



HAL
open science

Panorama de l'évolution des conditions de logement en France depuis la fin des années 1960

Virginie Dejoux, Morgane Valageas, Maryse Gaimard

► To cite this version:

Virginie Dejoux, Morgane Valageas, Maryse Gaimard. Panorama de l'évolution des conditions de logement en France depuis la fin des années 1960. Espace Populations Sociétés, 2020, 2019/3, 10.4000/eps.9201 . hal-03285222

HAL Id: hal-03285222

<https://u-bourgogne.hal.science/hal-03285222>

Submitted on 13 Jul 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



Espace populations sociétés

Space populations societies

2019/3 | 2019

Logements et espaces de résidences contemporains

Panorama de l'évolution des conditions de logement en France depuis la fin des années 1960

Panorama of the evolution of housing conditions in France since the end of the 1960s

Virginie Dejoux, Morgane Valageas et Maryse Gaimard



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/eps/9201>

DOI : [10.4000/eps.9201](https://doi.org/10.4000/eps.9201)

ISSN : 2104-3752

Éditeur

Université des Sciences et Technologies de Lille

Ce document vous est offert par Centre national de la recherche scientifique (CNRS)



Référence électronique

Virginie Dejoux, Morgane Valageas et Maryse Gaimard, « Panorama de l'évolution des conditions de logement en France depuis la fin des années 1960 », *Espace populations sociétés* [En ligne], 2019/3 | 2019, mis en ligne le 28 janvier 2020, consulté le 12 juillet 2021. URL : <http://journals.openedition.org/eps/9201> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/eps.9201>

Ce document a été généré automatiquement le 12 juillet 2021.



Espace Populations Sociétés est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Panorama de l'évolution des conditions de logement en France depuis la fin des années 1960

Panorama of the evolution of housing conditions in France since the end of the 1960s

Virginie Dejoux, Morgane Valageas et Maryse Gaimard

Introduction

- 1 Depuis la fin des années 1960, le parc de logements en France métropolitaine a fortement augmenté, passant de 18,7 millions en 1968 à plus de 35 millions en 2018. Dans le même temps, les caractéristiques des logements se sont profondément modifiées : l'installation du téléphone, de l'eau courante, des cabinets d'aisances à l'intérieur des logements en sont des exemples, de même que l'augmentation du nombre de pièces et les changements de mode de chauffage. Ces évolutions ont été permises par l'accroissement du parc (construction sur de nouveaux terrains), son renouvellement (remplacement d'anciennes constructions par de nouvelles) et sa réhabilitation (restauration de logements anciens). Elles sont à replacer dans le contexte historique des politiques du logement.
- 2 Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, la France accuse un déficit de logements dû majoritairement à la faiblesse de la construction pendant la fin des années 1930 (60 000 logements neufs par an seulement, ce qui peut notamment s'expliquer par le gel des loyers et la non prise en compte de l'exode rural par les pouvoirs publics) et secondairement aux destructions causées par le conflit (500 000 logements détruits et 1 400 000 endommagés). La reprise démographique qui suit la Libération (entre 1946 et 1954, la population s'accroît de 285 000 personnes chaque année alors qu'elle diminuait de 100 000 par an entre 1936 et 1946) dégrade encore les conditions de logement ; une personne sur trois vit dans une situation de surpeuplement. Les conditions sanitaires sont alors très en deçà des normes actuelles : selon le recensement de 1946, si 9

résidences principales sur 10 ont l'électricité, 6 % possèdent une douche ou baignoire, 37 % l'eau courante au robinet intérieur (13 % dans les communes rurales) et 20 % des WC intérieurs ; et jusqu'à la fin des années 1960, l'effort portera sur le rattrapage quantitatif et non qualitatif de l'offre de logements [Coing, 1998 ; Fribourg, 1998, 2008].

- 3 C'est à partir de 1953 que l'État investit directement et significativement dans le logement par une politique de construction fondée sur une forte aide à la pierre et des financements publics diversifiés. Dans les années cinquante, l'accent est fortement mis sur la construction neuve alors que le logement existant est vu comme l'héritage du passé, largement hors normes. « Il est aussi socialement obsolète, puisque l'accroissement du niveau de vie et l'évolution des manières d'habiter trouvent mal à s'exprimer dans des logements trop petits et incapables d'accueillir les nouveaux instruments du confort domestique. C'est enfin un logement situé dans un espace urbain lui aussi obsolète, inadapté aux nouvelles formes de circulation et de distribution commerciale » [Coing, 1998, p. 280]. Ce n'est qu'à partir des années 1970 que le regard porté sur le parc ancien subsistant se modifie profondément : il devient un patrimoine à sauvegarder, entretenir, réhabiliter. L'État se préoccupe alors davantage de l'amélioration du confort des logements, et non plus seulement de leur croissance en volume [Fribourg, 2008].
- 4 Dans la suite de cet article nous nous attacherons à montrer comment ont évolué les conditions de logement des Français au cours des cinquante dernières années, en prenant en compte leur déclinaison territoriale, en lien avec les changements d'orientation des politiques publiques dans ce domaine. Au fil des années et de l'amélioration du confort des logements, les contrastes territoriaux au détriment des zones rurales se sont réduits quand ils n'ont pas carrément disparu. Seules seront considérées les résidences principales à partir, essentiellement, du recensement de la population et de l'enquête Logement (encadré 1). L'aire urbaine de Dijon (annexe 1) sera prise comme exemple pour illustrer la façon dont certains phénomènes se déclinent selon les caractéristiques de l'espace de résidence (urbain, péri-urbain, rural).
- 5 En effet, si certaines normes de confort sont à présent généralisées, leur rythme de diffusion sur le territoire est loin d'avoir été uniforme : les taux d'accroissement, de renouvellement et de rénovation du parc, diffèrent selon que l'on observe les zones urbaines, périurbaines ou rurales. Les facteurs d'explication sont multiples : accroissement démographique, exode rural, phénomènes de périurbanisation et de métropolisation, héliotropisme et balnéotropisme, tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages sous le double effet du vieillissement de la population et des nouveaux comportements conjugaux, évolution des normes de confort, politiques publiques de rénovation urbaine, d'aide à la personne et d'aide à la pierre, etc.
- 6 Désormais, l'habitat des zones urbaines, rurales et périurbaines se distingue moins par les qualités intrinsèques de leurs logements respectifs que par leur coût et leur environnement : marché du travail, institutions scolaires, commerces et services de transport, voisinage, espaces verts privatifs et publics. Or, une part de ces critères rend les espaces ruraux et périurbains plus attractifs que la ville pour certains ménages, en particulier les familles.
- 7 L'évolution des conditions de logement sera envisagée, dans une première partie, par les conditions de l'accroissement du parc immobilier puis, dans une deuxième partie, par le développement du statut de propriétaires. L'amélioration du confort des logements sera abordée par la suite, dans une troisième partie.

Encadré 1 : Des bases de données contraignantes

Depuis janvier 2004, **le recensement** n'est plus une enquête exhaustive : il est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement. Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement. Les communes de 10 000 habitants ou plus font l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % des logements, dispersés sur l'ensemble de leur territoire. Les résultats sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, millésimées à la date du milieu de la période. Ainsi le recensement de 2015 est issu des données collectées entre 2013 et 2017. Les données relatives au logement sont issues du questionnaire logement. Les variables retenues dans cette étude sont celles qui sont communes à la majorité des recensements depuis 1968 et pouvant être harmonisées, au détriment des variables présentes ponctuellement ou ayant subi des ruptures de série difficilement surmontables. La Corse, absente des fichiers détails Logement 1968 et 1975 (elle fut recensée en 1967 et 1974 en même temps que les départements d'outre-mer), n'a pas été prise en compte. Nous avons en effet travaillé à partir d'un fichier associant les données des recensements de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006 et 2015. En outre, son poids démographique est faible au niveau national et son insularité en fait un département atypique ; comme il s'agissait de décrire les grandes tendances au niveau national, nous avons donc renoncé à intégrer les données corses de 1967 et 1974 à notre base de données et nous avons donc « limité » notre panorama aux départements de l'hexagone.

L'objectif des **enquêtes logement** est la description du parc de logements, des conditions d'occupation et des dépenses des ménages pour leur résidence principale. Elles sont réalisées par l'INSEE ; la dernière date de 2013-2014 avec une collecte des données assistée par ordinateur entre juin 2013 et juin 2014. Le champ géographique de l'enquête est celui de la France métropolitaine et des départements d'Outre-mer. En France métropolitaine, 27 000 logements ont été enquêtés. Si les dernières enquêtes logement comprennent de très nombreuses questions relatives à la qualité des logements et aux perceptions et appréciations de leurs occupants, son exploitation longitudinale sur plusieurs décennies ne permet guère d'exploiter beaucoup plus de variables que celles du recensement, les ruptures de séries étant particulièrement nombreuses. L'une des principales variables d'intérêt, l'année d'achèvement, présente toutefois une plus grande continuité dans l'enquête Logement que dans celle du recensement.

Ces ruptures de séries expliquent aussi que certaines évolutions soient décrites ci-après sur des périodes hétérogènes : 1968-2015, 1968-2006, 1973-2013, etc.

L'exploitation de ces bases de données aux fins d'analyses territoriales se heurte aux difficultés suivantes :

- sur la période considérée, à l'exception notable des unités urbaines, les zonages d'études conçus par l'INSEE se sont succédés et ne se superposent pas : ZPIU (Zone de peuplement industriel et urbain, employé par l'INSEE de 1962 à 1990), ZAUER1999 (zonage en aires urbaines et aires d'emploi de l'espace rural), ZAU2010 (zonage en aires urbaines) ;
- chaque année, des communes changent de code INSEE, à l'occasion de fusions et

de scissions de communes.

Compte tenu des données disponibles, nous avons décliné l'analyse par tranches de taille de commune et d'unité urbaine, puis effectué un zoom sur l'aire urbaine de Dijon. Les limites du zonage en aires urbaines de l'INSEE ont été maintes fois soulignées [Cusin, Lefebvre et Sigaud, 2016 ; Kersuzan, Caillot et Bergouignan, 2010 ; Léger et Aubry, 2014 ; Léger, 2019 ; INSEE, 2015]. Outre la sensibilité de l'algorithme au seuil de population retenu, il a notamment pour défaut de sous-représenter l'hétérogénéité des aires urbaines entre elles et en leur sein. De surcroît, l'espace rural est minoré et défini par défaut, comme étant hors des aires urbaines et de l'attraction des unités urbaines. Toutefois, l'aire de Dijon est suffisamment vaste pour illustrer à la fois la diffusion progressive des nouvelles normes de confort et la persistance de certains contrastes.

1. L'accroissement du parc immobilier

- 8 Dès le début des années 1950, l'État investit directement et significativement dans le logement par une politique de construction. En 1953 le gouvernement engage ainsi un Plan qui prévoit la réalisation d'un million de logements économiques en dix ans. Il faudra attendre 1957 et la mise en place de la procédure des zones à urbaniser en priorité (ZUP) pour que les mises en chantier de logements augmentent significativement : 120 000 logements terminés en 1953, 546 000 en 1972 [Fribourg, 2008, p. 21]. « La montée en puissance de l'intervention publique sur le logement, à partir des années cinquante, met fortement l'accent sur la construction neuve. La reconstruction d'abord, puis les besoins nés d'une urbanisation rapide et des fortes migrations, les besoins de rattrapage aussi, après le long assouplissement de l'entre-deux-guerres, contribuent à polariser l'attention sur un indicateur unique, le nombre de nouveaux logements produits chaque année » [Coing, 1998, p. 280]. À partir du milieu des années 1970, une réforme de la politique du logement va naître¹ et l'intervention de l'État se modifier : la réforme substitue pour une large part l'aide à la personne (PAP, PLA, PALULOS, PAH)² à l'aide à la pierre, afin d'assurer la solvabilisation des ménages dans le cadre d'une offre de logements régie par les mécanismes de marché, et de favoriser l'accession à la propriété individuelle. La croissance du nombre de logements va ainsi se poursuivre par d'autres mécanismes.

1.1 Un quasi-doublement à l'échelle métropolitaine

- 9 Entre 1968 et 2015³, le nombre de résidences principales en France métropolitaine (hors Corse) a presque doublé, passant de 15,6 millions à 28,1 millions (soit + 80 %). Au-delà des différentes politiques mises en place par l'État, ce phénomène s'explique par l'accroissement de la population française mais aussi par la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, la population passe dans l'intervalle de 49,5 millions de personnes à 64 millions (+ 29 %).
- 10 Si, de 1968 à 2015, le taux d'accroissement annuel moyen du nombre de logements atteint + 1,3 %, il n'a pas été constant sur la période. On note en particulier un ralentissement dans les années 1990 puis à nouveau depuis les années 2005, et des évolutions contrastées par rapport à celles de la population (tableau 1). Il convient

cependant de signaler que tout au long de la décennie 2000 notamment, bien plus de logements ont été construits en France qu'en Allemagne ou au Royaume-Uni par exemple⁴ [Jacquot, 2011].

Tableau 1 : Évolution de la population et des résidences principales de 1968 à 2015 (France métropolitaine hors Corse)

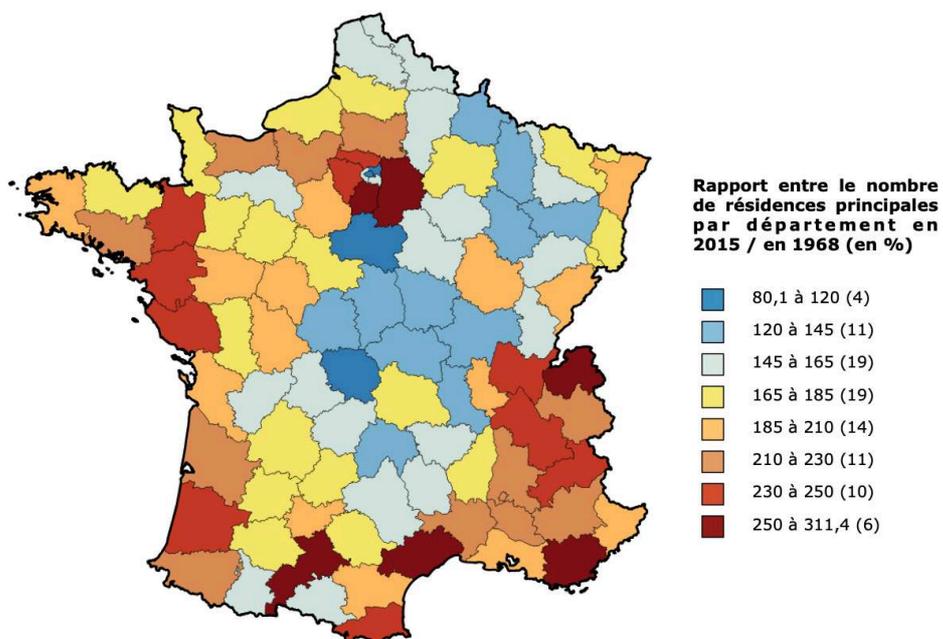
Année	1968	1975	1990	1999	2006	2015
Nombre de logements	15 648 570	17 352 664	21 442 018	23 703 925	25 947 090	28 136 160
Population	49 444 772	52 380 365	56 420 901	58 253 551	61 105 601	63 973 779
Population/logements	3,2	3	2,6	2,5	2,4	2,3
Période	1968-1975	1975-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2015	1968-2015
Taux d'accroissement annuel moyen des logements	1,49%	1,42%	1,12%	1,30%	0,90%	1,26%
Taux d'accroissement annuel moyen de la population	0,83%	0,50%	0,36%	0,69%	0,51%	0,55%

Sources : Recensements de la population - fichier détail logements, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur) - série harmonisée du recensement ou chiffres détaillés du recensement (pour 2006). Logements au sens de « résidences principales ».

1.2 Une augmentation inégale selon les territoires

- 11 Les départements où le nombre de logements – ainsi que leur part au sein du parc national – a augmenté le plus fortement sont situés sur la côte atlantique, en Île-de-France et dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et Rhône-Alpes (cartes 1 et 2).

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

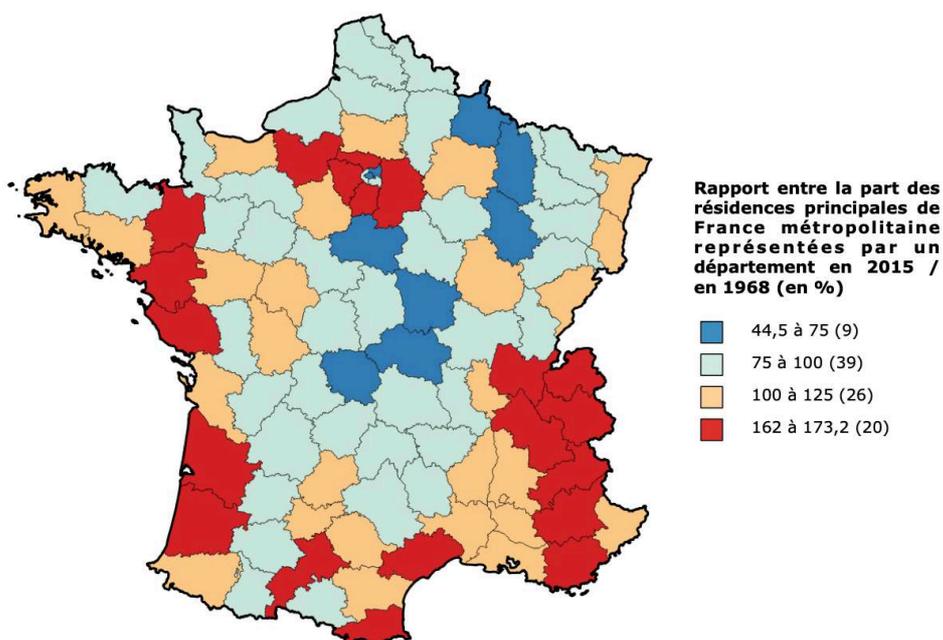


Lecture : Dans six départements (couleur marron foncé sur la carte), pour 100 résidences principales en 1968, on en compte entre 250 et 312 en 2015.

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

Carte 2. Évolution de la part que chaque département représente dans le nombre total de résidences principales en France entre 1968 et 2015



Lecture : Le rapport entre les résidences principales localisées dans un département et le nombre total de résidences principales en France métropolitaine (hors Corse) indique le poids de chaque département dans l'ensemble du parc français. Quand ce poids a augmenté entre 1968 et 2015, le rapport entre ces deux valeurs est supérieur à 1 (ou 100 %) et inversement. Ainsi, dans les 20 départements en rouge sur la carte, le poids des départements en 2015 est 1,6 à 1,7 fois plus élevé qu'en 1968.

Sources : INSEE (producteur)-ADISP (diffuseur), recensements de la population : fichiers détail logements
Fonds : IGN, GEOFLA 2016

- 12 Ces évolutions sont directement liées aux dynamiques démographiques de la période et au développement de quelques grandes métropoles. Les contrastes géographiques sont également fonction du caractère plus ou moins urbain ou rural des départements. Les unités urbaines de plus de 100 000 habitants (hors Paris) ont contribué à 40 % de l'accroissement en volume du parc immobilier⁵. Toutefois, depuis le milieu des années 2000, les communes rurales de plus de 1 000 habitants et les communes des unités urbaines de moins de 20 000 habitants enregistrent les plus fortes évolutions du nombre de logements (tableau 2).

Tableau 2 : Évolution du parc immobilier par taille de commune rurale et d'unité urbaine entre 1968 et 2015

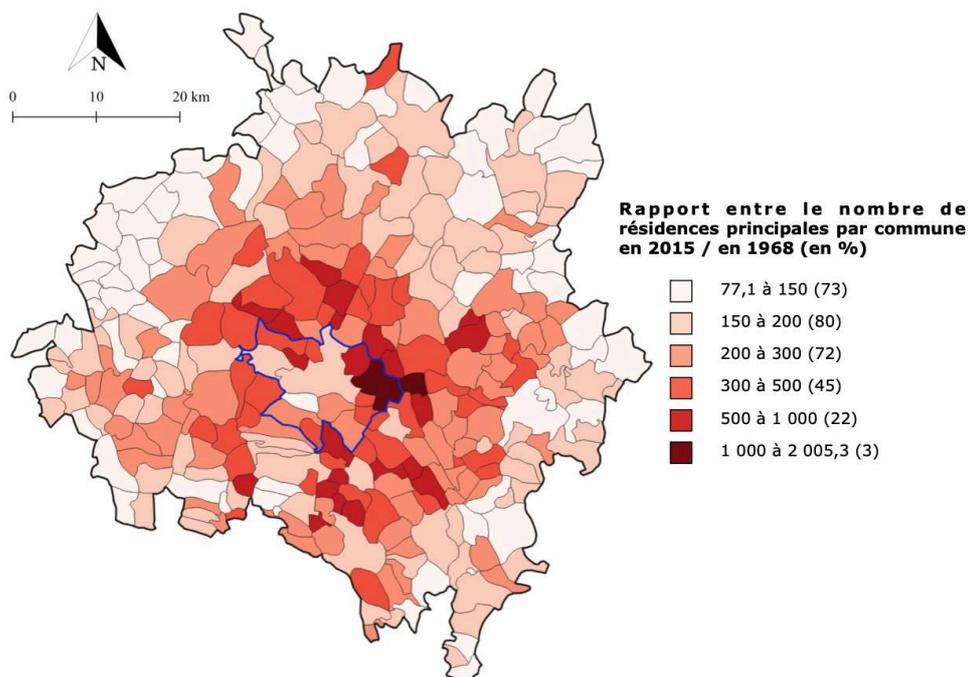
Type et taille des communes ou unités urbaines	Nombre de nouveaux logements par période			Taux d'augmentation du nombre de logements par période (en %)			Logements construits avant 1949
	1968-2015	1999-2015	2006-2015	1968-2015	1999-2015	2006-2015	Taux de variation 1968-2006 (%)

Commune rurale - de 500 habitants	160 114	6 752	17 655	9,9	0,4	1	-34,1
Commune rurale 500-999	459 617	179 909	122 040	35,5	11,4	7,5	-35,7
Commune rurale 1 000 et +	907 610	374 659	415 163	57,6	17,8	20,1	-41,4
Unité urbaine - de 20 000	2 694 134	985 672	495 819	123,1	25,3	11,3	-14,9
Unité urbaine 20 000-99 999	1 810 543	656 553	266 664	87,1	20,3	7,4	-25,6
Unité urbaine 100 000 et +	4 981 866	1 701 273	650 946	130,8	24	8	-15,5
Agglomération de Paris	1 473 706	527 417	220 783	47,6	13,1	5,1	-35,7
Total	12 487 590	4 432 235	2 189 069	79,8	18,7	8,4	-27,9

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

- 13 L'aire urbaine de Dijon offre un tableau contrasté (carte 3) : si c'est bien au sein de l'unité urbaine que le parc de logements a le plus augmenté en volume depuis 1968, ce sont les communes situées hors de l'unité mais à sa périphérie immédiate qui ont connu la croissance relative la plus rapide de leur parc et de la part de celui-ci au sein de l'ensemble de l'aire urbaine

Carte 3 : Nombre de résidences principales en 2015 pour 100 résidences principales en 1968 selon la commune de l'aire urbaine de Dijon



Lecture : dans 80 communes, pour 100 résidences principales en 1968, on en compte 150 à 200 en 2015

N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

1.3 L'attrition du parc ancien s'accompagne de sa recomposition

- 14 En raison de l'accroissement du volume total du parc immobilier, la part des logements anciens a diminué plus vite que leur nombre. Ainsi, alors que le nombre de logements construits avant 1949 a diminué de 28 % entre 1968 et 2006⁶, leur part dans l'ensemble du parc immobilier a chuté de 57%, passant de 70 % en 1968 à 30 % en 2006, suite à de nouvelles constructions. C'est d'abord dans les communes rurales et à Paris que leur nombre a proportionnellement le plus diminué (tableau 2).
- 15 La recomposition du parc ancien se manifeste par la diminution progressive des résidences principales d'une à trois pièces et l'accroissement de celles comprenant au moins cinq pièces. Ces évolutions importantes (tableau 3) peuvent s'expliquer par de nombreux facteurs, aussi bien liés à la méthode d'enquête qu'aux processus de rénovation urbaine et aux réallocations fonctionnelles (encadré 2).

Encadré 2 : La recomposition progressive du parc ancien

Pour une période d'achèvement donnée et entièrement écoulée, le nombre de résidences principales comportant plus de 4 pièces augmente parfois entre deux recensements : ainsi, entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales achevées avant 1949 et comportant six pièces ou plus passe de 1 170 812 à

1 443 165.

La variable « année d'achèvement » n'est pas très fiable. Comme l'Insee l'indique lui-même à la page 8 du dictionnaire de codification de l'enquête Logement de 2013 : « De façon générale, il convient d'être prudent sur l'interprétation de cette variable. Sa qualité serait satisfaisante si pour chaque logement, ses occupants connaissaient exactement l'année de construction, ce qui n'est pas le cas. »

En effet, cette variable n'est pas issue de la base de sondage, mais déclarative. Plus le temps passe et plus la période d'achèvement de leur logement est méconnue des personnes interrogées : celles-ci peuvent avoir tendance à « vieillir » ou bien à « rajeunir » leur logement ; en cas de réhabilitation/restauration/agrandissement de l'immeuble, elles peuvent aussi déclarer la date de rénovation plutôt que celle de construction.

De plus, la période considérée est la période d'achèvement de la construction de la maison ou de l'immeuble abritant le logement, telle qu'elle a été déclarée par ses occupants lors de la collecte du recensement. Si les différentes parties du logement ne sont pas de la même époque, il s'agit de la période d'achèvement de la partie habitée la plus importante (formulation du bulletin « logement » : *Si les différentes parties ne sont pas de la même époque, indiquez l'année d'achèvement de la partie habitée ou de la partie habitée la plus importante*).

Toutefois, d'autres facteurs peuvent expliquer que la composition du parc de logements anciens évolue à mesure que son volume décroît :

- 1) On peut supposer que les grands logements anciens ont en moyenne plus de valeur (marchande mais aussi patrimoniale) que les petits logements anciens. Les premiers sont sans doute préférentiellement conservés et restaurés. Par conséquent, on peut s'attendre à une destruction plus rapide des petits que des grands logements. Cela est conforté par le fait que les logements construits avant 1915 sont surreprésentés parmi les logements de 6 pièces et plus.
- 2) La multiplication des logements anciens dotés de nombreuses pièces peut s'expliquer aussi par trois types d'interventions :

- au fil des décennies, le cloisonnement de ces logements peut être modifié pour créer de nouvelles pièces, à surface totale constante ;
- un immeuble appartenant à une seule famille peut être découpé en plusieurs logements de tailles moyenne et grande, placés sous le régime de la copropriété. Cela crée de nouveaux logements anciens !
- des logements anciens ne comprenant qu'une ou deux pièces mais situés dans le même immeuble ont pu être agrégés pour ne former qu'un seul logement (créer un appartement sous les combles en regroupant des chambres de bonne ; créer un seul logement en regroupant les deux logements situés au même étage de part et d'autre de la cage d'escalier)⁷.

Dans le cas a), le nombre total de logements anciens est constant, mais le nombre de logements anciens contenant plus de n pièces augmente. Dans le cas b), le nombre total de logements anciens augmente. Dans le cas c), le nombre total de logements anciens diminue, mais le nombre de logements anciens contenant plus de n pièces augmente.

Dans les deux cas 1) et 2), la composition du parc de logements anciens s'altère à mesure que son effectif diminue.

Tableau 3 : Évolution du nombre de logements anciens (achevés avant 1949) selon le nombre de pièces

Nombre de pièces du logement	Année de recensement										Variation 1968-2006 (%)
	1968		1975		1990		1999		2006		
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
1	1 263 495	11,56	977 871	10,3	588 915	7,4	577 548	7,4	523 653	6,6	-58,6
2	2 721 252	24,91	2 113 883	22,3	1 383 576	17,4	1 278 985	16,4	1 196 695	15,2	-56
3	2 968 173,00	27,17	2 587 728	27,3	1 937 478	24,4	1 780 470	22,8	1 647 568	20,9	-44,5
4	2 046 537	18,73	1 934 314	20,4	1 865 109	23,5	1 777 040	22,8	1 739 265	22,1	-15
5	1 015 435	9,29	1 009 997	10,6	1 137 094	14,3	1 211 963	15,5	1 329 188	16,9	30,9
6 ou +	911 046	8,34	866 318	9,1	1 029 212	13	1 170 812	15	1 443 165	18,3	58,4
Totaux	10 925 938	100	9 490 111	100	7 941 384	100	7 796 818	100	7 879 533	100	-27,9

Sources : Recensements de la population - fichier détail logements, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur). Logements au sens de « résidences principales ».

- 16 Alors que le cumul des aides à la pierre (surtout pour la construction neuve), des aides à la personne (logements conventionnés généralement neufs) et des aides fiscales (privilégiant l'accession dans le neuf) favorisait alors la construction neuve [Coing, 1998], à la suite du rapport de Simon Nora et Bertrand Eveno (encadré 3) sur l'amélioration de l'habitat ancien et de celui de la commission d'étude d'une réforme du financement du logement présidée par Raymond Barre (tous deux remis en décembre 1975), le regard porté sur le parc ancien subsistant se modifie profondément : il devient un patrimoine à sauvegarder, entretenir, réhabiliter, qui peut intégrer aussi bien les vieux HBM que les maisons de ville, les immeubles haussmanniens ou les pavillons des années 1930. Alors qu'on souhaitait auparavant accroître le taux de renouvellement du stock, on fait désormais l'éloge de la durée. « Dans la nouvelle conjoncture des années soixante-dix, on quadruple le montant des aides budgétaires à l'amélioration, on autorise l'acquisition et la réhabilitation de logements anciens par des organismes HLM, on privilégie les opérations groupées de restauration (dès 1971), puis les opérations programmées d'amélioration (OPAH, créées en 1977), qui rajoutent la dimension urbaine à l'action sur le bâti. L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) comme financier, les Pact-arim [protection, amélioration, conservation, transformation de l'habitat - association de restauration immobilière] comme opérateurs deviennent des acteurs importants de la politique du logement » [Coing, 1998, p. 282].

Encadré 3 : Rapport Nora-Eveno, 1976

Avant-propos du rapport :

« La politique du logement ancien est au cœur des thèmes majeurs de la société française actuelle :

- elle doit éviter le gaspillage du patrimoine immobilier existant, et favoriser un urbanisme moins dominé par la pierre qu'orienté par la qualité de vie ;
- le logement ancien est à titre principal celui des couches sociales les plus pauvres, les plus âgées, et vivant dans le plus grand inconfort. Il faut donc éviter que cet inconfort se perpétue, mais aussi faire en sorte que l'investissement consenti ne chasse pas systématiquement des logements, devenus trop chers, leurs occupants actuels. La lutte contre la dégradation de la pierre ne doit pas devenir le moteur de la ségrégation sociale. À travers les modalités techniques et financières de la "réhabilitation", ce qui est en jeu c'est donc l'aspect esthétique et architectural de nos villes ; mais c'est aussi, et peut-être surtout, une orientation de la société. »

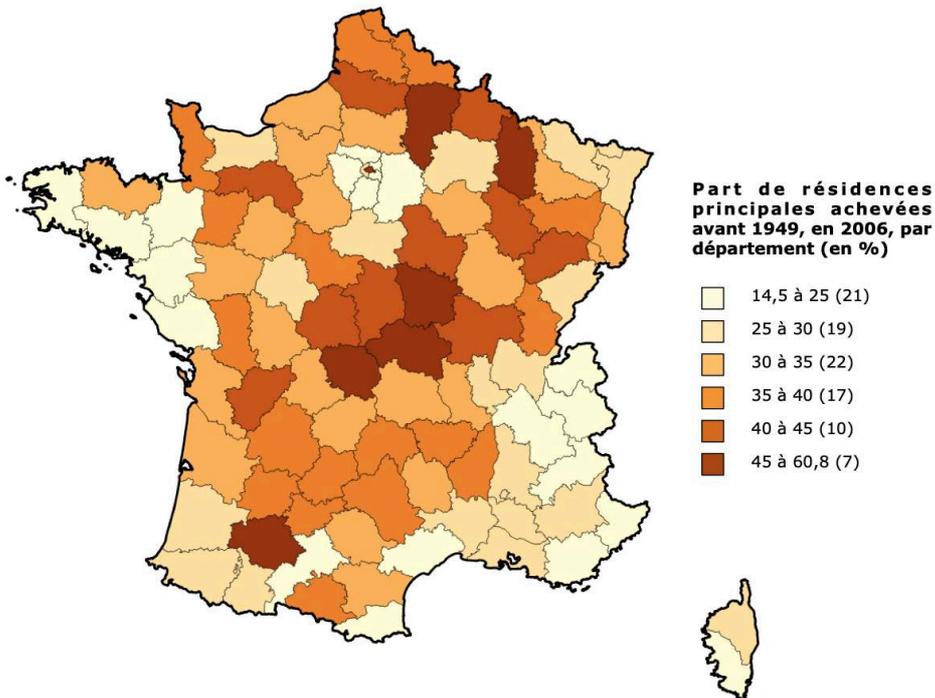
Ce rapport repère trois catégories de logements dont le confort est inacceptable :

- Les logements construits dans l'immédiat après-guerre manquent cruellement de confort et les grands ensembles ont été construits sans équipements collectifs (écoles, crèches, espaces verts, zones de jeux et de loisirs).
- Les logements des communes rurales, où 70 % des logements anciens (=construits avant 1949) sont inconfortables (c'est-à-dire qu'ils ne comprennent ni WC ni douche/baignoire à l'intérieur).
- Dans les villes de plus de 100 000 habitants, 70 % des logements sont anciens, dont 59 % sont inconfortables. L'inconfort dans les cœurs de ville est perçu comme une conséquence directe de la loi de 1948 gelant les loyers.

Le rapport propose trois objectifs : « Il faut [...] éviter que continue un considérable gaspillage patrimonial, sauver de leur dégradation les cœurs de nos villes, et aider les habitants les plus défavorisés de l'habitat inconfortable. »

- 17 Les opérations de démolition/construction et de rénovation du bâti ancien ont sélectionné les logements méritant d'être détruits, réhabilités ou restaurés selon différents critères, principalement leur taille et, dans une moindre mesure, leur localisation. Si la précision de l'année d'achèvement des logements renseignée dans le recensement est sujette à caution, la recomposition du parc au détriment des petits logements et au profit des grands logements (ces derniers pouvant être issus des premiers, par agrégation) demeure incontestable.
- 18 La carte des départements comprenant encore les plus fortes proportions de logements anciens correspond assez bien à celle des départements ruraux (carte 4). C'est par exemple le cas de la Bourgogne, dont seul le département de la Côte d'Or fait exception⁸.

Carte 4 : Part (en %) des résidences principales achevées avant 1949 en France métropolitaine en 2006



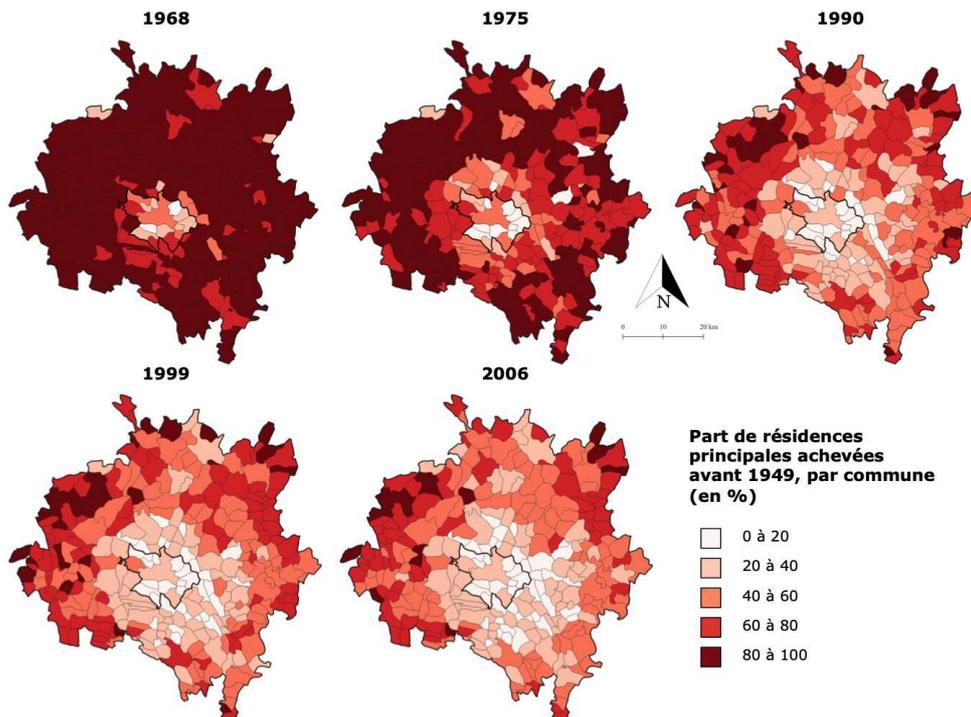
Lecture : en 2006, dans sept départements, les logements achevés avant 1949 constituent de 45 % à 61 % du parc des résidences principales.

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

- 19 Une observation plus fine, distinguant les logements achevés avant 1915, entre 1915 et 1949 puis entre 1949 et 1968, montre que les logements construits avant 1915 sont ceux dont le nombre a le plus diminué.
- 20 Si la baisse du nombre de logements anciens a été plus forte dans les communes rurales, c'est dans les communes des unités urbaines que le plus grand nombre de logements neufs a été construit au cours du 20^e siècle. Il en résulte que la part des logements anciens a diminué plus tôt au sein des unités urbaines, ce qu'illustre le cas de l'aire urbaine de Dijon (cartes 5).

Cartes 5 : Évolution de la part (en %) des résidences principales achevées avant 1949 selon les communes, dans l'aire urbaine de Dijon, de 1968 à 2006



N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

2. Des propriétaires en maisons individuelles

- 21 L'augmentation du nombre de résidences principales s'est accompagnée de la progression des proportions de maisons individuelles (au détriment des logements collectifs) et de propriétaires (au détriment des locataires).
- 22 Ces évolutions accompagnent la périurbanisation du territoire et le développement de l'habitat pavillonnaire, des mouvements favorisés par les nouveaux modes d'intervention de l'État, des banques et des promoteurs dans la production du logement à partir des années 1970⁹. Jean-Claude Driant [2008, p. 57] rappelle ainsi que depuis « la vaste réforme de 1977, les mécanismes d'aides au logement en France se sont transformés dans trois directions cohérentes entre elles :
 - une transition d'une logique d'aide à la pierre à une logique d'aide à la personne ;
 - une banalisation des financements de l'accession à la propriété désormais délivrés par les circuits bancaires ordinaires ;
 - un décontingement quasi généralisé qui passe par l'accroissement continu de la part des aides fiscales. »

2.1 Depuis 1990, une prédominance des maisons individuelles

- 23 La part des maisons individuelles s'est accrue entre 1968 et 1999, puis s'est stabilisée (tableau 4) : elles représentaient 56 % des résidences principales en 2015 contre 53 % en 1990 et environ 40 % en 1968.

Tableau 4 : Évolution de la distribution et de la répartition (en %) des logements selon le type

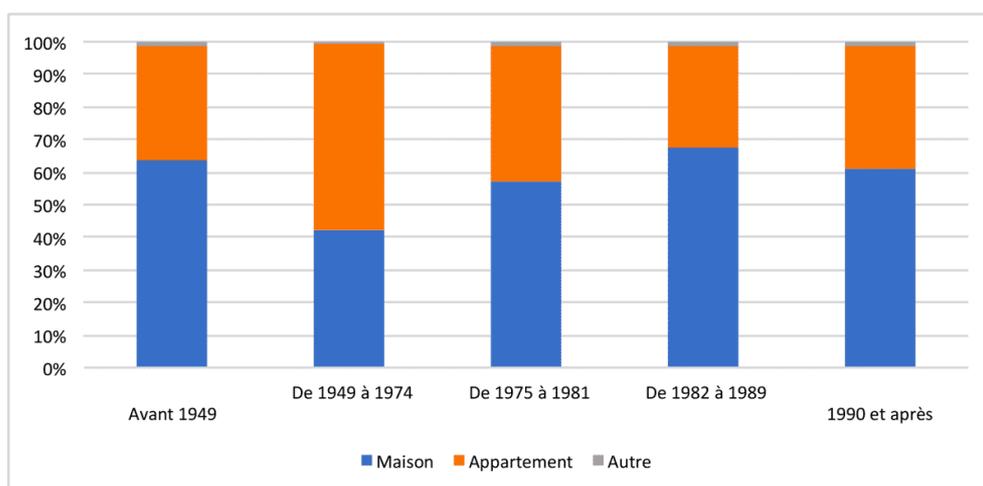
Type de logement	1968		1975		1990		1999		2006		2015	
	Nombre	Part (%)										
Maison	6 333 547	40,5	7 691 215	44,3	11 386 214	53,1	13 256 123	55,9	14 607 441	56,3	15 894 669	56,5
Appartement	7 057 199	45,1	7 948 922	45,8	8 829 006	41,2	9 794 337	41,3	11 052 776	42,6	12 002 845	42,7
Autre	2 257 824	14,4	1 712 527	9,9	1 226 798	5,7	653 465	2,8	286 873	1,1	238 646	0,8
Total	15 648 570	100,0	17 352 664	100,0	21 442 018	100,0	23 703 925	100,0	25 947 091	100,0	28 136 160	100,0

Nota bene : En 1968¹⁰ et 1975¹¹, la question du bulletin Logement du recensement relative au « type d'immeuble » agréait les maisons et immeubles sous une seule modalité. Dans le tableau, les données présentées pour ces deux années sont donc des approximations issues du croisement des variables « type d'immeuble » (modalité 5= « maison individuelle ou immeuble collectif entièrement ou principalement utilisé pour l'habitation » ; autres modalités= autres) et « nombre de logements dans l'immeuble » (modalité 01= maison ; autres modalités = appartement).

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

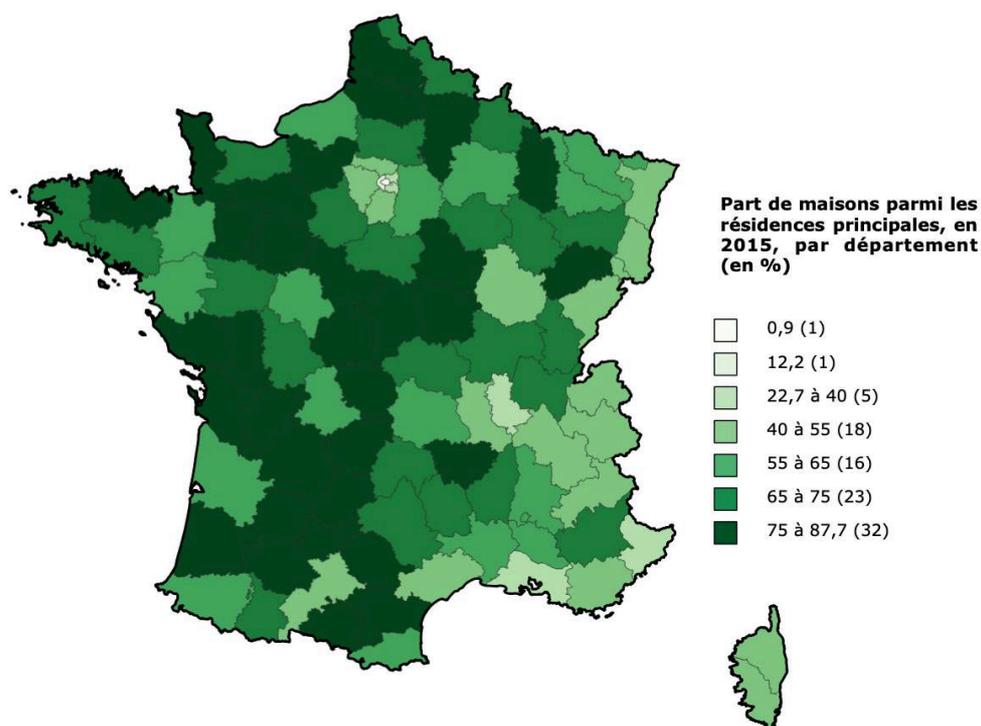
- 24 Les différences sont, en revanche, plus marquées selon la période de construction (graphique 1). La part des maisons individuelles est plus importante parmi les résidences principales construites avant 1949 ou depuis les années 1980. La reconstruction du parc immobilier après la guerre et jusqu'au milieu des années 1970 correspond à la mise sur le marché d'une forte proportion d'appartements en logements collectifs (60 %).

Graphique 1 : Répartition (en %) des résidences principales selon le type et la période d'achèvement en 2006



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

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



Lecture : en 2015, les maisons ne représentaient que 0,9 % des résidences principales à Paris et 12,1 % dans les Hauts-de-Seine

N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

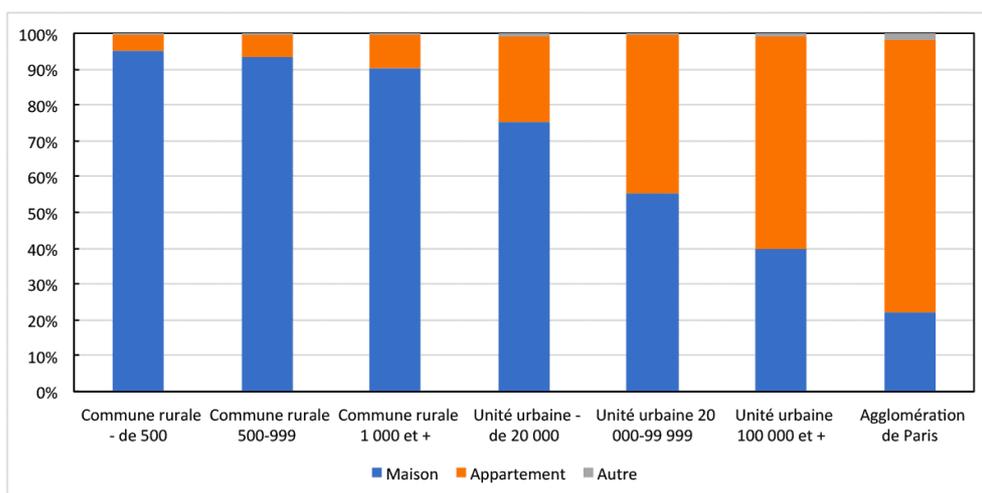
Sources : INSEE (producteur)-ADISP (diffuseur), recensements de la population : fichiers détail logements

Fonds :IGN, GEOFLA 2016

- 25 Les maisons individuelles constituent la presque totalité des logements dans les communes rurales et les unités urbaines de moins de 20 000 habitants, tandis que que la

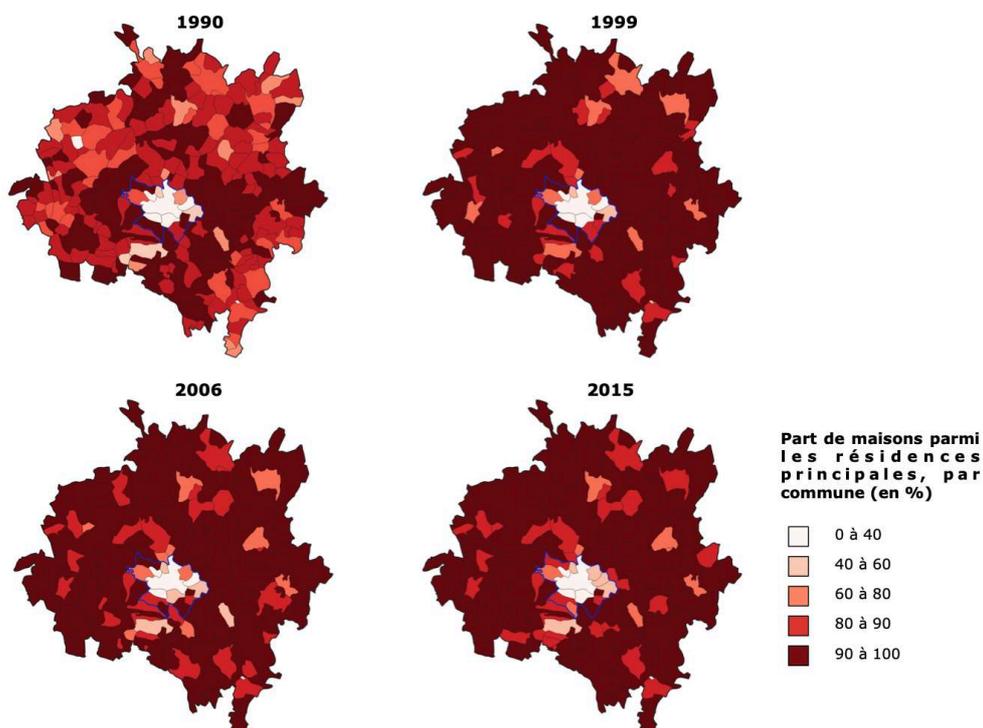
part des appartements augmente avec la taille de l'unité urbaine (graphique 2). De ce fait, dans les départements ruraux, la proportion de maisons individuelles parmi les résidences principales peut atteindre des valeurs très élevées (75 % et plus ; carte 6). Dans le Pas-de-Calais, l'habitat ouvrier, traditionnellement composé de maisons individuelles en bande (les corons), contribue à la proportion élevée de maisons individuelles en dépit d'une forte urbanisation du territoire. À l'échelle de l'aire urbaine d'une métropole régionale comme Dijon, la cartographie de la proportion de maisons individuelles pour chaque commune permet de distinguer nettement les différentes strates urbaines (cartes 7).

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



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

Cartes 7 : Évolution de la part (en %) des maisons individuelles parmi les résidences principales, par commune dans l'unité urbaine de Dijon, de 1990 à 2015



N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

2.2 De plus en plus de propriétaires

- 26 Le statut d'occupation du logement est étroitement lié au type de résidence principale. Depuis le recensement de 1968, la part des propriétaires n'a cessé d'augmenter au détriment de celle des locataires, pour représenter en 2015 près de 58 % des résidences principales (tableau 5). Elle se situait autour de 35,5 % en 1954 [Jacquot, 2005].

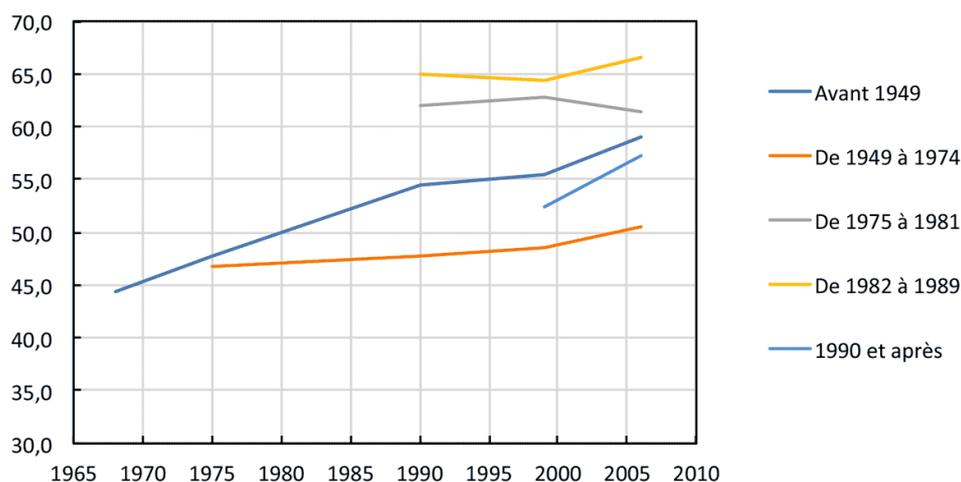
Tableau 5 : Évolution de la part (en %) des propriétaires et des locataires entre 1968 et 2015

Statut d'occupation	1968	1975	1990	1999	2006	2015
Propriétaire	44,4	47,3	54,4	54,8	57,2	57,7
Locataire	43,4	42,3	39,6	40,7	39,9	40
Autre	12,2	10,4	5,9	4,6	2,9	2,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

- 27 On retrouve de légères différences selon l'année de construction du logement. Les résidences principales achevées entre 1949 et 1975 sont moins souvent occupées par leur propriétaire que les logements construits entre 1975 et 1990 (graphique 3). Ces différences peuvent en partie s'expliquer par la variation (faible toutefois) de la part de maisons individuelles au sein de chaque cohorte de logements. En effet, la proportion de ménages propriétaires de leur logement varie considérablement selon qu'ils occupent une maison individuelle ou un appartement (tableau 6).

Graphique 3 : Part des propriétaires selon l'année d'achèvement du logement



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

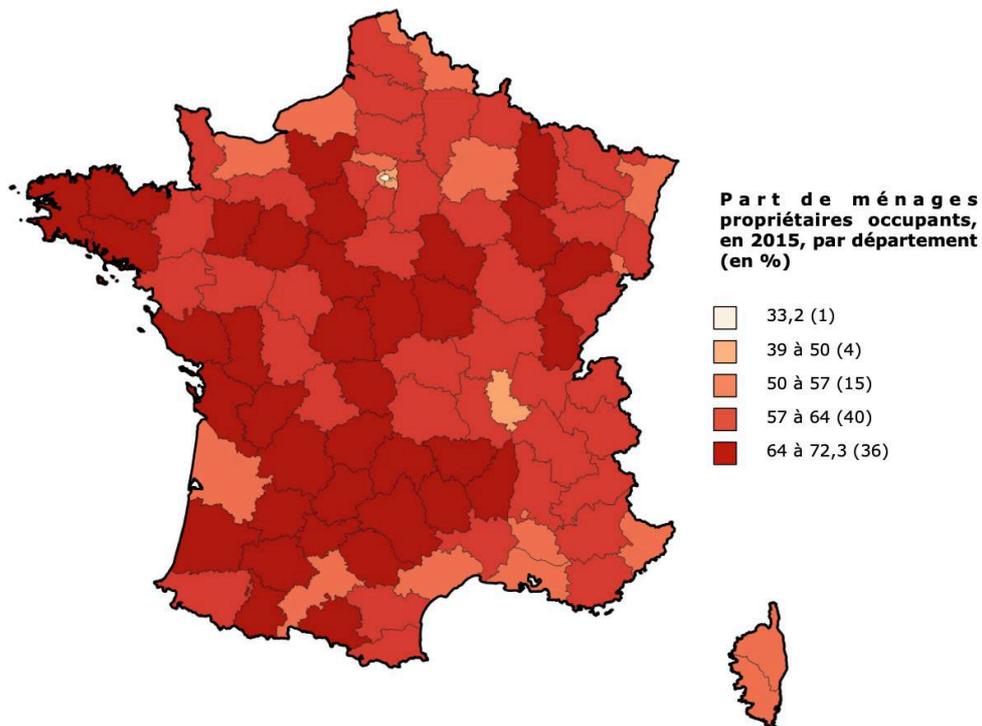
Tableau 6 : Évolution de la part de propriétaires par type de résidence principale entre 1990 et 2015

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

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

- 28 La répartition géographique des propriétaires de leur logement à l'échelon départemental comme à celui des communes reflète la répartition des maisons et des appartements. Ainsi, la part des propriétaires est nettement plus élevée dans les départements les plus ruraux et elle est la plus faible dans ceux abritant une grande métropole (carte 8), ce que corrobore le statut d'occupation selon la taille de l'unité urbaine.

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



Lecture : en 2015, cinq départements (Paris, sa petite couronne et le Rhône) ont un taux de propriétaires occupants inférieur à 50 %

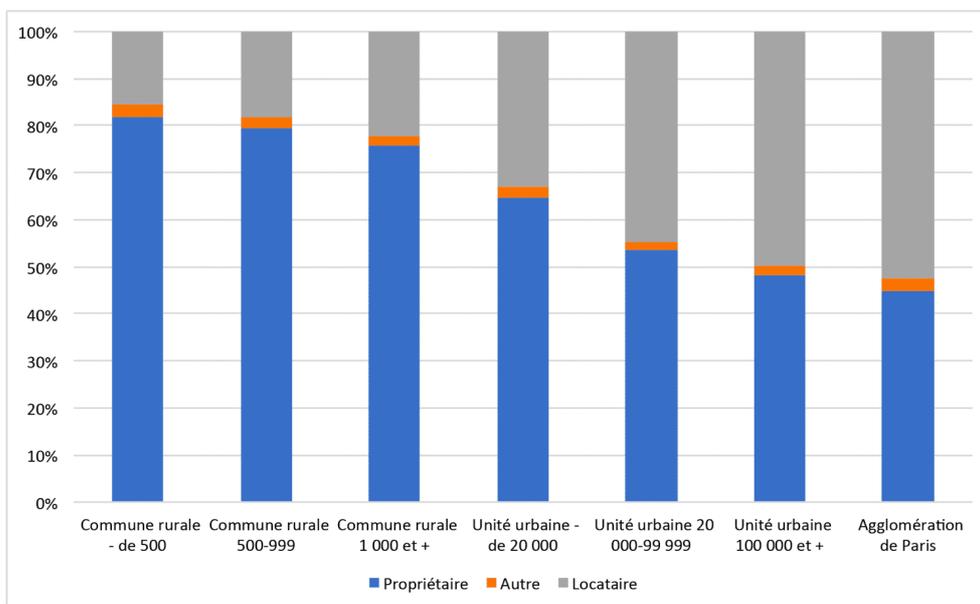
N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

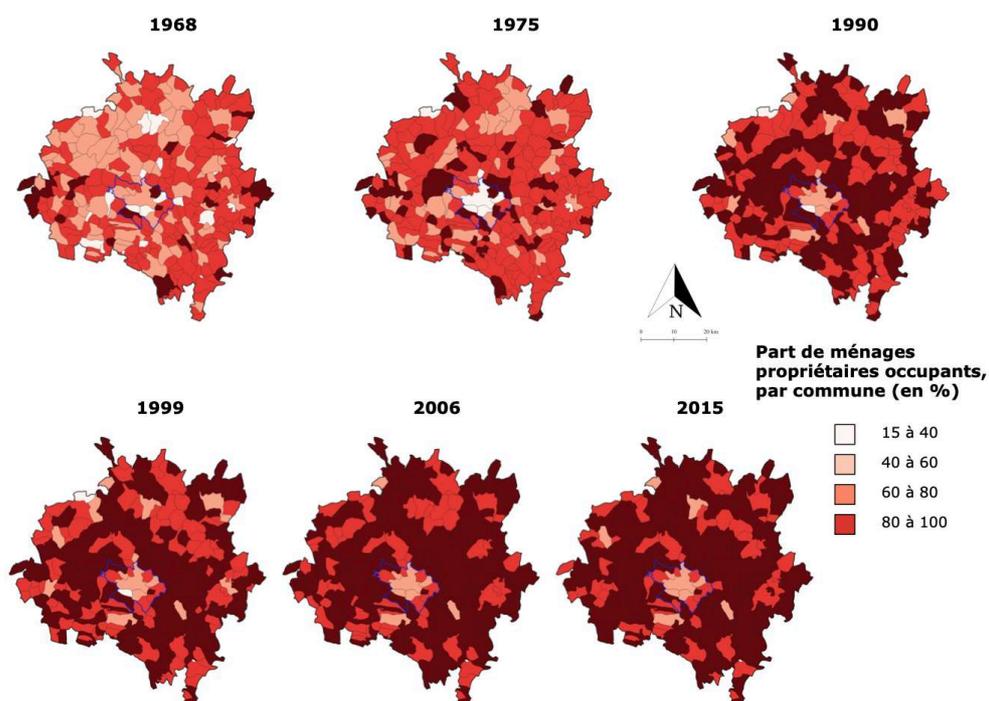
- 29 Dans les communes rurales, 80 % des logements sont occupés par leur propriétaire (graphique 4), cette proportion est inférieure à 50 % dans les grandes agglomérations et à Paris. L'aire urbaine de Dijon illustre bien le double phénomène d'augmentation de la part des propriétaires et de leur surreprésentation dans les communes périurbaines et rurales (cartes 9).

Graphique 4 : Répartition (en %) des ménages selon le statut d'occupation et la taille des communes en 2015



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

Cartes 9 : Évolution de la part (%) des ménages propriétaires de leur logement selon la commune de l'aire urbaine de Dijon, de 1968 à 2015



N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

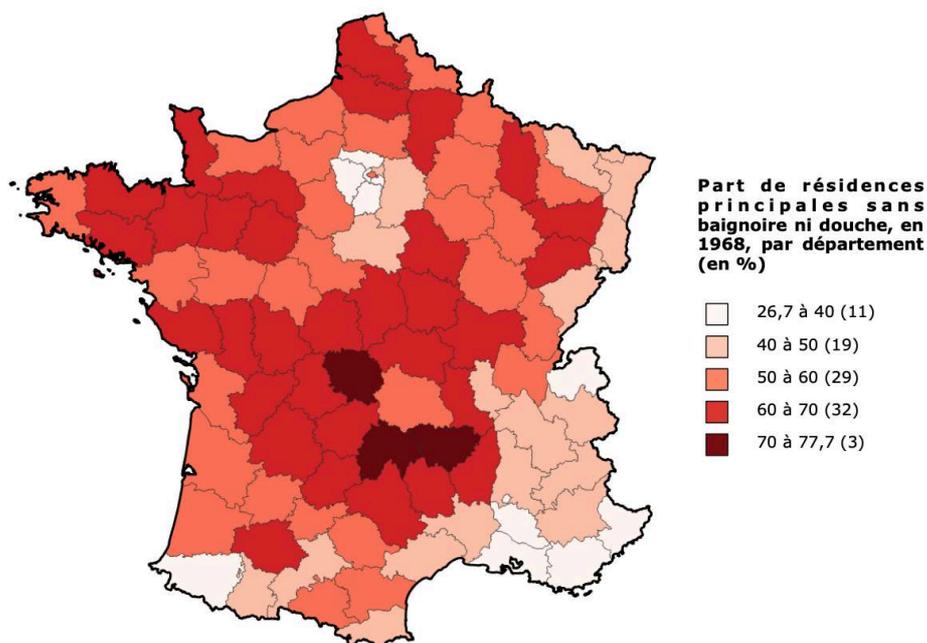
3. L'amélioration progressive des conditions de logement

- 30 La diffusion, à la quasi-totalité du parc des résidences principales de la métropole, des principales caractéristiques de confort relevées par le recensement de l'INSEE des années 1960 aux années 1990, s'est faite d'abord par la construction de logements neufs puis par la réhabilitation progressive de la majeure partie des logements anciens (compris ici comme les logements achevés avant 1949). À ce titre, les ambitions en matière d'amélioration des conditions de logement formulées par le rapport Nora-Eveno (cf. *supra* encadré 3) ont été largement, même si pas totalement, atteintes.
- 31 L'évolution du questionnaire du recensement, dont la taille limitée (contrairement à celui de l'enquête Logement, qui augmente considérablement) oblige l'INSEE à exclure des questions pour en introduire de nouvelles, témoigne de la généralisation, de l'affaiblissement ou de l'émergence des normes techniques et de confort. Les questions relatives à la présence et l'origine de l'eau courante, au raccordement au réseau de gaz ou au téléphone fixe disparaissent du questionnaire du recensement après 1982, et celle concernant l'emplacement des WC n'est plus mentionnée après 1999 en métropole. À partir des années 1990 ou 2000, sont ajoutées au contraire des questions portant sur l'existence d'un garage ou d'un parking et d'un ascenseur.

3.1 L'uniformisation des conditions sanitaires

- 32 En 1968, il n'y a guère qu'en Île-de-France, dans l'Est, la région Rhône-Alpes et les départements bordant la Méditerranée et l'Espagne, que la majorité des logements possédaient leur propre installation sanitaire (carte 10).

Carte 10 : Part (%) des résidences principales sans baignoire ni douche en France métropolitaine en 1968



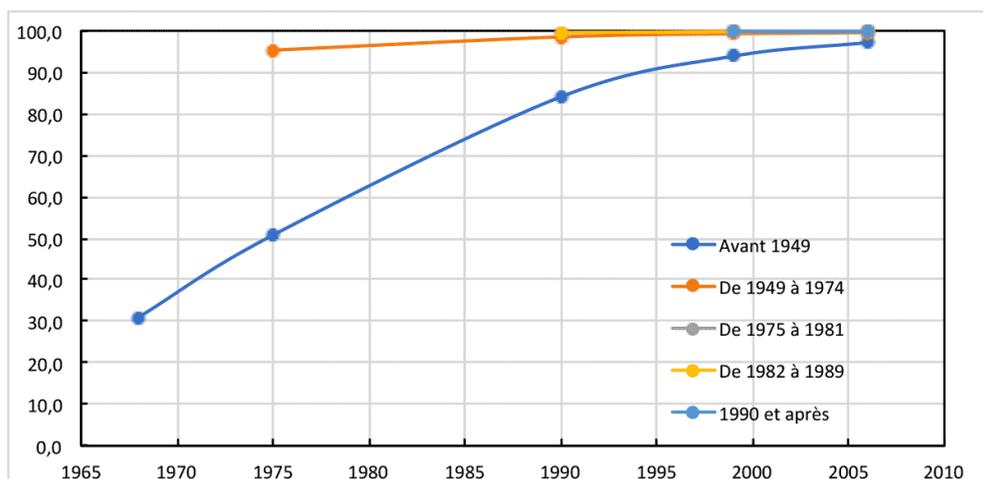
Lecture : en 1968, dans onze départements, les logements sans baignoire ni douche constituaient moins de 40 % du parc des résidences principales.

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

- 33 Alors que moins d'un logement sur deux comprenait une baignoire ou une douche en 1968, c'est le cas de la quasi-totalité des résidences principales en 2015 (99,5 %). La majorité des logements antérieurs à 1949 ont été mis aux normes au cours des années 1970 et 1980 (graphique 5). En 1968, plus de 95 % des logements construits depuis 1949 possédaient déjà leur propre installation.

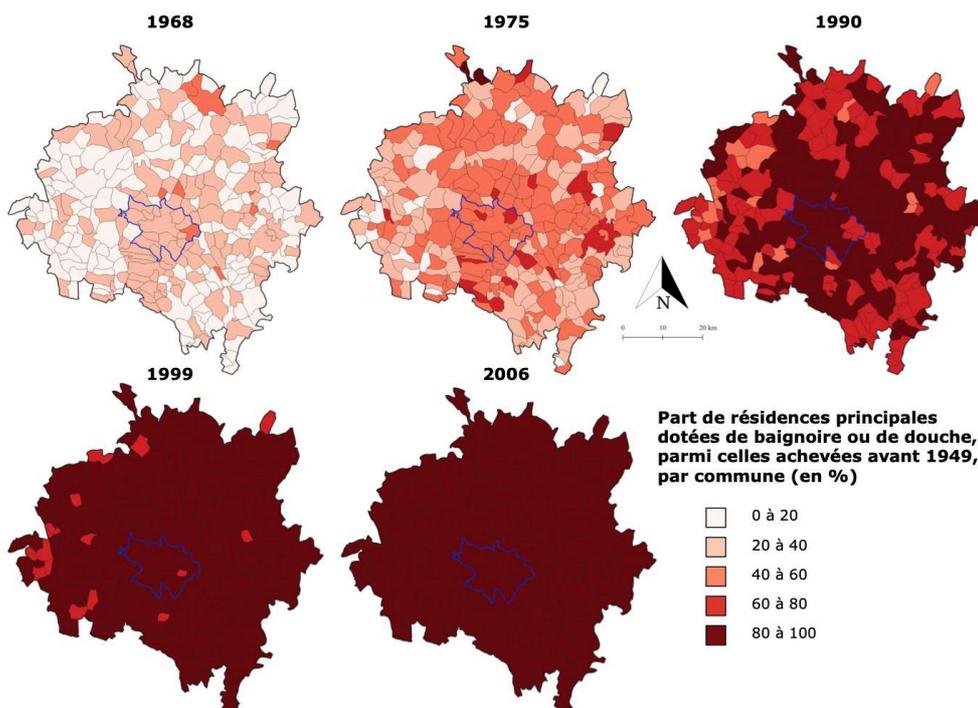
Graphique 5 : Part (en %) de résidences principales dotées d'une baignoire ou d'une douche selon l'année d'achèvement



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

- 34 Parmi les logements antérieurs à 1949 dans les communes rurales de moins de 1 000 habitants, la part de logements équipés de baignoire ou de douche passe de 19 % en 1968 à 96 % en 2006. Les tendances au sein de l'aire urbaine de Dijon sont en tout point comparables à cette évolution nationale (cartes 11).

Cartes 11 : Évolution de la part (en %) des résidences principales dotées de baignoire ou de douche, parmi celles achevées avant 1949, dans l'aire urbaine de Dijon, de 1968 à 2006



Lecture : en 1968, la part de résidences principales dotées de baignoire ou de douche, parmi celles achevées avant 1949, était inférieure à 20 % dans 160 communes.

N. B. : le découpage des communes est celui de 2015

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

- 35 Le même constat vaut, à l'échelle nationale comme à celle de l'aire urbaine de Dijon, pour la présence des WC à l'intérieur du logement, cette proportion passant de 57 % à 97 % entre 1968 et 1999. Dès 1949, la quasi-totalité des nouvelles constructions comprennent une baignoire ou une douche et des WC à l'intérieur du logement. Dès 1999, 93 % des logements construits avant 1949 en sont dotés.
- 36 En 1968, seules 36 % des résidences principales étaient dotées du chauffage central (collectif ou individuel) ; cette proportion s'élève à 89 % en 2015. Parmi ces dernières 18 % bénéficient du chauffage central collectif (15 % en 1968 ; c'est en Île-de-France et dans le Rhône que la part de logements bénéficiant de ce type de chauffage est la plus importante), 42 % du chauffage central par une chaudière individuelle (21 % en 1968) et 29 % du chauffage électrique (11 % utilisant donc d'autres moyens). Dans le même temps, les combustibles ont évolué : tandis que le charbon a disparu (4 % en 1990, 1 % en 1999) et que la part du mazout/fioul a nettement diminué (25 % en 1990, 12 % en 2015), les parts du gaz et de l'électricité ont augmenté (de 32 % et 25 % en 1990 à 37 % et

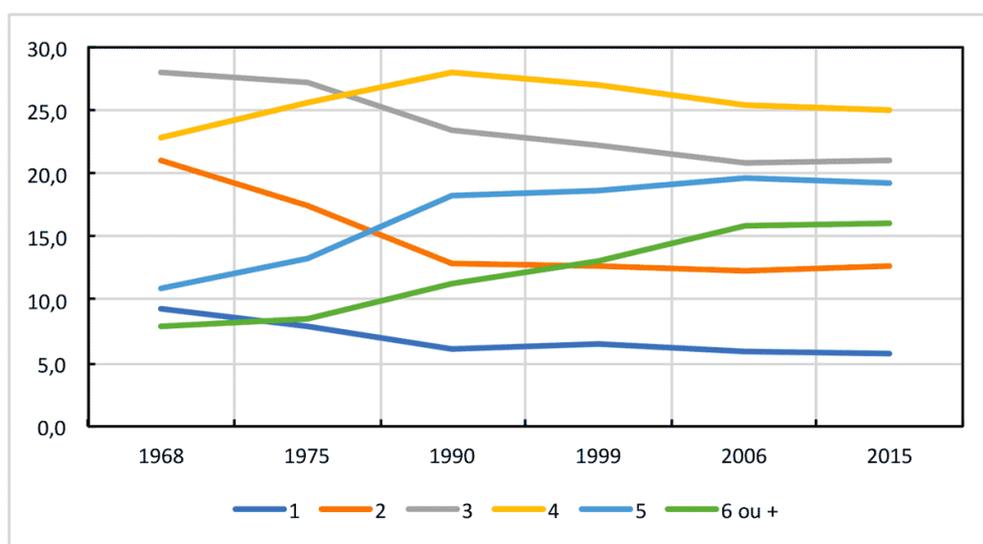
33 % en 2015). Le mode de chauffage dépend étroitement des infrastructures locales et de la disponibilité des combustibles.

- 37 Alors que les logements construits avant 1949 devront attendre 1990 pour que 60 % d'entre eux soient équipés de chauffage central, les logements achevés entre 1949 et 1975 utiliseront dès le début pour près de 65 % d'entre eux ce mode de chauffage. Ainsi, en 2015, 76 % des résidences principales utilisent le gaz ou l'électricité comme combustible principal dédié au chauffage ou bénéficient du chauffage urbain.

3.2 Davantage d'espace par habitant

- 38 Au fil des ans, le nombre de pièces par logement a augmenté tandis que le nombre moyen de personnes par ménage a diminué. Le surpeuplement, s'il n'a pas disparu, s'est considérablement amoindri depuis les années 1950 [Cahen, 1957 ; Jacquot, 2006]. La part des logements de cinq pièces ou plus a sensiblement augmenté sur l'ensemble de la période (de 19 % en 1968 à 35 % en 2015) (graphique 6) ; celle des logements d'une ou deux pièces a diminué (de 30 % à 19 %) [Chaleix et Madinier, 2000; Omalek et Le Blanc, 1996].

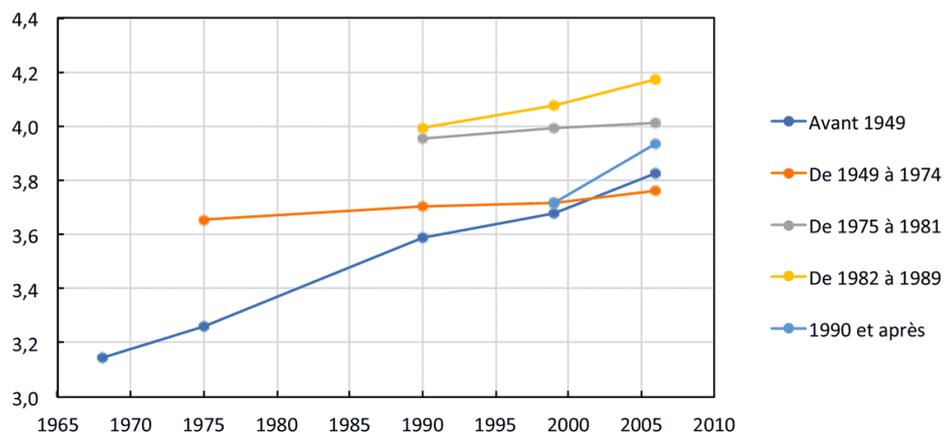
Graphique 6 : Évolution de la répartition (en %) des résidences principales selon le nombre de pièces



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

- 39 Parmi les logements achevés avant 1949, la part de ceux possédant quatre pièces¹² ou davantage a augmenté de 21 points, passant de 36 % en 1968 à 57 % en 2006. Cette part atteint, en 2006, 66 % pour les logements achevés entre 1975 et 1981, 71 % pour ceux achevés entre 1982 et 1989 et 63 % pour ceux achevés après 1989. La recomposition du parc ancien l'a donc nettement rapproché, sur ce critère, des constructions récentes (graphique 7). De nombreuses explications peuvent être avancées pour expliquer ce phénomène, sans qu'aucune conclusion définitive ne puisse être arrêtée à ce stade (cf. encadré 2).

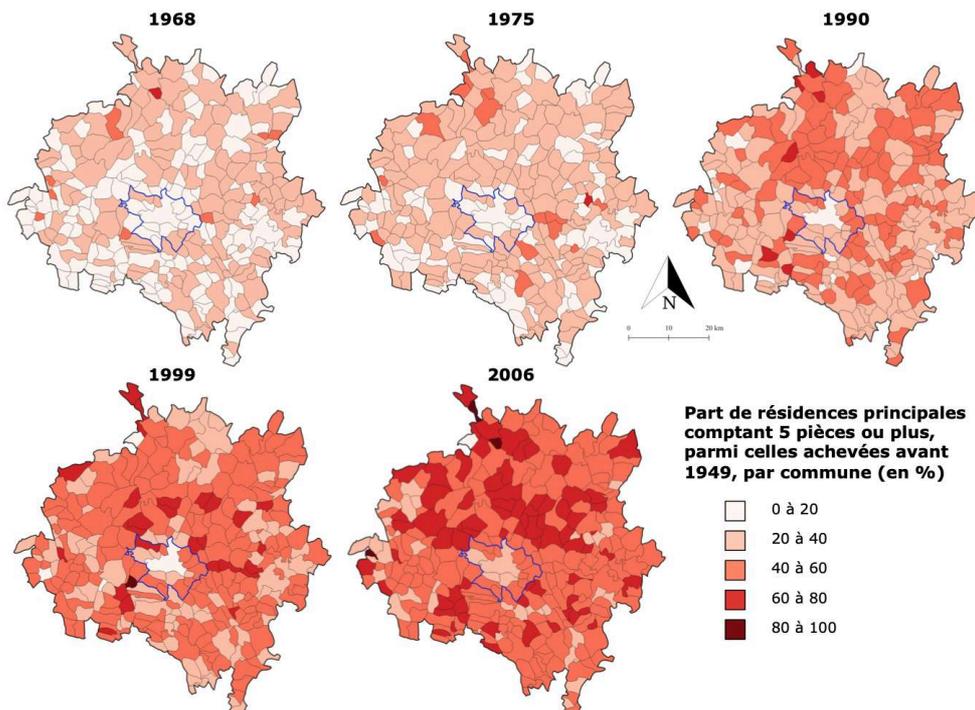
Graphique 7 : Évolution du nombre moyen de pièces par résidence principale selon la période d'achèvement



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

- 40 La part des grands logements est inégale selon les territoires. C'est là où se concentrent les maisons individuelles que se trouvent les plus fortes proportions de logements de grande taille. Ainsi, en 2015, dans les communes rurales, 95 % des résidences principales comptent au moins trois pièces et plus de la moitié en comptent cinq ou plus (respectivement 74 % et 25% en 1968). L'exemple de l'aire urbaine de Dijon révèle bien la progression des logements de 5 pièces ou plus (cartes 12).

Carte 12 : Évolution de la part (%) des résidences principales comptant cinq pièces ou plus, parmi celles achevées avant 1949, dans l'aire urbaine de Dijon, de 1968 à 2006



Lecture : En 2006, dans une seule commune les logements de 5 pièces ou plus représentaient moins de 20 % du parc des résidences principales achevées avant 1949.

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

Fonds : IGN, GEOFLA 2016

- 41 On sait que la taille moyenne des ménages diminue depuis longtemps en France, sous l'effet des nouveaux comportements familiaux et conjugaux (baisse de la fécondité, hausse des séparations et des familles monoparentales, couples non cohabitants [Régnier-Loilier, 2019], etc.) et du vieillissement de la population. Si 31 % des résidences principales accueillait plus de trois personnes en 1975, ce n'était plus le cas que de 18 % d'entre elles en 2015. Plus des deux tiers (68 %) n'étaient occupés que par une ou deux personnes en 2015 : les ménages composés d'un couple et de ses enfants sont désormais très minoritaires.

Conclusion : après cinquante ans d'homogénéisation des conditions de logement, de nouvelles crises

- 42 Entre les années 1960 et les années 2000, les objectifs quantitatifs et qualitatifs des politiques publiques successives ont été largement atteints : le nombre de logements a doublé (en 2018 on compte 548 logements pour 1 000 habitants, ce qui place la France « dans le podium des pays de l'OCDE » [Driant, 2019, p. 928]), leur taille moyenne a progressé, les conditions sanitaires ne discriminent plus guère les logements selon leur ancienneté et leur localisation, la part des individus propriétaires de leur résidence principale est passée de 35,5 % en 1954 à 57,2 % en 2006.

- 43 Les conditions sanitaires au sens large (y compris les questions d'isolation thermique et d'infiltration, la qualité de l'installation électrique) se sont considérablement améliorées et discriminent désormais beaucoup moins les territoires entre eux – au point que les résidences principales des communes rurales semblent désormais mieux loties, de ce point de vue, que celles des unités urbaines. Certaines caractéristiques telles que la présence de WC se sont répandues au point que l'INSEE a cessé d'interroger les ménages en métropole.
- 44 Les normes sanitaires, dont l'adoption relève en partie (dans l'habitat privé) des capacités et des initiatives des ménages, se sont probablement propagées selon un mode de diffusion spatiale hiérarchique, des villes de première importance vers les villes de seconde importance puis vers leur périphérie, or ce sont désormais les ménages des communes rurales qui jugent le plus favorablement l'état général et la salubrité de leurs logements. À l'opposé, ceux de l'unité urbaine de Paris seraient les plus touchés par les problèmes d'humidité, d'infiltration d'eau, d'isolation thermique, et les moins satisfaits de l'état de leur logement (tableau 7).

Tableau 7 : Opinions des ménages sur l'état de leur logement, par taille d'unité urbaine, en 2013

Type et taille des communes ou unités urbaines	Part de ménages signalant des signes d'humidité sur les murs de leur logement	Part de ménages estimant que l'état général de leur immeuble/maison est "très bon"	Part de ménages signalant des infiltrations d'eau ou inondations dans leur logement au cours des 12 derniers mois	Part de ménages ayant souffert du froid pendant l'hiver précédent
Commune rurale	19,9	29,4	11,9	11,6
Unité urbaine - de 20 000	18,9	26,7	14,1	12,8
Unité urbaine 20 000-99 999	19,9	19,1	13,9	16,7
Unité urbaine 100 000 et +	20,4	19,2	16,2	17,9
Unité urbaine de Paris	24,5	16,0	20,6	21,5
France métropolitaine	20,7	22,1	15,3	16,1

Sources : Enquête Logement 2013, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur)

- 45 Pourtant, en dépit de ces rattrapages quantitatifs et qualitatifs remarquables, l'expression « crise du logement » est de nouveau d'actualité depuis les années 2000. Celle-ci mérite d'être analysée selon plusieurs temporalités.
- 46 La forte hausse des loyers dans les parcs privé et social, et plus encore celle du prix des logements, au cours des années 2000 et 2010, a engendré de nouvelles inégalités, renforcées par la crise économique de 2008. Entre 1992 et 2013, le taux d'effort net¹³

moyen des locataires du parc privé est passé de 23 % à 30 % (de 19 % à 24 % pour ceux du parc social). Le taux d'effort des accédants à la propriété varie peu (passant de 23 % à 25 %) mais la sélectivité s'est accrue : le revenu annuel moyen des accédants était de 47 800 euros en 2013 contre 37 800 euros en 2002 (+ 26 % ; contre + 12 % pour le revenu des locataires). L'arbitrage entre taille, coût et localisation du logement devient donc de plus en plus défavorable aux ménages. Aux inégalités selon les revenus se sont ajoutées des inégalités générationnelles¹⁴ et territoriales (forte dispersion du coût du logement selon la taille des agglomérations). Il en résulte un décrochage entre les statuts d'occupation (la capacité des ménages à passer du statut de locataire à celui de propriétaire s'est amoindrie : le saut vers la propriété suppose de disposer de revenus importants ou d'un capital hérité ou bien de s'éloigner des villes ; la part des propriétaires de leur résidence stagne d'ailleurs depuis le début des années 2000) et une baisse de la mobilité résidentielle dans le parc privé comme dans le parc social (d'où une augmentation des listes d'attentes dans le parc social puisque la rotation des ménages diminue). De ce fait, la crise du logement touche également les classes moyennes. La croissance modérée des loyers par rapport à celle de la valeur des logements a également dégradé la rentabilité des investissements locatifs dans les villes les plus chères, détournant les investissements et les dispositifs fiscaux vers les villes en tension faible ou modérée, au détriment de la mobilité des ménages [statistiques et interprétations issues de Driant, 2008 ; 2019]. Il n'est pas exclu que ces inégalités croissantes, affaiblissant la solvabilité et la mobilité des ménages, contribuent à terme à une nouvelle dégradation de l'état du parc de logements.

- 47 La ségrégation croissante au sein des grandes agglomérations et de leur périphérie résulte cependant également de phénomènes de long terme. Au sein des villes, l'amélioration du confort des logements a contribué à renchérir le coût des logements privés et sociaux, et donc le taux d'effort des ménages au détriment des plus pauvres ; la réhabilitation du parc ancien s'est accompagnée de sa gentrification. Surtout, les politiques mises en œuvre à partir des années 1970 en faveur de l'accession à la propriété et de la construction de maisons individuelles, conjuguées à l'équipement en automobile de la majorité des ménages alors que dans le même temps les emplois se concentraient dans les grands centres urbains, ont favorisé une périurbanisation porteuse d'un processus de ségrégation spatiale [voir notamment Charlot, Hilal et Schmitt, 2009].
- 48 On sait que les Français se prononcent depuis longtemps en faveur de l'habitat individuel¹⁵. Mais dès lors que les principales normes de confort intérieur ne distinguent plus favorablement les logements urbains des autres résidences principales (rurales ou péri-urbaines), l'environnement de ces dernières les rend d'autant plus attractives. Les enquêtes de l'INSEE révèlent des écarts notables, moins liés à la qualité intérieure du logement qu'aux attentes des ménages à l'égard de son environnement immédiat ou distant : espaces verts – privés, partagés ou publics –, environnement sonore, voisinage, sécurité, infrastructures de transport et de communication (fibre), etc. En effet, certains aspects négatifs de l'environnement urbain, connus depuis longtemps, n'ont pas disparu : le bruit, le sentiment d'insécurité, le surpeuplement, la qualité de l'air, les espaces verts ou les déplacements automobiles sont autant de critères défavorables à la ville (tableau 8).

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

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

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

- 49 L'unité urbaine de Paris cumule les désavantages et se distingue assez nettement des autres grandes unités urbaines. Le surpeuplement y est de loin plus fréquent (21,5 % des résidences principales contre 11,8 % dans les autres unités urbaines de plus de 100 000 habitants), la qualité de l'air très dépréciée et un tiers des ménages souhaitent quitter leur logement (éventuellement dans le cadre d'une mobilité géographique). La pyramide des âges et le profil des migrations par âge des centres-villes et de Paris en particulier attestent à la fois de son attractivité en matière d'études et d'emploi et du départ de nombre de ses habitants lorsqu'il s'agit de fonder une famille (et de trouver

un logement plus spacieux à un prix abordable) ou de partir en retraite (lorsque l'emploi cesse de déterminer le lieu de vie) [Dittgen, 2012].

- 50 Enfin, les enjeux écologiques de plus en plus pressants ne sont-ils pas porteurs de nouvelles crises ? Aux coûts économiques et écologiques de l'étalement périurbain [Desjardins et Mettetal, 2012¹⁶] et de l'artificialisation des sols [Fontes-Rousseau, 2015¹⁷] s'ajoutent les implications de la transition énergétique sur l'isolation et le chauffage des logements¹⁸.

BIBLIOGRAPHIE

BARRE Raymond, 1975, *Rapport de la Commission d'étude d'une réforme du financement du logement [En ligne]*, Paris, La Documentation française, disponible sur : <https://www.vie-publique.fr/rapport/32755-rapport-de-la-commission-detude-dune-reforme-du-financement-du-logemen>.

BOURDIEU Pierre et CHRISTIN Rosine, 1990a, La construction du marché. *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 81-82, pp. 65-85.

BOURDIEU Pierre et SAINT MARTIN Monique (de), 1990b, Le sens de la propriété. *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 81-82, pp. 52-64.

CHALEIX Mylène et MADINIER Chantal, 2000, Des logements plus grands et plus confortables. *INSEE Première*, n° 750.

CAHEN Lucienne, 1957, Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans. *Études et conjoncture* (INSEE), n° 10-11, pp. 985-1376.

CHALEIX Mylène et MADINIER Chantal, 2000, Des logements plus grands et plus confortables. *INSEE Première*, n° 750.

CHARLOT Sylvie, HILAL Mohamed et SCHMITT Bertrand, 2009, La périurbanisation renforce-t-elle la ségrégation résidentielle urbaine en France ? *Espace, populations, sociétés*, n° 1, pp. 29-44.

COING Henri, 1998, Le difficile arbitrage entre neuf et ancien dans les politiques publiques. In : Marion SÉGAUD, Catherine BONVALET et Jacques BRUN (dir.), *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 223-230.

Commission des comptes du logement, 2018, *Compte du logement*, Paris, CGET-SDES, 71 p.

CUSIN François, LEFEBVRE Hugo et SIGARD Thomas, 2016, La question périurbaine. Enquête sur la croissance et la diversité des espaces périphériques. *Revue française de sociologie*, vol. 57, pp. 641-679.

DAMON Julien, 2017, Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées ». *Sociologies* [En ligne].

DESJARDINS Xavier et METTETAL Lucile, 2012, L'habiter périurbain face à l'enjeu énergétique. *Flux*, n° 89-90, pp.46-57.

DITTMEN Alfred, 2012, *Démographie locale. Relations : population, logement, migration*, Strasbourg, Néothèque, (Dynamique des populations locales), 220 p.

- DRIANT Jean-Claude, 2008, Crise du logement et mutations des politiques du logement en France. In : David FÉE et Corinne NATIVEL (dir.), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Paris, Presses Sorbonne Nouvelle, p. 49-64.
- DRIANT Jean-Claude, 2009, *Les politiques du logement en France*, Paris, La Documentation française, 183 p.
- DRIANT Jean-Claude et MADEC Pierre (dir.), 2018, *Les crises du logement*, Paris, PUF, 97 p.
- DRIANT Jean-Claude, 2019, Il faut encore parler de crise du logement !. In : Philippe BOURSIER et Willy PELLETIER (dir.), *Manuel indocile de sciences sociales*, Paris, La Découverte, p. 927-935.
- FONTES-ROUSSEAU Camille et JEAN René, 2015, L'artificialisation des terres de 2006 à 2014 : pour deux tiers sur des espaces agricoles. *Agriste Primeur*, n° 326, 6 p.
- FRANÇOIS Dominique, 2014, Le parc des logements en France métropolitaine en 2012 : plus de la moitié des résidences principales ont une étiquette énergie D ou E. *Chiffres & Statistiques*, n° 534, juillet, Commissariat général au développement durable, 9 p.
- FRIBOURG Anne-Marie, 1998, Évolution des politiques du logement depuis 1950. In : Marion SÉGAUD, Catherine BONVALET et Jacques BRUN (dir.), *Logement et habitat, l'état des savoirs*, La Découverte, pp. 223-230.
- FRIBOURG Anne-Marie, 2008, Regards sur un demi-siècle de politique du logement en France. In : David FÉE et Corinne NATIVEL (dir.), *Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni*, Presses Sorbonne Nouvelle, 256 p.
- GIRARD Alain et STOETZEL Jean, 1947, *Désirs des Français en matière d'habitation urbaine : une enquête par sondage*, Paris, PUF-INED.
- INSEE, 2015, Le zonage en aire urbaines. *INSEE Méthodes*, n° 129.
- JACQUOT Alain, 2005, Le parc de logements à l'aube du 21^e siècle. En chiffres et en tendances. *Informations sociales*, n° 123, pp. 6-13.
- JACQUOT Alain, 2006, Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages ». *Données sociales, la société française*, pp. 467-473.
- JACQUOT Alain, 2011, Doit-on et peut-on produire davantage de logements ?. *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, pp. 150-158.
- JAILLET Marie-Christine et JALABERT Guy, 1982a, La production de l'espace urbain périphérique. *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, t. 53, n° 1.
- JAILLET Marie-Christine et JALABERT Guy, 1982b, Politique urbaine et logement : la production d'espace pavillonnaire. *Espace géographique*, t. 11, n° 4.
- KERSUZAN Claire, CAILLOT Mélanie et BERGOUIGNAN Christophe, 2010, Portrait démographique des grandes aires urbaines de province. *Cahiers de démographie locale 2009*, Strasbourg, Néothèque, pp. 9-69.
- LÉGER Jean-François, 2019, Décroître pour rebondir : le déclassement des villes moyennes, une opportunité pour repenser la ville. *Populations vulnérables*, n° 5, pp. 41-56.
- LÉGER Jean-François, 2019, Espaces ruraux et espaces urbains : deux mondes différents. *Population & Avenir*, n° 741, pp. 4-7.
- LÉGER Jean-François et AUBRY Bernard, 2014, Les villes moyennes française : une catégorisation à l'épreuve des dynamiques sociodémographiques. *Cahiers de démographie locale 2012*, Strasbourg, Néothèque, pp. 159-214.

MARCHAL Hervé et STÉBÉ Jean-Marc, 2018, *La France périurbaine*, Humensis, 127 p.

NORA Simon et EVENO Bertrand, 1976, *L'amélioration de l'habitat ancien*, rapport de l'Inspection générale des finances, Paris, La Documentation française, vol. 1 (199 p.), vol. 2 (annexes, 354 p.).

OMALEK Laure et LE BLANC David, 1998, Les conditions de logement fin 1996. *INSEE Première*, n° 563.

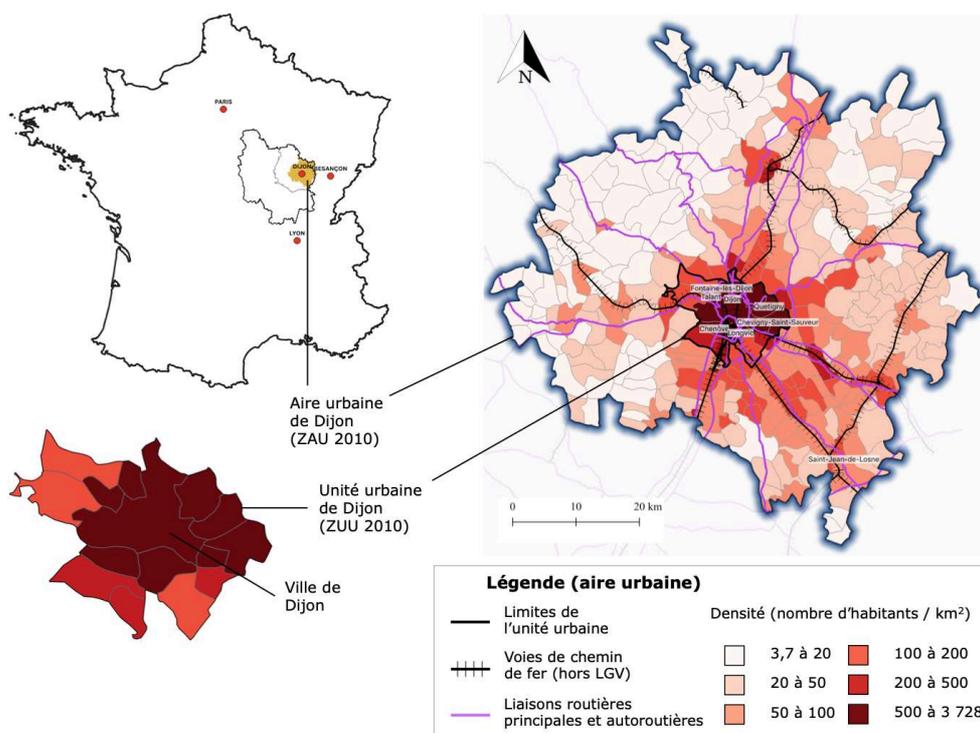
RÉGNIER-LOILLIER Arnaud, 2019, Être en couple chacun chez soi, une situation plus fréquente après une séparation. *Population et sociétés*, n° 566.

SÉGAUD Marion, BONVALET Catherine et BRUN Jacques (dir.), 1998, *Logement et habitat : bibliographie commentée*, Paris, La Découverte, 412 p.

SÉGAUD Marion, BONVALET Catherine et BRUN Jacques (dir.), 1998, *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Documentation française, 251 p.

ANNEXES

Annexe 1. Aperçu de l'aire urbaine de Dijon



Sources : INSEE, recensement 2015, INSEE, table d'appartenance géographique 2019
Fonds : IGN, BDCARTO 2017, IGN, GEOFLA 2016

NOTES

1. Pour une recension des nombreux rapports y ayant concouru, cf. Jaillet et Jalabert, 1982b, en particulier la note 34, pp. 301-302.

2. Pour un aperçu de la variation en volume et en structure des aides sociales et fiscales au logement depuis 1986, voir le rapport 2018 de la Commission des comptes du logement, pages 39 *sqq.*
3. Date du dernier recensement
4. Cf. Alain Jacquot, 2011, p. 150 : « En 2009, 448 000 logements ont été achevés en France [SOEs, 2011], quand l'Allemagne et le Royaume-Uni en mettaient en service 159 000 et 147 000 respectivement. »
5. En Île-de-France, tandis que la population de Paris baisse depuis plusieurs décennies, la croissance démographique et celle des logements touchent avant tout les départements de la grande couronne : Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines.
6. À partir des années 2010, les modalités de la question du bulletin Logement du recensement portant sur la période d'achèvement sont modifiées, occasionnant une rupture de série.
7. Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 interdisant désormais de louer des logements en deçà de 9 m², peut-être observera-t-on une tendance accentuée à la destruction ou au regroupement des chambres de bonne, garnis, etc.
8. La Métropole de Dijon accueille 47 % de la population départementale (et l'aire urbaine 72 %).
9. On trouvera des descriptions et analyses détaillées de ces réformes successives et du marché de la construction dans Driant [2009], Bourdieu [1990a, 1990b], Jaillet et Jalabert [1982a, 1982b].
10. http://www.progedo-adisp.fr/documents/docseries/RP1968/RP68_Quest.pdf.
11. http://www.progedo-adisp.fr/documents/docseries/RP1975/RP75_Quest.pdf
12. Le recensement exclut les pièces annexes (cuisine, vestibule, salle de bains, WC, etc.) ou à usage professionnel. Les cuisines de plus de 12 m² sont prises en compte depuis 1990. Les pièces indépendantes étaient décomptées avant 1990 lorsqu'elles étaient occupées par le ménage.
13. « Taux net » : loyer/remboursement + charges locatives/de copropriété + eau et énergie – aides au logement.
14. Cf. Driant [2019, p. 934] : la rapide hausse des prix a produit en plus du clivage selon les revenus un clivage générationnel au sein des classes moyennes, entre ceux qui étaient déjà propriétaires et dont les biens se sont valorisés, et les autres. Les mobilités résidentielles le montrent bien : le nombre de sorties du logement social vers l'accession a baissé de 40 % entre le début des années 2000 et celui des années 2010, alors que le nombre de propriétaires ayant changé de logement en conservant leur statut a crû de 20 %.
15. En 1945, dans une enquête d'Alain Girard et Jean Stoetzel [1947], 72 % des sondés se prononçaient en faveur de la maison individuelle. Aujourd'hui, selon Julien Damon [2017], 76 % des Français préféreraient vivre dans une maison individuelle isolée (56 %) ou dans un ensemble pavillonnaire (20 %). Pour un aspect historique, voir aussi les travaux d'Annie Fourcaut sur les pavillons en banlieue parisienne.
16. « [...] de nombreuses recherches ont pu montrer que les habitants des espaces périurbains avaient une consommation énergétique supérieure aux habitants des espaces centraux. L'essentiel de la différence de consommation énergétique s'explique par des déplacements quotidiens plus longs et plus souvent effectués en automobile pour les habitants des espaces périurbains. [...] la hausse du coût de l'énergie met en difficulté plus durement les habitants des espaces périurbains pour l'accomplissement de leurs programmes quotidiens d'activités et l'accès aux ressources essentielles (services, emploi, relations sociales, etc.) en raison de leur grande dispersion. » [Desjardins et Mettetal, 2012, p. 46]
17. « Les sols artificialisés continuent de s'étendre, avec 490 000 hectares gagnés entre 2006 et 2014. Après un pic entre 2006 et 2008, leur progression se stabilise autour de 55 000 hectares par an depuis 2008. Ils constituent désormais 9,3 % du territoire métropolitain. [...] Près de la moitié des terres artificialisées entre 2006 et 2014 sont destinées à l'habitat individuel et 16 % aux réseaux routiers. » Les sols artificialisés « couvrent désormais 5,1 millions d'hectares en 2014, soit 9,3 % du territoire métropolitain. » [Fontes-Rousseau et Jean, 2015, p. 1]

18. « Les diagnostics de performance énergétique (DPE), obligatoires depuis novembre 2006 pour la vente et juillet 2007 pour la location, donnent la mesure de la qualité thermique des logements. Leur analyse montre qu'en 2012, plus de la moitié (53,6 %) du parc des logements en France métropolitaine consomme entre 151 et 330 kWhEP /m²/an d'énergie (étiquette énergétique moyenne D ou E), contre seulement 14 % qui bénéficient d'étiquettes plus performantes (A, B ou C). En matière d'émissions de gaz à effet de serre, un tiers de ces logements sont classés en A, B ou C, et 40 % en D ou E. La date de construction du logement, sa taille, son statut d'occupation et surtout l'énergie de chauffage utilisée et la localisation géographique sont clivants : ainsi les studios ou deux pièces du secteur locatif privé sont les logements les plus énergivores. » [François, 2014 p.1]

RÉSUMÉS

Depuis les années 1960, le parc de logements en France métropolitaine a fortement augmenté et les conditions de logement se sont profondément modifiées. En s'appuyant sur le recensement de la population et les enquêtes Logement de l'INSEE, cet article décrit les évolutions et les contrastes des caractéristiques des logements en tenant compte de leur déclinaison territoriale. Alors que certaines inégalités de conditions de logement se résorbent progressivement au fil des décennies (notamment les conditions sanitaires), d'autres témoignent de contrastes persistants (type, statut d'occupation, type de chauffage, nombre de pièces).

Since the 1960s, the housing stock in metropolitan France have sharply increased and housing conditions have changed significantly. Based on the population census and housing surveys, this article describes changes and contrasts in housing characteristics taking into account their territorial variation. While some inequalities in housing conditions are gradually being reduced over the decades (especially sanitary conditions), others reflect persistent contrasts (type, occupancy status, heating type, number of pieces).

INDEX

Keywords : housing conditions, metropolitan France, departmental breakdown, urban area of Dijon

Mots-clés : conditions de logement, renouvellement du parc immobilier, France métropolitaine, découpage départemental, aire urbaine de Dijon

AUTEURS

VIRGINIE DEJOUX

MCF en démographie, département de sociologie, université de Bourgogne - Membre du Centre Georges Chevrier - UMR CNRS 7366 et chercheure associée à l'Institut de démographie de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (IDUP)

Virginie.dejoux@u-bourgogne.fr

MORGANE VALAGEAS

Ingénieure d'étude au Centre Georges Chevrier - UMR CNRS 7366
Morgane.Valageas@u-bourgogne.fr

MARYSE GAIMARD

Professeur de démographie, département de sociologie, université de Bourgogne - Membre du
Centre Georges Chevrier - UMR CNRS 7366
maryse.gaimard@u-bourgogne.fr

Centre Georges Chevrier UMR CNRS-université de Bourgogne
Faculté de droit et de science politique
4 boulevard Gabriel
BP 17270
21072 Dijon Cedex