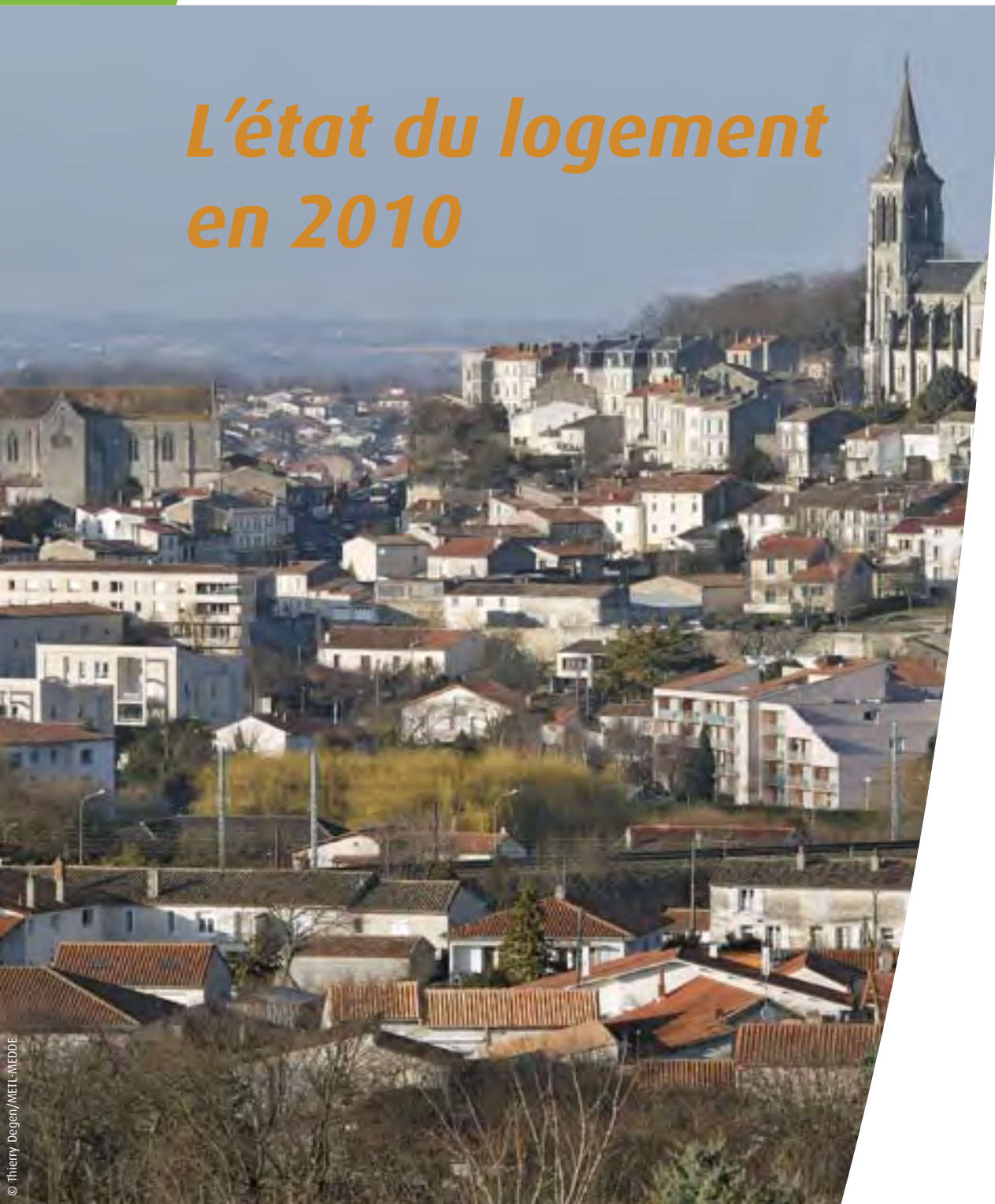


Décembre
2012

L'état du logement en 2010



© Thierry Degen/METL-MEDDE



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

Service de l'observation et des statistiques

L'état du logement en 2010

Sommaire

Préface	5
---------------	---

Parc et statut d'occupation

1.1 Parc de logements.....	8
1.2 Propriétaires occupants.....	10
1.3 Locataires dans le secteur social	12
1.4 Locataires du secteur privé	14
1.5 Ménages bailleurs	16

Habitat, environnement et développement durable

2.1 Conditions de logement	20
2.2 « Qualité » des logements	22
2.3 Taux d'effort des ménages.....	24
2.4 Inégalités sociales du logement.....	26
2.5 Développement durable.....	28

Économie du logement

3.1 Prix	32
3.2 Dépense en logement.....	34
3.3 Dépenses courantes (liées à l'occupation du logement)	36
3.4 Dépenses d'investissement	38
3.5 Activité immobilière	40
3.6 Aides au logement	42
3.7 Financement de l'activité immobilière	44

Comparaisons internationales	49
------------------------------------	----

Préface pour la première édition de « L'état du logement »

Le logement occupe une place fondamentale dans les préoccupations des Français. Comment trouver du travail, comment aider ses enfants à se construire et avoir confiance en l'avenir quand se loger est impossible ? Dans notre pays, aujourd'hui, plus de 3 millions de personnes ne sont pas logées et près de 10 millions de gens sont en situation de fragilité de logement, à court ou moyen terme. 1,7 million de familles attendent un logement social. Un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour payer son loyer. Ces chiffres n'ont rien de froides statistiques pour qui les vit au quotidien.

Les problématiques du logement sont nombreuses et complexes. Accéder à un logement abordable et de qualité est un besoin de première nécessité. Par ailleurs, le secteur de la construction et du bâtiment joue un rôle de premier plan dans le fonctionnement de notre économie. La mise en relation de données dans ces différents champs doit favoriser la prise de conscience et contribuer à une meilleure efficacité des politiques publiques.

Chaque année, les travaux de la commission des comptes du logement, instance collégiale réunissant experts et institutions publiques, donnent lieu à une publication qui fait autorité parmi les spécialistes. Il manquait, en complément, un ouvrage de référence plus grand public, qui rassemble les chiffres clefs et les principales données liés au secteur logement.

C'est désormais chose faite avec cette première édition de « L'état du logement ». L'éventail des thématiques abordées offre un tour d'horizon complet du logement dans toutes ses dimensions : économique, technique, sociale et environnementale.

La connaissance est indispensable à l'action publique, elle permet de mieux la définir, de bien la comprendre et de précisément l'évaluer. Ce savoir n'est pas seulement réservé aux experts mais doit au contraire être mis à la disposition de l'ensemble des citoyens. C'est précisément le but de cet ouvrage, qui a vocation à être actualisé chaque année.

Je souhaite que cette première édition favorise un débat riche et ouvert sur les enjeux de la politique du logement, afin d'enrichir le dialogue entre experts, décideurs et grand public.



Cécile Duflot
Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Parc et statut d'occupation

1.1 - PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logement est constitué de 33,5 millions de logements (hors locaux d'hébergement collectif) au 1^{er} juillet 2010. Il progresse de 1,1 % par rapport à 2009.

L'habitat individuel est majoritaire.

84 % sont des résidences principales, 9 % des résidences secondaires et 7 % des logements vacants.

1,2 million de personnes, soit 1,9 % de la population, sont accueillies dans des locaux d'hébergement collectif.

Au 1^{er} juillet 2010, le parc s'élève à 33,5 millions de logements en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer (hors locaux d'hébergement). Avec 365 000 logements de plus, il progresse de 1,1 % en un an. Cette évolution est très régulière depuis vingt ans, avec une plus forte progression dans les communes rurales, tandis que la hausse du parc de l'agglomération parisienne est moins marquée.

Les maisons individuelles représentent 57,3 % de l'ensemble des logements (hors locaux d'hébergement). Leur part progresse depuis dix ans, mais à un rythme ralenti depuis 2006, le repli de la construction neuve étant plus marqué dans l'individuel ces dernières années.

En 2008, un tiers des logements ont été construits avant 1949, 10 % sont des logements récents (moins de 10 ans).

Près de 28 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidence principale). Leur poids a légèrement augmenté depuis 1985 (+ 1,2 point) au détriment des résidences secondaires (9 % du parc) et des logements vacants (7 %).

En 2010, 1,2 million de personnes, soit 1,9 % de la population, ont été accueillies dans des locaux d'hébergement collectif. Plus de six structures sur dix sont spécialisées dans l'accueil des personnes âgées, cette part était de 51,7 % en 1990. Les autres structures accueillent des étudiants, travailleurs (jeunes ou migrants), adultes handicapés ou personnes en difficulté sociale.

Définitions et méthodes

Le **parc de logements** est constitué de **logements ordinaires**, par opposition aux locaux d'hébergement collectif offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

Le parc de logements est estimé, chaque année, par l'Insee. Cette estimation est le résultat d'un travail de synthèse et d'arbitrage à partir de multiples sources telles que les recensements de la population, la taxe d'habitation (TH), du répertoire d'immeubles localisés (RIL), la base des permis de construire (Sitadel), les enquêtes logement.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par au moins une personne. Une résidence habituelle est une résidence occupée au moins un mois dans l'année. Une résidence **secondaire** est une résidence habituelle utilisée pour les weekends, les loisirs ou les vacances. Un logement occasionnel est une résidence habituelle utilisée une partie de l'année, le plus souvent pour des raisons professionnelles ou des raisons d'études. Les logements occasionnels, dont la distinction avec les résidences secondaires est parfois difficile à établir, sont souvent comptabilisés avec les résidences secondaires. Un logement **vacant** est un logement inoccupé, qu'il soit disponible ou non à la vente ou à la location.

Au sein des résidences principales, on distingue les ménages qui occupent la résidence dont ils sont propriétaires, qu'ils soient accédants à la propriété ou non, et les ménages qui louent leur résidence principale.

Le **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (maison). Un **logement collectif** (appartement) est situé dans un immeuble collectif, c'est-à-dire dans une construction comprenant au moins deux logements.

Les **locaux d'hébergement** sont des structures collectives qui, contrairement aux logements ordinaires, offrent à leurs occupants, en plus du service de logement, leur vocation première, l'accès à des services collectifs ou l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté. Les occupants (ou l'aide sociale à leur place) acquittent une redevance globale qui inclut une partie indissociable de coûts associés au service de logement.

1.1 - PARC DE LOGEMENTS

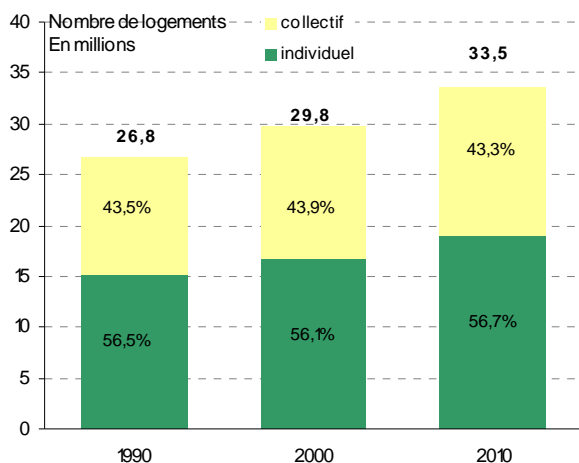
1. Parc de logements ordinaires

	En milliers de logements					Évolution en % 2010/2009	Part en % dans l'ensemble du parc les résidences principales	
	1985	1990	2000	2009	2010		2010	2010
Résidences principales	20 835	22 029	24 799	27 695	27 983	1,0	83,5	100,0
Occupées par des propriétaires	11 000	12 087	13 816	16 038	16 272	1,5	48,6	58,2
Accédants	5 113	5 508	5 247	5 163	5 146	-0,3	15,4	18,4
Non accédants	5 887	6 579	8 569	10 875	11 126	2,3	33,2	39,8
Occupées par des locataires	9 835	9 942	10 983	11 657	11 711	0,5	35,0	41,8
Du secteur libre	6 456	6 042	6 248	6 562	6 586	0,4	19,7	23,5
Du secteur social, des collectivités territoriales et des établissements publics	3 379	3 900	4 735	5 095	5 125	1,6	15,3	18,3
Résidences secondaires	2 532	2 837	2 946	3 149	3 162	0,4	9,4	-
Logements vacants	1 923	1 939	2 046	2 289	2 353	2,8	7,0	-
Ensemble des logements ordinaires	25 290	26 805	29 791	33 133	33 498	1,1	100,0	-
Dont locataires logés gratuitement	1 541	1 348	1 118	683	826	2,6	2,6	3,0

Champ : France entière - parc au 1^{er} juillet de chaque année.

Source : Insee

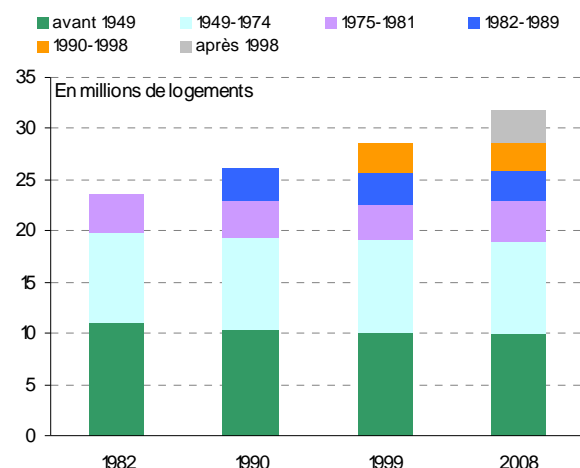
2. Part des logements individuels dans le parc



Champ : ensemble des logements, France entière.

Source : Insee

3. Répartition du parc selon l'ancienneté



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, recensements de la population

4. Évolution de la localisation du parc de logements

	En milliers de logements					Part en % 2010	Évolution de la part en point 2010/1985
	1985	1990	2000	2009	2010		
Communes rurales	4 695	4 944	5 615	6 566	6 674	24,4	+ 1,5
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	6 107	6 491	7 321	8 154	8 234	30,2	+ 0,4
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	5 994	6 357	7 220	7 906	7 957	29,1	- 0,1
Agglomération parisienne	3 690	3 835	4 100	4 399	4 433	16,2	- 1,8
Ensemble	20 487	21 626	24 256	27 025	27 298	100,0	-

Champ : ensemble des résidences principales, France métropolitaine, unités urbaines 1982, 1990 et 1999.

Source : Insee

5. Locaux d'hébergement

	En milliers				Évolution annuelle moyenne en % 2010/1990	Part en % 2010
	1990	2000	2009	2010		
Capacité en nombre de lits	829	1 114	1 403	1 411	2,7	100,0
Personnes âgées	429	657	901	906	3,8	64,2
Adultes handicapés	58	93	122	122	3,8	8,6
Personnes en difficulté sociale	172	174	159	159	- 0,4	11,3
Travailleurs	33	35	49	49	1,9	3,5
Étudiants	138	155	172	174	1,2	12,4

Source : Compte du logement

1.2 - PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

16,3 millions de ménages sont propriétaires occupants, soit 58,2 % des ménages, part en hausse tendancielle depuis 1996.

Les ménages propriétaires occupants sont en moyenne plus âgés que l'ensemble des ménages et ont des revenus plus élevés.

Leur parc de logements, plus spacieux, est constitué principalement de maisons individuelles et localisé davantage dans les communes rurales.

En 2010, 58,2 % de l'ensemble des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Leur part progresse régulièrement, ils étaient 54,9 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement (non-accédants) sont de plus en plus nombreux. Ils représentent sept ménages propriétaires sur dix.

Les ménages propriétaires de leur résidence principale sont en moyenne plus âgés que l'ensemble des ménages (59 ans en moyenne pour l'occupant principal contre 54 ans) et ont également en moyenne des revenus plus élevés : le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (42 500 euros) est de 23 % supérieur à celui de l'ensemble des ménages.

Les logements des propriétaires occupants sont par ailleurs de plus grande taille que la moyenne de l'ensemble du parc : 106 m² pour les maisons individuelles (soit 4 m² de plus) et 72 m² pour les appartements (+ 9 m²).

Le parc des propriétaires occupants est constitué à 78 % de maisons. Près de 80 % de l'habitat individuel est occupé par des ménages propriétaires de leur résidence principale.

L'habitat individuel, qui forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants, est essentiellement situé dans les communes rurales et est minoritaire dans l'agglomération parisienne. La localisation des propriétaires occupants reflète cette structure : la proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans l'agglomération parisienne, dans les régions du Sud-Est et le long de la frontière italienne.

Définitions et méthodes

La catégorie des propriétaires se divise en deux selon qu'ils occupent ou non leur logement :

- le **propriétaire occupant**, qui vit dans son logement : le logement constitue alors sa résidence principale ;
- le **propriétaire bailleur**, qui propose le logement à la location d'un autre ménage.

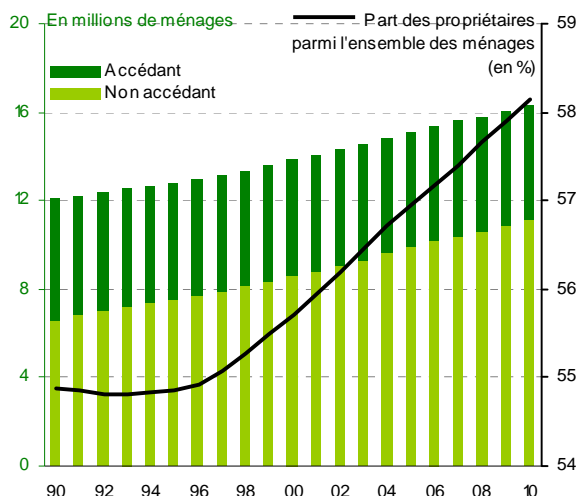
On peut devenir propriétaire par héritage, donation ou en achetant son logement. Ce dernier cas délimite le groupe des acquéreurs. La majorité d'entre eux recourent au crédit : un **accédant** est un ménage propriétaire de son logement auquel il reste des prêts à rembourser au titre de l'acquisition du logement. Un ménage est dit **non-accédant** s'il n'a aucune charge de remboursement d'emprunt au titre de l'acquisition du logement : le ménage peut avoir terminé de rembourser son emprunt ou avoir acheté son logement sans recourir au crédit (au comptant par exemple).

Le fichier des logements à la commune (Filocom) fournit directement les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants. Ce fichier résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Dans le fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus (Filocom), les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement.

La surface et le nombre de pièces considérés dans le fichier font référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette, etc. . . Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels par unité de consommation. Les **revenus** annuels bruts imposables comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) exempts des déficits ou déductions légales (pension alimentaire. . .). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, revenu de solidarité active, etc. . .).

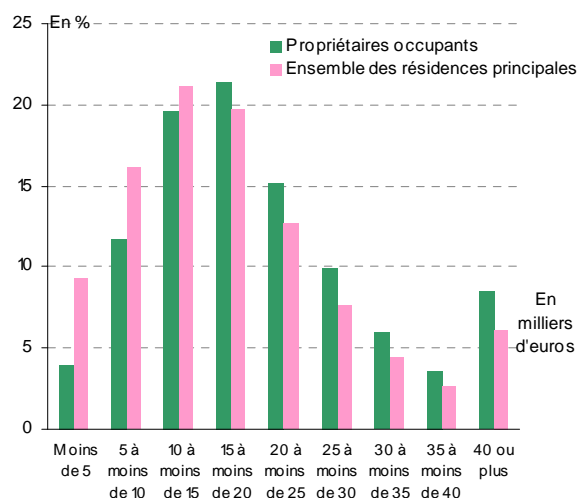
1.2 - PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

1. Évolution du nombre de propriétaires occupants



Champ : France entière - parc au 1^{er} juillet de chaque année.
Source : Insee

2. Distribution des revenus imposables par unité de consommation des propriétaires occupants en 2010



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale.
Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2010

3. Caractéristiques des logements des propriétaires occupants en 2010

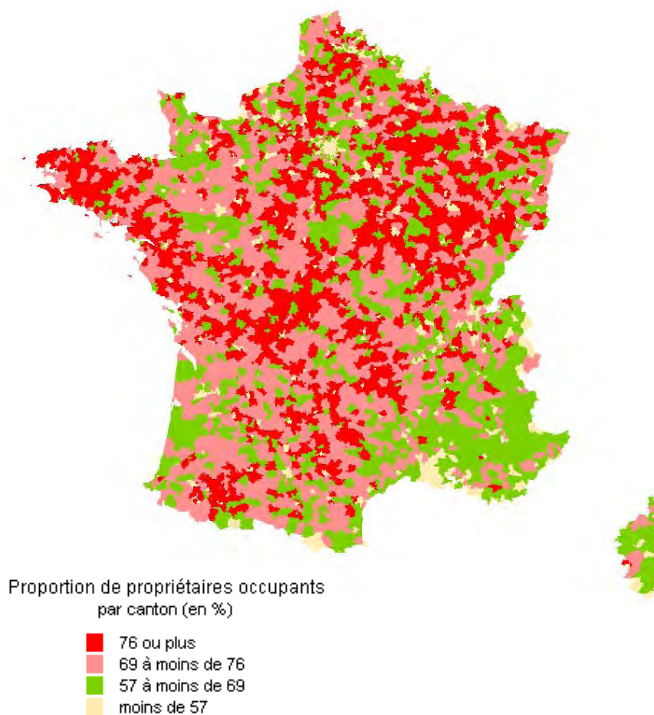
En %	Ensemble des résidences principales	Propriétaires occupants	
		Ensemble	Dont logements individuels
Type d'habitat	100,0	100,0	77,5
Nombre de pièces	100,0	100,0	100,0
1 ou 2 pièces	22,3	10,9	6,2
3 pièces	24,2	19,7	15,6
4 pièces	27,9	32,0	33,3
5 pièces	16,7	23,6	27,8
6 pièces ou +	8,9	13,8	17,1
Année construction	100,0	100,0	100,0
avant 1949	31,5	32,4	33,1
entre 1949 et 1974	27,0	24,4	21,0
entre 1975 et 1999	28,7	30,7	32,7
après 1999	12,8	12,5	13,2
Localisation	100,0	100,0	100,0
Commune rurale	24,5	32,7	40,6
U. U < 20 000 h.	16,9	18,5	21,3
U. U de 20 à 100 000 h.	13,5	12,1	12,1
U. U > de 100 000 h.	29,2	24,2	19,3
Agglomération parisienne	15,9	12,5	6,7

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale.

U. U = Unités Urbaines – définition 1999

Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

4. Localisation des propriétaires occupants en 2010



Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

1.3 - LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

5,1 millions de ménages sont locataires du secteur social. Ils représentent 18,3% des ménages, part en baisse depuis 1998.

Ce sont en moyenne des ménages plus jeunes que les propriétaires occupants et aux revenus relativement faibles.

Le parc social est constitué principalement d'appartements destinés aux familles. Il est davantage localisé en zone urbaine.

En 2010, plus de 5,1 millions de ménages sont locataires dans le secteur social. Bien que ce nombre progresse régulièrement, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul continu depuis 1998 pour atteindre 18,3 % en 2010. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 80 % du parc social en 2010. En 2010, 4,1 millions de ménages sont locataires HLM.

Le parc social est occupé par des ménages plus modestes que dans l'ensemble du parc de résidences principales : le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social s'établit à 21 000 euros bruts par an en 2010, contre 34 800 euros bruts en moyenne pour l'ensemble des ménages et 23 900 euros pour les ménages locataires. La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 10 600 euros, soit 5 100 euros de moins que le revenu imposable médian des ménages en France.

Le parc locatif social est constitué pour l'essentiel d'appartements destinés aux familles. Toutefois 37 % des logements sont occupés par des personnes seules. Cette proportion est croissante (+ 4,0 points entre 1999 et 2010). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces. Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : une forte proportion des logements a été construite entre 1949 et 1974 tandis que la part des logements construits après 1999 (10 %) est inférieure à celle du parc privé (15 %).

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66,4 m², soit 18,3 m² de moins que la moyenne des résidences principales et 1,4 m² de plus que la moyenne du parc locatif.

Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36,4 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Un quart des locataires du parc social résident dans l'agglomération parisienne. Le parc est avant tout implanté à l'est d'une diagonale reliant Nantes à Nice.

Définitions et méthodes

Les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur.

La filière des **locataires du parc social** regroupent les locataires des logements gérés par :

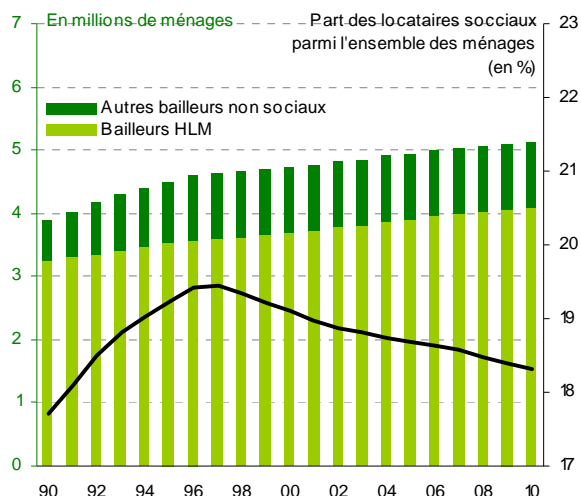
- les « **bailleurs HLM** » : les offices publics pour l'habitat (OPH) et les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ;
- les « **autres bailleurs sociaux** » : sociétés immobilières à participation majoritaire de la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics.

La définition du parc social est donc large puisque sont regroupés à la fois les logements sociaux, accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année), et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

Le fichier des logements à la commune (Filocom) fournit directement les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants. Ce fichier résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Dans le fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus (Filocom), les locataires sociaux sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Filocom fournit les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants qui y résident.

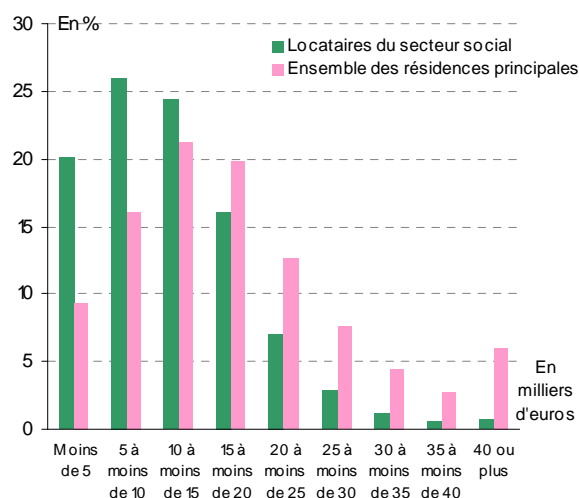
1.3 - LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

1. Évolution du nombre de locataires du secteur social



Champ : France entière – parc au 1^{er} juillet de chaque année.
Source : Insee

2. Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur social en 2010



Champ : France métropolitaine, ménages locataires du parc social.
Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

3. Caractéristiques des logements des locataires du secteur social en 2010

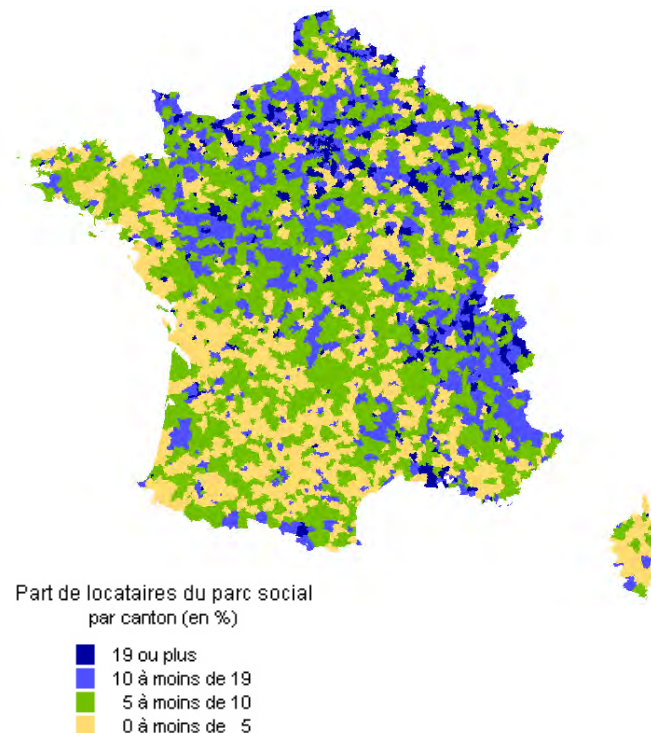
En %	Ensemble des résidences principales	Locataires du parc social	
		Ensemble	Dont logements en immeuble collectif
Type d'habitat	100,0	100,0	85,0
Nombre de pièces	100,0	100,0	100,0
1 ou 2 pièces	22,3	26,6	29,6
3 pièces	24,2	34,8	36,5
4 pièces	27,9	29,3	26,8
5 pièces	16,7	8,1	6,4
6 pièces ou +	8,9	1,2	0,7
Année construction	100,0	100,0	100,0
avant 1949	31,5	9,3	8,2
entre 1949 et 1974	27,0	44,7	50,4
entre 1975 et 1999	28,7	36,1	33,6
après 1999	12,8	9,9	7,8
Localisation	100,0	100,0	100,0
Commune rurale	24,5	7,7	4,0
U. U < 20 000 h.	16,9	13,4	11,5
U. U de 20 à 100 000 h.	13,5	17,3	17,6
U. U > de 100 000 h.	29,2	36,4	38,0
Agglomération parisienne	15,9	25,2	28,9

Champ : France métropolitaine, ménages locataires du parc social.

U. U = Unités Urbaines – définition 1999

Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

4. Localisation des locataires du secteur social en 2010



Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

1.4 - LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

6,6 millions de ménages sont locataires du secteur privé, soit 23,5 % des ménages. Cette part est en baisse régulière.

Les ménages locataires du parc privé sont en moyenne de petite taille. Ils sont également plus jeunes que les propriétaires et les locataires du secteur social, et aux revenus intermédiaires.

Leur parc est constitué de petits logements. Il est plutôt ancien, mais en renouvellement.

En 2010, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé. Ils représentent 23,5 % des ménages, part en baisse régulière (3,9 points en vingt ans). Les locataires du secteur privé sont plus nombreux que ceux du secteur social. Pour autant, le parc locatif privé se développe moins vite que le parc locatif social, surtout depuis 2007, date depuis laquelle la construction émanant des bailleurs sociaux est particulièrement soutenue.

Parmi les locataires du parc privé, 96 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 10 points depuis 1990.

L'essentiel des locataires du secteur privé occupe un logement loué vide. Selon l'enquête logement 2006, 413 000 ménages sont locataires d'un meublé et 19 000 sont sous-locataires. Les relations locataires/propriétaires dans le secteur privé sont régies par la loi du 6 juillet 1989 (amendée par la loi du 21 juillet 1994 et récemment par la loi du 26 juillet 2005). Seuls 264 000 locataires bénéficient encore du régime de la loi de 1948, qui offre des protections plus étendues au titulaire du bail.

Les ménages locataires du parc privé sont plus jeunes que les ménages propriétaires ou locataires du parc social : l'occupant principal du ménage est âgé de 46 ans en moyenne contre 51 ans dans le parc social et 59 ans pour les propriétaires occupants. Ce sont également des ménages de plus petite taille : 46 % sont des personnes seules et 26 % des ménages de deux personnes.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 25 700 euros en 2010, niveau intermédiaire entre celui des locataires du parc social (21 000 euros en moyenne) et des propriétaires (42 500 euros en moyenne).

Le parc est constitué principalement de logements collectifs et de petite taille : 69 % sont des logements collectifs et 44 % possèdent une ou deux pièces. La superficie des logements s'établit, en moyenne, à 64,9 m², soit à un niveau inférieur à celui des logements du parc social (66,4 m²).

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 43 % des logements ont été construits avant 1949, mais 15 % du parc est postérieur à 1999 (part légèrement supérieure à l'ensemble des résidences principales). Les logements individuels sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 17,8 % des logements locatifs privés. Les cantons méridionaux (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, Aquitaine) sont caractérisés par une forte présence du parc locatif privé (plus de 25 % de l'ensemble du parc).

Définitions et méthodes

Les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur.

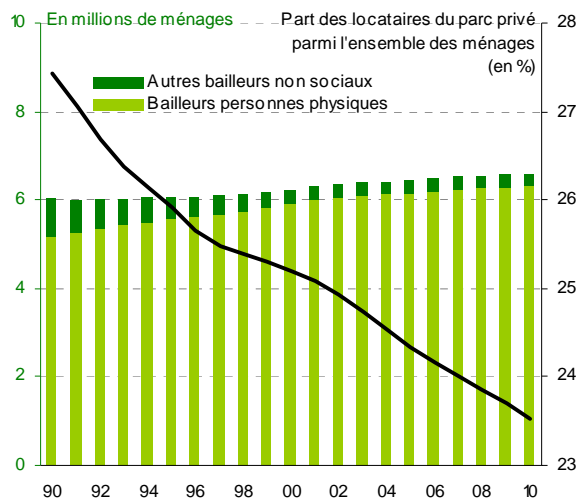
Le secteur locatif privé comprend les logements occupés par des locataires, à titre gratuit ou onéreux :

- détenus par des particuliers (on parle alors de la filière des locataires de « **bailleurs personnes physiques** ») ;
- ou loués par des personnes morales qui ne sont pas des bailleurs sociaux (voir *définition et méthodes de la fiche 1.3 – Les locataires du parc locatif social*) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances (on parle alors de la filière des locataires des « **autres bailleurs non sociaux** »).

Le fichier des logements à la commune (Filocom) fournit directement les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants. Ce fichier résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Dans le fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus (Filocom), les locataires sociaux sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Filocom fournit les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants qui y résident.

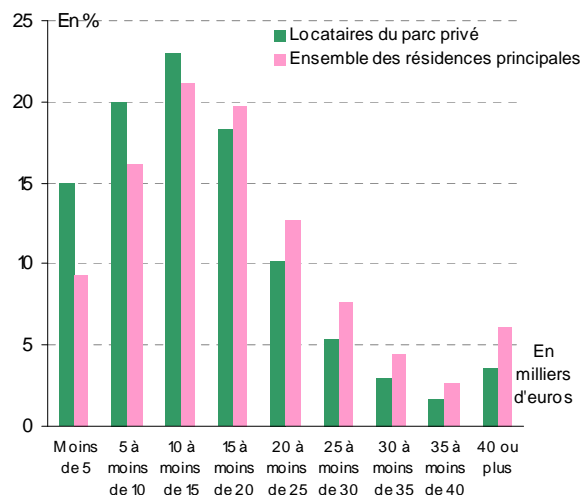
1.4 - LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

1. Évolution du nombre de locataires du parc privé



Champ : France entière – parc au 1er juillet de chaque année.
Source : Insee

2. Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du parc privé en 2010



Champ : France métropolitaine, ménages locataires du parc privé.
Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

3. Caractéristiques des logements des locataires du parc privé en 2010

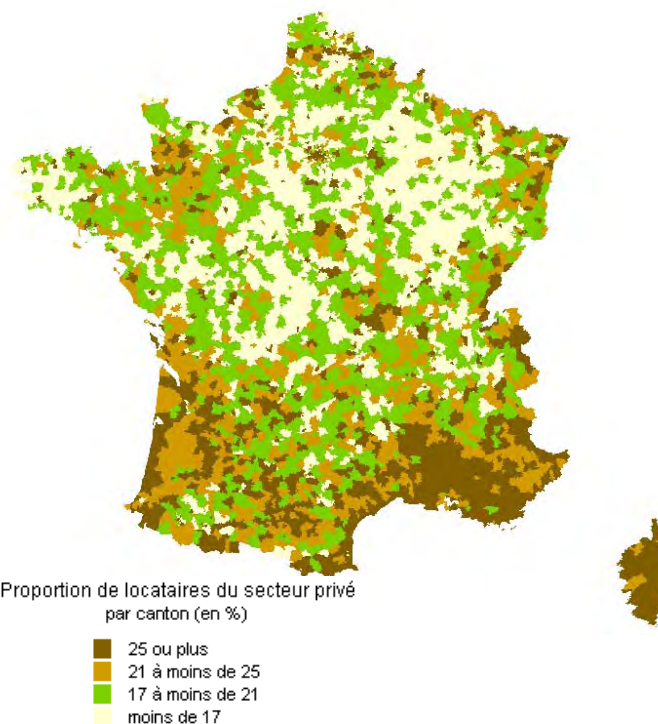
En %	Ensemble des résidences principales	Locataires du parc privé	
		Ensemble	Dont logements en immeuble collectif
Type d'habitat	100,0	100,0	69,3
Nombre de pièces	100,0	100,0	100,0
1 ou 2 pièces	22,3	44,4	57,0
3 pièces	24,2	27,7	27,8
4 pièces	27,9	18,4	12,0
5 pièces	16,7	6,8	2,6
6 pièces ou +	8,9	2,7	0,6
Année construction	100,0	100,0	100,0
avant 1949	31,5	42,6	39,5
entre 1949 et 1974	27,0	22,1	24,4
entre 1975 et 1999	28,7	20,1	21,2
après 1999	12,8	15,2	14,9
Localisation	100,0	100,0	100,0
Commune rurale	24,5	16,7	5,9
U. U < 20 000 h.	16,9	15,7	12,3
U. U de 20 à 100 000 h.	13,5	14,1	15,0
U. U > de 100 000 h.	29,2	35,7	42,8
Agglomération parisienne	15,9	17,8	24,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires du parc privé.

U. U = Unités Urbaines – définition 1999

Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

4. Localisation des locataires du parc privé en 2010



Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2010

1.5 - LES MÉNAGES BAILLEURS

2,7 millions de ménages possèdent un ou plusieurs logements qu'ils louent. 96 % des locataires du secteur privé occupent un logement détenu par un autre ménage, part en hausse régulière.

85 % des ménages bailleurs personnes physiques sont propriétaires de leur résidence principale et 15 % locataires.

Les propriétaires de logements locatifs perçoivent des revenus plus élevés que l'ensemble des propriétaires occupants et détiennent un patrimoine moyen trois fois supérieur à celui de l'ensemble des ménages.

En 2008, 22,1 millions des 27,4 millions de logements constituant le parc de résidences principales en France, appartiennent à des personnes physiques, le reste étant possédé par des personnes morales. Ce parc est détenu par 16,6 millions de ménages. Parmi ceux-ci, la grande majorité (15,8 millions) est propriétaire occupant de sa résidence principale.

En France métropolitaine, les 2,7 millions de propriétaires d'au moins un logement locatif possèdent 6,1 millions de logements qu'ils louent à titre onéreux. La majorité de ces bailleurs sont propriétaires occupants de leur résidence principale (85 %). Les bailleurs ont en moyenne le même âge que les propriétaires occupants (57 ans), mais disposent de revenus plus élevés et vivent davantage en couple. Ils sont également plus souvent cadres, artisans ou agriculteurs que les propriétaires occupants qui ne détiennent pas de logements locatifs.

Les ménages bailleurs disposent d'un patrimoine moyen plus de trois fois supérieur à celui de l'ensemble des ménages. Les logements mis en location représentent le quart de leur patrimoine. Plus souvent propriétaires de leur résidence principale et d'une résidence secondaire, ils détiennent également plus fréquemment des assurances-vie, de l'épargne-logement ou des valeurs mobilières que l'ensemble des ménages.

Les propriétaires bailleurs personnes physiques qui sont propriétaires de leur résidence principale peuvent être regroupés en quatre familles type homogènes (*voir Définitions et méthodes*).

Un premier groupe est composé de retraités exclusivement anciens artisans commerçants (64 %) et anciens agriculteurs (36 %). C'est le groupe dont la moyenne d'âge est la plus élevée (72 ans) et dont le revenu moyen par unité de consommation est le plus faible (20 200 €). Ils habitent en zone rurale ou dans des unités urbaines de faible taille et possèdent plusieurs logements dont de nombreux vacants acquis autrement que par héritage. Ils sont très peu nombreux à posséder une résidence secondaire.

Un second groupe est constitué de retraités plus aisés que les précédents. Ce sont d'anciens cadres, professions intermédiaires, employés voire ouvriers. Leur revenu moyen, à près de 30 000 € par unité de consommation est un tiers plus élevé que celui du groupe précédent. Ils possèdent assez massivement une résidence secondaire. Ces bailleurs résident plutôt dans les zones urbaines de plus de 200 000 habitants. Le mode d'acquisition des logements est marqué par l'héritage. Les encouragements fiscaux ne sont pas non plus un recours majeur.

Un troisième groupe, plus jeune (49 ans en moyenne), est composé d'actifs de profession intermédiaire possédant en règle générale un seul bien supplémentaire et ne possédant pas de résidence secondaire. Ils habitent les zones rurales ou faiblement urbanisées. Ils sont très significativement non-accédants.

Un quatrième groupe, aux revenus très élevés (49 ans également et 46 800 € de revenus par unité de consommation en moyenne) est constitué de cadres et de professions libérales. Ils ont largement eu recours aux dispositifs fiscaux (42 % d'entre eux) et sont également nombreux à avoir hérité (15 % d'entre eux). Ils sont peu souvent en phase d'accession de leur résidence principale et possèdent de surcroît des résidences secondaires. Ils habitent l'unité urbaine de Paris et les grandes agglomérations.

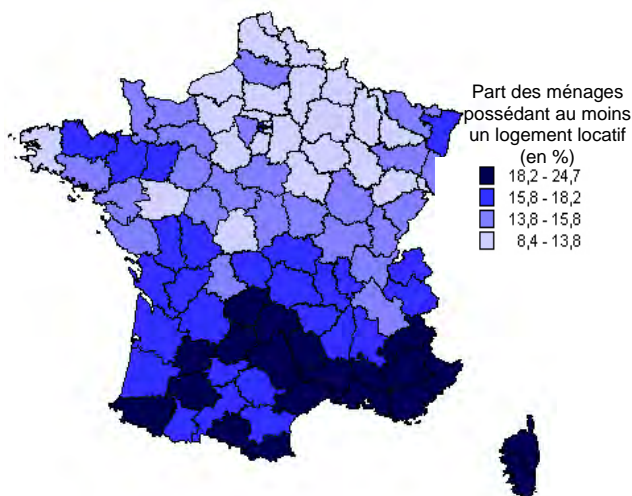
Définitions et méthodes

Un ménage **bailleur** est un ménage qui possède un ou plusieurs logements qu'il voue à la location : le logement est alors occupé, à titre gratuit ou onéreux, par un locataire. Le ménage bailleur peut être lui-même propriétaire ou locataire de sa résidence principale.

La caractérisation des ménages bailleurs est issue de l'étude « Cinq millions de ménages multipropriétaires » (« Le Point Sur » n° 49 – avril 2010). Elle est basée sur le croisement de trois sources : l'enquête nationale logement menée par l'Insee, le recensement de la population et Filocom (Fichier des logements à la commune).

1.5 - LES MÉNAGES BAILLEURS

1. Part des ménages bailleurs personnes physiques parmi l'ensemble des ménages (en %) en 2006 *

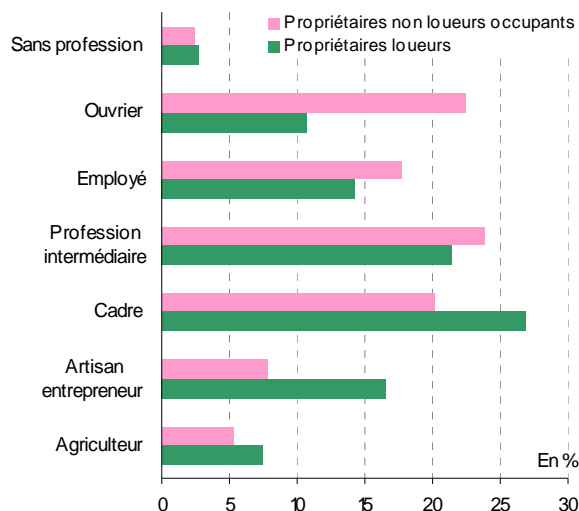


* Estimation = nombre de logements locatifs possédés par les habitants du département / nombre de résidences principales du département / nombre moyen de logements locatifs par tête.

Champ : France métropolitaine.

Sources : MEDDE - SOeS, Filocom 2007, Insee, Enquête logement 2006

2. Catégorie socioprofessionnelle des ménages bailleurs et des propriétaires occupants



Propriétaires loueurs = propriétaires d'au moins un logement locatif.

Propriétaires non loueurs occupants = propriétaires de leur résidence principale qui ne possèdent pas de logements locatifs.

Remarque : la catégorie socioprofessionnelle des retraités correspond à celle qu'ils avaient lorsqu'ils étaient encore en activité.

Source : Insee, Enquête logement 2006

3. Patrimoine des ménages bailleurs personnes physiques

	Ménages détenant un logement mis en location		Ensemble des ménages	
	Taux de détention (en %)	Répartition masse totale détenue (en %)	Taux de détention (en %)	Répartition masse totale détenue (en %)
Compte-chèques	99,8	1,0	98,6	1,5
Patrimoine financier (hors compte-chèques)	99,1	19,7	92,0	18,2
dont livrets d'épargne	93,5	1,9	84,8	3,3
dont assurance-vie pas en phase de rente, PEP, bons de capitalisation	55,7	7,9	34,8	7,2
dont épargne-logement (PEL, CEL)	50,5	1,1	30,9	1,6
dont valeurs mobilières (PEA, actions cotées ou non, Sicav, obligations, SCPI, parts sociales de banque)	47,6	6,0	18,9	3,8
Patrimoine immobilier (y compris usufruitiers)	100,0	58,0	61,9	62,0
Résidence principale (yc usufruitiers)	85,0	27,0	57,9	47,3
Résidence secondaire, pied-à-terre	13,3	2,8	6,6	3,8
Logement mis en location tout ou une partie de l'année	100,0	25,9	9,4	8,1
Logement mis à disposition gratuitement	5,2	1,0	3,0	1,6
Logement vacant	5,4	0,9	2,3	1,0
Parkings	9,7	0,4	2,3	0,3
Patrimoine professionnel	37,3	17,3	15,7	13,6
Patrimoine résiduel (voitures de collection, biens d'équipement, bijoux, œuvres d'art)	100,0	4,0	100,0	4,7
Patrimoine brut	100,0	100,0	100,0	100,0
Montant moyen de patrimoine brut détenu	857 761 €		258 958 €	
Montant médian de patrimoine brut détenu	540 600 €		150 177 €	
Montant moyen de patrimoine net détenu	766 834 €		229 259 €	
Montant médian de patrimoine net détenu	471 089 €		113 498 €	

Note de lecture : début 2010, 99,8 % des ménages détenant un logement mis en location possèdent un ou plusieurs compte-chèques. 1 % de la masse totale de patrimoine brut possédée par ces ménages est placée sur des compte-chèques, et ils détiennent en moyenne 857 800 € de patrimoine brut.

Champ : ménages ordinaires résidant en France, y compris dans les DOM. Source : Insee, enquête Patrimoine 2009-2010

Habitat, environnement et développement durable

2.1 - CONDITIONS DE LOGEMENT

Les résidences principales des ménages sont de plus en plus grandes alors que la taille des ménages diminue.

Le surpeuplement qui mesure l'inadéquation entre le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement, est plus prononcé dans le parc locatif.

Les locataires du secteur privé sont les plus mobiles.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et l'effritement des modes traditionnels de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de personnes par logement ne cesse de diminuer, passant de 2,51 personnes par logement en 1999 à 2,37 en 2010.

Parallèlement, sur cette même période, les résidences principales se sont agrandies, passant de 81 m² en moyenne à 85 m². L'accroissement est plus marqué pour les maisons individuelles (+ 6 m² en onze ans, pour atteindre 102 m² en 2010) que pour les appartements généralement plus petits (63 m², soit + 2 m² en onze ans). Chaque personne d'un ménage dispose de 36 m² en 2010, soit 4 m² de plus qu'en 2009.

Le surpeuplement accentué, qui mesure l'inadéquation entre le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement (*voir Définitions et méthodes*) recule progressivement (moins d'un point en dix ans) et affecte 4,7 % des logements en 2010. Il concerne davantage le parc locatif que le parc des propriétaires occupants (3,3 %). Le surpeuplement est essentiellement localisé en Île-de-France et dans le Sud-Est. Le phénomène touche également le Nord et le littoral atlantique dans les parcs locatif privé et social. Le bassin parisien compte une part importante de logements surpeuplés : la majorité des communes situées dans l'unité urbaine de Paris enregistrent des taux de surpeuplement accentué supérieurs à 6 %.

Entre 2009 et 2010, 7,1 % des logements ont changé d'occupants. La mobilité résidentielle est la plus élevée dans le parc locatif privé. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 18,5 %, mais varie fortement selon l'âge : de 15 % pour les 30-49 ans à 35 % chez les moins de 30 ans. Dans le parc locatif social, moins soumis à une logique de marché et composé de ménages plus âgés et de taille plus grande que le parc privé, la mobilité est nettement plus faible (8,7 %), et en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure également moins mobile qu'un locataire du parc privé. Les propriétaires, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, présentent un taux de rotation très bas, à 2,4 % en moyenne.

Définitions et méthodes

La population vivant en **logement ordinaire** est la population des ménages. Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

La population vivant **hors logement ordinaire** sont les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abri et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Le **surpeuplement** mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Il résulte de la comparaison, pour un ménage donné, du nombre réel de pièces du logement et du nombre de pièces nécessaires (la cuisine n'étant jamais comptée dans le nombre de pièces). Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de la manière suivante : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque couple, une pièce pour chaque adulte (personne de 18 ans et plus) non en couple, une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de 6 ans, quel que soit leur sexe, une pièce par enfant de 6 à 18 ans. Exception : une personne seule en studio est réputée satisfaire la norme.

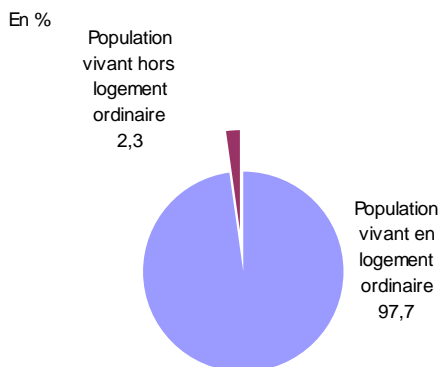
Indicateur de peuplement (IP) = (nombre de pièces effectives – nombre de pièces nécessaires) / nombre de pièces nécessaires. Si IP <= -0,4, on convient qu'il y a situation de **surpeuplement accentué**.

On retient pour mesurer la mobilité la notion de **rotation** entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates, soit les logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents. L'âge et le statut d'occupation correspondent aux caractéristiques du ménage arrivant dans le logement.

Le nombre de personnes par ménage, obtenu à partir de Filocom, diffère légèrement en niveau de celui obtenu à partir du recensement de la population. Toutefois, son évolution est identique selon les deux sources.

2.1 - CONDITIONS DE LOGEMENT

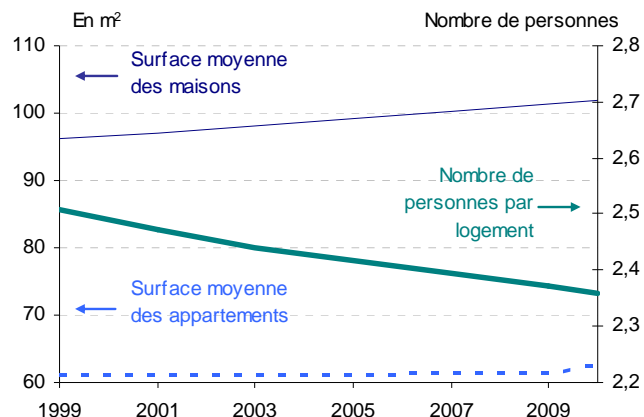
1. Population vivant dans un logement ordinaire et vivant hors logement ordinaire en 2008



Champ : France entière.

Source : Recensement de la population

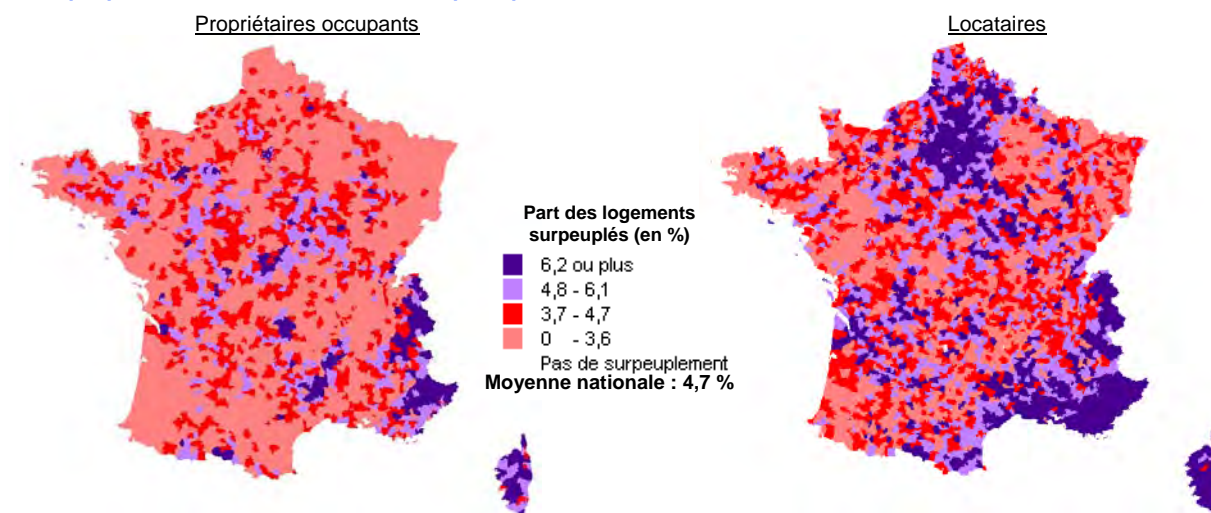
2. Surface des logements et taille des ménages



Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Filocom3. Surpeuplement accru des résidences principales

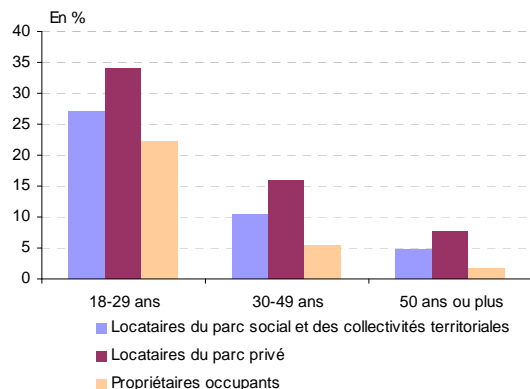
3. Surpeuplement accru des résidences principales



Champ : France métropolitaine.

Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2010

4. Taux de rotation entre 2009 et 2010 selon le parc et l'âge des occupants



Champ : France métropolitaine.

Note de lecture : près de 35 % des ménages âgés de 18 à 29 ans et locataires du parc privé ont changé de logement en 2009. L'âge et le statut d'occupation correspondent aux caractéristiques du ménage arrivant dans le logement.

Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2010

2.2 - « QUALITÉ » DES LOGEMENTS

En 2010, près des deux tiers des ménages trouvent leur logement confortable, un tiers moyennement confortable et 2,4 % inconfortable. Cette répartition n'a pas évolué au cours des cinq dernières années.

L'inconfort sanitaire a quasiment disparu. D'autres éléments entrent dans l'appréciation du logement (humidité, moisissures, clarté du logement...).

Les nuisances liées au bruit, principalement liées à la circulation et au voisinage, sont en repli.

En 2010, 64,1 % des ménages considèrent leur résidence principale comme confortable, 33,4 % moyennement confortable et 2,4 % avec un confort insuffisant. Cette répartition était la même en 2005. Les ménages résidant dans un logement moyennement confortable souffrent davantage de problèmes d'infiltrations, de clarté insuffisante ou de difficulté de chauffage que de l'absence d'équipements sanitaires. Les quelques ménages qui occupent des logements insuffisamment confortables cumulent souvent l'absence de sanitaire et d'autres défauts.

L'inconfort sanitaire a quasiment disparu : seul 1,4 % des logements ne disposaient pas, en 2010, des équipements sanitaires de base (absence d'au moins un des trois éléments suivants : eau chaude courante, baignoire ou douche, WC intérieur). Cette part ne cesse de diminuer.

Entre 2002 et 2006, la part de logements présentant des signes d'humidité a baissé ainsi que celle concernant les infiltrations d'eau. En 2010, 11,7 % des ménages déclarent un ou plusieurs des problèmes suivants : toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols. Entre 2006 et 2010, cette part a peu évolué.

Plus du quart des ménages évoque des difficultés à maintenir une température adéquate au sein de leur logement. Au-delà des logements sans chauffage (0,2 % des ménages en 2006), les ménages déclarant souffrir du froid occupent souvent des logements équipés de chaudières collectives et d'appareils de chauffage indépendants (radiateurs, convecteurs, poêles...). L'existence d'un chauffage secondaire venu suppléer un chauffage principal insuffisant ou trop onéreux s'accompagne d'un nombre plus élevé de ménages qui se plaignent du froid.

La qualité de vie dans un logement s'apprécie également par son environnement : bruit, pollution, délinquance, proximité des commerces et services sont autant de paramètres à prendre en compte qui varient suivant la situation particulière des ménages. En 2010, 12,8 % des ménages sont confrontés à des problèmes de pollution dans l'environnement de leur logement, 11,6 % déclarent un mauvais entretien de leur quartier et 15,7 % évoquent des problèmes de délinquance ou de vandalisme aux alentours.

En 2006, 30 % des ménages sont gênés par le bruit diurne. Cette proportion, en recul de trois points par rapport à 2002, diminue continûment depuis 1992 où elle s'établissait à 36 %. La circulation (voitures, trains, avions...) et le voisinage (bricolage, musique, enfants, chiens...) sont les deux principales causes de bruit dont les ménages font état. Dans les immeubles, les nuisances sonores proviennent quasiment autant de la circulation (21 %) que du voisinage (17 %). En revanche, les résidents de maisons individuelles non mitoyennes se plaignent en quasi-totalité des bruits liés à la circulation (14 % contre 2 % pour le voisinage). Les bruits subis, qu'ils proviennent de la circulation ou du voisinage, reflètent des conditions de logements et des situations sociales spécifiques.

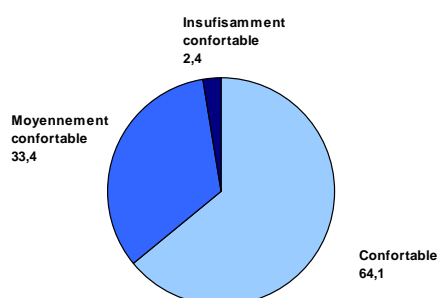
Définitions et méthodes

Un logement est considéré comme **confortable** s'il dispose des équipements sanitaires de base et si, selon le ménage occupant, il ne comporte aucun défaut. Le logement est de confort moyen s'il compte un ou deux défauts et de confort insuffisant s'il liste trois défauts ou plus. Les défauts retenus sont l'absence d'eau chaude courante, l'absence de toilettes intérieures, l'absence de baignoire ou douche, l'incapacité à maintenir une température adéquate, la présence de problèmes d'infiltrations ou d'humidité, la clarté insuffisante du logement. Ces informations sont obtenues à partir des enquêtes statistiques sur les ressources et conditions de vie (dispositif SRCV) disponibles depuis 2005.

2.2 - « QUALITÉ » DES LOGEMENTS

1. Part des ménages jugeant leurs conditions de logement *

En %



* voir Définitions et méthodes.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, SRCV, calculs SOeS

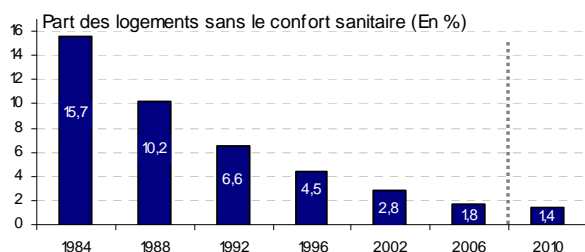
2. Ressenti des ménages pour le logement en 2010

En %	Part des ménages confrontés
Toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols	11,7
Logement trop difficile ou trop coûteux à chauffer	26,9
Logement trop sombre	9,1
Pollution, suie ou autres problèmes environnementaux	12,8
Délinquance, violence ou vandalisme aux alentours	15,7
Mauvais entretien du quartier, manque de propreté dans l'environnement proche du logement	11,6

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, SRCV, calculs SOeS

3. Proportion de logements sans confort sanitaire*

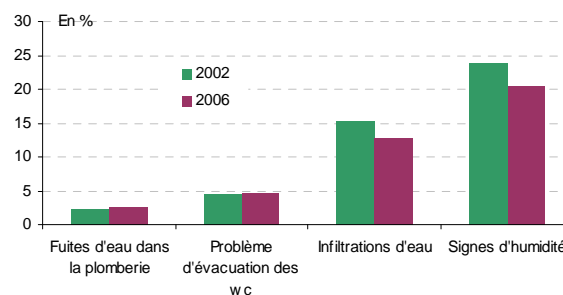


*Absence d'un des éléments (eau courante chaude, douche ou baignoire, WC intérieurs).

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes nationales logement (1984-2006) – SRCV 2010

4. Part des logements ayant des problèmes d'humidité



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes nationales logement 2002 et 2006

5. Mode de chauffage principal et secondaire des ménages

En %	Part de ménages utilisant ce mode de chauffage	Part de ménages ayant déclaré avoir eu froid
Pas de chauffage principal	0,2	29,3
Chaudière collective	19,9	20,4
avec chauffage secondaire indépendant	2,3	36,5
Chauffage électrique	23,0	14,8
avec chauffage secondaire indépendant	2,4	24,1
Chaudière indépendante	45,0	12,0
avec chauffage secondaire indépendant	6,1	17,9
Appareils indépendants	6,9	21,0
Autres modes de chauffage	4,9	9,9
Tous modes de chauffage principal	100,0	14,8
sans mode de chauffage secondaire	71,2	14,5
avec un mode de chauffage secondaire	28,8	32,1

Lecture : 45 % des ménages ont une chaudière indépendante comme mode de chauffage principal contre 12 % des ménages ayant déclaré avoir eu froid au cours de l'hiver précédent.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale Logement 2006

6. Part des ménages gênés par le bruit diurne en 2006

En %	Immeubles collectifs	Maisons individuelles Mitoyennes	Séparées	Ensemble
Ménages non gênés par le bruit	59	72	82	70
Ménages gênés par le bruit	41	28	18	30
dont gênés par les bruits de circulation	21	20	14	18
dont gênés par les bruits de voisinage	17	6	2	10
dont gênés par d'autres bruits	3	2	2	2
Total	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

2.3 - TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

Le taux d'effort mesure le rapport entre les coûts supportés par les ménages pour leur logement et leurs revenus. En moyenne, les ménages consacrent 20 % de leurs revenus pour se loger sous forme de loyers acquittés, remboursements d'emprunts (capital et intérêts), dépenses d'énergie, charges et taxes.

Le poids du logement varie selon le statut d'occupation : il est le plus faible pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser leur emprunt et le plus élevé pour les locataires du parc privé.

Les loyers ou remboursements d'emprunts représentent plus de la moitié du coût supporté par les ménages pour se loger, un quart pour les dépenses d'énergie, moins de 10 % pour les charges et 12 % pour les taxes.

Les coûts liés au logement des ménages se décomposent en plusieurs éléments : les loyers réellement acquittés pour les locataires, les remboursements d'emprunts (capital et intérêts d'emprunts) pour les propriétaires accédants, les dépenses d'énergie, les charges, la taxe d'habitation pour l'ensemble des ménages et la taxe foncière pour les propriétaires occupants. Les coûts liés au logement diffèrent donc des dépenses en logement liées à l'occupation (*voir « L'économie du logement »*) qui n'intègrent pas les taxes et les remboursements d'emprunts, mais prennent en compte les loyers dits imputés, soit les loyers que les ménages auraient payé pour un même logement dans le parc locatif privé.

En 2006, 57 % du coût est consacré aux loyers ou remboursements d'emprunts, 23 % aux dépenses d'énergie et d'eau, 8 % aux charges et 12 % aux taxes. Les propriétaires accédants ont le coût lié au logement le plus élevé, en raison des traites d'emprunts à rembourser. *A contrario*, les propriétaires non accédants, dégagés des charges de remboursements de leur résidence principale, ont le coût lié au logement le plus faible. Il se compose seulement des dépenses d'énergie, de charges et de taxes.

Le coût lié au logement pour les locataires du secteur privé est plus important que celui des locataires du secteur social. La part consacrée au paiement des charges est plus élevée dans le secteur social en raison de la prépondérance des grands immeubles collectifs qui induit des coûts accrus en frais de personnels et en entretien des équipements.

La mesure du coût du logement dans le budget des ménages s'appuie traditionnellement sur le taux d'effort, rapport entre les coûts liés à l'habitation et le revenu (*voir Définitions et méthodes*). En 2006, en moyenne, un ménage consacre 20 % de ses revenus pour se loger. En lien avec les différences de coût entre les filières, le taux d'effort varie selon le statut d'occupation. Plus élevé chez les locataires du secteur privé et pour les locataires du secteur social, il est nettement plus faible pour les propriétaires non accédants (9,9 %). La prise en compte des aides personnelles au logement abaisse le taux d'effort des locataires, mais impacte peu celui des propriétaires accédants.

Les locataires supportent un loyer dont l'évolution au cours du temps est liée aux conditions économiques (l'évolution des loyers épouse le cycle immobilier et suit avec un léger décalage celle des prix immobiliers). Pour les propriétaires accédants, le montant des remboursements des intérêts d'emprunt dépend des prix immobiliers au moment de l'acquisition de leur bien immobilier, mais aussi des conditions de financement de leur crédit (taux, durée). Leur taux d'effort financier, pour une année donnée, dépend donc des conditions économiques plus ou moins anciennes (celles qui prévalaient au moment de l'acquisition), mais aussi de celles du moment (qui expliquent leur revenu).

Entre 1973 et 2006, le montant moyen des charges financières (loyers réels ou remboursements d'emprunts) à prix constants a doublé tandis que dans le même temps les revenus réels progressaient de 30 %. Ainsi le taux d'effort financier moyen est passé de 7,9 % en 1973 à 11,6 % en 2006.

Définitions et méthodes

Le **taux d'effort global** est égal au rapport entre le coût lié au [logement](#) d'un [ménage](#) et son revenu. Le coût lié au logement comprend ici les loyers réels et remboursements d'emprunts (capital + intérêts), les dépenses d'eau et d'énergie, les charges et les taxes (taxe d'habitation et taxe foncière).

Le **taux d'effort financier** est égal au rapport entre les charges financières relatives au logement (loyers réellement acquittés pour les locataires ou remboursements d'emprunts, qui incluent le capital et les intérêts) et le revenu du ménage.

Le taux d'effort est dit « net » si l'[aide au logement](#) perçue par le ménage est défalquée du coût lié au logement et « brut » dans le cas contraire. Cet indicateur permet de mesurer le poids du coût lié à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

Le **revenu** inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et [chômage](#)), les retraites et préretraites, les [prestations sociales](#) et familiales, et les revenus du patrimoine financier.

2.3 - TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

1. Taux d'effort global brut et net*

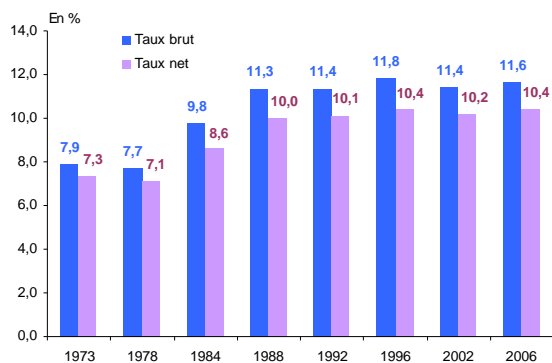
En %	2002		2006	
	Taux d'effort brut	Taux d'effort net	Taux d'effort brut	Taux d'effort net
Ensemble des ménages	19,3	18,0	20,3	19,1
Locataires du secteur privé	25,3	22,9	28,8	25,9
Locataires du secteur social	24,6	20,3	26,6	22,0
Propriétaires accédants	25,1	24,4	26,9	26,6
Propriétaires non accédants	9,4	9,4	9,9	9,9

* Le coût lié au logement comprend ici les loyers réels ou remboursements d'emprunts, les charges, les dépenses d'eau et d'énergie et les taxes.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 2002 et 2006

3. Taux d'effort financier* brut et net

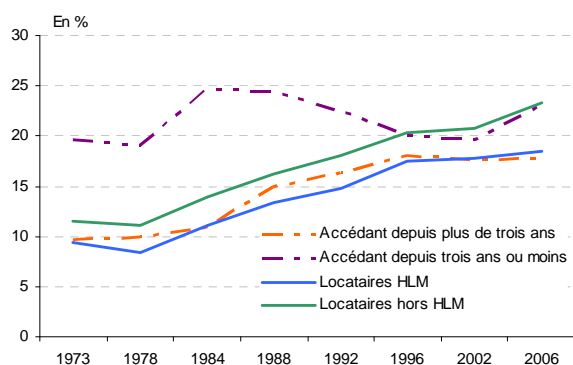


* hors dépenses de charges, d'énergie et de taxes

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 1973 à 2006

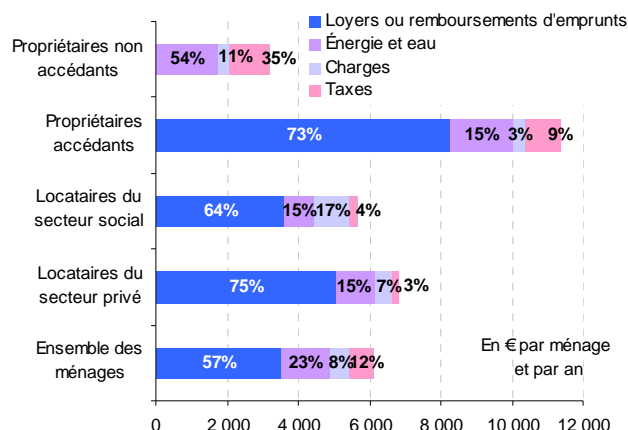
5. Taux d'effort financier brut par statut d'occupation



Champ : France métropolitaine (hors étudiants et logés gratuitement).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 1973 à 2006

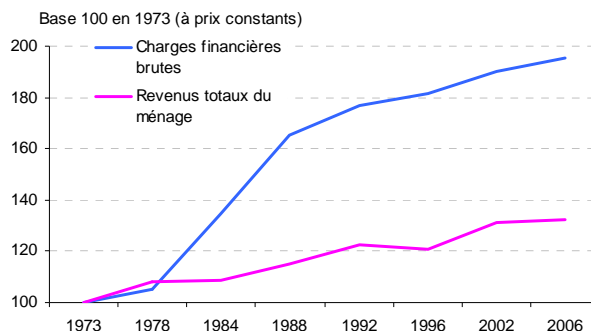
2. Dépenses de logement par statut d'occupation



Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquête nationale logement 2006

4. Évolution des charges financières* et des revenus (base 100 en 1973, à prix constants)



* Loyers et remboursements d'emprunts.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 1973 à 2006

6. Difficultés de paiement liées à la résidence principale au cours des douze derniers mois.

En %	2007	2008	2009	2010
Part de locataires dans l'impossibilité de payer à temps les loyers	10,9	11,6	13,0	12,4
Part de propriétaires accédants dans l'impossibilité de payer à temps les traites d'emprunt	3,5	3,1	3,6	2,7

Source : Insee, SRCV 2007-2010

2.4 - INÉGALITÉS SOCIALES DU LOGEMENT

L'accès à la propriété est plus difficile pour les ménages aux revenus modestes (du 1er quartile de niveau de vie).

Le taux d'effort est plus élevé chez les ménages les plus modestes et ceux vivant dans le parc locatif privé.

La précarité énergétique (avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer) touche un ménage sur sept.

En quinze ans, le profil des ménages accédants s'est modifié : cette catégorie s'est progressivement vidée des ménages aux ressources suffisantes pour accéder à la propriété. Seuls 10 % étaient des ménages modestes en 2006 contre 13 % en 1996. À l'inverse, la part des locataires au sein des ménages modestes augmente : en 2010 les deux tiers des ménages modestes sont locataires. En même temps, la part des locataires au sein des ménages aisés a régulièrement diminué, passant de 28 % en 1996 à 19 % en 2010.

En 2010, le revenu médian des ménages par unité de consommation s'établit à 16 021 €. Le niveau de vie médian varie selon les régions : de 14 100 € dans le Nord-Pas-de-Calais à 20 035 € en Île-de-France. Le rapport interdécile (voir *Définitions et méthodes*) varie de 4,4 en Pays de la Loire à 6,4 en Île-de-France. Les écarts de niveau de vie entre les 10 % des ménages les plus riches et les 10 % les plus pauvres sont élevés dans trois zones géographiques : le Nord-est, l'Île-de-France et la quasi-totalité des départements en dessous d'une ligne allant de la Charente-Maritime à la Haute-Savoie. Dans le reste du pays, la dispersion est plus modérée. Depuis trois ans, ces disparités n'ont pas évolué.

Les disparités de revenus impactent le taux d'effort : il décroît à mesure que le niveau de vie augmente. Le taux d'effort médian (18,5 %) est plus important pour les ménages les plus modestes : 24 % en 2010 pour les ménages du premier quart de la distribution des niveaux de vie contre 11 % pour les ménages les plus aisés appartenant au dernier quartile de niveau de vie. Ces derniers sont en effet majoritairement des propriétaires non accédants. À l'inverse, le poids du logement est particulièrement lourd pour les ménages modestes louant dans le secteur privé. En 2010, les locataires du parc privé les plus modestes ont un taux d'effort net médian de 34 % contre 19 % pour les locataires plus aisés. En quinze ans, le taux d'effort médian a peu progressé. Néanmoins, celui-ci augmente nettement pour les ménages locataires du secteur privé et ceux appartenant au 1^{er} quartile de la distribution des revenus.

En 2006, les ménages consacrent en moyenne 4,3 % de leurs ressources au poste « énergie ». La part dédiée à ces dépenses décroît avec les revenus : de 9,3 % pour les 25 % de ménages les plus modestes à 2,7 % pour les plus aisés. Le coût de l'énergie ayant augmenté au cours des dix dernières années, un ménage sur sept consacre plus de 10 % de ses revenus à ses dépenses d'énergie en 2006, seuil habituellement retenu pour caractériser la situation de précarité énergétique. En dehors des ménages modestes, les ménages les plus concernés par la précarité énergétique sont les propriétaires, les personnes âgées de plus de 65 ans et les habitants de maisons individuelles.

Face à un coût du logement élevé et à une dépense de loyer ou des remboursements d'emprunt peu modulables, certains ménages choisissent de réduire leurs dépenses en énergie quitte à réduire leur confort thermique. En France métropolitaine, 3,5 millions de ménages ont déclaré avoir souffert du froid dans leur logement au cours de l'hiver 2005, soit 14,8 % des ménages. Cette proportion atteint 22 % chez les ménages modestes et 10 % parmi les plus aisés.

Définitions et méthodes

Le **rapport interdécile** est le rapport entre le revenu moyen des 10 % les plus riches et le revenu moyen des 10 % les plus pauvres. Il met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution de revenus et est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.

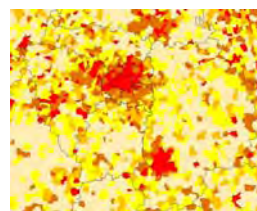
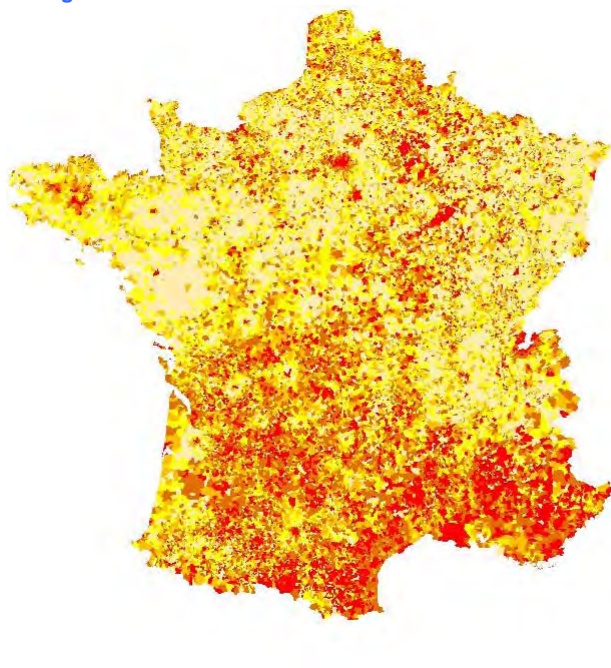
Le **taux d'effort** est égal au rapport entre le coût lié au logement d'un ménage et son revenu. La dépense de logement comprend ici les loyers réels ou remboursements d'emprunts, les charges et les dépenses d'eau et d'énergie ainsi que la taxe d'habitation et la taxe foncière. Le **taux d'effort médian** correspond à la valeur pour laquelle la moitié des ménages ont un taux d'effort inférieur et la moitié ont un taux supérieur.

Les **quartiles** partagent les ménages en quatre groupes d'effectifs égaux. Le 1^{er} quartile de niveau de vie est le seuil en dessous duquel se situent les 25 % des ménages ayant le plus faible niveau de vie. Ce premier quart de la population constitue les ménages aux revenus modestes. À l'inverse, les ménages aisés constitue le quatrième quart : ce sont les 25 % des ménages ayant le plus haut niveau de vie.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée, qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage.

2.4 - INÉGALITÉS SOCIALES DU LOGEMENT

1. Inégalités sociales à travers les revenus



Île-de-France

Rapport interdécile
des revenus imposables
par unité de consommation



* Voir Définitions et méthodes.

Source : Filocom 2010

2. Taux d'effort médian *par statut d'occupation et quartile en 2010

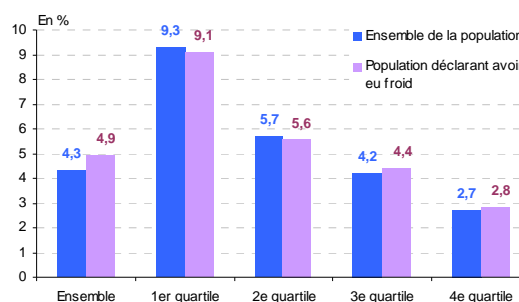
En %	Structure des ménages	Taux d'effort médian
Ensemble des ménages	100,0	18,5
Locataires du secteur privé	21	26,9
Locataires du secteur social	18	20,1
Accédants à la propriété	23	27,2
Propriétaires non accédants	38	9,5
1 ^{er} quartile de niveau de vie	25	23,6
2 ^e quartile de niveau de vie	25	21,3
3 ^e quartile de niveau de vie	25	18,9
4 ^e quartile de niveau de vie	25	11,0

*Voir Définitions et méthodes.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants, logés gratuits, usufruitiers).

Source : Insee, SRCV 2010

3. Taux d'effort énergétique selon les quartiles de niveau de vie



Taux d'effort énergétique : dépenses en énergie (y compris dépenses de chauffage collectif) rapportées aux ressources du ménage.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

4. Taux d'effort financier* selon la tranche d'âge

En %	Structure	Taux d'effort	
		brut	net
Ensemble des ménages	100,0	11,6	10,4
Moins de 30 ans	9,5	22,7	19,0
30 à 39 ans	17,9	18,8	17,0
40 à 49 ans	18,4	13,5	12,3
50 à 64 ans	27,3	7,7	7,0
65 ans ou plus	26,9	5,2	4,5

*Loyers et remboursements d'emprunts rapportés au revenu.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Source : Insee, enquête nationale logement 2006, calculs SOeS

5. Profils des ménages en précarité énergétique

Part des ménages ayant un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenu (En %)

Ensemble des ménages	14,4
Ménages du 1 ^{er} quartile	40,1
Propriétaires	19,5
Plus de 65 ans	25,4
Logements avant 1948	20,1
Communes rurales	20,8
Habitat individuel	17,1

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

2.5 - DÉVELOPPEMENT DURABLE

La consommation d'énergie diminue depuis 2003.

La part de maisons individuelles diminue dans la construction neuve.

Les nouvelles constructions sont plus proches de la ville-centre.

L'habitat est au cœur des enjeux du développement durable et s'inscrit dans les engagements du Grenelle de l'environnement. Parmi les grandes orientations figurent la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments, la maîtrise des territoires urbanisés et leur impact sur les ressources naturelles.

Pour les résidences principales en France métropolitaine, la consommation d'énergie à climat constant en kWh par m² diminue de 2,2 % en moyenne chaque année depuis 2003, après avoir reculé de 0,5 % de 1984 à 2002. Cela traduit la volonté des ménages de limiter leur consommation pour faire face à l'envolée des prix des énergies fossiles, mais aussi de remplacer leurs équipements au profit d'appareils de chauffage plus performants et d'améliorer l'isolation de leur logement.

Un logement collectif occupe moins d'espace qu'une maison individuelle et se construit plus près de la ville-centre. La part de l'habitat individuel diffus au sein de la construction neuve a augmenté entre 1995 et 2002 passant de 39 % à 53 %. Depuis 2002, elle diminue et s'établit à 34 % en 2010.

La distance moyenne de la construction neuve à la ville-centre tend à légèrement décroître depuis 2003, son recul au sein de la quasi-totalité des aires de taille moyenne l'emportant sur son augmentation au sein des plus grandes aires (hormis Marseille). Pour les trente plus grosses aires urbaines, elle s'établit à près de 12 km en 2010. Paris présente la particularité d'avoir un centre dont l'espace disponible pour la construction est devenu faible. L'aire urbaine de Paris se caractérise aussi par son étendue, certaines communes sont situées à 100 km de Paris. Ainsi, dans l'aire urbaine de Paris, la distance moyenne s'établit à 23 km en 2010. L'aire urbaine de Marseille se caractérise par une contraction de 5 km de la distance de la construction neuve de logements entre la période 1990-1998 et la période 2005-2010. Cette réduction est liée au programme de rénovation urbaine mis en oeuvre au centre de la ville, dont l'objectif est d'augmenter la population et le nombre d'emplois disponibles.

En France métropolitaine, entre 2000 et 2006, la population a augmenté de 4,3 % et les surfaces urbanisées se sont étendues de 2,1 %. La population croît plus vite que les surfaces urbanisées dans la plupart des régions. En Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, et les Pays de la Loire la population et les surfaces urbanisées progressent plus fortement que dans le reste du territoire. Seuls la Lorraine, le Nord-Pas-de-Calais et Champagne-Ardenne voient leur tissu urbain croître plus vite que la population. C'est aussi dans ces régions que la croissance de la population est la plus faible, voire en baisse pour Champagne-Ardenne.

Afin de ne pas polluer les sols, les eaux usées domestiques doivent être traitées avant leur rejet dans la nature. En 2004 en France, 1,423 million de logements n'étaient pas dans ce cas dont 723 000 ayant un réseau non relié à une station d'épuration et 720 000 non reliés à un réseau et n'ayant pas de système d'assainissement autonome.

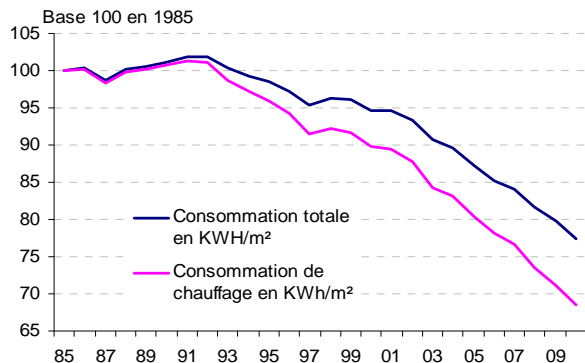
Définitions et méthodes

D'après l'Agence européenne de l'environnement, il y a **étalement urbain** dès lors que la surface urbanisée croît plus vite que l'augmentation de la population. On mesure donc l'étalement urbain par la comparaison entre croissance de la population et croissance des surfaces urbanisées. D'autres indicateurs existent pour caractériser l'étalement urbain tel que la densification de l'habitat ou la distance de la construction neuve à la ville centre.

Pour calculer la **distance de la construction neuve à la ville-centre**, le nombre de logements est agrégé à la commune et la distance est calculée « à vol d'oiseau » entre le centre de la commune d'appartenance et le centre du pôle urbain de l'aire urbaine. Ce calcul s'effectue au sein des aires urbaines ; aucune distance n'est calculée pour les logements localisés dans les communes rurales ou multipolarisées.

2.5 - DÉVELOPPEMENT DURABLE

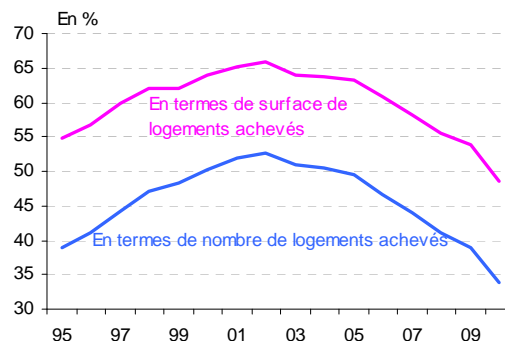
1. Consommation d'énergie à climat constant* (en kWh/m²)



* Le climat constant permet de ne pas prendre en compte l'aléa climatique.

Source : Compte du logement

2. Part de l'habitat individuel diffus dans la construction neuve



Champ : logements terminés en France métropolitaine.
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

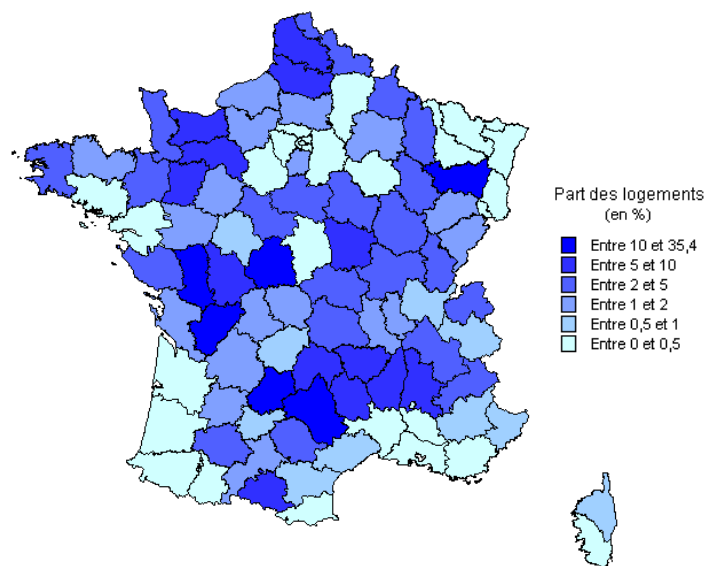
3. Distances moyennes de la construction neuve au centre des aires urbaines

	Distance au centre (en km) de la construction neuve		
	90-98	99-04	05-10
Ensemble des aires urbaines	10,0	10,6	10,4
Paris	20,9	21,9	23,2
Lyon	9,6	10,8	10,9
Marseille Aix-en Provence	16,8	13,4	11,7
Lille	7,4	8,6	9,3
Toulouse	8,2	11,5	11,8
Nice	17,1	16,3	16,4
Bordeaux	9,6	12,6	13,5
Nantes	6,6	9,9	9,1
Strasbourg	8,7	10,6	10,4
Rennes	8,0	12,4	11,6
Montpellier	6,1	6,0	5,1
Metz	8,1	11,4	12,8
Nancy	5,2	8,1	8,1

NB : les aires urbaines présentées dans ce tableau comptent pour 40 % du total de la construction neuve des 356 aires urbaines.

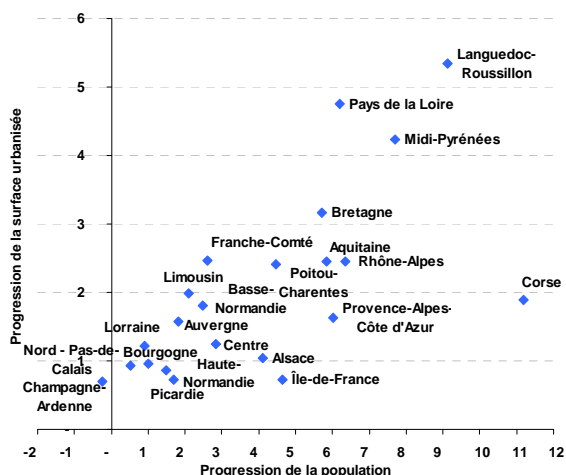
Source : SOeS, Sitadel2

4. Part des logements non raccordés à un réseau et sans assainissement autonome en 2004



Source : SOeS-SSP, enquête « eau- assainissement »

5. Progression de l'urbanisation et augmentation de la population en France métropolitaine entre 2000 et 2006 (en %)



Source : UE-SOeS, Corine Land Cover, 2006, Insee

Économie du logement

3.1 - PRIX

Sur la période 1999-2011, les prix des logements anciens augmentent bien plus rapidement que ceux des loyers dont le rythme est proche de celui du revenu disponible brut par ménage.

En 2011, les prix des logements anciens augmentent de 5,9 %, soit plus fortement qu'en 2010, alors que les prix des loyers progressent à un rythme moins soutenu qu'en 2010 (+ 0,9 % après + 1,5 %).

Prix des logements anciens et prix des loyers (*voir Définitions et méthodes*) évoluent tous deux jusqu'en 2000 à un rythme voisin de celui du revenu disponible par ménage. À partir de 2000, leurs évolutions sont disjointes : les prix des logements anciens ont plus que doublé sur la période 2000-2010 alors que les prix des loyers ont augmenté de 29 %, soit à un rythme proche du revenu disponible par ménage.

De 1999 à 2007, les prix des logements anciens ont augmenté de façon ininterrompue à des rythmes annuels supérieurs à 5 %, atteignant + 15 % au plus fort de leur progression en 2004 et 2005. Après une baisse marquée en 2009, ils sont repartis nettement à la hausse en 2010 et en 2011 (+ 5,1 % puis + 5,9 %), accompagnée par une reprise du nombre de transactions. La progression des prix est plus marquée en Île-de-France et pour les appartements.

Les prix des logements neufs, mesurés à partir de l'indice du coût de la construction, sont soumis à des évolutions de moindre ampleur. Après un recul en 2009, les prix dans le neuf progressent à nouveau (+ 1,1 %, puis + 2,1 % en 2011).

Les prix des loyers ont progressé, depuis 1984, nettement plus vite que les prix à la consommation : + 3,4 % en moyenne par an contre + 2,1 % pour les prix à la consommation et 2,3 % pour l'indice de référence (indice du coût de la construction, puis indice de référence des loyers). Leur évolution suit celle des prix immobiliers avec un léger décalage dans le temps. Elle est surtout significativement amortie par rapport aux fluctuations des prix des logements, en raison notamment de la réglementation des loyers (*voir Définitions et méthodes*). Sur l'ensemble de la période (1985-2011), et contrairement aux prix de l'immobilier, l'indice des prix des loyers a augmenté à un rythme proche de celui du revenu disponible par ménage.

Depuis 2006, les prix des loyers ralentissent régulièrement (+ 0,9 % après + 1,5 % en 2010). Dans le secteur social, les prix évoluent, pour la troisième année consécutive, à un rythme plus élevé que ceux du parc privé.

Définitions et méthodes

Les indices de prix des logements anciens et des loyers traduisent des **évolutions à qualité constante**, c'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des changements de structure du parc des logements vendus ou loués (amélioration du confort, éloignement ou rapprochement du centre de l'agglomération, évolution de la surface, du nombre de pièces...).

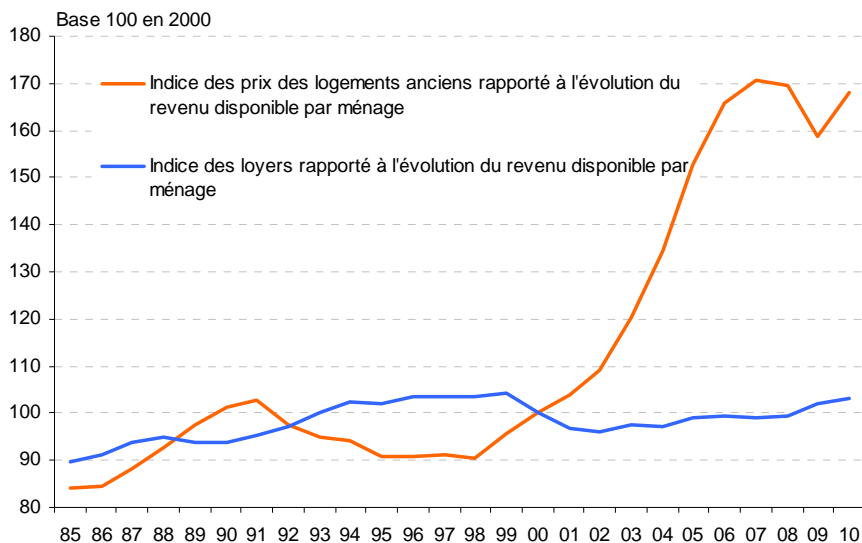
L'évolution des prix des loyers est mesurée trimestriellement par l'enquête *Loyers et charges* réalisée par l'Insee, auprès de l'ensemble des résidences principales urbaines louées vides en France métropolitaine dont l'usage essentiel est l'habitation. Comme les indices Insee-Notaires qui mesurent les évolutions des prix des logements anciens en France métropolitaine à partir des données des bases notariales, les indices des prix des loyers ne prennent pas en compte les hausses dues à l'amélioration de la qualité des logements.

Dans le secteur libre, les loyers sont déterminés par contrat : à l'entrée dans les lieux, le bailleur fixe le montant du loyer après négociation éventuelle avec le futur locataire au moment de la signature du bail. Les révisions de loyers en cours de bail ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'**indice du coût de la construction (ICC)**. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée), aux évolutions plus lissées. Depuis le 1^{er} janvier 2006, la hausse des loyers en cours de bail ne peut dépasser la variation de l'**indice de référence des loyers (IRL)** publié par l'Insee. Cet indice qui, entre les années 2006 et 2008, était égal à la somme pondérée des moyennes associées de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (60 %), de l'indice du coût de la construction (20 %), et de l'indice des prix entretien-amélioration (20 %), ne dépend plus désormais que de l'indice des prix à la consommation. Lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans le secteur social, le loyer peut évoluer une à deux fois par an (au 1^{er} janvier ou au 1^{er} juillet) par une décision du conseil d'administration de l'organisme. Depuis le gel des loyers dans le secteur social en 2000, le ministère du logement préconise chaque année une hausse maximale des loyers HLM, en se basant sur l'évolution de l'IRL.

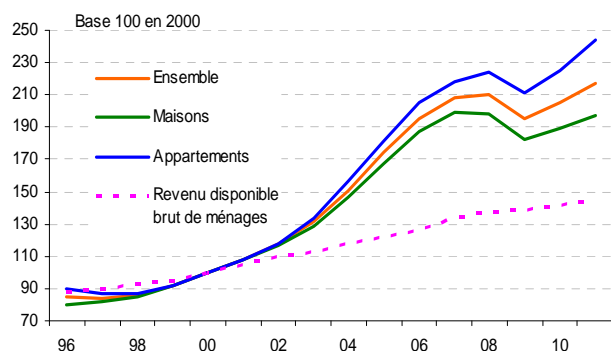
3.1 - PRIX

1. Prix des logements et des loyers



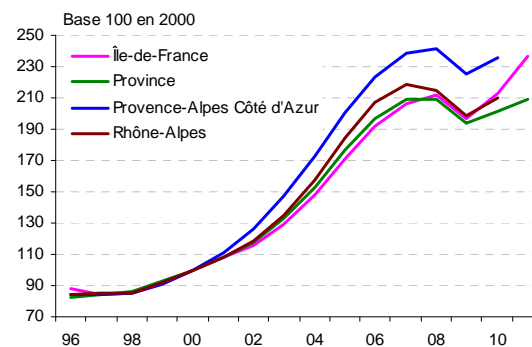
Source : CGEDD d'après Insee, bases de données notariales et indices Notaires-Insee désaisonnalisés

2. Évolution des prix des logements anciens, maisons et appartements



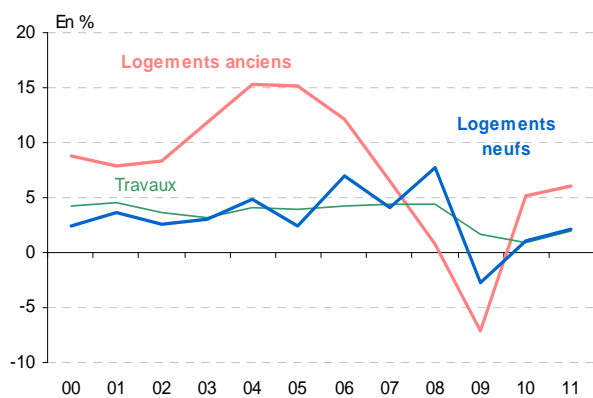
Sources : Insee-Notaires, Insee, Comptes nationaux

3. Évolution des prix des logements anciens selon le territoire



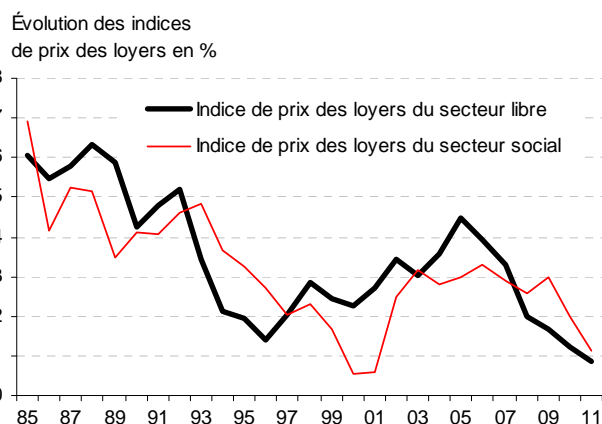
Source : Insee-Notaires

4. Évolution annuelle des prix des logements neufs, des logements anciens et des travaux



Source : Insee, indice du coût de la construction, Insee-Notaires, SOeS, enquête IPEA

5. Évolution annuelle des prix des loyers



Source : Insee, enquête loyers et charges

3.2 - DÉPENSE EN LOGEMENT

La dépense en logement s'élève à 430,1 milliards d'euros et représente 22,3 % du PIB en 2010.

Près des 2/3 sont des dépenses réalisées au titre de l'occupation du logement (loyers, dépenses d'énergie et de charges), 1/3 le sont au titre des dépenses d'investissement.

La dépense en logement progresse de 1,4 % en 2010 après s'être repliée en 2009, conséquence de la crise immobilière.

Premier poste de la consommation des ménages avec 21,1 % des dépenses de consommation, le logement représente aussi 28,7 % de l'investissement national en 2010.

La dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement, s'élève à 430,1 milliards d'euros.

La dépense en logement représente 22,3 % du PIB, part en repli pour la deuxième année consécutive, après avoir progressé tous les ans depuis 2002. Depuis le début de la crise économique en 2007, les cycles immobilier et économique sont redevenus assez proches en amplitude, contrairement à ce qui avait été observé sur la période 2002-2006, où la vitalité du secteur du logement contrastait avec la relative atonie du reste de l'économie. En 2010, comme en 2009, la dépense en logement est un peu moins dynamique que la demande intérieure.

Plus des deux tiers de la dépense en logement sont des dépenses liées à l'occupation du logement (dépenses dites courantes) alors que les dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie (acquisitions de logements neufs et gros travaux), dites dépenses en capital, en représentent moins du tiers (28 % en 2010).

En 2010, la dépense en logement progresse de 1,4 %, alors qu'elle avait reculé en 2009 dans un contexte de crise immobilière. Malgré ce ressaut, la dépense en logement demeure inférieure au niveau de 2008.

Traditionnellement, les dépenses courantes connaissent une progression plutôt tendancielle, les écarts à la tendance étant la conséquence des vicissitudes des prix de l'énergie et de l'évolution des prix de l'immobilier qui se répercute avec délai et de manière très amortie du fait de la législation en vigueur sur la révision des loyers d'habitation. Bien que représentant moins du tiers de la dépense en logement, les dépenses en capital expliquent davantage les évolutions de la dépense totale en logement.

Ainsi, l'évolution de la dépense en logement en 2010 résulte d'un nouveau repli des dépenses en capital, ce dernier étant toutefois moins marqué qu'en 2009 et d'une hausse des dépenses courantes plus forte qu'en 2009. L'évolution des dépenses en capital est inférieure à celle des dépenses courantes depuis 2008 après avoir été largement plus dynamique entre 2002 et 2007.

Définitions et méthodes

La **dépense en logement** mesure le total des sommes consacrées au logement par l'ensemble des agents économiques (ménages, bailleurs sociaux, pouvoirs publics...) en France métropolitaine et dans les DOM. Elle regroupe les **dépenses liées à l'occupation du logement**, dites **dépenses courantes**, les **dépenses d'investissement en logement** (ou dépenses en capital) et les **flux financiers** tels que les dépenses liées aux logements vacants et certaines aides (telles que les fonds de solidarité logement, les aides aux associations logeant à titre temporaire ou la prime à la cuve). Ces derniers représentent moins de 1,5 % de la dépense en logement.

Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante des dépenses de consommation des ménages, contribuent au produit intérieur brut (PIB) tout comme l'investissement en logement, qui correspond aux dépenses en capital après déduction de la valeur des terrains d'assises des logements neufs.

La dépense en logement est évaluée chaque année par le compte du logement, compte satellite de la comptabilité nationale.

3.2 - DÉPENSE EN LOGEMENT

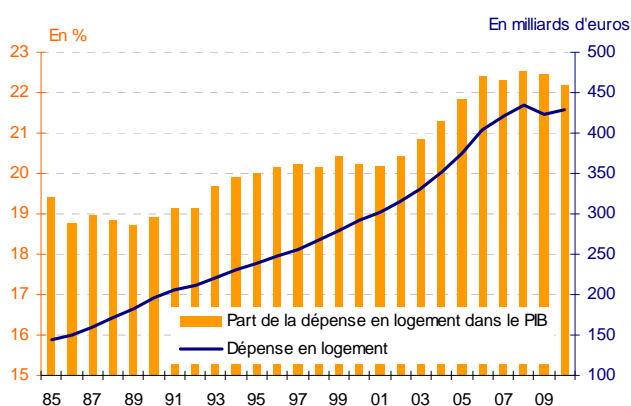
1. Dépense en logement

	En milliards d'euros					Évolution en %	Part en %
	1985	1990	2000	2009	2010	2010/2009	2010
Dépense en logement	144,5	195,2	288,7	424,1	430,1	1,4	100,0
Dépenses courantes (liées à l'occupation du logement), y compris redevances	93,7	128,2	203,7	294,1	303,4	3,2	70,6
Dépenses en capital (ou d'investissement)	49,4	65,4	84,2	124,0	120,3	- 2,9	28,0
Flux financiers	1,4	1,5	3,6	6,0	6,3	4,2	1,4

	En %					Évolution en point
Part de la dépense en logement rapportée au PIB	19,4	18,9	20,2	22,5	22,3	- 0,2

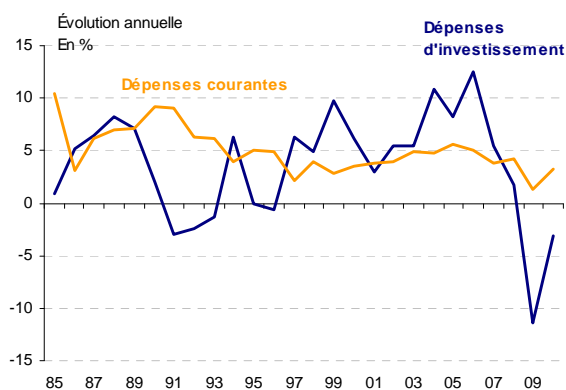
Sources : Compte du logement, Insee - Comptes nationaux

2. Évolution de la dépense en logement et de sa part dans le PIB



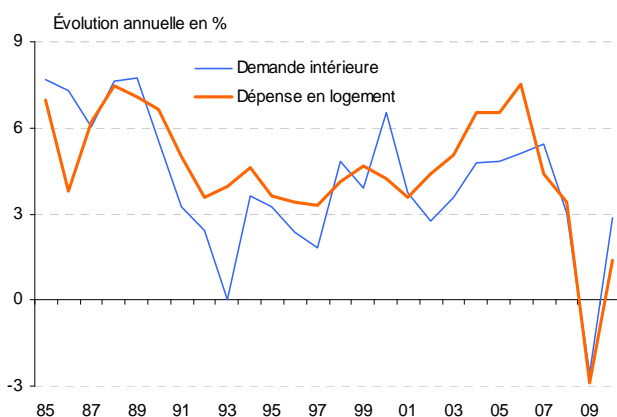
Sources : Compte du logement, Insee - Comptes nationaux

4. Évolution de l'investissement et des dépenses courantes



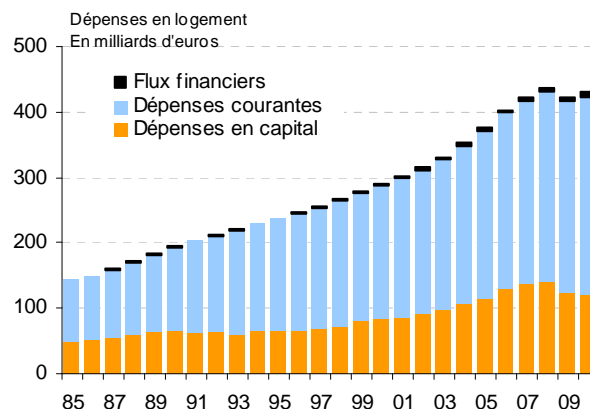
Source : Compte du logement

3. Demande intérieure et dépense en logement



Sources : Compte du logement, Insee - Comptes nationaux

5. Les différentes composantes des dépenses en logement



Source : Compte du logement

3.3 - DÉPENSES COURANTES (LIÉES À L'OCCUPATION DU LOGEMENT)

Le logement est le premier poste de consommation des ménages, avec 303,4 milliards d'euros de dépenses courantes en 2010, en progression de 3,2 %.

Nettes des aides personnelles, elles représentent 22,0 % du revenu disponible brut des ménages en 2010.

Trois quarts des dépenses courantes sont affectées aux loyers (y compris les loyers imputés), 17 % aux dépenses d'énergie et eau et 9 % aux dépenses de charges.

Les dépenses courantes progressent à un rythme plus soutenu en 2010 qu'en 2009, en raison d'une forte progression des prix de l'énergie et une météo particulièrement rigoureuse.

En 2010, les dépenses liées à l'occupation des logements, dites dépenses courantes, représentent 303,4 milliards d'euros. Trois quarts d'entre elles correspondent à des dépenses de loyers pour des logements ordinaires ou de redevances pour des locaux d'hébergement (225,0 milliards d'euros), 17 % à des dépenses d'énergie et eau (50,4 milliards) et 9 % à des dépenses de charges (28,1 milliards).

Même si les dépenses de loyers représentent les trois quarts des dépenses liées à l'occupation du logement, les évolutions sont davantage liées à celles des dépenses d'énergie, dont les fluctuations, parfois importantes, traduisent la volatilité des prix de l'énergie et la rigueur ou la clémence de la météo. Ainsi, en 2010, les dépenses courantes progressent de 3,2 % en raison de la forte hausse des dépenses d'énergie (+ 8,1 %).

Les dépenses courantes sont essentiellement financées par les occupants (ménages et personnes logées dans les structures d'hébergement collectives). Néanmoins, une part de ces dépenses (5,2 % en 2010) est prise en charge par la collectivité sous la forme d'aides personnelles au logement. Premier poste de consommation des ménages devant l'alimentation et les transports, les dépenses courantes de logement hors aides personnelles représentent 22 % du revenu disponible brut des ménages.

Un ménage locataire du parc privé dépense en moyenne 8 200 euros par an (hors aides) pour se loger (soit pour le loyer, l'énergie, l'eau et les charges). Ce montant est inférieur de 21 % pour les locataires du parc social (6 500 euros). Ces derniers bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs charges sont en revanche plus élevées. Les dépenses courantes des propriétaires sont évaluées à 11 300 euros en moyenne par an, montant incluant 8 100 euros de loyers « imputés » (*voir Définitions et méthodes*).

Les dépenses courantes incluent en effet les loyers imputés aux propriétaires occupant leur résidence principale et aux logés gratuits, et ceux afférent aux résidences secondaires pour un montant de 156,1 milliards d'euros (*voir Définitions et méthodes*). Sans ces loyers qui ne correspondent pas à des dépenses effectives des ménages, les dépenses courantes s'élèveraient à 147,3 milliards d'euros et représenteraient, une fois déduites les aides personnelles, 10,2 % du revenu disponible brut des ménages.

Définitions et méthodes

Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. En comptabilité nationale, l'**usage des logements** s'interprète comme la **consommation d'un « service »** produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires s'ils sont bailleurs, ou pour leur propre compte s'ils occupent eux-mêmes leur logement. Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. Pour les propriétaires occupants, le montant de cette production, évalué par les loyers dits imputés, abonde leurs revenus et apparaît en emploi dans leur consommation finale. Ainsi, on considère que le propriétaire occupant se rend un service de logement à lui-même.

Les **dépenses courantes** sont les dépenses que les ménages (qu'ils soient locataires ou propriétaires) consacrent à l'**usage courant** de leur logement, que ce soit pour leurs résidences principales ou secondaires :

- les **loyers** : ceux, d'une part, réellement **acquittés par les locataires** et ceux, d'autre part, **imputés**; c'est-à-dire les loyers que les propriétaires ou logés gratuits auraient à acquitter pour un bien comparable dans le parc locatif privé (ou social pour les logés gratuits du parc locatif social) s'ils étaient locataires à titre onéreux ;
- les dépenses connexes liées à l'occupation du logement telles que les **dépenses d'énergie et d'eau et les dépenses de charges** (travaux d'entretien courant, charges locatives, impôts et taxes).

Le montant des dépenses courantes diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger, lesquelles n'intègrent pas de loyers imputés, mais à l'inverse comprennent les remboursements d'emprunts immobiliers des accédants. Son évolution, comme celle de la dépense nationale, n'est donc pas affectée par la hausse de la proportion de propriétaires qui fut une des tendances fortes des cinquante dernières années, ni par la baisse de la proportion de logés gratuitement.

3.3 - DÉPENSES COURANTES (LIÉES À L'OCCUPATION DU LOGEMENT)

1. Dépenses courantes de logement (liées à l'occupation du logement)

	En milliards d'euros					Évolution	Part
	1985	1990	2000	2009	2010	2010/2009	2010
Dépenses courantes	93,7	128,2	203,7	294,1	303,4	3,2	100,0
Loyers	56,8	90,3	149,9	219,7	225,0	2,4	74,1
Dont loyers imputés *	40,2	62,2	103,0	152,4	156,1	2,4	51,4
Énergie et eau	26,9	25,1	34,9	46,7	50,4	8,1	16,6
Charges	9,9	12,8	18,9	27,7	28,1	1,3	9,3

En % Évolution en point

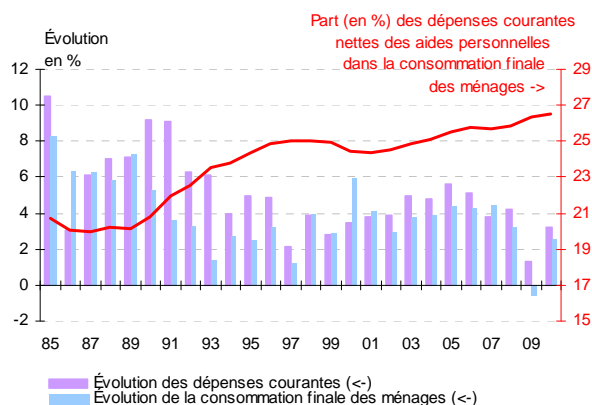
Part des dépenses courantes (nettes des aides personnelles) rapportées :

- au revenu disponible brut des ménages	17,9	18,2	21,0	21,9	22,0	0,1	-
- à la consommation finale des ménages	20,7	20,8	24,4	25,9	26,3	0,4	-

* Les loyers imputés sont les loyers que les propriétaires ou logés gratuitement auraient à acquitter pour un bien comparable dans le parc locatif privé (ou social pour les logés gratuits du parc locatif social) s'ils étaient locataires à titre onéreux de leur logement.

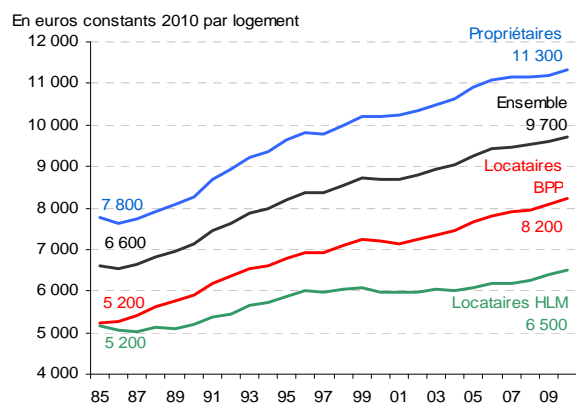
Source : Compte du logement

2. Poids des dépenses courantes (nettes des aides personnelles) dans la consommation



Source : Compte du logement

4. Évolution des dépenses courantes (en euros constants) selon le statut d'occupation

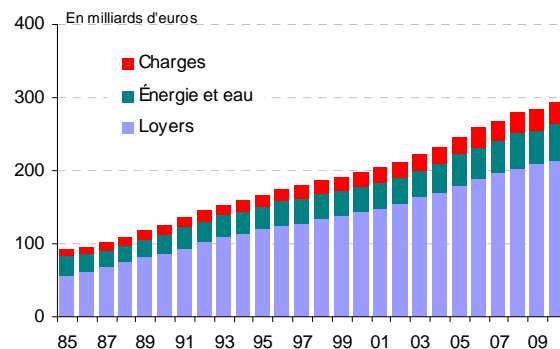


Déflateur : indice des prix à la consommation, référence 100 en 2010.

BPP = bailleurs personnes physiques.

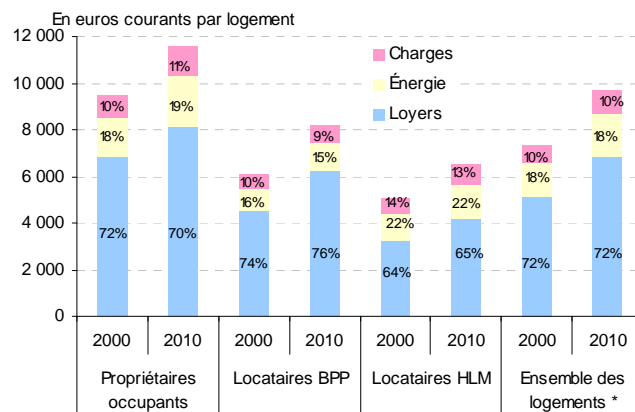
Source : Compte du logement

3. Évolution des dépenses courantes (hors redevances)



Source : Compte du logement

5. Les différentes composantes des dépenses courantes



* Comprend également les personnes morales non bailleurs HLM et les résidences secondaires.

BPP = bailleurs personnes physiques.

Source : Compte du logement

3.4 - DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Les dépenses d'investissement s'élèvent à 120,3 milliards d'euros en 2010, parmi lesquels 107,1 milliards contribuent à la formation brute de capital fixe. La formation brute de capital fixe en logement représente 28,7 % de l'investissement national.

Plus de la moitié des dépenses d'investissement sont consacrées aux logements neufs, près de 40 % aux travaux, et 10 % aux logements anciens.

Les dépenses d'investissement se replient en 2010, mais de façon moins marquée qu'en 2009. Ce recul tient à celui de l'investissement en logements neufs.

En 2010, les dépenses d'investissement représentent 120,3 milliards d'euros. La moitié d'entre elles correspondent à des dépenses liées aux logements neufs (61,6 milliards d'euros), 39 % à des dépenses de travaux d'entretien-amélioration (28,1 milliards) et 10 % à des dépenses pour les logements anciens (12,3 milliards). Ces dernières correspondent aux dépenses liées aux acquisitions de logements anciens une fois déduites les cessions de logements anciens.

Après avoir fortement progressé entre 2004 et 2008, les dépenses en capital se contractent en 2010 pour la deuxième année consécutive, mais de façon moins marquée qu'en 2009. L'évolution des dépenses d'investissement est déterminée par celle des dépenses liées à l'investissement neuf, les dépenses liées aux travaux connaissant des variations d'ampleur contenue.

À l'exclusion des terrains d'assise, qui représentent en 2010 près de 10 % des dépenses d'investissement, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble de l'économie. Celle-ci s'élève à 107,1 milliards d'euros en 2010, soit 28,7 % de la FBCF totale de l'économie. Après avoir crû entre 2002 et 2006, cette part atteignait 31,4 % en 2006. Depuis, le poids du logement dans la FBCF totale recule. Elle retrouve en 2010 un niveau proche de celui de 2002.

En 2010, la FBCF en logement se replie pour la deuxième année consécutive. Un tel recul n'avait jamais été enregistré, même dans les années 2000-2001 où l'activité était la plus faible. Ce mouvement traduit uniquement la contraction du marché de la construction neuve.

À l'exception de l'Aquitaine et de la Corse, toutes les régions sont impactées par le repli de la FBCF en logements neufs. La Basse-Normandie et l'Alsace sont les plus affectées. La FBCF en logements neufs hors frais et droits liés y recule respectivement de 22,9 % et de 22,5 % en 2010.

Définitions et méthodes

L'**activité immobilière** mesure la valeur de l'ensemble des acquisitions de logements neufs et anciens et les travaux. Elle comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur) ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien (voir la définition dans la partie consacrée aux travaux) ;
- les acquisitions de logements d'occasion.

En font également partie les frais et taxes perçus à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

En l'absence d'informations, la valeur des terrains d'assise dans les acquisitions dans l'ancien est estimée à partir d'une clé fixe.

Les « **dépenses d'investissement** » ou « **dépenses en capital** », qui diffèrent de l'activité immobilière, correspondent aux dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie. De ce fait, elles ne prennent en compte que la valeur des acquisitions de logements anciens, une fois déduite la valeur des cessions de logements anciens. Ce solde n'est pas nul car on ne considère ici que les logements vendus (ou cédés) dans le but d'être ensuite occupés (soit de produire un service de logement). Les dépenses d'investissement comprennent donc les achats de logements – les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens – les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à toutes ces opérations.

À l'exclusion des terrains d'assise, ces dépenses contribuent à l'investissement national ou **formation brute de capital fixe (FBCF)** de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, abondent la richesse nationale (mesurée par le produit intérieur brut, PIB), à l'instar des dépenses courantes.

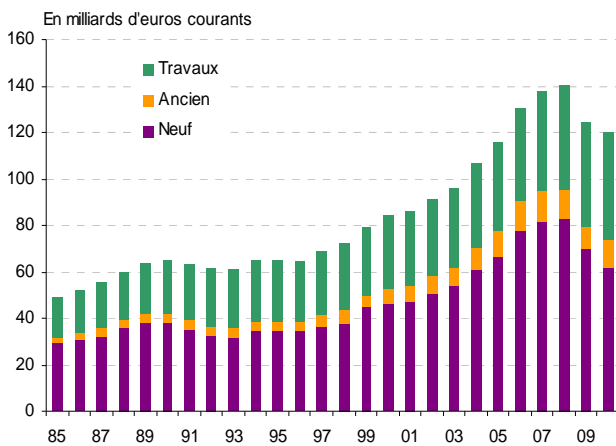
3.4 - DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

1. Dépenses d'investissement et Formation brute de capital fixe (FBCF)

	En milliards d'euros					Évolution en %	Part en %
	1985	1990	2000	2009	2010	2010/2009	2010
Dépenses en capital (d'investissement)	49,4	65,4	84,2	124,0	120,3	-2,9	100,0
Neuf	29,7	37,7	46,0	69,9	61,6	-11,9	51,2
Ancien	2,2	4,6	6,4	9,0	12,3	36,0	10,2
Travaux	17,5	23,1	31,7	45,0	46,4	3,2	38,6
Dépenses en terrains	4,6	6,3	10,2	14,8	13,2	-11,3	-
Formation brute de capital fixe (FBCF)	44,8	59,1	74,0	109,1	107,1	-1,8	89,0
						En %	Évolution en point
Part de la FBCF en logement dans la FBCF totale	32,5	27,7	27,2	29,3	28,7	-0,6	-

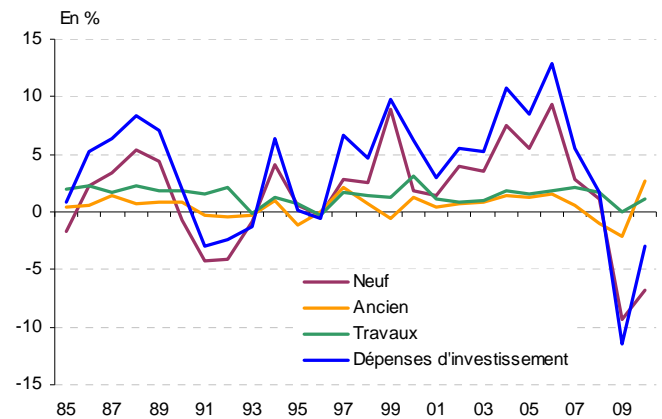
Source : Compte du logement

2. Les composantes des dépenses d'investissement



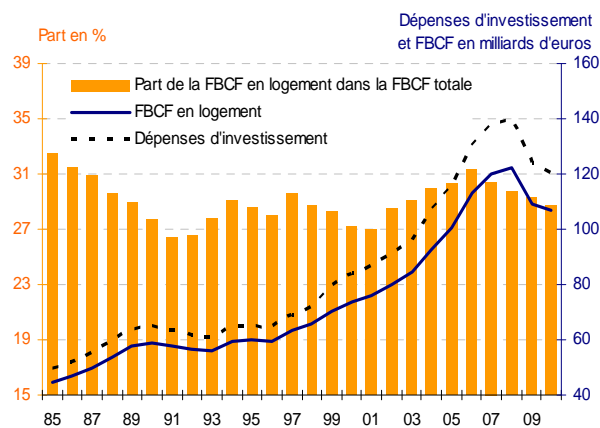
Source : Compte du logement

3. Évolution annuelle des composantes des dépenses d'investissement (en valeur)



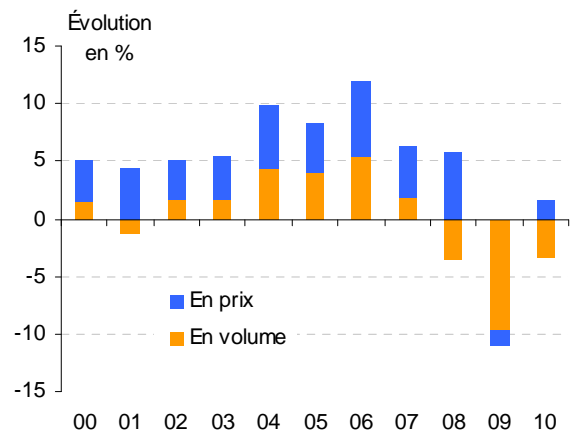
Source : Compte du logement

4. Évolution des dépenses d'investissement, de la FBCF en logement et de sa part dans la FBCF totale



Source : Compte du logement

5. Évolution annuelle en volume et prix de la FBCF



Source : Compte du logement

3.5 - ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Les dépenses d'acquisition de logements (neufs et anciens) et celles d'entretien amélioration s'élèvent à 264,7 milliards d'euros en 2010.

Après avoir reculé en 2009, l'activité immobilière progresse en 2010.

Près de 60 % de ces dépenses sont consacrées aux acquisitions de logements anciens, 23 % aux logements neufs et 18 % aux travaux.

Les ménages sont à l'origine de près de 90 % de l'activité immobilière, les bailleurs sociaux 8 % et les autres personnes morales 1%.

Les dépenses d'acquisition de logements, neufs ou anciens, et celles liées aux travaux/amélioration s'élèvent à 264,7 milliards d'euros en 2010. Le marché de l'ancien est à l'origine de 60 % de ces dépenses (156,6 milliards d'euros), alors que le marché du neuf en représente moins du quart (61,6 milliards d'euros) et les travaux 17,5 % (46,4 milliards d'euros).

Les ménages sont à l'origine de près de 90 % de l'activité immobilière (91 % en 2010). La part des bailleurs sociaux progresse depuis 2005 et atteint 7,7 % en 2010 sous l'impulsion du programme de rénovation urbaine, du plan de cohésion sociale et du plan de relance de l'économie impulsé fin 2008. Les autres personnes morales réalisent 1 % des dépenses d'acquisition et de travaux en 2010.

Sur la période 2000-2007, la forte croissance des prix de l'activité immobilière, notamment celle observée sur le marché de l'ancien, contribue fortement à l'évolution des dépenses d'acquisitions de logements et de travaux. Depuis, la chute du nombre de transactions dans l'ancien, puis sa forte remontée explique davantage son évolution. Le nombre de transactions dans l'ancien (800 000 logements) retrouve, en 2010, un niveau annuel proche de celui qui prévalait sur la période 2000-2007.

En 2010, l'activité immobilière renoue avec la croissance après s'être repliée en 2008 et 2009, en lien avec la crise économique et immobilière. Elle est essentiellement relancée par les acquisitions des logements dans l'ancien. Le marché de l'ancien s'ajuste rapidement à la conjoncture économique. Par contre, celle-ci impacte l'activité immobilière dans le neuf avec décalage en raison de l'inertie liée aux délais de construction des logements. Le marché du neuf se replie donc encore en 2010. Les travaux d'entretien-amélioration évoluent traditionnellement à un rythme plus modéré.

En 2010, 345 000 logements ont été achevés, après 395 000 en 2009. Le repli de la construction neuve est généralisé sur le territoire. Dans huit départements français sur dix, le nombre de logements achevés diminue en 2010. Néanmoins, dans les Hauts-de-Seine, le Val-d'Oise, l'Aube et l'Essonne, la construction progresse encore. C'est en Corse, en Bretagne et en Rhône-Alpes que la vitalité du marché du neuf est la plus manifeste : le poids des logements neufs dans le parc de logements existants y est le plus élevé.

Définitions et méthodes

L'**activité immobilière** mesure la valeur de la production de logements neufs, des travaux d'amélioration et de gros entretien, des acquisitions de logements anciens et les frais et droits afférents à ces différentes opérations. Les travaux regroupent les travaux qui améliorent durablement la durée de vie du logement ou qui en augmente sa valeur. Les petits travaux d'entretien courant des logements ne sont donc pas retracés dans l'activité immobilière, mais font partie des dépenses liées à l'occupation du logement (dites dépenses courantes).

L'activité immobilière diffère des dépenses d'investissement (ou de capital), qui, pour l'ancien, ne prennent en compte que le solde des acquisitions et des cessions.

L'évolution des prix de l'activité immobilière est calculée à partir des évolutions des prix des logements dans l'ancien (issue de l'indice Insee-Notaires), des prix de la construction neuve (indice du coût de la construction) et des prix des travaux (indice des prix de l'entretien-amélioration), compte-tenu des dépenses respectives de travaux et d'acquisitions de logements neufs et anciens.

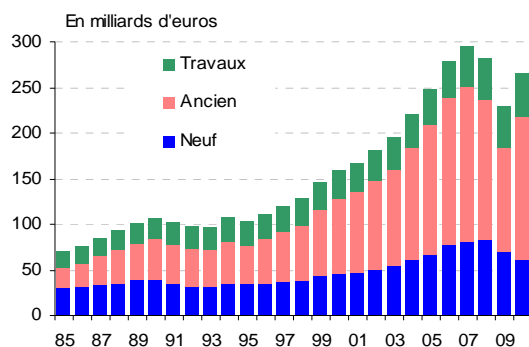
3.5 - ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Activité immobilière (dépenses d'acquisition de logements et de travaux d'entretien-amélioration)

	En milliards d'euros					Évolution en % 2010/2009	Part en % 2010
	1985	1990	2000	2009	2010		
Activité immobilière	70,5	106,7	160,1	229,7	264,7	15,2	100,0
- Logements neufs	29,7	37,7	46,0	69,9	61,6	-11,9	23,3
- Logements anciens	23,3	45,9	82,3	114,8	156,6	36,4	59,2
- Travaux	17,5	23,1	31,8	45,0	46,4	3,2	17,5

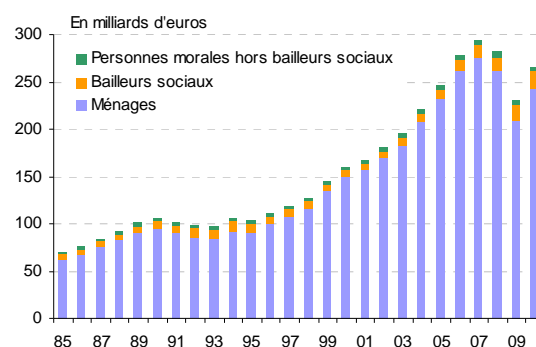
Source : Compte du logement

2. Évolution de l'activité immobilière



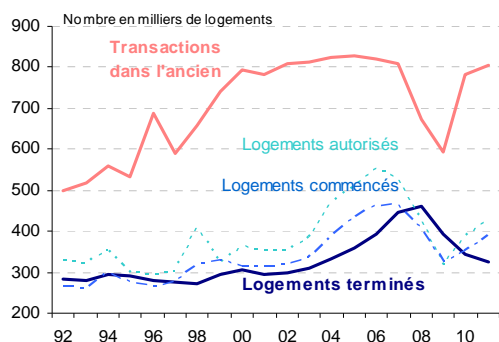
Source : Compte du logement

3. Activité immobilière et filière



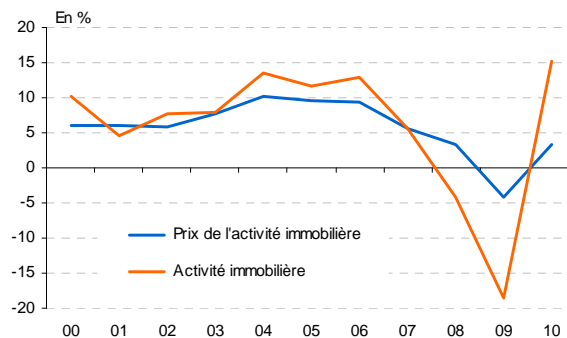
Source : Compte du logement

4. Évolution du nombre de transactions de logements anciens et de logements neufs terminés



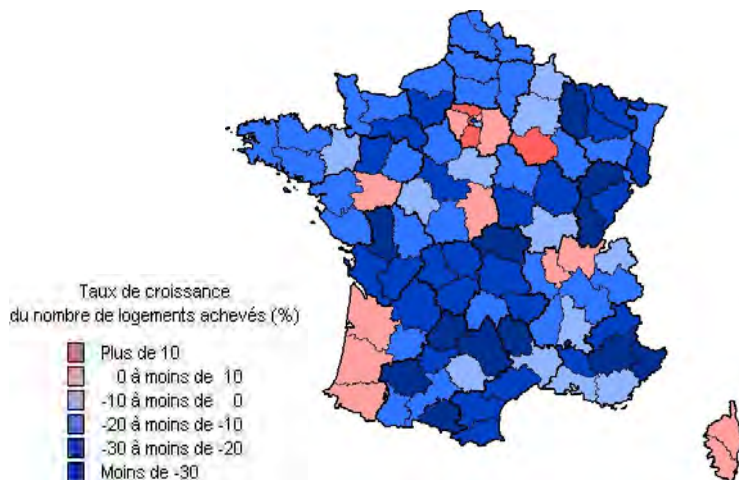
Sources : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11, CGEDD d'après DGFiP, bases de données notariales

5. Évolution annuelle de l'activité immobilière (en %) et des prix de l'activité immobilière



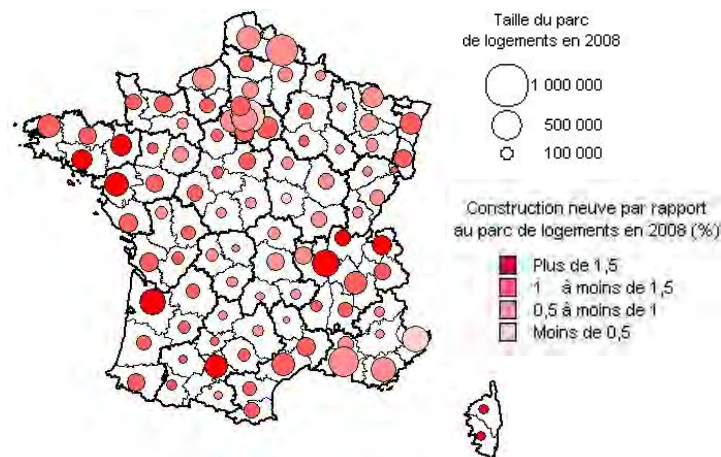
Sources : indice Insee-Notaires, Insee, Indice du coût de la construction, SOeS, indice du prix de l'entretien-amélioration, Compte du logement

6. Évolution du nombre de logements achevés en 2010



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

7. Accroissement du parc de logements lié à la construction neuve en 2010



Sources : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11 et Insee, Recensement 2008

3.6 - AIDES AU LOGEMENT

40,6 milliards d'euros d'aides publiques sont consacrés au logement en 2009. Les aides publiques représentent 2,1 % du PIB et 9,5 % de la dépense en logement.

47 % sont des aides destinées aux occupants des logements, 53 % aux propriétaires.

Les aides fiscales et les aides pour le développement du parc locatif social sont en forte progression depuis 2005.

En 2010, les aides au logement, qui représentent l'ensemble des moyens que la collectivité engage pour permettre aux ménages de se loger, s'établissent à 40,6 milliards d'euros. En hausse de 5,6 % sur un an, les aides au logement représentent 2,1 % du PIB et 9,5 % de la dépense nationale en logement.

Différentes formes d'aides financières permettent aux occupants ou aux propriétaires de logement d'alléger leur dépense en logement. Les aides sont distribuées au titre de l'occupation (17,6 milliards d'euros, soit 47 % des aides) ou de la possession des logements, c'est-à-dire de leur construction, leur acquisition ou des travaux d'entretien ou d'amélioration (23,0 milliards d'euros). Ainsi, un ménage propriétaire occupant peut bénéficier d'aides en tant qu'occupant et en tant que propriétaire de son logement.

Outre les prestations logement directement versées (18,4 milliards d'euros en 2010), les aides au logement intègrent les différentes mesures fiscales (crédit d'impôt lié aux dépenses d'équipement, taux de TVA réduit pour les travaux dans les logements ou pour la construction de logements sociaux...) : bien que non versées à leurs bénéficiaires, elles viennent en diminution des impôts ou taxes qu'ils acquittent, à hauteur de 16,6 milliards d'euros en 2010. De plus, certains prêts à taux privilégiés, contractés pour acquérir, construire ou faire améliorer une habitation (éco-prêt à taux zéro, prêt locatif aidé...) procurent à leurs bénéficiaires un « avantage de taux » (5,7 milliards d'euros) lié à la différence entre les taux de marché et ceux des prêts aidés.

La majeure partie des 17,6 milliards d'euros d'aides liées à l'occupation du logement correspond aux prestations d'allocation logement, distribuées sous conditions de ressources aux occupants des logements. Ainsi, 6,3 millions de ménages perçoivent 15,9 milliards d'euros en prestations logement destinées à prendre en charge une partie de leurs dépenses liées à l'occupation du logement (17,9 % dans le parc social et 14,4 % dans le parc privé).

Les aides liées à la possession du logement sont en forte progression depuis 2005, du fait de l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement locatif social, et en particulier celles liées aux programmes de rénovation urbaine et au volet du plan de relance de fin 2008 favorisant la construction de logements sociaux. Le programme de rénovation urbaine a permis la démolition de près de 80 000 logements et 60 000 logements sociaux ont été reconstruits (ou sont en cours de reconstruction) depuis son lancement en 2005. Parallèlement, les aides octroyées aux ménages continuent d'augmenter en 2010 grâce au doublement, puis à la majoration, du prêt à taux zéro dans le neuf et à la distribution de l'éco-prêt à taux zéro.

Définitions et méthodes

L'analyse des aides au logement permet d'évaluer l'effort de la collectivité en faveur du logement. Les bénéficiaires de ces aides publiques sont classés selon deux catégories : les occupants et les propriétaires de logement. Les ménages, occupants ou propriétaires sont les principaux bénéficiaires de ces aides. Cependant, la catégorie des propriétaires est complétée par les organismes HLM et les entreprises possédant un parc immobilier.

On distingue trois grands types d'aides publiques :

- les **aides réellement perçues** : les prestations logement (allocations) distribuées aux occupants ;
- les **avantages fiscaux** : réductions de TVA ou crédits d'impôts, mesures fiscales au profit des occupants ou des propriétaires de logements ;
- les **avantages de taux** : concernent les prêts bonifiés dont le taux est généralement inférieur à celui du marché (mais pas systématiquement comme par exemple le cas des prêts épargne logement). Ils mesurent le montant qui aurait été consenti au taux du marché dans les mêmes conditions de remboursement. Les avantages de taux liés à certains de ces prêts donnent lieu à versement. Dans le cas des prêts locatifs aidés ou des prêts épargne logement, il n'y a pas de versement de l'État, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL, exonération qui constitue un manque à gagner pour l'État. Les prêts réglementés (prêt conventionné, prêts action logement (1 %)) n'ont pas non plus de contrepartie financière versée.

Par manque d'informations statistiques, les aides publiques n'incluent pas les aides à l'investissement versées par les collectivités locales. Celles-ci sont estimées à 1,3 milliard d'euros en 2010.

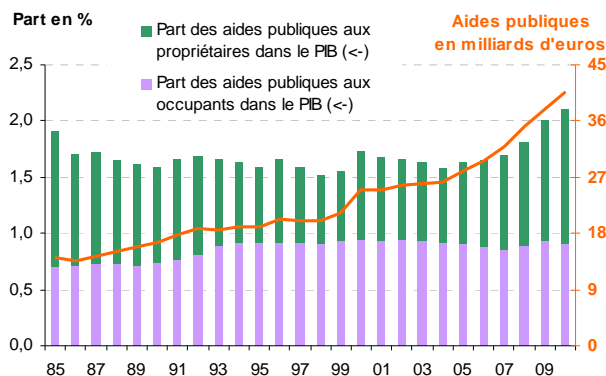
3.6 - AIDES AU LOGEMENT

1. Aides publiques au logement

	En milliards d'euros					Évolution en %	Part en %
	1985	1990	2000	2009	2010	2010/2009	2010
Aides publiques en faveur du logement	14,1	16,5	24,9	37,9	40,6	7,3	100,0
Au titre de l'occupation du logement	5,1	7,6	13,7	17,5	17,6	0,6	43,3
- Aides personnelles perçues	5,1	7,5	12,3	15,6	15,9	1,4	39,2
- Autres aides perçues	0,0	0,0	0,3	0,4	0,3	3,2	0,7
- Avantages fiscaux	0,0	0,0	1,1	1,4	1,4	-2,9	3,5
Au titre de la possession du logement	9,0	8,9	11,2	20,4	23,0	13,2	56,7
- Aides perçues	0,7	1,2	0,9	1,9	2,2	16,5	5,4
- Avantages de taux	5,4	3,7	2,1	3,8	5,7	49,0	13,9
- Avantages fiscaux	2,3	3,5	6,2	11,1	11,3	1,7	27,7
- Autres aides	0,6	0,4	2,1	3,6	3,9	9,0	9,7
Part des aides rapportées :						En %	Évolution en point
- au PIB	1,89	1,60	1,73	2,00	2,10	0,10	-
- à la dépense en logement	9,8	8,5	8,5	8,9	9,5	0,5	-

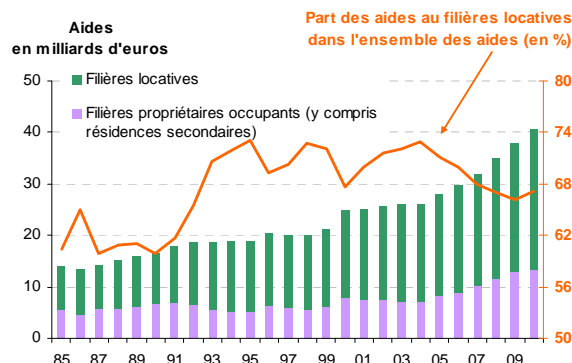
Source : Compte du logement

2. Part des aides publiques au logement dans le PIB



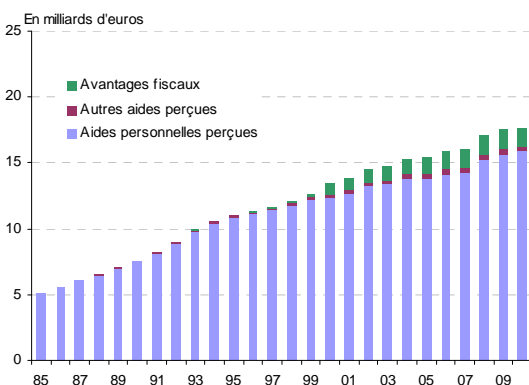
Source : Compte du logement

3. Aides aux filières locatives et aides aux filières propriétaires occupants



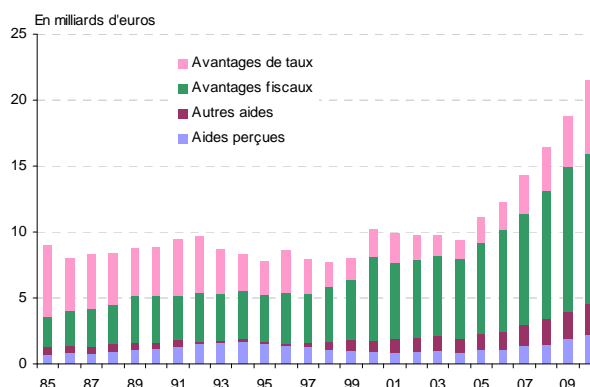
Source : Compte du logement

4. Évolution des composantes des aides liées à l'occupation du logement



Source : Compte du logement

5. Évolution des composantes des aides liées à la possession du logement



Source : Compte du logement

3.7 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Plus de la moitié de l'activité immobilière est financée par recours au crédit (aidé ou non aidé).

L'apport personnel est davantage mobilisé pour les travaux que pour les acquisitions dans le neuf et l'ancien.

Le mode de financement diffère selon le type d'acquéreur. Les bailleurs sociaux font davantage appel aux crédits aidés et mobilisent moins leur apport personnel que les ménages.

Les dépenses d'acquisitions de logements et de travaux sont majoritairement financées par recours à l'emprunt, les aides et les fonds propres venant en complément. En 2010, les crédits non aidés représentent 51 % des dépenses, les crédits aidés 7 %. Les fonds propres (ou apport personnel) y contribuent à hauteur de 41 %. Les aides financent 2 % des acquisitions et des travaux.

Le mode de financement varie selon le type de dépenses. Ainsi, l'apport personnel est davantage mobilisé pour les travaux d'entretien-amélioration : près des deux tiers des travaux sont financés grâce aux fonds propres, proportion qui progresse régulièrement. À l'opposé, le recours à l'apport personnel pour les acquisitions de logements neufs et anciens est bien plus modéré (respectivement 16 % et 44 %). Face à la montée des prix de l'immobilier observés globalement au cours des années 2000, ces parts se sont nettement réduites en dix ans au profit des emprunts.

Les ménages et les bailleurs sociaux ne financent pas leurs dépenses d'acquisitions ou travaux de la même manière. Ainsi, les bailleurs sociaux recourent principalement aux dispositifs d'aides mis en place par la collectivité sous forme d'emprunts aidés (51 % des dépenses en 2010) ou d'aides (14 % en 2010). Le recours aux fonds propres et aux crédits non aidés est donc plus limité (respectivement 27 % et 8 %).

Au contraire, les ménages font appel presque exclusivement aux emprunts non-aidés et à leur épargne (respectivement 55 % et 41 % en 2010). Le recours à l'emprunt s'est accru au cours de la dernière décennie, compte tenu de l'augmentation des prix de l'immobilier. Dans le même temps, l'augmentation des prix a été amortie par la baisse des taux d'intérêt et l'augmentation des durées de prêts.

Depuis 2009, les ménages ont bénéficié de la mise en place de l'éco-prêt à taux zéro pour financer des travaux de réhabilitation énergétique et du doublement du prêt à taux zéro, puis sa majoration pour l'investissement dans un logement neuf. La part des crédits aidés progresse donc légèrement pour les ménages.

Définitions et méthodes

Les opérations d'acquisitions de logements ou de travaux sont financées soit au comptant, soit par recours à l'emprunt.

Les **fonds propres** (ou apport personnel) correspondent à l'intégralité du coût de l'opération lorsque celle-ci est réalisée au comptant ou à la partie du coût de l'opération non financée par un crédit en cas de recours à l'emprunt.

Les **emprunts ou crédits** sont les flux de prêts nouveaux utilisés pour le financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à ces emprunts plus anciens en cas de renégociation. Ainsi, les montants empruntés au titre d'un crédit relais lors de l'acquisition d'un logement sont considérés comme de l'apport personnel.

Parmi les emprunts, on distingue les **crédits aidés** des **crédits non aidés**. Les crédits aidés sont les emprunts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État. Pour les bailleurs, sont considérés comme crédits aidés, les prêts locatifs aidés de la Caisse des dépôts et consignations, de la Caisse de prêts aux organismes HLM et du Crédit foncier de France, les prêts complémentaires Palulos (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) et l'éco-prêt logement social. Pour les ménages, les crédits aidés regroupent le prêt et éco-prêt à taux zéro et le pass-foncier. Les crédits non aidés regroupent l'ensemble des crédits libres, les crédits liés au plan et livret d'épargne logement et les prêts conventionnés.

Les **aides** au financement d'opérations sur logements neufs, d'acquisitions de logements d'occasion ou de travaux sur immeubles existants correspondent aux aides d'État sous forme de subventions associées aux prêts locatifs aidés, primes d'épargne logement ou encore subventions au prêt à taux zéro, aux aides des employeurs (« subventions 1 % ») et à des aides à l'investissement émanant des collectivités locales ou de la sécurité sociale.

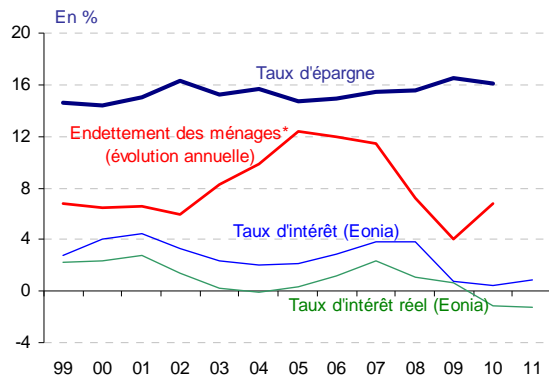
3.7 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Financement de l'activité immobilière

	En milliards d'euros					Évolution en %	Part en %
	1985	1990	2000	2009	2010	2010/2009	2010
Activité immobilière	70,5	106,7	160,1	229,7	264,7	15,2	100,0
- Fonds propres	36,0	58,4	88,5	102,9	107,3	4,3	40,5
- Aides	1,8	2,5	2,8	3,9	4,7	19,9	1,8
- Emprunts aidés	8,6	5,0	5,8	13,8	18,0	30,8	6,8
- Emprunts non aidés	24,1	40,8	63,0	109,2	134,7	23,4	50,9

Source : Compte du logement

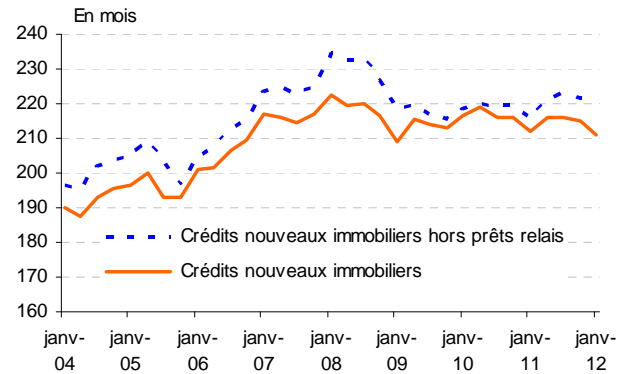
2. Taux d'épargne, taux d'intérêt et endettement des ménages



* Hors entrepreneurs individuels.

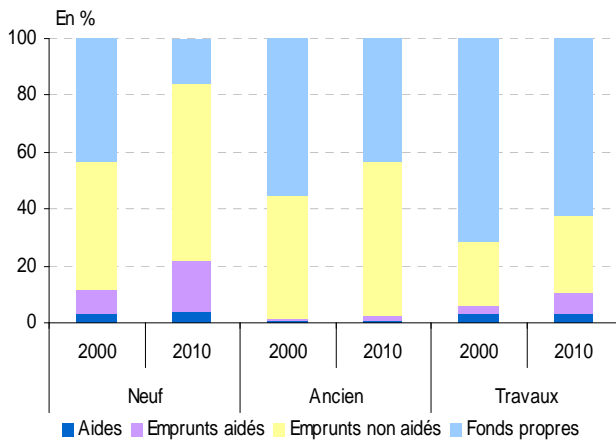
Sources : Insee, Banque de France

3. Durée initiale moyenne des crédits nouveaux à l'habitat



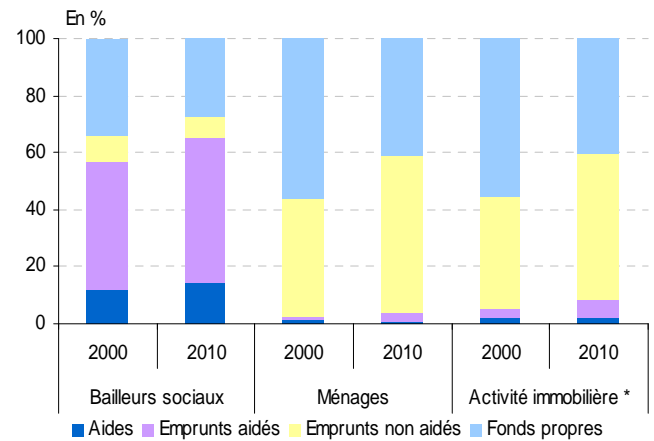
Source : Banque de France

4. Mode de financement de l'activité immobilière dans le neuf, l'ancien et les travaux



Source : Compte du logement

5. Mode de financement de l'activité immobilière des bailleurs sociaux et des ménages



* Comprend également les personnes morales hors bailleurs sociaux.

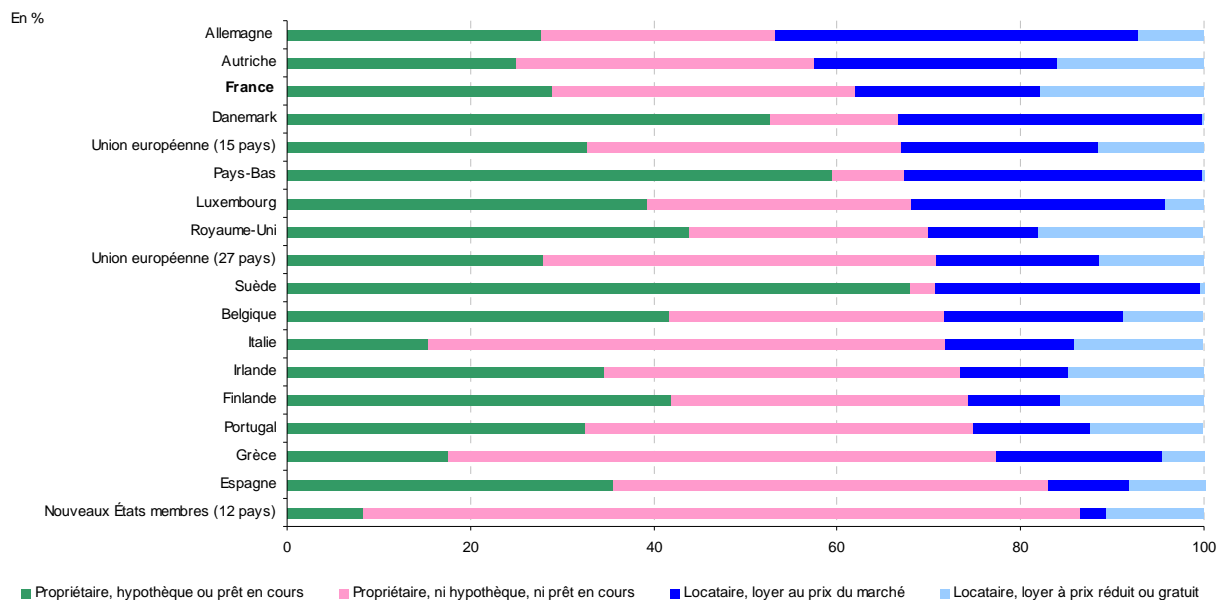
Source : Compte du logement

Comparaisons internationales

4 - COMPARAISONS INTERNATIONALES

Avertissement : les données contenues dans cette partie sur la France peuvent différer de celles présentées dans les parties précédentes de ce document. Les indicateurs affichés précédemment sur le parc et les conditions de logement proviennent des enquêtes logement ou SRCV, l'unité statistique étant le ménage alors que les données issues d'Eurostat sur le même thème, se réfèrent au champ de la population, étant entendu que la taille des ménages varie selon les pays.

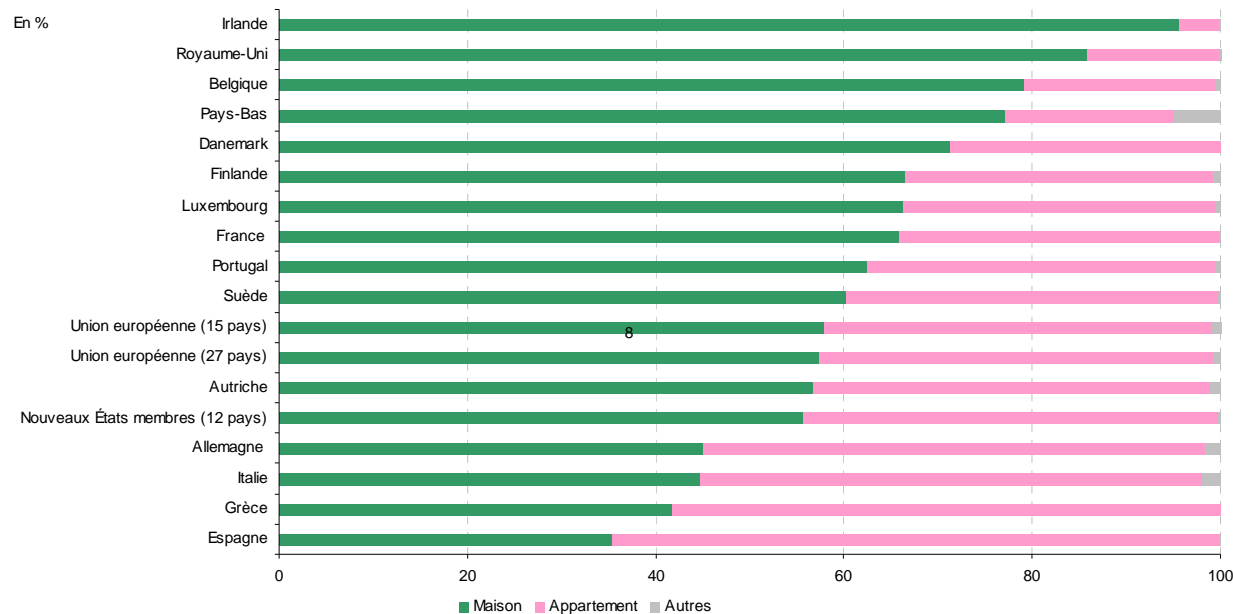
1. Distribution de la population selon le statut d'occupation du logement en 2010



Le statut d'occupation présenté est celui adopté par Eurostat. Ainsi, les locataires avec un loyer à prix réduit ou gratuit ne correspondent pas strictement aux locataires du secteur social du parc de logement.

Source : Eurostat – Enquête sur les revenus et conditions de vie (SILC)

2. Distribution de la population selon le type de logement en 2010

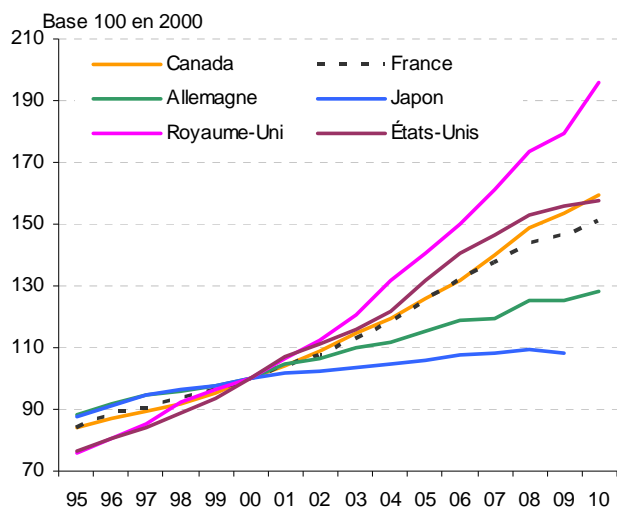


Le type de logement « Autres » correspond à tous les types de bâtiments qui n'ont pas pour but initial d'accueillir un logement (écoles, usines, églises) et des lieux qui ne correspondent ni à une maison ni à un appartement (caravanes, cabanes, caves...).

Source : Eurostat – Enquête sur les revenus et conditions de vie (SILC)

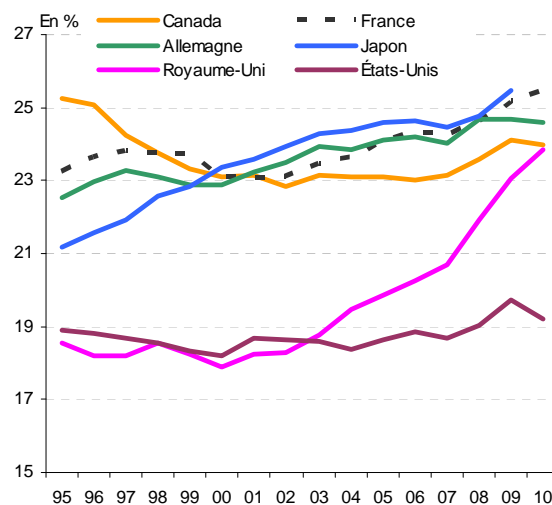
4 - COMPARAISONS INTERNATIONALES

3. Évolution des dépenses « courantes » de logement des ménages



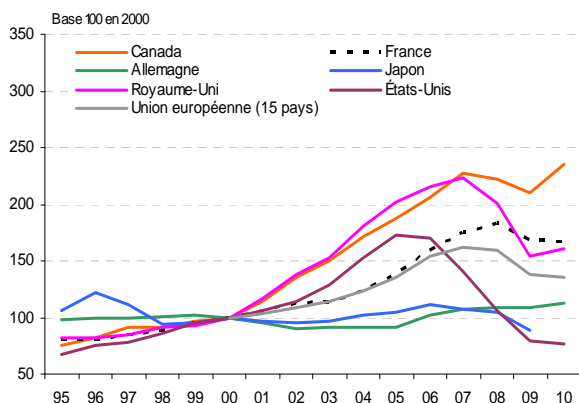
Dépenses courantes = dépenses de loyers (hors redevances), d'énergie, d'entretien et petits travaux dans les logements
Source : OCDE

4. Part des dépenses « courantes » de logement dans la consommation finale des ménages



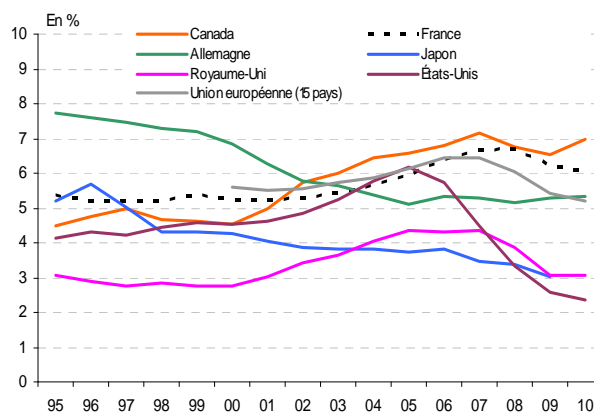
Dépenses courantes = dépenses de loyers (hors redevances), d'énergie, d'entretien et petits travaux dans les logements
Source : OCDE

5. Évolution de la FBCF logement



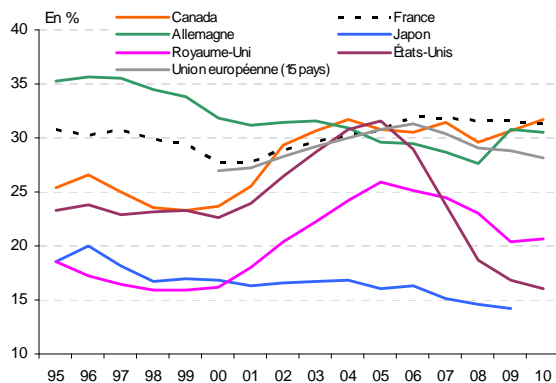
Source : OCDE

6. Part de la FBCF logement dans le PIB



Source : OCDE

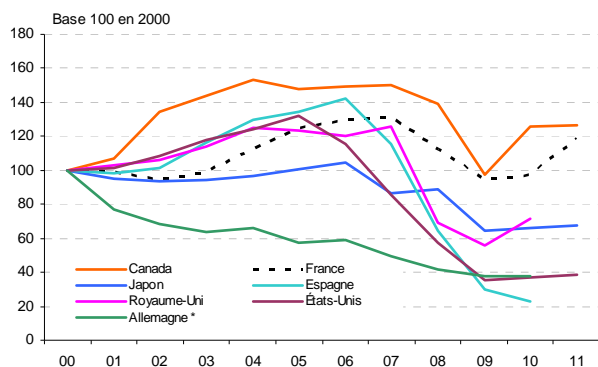
7. Part de la FBCF logement dans la FBCF totale



Source : OCDE

4 - COMPARAISONS INTERNATIONALES

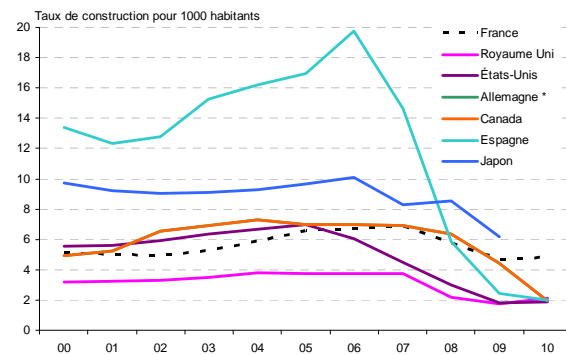
8. Évolution du nombre de logements mis en chantier



* Pour l'Allemagne, le calcul est fondé sur le nombre de logements achevés en l'absence de données sur les mises en chantier.

Source : OCDE, Hypostat 2010

9. Taux de construction pour 1 000 habitants *

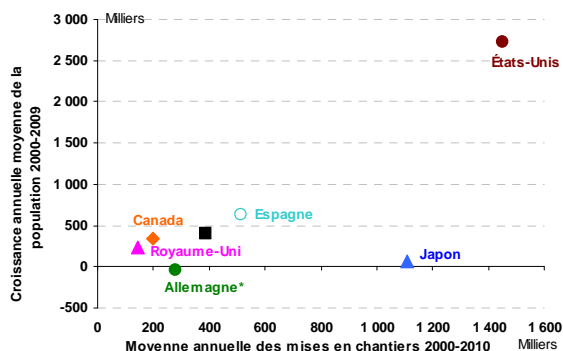


* Le taux de construction correspond au nombre de logements mis en chantier rapporté à la population.

** Pour l'Allemagne, le calcul est fondé sur le nombre de logements achevés en l'absence de données sur les mises en chantier.

Source : Hypostat 2010, OCDE, Société canadienne d'hypothèques et de logement, calculs SOeS

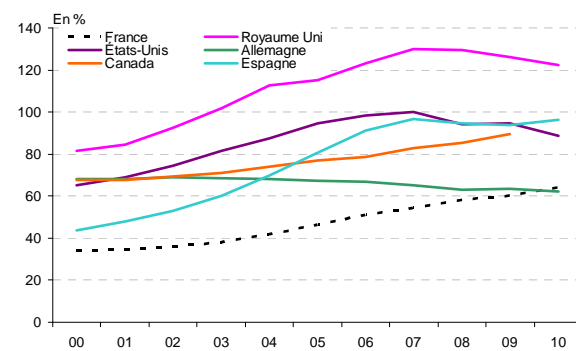
10. Croissance annuelle moyenne de la population et moyenne annuelle des mises en chantier



* Pour l'Allemagne, le calcul est fondé sur le nombre de logements achevés en l'absence de données sur les mises en chantier.

Source : OCDE, Hypostat 2010

11. Part des encours de crédits immobiliers aux ménages dans le revenu disponible brut des ménages



Source : OCDE

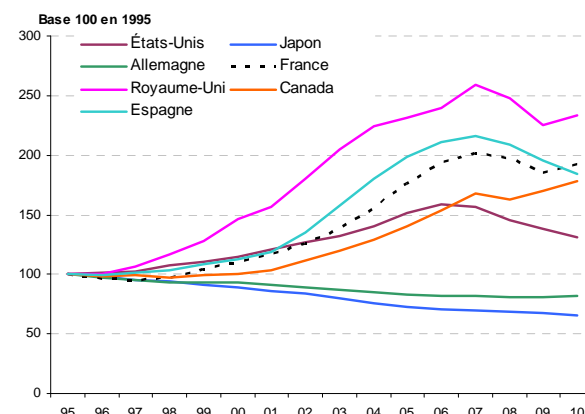
12. Évolution réelle annuelle du prix* des logements

En %	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Australie	-0,4	4,6	8,1	1,7	1,7	10,0
Canada	8,1	9,8	9,1	-2,8	4,1	5,4
France	13,3	9,8	4,4	-2,0	-6,6	3,9
Allemagne	-2,5	-0,9	-0,3	-1,1	0,5	0,4
Irlande	6,2	11,8	5,2	-8,7	-14,8	-11,1
Italie	5,2	3,8	2,8	-1,4	-3,7	-3,4
Japon	-4,1	-2,8	-0,4	-2,0	-1,7	-2,1
Espagne	10,7	6,2	2,2	-3,2	-6,4	-5,9
Royaume-Uni	3,0	3,5	8,1	-4,2	-9,2	3,4
États-Unis	8,1	4,5	-1,3	-7,4	-4,8	-5,3

* Déflaté par le déflateur de la consommation privée.

Source : Perspectives économiques de l'OCDE n° 90, Perspectives économiques de l'OCDE : statistiques et projections (base de données)

13. Évolution réelle annuelle du prix* des logements



* Déflaté par le déflateur de la consommation privée

Source : Perspectives économiques de l'OCDE n° 90, Perspectives économiques de l'OCDE : statistiques et projections (base de données)

4 - COMPARAISONS INTERNATIONALES

14. Répartition des ménages selon la taille du ménage en 2010

En %	Nombre de personnes du ménage						Taille moyenne des ménages
	Ensemble	1	2	3	4	5 ou plus	
Nouveaux États membres (12 pays)	100,0	23,7	26,1	20,1	18,4	11,9	2,8
Irlande	100,0	22,0	30,0	18,5	19,5	10,0	2,7
Grèce	100,0	20,3	28,2	21,1	27,1	3,2	2,7
Espagne	100,0	18,8	29,5	23,5	23,4	4,8	2,7
Portugal	100,0	17,7	30,6	25,9	18,2	7,6	2,7
Luxembourg	100,0	28,9	27,8	17,2	19,1	7,1	2,5
Union européenne (27 pays)	100,0	30,5	30,4	17,1	15,4	6,6	2,4
Italie	100,0	31,1	26,8	20,2	16,9	4,9	2,4
Union européenne (15 pays)	100,0	32,2	31,6	16,3	14,6	5,3	2,3
Belgique	100,0	34,5	31,7	15,0	11,2	7,6	2,3
Autriche	100,0	36,0	28,6	16,0	12,5	6,9	2,3
Royaume-Uni	100,0	30,9	33,4	15,1	14,0	6,6	2,3
France	100,0	35,3	32,9	13,6	12,0	6,2	2,2
Pays-Bas	100,0	36,1	32,1	12,3	13,3	6,1	2,2
Finlande	100,0	39,6	34,8	10,9	9,6	5,1	2,1
Suède	100,0	39,5	33,5	10,7	11,8	4,6	2,1
Danemark	100,0	46,2	29,9	9,6	10,3	4,0	2,0
Allemagne	100,0	39,8	34,5	12,7	9,6	3,4	2,0

Source : Eurostat – Enquête SILC

15. Part de la population déclarant des défauts en 2010

En %	Délinquance, violence ou vandalisme				Logement considéré		Absence de	
	Nuisances dans la sonores	Fuites dans la toiture	aux alentours	Pollution, saleté ou autres problèmes environnementaux	comme trop sombre	Absence de toilettes intérieures	Absence de baignoire ou douche	
Allemagne	25,7	13,3	12,0	21,1	4,2	1,6	0,5	
Pays-Bas	23,6	15,2	16,8	13,7	3,8	0,0	0,0	
Grèce	23,2	17,1	19,1	25,0	7,1	1,4	0,9	
Portugal	22,9	21,9	11,3	16,3	7,3	1,6	1,9	
Italie	22,2	20,0	12,4	16,8	6,6	0,2	0,4	
Autriche	21,2	14,8	13,4	9,3	6,9	1,2	0,6	
Union européenne (15 pays)	21,0	15,7	15,0	14,9	6,7	0,7	0,4	
Union européenne (27 pays)	20,6	16,0	14,4	14,8	6,8	3,4	3,0	
Royaume-Uni	20,1	15,0	23,1	11,8	10,3	0,5	0,3	
Belgique	18,9	19,0	17,5	13,6	8,8	0,3	0,3	
Nouveaux États membres (12 pays)	18,9	17,0	12,3	14,7	7,2	13,8	12,6	
Espagne	18,7	21,3	13,1	10,8	5,3	0,0	0,0	
Danemark	18,7	8,0	14,2	8,1	4,2	0,0	0,8	
France	18,5	12,5	15,6	12,9	8,3	0,7	0,6	
Luxembourg	16,7	17,2	10,2	12,0	4,4	0,5	0,3	
Finlande	13,0	5,0	8,7	8,5	4,2	0,7	0,8	
Suède	12,3	7,9	9,3	7,7	6,4	0,0	0,5	
Irlande	9,5	12,5	10,2	5,2	4,3	0,2	0,9	

Les chiffres présentés ici se rapportent à la population totale. Les chiffres présentés dans la partie « Qualité des logements » se rapportent à la population des ménages.

Source : Eurostat – Enquête SILC

4 - COMPARAISONS INTERNATIONALES

16. Part de la population vivant dans un logement surpeuplé en 2010

En %	Ensemble	Propriétaire, hypothèque ou prêt en cours	Propriétaire, ni hypothèque, ni prêt en cours	Locataire, loyer au prix du marché	Locataire, loyer à prix réduit ou gratuit
Nouveaux États membres (12 pays)	45,4	34,6	43,5	66,4	61,9
Grèce	25,5	23,1	23,3	35,4	24,3
Italie	23,9	23,7	18,2	39,6	31,1
Union européenne (27 pays)	17,6	7,2	20,8	19,9	26,3
Portugal	14,6	12,1	9,3	30,8	22,1
Autriche	12,1	4,5	4,1	27,9	13,8
Suède	11,1	4,8	3,1	26,7	3,6
Union européenne (15 pays)	10,2	5,4	7,4	18,3	17,7
France	9,2	4,8	2,3	20,8	16,1
Luxembourg	7,8	2,6	0,5	22,6	10,4
Danemark	7,3	4,0	3,1	14,2	-
Royaume-Uni	7,3	4,7	1,4	17,1	15,7
Allemagne	7,1	2,1	1,7	12,8	14,5
Finlande	6,1	2,4	2,1	20,3	14,9
Belgique	4,2	2,7	0,6	11,4	8,0
Espagne	3,6	2,5	2,4	12,3	6,5
Irlande	3,4	1,1	1,3	8,3	10,5
Pays-Bas	2,0	0,8	0,4	4,6	-

Une personne est considérée occupante d'un logement surpeuplé si le ménage ne dispose pas du nombre de pièces satisfaisant soit :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour chaque individu non en couple (à partir de 18 ans) ;
- une pièce pour deux enfants du même sexe entre 12 et 17 ans ;
- une pièce pour deux enfants âgés de moins de 12 ans.

La définition adoptée est celle d'Eurostat, elle est différente de celle présentée dans les conditions de logement.

Champ : population totale.

Source : Eurostat - Enquête SILC

17. Part de la population confrontée à une privation sévère liée au logement selon le statut d'occupation en 2010

	Taux de privation sévère liée au logement (en %)				
	Ensemble	Propriétaire, hypothèque ou prêt en cours	Propriétaire, ni hypothèque, ni prêt en cours	Locataire, loyer au prix du marché	Locataire, loyer à prix réduit ou gratuit
Nouveaux États membres (12 pays)	15,4	7,4	14,6	20,1	26,0
Grèce	7,6	4,1	6,9	12,7	9
Italie	6,7	5,2	4,1	15,8	9,5
Union européenne (27 pays)	5,7	1,6	6,6	7,2	9,8
Portugal	5,6	2,2	2,8	15,6	13,7
Autriche	4,1	0,5	1,6	10,4	4,2
Union européenne (15 pays)	3,1	1,2	1,8	6,7	5,9
France	3,0	0,8	0,6	8,0	5,4
Royaume-Uni	2,8	1,6	0,3	8,6	5,7
Luxembourg	2,3	0,3	0,2	6,6	6,6
Allemagne	2,1	0,3	0,3	4,3	4,1
Belgique	1,9	1,1	0,2	5,5	3,2
Suède	1,6	0,6	0,0	3,9	3,6
Espagne	1,4	0,9	0,7	5,4	2,6
Danemark	1,3	0,7	0,0	2,8	-
Finlande	0,9	0,5	0,4	3,1	1,9
Irlande	0,5	0,1	0,0	2,0	1,4
Pays-Bas	0,5	0,2	0,2	1,2	-

Le taux de privation sévère liée au logement est la part de la population vivant dans un logement surpeuplé et qui présente au moins un des défauts suivants : absence de baignoire, de douche ou de toilettes intérieures, fuites dans la toiture, moisissures ou logement considéré comme trop sombre.

Source : Eurostat – Enquête SILC



Commissariat général au développement durable
Service de l'observation et des statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication
Jean-Paul Albertini
ISSN : 2102-474X
ISBN : 978-2-11-128685-6

Bureau de la diffusion
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 13 30



L'« État du logement » est un recueil synthétique d'indicateurs-clés sur le logement. Deux critères ont guidés le choix des indicateurs, débattus au sein d'un groupe de travail de la Commission des comptes du logement : leur pertinence à éclairer les débats sur le logement et leur qualité méthodologique.

Ce recueil reprend tout d'abord les principaux résultats issus du rapport annuel sur les Comptes du logement, également réalisé au sein de la Commission des comptes. Les principaux agrégats monétaires du domaine, permettent de décrire de façon cohérente l'économie du logement (prix, dépenses, investissements, aides...) et de restituer la part du logement dans l'économie française.

Le recueil présente également de nombreux indicateurs physiques à mettre en perspective avec les indicateurs monétaires. Au-delà du parc de logements et de sa décomposition par statuts d'occupation, des indicateurs permettent d'appréhender la qualité des logements, celle de leur environnement ou encore leur consommation d'énergie. Le document traite également des conditions d'occupation de ces logements par les ménages, y compris sous l'angle des difficultés financières et des inégalités d'accès à la propriété. La question de l'étalement urbain est abordée à travers des indicateurs sur les caractéristiques et la localisation des logements neufs. Enfin, des données internationales permettent de comparer la France aux principaux pays industrialisés. En particulier, sont mobilisés des indicateurs construits sur la base des sources statistiques harmonisées au niveau européen et les agrégats macro-sectoriels collectés par l'OCDE.

Cette première édition de l'« État du logement » a vocation à s'enrichir au cours des prochaines éditions afin de compléter les thématiques abordées et d'affiner les indicateurs. La prochaine édition est prévue au premier semestre 2013.



CGDD - SOeS
Bureau des synthèses
sur le logement et l'immobilier
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex

