIERE

Les propriétaires, généralement plus âgés que les locataires, habitent essentiellement des maisons individuelles tandis que les locataires sont majoritairement logés en appartements. Quels que soient l'âge du ménage et le type de logement, les propriétaires occupent des logements en moyenne plus grands que les locataires.

En 2010, 53 % des ménages âgés de 65 ans et plus sont des personnes seules, et 43 % sont constitués de deux personnes. Ils disposent en moyenne de deux fois plus de surface que ceux de moins de 50 ans, car ils continuent fréquemment d'occuper le même logement après le départ des enfants ou le décès du conjoint (*graphique 2*).

Ainsi, plus de la moitié des ménages âgés habitent leur logement depuis plus de vingt-cinq ans, un sur cinq seulement a changé de logement au cours des dix dernières années. Or, un déménagement peut constituer l'occasion d'adapter la taille du logement à une situation familiale qui s'est modifiée. De fait, les personnes âgées qui ont déménagé disposent d'une surface inférieure de 15 % (55 m<sup>2</sup>) à celle des sédentaires, l'écart atteignant même 25 % pour les ménages d'une personne.

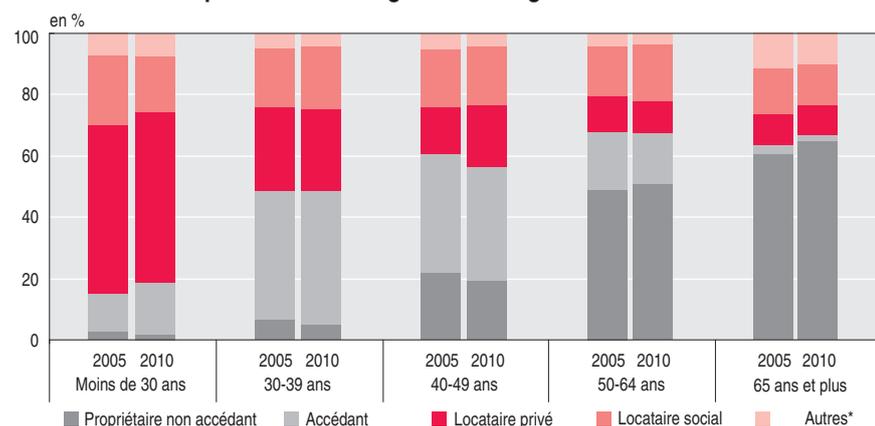
Les citadins disposent de moins de place : 33 m<sup>2</sup> par personne pour l'unité urbaine de Paris contre 47 m<sup>2</sup> en zone rurale. Cet écart s'est accentué entre 2005 et 2010, la surface moyenne par personne augmentant plus vite dans les zones rurales qu'ailleurs.

### Le surpeuplement recule sauf pour les ménages modestes

En 2010, 1,2 million de ménages d'au moins deux personnes, soit 5,1 millions de personnes, vivent en situation de surpeuplement (*définitions*) accentué ou modéré. Dans l'ensemble, le surpeuplement recule lentement (moins d'un demi-point en cinq ans). En 2010, 7 % des ménages de deux personnes et plus vivent dans un logement surpeuplé ; cette proportion grimpe à 17 % s'ils sont locataires du secteur social (*tableau 2*). Le surpeuplement touche davantage les familles nombreuses que les autres ménages : 33 % des familles ayant au moins trois enfants sont concernées contre seulement 2 % des ménages sans enfants. Il progresse pour les ménages ayant de faibles revenus. Alors qu'en 2005, 46 % des logements surpeuplés étaient occupés par des ménages modestes (premier quartile de niveau de vie), cette part atteint 59 % en 2010. La part des ménages modestes en situation de surpeuplement augmente de trois points (à 19 %) quand dans le même temps, pour tous les autres ménages, le surpeuplement, déjà faible, diminue encore (entre -0,5 et -1,5 point selon le niveau de vie).

Enfin, le surpeuplement est plus fréquent dans les grandes unités urbaines ; par exemple, à Paris, il concerne

## ① Statut d'occupation des ménages selon l'âge en 2005 et 2010



\* Usufruitiers et logés à titre gratuit.

Lecture : la part des propriétaires non accédants parmi les ménages dont la personne de référence a entre 50 et 64 ans est de 49 % en 2005, 51 % en 2010.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes SRCV - calculs Insee et SOeS

## ① Surface moyenne par personne selon le statut d'occupation

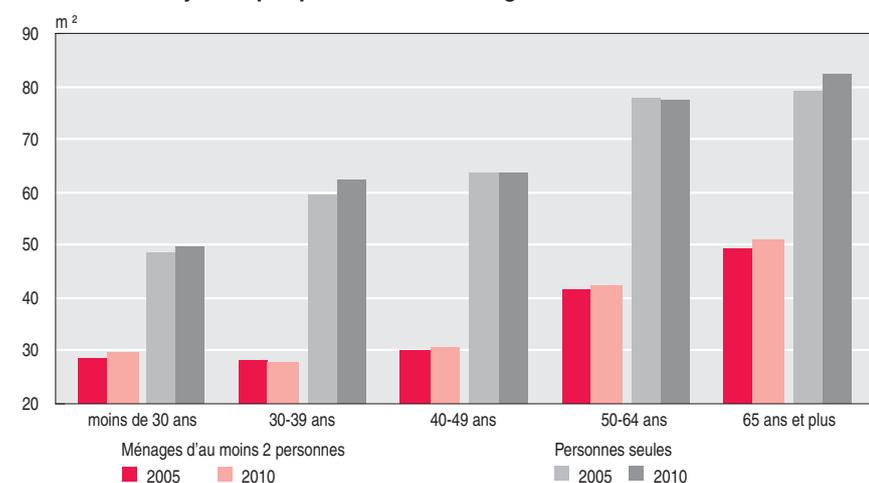
	Enquêtes logement		Enquête SRCV	
	1984	1996	2005	2010
Propriétaire non accédant	40	47	53	55
Propriétaire accédant	29	32	35	36
Locataire secteur privé	28	31	34	34
Locataire secteur social	24	27	31	31

Lecture : les membres d'un ménage propriétaire non accédant disposent en moyenne de 55 m<sup>2</sup> par personne en 2010.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, Enquêtes logement 1984, 1996 et Enquêtes SRCV 2005 et 2010 - Calculs Insee et SOeS

## ② Surface moyenne par personne selon l'âge en 2005 et 2010



Lecture : les membres d'un ménage d'au moins deux personnes dont la personne de référence a moins de 30 ans disposent en moyenne chacun de 30 m<sup>2</sup> en 2010.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes SRCV - calculs Insee et SOeS

16 % des ménages, et même 44 % pour le plus faible quartile de niveau de vie. Sur plus de neuf millions de personnes vivant seules, 300 000 disposent de moins de 25 m<sup>2</sup> : la moitié d'entre elles ont moins de 30 ans et les deux tiers sont locataires dans le secteur privé.

## Le confort des logements s'améliore

En 1984, 15,7 % des logements ne disposaient pas des équipements sanitaires de base (absence d'au moins un des trois éléments suivants : eau chaude courante, baignoire ou douche, WC intérieur). Cette part qui n'a cessé de diminuer est passée de 2,1 % en 2005 à 1,4 % en 2010. Deux tiers des logements dépourvus de ce confort sanitaire minimum ont été construits avant 1949. Ce sont le plus souvent des maisons anciennes situées en zone rurale et occupées par des ménages de retraités. En 2010, 95 % des logements situés en France métropolitaine sont équipés d'un

système de chauffage central ou électrique. Entre 2005 et 2010, cette proportion a augmenté de 2 points. Les 5 % de logements restants ont des appareils de chauffage indépendants (poêles, cuisinière chauffante, cheminée...) ou pas de chauffage du tout : la moitié d'entre eux sont antérieurs à 1949.

La notion de confort va au-delà de ces équipements élémentaires. En 2010, 11,7 % des ménages déclarent un ou plusieurs des problèmes suivants : toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols. De plus, 9,1 % des ménages jugent leur logement trop sombre et 26,9 % évoquent des difficultés à y maintenir une température adéquate. Entre 2005 et 2010, ces proportions ont peu évolué (tableau 3). Un logement est considéré comme confortable s'il dispose des équipements sanitaires de base et si, selon le ménage occupant, il ne comporte aucun défaut. Le logement est de confort moyen s'il compte un ou deux défauts et de confort insuffisant s'il liste trois défauts ou plus. En 2010, 64,1 %

des ménages considèrent leur résidence principale comme confortable, 33,4 % moyennement confortable et 2,4 % avec un confort insuffisant (tableau 2). Cette répartition était la même en 2005.

Les ménages résidant dans un logement moyennement confortable souffrent davantage de problèmes d'infiltrations, de clarté insuffisante ou de difficulté de chauffage que de l'absence d'équipements sanitaires. Les quelques ménages qui occupent des logements insuffisamment confortables cumulent souvent l'absence de sanitaire et d'autres défauts. Les normes et les progrès techniques de construction ont permis d'améliorer le confort des logements : 76 % des ménages résidants dans des logements construits après 1990 ne se plaignent d'aucun défaut contre 50 % de ceux qui habitent des logements construits avant 1949.

Trois quarts des propriétaires accédants jugent leur logement confortable contre un locataire du privé sur deux. C'est le cas de 64 % des propriétaires non accédants et des locataires du social.

Seulement un ménage modeste sur deux juge son habitation confortable contre trois ménages aisés sur quatre. Le logement social permet aux ménages modestes d'accéder à un habitat plus confortable : 60 % des ménages ayant les revenus les plus faibles résident dans un logement du parc social qualifié de confortable ; ce n'est le cas que pour 47 % de ceux résidant dans le parc privé.

## 2 Indicateurs de conditions de logement en 2010 selon le statut d'occupation et le niveau de vie

	en %				
	Aucun défaut	Un ou deux défauts	Trois défauts ou plus	Surpeuplement accentué	Surpeuplement modéré
<b>Quartile de niveau de vie</b>					
1 <sup>er</sup> quartile	52,3	43,4	4,3	4,5	14,2
2 <sup>e</sup> quartile	61,6	35,7	2,8	1,2	5,4
3 <sup>e</sup> quartile	67,7	30,4	1,9	0,6	1,8
4 <sup>e</sup> quartile	74,9	24,3	0,8	0,6	1,5
<b>Statut d'occupation</b>					
Locataire secteur social	63,7	34,6	1,7	2,0	14,8
Locataire secteur privé	55,1	40,0	4,9	5,4	7,3
Propriétaire accédant	74,4	24,5	1,1	0,8	3,7
Propriétaire non accédant	64,8	33,2	2,1	0,3	1,3
<b>Ensemble</b>	<b>64,1</b>	<b>33,4</b>	<b>2,4</b>	<b>1,6</b>	<b>5,3</b>

Lecture : les 25 % des ménages au niveau de vie le plus faible (1<sup>er</sup> quartile) sont 52,3 % à ne déclarer aucun défaut en 2010, et 18,7 % des ménages modestes et d'au moins deux personnes sont en situation de surpeuplement.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes SRCV 2010 – calculs Insee et SOeS

## 3 Part des ménages déclarant des défauts

	en %	
	2005	2010
Pas d'eau chaude courante	0,9	0,5
Pas de toilettes intérieures	1,4	0,9
Ni baignoire ni douche	1,3	0,9
Pas de chauffage central ou électrique	7,1	5,3
Fuites dans la toiture, murs/sols/fondations humides, moisissure dans les cadres de fenêtre ou le sol	12,2	11,7
Logement trop sombre, pas assez de lumière	8,0	9,1
Logement difficile ou trop coûteux à bien chauffer	25,2	26,9

Lecture : en 2010, 9,1 % des ménages trouvent leur logement trop sombre.

Source : Insee, enquêtes SRCV – calculs Insee et SOeS

## Moins d'un tiers des locataires du parc social évoquent des problèmes de délinquance dans leur quartier

La qualité de vie dans un logement s'apprécie également par son environnement : bruit, pollution, délinquance, proximité des commerces et services sont autant de paramètres à prendre en compte.

Ainsi, 29 % des locataires du secteur social évoquent des problèmes de délinquance, violence ou vandalisme aux alentours de leur logement contre près de 10 % des autres ménages ; entre 2005 et 2010, leur part a cependant diminué de 4 points. La proportion des locataires du privé se plaignant de

problèmes d'environnement est également en baisse de 3,5 points. Les propriétaires en revanche, ne témoignent d'aucune amélioration.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, trois quarts des ménages disposent d'un arrêt de transport en commun (bus, RER, tram, métro,...) à moins de dix minutes à pied. Plus de neuf sur dix sont situés à moins de dix minutes en voiture de l'agence bancaire ou du bureau de poste le plus proche.

Seulement un ménage sur trois utilise les transports en commun. Y recourir dépend de la proximité de l'arrêt, de la fréquence de passages et de la possession ou non d'un véhicule. De fait, l'utilisation des transports en commun augmente avec la taille de l'unité urbaine.

## Source

L'enquête statistique sur les ressources et conditions de vie (Dispositif SRCV) est la partie française du système communautaire EU-SILC (European Union-Statistics on Income and Living Conditions).

Ce dispositif est une enquête en panel réalisée en face à face et portant sur les conditions de vie des ménages de l'année de collecte ainsi que sur les revenus de

l'année civile précédant la collecte. Elle sert de référence pour les comparaisons de taux de pauvreté et de distributions des revenus entre États membres de l'Union européenne et pour les actions communautaires de lutte contre l'exclusion.

Créée en 1955, l'enquête logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté, sa fréquence et la taille de son échantillon (37 000 logements répondants en 2006 pour la France métropolitaine). Au niveau national, il s'agit de la source statistique majeure pour décrire les logements et leurs conditions d'occupation par les ménages, plus complète sur ces thèmes que les recensements.

## Définitions

L'indice de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. Ici, cette norme est calculée de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque individu non en couple (à partir de 6 ans) ;
- une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de 6 ans.

Exception : une personne seule dans un studio est réputée satisfaire à la norme. La cuisine n'est pas comptée dans le nombre de pièces.

Indice de peuplement (IP) = (nombre de pièces effectif – norme) / norme  
Un logement est dit modérément surpeuplé si cet écart relatif est strictement compris entre - 0,4 et 0,0 et en surpeuplement accentué en deçà de - 0,4.

**Niveau de vie** : est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. On attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

## Bibliographie

- « Les logements en 2006, le confort s'améliore, mais pas pour tous », B.Castéran, L. Ricroch, *Insee Première* n° 1202, juillet 2008
- « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », P. Briant, C.Rougerie, *France Portrait social* – Insee Références, édition 2008
- « Vers une nouvelle mesure de l'intensité de peuplement des logements », C.Minodier, *Document de travail* n° F0607, décembre 2006
- « Le logements dans le budget des ménages en 2010 : alourdissement pour les locataires du parc privé », S. Arnault, L. Crusson, *Insee Première* n° 1395, mars 2012

Cet article est publié simultanément dans la collection du SOeS, *Le point sur*, de mars 2012.

⇒ Pour vous abonner aux avis de parution : <http://www.insee.fr/abonnements>

⇒ **Pour vous abonner à INSEE PREMIÈRE :**

- Par internet : <http://www.webcommerce.insee.fr/liste.php?idFamille=16>

- Par courrier : retourner ce bulletin à l'adresse ci-après ou par fax au (33) 03 22 97 31 73

INSEE/CNGP - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2012

Abonnement annuel :  82 € (France)  103 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : \_\_\_\_\_ Activité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Tél : \_\_\_\_\_

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

Date : \_\_\_\_\_ Signature

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Direction Générale :  
18, Bd Adolphe-Pinard  
75675 Paris cedex 14

**Directeur de la publication :**

Jean-Luc Tavernier

**Rédacteur en chef :**

E. Nauze-Fichet

**Rédacteurs :**

L. Bellin, A.-C. Morin,  
C. Perrel, C. Pfister

**Maquette :** C. Kohler

**Impression :** Jouve

Code Sage IP121396

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2012



**INSEE**  
INSTITUT NATIONAL  
DE LA STATISTIQUE  
ET DES ÉTUDES  
ÉCONOMIQUES