

## 7.1 Habitat

En 2012, le parc de logements s'élevé en France métropolitaine à 33,2 millions de logements, en progression de 1 % sur un an. Les **résidences principales** représentent 83,4 % du parc, les **résidences secondaires** 9,5 % et les **logements vacants** 7,1 %. Les logements individuels forment la majorité des logements.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le **parc locatif social** au sens du Répertoire du parc locatif social compte 4 652 300 logements (France entière), en progression de 1,7 % sur un an. En 2011, 87 200 logements sociaux ont été mis en service.

En 2010, la surface moyenne par personne est de 41 m<sup>2</sup>. Elle a nettement moins progressé ces dernières années que sur la période 1984-2005. L'augmentation de la surface moyenne par personne s'explique à la fois par un accroissement de la taille moyenne des résidences principales et par une diminution du nombre moyen de personne par 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>). Quels que soient l'âge et le type de logement, les propriétaires occupent des logements en moyenne plus grands que les locataires. Conjointement, le confort a progressé : 16 % des logements ne possédaient pas les équipements sanitaires de base en 1984 (absence d'au moins un élément parmi : eau chaude courante, baignoire ou douche, wc intérieur), contre 1,4 % des logements en 2010. En 2006, 9 % des ménages français sont confrontés à une situation de surpeuplement vis-à-vis du logement, contre 17 % en 1984.

En incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, dépenses d'eau et d'énergie, un ménage sur deux consacre en 2010 plus de 18,5 % de ses revenus à son habitation principale. Le coût du logement pèse plus lourdement pour les ménages à faibles ressources, les locataires du parc privé et les accédants à la propriété. Un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger. Depuis 15 ans, le **taux d'effort** global augmente peu, mais la hausse est plus sensible pour les ménages modestes et les locataires du parc privé. Malgré l'envolée des prix immobiliers, le taux d'effort des accédants s'accroît faiblement, en lien avec l'allongement des durées d'emprunt et l'évolution du profil des accédants. En revanche, l'accès à la propriété devient plus difficile pour les ménages modestes.

En 2010, les **dépenses courantes** dans les **logements ordinaires** s'établissent à 292,6 milliards d'euros. En plus des dépenses évoquées précédemment, les dépenses courantes incluent une estimation des loyers que les propriétaires auraient à acquitter s'ils étaient locataires de leur logement. Elles accélèrent fortement (+ 3,3 %) après un rythme de croissance historiquement bas en 2009 (+ 1,3 %). Cette accélération intervient dans un contexte de ralentissement continu des dépenses de loyers depuis 5 ans ; elle reflète essentiellement le rebond des dépenses d'énergie, tirées par une forte hausse des prix et par des conditions météorologiques très rigoureuses. ■

### Définitions

**Résidence secondaire** : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

**Dépenses courantes de logement, enquête Logement, logement ordinaire, logement vacant, ménage, parc locatif social, propriétaire accédant, répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS), résidence principale, surpeuplement, taux d'effort** : voir rubrique « définitions » en annexes.

### Pour en savoir plus

- « Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2012 », *Chiffres & statistiques* n° 364, SOeS, novembre 2012.
- « Conditions de logement de 2005 à 2010 : légère amélioration, moins marquée pour les ménages modestes », *Insee Première* n° 1396, mars 2012.
- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 : alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.
- « Les comptes du logement, édition 2012 », SOeS, janvier 2012.

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

## Parc de logements

en milliers de logements au 1<sup>er</sup> janvier

	2002	2006	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Résidences principales</b>	<b>24 760</b>	<b>26 047</b>	<b>26 616</b>	<b>26 866</b>	<b>27 155</b>	<b>27 414</b>	<b>27 680</b>
Individuel	13 896	14 685	15 057	15 215	15 394	15 557	15 725
Collectif	10 864	11 361	11 559	11 652	11 761	11 857	11 955
<b>Logements vacants</b>	<b>1 954</b>	<b>1 949</b>	<b>2 104</b>	<b>2 208</b>	<b>2 263</b>	<b>2 309</b>	<b>2 359</b>
Individuel	883	917	995	1 044	1 067	1 087	1 109
Collectif	1 071	1 032	1 109	1 164	1 196	1 222	1 249
<b>Résidences secondaires</b>	<b>2 946</b>	<b>3 064</b>	<b>3 099</b>	<b>3 099</b>	<b>3 121</b>	<b>3 138</b>	<b>3 153</b>
Individuel	1 805	1 887	1 875	1 853	1 845	1 833	1 819
Collectif	1 141	1 177	1 224	1 246	1 277	1 306	1 334
<b>Total</b>	<b>29 660</b>	<b>31 060</b>	<b>31 819</b>	<b>32 174</b>	<b>32 539</b>	<b>32 862</b>	<b>33 192</b>
Individuel	16 584	17 490	17 927	18 112	18 305	18 477	18 653
Collectif	13 077	13 570	13 892	14 062	14 234	14 385	14 539

Champ : France métropolitaine. Sources : Insee et SOeS, estimation annuelle du parc de logements.

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

en milliers de logements au 1<sup>er</sup> janvier

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total	
<b>Résidences principales</b>								
Propriétaire		145,7	807,0	2 377,1	4 406,2	4 239,0	3 890,7	15 865,7
Locataire d'un logement vide non HLM <sup>1</sup>		837,6	1 639,5	1 733,9	1 215,2	571,0	289,3	6 286,4
Locataire d'un logement vide HLM <sup>1</sup>		213,3	704,7	1 427,3	1 180,6	397,5	89,4	4 012,8
Autres statuts <sup>2</sup>		389,8	256,3	253,8	244,6	138,4	85,9	1 368,9
<b>Logements occasionnels</b>		61,0	54,0	40,8	25,7	11,4	8,7	201,7
<b>Résidences secondaires</b>		315,1	633,6	743,9	595,5	330,7	307,4	2 926,1
<b>Logements vacants</b>		312,5	475,8	587,3	478,5	247,7	188,2	2 290,0
<b>Total</b>		<b>2 275,0</b>	<b>4 570,8</b>	<b>7 164,0</b>	<b>8 146,4</b>	<b>5 935,8</b>	<b>4 859,6</b>	<b>32 951,6</b>

1. La catégorie locataires HLM, estimée ici à partir du recensement, est issue de la déclaration des locataires, tandis que dans les données du compte de logement, les locataires du parc social sont estimés à partir de leur organisme propriétaire. 2. Locataires de logements loués meublés et ménages logés gratuitement.  
Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

## Parc locatif des bailleurs sociaux

en milliers au 1<sup>er</sup> janvier

	2011	2012
<b>Parc de logements sociaux</b>	<b>4 576</b>	<b>4 652</b>
Nouvelles mises en service	97,5	87,2
dont logements neufs	76,9	79,4
Taux de vacance (en %)	3,2	3,2

Note : les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation. Champ : France hors Mayotte.

Source : SOeS, RPLS.

## 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

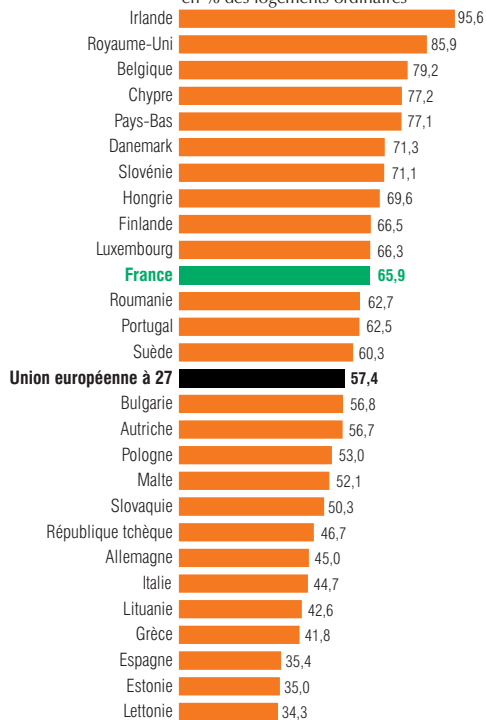
en milliards d'euros au 1<sup>er</sup> juillet

	1990	1995	2000	2005 (r)	2010	10/09 en %
Loyers	87,1	119,5	143,4	180,0	214,2	2,5
Énergie	25,1	31,2	34,9	41,8	50,4	8,1
Charges	12,8	16,3	18,9	23,9	28,1	1,4
<b>Total</b>	<b>125,0</b>	<b>167,0</b>	<b>197,1</b>	<b>245,7</b>	<b>292,6</b>	<b>3,3</b>

Source : SOeS, compte du logement.

## Maisons dans l'Union Européenne en 2010

en % des logements ordinaires



Lecture : 95,6 % de la population irlandaise vit dans une maison.

Source : Eurostat, EU-SILC.