

Chapitre 2

Conditions de logement en France

2.1 Évolution des conditions de logement depuis 1960

2.1.1 État des lieux

Depuis la fin des années 1960, le parc de logements en France métropolitaine a connu une expansion significative, passant de 18,7 millions à plus de 35 millions entre 1968 et 2018. Cette croissance s'accompagne de transformations profondes des caractéristiques des logements, avec l'introduction d'équipements modernes tels que le téléphone et l'eau courante, ainsi qu'une augmentation du nombre de pièces et des changements dans les modes de chauffage. Ces évolutions ont été rendues possibles grâce à l'accroissement du parc, qui a impliqué la construction sur de nouveaux terrains, au renouvellement des bâtiments, remplaçant ainsi les anciennes constructions par des structures modernes, et à la réhabilitation de logements anciens, permettant ainsi de préserver le patrimoine tout en améliorant le confort des habitants.

Après la Seconde Guerre mondiale, la France fait face à un déficit de logements marqué par une faiblesse de la construction à la fin des années 1930, avec seulement 60 000 logements neufs par an. Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs, notamment le gel des loyers et l'ignorance de l'exode rural par les autorités publiques, ainsi que par les destructions massives causées par le conflit, avec 500 000 logements détruits et 1 400 000 endommagés. La reprise démographique entre 1946 et 1954 aggrave encore les conditions de logement, avec une augmentation de la population de 285 000 personnes par an, après une baisse de 100 000 entre 1936 et 1946. En conséquence, une personne sur trois vit dans une situation de surpeuplement. Les conditions sanitaires sont également préoccupantes, selon le recensement de 1946 :

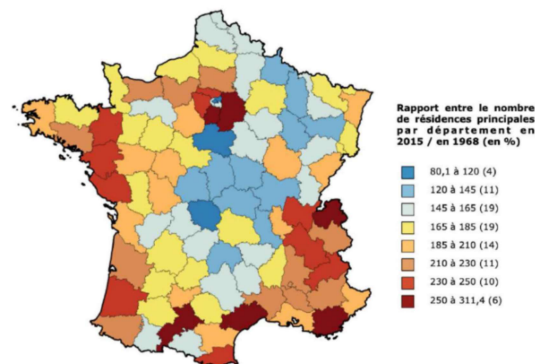
9 résidences principales sur 10 disposent de l'électricité, mais seulement 6 % possèdent une douche ou baignoire, 37 % l'eau courante (13 % dans les communes rurales) et 20 % des logements ont des WC intérieurs.

À partir de 1953, l'État français commence à investir directement dans le logement à travers une politique de construction axée sur plusieurs mesures, notamment une forte aide à la pierre et des financements publics diversifiés. L'accent est alors mis sur la construction neuve, considérant le logement existant comme largement hors normes. Cependant, dès les années 1970, la perception du parc ancien évolue : il est désormais considéré comme un patrimoine à sauvegarder, entretenir et réhabiliter. L'État s'engage davantage dans l'amélioration du confort des logements, délaissant l'idée d'une simple croissance en volume pour se concentrer sur la qualité de vie des habitants [Fribourg, 2008].

2.1.2 Accroissement du parc immobilier

Entre 1968 et 2015, le nombre de résidences principales en France a connu une augmentation significative, passant de 15,6 à 28,1 millions, soit une hausse de 80 %. Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs, notamment l'accroissement de la population, qui est passée de 49,5 à 64 millions de personnes, ainsi que par la baisse de la taille moyenne des ménages. Le taux d'accroissement annuel moyen du nombre de logements s'élève à + 1,3 %, bien que ce taux ne soit pas constant sur l'ensemble de la période. Les évolutions des logements présentent des contrastes marqués par rapport à celles de la population, révélant des dynamiques complexes dans le secteur du logement.

Carte 1 : Nombre de résidences principales en 2015 pour 100 résidences principales en 1968 selon le département



Lecture : Dans six départements (couleur marron foncé sur la carte), pour 100 résidences principales en 1968, on en compte entre 250 et 312 en 2015.

Sources : INSEE (producteur)-ADISP (diffuseur), recensements de la population : fichiers détail logements

2.1.3 Évolution de la composition du parc de logements

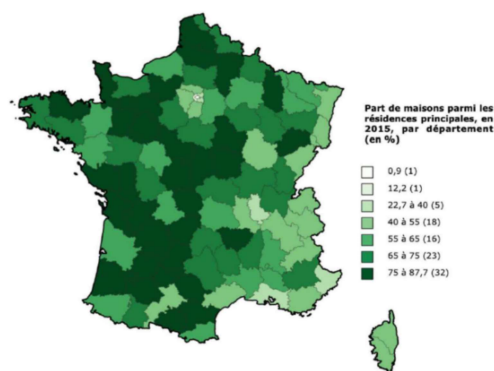
Initialement, le cumul des aides à la pierre (destinées à la construction neuve), des aides à la personne (pour les logements conventionnés, généralement neufs) et des aides fiscales (favorisant l'accession à la propriété dans

le neuf) favorisait la construction de nouveaux logements. Cependant, à la suite du rapport Nora-Eveno en 1976 sur l'amélioration de l'habitat ancien, la perception du parc ancien évolue. Il est désormais considéré comme un patrimoine à sauvegarder, englobant des structures telles que les anciens HLM, les maisons de ville, les immeubles haussmanniens et les pavillons des années 1930. Cette nouvelle approche valorise la durabilité des logements, entraînant un quadruplement du montant des aides budgétaires consacrées à l'amélioration. De plus, des organismes HLM se voient désormais autorisés à acquérir et réhabiliter des logements anciens, marquant un tournant dans la politique du logement.

2.1.4 Le développement des maisons individuelles

L'augmentation du nombre de résidences principales en France a été accompagnée d'une progression du pourcentage de maisons individuelles, au détriment des logements collectifs, ainsi que d'une hausse du pourcentage de propriétaires, au détriment des locataires. Ces évolutions sont en lien avec la périurbanisation du territoire et le développement de l'habitat pavillonnaire. Ces mouvements ont été favorisés par de nouveaux modes d'intervention de l'État, des banques et des promoteurs dans la production de logements à partir des années 1970. Parmi ces changements, on note une transition d'une logique d'aide à la pierre vers une logique d'aide à la personne, la banalisation des financements de l'accès à la propriété, désormais accessibles par les circuits bancaires ordinaires, et un accroissement continu de la part des aides fiscales.

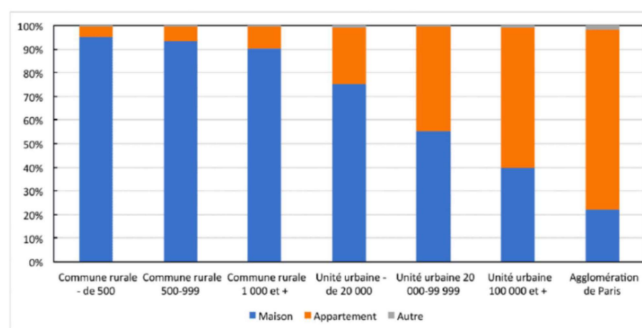
Carte 6 : Part (en %) des maisons individuelles parmi les résidences principales en France métropolitaine en 2015



Lecture : en 2015, les maisons ne représentaient que 0,9 % des résidences principales à Paris et 12,1 % dans les Hauts-de-Seine.
N. B. : le découpage des communes est celui de 2015.
Sources : INSEE (producteur)-ADISP (diffuseur), recensements de la population : fichiers détail logements

La part des maisons individuelles a augmenté entre 1968 et 1999, puis s'est stabilisée, atteignant 56 % des résidences principales en 2015, contre 40 % en 1968. Les différences sont plus marquées selon la période de construction. En effet, la part des maisons individuelles est plus importante parmi les résidences principales construites avant 1949 ou depuis les années 1980. Par ailleurs, la reconstruction du parc immobilier pendant les Trente Glorieuses a été caractérisée par la mise sur le marché d'un pourcentage élevé d'appartements, atteignant 60 %.

Graphique 2 : Répartition (en %) des résidences principales selon le type par taille de commune rurale et d'unité urbaine en 2015



Sources : Recensement de la population - fichier détail logements, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur)

2.1.5 Évolution des statuts d'occupation

Carte 8 : Part (en %) des ménages propriétaires occupants en France métropolitaine en 2015

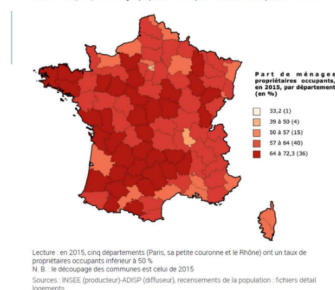


Tableau : Évolution de la part de propriétaires par type de résidence principale entre 1990 et 2015

Type de logement	1990	1999	2006	2015
Maisons	78,2	78,8	82,0	82,1
Appartements	25,3	25,2	25,7	26,4
Autre	11,9	9,9	9,9	12,0

Sources : Recensements de la population - fichier détail logements, INSEE (producteur)

Le statut d'occupation du logement est lié au type de résidences principales. Depuis le recensement de 1968, le pourcentage de propriétaires n'a cessé d'augmenter, atteignant 58 % des résidences principales en 2015, contre 35,5 % en 1954. La répartition géographique des propriétaires reflète la répartition des maisons et des appartements. Ainsi, la part des propriétaires est plus élevée dans les départements ruraux et plus faible dans ceux abritant une grande métropole.

2.1.6 Uniformisation des conditions sanitaires

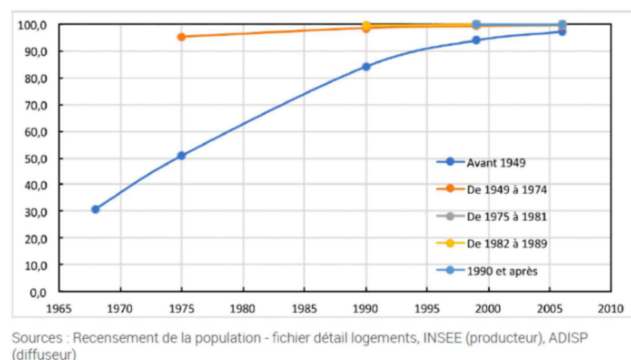
Moins d'un logement sur deux comprenait une baignoire ou une douche en 1968, tandis qu'en 2015, la quasi-totalité des résidences principales était équipée (99,5 %). La majorité des logements antérieurs à 1949 ont été mis aux normes au cours des années 1970 et 1980. En 1968, plus de 95 % des logements construits depuis 1949 possédaient déjà leur propre ins-

tallation. Par ailleurs, parmi les logements antérieurs à 1949 dans les communes rurales de moins de 1 000 habitants, la part de ceux équipés d'une baignoire ou d'une douche est passée de 19 % à 96 % entre 1968 et 2006.

En 1968, seules 36 % des résidences principales étaient dotées du chauffage central (collectif ou individuel). En 2015, ce chiffre a atteint 89 %, dont 18 % bénéficient du chauffage central collectif (15 % en 1968), 42 % du chauffage central par une chaudière individuelle (21 % en 1968), 29 % du chauffage électrique, et 11 % utilisent d'autres moyens.

Les combustibles ont évolué : le charbon a disparu (1 % en 1999), la part du mazout/fioul a diminué (25 % en 1990, 12 % en 2015), tandis que les pourcentages du gaz et de l'électricité ont augmenté, passant de 32 % et 25 % en 1990 à 37 % et 33 % en 2015.

Graphique 5 : Part (en %) de résidences principales dotées d'une baignoire ou d'une douche selon l'année d'achèvement



2.1.7 Opinions des ménages sur les conditions

Malgré ces rattrapages, l'expression « crise du logement » est d'actualité depuis les années 2000. La forte hausse des loyers dans les parcs privé et social, ainsi que celle du prix des logements au cours des années 2000 et 2010, ont engendré de nouvelles inégalités.

Entre 1992 et 2013, le taux d'effort net moyen des locataires du parc privé est passé de 23 % à 30 %, tandis que pour ceux du parc social, il est passé de 19 % à 24 %. Le taux d'effort des accédants à la propriété varie peu (proche de 25 %), mais la sélectivité s'est accrue. De plus, le revenu annuel moyen des accédants est de 47 800 euros en 2013, contre 37 800 euros en 2002.

Si les principales normes de confort intérieur ne distinguent plus les logements urbains des autres résidences principales (rurales ou périurbaines), l'environnement de ces dernières les rend plus attractives. En effet, des facteurs tels que le bruit, l'insécurité, le surpeuplement et la qualité de l'air sont autant de critères défavorables à la ville.

2.2 Les conditions de logement en Ile-de-France

2.2.1 Le parc de logements

En 2018, la région Île-de-France comptait 5 220 000 logements, contre 5 122 000 en 2013, 4 891 000 en 2006 et 4 109 000 en 1984. Cela représente 18 % du parc principal national. Paris en comporte 1 194 500, mais sa part a diminué, passant de 23 % en 2013 à 28 % en 1984.

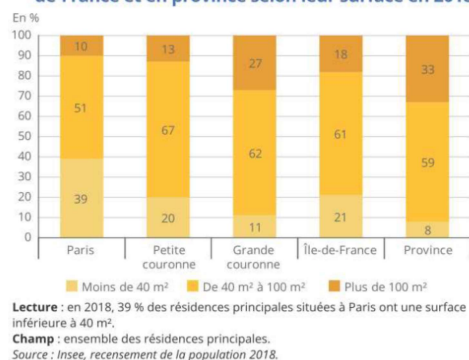
L'essentiel de la croissance régionale a eu lieu en grande couronne, avec 40 % en 2013, contre 35 % en 1984. La région se caractérise par une proportion élevée d'appartements (72 %), de 2,8 pièces et d'une superficie moyenne de 60 m². En 2018, 21 % des résidences avaient une taille inférieure à 40 m², contre à peine plus de 8 % en province. Cette part est plus élevée à Paris (39 %) et moindre en grande couronne (11 %).

Tableau 8 : Opinions (en %) des ménages sur l'environnement de leur logement, par taille d'unité urbaine, en 2013

Type et taille des communes ou unités urbaines	Part de ménages considérant comme "bonne" l'insonorisation de leur logement	Part de logements en surpeuplement modéré ou accentué (déf. division "logement" de l'INSEE)	Part de ménages ayant une bonne opinion de la qualité de l'air	Part de ménages ayant une bonne opinion de la sécurité de leur quartier	Part de ménages ayant une bonne opinion sur la présence et la qualité des espaces verts de leur quartier ou de la campagne environnante	Part de ménages ayant une bonne opinion sur l'accessibilité de leur quartier en automobile
Commune rurale	78,1	2,2	89,9	86,7	86,3	89,9
Unité urbaine - de 20 000	71,5	4,8	85,4	79,8	73,5	81,1
Unité urbaine 20 000-99 999	58,4	7,5	76,3	73,0	61,6	73,8
Unité urbaine 100 000 et +	54,1	11,8	66,7	66,2	59,6	63,3
Unité urbaine de Paris	46,8	21,5	49,9	62,1	61,1	51,1
France métropolitaine	61,7	9,5	73,5	73,3	68,3	71,6

Sources : Enquête Logement 2013, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur). À propos des normes de surpeuplement employées par l'INSEE, voir notamment Jacquot, 2005, p. 11.

► 2. Répartition des résidences principales situées en Île-de-France et en province selon leur surface en 2018



Entre 2006 et 2013, le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 231 000 unités, soit 31 500 logements par an. Cette progression annuelle est l'une des plus faibles des 30 dernières années.

La croissance des résidences principales est atténuée par plusieurs facteurs : l'amplification des destructions d'immeubles et des restructurations de logements, l'augmentation des regroupements d'apparte-

ments (pour accroître la surface), ainsi que la légère hausse de la vacance et la transformation de résidences principales en résidences secondaires.

2.2.2 Le mal-logement

La quasi-totalité des ménages franciliens vivent dans des logements équipés du confort sanitaire (eau, toilettes intérieures et installations sanitaires), avec seulement 72 400 Franciliens (0,6 %) n'en disposant pas. Près de 10 % souffrent du mal logement, qui intègre des notions de qualité (équipements sanitaires, défauts affectant le logement ou l'immeuble, etc.), de surpeuplement, de coût par rapport au revenu, d'environnement du logement et de situation de sans-abri.

Deux catégories de situations peuvent être distinguées : les personnes disposant d'un logement, mais ayant des conditions de logement difficiles (976 900) et les personnes privées de domicile personnel (159 000).

La première catégorie de mal-logés regroupe deux grands sous-ensembles : les personnes vivant dans des logements privés de confort (47,3 %) et celles occupant des logements fortement surpeuplés (52,7 %). Parmi eux, 72 000 (7,4 %) cumulent les deux difficultés.

Les personnes privées de confort vivent dans des logements qui présentent un danger pour la santé ou la sécurité de leurs habitants, ou qui ne possèdent pas les équipements sanitaires élémentaires. Ces logements se trouvent souvent dans des immeubles considérés comme vétustes, dont 45 % datent d'avant 1949. Ils sont plus souvent localisés à Paris et en petite couronne (respectivement 40 % et 34 %). La majorité relève du secteur locatif (72 %), qu'il soit social ou privé (36 % chacun).

Les personnes vivant dans des logements surpeuplés manquent en moyenne d'au moins deux pièces par rapport au nombre de personnes qui les occupent. La plupart des ménages en surpeuplement accentué se trouvent dans des ap-

partements (95 %) et sont majoritairement localisés en petite couronne (50 %, contre 37 % de ménages vivant en petite couronne).

Ces ménages relèvent du secteur locatif dans 81,5 % des cas, à parts égales entre le social et le privé. Dans le parc social, les logements font en moyenne 65 m², contre 34 m² dans le parc locatif privé.

La deuxième catégorie de mal-logés regroupe deux grands sous-ensembles.

Le premier sous-ensemble concerne les enfants non étudiants, avec 63 300 enfants de plus de 25 ans qui ont quitté le domicile parental et qui s'y réinstallent. Cette population est plutôt jeune (36 ans) et exerce souvent des métiers d'employés ou d'ouvriers. Les principales causes de retour incluent la séparation (41 %), la perte d'emploi ou des problèmes financiers. De plus, 53 600 enfants ne peuvent pas partir du domicile parental, leur situation économique étant plus difficile que celle des enfants qui reviennent chez leurs parents. Les causes du maintien chez les parents sont des difficultés économiques, les parents eux-mêmes étant relativement fragiles.

Le second sous-ensemble concerne les personnes sans lien familial et hébergées. Parmi elles, 45,5 % sont des moins de 60 ans dont les ressources ne suffisent pas à acquitter un loyer. Ces individus sont souvent accueillis suite à une séparation, des problèmes financiers ou un désir de se rapprocher de leur emploi. Les difficultés économiques expliquent ces installations chez des tiers. Pour les plus de 60 ans, quel que soit leur niveau de ressources, ils représentent 54,5 %. Retraités pour la plupart et âgés de 74 ans en moyenne, ils affichent un profil moins modeste. Ces personnes sont fréquemment hébergées par des ménages également âgés (69 ans) et souvent par des ménages sans enfant (87 %), bénéficiant de meilleures conditions de logement, avec une très grande majorité (8 %) ne vivant pas en surpeuplement.