



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Chiffres clés du logement

Édition 2022

JUILLET 2022



sommaire

Chiffres clés du logement

Édition 2022

- 4 - Avant-propos
- 5 - Données clés
- 9 - La composition du parc de logements
- 21 - Les ménages et leur résidence principale
- 39 - Les conditions et difficultés de logement
- 55 - L'activité immobilière et le coût du logement
- 69 - Les pressions exercées sur l'environnement
- 79 - Annexes

* Les mots soulignés en pointillés noirs dans le texte renvoient au glossaire.

Document édité par :
Le service des données
et études statistiques (SDES)



Publication disponible en HTML sur
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

contributeurs



Rédacteurs du SDES

Solène Colin*
Yannick Fendrich*
Sylvie Lefranc*
Benoit Mathieu
Roxane Morel*
Quentin Nouvellon
Gaétan Polard
Guillaume Rateau

** Au moment de la rédaction de la publication,
ces contributeurs travaillaient au service des données
et études statistiques (SDES).*

avant-propos



a question du logement structure la vie et l'économie des ménages et des territoires. À la croisée de la démographie, de l'économie, de la géographie et des enjeux environnementaux et sociaux, ce sujet est généralement abordé

de manière fragmentaire. L'objectif des « chiffres clés du logement » est de proposer une synthèse des principales données sur le logement en France permettant à la fois d'en décrire la situation actuelle et d'en comprendre les évolutions intervenues au cours des dernières années. Cette publication s'organise autour de plusieurs grands thèmes allant de la connaissance du parc jusqu'au poids environnemental de la construction, en passant par les modes d'occupation, les conditions de logement et l'économie du secteur.

— **Béatrice Sédillot**

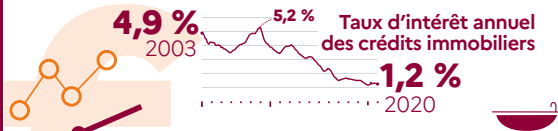
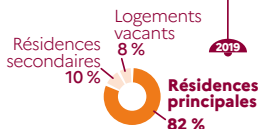
CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

Données clés



Le parc du logement

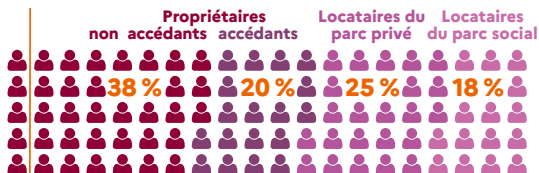
37,2 millions de logements



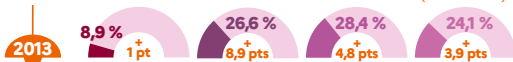
Les habitants



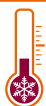
30,4 millions de ménages **2021**



Taux d'effort et évolution sur 12 ans (2001-2013)



Les ménages consacrent **18,3 %** de leur revenu à leur habitation principale.



19 % des ménages souffrent du froid dans leur logement. **2013**



9 % des individus ont été privés durablement dans leur vie, de logement personnel. **2013**



10 % des ménages vivent dans un logement surpeuplé.

2019

154 000 places d'hébergement d'urgence (dispositifs d'État).



L'environnement

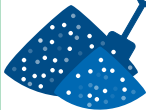
2018



8 % du territoire français est artificialisé...

dont **53 %** pour un usage de type résidentiel ou assimilé.

2019



1/4 des granulats produits sont utilisés pour la construction de bâtiments, le reste concerne le génie civil et la voirie.

2014



227 millions de tonnes de déchets de chantier

soit... **26 tonnes** par chantier.

Évolution de la construction entre 2007 et 2017



partie 1

La composition du parc de logements

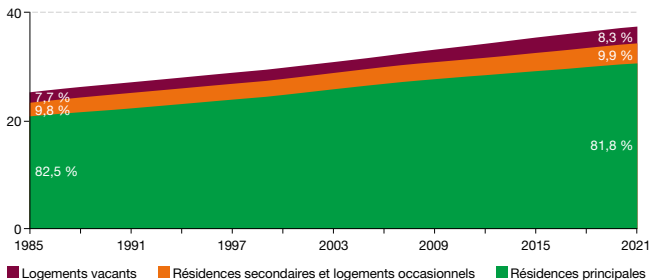
— En janvier 2021, la France compte 37,2 millions de logements ordinaires, dont 56 % de logements individuels. Les logements ordinaires se composent de 82 % de résidences principales (part en légère diminution), 10 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants. Les logements non-ordinaires (maisons de retraite, résidences étudiantes...) abritent, quant à eux, 1,6 million de personnes en 2018.



Parc de logements ordinaires

LES LOGEMENTS SELON LA CATÉGORIE D'OCCUPATION

En millions et en %

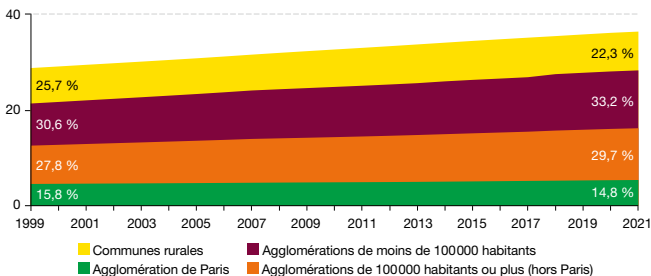


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

LES LOGEMENTS SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En millions et en %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

En janvier 2021, la France compte 37,2 millions de logements ordinaires, dont un million dans les départements et régions d'outre-mer. L'accroissement annuel du parc de logements est globalement en décélération depuis 2007. Il s'établit à + 0,74 % en 2020 (soit + 275 000 logements entre janvier 2020 et janvier 2021), après + 0,95 % en 2019 et + 1,28 % en 2007. Cet accroissement est alimenté par le parc des logements collectifs qui représente 44 % des logements ordinaires en France et qui connaît une progression plus rapide que celle des logements individuels (+ 1,08 % sur l'année 2020, contre + 0,47 %).

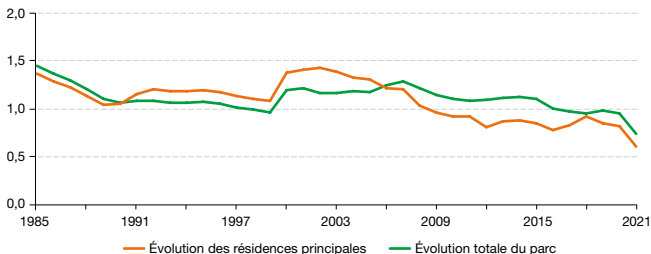
Les résidences principales représentent 81,8 % des logements ordinaires en 2021, alors que cette part s'élevait à 82,5 % en 1985 et a atteint un sommet de 83,9 % en 2005. Sur la période, la part des logements vacants est passée de 7,7 % en 1985 à 6,4 % en 2005, avant de remonter à 8,3 % en 2021, tandis que la proportion des résidences secondaires et des logements occasionnels restait assez stable, autour de 10 %.

En France métropolitaine, 33,2 % des logements se situent dans une agglomération de moins de 100 000 habitants. Entre 1999 et 2021, les zones urbaines ont globalement vu leur part augmenter dans le parc de logements, alors que l'agglomération parisienne et les zones rurales ont vu leur poids diminuer, malgré un volume de logements en augmentation.

Résidences principales

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

En %

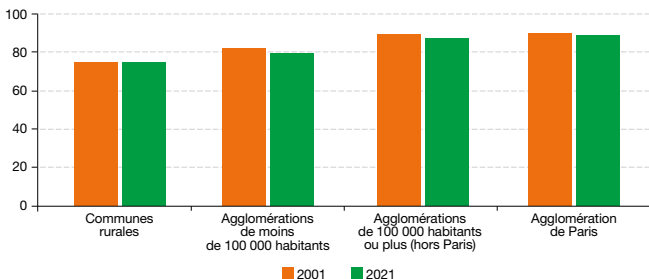


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

PART DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

En janvier 2021, on compte 30,4 millions de résidences principales en France pour 37,2 millions de logements ordinaires. De la fin des années 1980 jusqu'au milieu des années 2000, leur nombre a crû plus rapidement que l'ensemble des logements, à un rythme moyen de + 1,3 % par an. Depuis, leur progression a ralenti et se situe en dessous de la croissance du reste du parc. Au cours des dernières années, elle tourne autour de + 0,8 % par an, hormis entre 2020 et 2021 où elle n'est que de + 0,6 %, (soit 184 000 résidences principales supplémentaires) dans le contexte exceptionnel de crise sanitaire.

Les résidences principales sont à 56,1 % des maisons. Cette proportion varie sensiblement selon la densité de la zone d'habitat, passant de 93 % dans les communes rurales à 21 % dans l'agglomération parisienne.

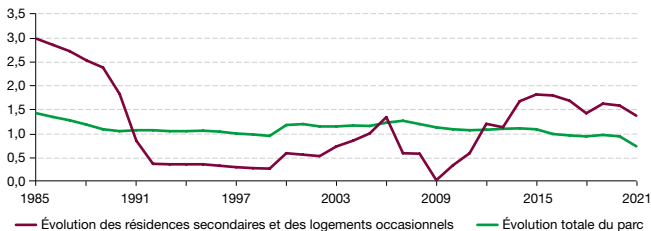
Les résidences principales sont davantage concentrées dans les grandes agglomérations. Début 2021, elles y constituent 87 % du parc (89 % dans l'agglomération parisienne), contre seulement 74 % dans les communes rurales. Si cette dernière proportion est restée stable depuis 20 ans, la part de résidences principales dans les agglomérations a reculé, passant de 86 % à 84 %.

Dans les départements et régions d'outre-mer, après une augmentation dans les années 1980, la part de résidences principales s'est stabilisée à 86 % avant de décroître lentement depuis 2008 et représenter 82 % début 2021.

Résidences secondaires et logements occasionnels

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS OCCASIONNELS

En %

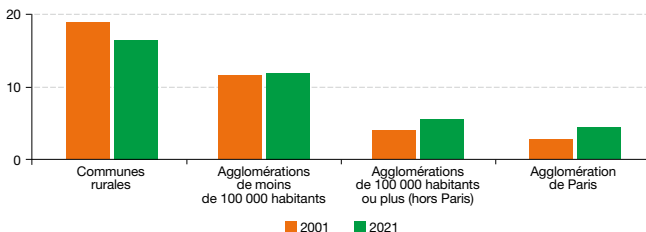


Champ : France entière hors Mayotte.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS OCCASIONNELS SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

Début 2021, on compte 3,7 millions de résidences secondaires et de logements occasionnels en France (hors Mayotte), ce qui représente 9,9 % du parc de logements ordinaires.

Leur rythme d'accroissement a été très élevé dans les années 1980, puis a baissé au début des années 1990, avant d'accélérer à nouveau au début des années 2010 pour se stabiliser autour de + 1,7 % par an depuis 2015. Entre 2020 et 2021, le rythme a fléchi à + 1,4 %, avec une croissance de 50 000 logements affectés à cet usage.

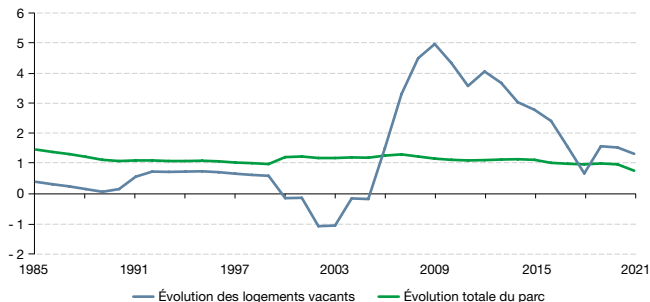
En France métropolitaine, ces logements sont à 54 % des maisons et sont répartis sur le territoire de manière très inégale. Ils représentent 1 logement sur 6 dans les communes rurales (contre 1 sur 10 sur l'ensemble de la France métropolitaine) et sont peu présents dans les grandes agglomérations. Ces logements se concentrent majoritairement sur le littoral méditerranéen et atlantique (environ 40 % de l'ensemble) et à la montagne (20 %).

Dans les départements et régions d'outre-mer (hors Mayotte), les résidences secondaires sont relativement peu présentes, correspondant à environ 5 % des logements ordinaires.

Logements vacants

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

En %

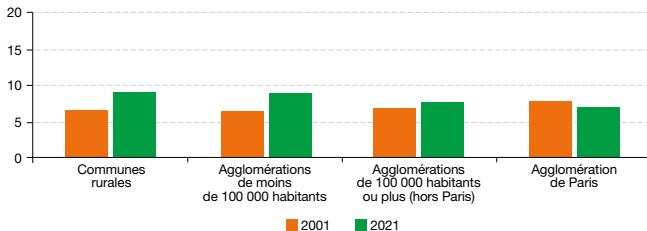


Champ : France entière hors Mayotte.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

PART DE LOGEMENTS VACANTS SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

Début 2021, on dénombre, dans le cadre du recensement de la population, 3,1 millions de logements vacants en France (hors Mayotte), ce qui correspond à un taux de vacance de 8,3 %. Le nombre de logements vacants a fortement progressé entre 2006 et 2016, avec un taux de croissance maximal en 2009 (+ 4,9 % sur l'année). Depuis, ce taux est passé sous les 2 % et s'établit à + 1,3 % en 2021, suivant un rythme significativement supérieur à celui des résidences principales (+ 0,6 %).

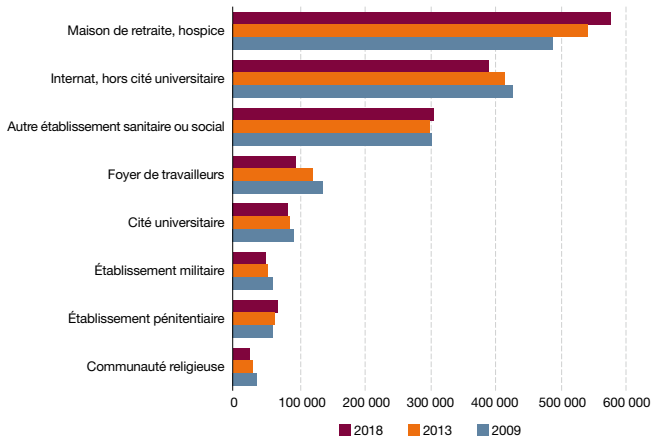
En métropole, les logements vacants sont majoritairement des logements collectifs (52 %), à la différence des départements et régions d'outre-mer où le parc, constitué principalement de maisons, possède un taux de vacance plus élevé que sur le reste du territoire (12,5 %).

Les logements vacants se trouvent davantage dans les communes rurales et dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants, où le taux de vacance atteint 8,9 %. *A contrario*, les logements vacants touchent moins les grandes agglomérations, notamment celle de Paris (le taux de vacance y est de 7,6 % et 6,9 % respectivement). En 2001, la situation était inversée. L'agglomération parisienne enregistrait alors le taux de vacance le plus élevé (7,6 %, contre 6,4 % à 6,8 % en dehors).

Logements non-ordinaires

PERSONNES HÉBERGÉES PAR TYPE DE STRUCTURE

En nombre



Champ : France entière hors Mayotte.

Source : Insee, recensement des communautés

En France en 2018, par choix ou par nécessité, 1,6 million de personnes habitent dans des logements qualifiés de non-ordinaires au sens du recensement de la population. Ces logements peuvent être regroupés en communautés, définies comme un ensemble de logements relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. En 2018, il existe ainsi 30 000 communautés en France, principalement présentes au sein des grandes agglomérations. Ces communautés peuvent être caractérisées suivant leur fonction et la population hébergée.

Les maisons de retraites accueillent 575 000 personnes en 2018, soit environ 87 000 de plus qu'en 2009 sous l'effet du vieillissement de la population. Les effectifs hébergés dans les établissements dédiés à l'accueil des personnes en précarité sociale ou sanitaire sont en revanche restés stables autour de 300 000 personnes. Ceux des foyers de travailleurs, représentant 95 000 individus en 2018, sont en recul du fait de la transformation massive des chambres en logements autonomes, considérés alors comme des logements ordinaires au sens du recensement.

En 2018, les résidences étudiantes et internats hébergent 475 000 élèves et étudiants. Alors que le nombre d'élèves et d'étudiants est en hausse constante, leurs effectifs suivent tendanciellement une baisse de 1 % par an, suite au remplacement progressif des chambres par des logements ordinaires, soit en leur sein, soit dans le parc locatif.

Les casernes regroupent 50 000 individus, effectif en légère baisse depuis 10 ans. Enfin les établissements pénitentiaires comprennent 68 000 individus en 2018, soit une hausse de 11 % environ depuis 2009.

partie 2

Les ménages et leur résidence principale

— En 2021, 58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, 25 % locataires dans le parc privé et 18 % dans le parc social. Les propriétaires occupants sont relativement plus âgés et aisés, et résident dans des logements plus grands. Les locataires du parc privé sont les plus mobiles, tandis que ceux du parc social sont les plus modestes et principalement localisés en milieu urbain.

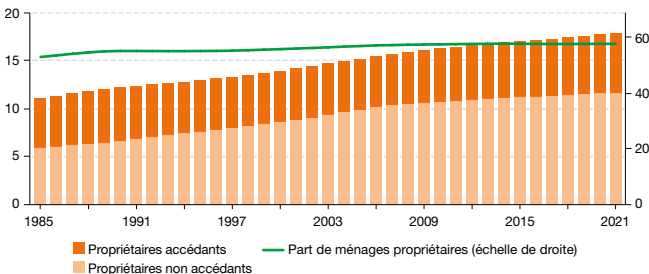


Propriétaires occupants

NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En millions

En % des ménages

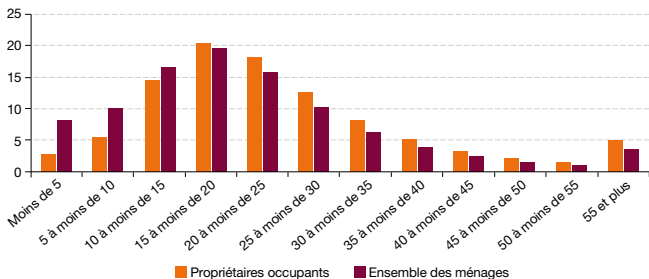


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2017

En milliers d'euros par an



Champ : France entière.

Source : SDES, Filocom 2017

Début 2021, 17,6 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale en France. Ils représentent 57,7 % des ménages, une part en progression quasi continue depuis 1985 (+ 5,7 points). Parmi eux, 35 % doivent encore rembourser les prêts immobiliers contractés pour l'achat de leur résidence principale. Ces propriétaires accédants étaient 46 % en 1985.

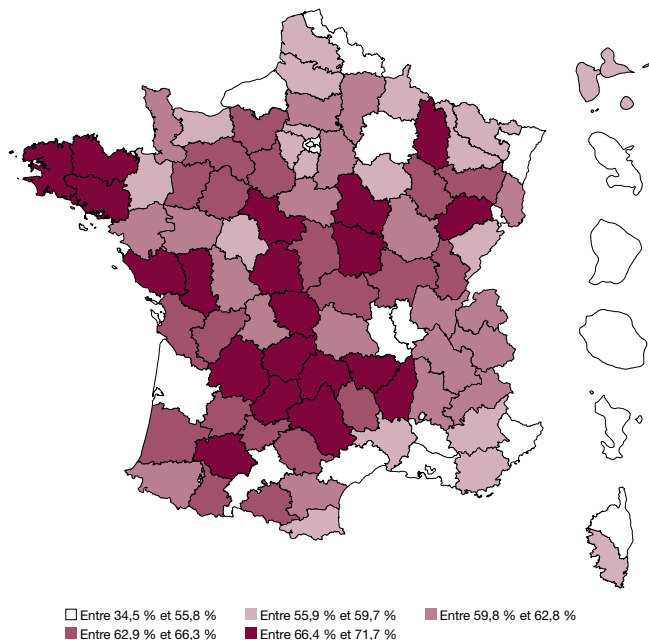
Les ménages propriétaires de leur résidence principale ont des revenus plus élevés, avec des revenus imposables par unité de consommation supérieurs de 18 % en moyenne à ceux de l'ensemble des ménages (26 300 euros bruts, contre 22 300 euros).

Les propriétaires occupants sont généralement plus âgés que les locataires (l'occupant principal est en moyenne âgé de 60 ans lorsque le ménage est propriétaire, contre 48 ans lorsqu'il est locataire) et leur ménage est de plus grande taille (72 % d'entre eux sont composés de deux personnes ou plus, contre 54 % chez les locataires).

La propriété est un facteur de plus grande stabilité résidentielle, le taux de mobilité annuel des propriétaires étant bien plus faible que celui des locataires (5 %, contre 17 %).

Logements des propriétaires occupants

PART DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR DÉPARTEMENT



Source : SDES, Filocom 2017

Le parc de logements des propriétaires occupants est constitué à 79 % de maisons (contre 25 % chez les locataires), avec des logements vastes (en moyenne 100 m², contre 64 m² pour les locataires) et un nombre de pièces important (71 % d'entre eux possèdent quatre pièces ou plus). La surface moyenne par habitant est également plus élevée (52 m², contre 39 m² pour les locataires).

Le parc de logements des propriétaires occupants a connu un essor dans les années 2000 porté par la construction de maisons individuelles, avec d'après la source Sitadel un pic de 215 000 maisons mises en chantier en 2008, avant de ralentir les années suivantes.

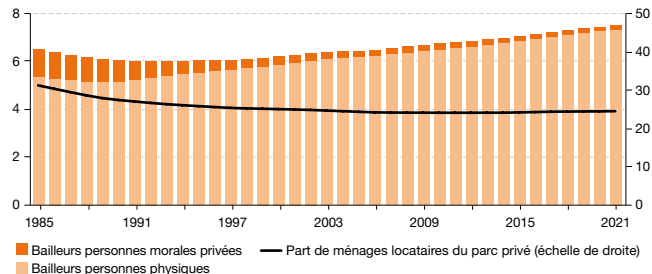
Les propriétaires occupants sont surreprésentés hors des agglomérations (78 % des ménages habitant une commune rurale sont des propriétaires occupants, contre 50 % en agglomération). Ainsi, les départements caractérisés par une forte présence de propriétaires occupants sont majoritairement ruraux avec des pôles urbains mineurs, comme par exemple les départements appartenant à la « diagonale des faibles densités ». Avec 72 %, la Vendée est le département où la part des propriétaires occupants est la plus élevée.

Locataires du parc privé

NOMBRE DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

En millions

En % des ménages

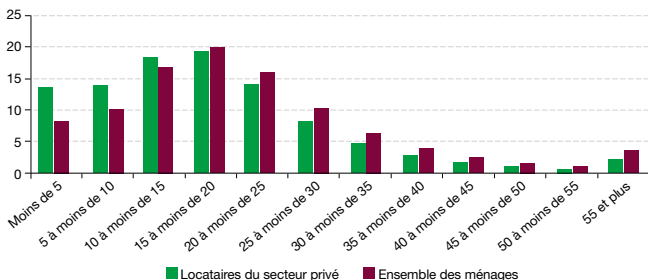


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2017

En milliers d'euros par an



Champ : France entière.

Source : SDES, Filocom 2017

Début 2021, 7,5 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le parc privé en France. Ils représentent 24,7 % des ménages, une part qui a diminué sensiblement entre 1985 et 2012.

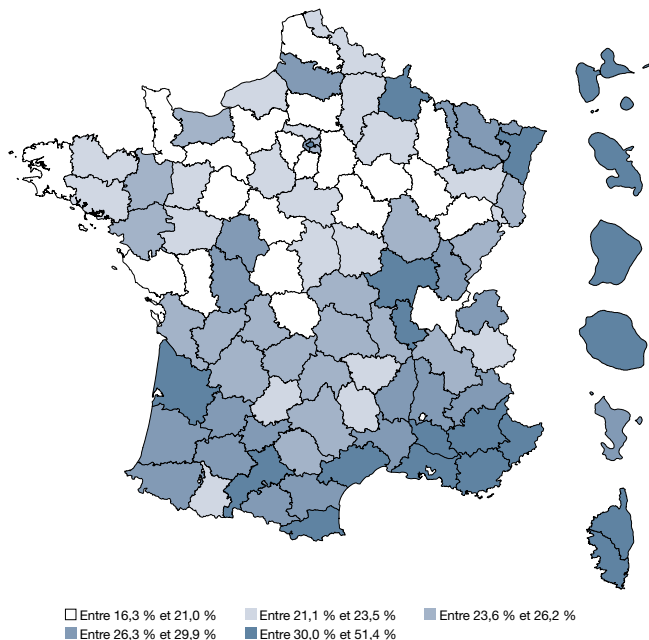
Dans le parc locatif privé, l'essentiel (97 %) de ces logements est détenu par des particuliers. La part des résidences principales louées par des personnes morales de droit privé est désormais résiduelle, après une forte diminution depuis 1990, date à laquelle cette part était de 15 %.

Le revenu imposable annuel moyen par unité de consommation des ménages locataires du parc privé est de 18 500 euros bruts en 2017, niveau intermédiaire entre celui des locataires du parc social (13 100 euros) et des propriétaires occupants (26 300 euros).

Les ménages locataires du secteur privé sont relativement jeunes : l'occupant principal du ménage est âgé de 45 ans en moyenne, contre 53 ans dans le parc locatif social, et 60 ans chez les propriétaires occupants. Ce sont des ménages de plus petite taille (un logement du parc locatif privé sur deux est occupé par une personne seule, contre 35 % pour l'ensemble des résidences principales) qui changent plus rapidement de domicile (le taux de mobilité annuelle est de 23 %, contre 10 % pour les locataires du parc social).

Logements des locataires du parc privé

PART DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PAR DÉPARTEMENT



Source : SDES, Filocom 2017

Un logement-type du parc locatif privé est un logement collectif de petite taille : 70 % des résidences principales en location dans le parc privé sont des appartements, et 44 % comptent une ou deux pièces. La surface moyenne d'un logement du parc locatif privé est de 63 m², de quelques mètres carrés inférieure à la surface moyenne d'un logement du parc social (66 m²). Le parc locatif privé est aussi bien ancien que récent (38 % des logements ont été construits avant 1949, et 23 %, après 1999).

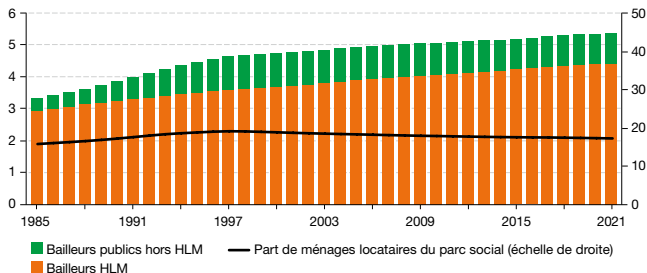
Les logements du parc locatif privé se situent principalement au sein de grandes agglomérations (62 % d'entre eux sont dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants). Les régions du pourtour méditerranéen (Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse) se distinguent par une plus grande part de résidences principales appartenant à ce parc (plus de 30 %), tandis que celui des départements et régions d'outre-mer est majoritairement composé de logements individuels (55 %, contre 30 % en métropole), à l'image du reste des logements (67 % de l'ensemble du parc est constitué par des maisons individuelles, contre 56 % en métropole).

Locataires du parc social

NOMBRE DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

En millions

En % des ménages

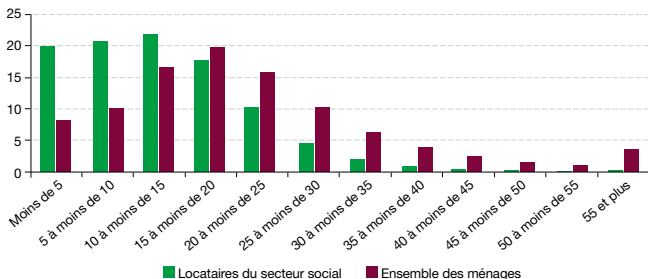


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2017

En milliers d'euros par an



Champ : France entière.

Source : SDES, Filocom 2017

Début 2021, 5,3 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le parc social en France. Ils représentent 17,6 % des ménages, une part en baisse régulière depuis un maximum atteint en 1997 (- 0,8 point par décennie).

Les logements des bailleurs HLM représentent l'essentiel (82 %) du parc locatif social en 2021 avec 4,4 millions de logements loués. Cette part progresse au détriment des logements loués par les autres bailleurs sociaux, qui ne sont plus que 950 000.

En lien avec sa vocation, le parc social est occupé par des ménages plus modestes que dans l'ensemble du parc de résidences principales. Le revenu imposable annuel moyen par unité de consommation de ces ménages s'établit en 2017 à 13 100 euros bruts, contre 18 500 euros pour les locataires du parc privé et 26 300 euros pour les ménages propriétaires de leur logement.

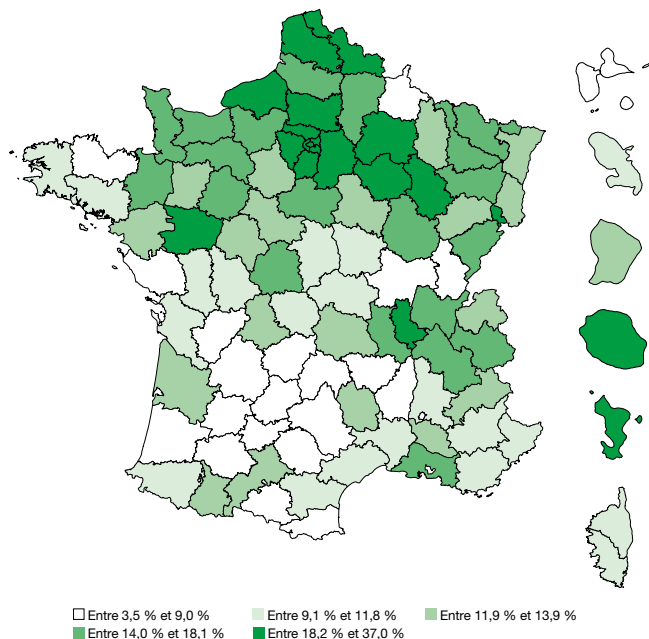
La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 12 000 euros, soit 6 700 euros de moins que le revenu imposable médian des ménages en France.

La taille des ménages est plus grande que dans le parc locatif privé (21 % d'entre eux sont constitués de quatre personnes ou plus, contre 13 % dans le privé).

L'ancienneté d'occupation est également plus importante, avec une durée moyenne de 8,1 années, soit quasiment le double de celle observée dans le parc locatif privé.

Logements des locataires du parc social

PART DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL PAR DÉPARTEMENT



Source : SDES, Filocom 2017

Le parc locatif social est composé pour l'essentiel d'appartements, pourvus en moyenne d'un nombre de pièces plus important que les logements du parc locatif privé. Plus précisément, les ménages logés dans le parc social occupent à 83 % des logements collectifs, et à 63 % des T3 ou T4 (contre respectivement 70 % et 52 % dans le parc locatif privé).

Leur surface est en moyenne de 66 m², contre 63 m² dans le privé, avec une taille moyenne des pièces légèrement inférieure (22 m², contre 23 m²).

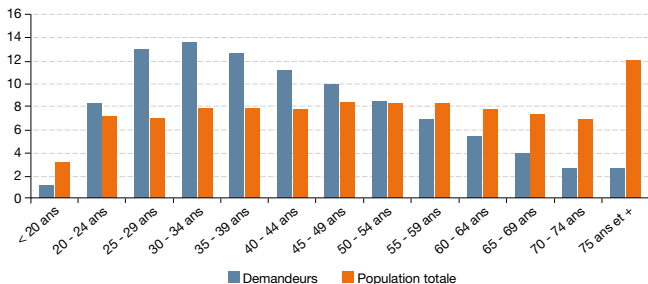
Le parc de logements sociaux a connu différentes périodes de construction : seuls 14 % des logements sociaux ont été construits avant 1957 (contre 41 % des logements du parc locatif privé), 40 % d'entre eux ont été bâtis entre 1958 et 1977 (contre 19 % dans le parc locatif privé), et 46 % d'entre eux datent d'après 1978, contre 40 %.

Le parc locatif social est essentiellement situé en milieu urbain (91 % du parc est localisé en agglomération). L'Île-de-France regroupe, à elle seule, 21 % des logements sociaux de France. Le département de Seine-Saint-Denis est celui comportant la plus forte proportion de logements sociaux (hébergeant 37 % des ménages du département). Le parc social est également fortement implanté dans le nord de la France, notamment dans les Hauts-de-France et en Normandie où il représente plus de 20 % du parc total de logements.

Demandeurs de logements sociaux

ÂGE DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX FIN 2020

En %

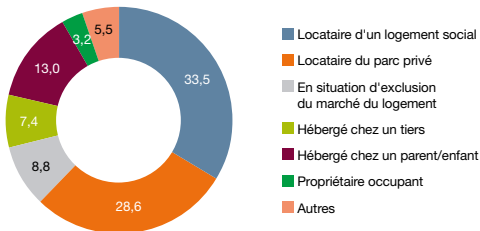


Champ : France entière.

Source : système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social, recensement de la population

SITUATION RÉSIDENTIELLE DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX LORS DU DÉPÔT DES DEMANDES FIN 2020

En %



Champ : France entière.

Source : système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social

En France, l'accès au parc locatif social est conditionné à plusieurs critères, portant notamment sur le revenu, la composition familiale ou encore la présence au sein du ménage demandeur d'une personne en situation de handicap.

Fin 2020, 2 159 090 demandes de logement social étaient en cours d'instruction. Ces demandes émanent en moyenne de ménages plus jeunes (42 ans de moyenne d'âge, contre 50 ans pour l'ensemble de la population française majeure), les demandeurs âgés de 18 à 39 ans étant particulièrement surreprésentés (49 %, contre 33 % sur l'ensemble de la population adulte). Seuls 30 % des demandeurs sont en couple.

Les ménages demandeurs d'un logement social ont un moindre niveau de ressources que la moyenne des autres ménages. Leur revenu mensuel par unité de consommation s'élève en moyenne à 1 230 euros en 2020, contre plus de 2 000 euros pour le reste de la population. Quasiment la moitié des demandes (43 %) sont émises par des ménages percevant chaque mois moins de 1 000 euros de revenu par unité de consommation.

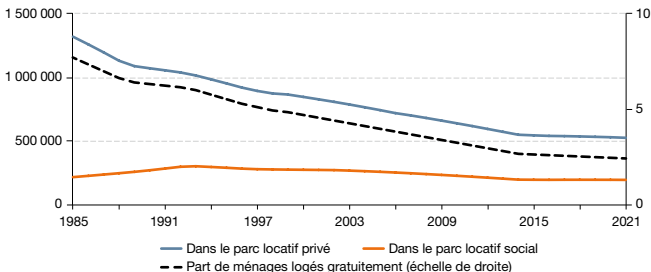
Les situations résidentielles lors du dépôt des demandes sont diverses. Un tiers des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social et 29 % d'entre eux sont locataires dans le parc privé. 9 % des demandeurs sont en situation d'exclusion du marché du logement (hébergement en structure spécialisée, absence de domicile fixe, squat...), 13 % vivent chez leurs parents ou enfants, et 7 % sont hébergés chez un tiers. Seuls 3 % sont propriétaires occupants lors de leur demande.

Logés à titre gratuit

LOGEMENTS GRATUITEMENT OCCUPÉS PAR LEURS OCCUPANTS

En nombre

En % des ménages

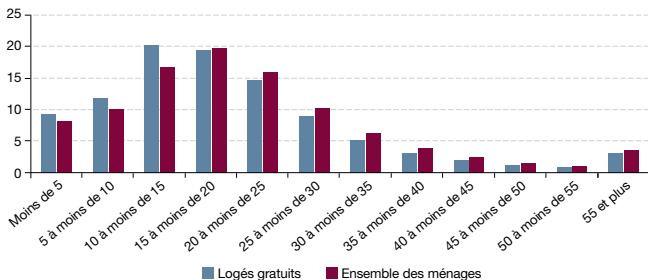


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2017

En milliers d'euros par an



Champ : France entière.

Source : SDES, Filocom 2017

Début 2021, 730 000 ménages vivent à titre gratuit dans un logement ordinaire, soit 2 % des ménages en France. Cette proportion de ménages logés à titre gratuit connaît une diminution régulière. Elle s'établissait à 7,5 % en 1985.

Ce mode d'occupation recouvre de nombreuses situations. Il peut s'agir de parents âgés vivant seuls dans un logement appartenant à l'un de leurs enfants, ou inversement de ménages jeunes logés dans un logement appartenant à un membre de la famille, de gardiens d'immeuble, ou bien encore de fonctionnaires hébergés, sans contrepartie de loyer, par l'État ou les collectivités territoriales au sein d'établissements publics (école, mairie).

Ces logements, intégrés par convention au parc locatif, sont à 73 % dans le parc privé. Ils se présentent quasiment autant sous la forme de maisons (52 % de ces logements) que d'appartements.

Les ménages logés gratuitement sont rarement (4 %) rattachés fiscalement à un autre ménage. Ils correspondent à des personnes souvent seules (47 %), plutôt âgées (l'occupant principal a en moyenne 57 ans, contre 53 dans le parc locatif privé), occupant leur logement depuis en moyenne 9 ans.

Ces ménages disposent d'un revenu imposable par unité de consommation de 17 100 euros, plus faible que la moyenne de l'ensemble des ménages.

La part des logements occupés à titre gratuit au sein du parc locatif privé est sensiblement plus importante dans les départements et régions d'outre-mer qu'en métropole (cette part étant respectivement de 18 % et 7 %).

partie 3

Les conditions et difficultés de logement

— Tandis que l'inconfort sanitaire tend à disparaître, les mauvaises conditions de logement subsistent : en 2013, 19 % des ménages déclarent souffrir du froid pendant l'hiver, 10 % sont confrontés au surpeuplement et 9 % des individus ont été privés durablement de logement personnel par le passé. En réponse, le nombre de places d'hébergement d'urgence et de réinsertion (154 000 en 2019) augmente rapidement.

Avertissement

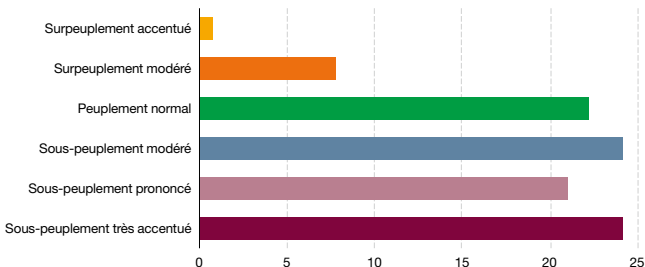
Pour cette partie, la source de référence est l'enquête nationale sur le logement (ENL) dont le dernier millésime disponible porte sur l'année 2013 au moment de la parution de cette publication.



Sur- et sous-peuplement des logements

PEUPLEMENT DES LOGEMENTS

En %

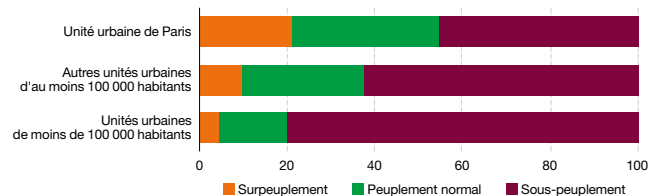


Champ : France entière, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

PEUPLEMENT DES LOGEMENTS SELON LA TAILLE DE L'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France entière, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

L'Insee définit une situation de peuplement « normal » en fonction de la composition du ménage et du nombre de pièces habitables du logement (*définition en annexe*).

En 2013, en France, selon l'enquête nationale sur le logement, 22,7 % des ménages non étudiants¹ vivent dans un logement en situation de peuplement normal, 67,6 % occupent des logements disposant d'au moins une pièce de plus par rapport à la situation de référence, tandis que 9,7 % vivent en situation de sur-peuplement. Pour ces derniers, le sur-peuplement est modéré pour les neuf dixièmes d'entre eux (il manque une pièce) et accentué pour les autres (il manque au moins deux pièces).

Le sur-peuplement concerne particulièrement les ménages habitant les grandes unités urbaines où le coût du logement est élevé. Dans l'unité urbaine de Paris, 17,9 % des ménages sont ainsi confrontés à un sur-peuplement modéré et 2,9 % à un sur-peuplement accentué. En lien, le sur-peuplement touche davantage l'habitat collectif que l'habitat individuel, les locataires que les propriétaires.

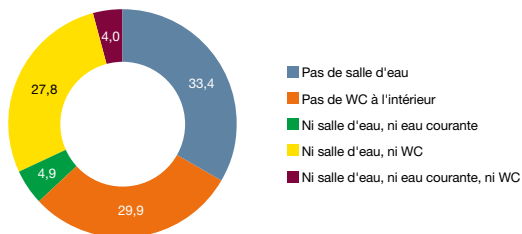
À l'inverse, le sous-peuplement est fréquent dans les petites unités urbaines où 80 % des ménages sont dans cette situation. La sous-occupation du logement est la norme chez les propriétaires (86 % des cas), tandis qu'elle ne concerne que 44 % des locataires. La sous-occupation très accentuée (au moins trois pièces de plus par rapport à la situation de référence) est aussi liée à la propriété : parmi les 23,3 % de ménages dans cette situation, plus de 9 sur 10 sont propriétaires.

¹ La situation transitoire des étudiants n'est pas appréhendée de manière fine dans l'enquête nationale sur le logement.

Inconfort sanitaire

CAUSES DE L'INCONFORT SANITAIRE

En %

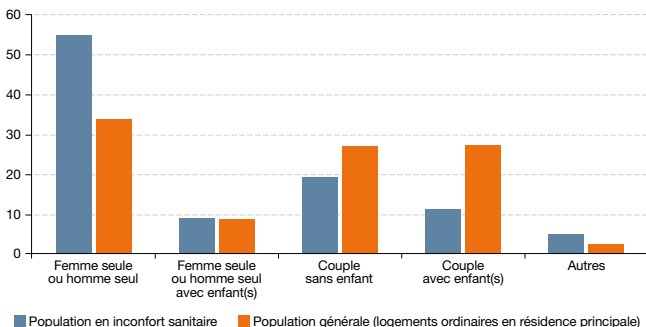


Champ : France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

COMPOSITION DES MÉNAGES EN INCONFORT SANITAIRE

En %



Champ : France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

L'inconfort sanitaire a quasiment disparu dans les logements ordinaires occupés à titre de résidence principale en France. En 2013, seuls 1 % d'entre eux sont privés d'un des trois éléments de confort sanitaire de base que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur. On en comptait 15 % en 1984. Dans le détail, 0,7 % des logements sont dépourvus de salle d'eau, 0,6 % de WC à l'intérieur (dont 0,1 % n'en disposant pas du tout) et 0,1 % n'ont pas accès à l'eau courante.

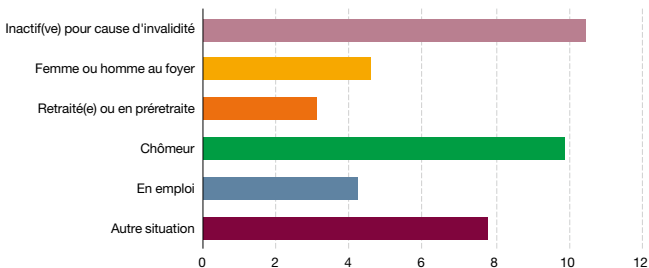
Ces éléments d'inconfort ne se cumulent pas nécessairement, à l'exception du manque d'accès à l'eau courante, toujours associé à la privation d'une salle d'eau ou de WC intérieurs. Les logements cumulant la privation des trois éléments de base représentent moins de 5 % des logements en situation d'inconfort sanitaire.

Les logements-types des ménages en situation d'inconfort sanitaire sont anciens (61,9 % d'entre eux ont été achevés avant 1949, contre 25,9 % pour l'ensemble des logements). Ils sont localisés en zone rurale (31,4 % d'entre eux sont situés dans des communes rurales, contre 21,1 % sur l'ensemble du parc) ou dans l'unité urbaine de Paris (17,6 %, contre 16,0 %). Ils sont occupés majoritairement par des personnes seules (55,4 % des cas, contre 34,1 % sur tous les logements) et généralement âgées (la personne de référence a plus de 80 ans dans 13,1 % des cas, contre 8,7 % sur l'ensemble des logements).

Précarité énergétique

PART DES MÉNAGES SOUFFRANT DU FROID POUR DES RAISONS FINANCIÈRES SELON LE STATUT D'ACTIVITÉ DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE

En %

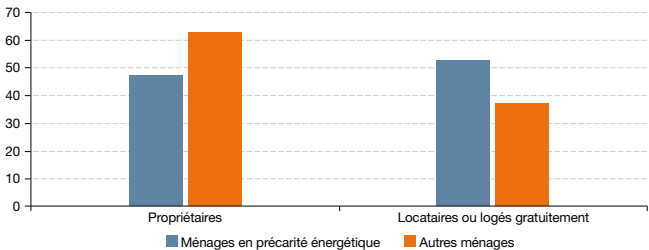


Champ : France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES SELON LEUR SITUATION ÉNERGÉTIQUE

En %



Champ : France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

En France, 18,7 % des ménages occupant leur logement depuis plus d'un an en 2013 déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2012. Parmi ces ménages, 44,3 % expliquent cette difficulté de chauffage par la mauvaise isolation du logement et 22,4 % par le coût de l'énergie. En particulier, 0,8 % indiquent avoir subi une coupure de leur fournisseur d'énergie à la suite d'un impayé.

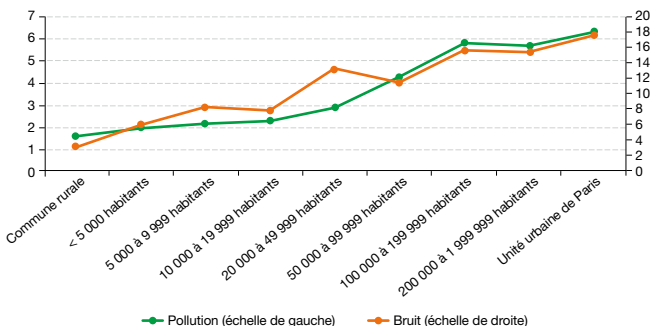
Cette difficulté à se chauffer pour des raisons financières, autrement dit la précarité énergétique, est liée à la géographie et à la situation des ménages. En 2013, les régions les plus exposées à ce problème sont l'Île-de-France et les Hauts-de-France. Par ailleurs, les ménages dont la personne de référence est au chômage ou inactive pour cause d'invalidité déclarent 2,5 fois plus de situations de froid subi pour des raisons financières que ceux dont la personne de référence occupe un emploi. *A contrario*, les retraités sont globalement moins touchés par les situations de précarité énergétique. Seuls 3,1 % d'entre eux déclarent subir ces difficultés.

Les ménages locataires ou logés gratuitement sont davantage concernés par les situations de précarité énergétique. Ils représentent 52,6 % des ménages dans une telle situation, contre 37,3 % des autres ménages.

Pollution et bruit

LOGEMENTS DÉCLARÉS DÉFECTUEUX EN RAISON DE LA POLLUTION OU DU BRUIT, PAR TAILLE D'UNITÉ URBAINE

En %

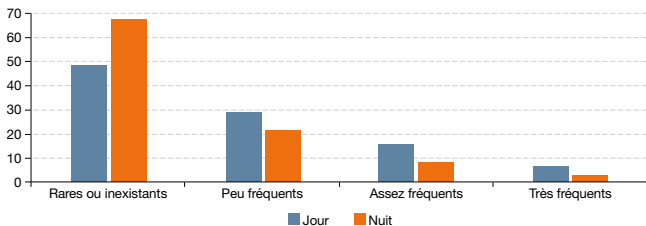


Champ : France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

PERCEPTION DES BRUITS DANS LE LOGEMENT (FENÊTRES FERMÉES)

En %



Champ : France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

En France en 2013, 4 % des logements sont jugés défectueux par leurs occupants en raison de la pollution et 11 % en raison du bruit.

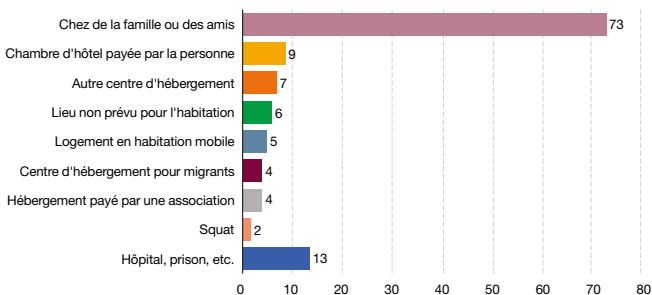
La proportion de logements déclarés défectueux en raison de la pollution augmente graduellement avec la taille de l'unité urbaine. Cette proportion passe de 1,6 % dans les communes rurales à 6,3 % au sein de Paris et de sa banlieue. Parallèlement, l'opinion des ménages sur la qualité de l'air à proximité du logement (pollution, poussières, odeurs...) décroît avec la taille de l'unité urbaine concernée. Elle est considérée comme bonne dans 90 % des logements situés dans les communes rurales, contre seulement 50 % dans l'unité urbaine de Paris. Sur l'ensemble du parc, la qualité de l'air est jugée bonne pour 73 % des logements, moyenne pour 21 % et mauvaise pour 5 %.

La part de logements défectueux en raison du bruit croît aussi avec la taille de l'unité urbaine occupée, mais de manière moins proportionnelle que pour la pollution. Elle passe de 3 % dans les communes rurales à 18 % dans l'unité urbaine de Paris. Les bruits perçus par les ménages dans leur logement, fenêtres fermées, sont assez ou très fréquents de jour pour 22 % d'entre eux, contre 11 % de nuit. De jour, ces bruits proviennent à 54 % de la circulation (voitures, trains, avions...) et à 38 % du voisinage (bricolage, musique, enfants, animaux, etc.). De nuit, ces proportions s'inversent, le voisinage et la circulation générant respectivement 47 % et 40 % des bruits perçus.

Avoir été sans logement personnel par le passé

RÉPARTITION DES MODES D'HÉBERGEMENT DES PERSONNES LORS DE LEUR PRIVATION CONTRAÎNTE ET DURABLE DE LOGEMENT PERSONNEL

En %

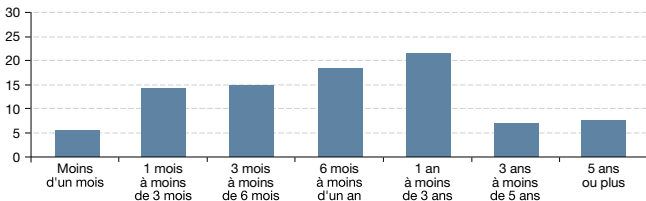


Champ : personnes de plus de 15 ans habitant un logement ordinaire, France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

RÉPARTITION DES PERSONNES AYANT ÉTÉ PRIVÉES DE LOGEMENT PERSONNEL SELON LA DURÉE CUMULÉE DE PRIVATION

En %



Champ : personnes de plus de 15 ans habitant un logement ordinaire, France entière.

Source : Insee, enquête nationale sur le logement 2013

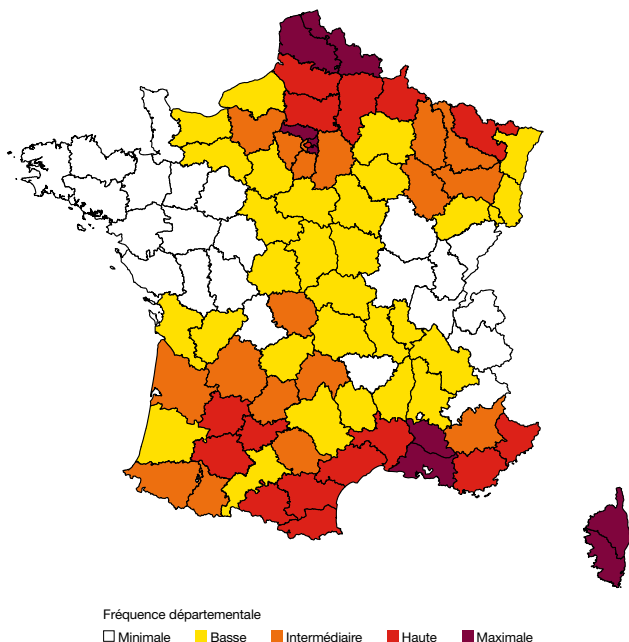
En France, en 2013, 9,1 % des individus de plus de 15 ans habitant un logement ordinaire en tant que résidence principale n'ont pas eu de logement personnel de manière contrainte et durable au moins une fois dans leur vie. Ils ont alors été, dans 73 % des cas, hébergés par de la famille ou des amis, dans 12 % des cas, en chambre d'hôtel (frais à leur charge ou à celui d'un tiers) et dans 11 % des cas, en centre d'hébergement (de toute nature).

Pour 11 % de ces individus, cette situation s'est répétée deux fois, pour 3 % trois fois, et pour 1 % quatre fois ou plus. Les durées cumulées de ces périodes varient de moins d'un mois pour 6 % d'entre eux à plus de 5 ans pour 9 % d'entre eux. Elles dépassent un an dans 41 % des cas.

Les 15-25 ans sont sous-représentés parmi les individus ayant subi ces situations (10 %, contre 15 % parmi la population générale des individus de 15 ans et plus), tout comme les plus de 60 ans (22 %, contre 31 %). Ainsi, les 25 à 60 ans constituent plus des deux tiers des individus ayant été confrontés à une absence subie de logement personnel. Les personnes qui ne sont pas françaises de naissance sont également surreprésentées (16,5 % des individus ayant connu ces difficultés, contre 10,5 % parmi la population âgée de 15 ans et plus). Enfin, 43,5 % des individus ayant été sans logement personnel par le passé vivent avec un autre individu ayant subi cette situation.

Cohabitation intergénérationnelle présumée subie

INTENSITÉ DE LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE PRÉSUMÉE SUBIE
PAR DÉPARTEMENT



Source : SDES, Filocom 2017

En 2017 et en France métropolitaine¹, les membres de près de 858 000 foyers fiscaux sont en situation de cohabitation intergénérationnelle présumée subie. Cette situation se caractérise par le rattachement fiscal d'un foyer à un autre, par une situation de pauvreté du foyer rattaché ou du reste du ménage sans ce rattachement, et par un écart d'âge d'au moins 18 ans entre les personnes de référence² des deux foyers.

Depuis le milieu des années 2000, la fréquence de ces cohabitations augmente régulièrement, représentant 23,8 % des foyers métropolitains en 2005 et 26,5 % en 2017.

Les foyers dans cette situation représentent plus de 1 086 000 personnes dont 176 000 mineurs. Ils sont à 85 % composés d'un seul adulte, généralement célibataire (dans 86 % des cas) et relativement jeune (la moitié des personnes de référence ont moins de 33 ans).

La fréquence de ces situations varie selon les départements, avec les proportions les plus élevées au Nord-Est et au Sud du pays.

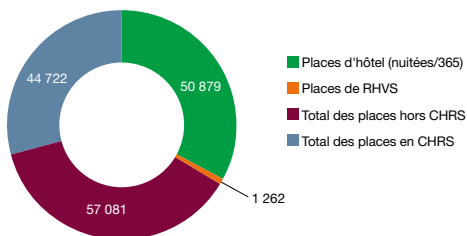
Les deux tiers de ces cohabitations durent moins de quatre ans. En particulier, les personnes jeunes, qui sont majoritaires, sortent rapidement de cette situation : 60 % des personnes de 25 ans le font en moins de 2 ans, contre 33 % pour celles de 50 ans.

¹ La moindre qualité des sources fiscales dans les DROM a conduit à les écarter de la présente analyse.

² Les personnes de référence ont également au moins 25 ans.

L'hébergement d'urgence et de réinsertion

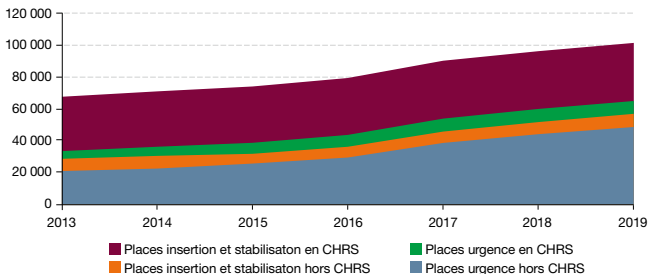
ACCUEIL D'URGENCE ET DE RÉINSERTION PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT EN 2019



Note : RHVS = résidences hôtelières à vocation sociale, CHRS = centres d'hébergement et de réinsertion sociale.
Champ : France entière.

Source : enquête « Accueil, hébergement, insertion » (AHI) 2019

PLACES D'URGENCE EN ET HORS CHRS



Note : hors places en hôtel et en résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).

Champ : France entière.

Source : enquête « Accueil, hébergement, insertion » (AHI) 2019

En 2019, les dispositifs d'État comptent un peu plus de 154 000 places pour l'hébergement d'urgence et de réinsertion, à destination des personnes sans domicile ou en difficulté sociale. Parmi ces places, 18,6 millions de nuitées en hôtel sont mobilisées, ce qui représente 51 000 places annuelles. Ces dispositifs sont en expansion et le nombre total de places d'accueil a progressé de 64 % en six ans tandis que celui des nuitées a doublé.

Hors nuitées en hôtel, ces capacités se répartissent à 43,4 % dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) – qui accompagnent dans 80 % des cas la fourniture d'un logement d'une aide à la réinsertion – à 1,2 % en résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) – qui accueillent des personnes à faible revenu sans difficulté d'insertion – et à 55,4 % dans les centres d'hébergement d'urgence et autres structures, essentiellement tournés vers l'urgence.

Pour l'ensemble de ces établissements, les capacités affectées à l'hébergement d'urgence ont plus que doublé depuis 2013 (+ 120 %) et représentent 57 000 places en 2019. Parallèlement, les 45 000 places dédiées à l'insertion et la stabilisation, majoritaires en CHRS et également présentes hors CHRS, ont peu augmenté (+ 7 % en 6 ans).

Avec plus de 71 000 places d'hébergement (y compris en hôtel), l'Île-de-France concentre quasiment la moitié des capacités d'accueil en France. Elles représentent un peu moins de six places pour 1 000 franciliens.

partie 4

L'activité immobilière et le coût du logement

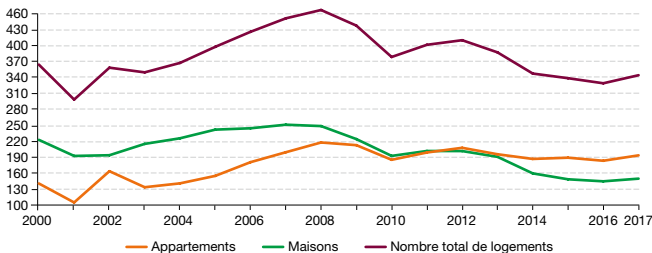
— En 2017, 344 000 logements neufs ont été construits, et près d'un million de logements anciens vendus. Le doublement des prix immobiliers et des loyers dans le parc privé et social en une vingtaine d'années a contribué à une hausse du poids du logement dans les dépenses des ménages. Ce poids est de 18,3 % en moyenne en 2013, et dépasse 30 % parmi le quart des ménages les plus modestes.



Le logement neuf

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS

En milliers

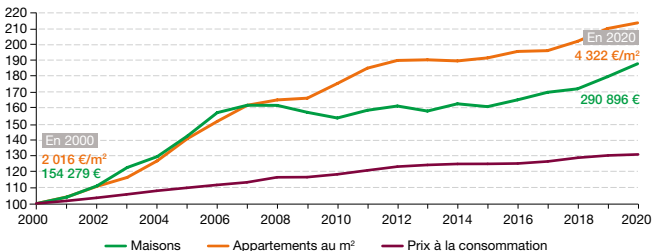


Champ : France entière.

Source : Insee, Fidéli 2019¹

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS ET PRIX À LA CONSOMMATION

Indice base 100 en 2000



Champ : France métropolitaine.

Source : prix des logements : SDES, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), prix à la consommation : Insee

¹ Le dernier point de la série est en 2017, les années de construction étant stabilisées avec un délai de deux ans dans les sources fiscales contribuant à Fidéli.

En 2017, 344 000 logements ont été construits en France. Après une période de croissance quasi régulière entre 2002 et 2008 (+ 6,5 % en moyenne par an), la construction de logements connaît une tendance baissière (122 000 logements de moins ont été construits en 2017 par rapport à 2008). La construction de maisons a davantage ralenti que celle d'appartements (- 5,4 % en moyenne par an entre 2008 et 2017, contre - 1,3 %), inversant leurs proportions dans la construction neuve (la part des maisons est dans le même temps passée de 56 % à 44 %). Alors que depuis 2007, la construction de logements a chuté de 47 % en zones dites détendues (zones B2 et C au sens du zonage ABC), celle en zones très tendues (zones A/A bis) a progressé de 33 % et celle en zone B1 est demeurée quasi constante.

Après un repli entre 2008 et 2013, le nombre d'appartements neufs vendus annuellement a augmenté de 47 000 entre 2014 et 2019 pour atteindre le niveau très élevé de 122 000 unités en 2019.

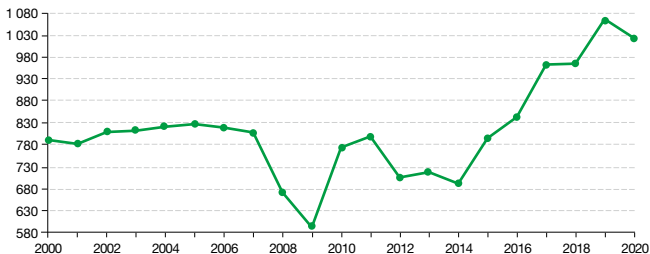
En 2020, année de crise sanitaire inédite, les ventes ont chuté de 24 %, particulièrement en zones tendues (respectivement - 30 % en A/A bis et - 23 % en B1) où les ventes sont majoritaires, ainsi que pour les appartements T2 et T3 (- 9,6 % et - 8,5 %) qui représentent chacun 37 % des ventes d'appartements neufs.

Les prix des appartements neufs ont progressé presque continûment depuis deux décennies. En 2020, cette croissance décélère (+ 1,7 %, après + 4,0 % en 2019 et + 3,0 % en 2018) en raison d'un plateau atteint en zones détendues (B2 et C). Les prix des maisons neuves ont, après une certaine stabilité entre 2006 et 2015, recommencé à progresser. En 2020, la hausse est de + 4,5 %, portée par une forte accélération en zones détendues (+ 8,9 %, après + 3,5 % l'année précédente).

Transactions de logements anciens

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOGEMENTS ANCIENS

En milliers

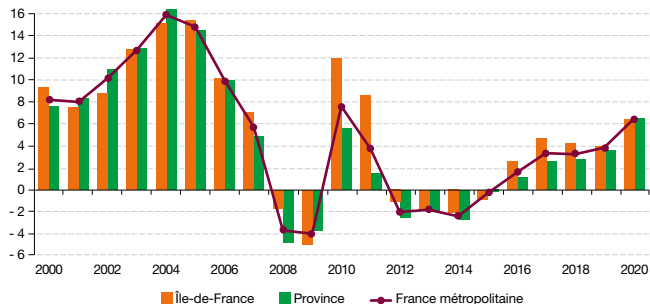


Champ : France entière hors Mayotte.

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRIX DANS L'ANCIEN

En %, au quatrième trimestre, données brutes



Champ : France métropolitaine.

Source : indice notaires-Insee des prix des logements anciens

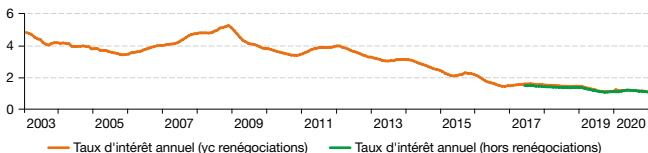
En 2020, dans le contexte spécifique de crise sanitaire, les ventes de maisons et d'appartements anciens se sont repliées de 4,0 % tout en se maintenant au-dessus du million de transactions (1 024 000). Elles avaient atteint un niveau record l'année précédente (1 067 000 transactions soit + 10,5 % par rapport à 2018). Entre 2015 et 2019, la hausse des transactions (+ 7,6 % en moyenne par an) a largement dépassé le rythme tendanciel d'augmentation du parc de logements (environ + 1 % par an). Cette phase de croissance fait suite à une période de relative stabilité entre 2000 et 2007 (+ 0,3 % en moyenne par an) suivie de deux années de forte chute, en 2008 (- 16,8 %) et 2009 (- 11,7 %), en lien avec la crise financière, et enfin une nette reprise en 2010 (+ 30,4 %), puis une nouvelle phase de repli entre 2012 et 2014 (- 13,4 %).

En 20 ans, les prix dans l'ancien ont été multipliés par 2,4 en France métropolitaine. Cette croissance a été particulièrement soutenue entre 2000 et 2007 (+ 11,0 % en moyenne par an) avant une chute en 2008-2009 et un rebond en 2010-2011, très marqué en Île-de-France (+ 10,3 %). Après une période de baisse entre 2012 et 2015, les prix sont repartis à la hausse à un rythme moyen de 3,6 % par an. Si entre 2017 et 2019, la hausse des prix a un peu décéléré en Île-de-France (+ 3,9 %, après + 4,2 % et + 4,7 %), elle a légèrement accéléré en province, se rapprochant de celle de l'Île-de-France (+ 3,6 %, après + 2,8 % et + 2,6 %). En 2020, la hausse des prix s'accroît de manière équivalente en Île-de-France (+ 6,4 %) et en province (+ 6,5 %). Pour la troisième fois seulement depuis 20 ans, la hausse du prix des maisons est comparable ou supérieure à celle des appartements (+ 6,5 %, contre + 6,3 %).

Conditions de financement des acquisitions résidentielles

TAUX D'INTÉRÊT ANNUEL DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT

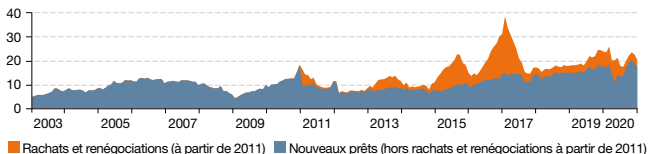
En %



Source : Banque de France

PRODUCTION DE CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT

En milliards d'euros, CSV

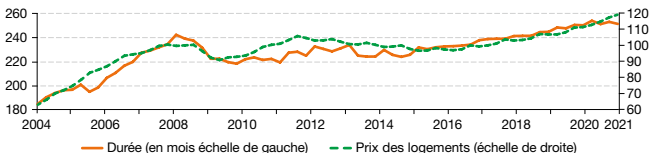


Source : Banque de France

DURÉE DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT (HORS RACHAT ET RENÉGOCIATIONS) ET INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS

En mois

En milliards d'euros



Sources : Banque de France ; Insee, indice des prix du logement

En France, comme dans la plupart des pays occidentaux, les conditions d'accès des ménages au crédit immobilier se sont nettement assouplies depuis les années 2000. Sous l'effet des politiques monétaires, les taux d'intérêt annuels moyens des crédits nouveaux à l'habitat sont passés de 5,2 % début 2009 à 1,2 % fin 2020, soit une division par quatre en une dizaine d'années. Dans ces conditions, la part des crédits qui ne sont pas à taux fixe est devenue marginale, passant de 29 % en 2005 à 1,5 % en 2019. Parallèlement, de nombreux ménages ont renégocié leurs emprunts, en particulier en 2015 et début 2017, la part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux ayant alors avoisiné les 60 %. Fin 2020, cette part est redescendue à 17 %, après un pic à 47 % en avril 2020 au milieu du premier confinement.

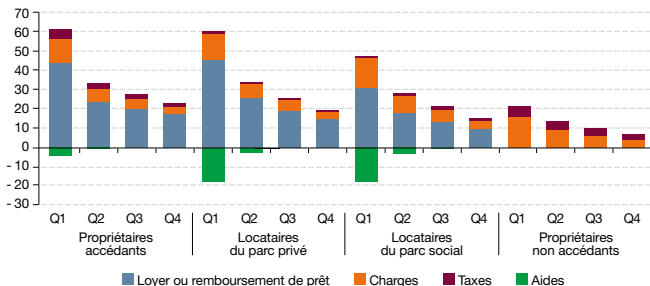
En France, les octrois sont décidés par les établissements de crédits principalement en évaluant les ressources du ménage emprunteur au travers de ses taux d'endettement, d'effort et d'apport. En 2020, la production annuelle des crédits nouveaux à l'habitat, hors rachats et renégociations, s'élève à 192 milliards d'euros, ce qui représente un léger fléchissement par rapport à 2019 (- 0,3 %) et une interruption de la hausse globale observée depuis 2015 (+ 12 % en moyenne par an), notamment à la faveur d'un assouplissement successif des conditions d'octroi. Sur cette période, les ménages déjà propriétaires représentent plus de la moitié de ces crédits et les primo-accédants un peu plus du quart.

Depuis 2004, en liaison avec l'évolution des prix des logements, la durée moyenne des emprunts nouveaux (hors rachats et renégociations) est passée de 185 mois (15,4 ans) à 252 mois fin 2020 (21 ans).

Taux d'effort des ménages

POIDS DES DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DES MÉNAGES

En %



Q1 à Q4 correspondent aux quartiles de revenu définis parmi l'ensemble des statuts d'occupation.

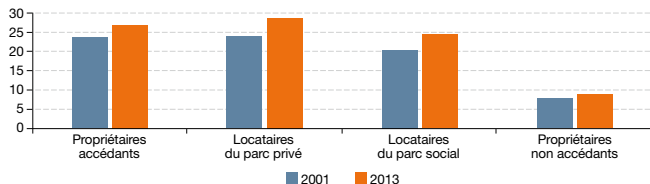
Note : les loyers représentent 46 % du revenu des locataires du parc privé appartenant au quart des ménages les plus modestes (premier quartile des revenus). Les charges et taxes représentent respectivement 13 % et 1 % de leur revenu, tandis que les aides permettent d'atténuer leurs dépenses de logement à hauteur de 18 % de leur revenu.

Champ : France entière.

Source : enquêtes logement 2013 et 2001

POIDS CUMULÉ DES DÉPENSES EN LOGEMENT (TAUX D'EFFORT) PAR STATUT D'OCCUPATION

En %



Champ : France entière.

Source : enquêtes logement 2013 et 2001

En 2013, un ménage consacre en moyenne, après déduction des aides personnelles au logement, 18,3 % de ses revenus à son habitation principale. Le taux d'effort en logement, de 16,1 % en 2001, a ainsi progressé de plus de deux points en 12 ans. Cette évolution intervient dans un contexte de progression des loyers et des prix de l'immobilier qui touche toutes les formes d'occupation du logement.

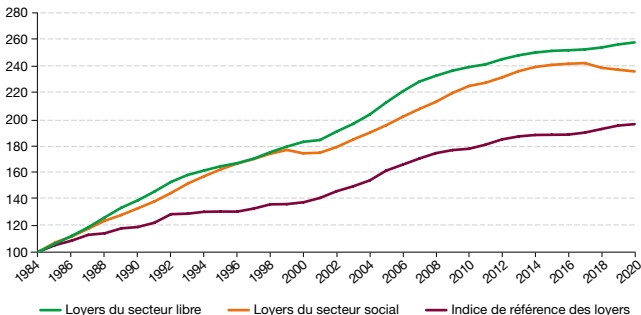
Le taux d'effort dépend sensiblement des revenus des ménages. Dans le premier quartile de revenus par unité de consommation, il dépasse 30 % tandis qu'il avoisine 13 % dans le dernier quartile. Ces écarts sont atténués par les aides personnelles au logement, qui réduisent le taux d'effort de 1,1 point en moyenne pour l'ensemble des ménages et de 9,4 points pour les ménages du premier quartile de revenus.

Le taux d'effort des propriétaires accédants est important (26,6 %) du fait du remboursement de l'emprunt contracté pour l'achat du logement. Ce taux a sensiblement augmenté entre 2001 et 2013 (+ 3 points), tandis que seuls 6 % de ces ménages bénéficient en 2013 des aides personnelles au logement. Les taux d'effort des locataires du parc privé et du parc social sont également élevés et en forte hausse (respectivement 28,4 % et 24,1 %, avec + 4,8 et + 3,9 points en 12 ans). La différence de niveau entre les deux parcs tient principalement aux loyers. En comparaison, le taux d'effort des propriétaires non-accédants est mécaniquement plus faible (8,9 %) et a été moins dynamique (progressant d'un point entre 2001 et 2013).

Loyers des locataires

ÉVOLUTION DES LOYERS

Indice base 100 en 1984



Note : les évolutions des loyers du secteur libre et social sont mesurées nettes des effets liés à la qualité du parc.
Champ : France entière.

Source : Insee, enquêtes loyers et charges et bailleurs sociaux, indice de référence des loyers

De 1984 à 2020, les loyers ont connu une hausse quasi-ininterrompue, notamment dans le parc locatif privé. À qualité constante, ils ont été multipliés par 2,6 en 36 ans dans ce secteur. Dans le parc social, le prix a été multiplié par 2,4 sur la même période, malgré une légère baisse depuis 2018, suite à la mise en place du dispositif de réduction de loyer de solidarité. En regard, l'indice de référence des loyers, qui est utilisé pour réviser les loyers en cours de bail dans le secteur privé et qui correspond à l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, a évolué bien plus lentement que ces derniers (+ 96 % sur la période).

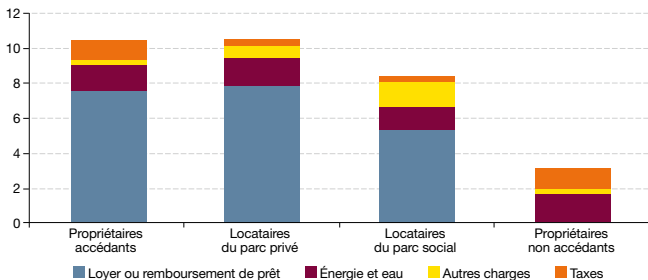
En 2013, un ménage locataire de son logement dépense en moyenne chaque mois 10,2 euros par mètre carré habitable, dont 7,3 euros pour le loyer. Ce sont les locataires du parc privé qui dépensent le plus pour leur loyer (8,8 euros par m², contre 5,6 euros par m² pour ceux du parc social). Cette dépense en loyer est très variable selon le lieu d'habitation, et c'est au sein des grandes agglomérations qu'elle est la plus élevée. Les locataires du parc privé de l'unité urbaine de Paris consacrent ainsi en moyenne tous les mois 17,6 euros par m² à leur loyer et ceux vivant à Paris intra-muros 20,7 euros par m².

Les locataires vivant dans un appartement s'acquittent en moyenne de loyers plus élevés (7,7 euros par m² mensuel, contre 6,5 euros/m² dans une maison) et perçoivent un montant d'aides personnelles au logement plus important (1,5 euro par m² mensuel, contre 1,1 euro/m² dans l'habitat individuel). Entre appartements, les loyers au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. À titre d'exemple, dans le parc locatif privé de l'unité urbaine de Paris, les prix au m² des studios sont 22 % plus chers que ceux des 2 pièces, et 39 % plus élevés que pour les 3 pièces et plus.

Ensemble des dépenses en logement

DÉPENSE MENSUELLE EN LOGEMENT PAR TYPE D'OCCUPANT

En euros/m²



Champ : France entière.

Source : enquête logement 2013

En 2013, les dépenses de logement des locataires s'élèvent, hors loyer, à 2,8 euros mensuels par mètre carré habitable : soit 1,5 euro pour les dépenses individuelles d'eau et d'énergie, 0,9 euro pour les charges locatives et 0,4 euro de taxe d'habitation. Le parc social se distingue par un montant de charges locatives près de deux fois supérieur à celui du parc locatif privé, du fait d'une offre de services plus importante (chauffage collectif plus répandu, gardiennage, entretien des parties communes, etc.).

Hors remboursement de prêt immobilier, la dépense des ménages propriétaires est un peu plus élevée que celle des locataires, soit 3 euros/m²/mois (le surplus de charges locatives des locataires est compensé par des taxes plus élevées pour les propriétaires, notamment la taxe foncière).

Les ménages accédant à la propriété supportent une dépense totale trois fois plus élevée (10,4 euro/m²/mois) que les ménages non-accédants (3,1 euros), le remboursement moyen des emprunts contractés pour l'achat du logement représentant 7,7 euros/m²/mois. La dépense des accédants récents (c'est-à-dire remboursant leur prêt depuis moins de quatre ans) est plus importante encore (12,2 euros/m²/mois) du fait de la hausse régulière des prix de l'immobilier neuf et ancien.

La dépense mensuelle des propriétaires (accédants ou non) habitant un appartement est de 9,2 euros/m², contre 5,2 euros/m² pour les propriétaires-occupants de maisons. L'écart s'explique par des charges plus élevées et un montant de remboursement par m² plus important. En lien, cette dépense est plus grande dans les grandes unités urbaines, notamment celle de Paris.

partie 5

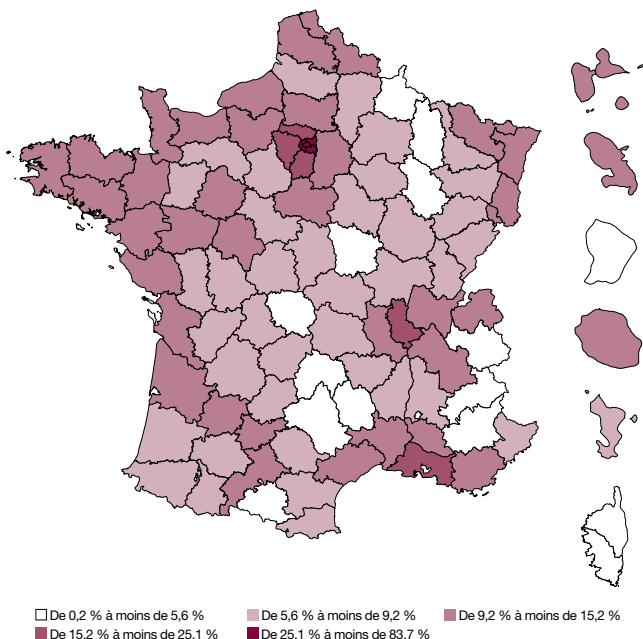
Les pressions exercées sur l'environnement

— En 2018, 8 % de la surface de la France est artificialisée, dont un peu plus de la moitié (53 %) pour un usage résidentiel et de loisir. L'énergie utilisée pour l'habitat sert à 66 % au chauffage avec un recours aux produits pétroliers en diminution. L'activité de construction induit une demande croissante en granulats, et la démolition de bâtiments génère en moyenne 167 tonnes de déchets par chantier en 2014.



L'artificialisation des sols

PART DE LA SURFACE ARTIFICIALISÉE PAR DÉPARTEMENT



Source : Agreste, enquête Teruti 2020 (moyenne sur 2017, 2018 et 2019)

Sur la période 2017-2019, 7,9 % du territoire français est artificialisé, selon l'enquête Teruti. 44 % des espaces artificialisés sont constitués de sols imperméabilisés, bâtis (essentiellement des constructions basses de moins de trois étages) ou revêtus (routes, parkings, aires de stockage). Les autres surfaces sont des sols perméables enherbés ou stabilisés (jardins, terrains de sport, chemins de terre, chantiers). Sur 53 % des espaces artificialisés, l'usage est résidentiel, culturel, sportif ou de loisir. Le reste de l'espace est occupé par des infrastructures logistiques de transport ou de stockage et par les activités de production, de commerce ou de services.

Les départements urbanisés et ceux du littoral sont les plus artificialisés (84 % à Paris, entre 72 % et 79 % en petite couronne ; entre 11 % et 14,5 % de la Gironde au Morbihan ; 17,5 % pour les Bouches-du-Rhône).

La surface des sols artificialisés a augmenté sur longue période (+ 1,5 % par an en moyenne en France métropolitaine depuis 1982), essentiellement au détriment des terres agricoles. Depuis 2012, le rythme d'artificialisation est toutefois plus faible qu'auparavant (+ 1,2 % par an, après + 1,6 % entre 2006 et 2009). Au cours de la décennie 2008-2018, c'est dans le Sud-Est métropolitain que l'artificialisation s'est le plus accrue.

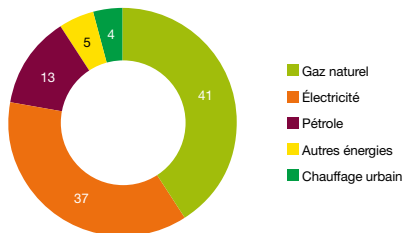
L'habitat individuel (maisons avec jardins et annexes) est le principal facteur d'artificialisation des sols, devant le réseau routier. Le dynamisme démographique des départements, mais aussi la réduction de la taille des ménages et, dans les zones littorales ou de montagne, le développement des résidences secondaires contribuent aux dynamiques départementales de l'artificialisation.

Pour répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux de l'artificialisation, le Gouvernement a lancé en juillet 2018 le plan « zéro artificialisation nette ». Le renouvellement urbain et la densification de la construction résidentielle figurent parmi les pistes envisagées pour y parvenir.

Consommation d'énergie

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE EN 2018

En %

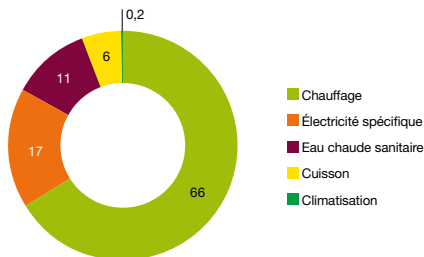


Champ : France entière.

Source : Ceren

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS LE RÉSIDENTIEL, PAR USAGE, EN 2018

En %



Note : l'électricité spécifique correspond aux usages dont le service rendu ne peut être satisfait qu'à partir de l'énergie électrique.

Champ : Résidences principales, France métropolitaine.

Source : Ceren, consommation d'énergie par usage du résidentiel

En 2018, le parc des résidences principales de France métropolitaine est principalement chauffé au gaz naturel et à l'électricité (respectivement 11,9 millions et 10,6 millions de logements, soit 78 % du parc). Par ailleurs, 3,9 millions des logements sont chauffés par des dérivés du pétrole (fioul domestique, gaz de pétrole liquide), soit 13 %. Le chauffage urbain est utilisé pour 1,2 million de logements (4 %), tandis que 1,4 million sont chauffés par une énergie alternative (bois, charbon).

Les différentes énergies de chauffage ne sont pas mobilisées dans les mêmes proportions en appartement et maison : 52 % des 12,7 millions d'appartements utilisent le gaz naturel, 33 % l'électricité et 10 % emploient du chauffage urbain. Le reste utilise les dérivés du pétrole. Parmi les 16 millions de maisons, 40 % utilisent l'électricité, 32 % le gaz naturel et 20 % les dérivés pétroliers. Le bois chauffe 7 % des maisons.

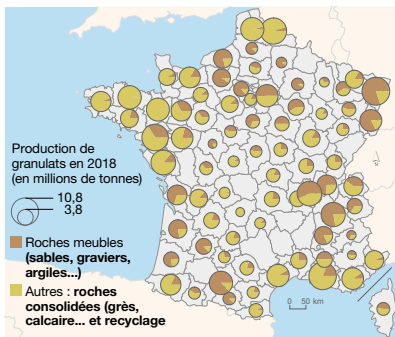
Entre 2016 et 2018, le nombre de logements utilisant les produits pétroliers a diminué (- 2,1 %), à l'inverse des autres modes de chauffage (+ 2,1 % pour le gaz naturel, + 2,4 % pour l'électricité, + 4,5 % pour le chauffage urbain et + 1,9 % pour les autres énergies de chauffage).

L'énergie consommée dans le résidentiel en 2018 est utilisée principalement pour le chauffage (282 térawattheures, soit 66 % de la consommation) et l'électricité (71 TWh, soit 17 %). Eau chaude et cuisson comptent respectivement pour 11 % (48 TWh pouvoir calorifique inférieur) et 6 % (23 TWh). La climatisation représente une faible part de cette consommation (moins de 1 TWh).

Avec une surface généralement plus grande et plus d'occupants, les maisons consomment davantage que les appartements. Représentant 57 % du parc des résidences principales, les maisons sont à l'origine de 73 % de la consommation en chauffage, 68 % de celle en électricité et un peu plus de 60 % de celle employée pour l'eau chaude et la cuisson.

Consommation de ressources du BTP

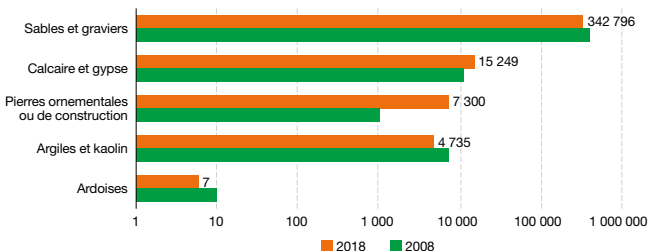
QUANTITÉ DE GRANULAT PRODUITE PAR DÉPARTEMENT EN 2018



Source : Unicem, enquête statistique annuelle 2020. Traitements : SDES, 2020

PRINCIPALES CATÉGORIES DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION EXTRAITS EN FRANCE

En milliers de tonnes (échelle logarithmique)



Note : pierres ornementales ou de construction : marbre, granit, grès, porphyre, basalte, autres (sauf l'ardoise).
Champ : France entière.

Source : Insee, EAP

En France en 2018, le secteur du BTP mobilise environ 397 millions de tonnes (Mt) de matières minérales par an. Ces matériaux sont extraits pour l'essentiel (380 Mt) du territoire national, la moitié de la production se concentrant sur un quart des départements. 41 Mt sont importées et 24 Mt sont exportées.

Le recours accru au recyclage a permis d'économiser, en 2018, 32 Mt d'une ressource par nature épuisable (près de 26 Mt en 2016). Il permet ainsi de limiter les externalités négatives liées à l'exploitation des carrières : rejet de poussières et de polluants dans l'air et dans les eaux, perte et dégradation des sols et sous-sols, modification des paysages, impact sur la biodiversité. Cette évolution s'inscrit dans les objectifs de la directive-cadre sur les déchets qui fixe à 70 % la part des déchets de construction réemployés ou recyclés à partir de 2020.

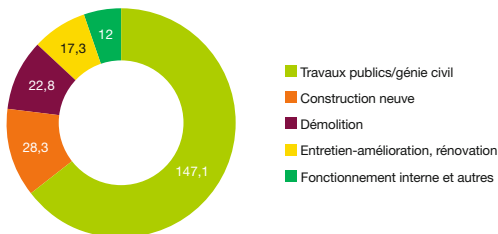
Les graviers et sables (343 Mt) constituent la grande majorité des matériaux non métalliques extraits en 2018, suivis par le calcaire et le gypse, les pierres ornementales ou de construction et les ardoises. Ces minéraux représentent plus de la moitié de l'extraction intérieure totale. Ils peuvent être utilisés directement ou après traitement sous la forme de petits morceaux de roche, les granulats.

La demande en granulats est très liée à l'activité de la construction. En forte progression depuis 50 ans, elle a chuté de 16 % entre 2007 et 2009 en raison de la crise économique, avant de diminuer à un rythme plus modéré jusqu'en 2015, puis de s'orienter à nouveau à la hausse. La part dédiée à la construction de bâtiments représente un quart de la quantité annuelle de granulats utilisée, la construction des ouvrages de génie civil ou de voirie et réseaux divers utilisant les trois quarts restants.

Production de déchets

RÉPARTITION DES DÉCHETS DU BTP EN 2014 SELON L'ACTIVITÉ

En millions de tonnes



Source : SDES, enquête déchets-déblais 2014

QUANTITÉ MOYENNE DE DÉCHETS PAR CHANTIER

En tonnes

Activité	Quantité moyenne de déchets par chantier	Quantité moyenne de déchets par unité de travail ¹
Travaux publics/génie civil	127	285
Démolition	167	328
Entretien-amélioration	4	18
Construction neuve	15	34
Ensemble	26	90

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquête déchets-déblais 2014

¹ Unité de travail : on peut considérer qu'une unité de travail équivaut à un salarié (pour le cas des établissements sans salarié, elle vaut 1).

En 2014, la quantité de déchets générés par le secteur du BTP est estimée à 227,5 millions de tonnes. La grande majorité de ces déchets (215,5 millions de tonnes, soit 95 %) provient directement des chantiers, tandis que le reste est lié au fonctionnement interne et aux autres activités économiques des établissements. Parmi les déchets générés par les chantiers, la construction neuve et l'entretien-amélioration représentent respectivement 28,3 et 17,3 millions de tonnes, soit au total 21 % des déchets de l'ensemble du secteur du BTP.

Pour le bâtiment, les activités de démolition sont, par rapport au nombre de chantiers, les plus génératrices de déchets (167 tonnes par chantier). La construction neuve produit, quant à elle, 15 tonnes de déchets par chantier, tandis que l'entretien-amélioration en génère 4. Les tailles plus réduites de ces chantiers n'expliquent qu'une faible part de l'écart avec les activités de démolition. En rapportant la quantité de déchets aux unités de travail, la démolition de bâtiment reste bien plus créatrice de déchets que la construction neuve et l'entretien-amélioration, avec 328 tonnes de déchets par unité de travail. La construction neuve produit, quant à elle, 34 tonnes de déchets par unité de travail, contre 18 pour l'entretien-amélioration.

Annexes

- Glossaire
- Zonage A/B/C



Glossaire

Communauté

Ensemble de locaux d'habitation dont les habitants partagent un mode de vie et des prestations de service communs.

Logement individuel

Un logement individuel, par opposition à un logement collectif, est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

Logements ordinaires et non-ordinaires

Le parc de logements est composé des logements ordinaires et non-ordinaires. Les logements ordinaires se distinguent par leur caractère autonome, tandis que les locaux non-ordinaires disposent d'équipements communs aux résidents et offrent des services supplémentaires variant selon les types d'établissement (services médicaux, sociaux, alimentation, blanchisserie...).

Logement vacant

Logement inoccupé et habitable immédiatement. Lors du recensement de la population, un logement est classé vacant, si l'enquêteur ne peut entrer en contact avec l'occupant et dans la mesure du possible qu'une enquête de voisinage indique que le logement est inoccupé.

Ménages logés à titre gratuit

Les ménages logés à titre gratuit sont des ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

Parc locatif privé

Logements loués ou mis à disposition gratuitement par des particuliers ou des personnes morales de droit privé (associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurance, sociétés civiles immobilières non détenues par l'occupant...).

Parc locatif social

Logements gérés par les organismes d'HLM (offices publics pour l'habitat et entreprises sociales pour l'habitat) et les autres bailleurs sociaux (sociétés d'économie mixte, État, collectivités locales, établissements publics...).

Précarité énergétique

Difficultés particulières d'un occupant d'un logement à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Elle est ici mesurée par la déclaration d'avoir souffert du froid pendant plus de 24 heures.

Propriétaire accédant

Ménage propriétaire de son logement auquel il reste des prêts à rembourser au titre de l'acquisition du logement.

Propriétaire occupant

Ménage propriétaire de sa résidence principale.

Résidence principale

Logement occupé habituellement par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire et logement occasionnel

Une résidence secondaire est un logement utilisé une partie de l'année pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, tandis qu'un logement occasionnel est utilisé le plus souvent pour des raisons professionnelles ou des raisons d'études.

Situation de cohabitation intergénérationnelle présumée subie

Un foyer fiscal est en situation de cohabitation intergénérationnelle présumée subie si : 1) il est rattaché fiscalement à un autre foyer ; 2) les personnes de référence de ces deux foyers sont âgées d'au moins 25 ans ; 3) l'écart entre ces âges est d'au moins 18 ans ; 4) le foyer se trouverait en situation de pauvreté s'il était indépendant du foyer de rattachement. Les données mobilisées ne permettent pas de calculer le niveau de vie des ménages, concept retenu en France et en Europe pour quantifier la pauvreté monétaire. Un foyer fiscal est donc considéré être en situation de pauvreté si son revenu fiscal de référence par unité de consommation est inférieur à la médiane de ces revenus prise ici sur l'ensemble des ménages en France métropolitaine.

Situation de peuplement

Les situations de peuplement résultent de la comparaison entre le nombre de pièces du logement et celui nécessaire au ménage. Suivant la définition de l'Insee, une occupation « normale » est définie par une pièce de séjour, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille et une pièce pour les autres personnes mariées ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ou célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour 2 enfants de même sexe ou de moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. Une sous ou sur-occupation est modérée si le nombre de pièces diffère d'une unité par rapport à la normale, prononcée si l'écart est de deux pièces et très accentuée pour trois pièces et plus.

Sol artificialisé

Terrain qui n'est ni naturel, ni agricole, ni forestier. Les jardins, en particulier, sont considérés comme artificialisés, mais les champs en monoculture ne le sont pas¹.

¹ Voir www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-08/data-lab-56-evaluation-du-taux-d-artificialisation-en-france-aout2019.pdf.

Taux d'effort

Rapport entre la somme de l'ensemble des dépenses liées à l'habitation principale (hors coût du capital immobilisé pour les propriétaires et aides personnelles au logement déduites) et les revenus des ménages.

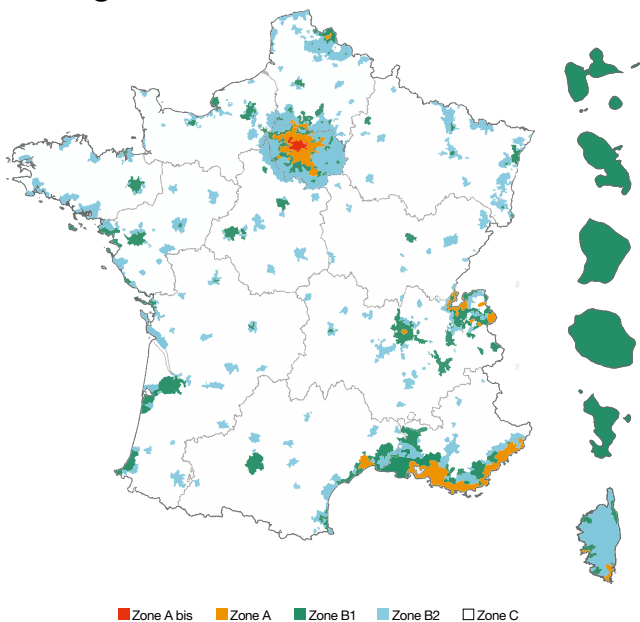
Taux de mobilité annuelle

Part des ménages ayant changé de résidence principale dans l'année.

Taux de vacance

Part de logements vacants parmi le parc total de logements ordinaires.

Zonage A/B/C



Source : DHUP, arrêté du 1^{er} août modifié pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

Le zonage A/B/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Ce zonage s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix :

- zone A : agglomération de Paris (dont zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- zone A bis : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer ;
- zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
- zone C : reste du territoire.

Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille - 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1^{er} juillet 1992 - art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

Dépôt légal : juillet 2022

ISSN : 2555-7580 (imprimé)
2557-8138 (en ligne)

Impression : imprimerie intégrée du MTE,
imprimé sur du papier certifié ecolabel européen,
www.ecolabel.com

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Rédacteur en chef : Hugues Cahen
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Infographie : Bertrand Gaillet
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours

Le saviez-vous ?

- 79 % des ménages propriétaires de leur logement occupent une maison, contre 25 % des locataires ;
- 19 % des ménages déclarent souffrir du froid dans leur logement au cours de l'hiver ;
- 18 % des revenus des ménages sont consacrés au logement, et plus de 30 % pour le quart des ménages les plus modestes ;
- 167 tonnes de déchets sont produites en moyenne par un chantier de démolition de bâtiment.

Cette publication rassemble les données utiles à la connaissance du domaine du logement et de ses évolutions. Elle fournit des statistiques détaillées sur le parc de logements et ses occupants, les difficultés et coûts auxquels ceux-ci font face ainsi que les externalités environnementales dues au logement.

**Chiffres clés
du logement**
Édition 2022

Service des données et études statistiques

Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gov.fr