

Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement

J. Friggit
CGEDD
Mai 2018

La présente note peut être téléchargée sur <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>.

Elle actualise à 2013 une note précédente sur le même sujet datée d'août 2010 dont les données les plus récentes remontaient à 2006, et l'élargit à des variables supplémentaires.

De 1970 à 2013 :

- la surface des logements a augmenté de 30% et le nombre de personnes par ménage a diminué, si bien que la surface par personne a presque doublé (passant de 23 à 40 m²) ;
- la proportion de propriétaires occupants (qui était de 38% en 1955) est passée de 45% à 57% (soit une augmentation de 12%), mais la proportion de locataires n'a pas diminué d'autant, passant dans le même temps de 40% à 37% (soit une diminution de 3% seulement) ; cela s'explique par la diminution du poids des autres statuts d'occupation, et en premier lieu de celui des ménages logés gratuitement (passé de 11% à 3%, soit une diminution de 8%) ;
- les locataires se sont paupérisés par rapport aux propriétaires ; leur loyer moyen a doublé en proportion de leur revenu moyen, mais la qualité de leurs logements a augmenté ;
- le revenu des accédants à la propriété est demeuré supérieur de 40% au revenu moyen de l'ensemble des ménages ; le prix moyen des logements achetés, qui représentait 3 années de revenu des acheteurs de 1970 à 2002, en représentait 5,2 années en 2013 ;
- l'âge moyen des chefs de ménage est resté presque constant.

PLAN

1. Méthode	5
1.1. Les enquêtes logement.....	5
1.2. Variables exploitées ici	5
1.3. Précautions d'emploi.....	5
2. Effectifs	7
3. Caractéristiques de l'occupation.....	7
3.1. Statut d'occupation	7
3.1.1. La progression de la proportion de propriétaires occupants depuis 1955.....	7
3.1.2. La diminution de la proportion de ménages logés gratuitement et la relative stabilité du statut de locataire	8
3.1.3. Par tranche d'âge.....	9
3.2. Durée d'occupation	13
3.3. Densité d'occupation.....	15
3.4. Surpeuplement.....	17
3.5. Origine de propriété	19
4. Caractéristiques des ménages	21
4.1. Âge	21
4.2. Nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage.....	24
4.3. Revenu.....	26
4.3.1. Paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires	26
4.3.2. Paupérisation des ménages jeunes par rapport aux ménages âgés	30
4.3.3. Paupérisation des appartements par rapport aux maisons	31
4.4. Activité.....	32
5. Caractéristiques des logements	34
5.1. Type (appartement ou maison).....	34
5.2. Nombre de pièces	35
5.3. Surface.....	37
5.4. Eléments de confort	40
5.5. Période de construction	46
5.6. Age des résidences principales lors de l'achat.....	46
5.6.1. Résidences principales occupées par le propriétaire achetées récemment	46
5.6.2. Ensemble des résidences principales occupées par le propriétaire.....	47
5.7. Opinion des ménages sur leurs conditions de logement	48
6. Prix d'achat	50
7. Loyer	52

TABLE DES GRAPHIQUES

Graphiques 1 : nombre d'enregistrements, par statut d'occupation et type de logement et par tranche d'âge	6
Graphique 2 : effectif en % de l'effectif 1970, selon le statut d'occupation	7
Graphique 3 : % de ménages propriétaires occupants (avant correction du changement de champ en 2002)	8
Graphique 4 : % de ménages propriétaires occupants (après correction du changement de champ en 2002)	8
Graphique 5 : poids des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc	8
Graphique 6 : poids cumulé des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc	9
Graphiques 7 : Proportion des différents statuts d'occupation selon l'âge	10
Graphiques 8 : proportion de propriétaires occupants, selon la tranche d'âge	11
Graphiques 9 : proportion de locataires de logements loués vides, selon la tranche d'âge	12
Graphiques 10: proportion de locataires de logements loués non vides, selon la tranche d'âge	13
Graphiques 11 : proportion de fermiers-métayers et de ménage logés gratuitement, selon la tranche d'âge	13
Graphique 12 : durée d'occupation selon le statut d'occupation	14
Graphique 13 : écart de la durée d'occupation par rapport à la moyenne sur l'ensemble du parc, selon le statut d'occupation.....	14
Graphique 14 : durée d'occupation selon la tranche d'âge	14
Graphique 15 : durée d'occupation en fonction de la tranche d'âge, selon les différentes enquêtes logement	15
Graphiques 16 : durée d'occupation selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM	15
Graphique 17 : surface par logement, nombre de personnes par logement et surface par personne.....	16
Graphiques 18 : nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le statut d'occupation	16
Graphiques 19: nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le statut d'occupation	17
Graphiques 20: nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)</i>	17
Graphiques 21: nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc HLM</i>	17
Graphiques 22 : proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon le statut d'occupation	18
Graphiques 23: proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon la tranche d'âge	18
Graphiques 24: proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)</i>	18
Graphiques 25: proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc HLM</i>	19
Graphique 26 : % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le statut d'occupation.....	19
Graphique 27: % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le type de logement	20
Graphique 28: % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon l'âge du ménage.....	20
Graphique 29 : effectif en % de l'effectif 1970, selon la tranche d'âge	21
Graphique 30: poids des diverses tranches d'âge dans l'effectif total.....	21
Graphique 31 : âge moyen, selon le statut d'occupation.....	22
Graphique 32 : différence d'âge par rapport à l'âge moyen de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation	22
Graphique 33 : âge moyen, selon le type de logement	23
Graphique 34 : proportion d'appartements, selon l'âge du ménage.....	23
Graphique 35 : âge moyen des acheteurs récents, selon le statut d'occupation	23
Graphique 36 : âge du ménage, selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM	24
Graphiques 37 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage, selon le statut d'occupation ..	24
Graphiques 38 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage rapporté à ceux de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation.....	25
Graphiques 39 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage rapportés à ceux de l'ensemble des ménages, selon le type de logement	25
Graphiques 40 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage, selon la tranche d'âge	25
Graphiques 41 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage rapportés à ceux de l'ensemble des ménages, selon la tranche d'âge.....	26
Graphique 42 : nombre de personnes par logement, selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM	26
Graphique 43 : revenu moyen par ménage en % de celui de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation	27
Graphique 44 : revenu moyen par ménage des locataires en % de celui de l'ensemble des propriétaires, selon le statut d'occupation locatif	27
Graphique 45 : revenu moyen par ménage en euros constants, selon le statut d'occupation	27
Graphique 46 : revenu moyen par unité de consommation en euros constants, selon le statut d'occupation	28
Graphique 47 : revenu total en % de celui de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation	28

Graphique 48 : revenu moyen par ménage rapporté à celui de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation locatif.....	29
Graphique 49 : revenu moyen par ménage des acheteurs récents en % de celui de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation.....	29
Graphique 50: revenu moyen par ménage des acheteurs récents en % de celui de l'ensemble des acheteurs récents, selon le statut d'occupation.....	30
Graphique 51 : revenu moyen par ménage en % de celui de l'ensemble des ménages, selon la tranche d'âge.....	30
Graphique 52 : revenu moyen par ménage en euros constants, selon la tranche d'âge.....	31
Graphique 53 : revenu moyen par unité de consommation en euros constants, selon la tranche d'âge.....	31
Graphique 54 : revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le type de logement.....	31
Graphique 55 : revenu des occupants d'appartements en % de celui des occupants de maisons, selon le statut d'occupation.....	32
Graphique 56 : proportion de logements occupés par les actifs.....	32
Graphique 57 : proportion de logements occupés par des retraités, selon le statut d'occupation.....	33
Graphique 58: proportion de logements occupés par des étudiants, selon le statut d'occupation.....	33
Graphique 59: proportion de logements occupés par des inactifs qui ne sont ni retraités ni étudiants, selon le statut d'occupation.....	33
Graphique 60: effectif en % de l'effectif 1970, selon le type de logement.....	34
Graphique 61 : poids des appartements et des maisons dans l'effectif total.....	34
Graphique 62 : proportion d'appartements, selon le statut d'occupation.....	35
Graphique 63 : proportion d'appartements parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation.....	35
Graphique 64 : nombre de pièces par logement, selon le statut d'occupation.....	36
Graphique 65: nombre de pièces par logement, selon le type de logement.....	36
Graphiques 66 : nombre de pièces par logement, selon le statut d'occupation et le type de logement.....	36
Graphique 67 : nombre de pièces par logement, selon la tranche d'âge.....	37
Graphiques 68: nombre de pièces par logement, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM.....	37
Graphique 69 : surface par logement, selon le statut d'occupation.....	38
Graphique 70 : surface par logement, selon le type de logement.....	38
Graphiques 71: surface par logement, selon le statut d'occupation et le type de logement.....	38
Graphique 72 : surface par pièce, appartements et maisons, selon le statut d'occupation.....	39
Graphique 73 : surface moyenne par logement, en fonction de la tranche d'âge.....	39
Graphiques 74: surface par logement, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM.....	39
Graphique 75 : divers indicateurs de qualité des logements.....	40
Graphiques 76 : proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le statut d'occupation.....	41
Graphiques 77 : proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le statut d'occupation (autres indicateurs).....	42
Graphiques 78: proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon l'âge du ménage.....	43
Graphiques 79: proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)</i>	44
Graphiques 80 : proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc HLM</i>	45
Graphique 81 : proportion de logements construits avant 1949, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM.....	46
Graphique 82: proportion de logements construits avant 1968, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM.....	46
Graphique 83 : proportion de logements anciens parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation et le type de logement.....	47
Graphique 84: proportion de logements anciens parmi les logements achetés récemment, selon la tranche d'âge du ménage.....	47
Graphique 85 : Proportion des propriétaires ayant acquis (à titre onéreux ou gratuit) leur logement à l'état ancien, selon le statut d'occupation.....	48
Graphiques 86 : opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon le statut d'occupation.....	48
Graphiques 87: opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon la tranche d'âge.....	49
Graphiques 88: opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)</i>	49
Graphique 89 : opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon le quartile de revenu par UC sur le <i>parc HLM</i>	49
Graphique 90 : prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le statut d'occupation.....	50
Graphique 91: prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le type de logement.....	50
Graphique 92 : prix moyen des logements achetés récemment en % du prix moyen de l'ensemble des logements achetés récemment, selon le statut d'occupation.....	51

Graphique 93: prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon la tranche d'âge	51
Graphique 94 : loyer en % du loyer moyen de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation	52
Graphique 95 : loyer moyen des appartements rapporté à celui des maisons, selon le statut d'occupation	52
Graphique 96 : loyer moyen en % du revenu moyen des locataires, selon le statut d'occupation	53
Graphique 97 : loyer par m ² en % du revenu du locataire, selon le statut d'occupation	53
Graphiques 98 : loyer par m ² en euros constants, selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM	54

1. Méthode

1.1. Les enquêtes logement

Les enquêtes nationales sur le logement (ENL) menées par l'INSEE sont l'une des principales sources sur le logement des ménages, par leur ancienneté¹, leur fréquence², et le grand nombre³ des variables qu'elles enregistrent.

Chaque millésime est abondamment documenté et fait l'objet de nombreuses publications de l'INSEE et de ses partenaires (entre autres le MTES entre autres, notamment dans le cadre du compte du logement), téléchargeables sur leurs sites respectifs ou disponibles en format papier.

On a exploité ici les bases de données des millésimes 1970, 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013⁴. En outre, on a exploité quelques documents papier relatifs aux enquêtes 1955, 1961, 1963 et 1967.

Le taux de sondage, en général voisin de 1/700⁵, ne permet d'analyse géographique qu'à un niveau très grossier (ZEAT), mais est suffisant pour retracer l'évolution sur longue période de nombreux agrégats.

1.2. Variables exploitées ici

On se borne ici à de simples analyses croisées.

La plupart sont effectuées selon :

- le statut d'occupation, et éventuellement le type de logement (appartement ou maison),
- la tranche d'âge,
- ou le quartile de revenu par unité de consommation (UC) au sein du statut considéré⁶.

Les variables utilisées portent sur :

- les caractéristiques des ménages occupants : revenu, nombre de personnes, nombre d'unités de consommation, âge, activité (retraité, étudiant), âge
- les caractéristiques du logement : type (appartement ou maison), nombre de pièces du logement, surface, éléments de confort, période de construction, ancienneté (neuf/ancien) lors de son acquisition le cas échéant
- le type d'occupation : statut d'occupation, origine de propriété le cas échéant, densité d'occupation, surpeuplement, durée d'occupation,
- le prix (des logements occupés par leur propriétaire et achetés récemment) et le loyer (des logements locatifs),
- l'aide personnelle au logement.

Certaines variables ne sont pas disponibles pour les ENL les plus anciennes.

La définition exacte des variables figure dans la documentation des ENL.

On rappelle qu'un accédant à la propriété est un ménage qui est propriétaire de son logement et qui rembourse un prêt à ce titre.

1.3. Précautions d'emploi

L'unité observée est le ménage, non l'individu : les mutations entre individus d'un même ménage ne sont pas prises en compte.

Les ménages sont enquêtés au cours de l'année du millésime ou d'une année voisine.

Le champ géographique des exploitations est la France métropolitaine.

Les informations contenues dans les ENL sont beaucoup moins nombreuses et fiables pour les résidences secondaires que pour les résidences principales. On s'est limité ici à ces dernières. Certaines variables, en particulier les prix d'achat, ne sont renseignées que pour les résidences principales occupées par le propriétaire.

Certaines variables de l'ENL 1970 ne sont pas comparables à celles des ENL suivantes (nombre de pièces) ou ne sont pas renseignées. Avant 1963, les ENL ne couvraient pas les ménages agricoles.

Lorsque certaines variables (telles que la surface) comportent plusieurs variantes, on a privilégié celles qui étaient comparables d'une ENL à l'autre. Lorsque la variante choisie est différente de celle habituellement retenue dans les exploitations effectuées par l'INSEE ou ses partenaires, les résultats peuvent en différer légèrement.

¹ La première enquête logement date de 1955. Les suivantes ont été réalisées en 1955, 1961, 1963, 1967, 1970, 1973, 1978, 1984, 1988, 1992-93, 1996-97, 2001-02, 2006 et 2013-14. Seules les bases de données des enquêtes 1970 et suivantes sont disponibles à l'Insee ; pour les enquêtes antérieures, on ne dispose que d'agrégats.

² Elles ont été réalisées en moyenne tous les 4,5 ans. L'enquête 2013-2014 est néanmoins postérieure de plus de 7 années à l'enquête précédente, menée en 2006. Sur les causes du retard de production de l'enquête 2013 et l'avenir des enquêtes logement, cf. le « rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement », IGIInsee et CGEDD, juin 2014, <http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/document.xsp?id=Cgpc-CGEOUV00217833>.

³ Environ mille.

⁴ Dans un souci de simplification, nous dénommons « enquête 1992 » l'enquête 1992-93, « enquête 1996 » l'enquête 1996-97, « enquête 2002 » l'enquête 2001-2002 et « enquête 2013 » l'enquête 2013-2014.

⁵ Mais seulement 1/1000 pour l'enquête 2013.

⁶ Les quartiles de revenu sont donc calculés en répartissant les occupants du parc considéré par revenu en quatre classes par unité de consommation croissant

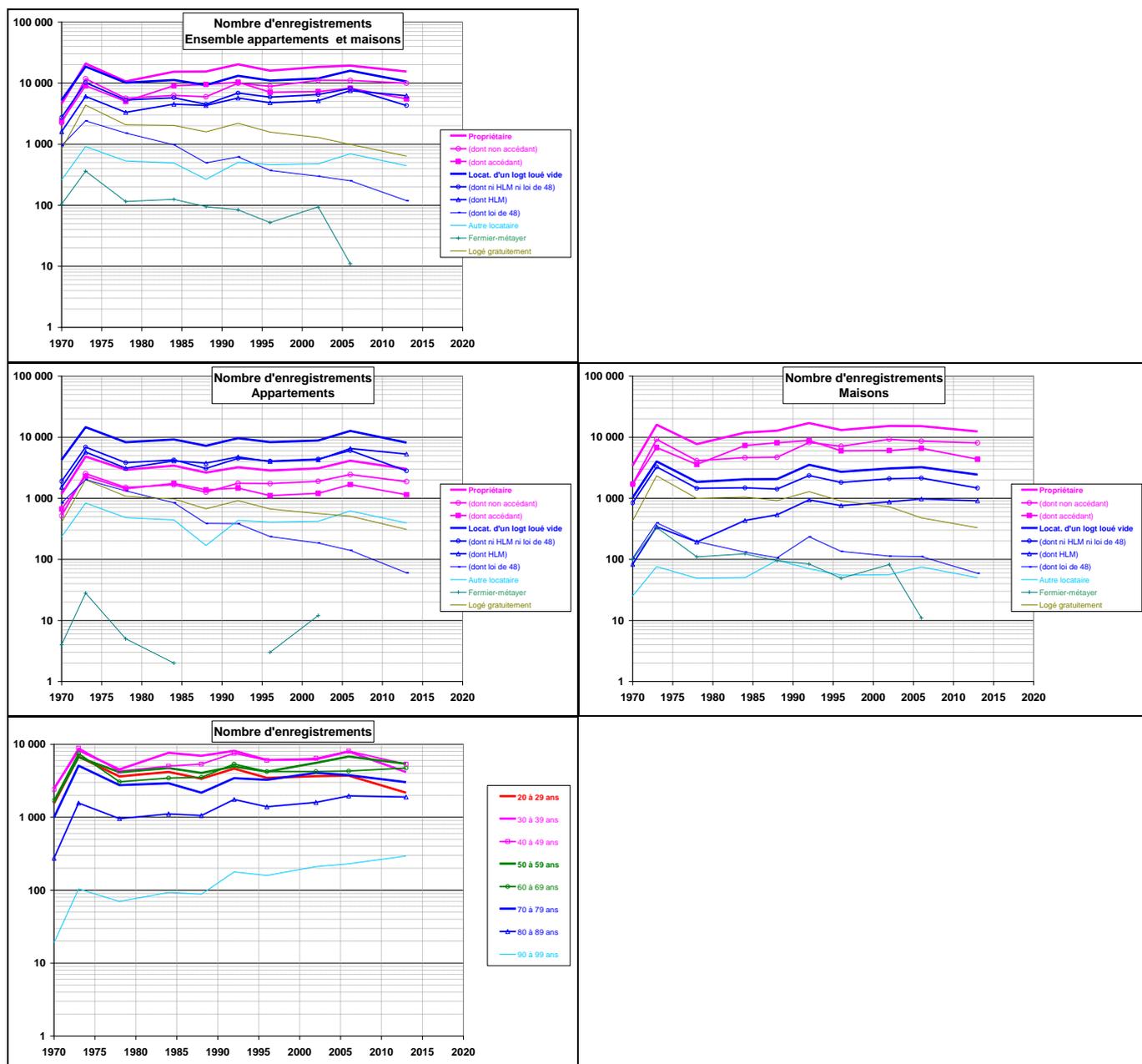
Les résultats des ENL peuvent différer de ceux provenant d'autres sources, telles que Filocom, en raison de définitions différentes (c'est le cas par exemple pour la surface moyenne par logement).

L'interprétation des résultats doit tenir compte des effets de structures, qui sont fréquents et parfois considérables sur la période de plusieurs décennies examinée ici.

On trouvera dans la documentation des ENL une évaluation des intervalles de confiance. Pour certaines populations les nombres d'enregistrements sont faibles. C'est le cas notamment pour les logements loués vides en loi de 1948 (maisons a fortiori), les logements locatifs autres que loués vides (maisons a fortiori), les logements des fermiers-métayers (appartements a fortiori), les maisons en HLM au début de la période étudiée et pour les logements occupés par des tranches d'âge peu nombreuses. Les intervalles de confiance sont alors élevés, ce qui se manifeste par une forte variation des résultats d'une ENL à l'autre. Dans ce cas, pour confectionner les graphiques, soit on a représenté les résultats, lorsqu'une tendance longue est néanmoins visible, faisant confiance au lecteur pour interpréter les fluctuations comme un simple bruit, soit on les a purement et simplement omis.

Le statut de « fermier-métayer » a été abandonné dans l'ENL 2013 en raison de la faiblesse des effectifs concernés. Le nombre d'enregistrements est environ deux fois plus petit dans l'ENL 1970, et deux fois plus grand dans l'ENL 1973, que dans les autres ENL (graphiques 1).

Graphiques 1 : nombre d'enregistrements, par statut d'occupation et type de logement et par tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

2. Effectifs

De 1970 à 2013, le nombre de ménages (et donc de résidences principales) a augmenté de 71% (graphique 2).

On se borne ici à signaler la répartition de cette croissance en fonction du statut d'occupation.

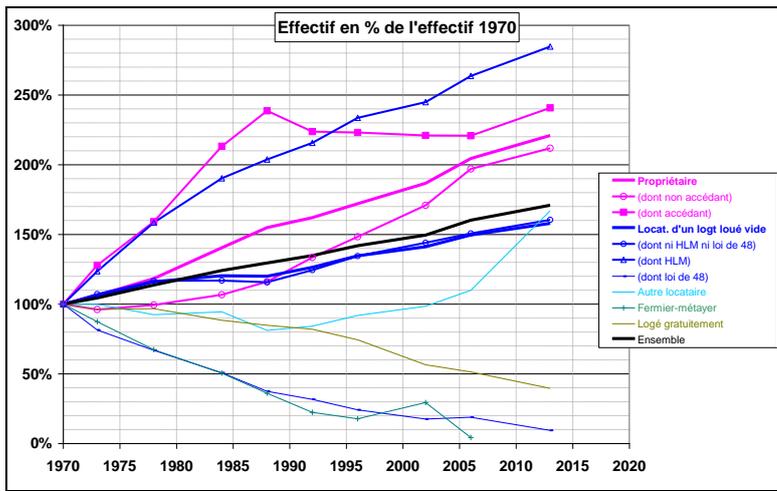
Quelques statuts ont vu leur effectif diminuer ou stagner : les effectifs de fermiers-métayers et de locataires en loi de 1948 sont devenus marginaux, le nombre de ménages logés gratuitement a diminué de 60%.

Le nombre de ménages locataires hors location d'un logement vide (locataires en meublé principalement) a diminué de 1970 à 1988, puis a augmenté, particulièrement de 2006 à 2013.

Le statut dont l'effectif a le plus augmenté est celui de locataire HLM : + 185% (mais depuis la fin des années 1980 le poids du parc HLM dans le parc total est constant : graphique 5).

La progression régulière du nombre de propriétaires, qui a augmenté de 121% de 1970 à 2013, résulte d'une évolution différenciée entre accédants et non accédants : le nombre d'accédants à la propriété (ménages propriétaires de leur résidence principale supportant un remboursement d'emprunt) a augmenté de 140% de 1970 à 1988, puis a stagné ; au contraire, le nombre de propriétaires non accédants a augmenté lentement au début de la période puis plus rapidement.

Graphique 2 : effectif en % de l'effectif 1970, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

3. Caractéristiques de l'occupation

3.1. Statut d'occupation

Les principales évolutions sont :

- la progression du statut de propriétaire-occupant depuis 1955, plus lente cependant de 2006 à 2013.
- la presque disparition du statut de ménage logé à titre gratuit,
- la relative stabilité du statut de locataire, qui se décompose en :
 - o une régression jusque dans les années 1990, puis une stabilisation, du statut de locataire privé
 - o une progression jusque dans les années 1990, puis une stabilisation, du statut de locataire HLM

3.1.1. La progression de la proportion de propriétaires occupants depuis 1955

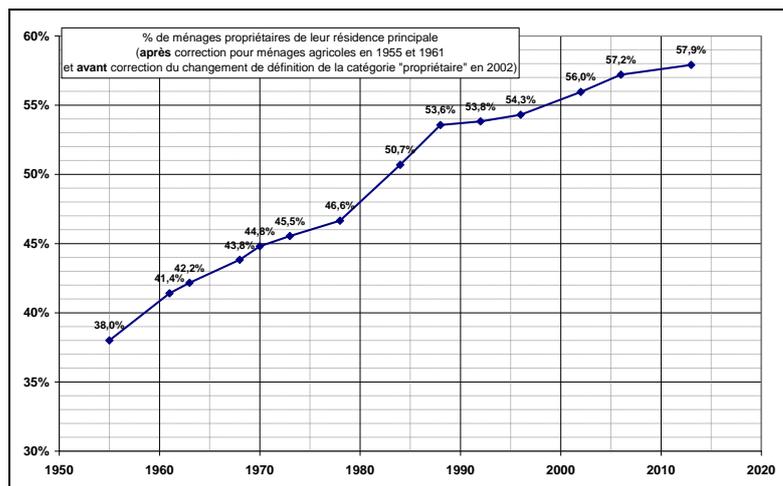
La proportion de propriétaires occupants a crû régulièrement depuis les années 1950, accélérant dans les années 1980 puis ralentissant dans les années 1990 pour revenir en 2002 vers la tendance des années 1960-1980 (graphique 3 et graphique 4).

De l'ENL 2006 à l'ENL 2013, sa progression a cependant fortement ralenti, et la base de données Filocom, plus réactive, indique que depuis 2009 la proportion de propriétaires occupants est stable.

Depuis l'ENL 2002, les propriétaires indivis ou usufruitiers hors viager ou n'ayant qu'une partie de la nue propriété sont considérés comme propriétaires alors qu'auparavant ils étaient considérés comme logés gratuitement. Il en est résulté une augmentation de la proportion de propriétaires occupants. Le graphique 3 n'est pas corrigé de cet effet. Le graphique 4 l'est.

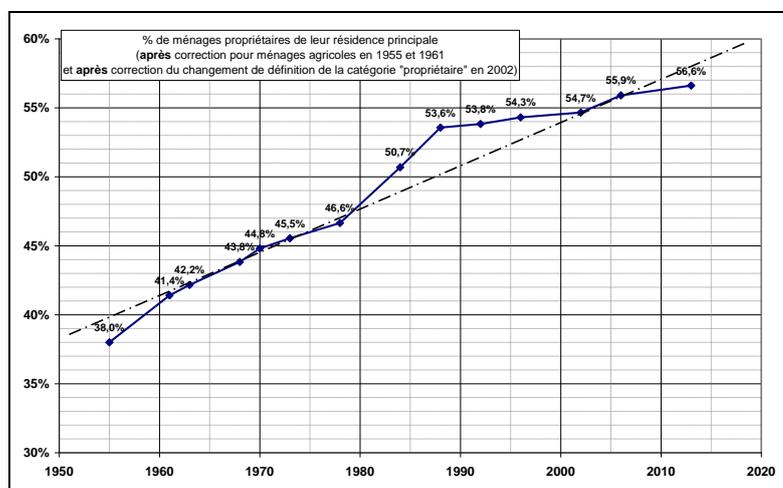
Avant 1963, les enquêtes logement ne couvraient pas les ménages agricoles. On a redressé en conséquence le % de propriétaires occupants pour le rendre comparable à ceux des ENL suivantes, dans le graphique 3 comme dans le graphique 4.

Graphique 3 : % de ménages propriétaires occupants (avant correction du changement de champ en 2002)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 4: % de ménages propriétaires occupants (après correction du changement de champ en 2002)

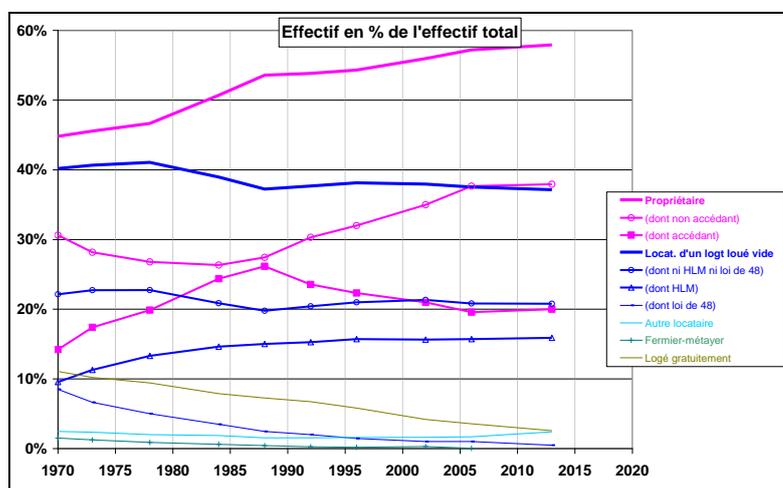


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

3.1.2. La diminution de la proportion de ménages logés gratuitement et la relative stabilité du statut de locataire

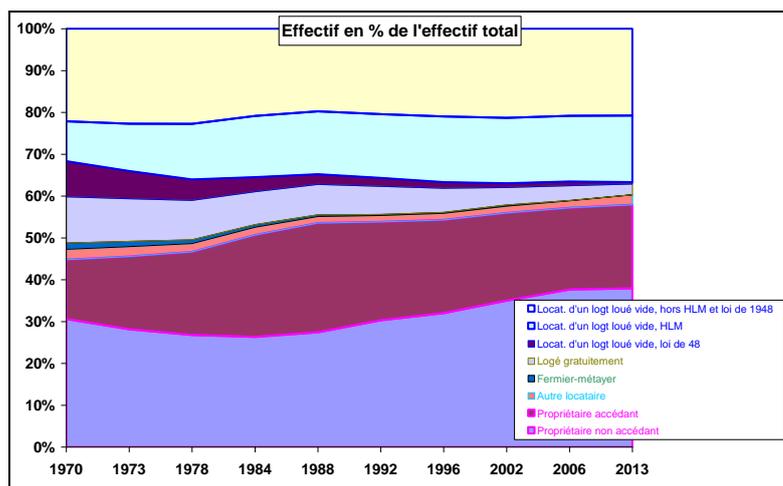
De 1970 à 2013, l'augmentation du % des propriétaires occupants (passé de 45% à 58%, soit une hausse de 13%) n'a pas été accompagnée d'une diminution équivalente du poids des locataires (passé de 40% à 37%, soit une baisse de 3% seulement). C'est surtout la diminution du poids des autres statuts d'occupation, et en premier lieu du poids des ménages logés gratuitement (passé de 11% à 3%, soit une diminution de 8%) qui a compensé l'augmentation du poids des propriétaires occupants (graphique 5 et graphique 6).

Graphique 5 : poids des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 6 : poids cumulé des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc



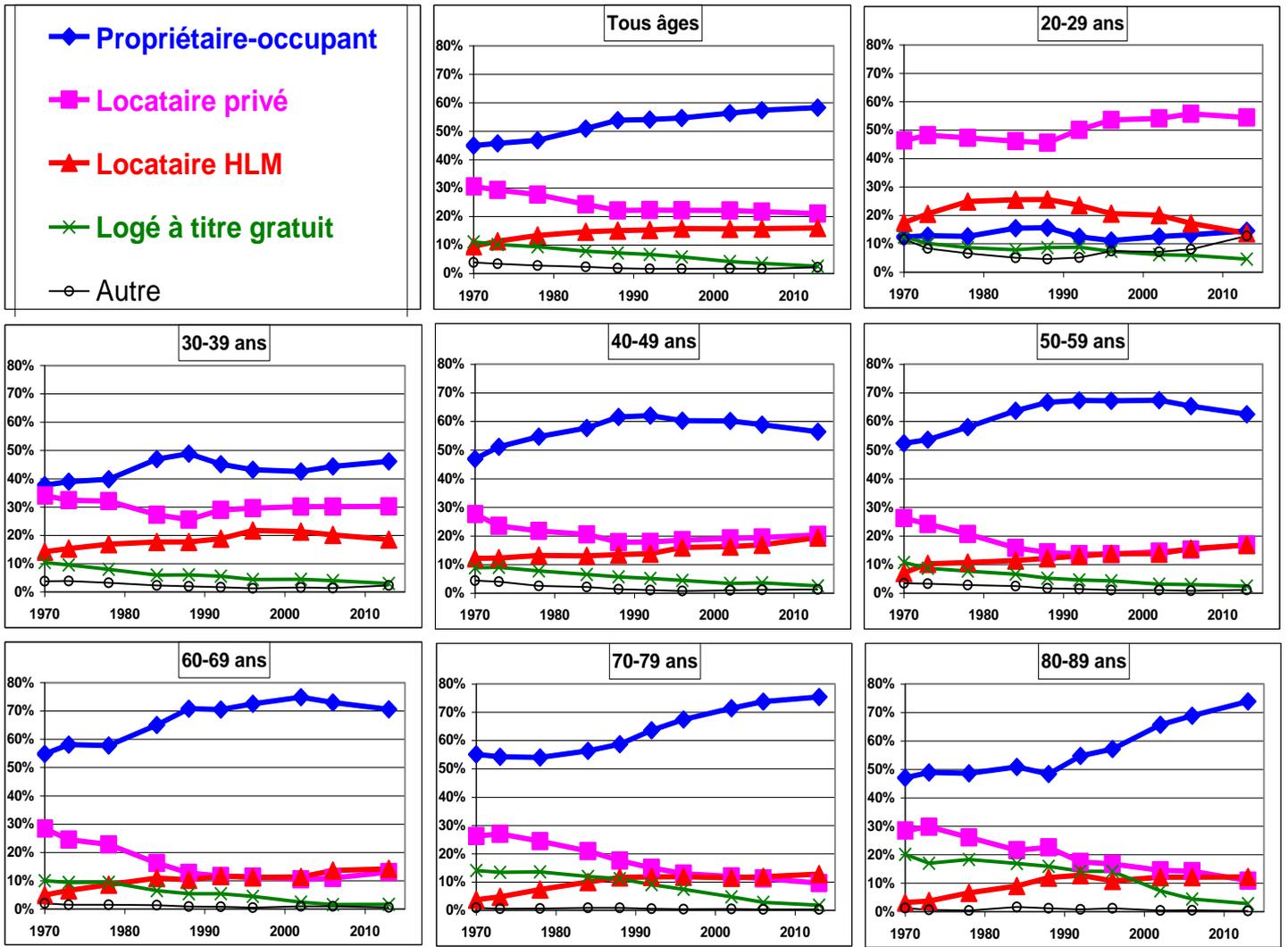
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

3.1.3. Par tranche d'âge

Ces évolutions se retrouvent pour les diverses tranches d'âge, sous réserves d'inflexions spécifiques à chacune. En particulier :

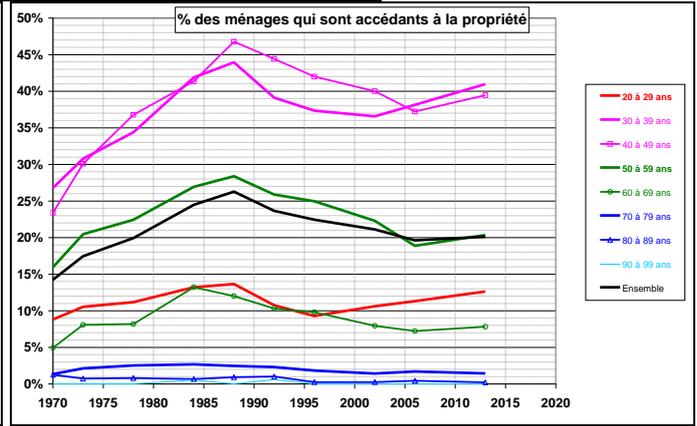
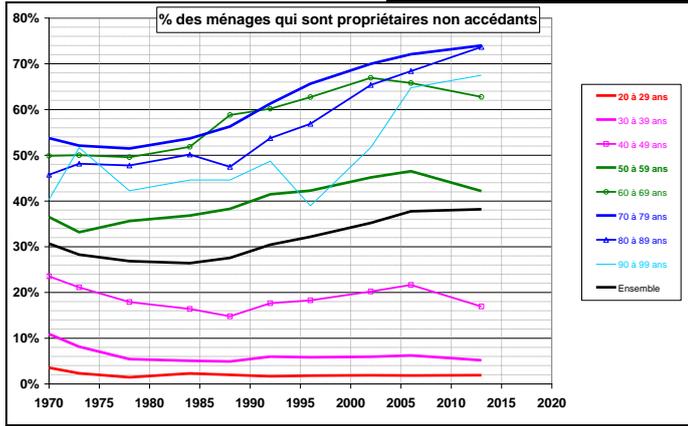
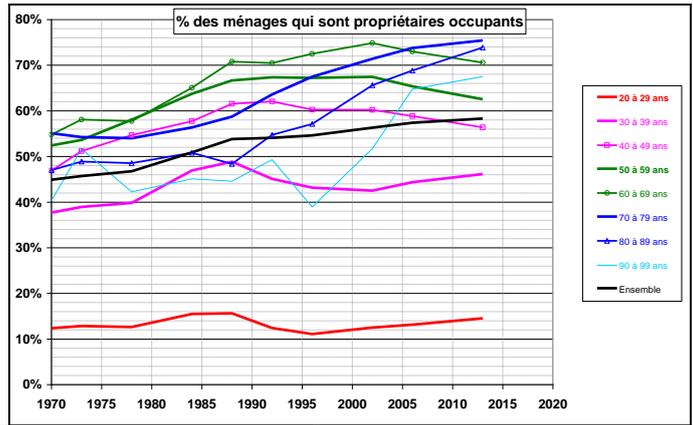
- c'est pour les plus de 60 ans que le statut de propriétaire occupant a le plus progressé (continuant à progresser de 2006 à 2013 pour les plus de 70 ans)
- le statut de locataire HLM a régressé pour les ménages de 20 à 29 ans depuis les années 1990, et pour les ménages de 30 à 39 ans depuis les années 2000; a contrario il a continué à progresser pour les ménages de 40 à 59 ans depuis les années 1980 ; les ménages nés dans les années 1960 ont donc moins bénéficié de HLM que les « baby-boomers ».

Graphiques 7 : Proportion des différents statuts d'occupation selon l'âge



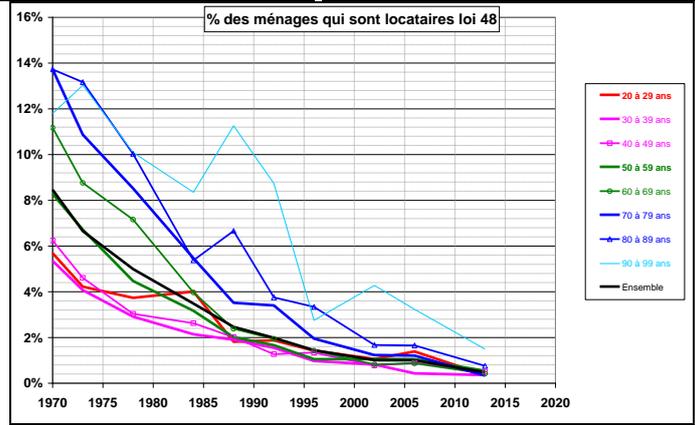
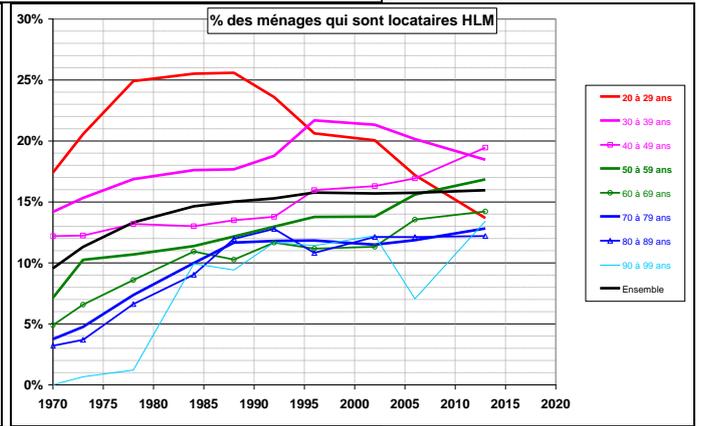
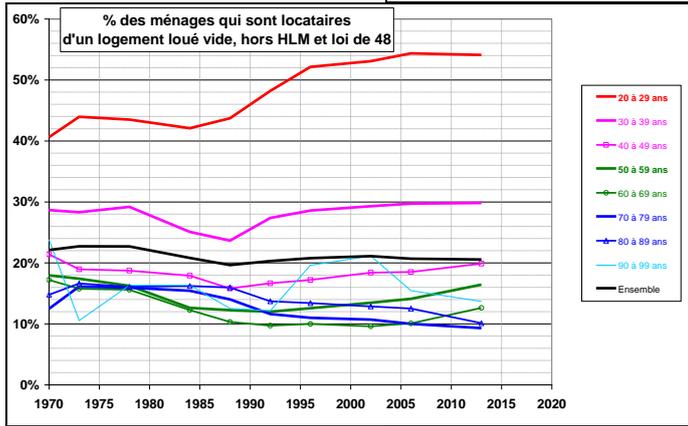
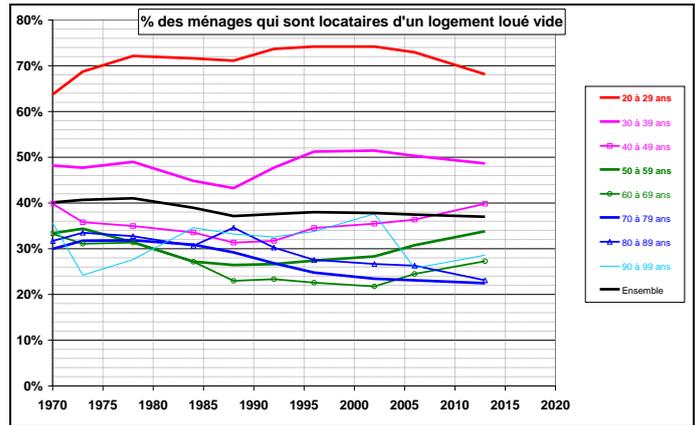
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 8 : proportion de propriétaires occupants, selon la tranche d'âge



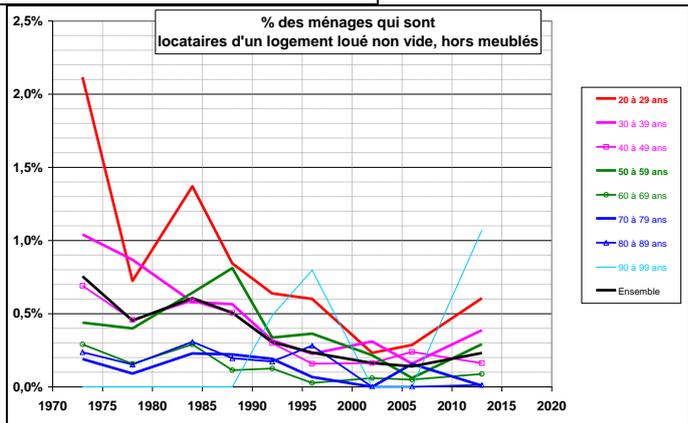
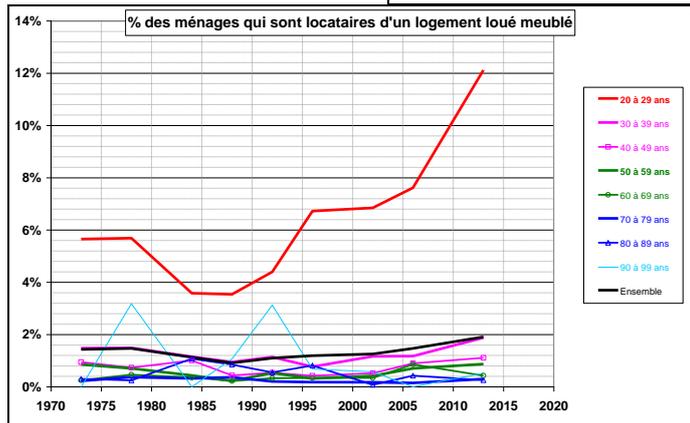
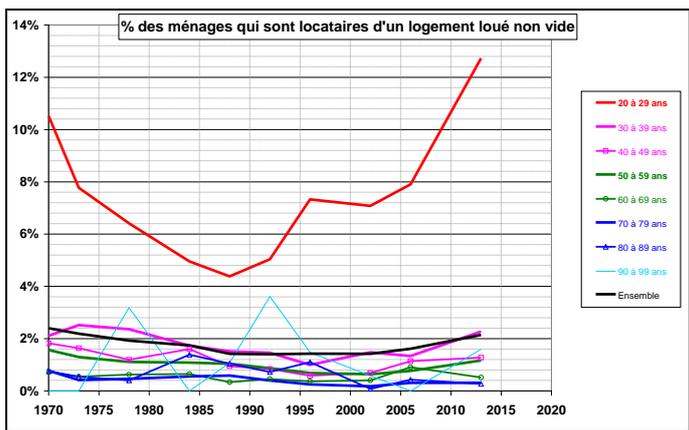
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 9 : proportion de locataires de logements loués vides, selon la tranche d'âge



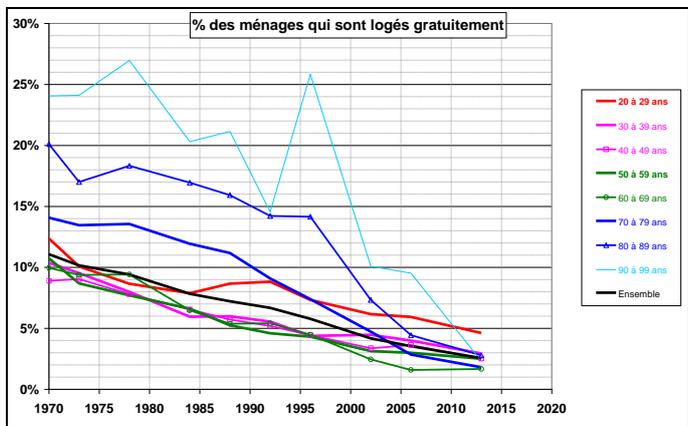
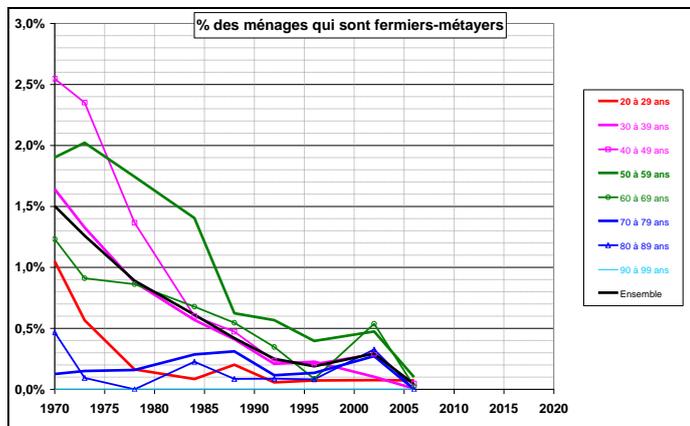
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 10: proportion de locataires de logements loués non vides, selon la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 11 : proportion de fermiers-métayers et de ménage logés gratuitement, selon la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

3.2. Durée d'occupation

La durée d'occupation moyenne du parc est passée de 13,0 ans en 1984 à 14,8 ans en 2013. Elle a davantage augmenté sur le parc HLM, mais a diminué sur le parc locatif privé et sur le parc en accession à la propriété (graphique 12 et graphique 13).

Elle a davantage augmenté pour les ménages âgés mais a stagné ou légèrement diminué pour les ménages jeunes (graphique 14).

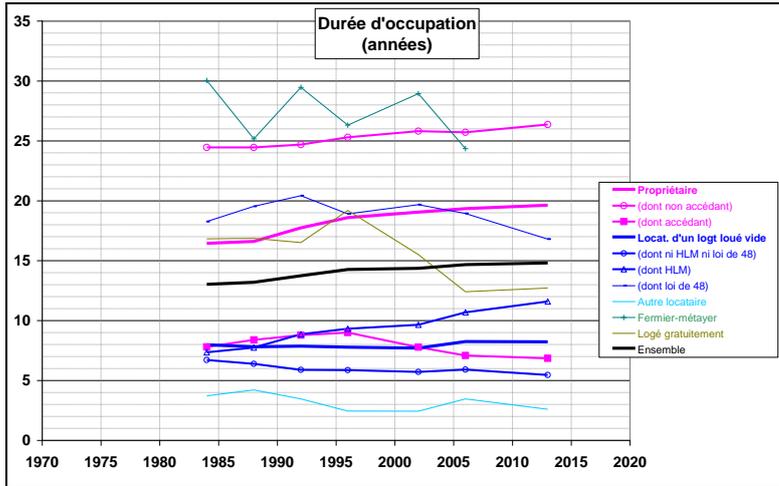
La durée d'occupation est très liée à l'âge : d'une tranche d'âge à l'autre, la variation de la durée d'occupation, tous statuts confondus, est égale à la moitié de la variation d'âge (graphique 15). Cette relation est très stable dans le temps, sous la réserve que pour les ménages âgés la durée d'occupation a légèrement augmenté de 1984 à 2013.

Sur le parc locatif, la durée d'occupation a évolué de manière très différente pour le premier quartile de revenu par UC et pour les autres quartiles (graphiques 16):

- sur le *parc locatif privé* (loué vide hors loi de 48), elle a diminué de presque moitié (de 8,5 ans en 1984 à 4,9 ans en 2013) pour le premier quartile de revenu par UC, alors qu'elle restait stable ou augmentait légèrement pour les autres quartiles de revenu,
- sur le *parc HLM*, elle n'a augmenté que de 1,5 ans pour le premier quartile de revenu par UC, alors qu'elle augmentait fortement pour les autres quartiles (de 4,2 à 7,9 ans selon le quartile).

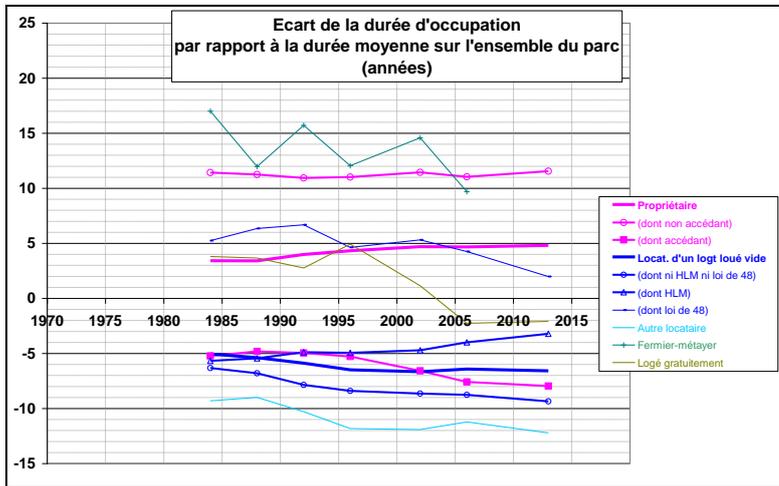
Cela est certainement une conséquence du rajeunissement du premier quartile de revenu par UC (cf. graphique 36 page 24 au § 4.1), puisque la durée d'occupation est très liée à l'âge.

Graphique 12 : durée d'occupation selon le statut d'occupation



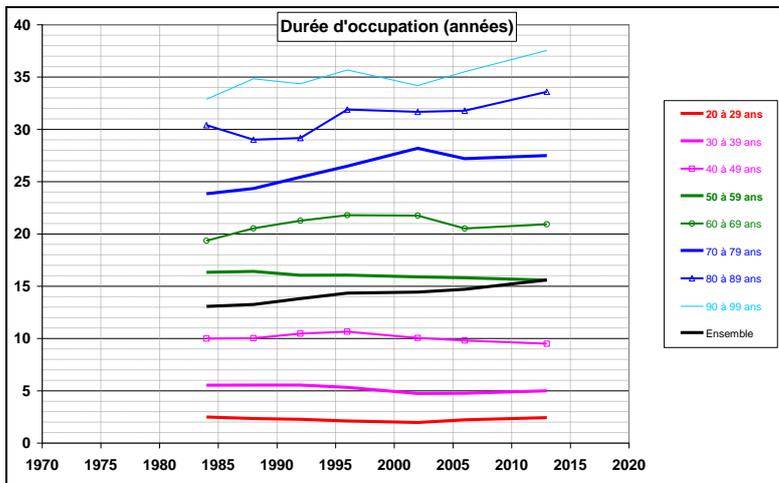
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 13 : écart de la durée d'occupation par rapport à la moyenne sur l'ensemble du parc, selon le statut d'occupation



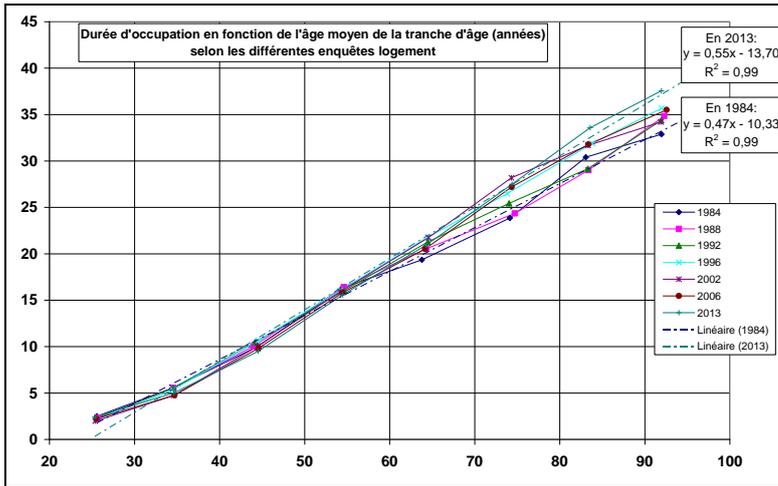
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 14 : durée d'occupation selon la tranche d'âge



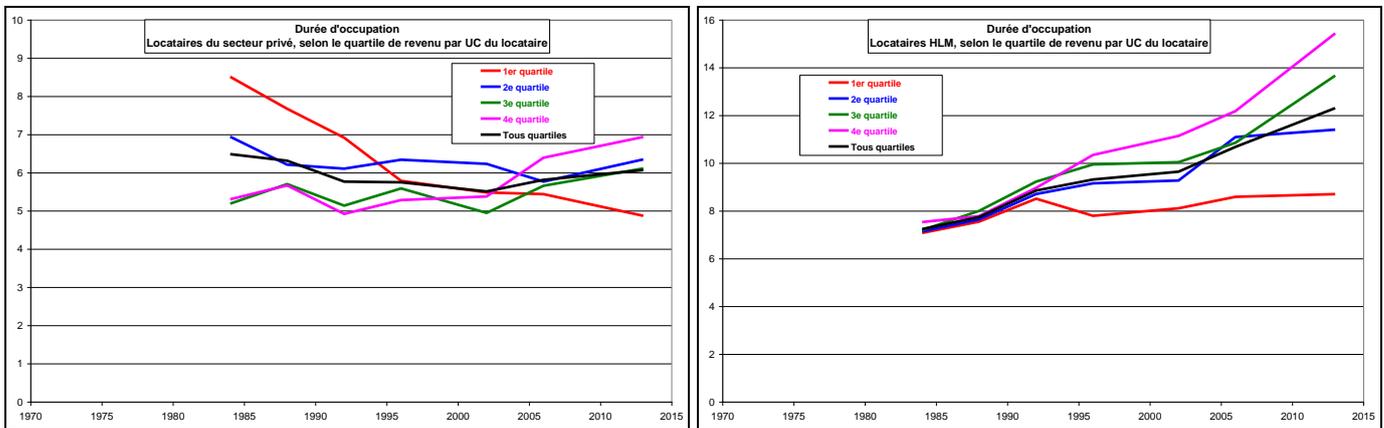
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 15 : durée d'occupation en fonction de la tranche d'âge, selon les différentes enquêtes logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 16 : durée d'occupation selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

3.3. Densité d'occupation

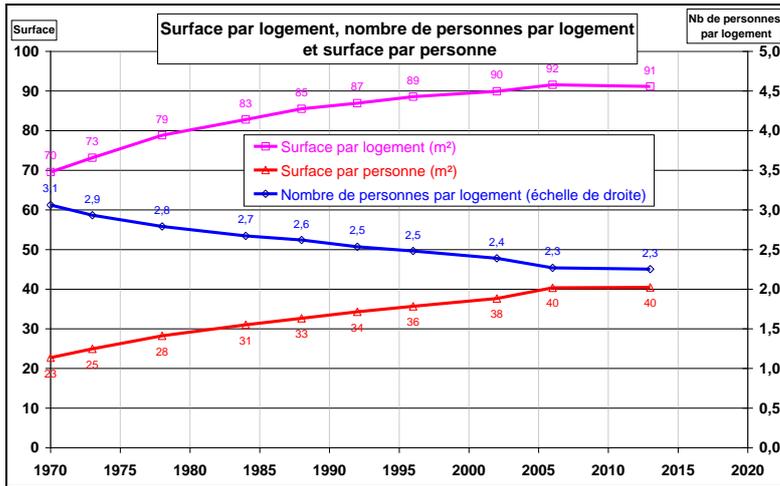
Sous l'effet de l'augmentation de la taille des logements (mesurée par le nombre de pièces ou la surface) et de la diminution du nombre de personnes par ménage, la densité d'occupation des logements a diminué (graphique 17).

Que l'on considère la surface par personne ou le nombre de personnes par pièce, la densité d'occupation a diminué pour tous les statuts d'occupation (graphiques 18). La surface par personne a augmenté de 50 à 90% selon le type de logement et le statut d'occupation. (tableau 1).

La densité d'occupation a également diminué pour toutes les tranches d'âge (graphiques 19) et pour tous les quartiles de revenu par UC du parc locatif tant privé (graphiques 20) que HLM (graphiques 21).

NB : la surface par logement et par personne en 2013 est sans doute sous-estimée, pour la raison indiquée au §5.3 page 37.

Graphique 17 : surface par logement, nombre de personnes par logement et surface par personne



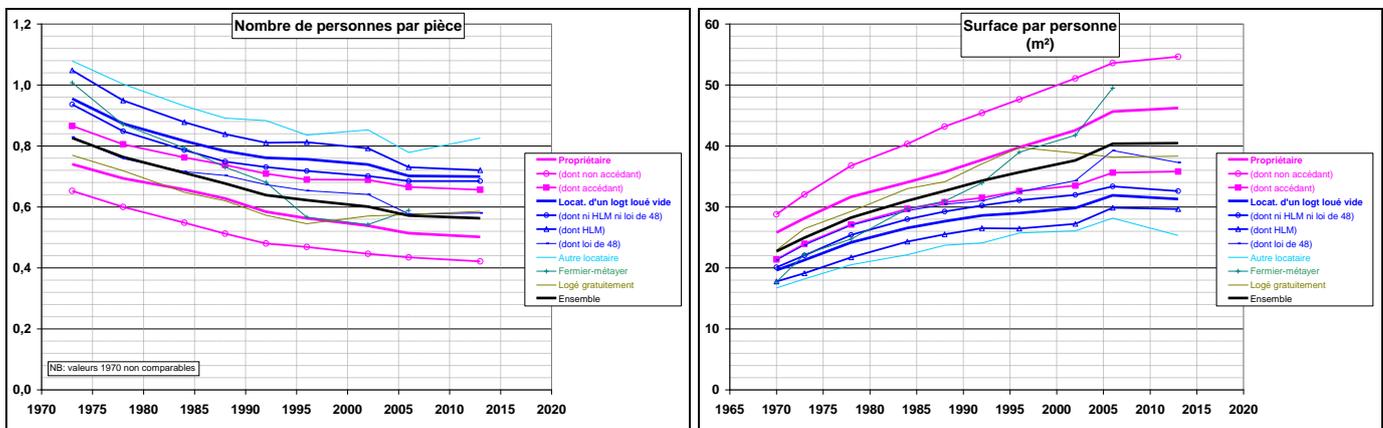
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la surface en 2013 est susceptible d'être sous-estimée.

Tableau 1 : surface par personne en 2013 rapportée à la surface par personne en 1970, selon le statut d'occupation

	Appartements	Maisons	Ensemble
Propriétaire	1,5	1,9	1,8
(dont non accédant)	1,5	2,0	1,9
(dont accédant)	1,4	1,8	1,7
Locat. d'un logt loué vide	1,6	1,7	1,6
(dont ni HLM ni loi de 48)	1,6	1,7	1,6
(dont HLM)	1,6	2,0	1,7
(dont loi de 48)	1,6	2,0	1,8
Autre locataire	1,5	1,7	1,5
Fermier-métayer	NS	NS	NS
Logé gratuitement	1,6	1,7	1,7
Ensemble	1,6	1,9	1,8

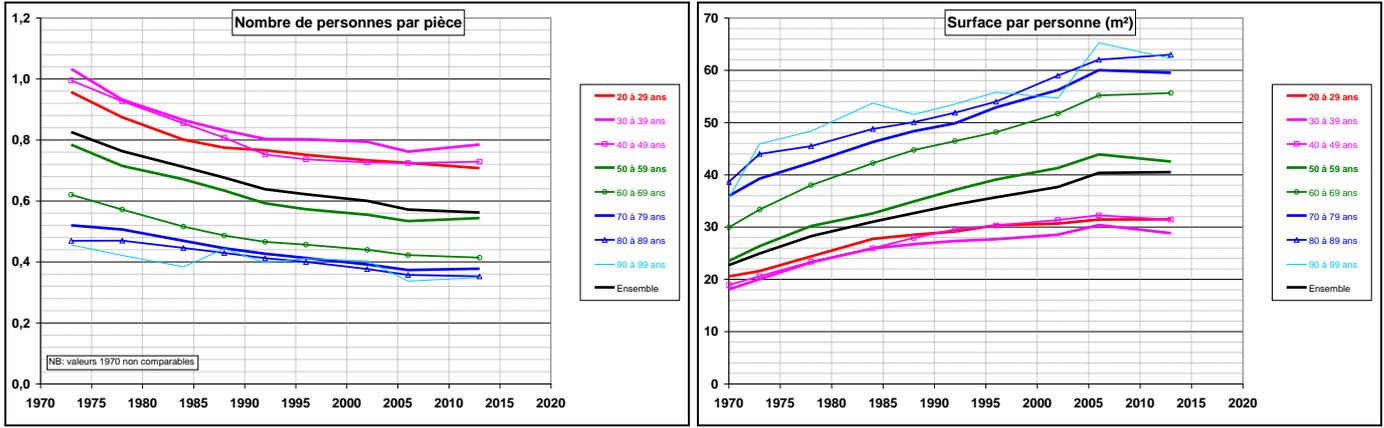
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la surface en 2013 est susceptible d'être sous-estimée.

Graphiques 18 : nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le statut d'occupation



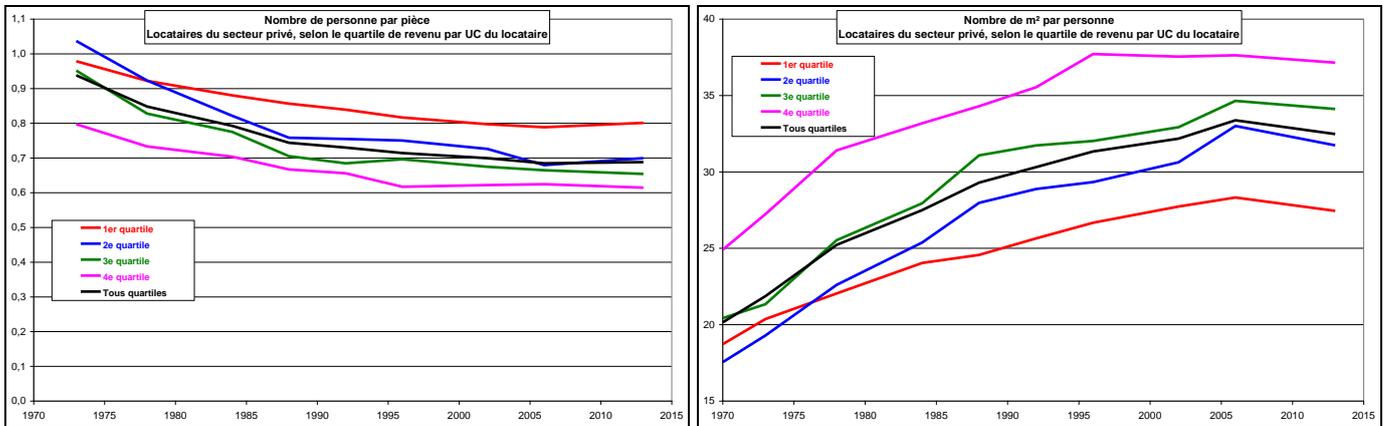
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la surface en 2013 est susceptible d'être sous-estimée.

Graphiques 19: nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le statut d'occupation



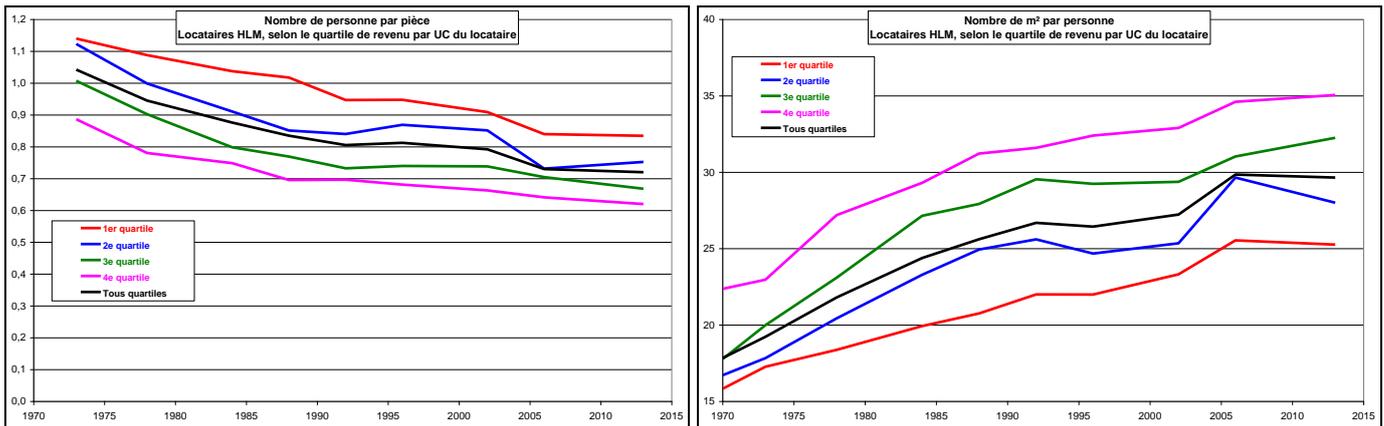
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la surface en 2013 est susceptible d'être sous-estimée.

Graphiques 20: nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le quartile de revenu par UC sur le parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la surface en 2013 est susceptible d'être sous-estimée.

Graphiques 21: nombre de personnes par pièce et surface par personne, selon le quartile de revenu par UC sur le parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la surface en 2013 est susceptible d'être sous-estimée.

3.4. Surpeuplement

Les enquêtes logement distinguent le « surpeuplement modéré » et le « surpeuplement accentué ».

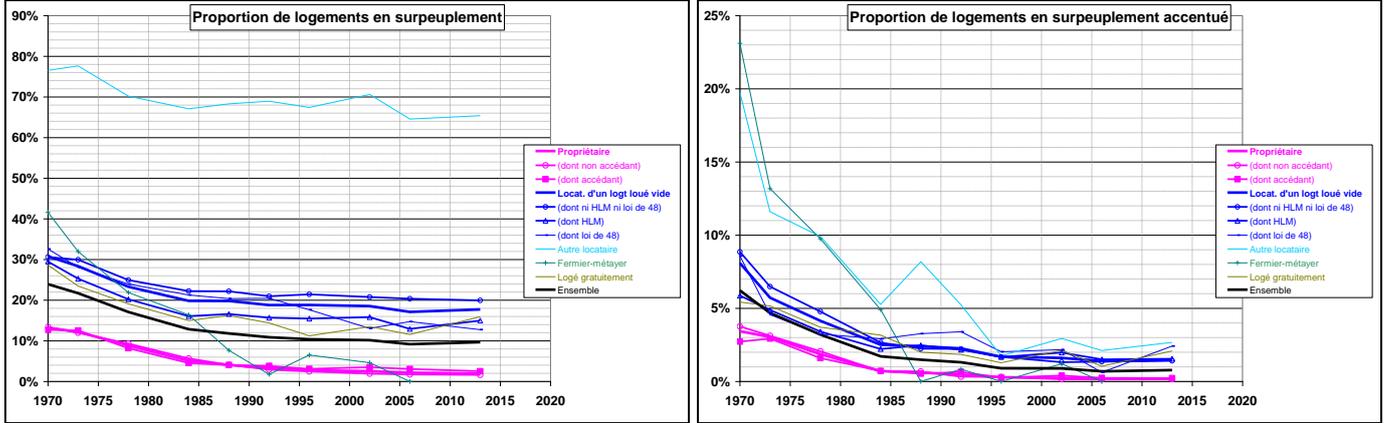
Nous avons regroupé ces deux modalités sous l'appellation « surpeuplement ».

Tant ce surpeuplement que le surpeuplement accentué ont fortement diminué depuis 1970, particulièrement de 1970 à 2000, et atteignent des niveaux très faibles, pour tous les statuts d'occupation (graphiques 22), pour toutes les tranches d'âge (graphiques 23) et pour tous les quartiles de revenu par UC du parc locatif tant privé (graphiques 24) que HLM (graphiques 25).

Font exception à cette baisse, pour le surpeuplement (global : accentué ou non), les logements loués non vides (ce sont principalement des meublés), les logements occupés par des ménages de 20 à 29 ans, et les logements locatifs privés

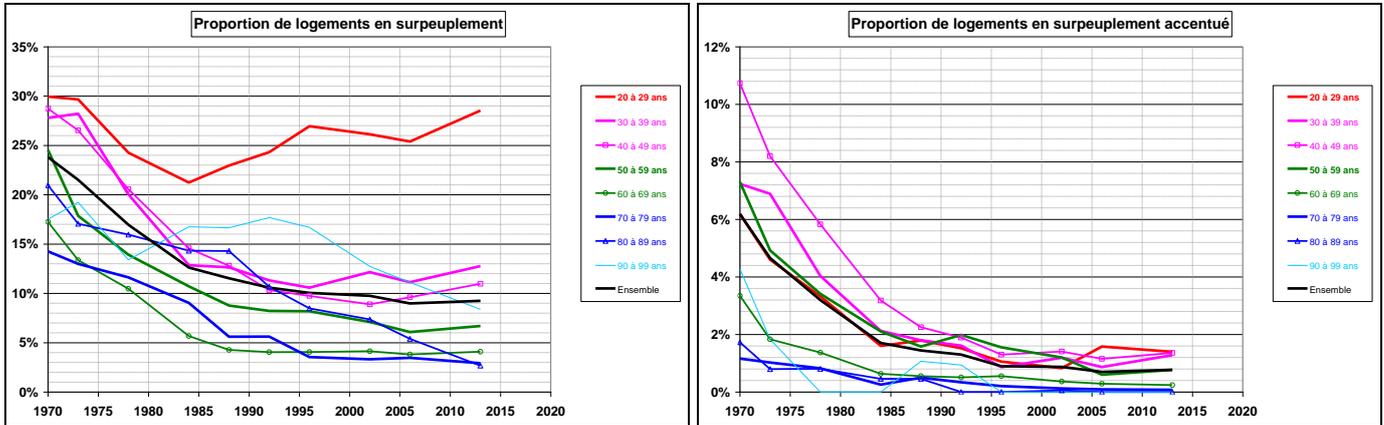
occupés par des ménages du premier quartile de revenu par UC. Pour ces logements, le surpeuplement *accentué* a néanmoins diminué.

Graphiques 22 : proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon le statut d'occupation



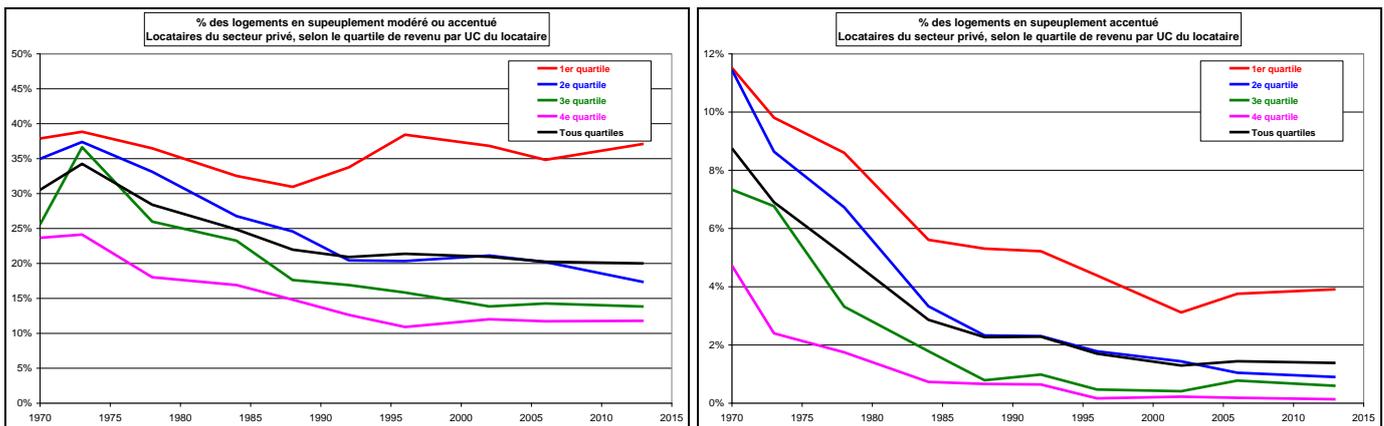
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 23: proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon la tranche d'âge



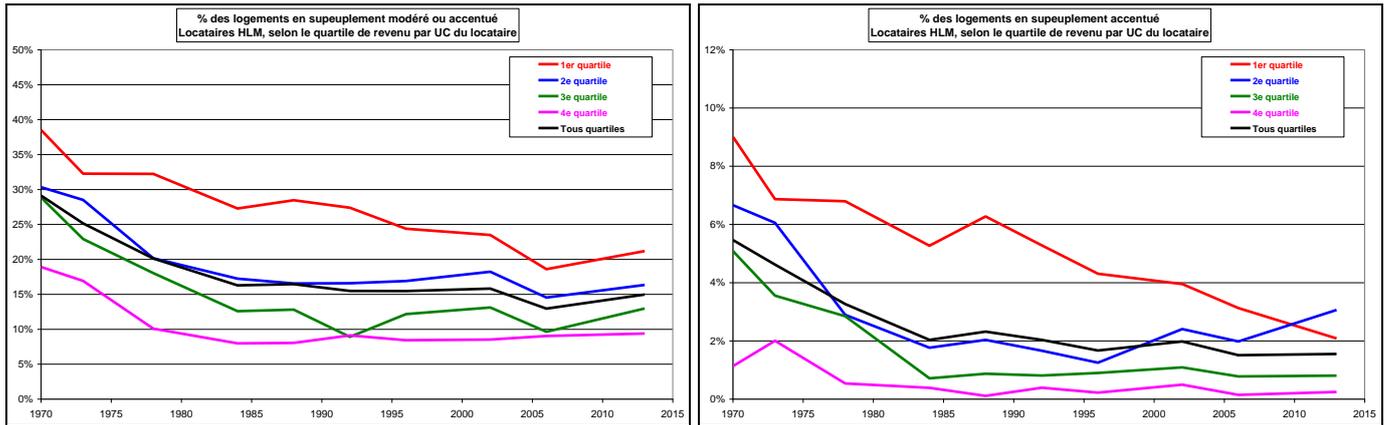
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 24: proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon le quartile de revenu par UC sur le parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 25: proportion de logements en surpeuplement, et en surpeuplement accentué, selon le quartile de revenu par UC sur le parc HLM



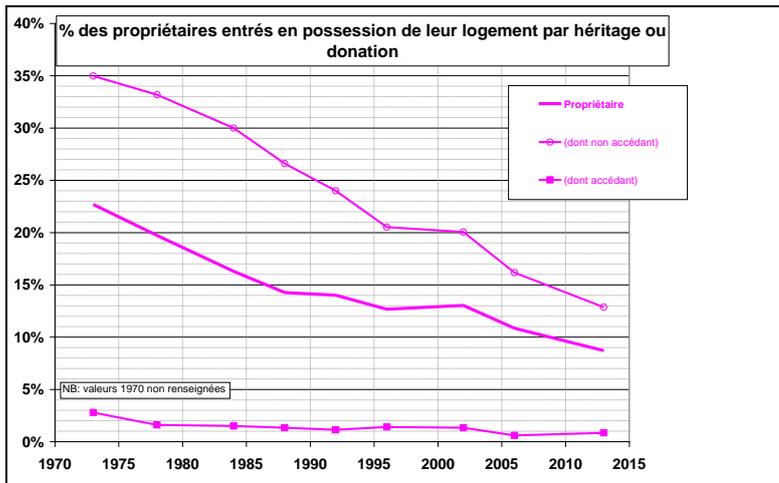
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

3.5. Origine de propriété

Parmi les ménages propriétaires de leur résidence principale, la proportion de ceux qui en sont devenus propriétaires à titre gratuit a fortement diminué de 1970 à 2013 (graphique 26). Elle est évidemment très faible parmi les accédants. Elle est nettement plus élevée pour les maisons que pour les appartements (graphique 27).

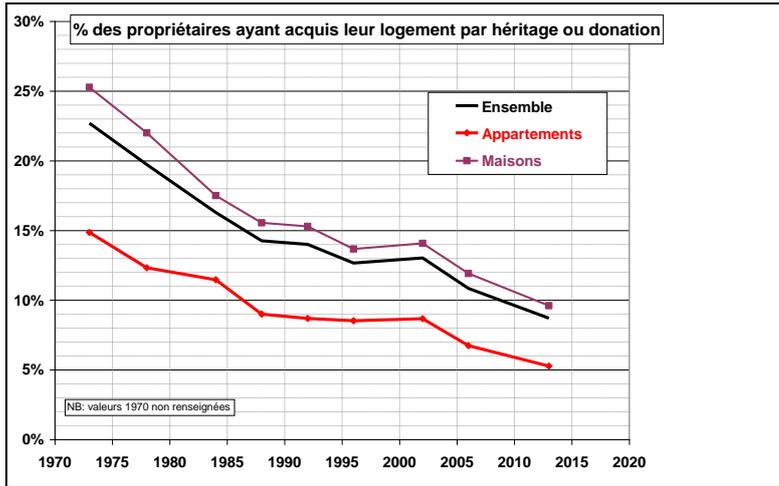
Elle est plus élevée pour les ménages âgés que pour les ménages jeunes, qui sont devenus propriétaires en une année plus reculée, mais elle a davantage diminué pour les premiers que pour les seconds, si bien que l'écart s'est réduit dans le temps (graphique 28).

Graphique 26 : % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le statut d'occupation



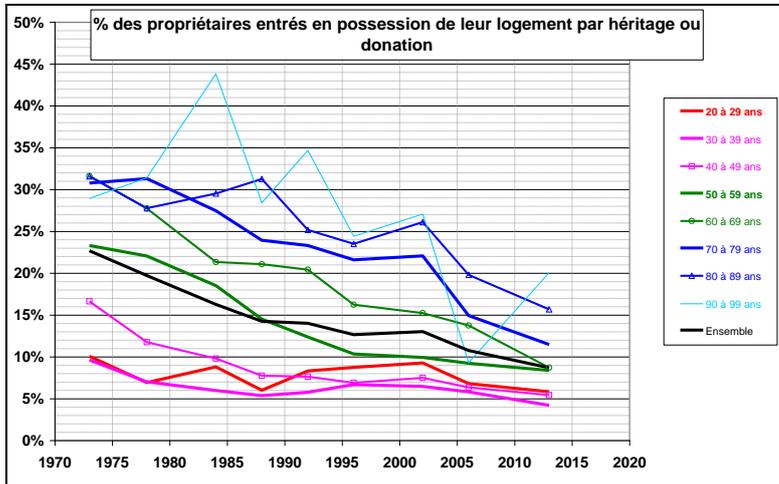
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 27: % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 28: % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon l'âge du ménage



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

4. Caractéristiques des ménages

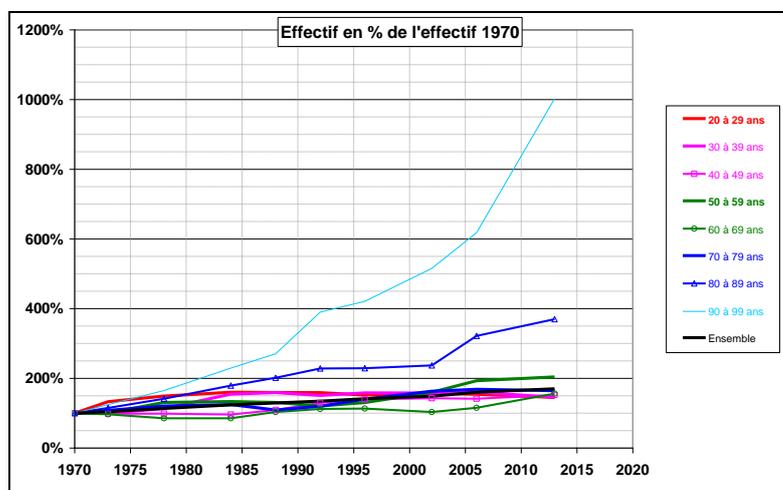
4.1. Âge

L'âge considéré est celui de la personne de référence du ménage pour les ENL récentes, et du « chef de ménage » pour les ENL plus anciennes.

Par rapport à 1970, le nombre de ménages a augmenté pour toutes les tranches d'âge (graphique 29 et graphique 30). L'évolution du poids des diverses tranches d'âge dans l'effectif total (graphique 30) reflète :

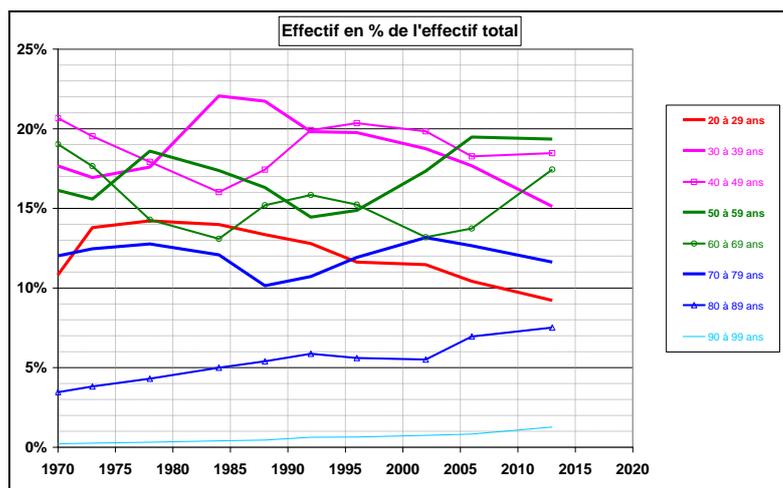
- d'une part l'allongement de la durée de la vie, qui explique les très fortes augmentations d'effectif aux âges les plus élevés (multiplication par 10 pour les 90-99 ans et par presque 4 pour les 80-89 ans) ;
- la faiblesse de la natalité dans les années 1920 et 1930, qui a contrebalancé l'effet de l'allongement de la durée de la vie dans le cas des 70-79 ans et, jusqu'en 2000, des 60-69 ans ;
- le « baby boom », qui a accru les effectifs des 50-59 ans dans les années 1990, des 40-49 ans dans les années 1990, des 30 à 39 ans dans les années 1980, et des 20-29 ans dans les années 1970, ces effectifs ayant ensuite stagné ou diminué.

Graphique 29 : effectif en % de l'effectif 1970, selon la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

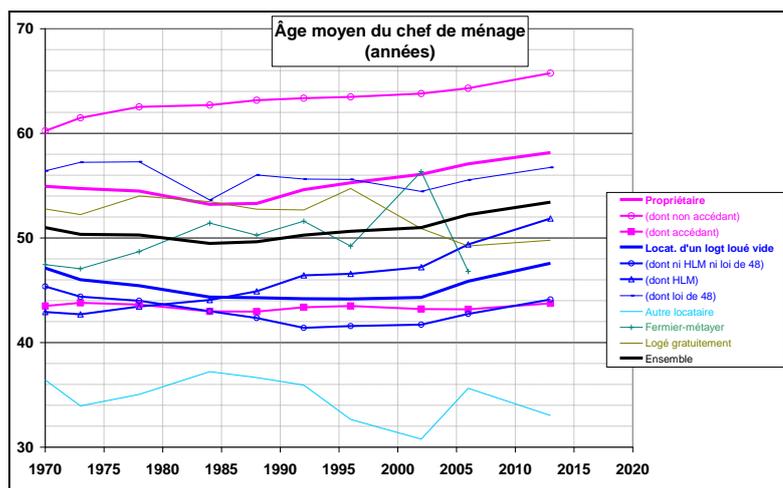
Graphique 30: poids des diverses tranches d'âge dans l'effectif total



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

De 1970 au début des années 2000, contrairement à ce que l'on aurait pu penser compte tenu du vieillissement de la population, l'âge moyen des ménages est resté assez stable, voisin de 51 ans: sur cette période, les fluctuations de la natalité passée ont compensé l'effet de l'allongement de la durée de vie ; cela n'a plus été le cas à partir des années 2000 (graphique 31).

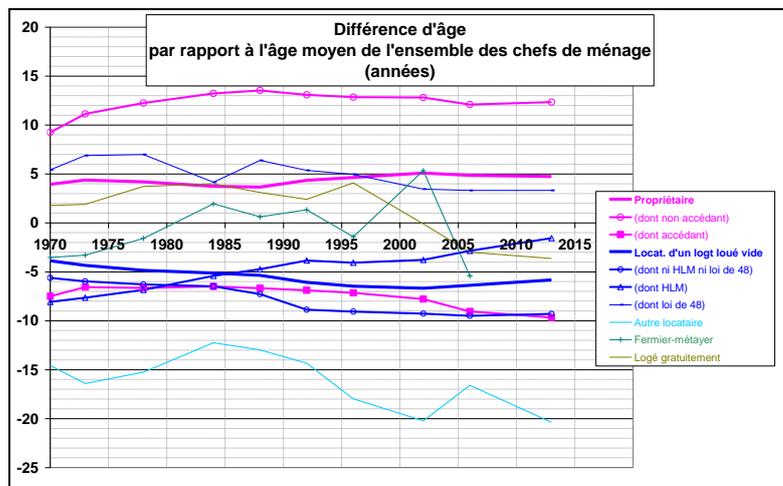
De même, l'âge moyen des ménages relevant des divers statuts d'occupation a assez peu varié : de 1970 aux années 2000 il a diminué ou légèrement augmenté selon le statut d'occupation ; il a ensuite augmenté pour la plupart des statuts d'occupation (graphique 31).

Graphique 31 : âge moyen, selon le statut d'occupation

Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Par rapport à l'ensemble de la population (graphique 32),

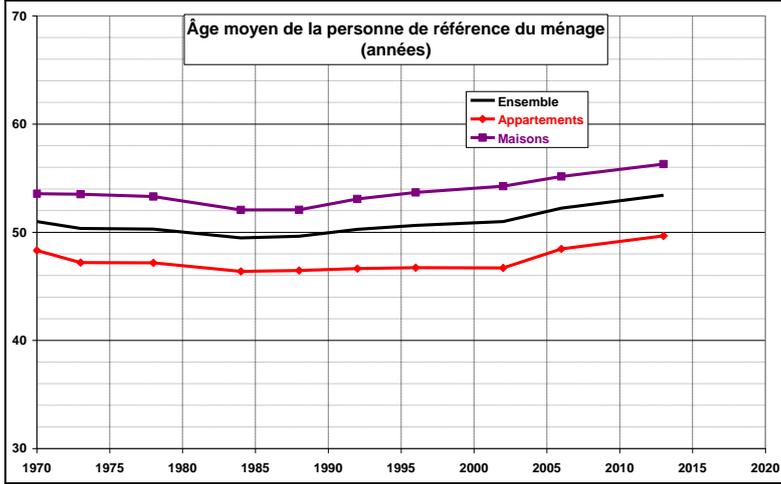
- les propriétaires non accédants sont beaucoup plus âgés (d'environ 13 ans) et les locataires en loi de 48 sont un peu plus âgés (d'environ 5 ans) ;
- les locataires de logements vides hors loi de 48 sont plus jeunes; la différence d'âge a augmenté dans le temps pour les locataires hors HLM mais a diminué pour les locataires HLM ;
- les propriétaires accédants sont plus jeunes ;
- et les « autres locataires » (qui incluent beaucoup de jeunes locataires en meublé) sont beaucoup plus jeunes (de 15 à 20 ans).

Graphique 32 : différence d'âge par rapport à l'âge moyen de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation

Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

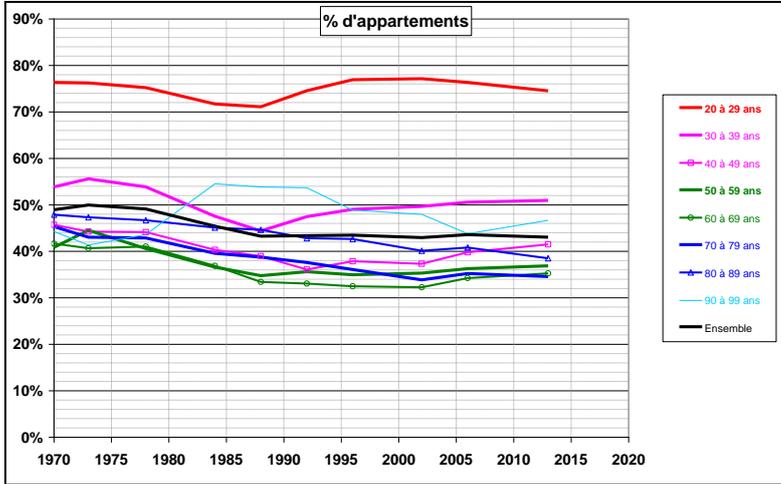
La différenciation de l'âge moyen selon le type de logement - appartement ou maison - est restée assez stable dans le temps (graphique 33 et graphique 34). Elle reflète le poids différent des statuts de locataire et de propriétaire dans ces deux parcs.

Graphique 33 : âge moyen, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

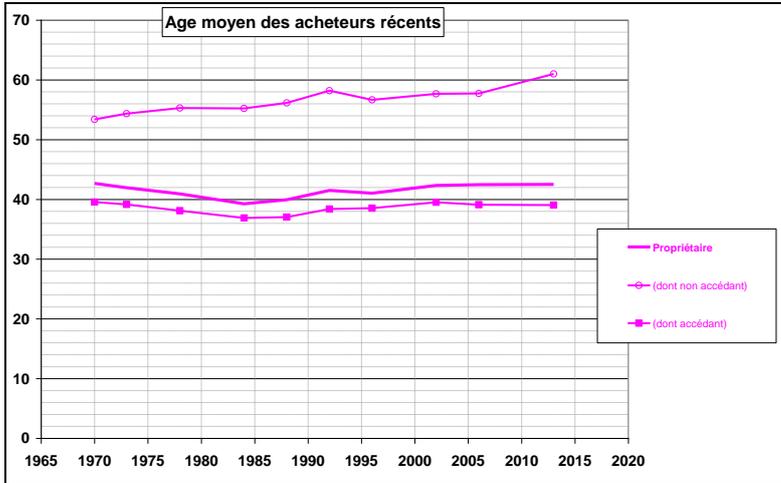
Graphique 34 : proportion d'appartements, selon l'âge du ménage



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Parmi les seuls acheteurs récents, comme dans l'ensemble de la population, les propriétaires non accédants sont beaucoup plus âgés que les accédants (graphique 35).

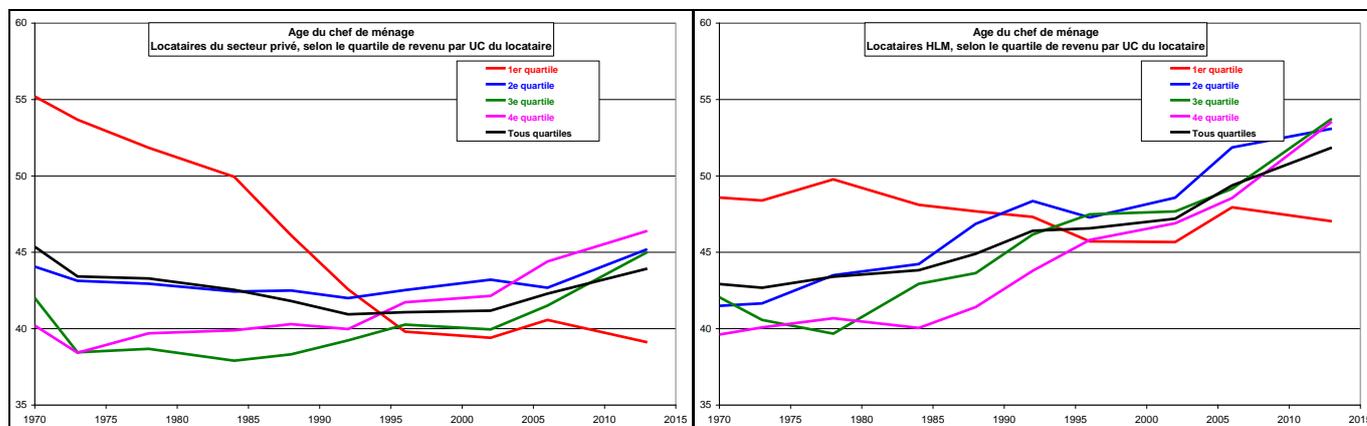
Graphique 35 : âge moyen des acheteurs récents, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Pour un statut d'occupation donné, le niveau et la variation de l'âge du ménage sont très liés à sa tranche de revenu par UC: sur le parc locatif privé, les ménages à faible revenu étaient beaucoup plus âgés que la moyenne en 1970, alors qu'ils sont plus jeunes que la moyenne en 2013. Sur le parc HLM, l'âge moyen du premier quartile de revenu par UC a peu varié de 1970 à 2013, alors qu'il a beaucoup augmenté pour les autres quartiles.

Graphique 36 : âge du ménage, selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

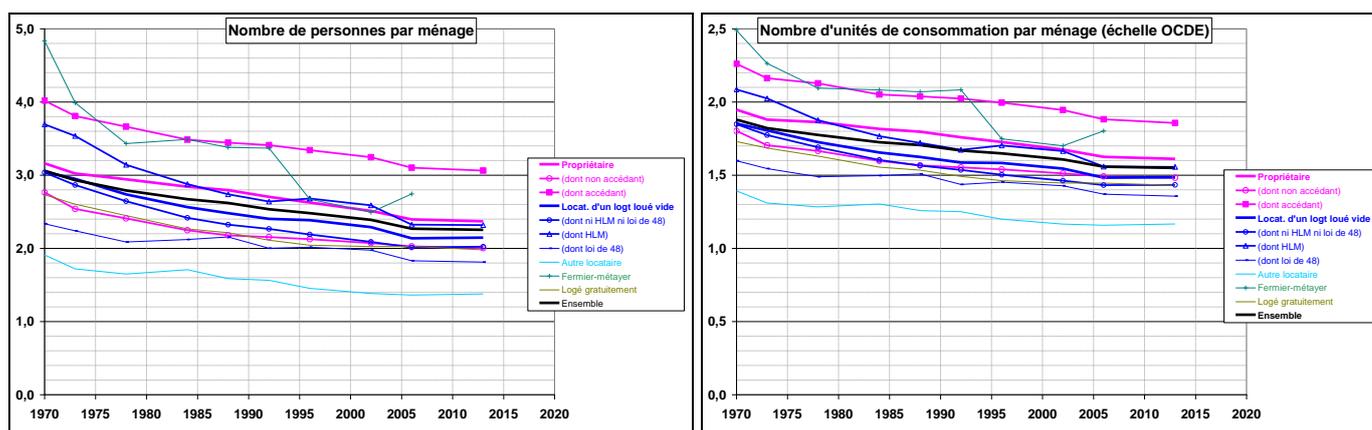
4.2. Nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage

Sur la période étudiée, le nombre de personnes par ménage et le nombre d'unités de consommation par ménage⁷ ont évolué parallèlement.

Ils ont décroché sur l'ensemble de la période 1970-2013, de manière équivalente quel que soit le statut d'occupation (hormis les fermiers-métayers), et un peu plus rapidement dans le cas des appartements que dans celui des maisons (graphiques 37, graphiques 38 et graphiques 39).

Ils ont davantage diminué pour les ménages jeunes que pour les ménages âgés ; pour ces derniers, la diminution du nombre d'enfants dans la population a en effet peu modifié la structure des ménages par taille (graphiques 40 et graphiques 41).

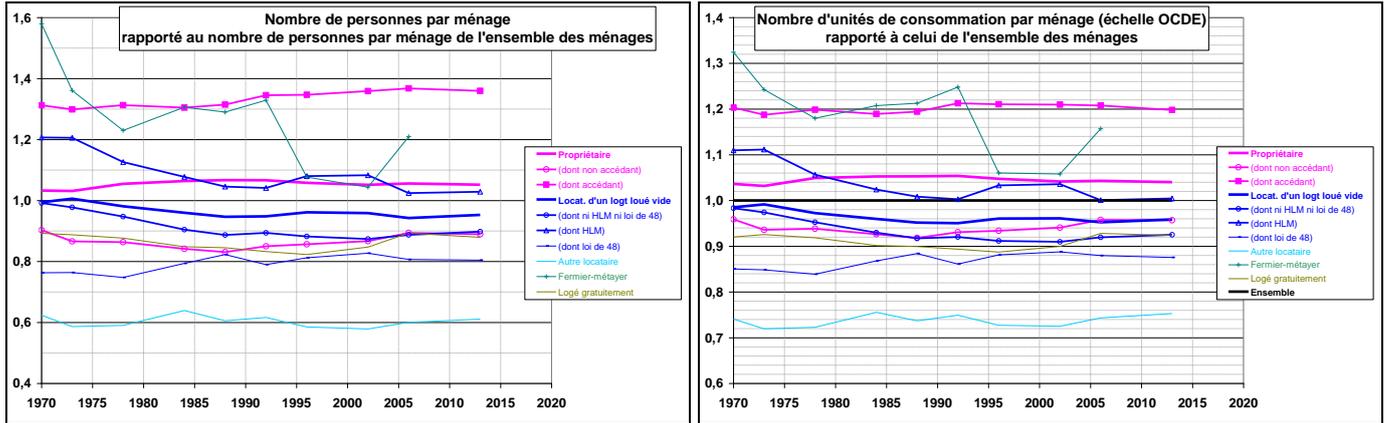
Graphiques 37 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

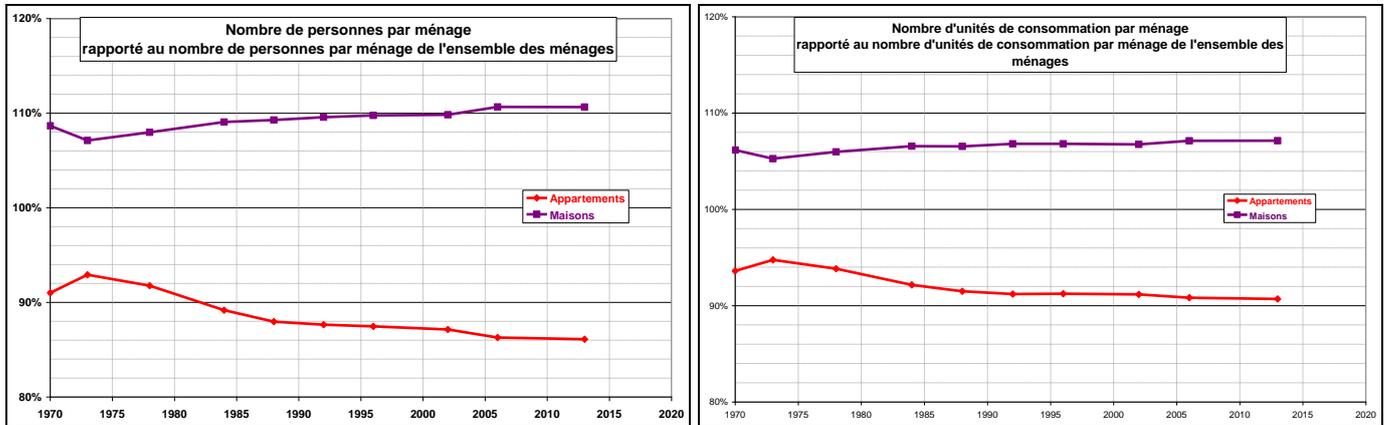
⁷ Nous retenons l'échelle OCDE des unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Graphiques 38 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage rapporté à ceux de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation



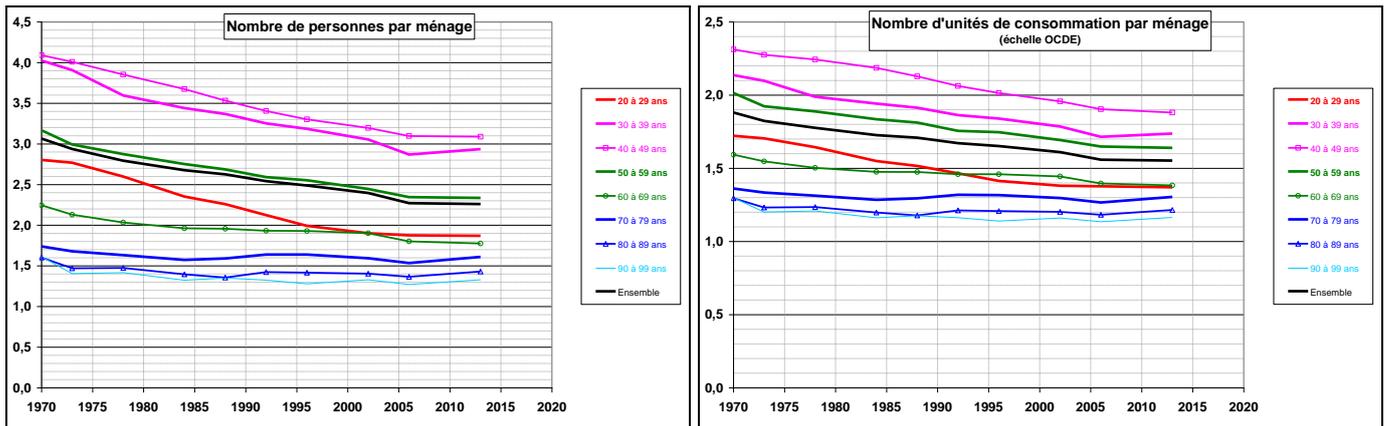
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 39 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage rapportés à ceux de l'ensemble des ménages, selon le type de logement



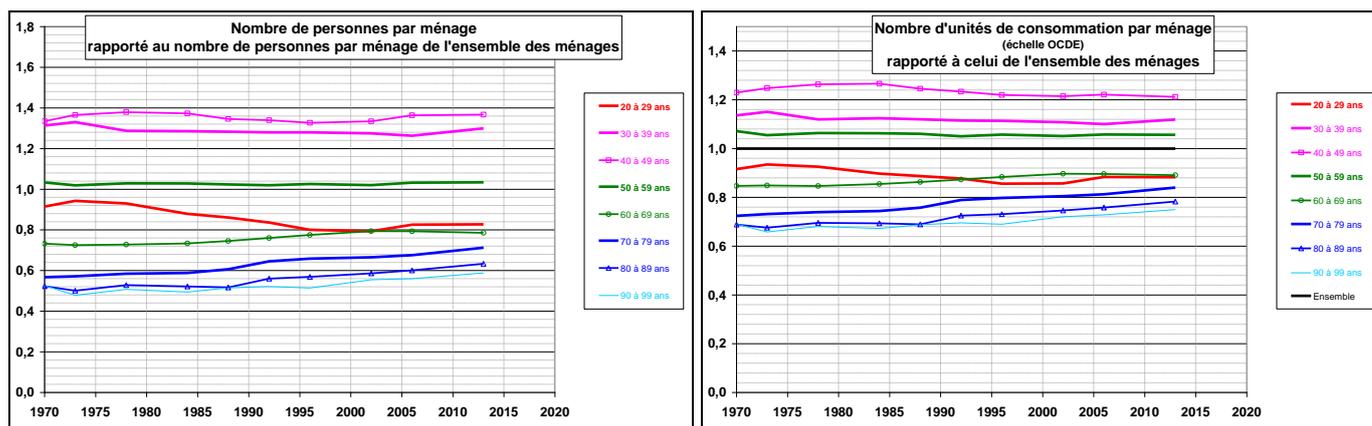
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 40 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage, selon la tranche d'âge



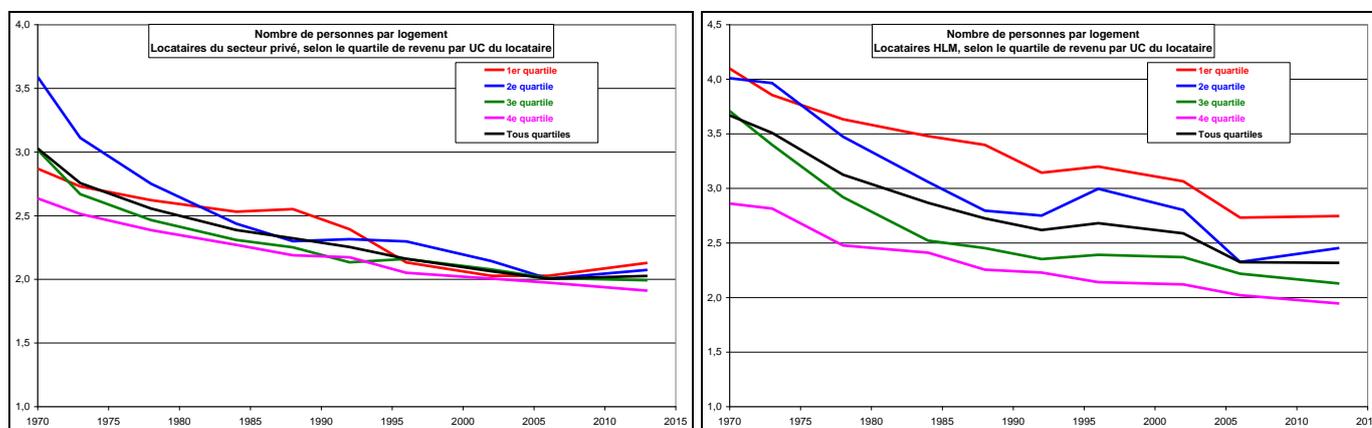
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 41 : nombre de personnes et nombre d'unités de consommation par ménage rapportés à ceux de l'ensemble des ménages, selon la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 42 : nombre de personnes par logement, selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

4.3. Revenu

Sur l'ensemble de la période considérée on constate trois paupérisations:

- paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires,
- paupérisation des ménages jeunes par rapport aux ménages âgés,
- paupérisation des appartements par rapport aux maisons.

Ces trois paupérisations sont liées:

- les jeunes sont surreprésentés parmi les locataires (graphique 31)⁸ et les locataires sont surreprésentés parmi les jeunes,
- les jeunes sont surreprésentés parmi les occupants d'appartements (graphique 33), et les appartements sont surreprésentés au sein des logements des jeunes,
- le statut locatif est plus fréquent parmi les appartements, et les locataires sont plus nombreux à occuper des appartements.

4.3.1. Paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires

De 1970 à 2013, en proportion de celui de l'ensemble des ménages, le revenu par ménage des propriétaires a augmenté, passant de 106% à 122%, alors que celui des locataires a diminué, passant de 98% à 70% (graphique 43). Dans le même temps, le revenu par ménage des locataires, qui représentait 93% de celui des propriétaires en 1970, n'en représentait plus que 58% en 2013 (graphique 44).

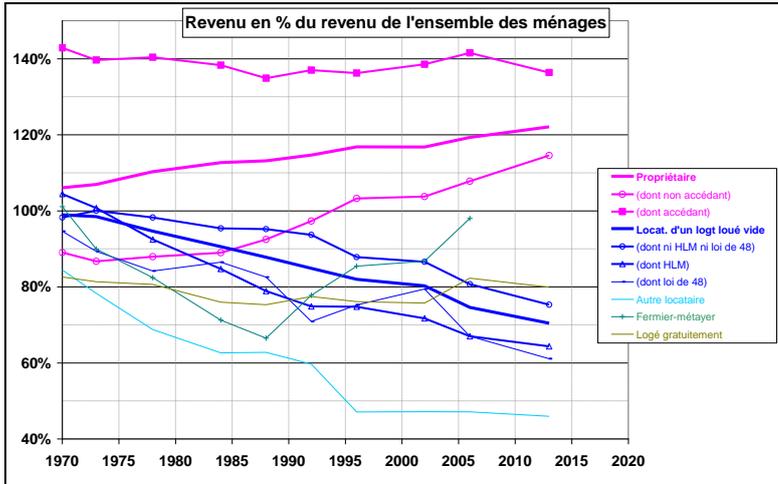
En monnaie constante, le revenu par ménage des locataires est en 2013 au même niveau que dans les années 1970, alors que dans le même temps celui des propriétaires a presque doublé: les gains de pouvoir d'achat ont été concentrés sur la population des propriétaires (graphique 45).

Si l'on considère non plus le revenu par ménage mais le revenu par UC (graphique 46), on observe des évolutions similaires, le nombre d'unités de consommation par ménage ayant diminué à un rythme voisin pour les deux populations

⁸ Cf. la note « Loyers et revenus depuis 1970 », J. Friggit, CGEDD, juin 2013, <http://www.cgedd.fr/loyer-revenu-2013.pdf>.

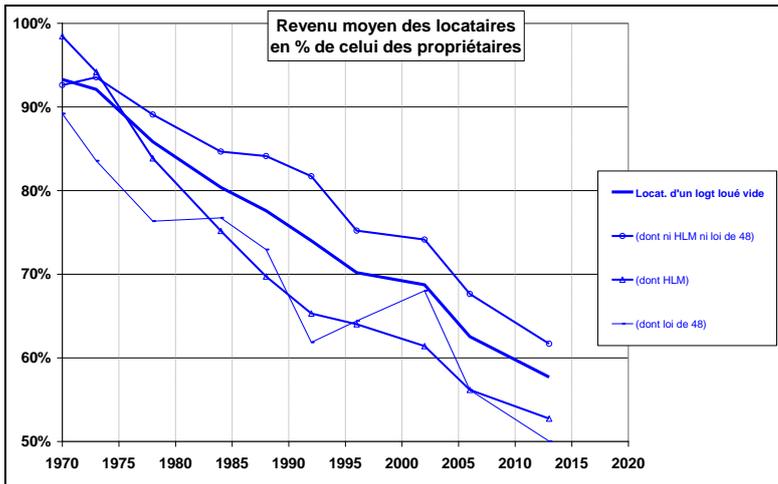
(graphiques 37 et graphiques 38). Néanmoins, en monnaie constante, le revenu par UC des locataires est plus élevé en 2013 que dans les années 1970, en raison de la diminution du nombre d'unités de consommation par ménage.

Graphique 43 : revenu moyen par ménage en % de celui de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation



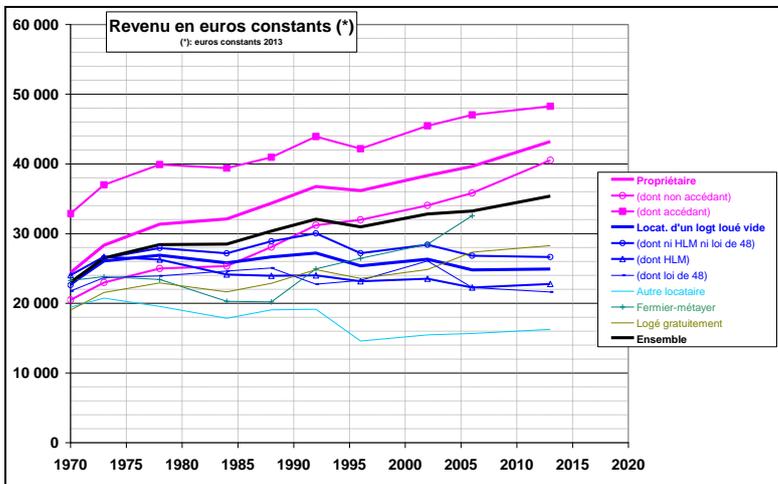
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 44 : revenu moyen par ménage des locataires en % de celui de l'ensemble des propriétaires, selon le statut d'occupation locatif



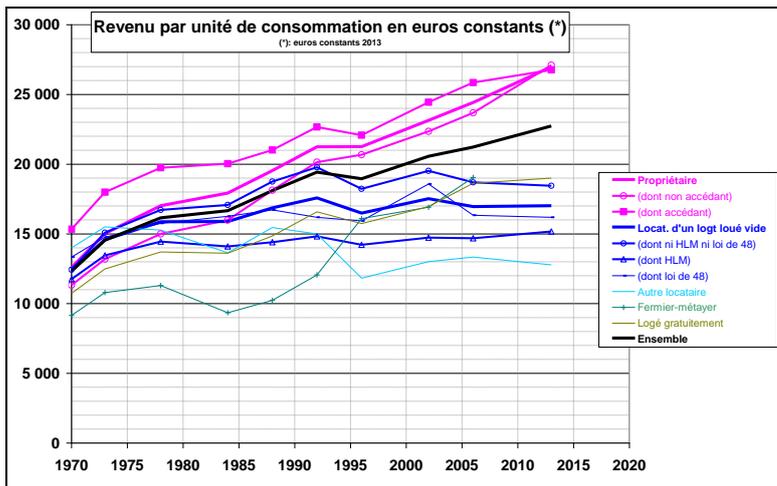
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 45 : revenu moyen par ménage en euros constants, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

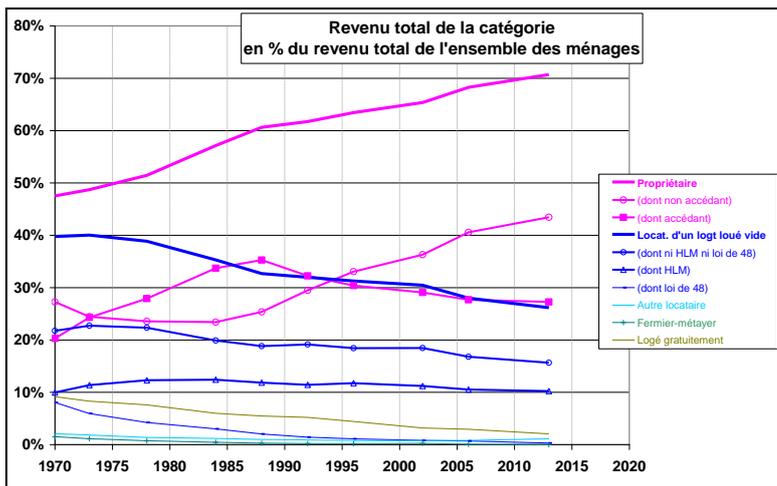
Graphique 46 : revenu moyen par unité de consommation en euros constants, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Le revenu *total*⁹ (par opposition au revenu *moyen*) de l'ensemble des locataires a encore plus diminué par rapport à celui des propriétaires: alors qu'en 1970 les locataires représentaient 40% du revenu total des ménages, contre 48% pour les propriétaires, ils n'en représentent plus que 26% en 2013, contre 71% pour les propriétaires. Cela résulte de la combinaison de la paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires et de l'augmentation de la proportion de ménages propriétaires de leur logement.

Graphique 47 : revenu total en % de celui de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation

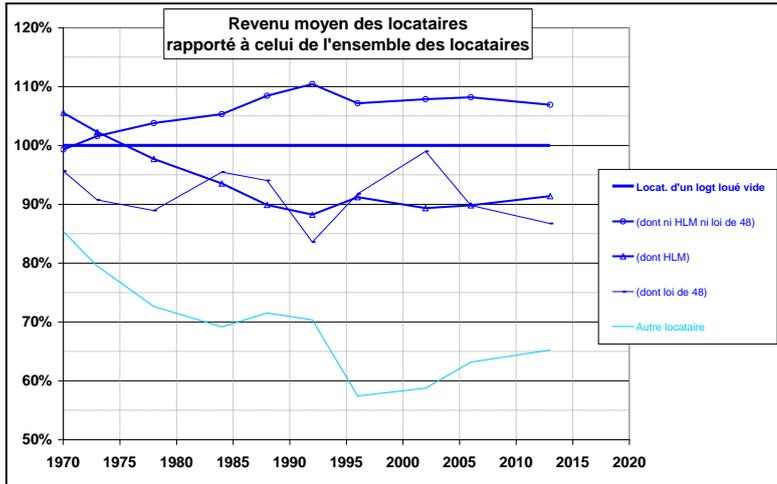


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

La paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires s'est doublée, au sein du parc locatif, d'une paupérisation du parc HLM par rapport au reste du parc loué vide (hors loi de 48) de 1970 à 1992. Depuis 1992, cette paupérisation a approximativement cessé (graphique 48).

⁹ Somme du revenu de tous les locataires.

Graphique 48 : revenu moyen par ménage rapporté à celui de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation locatif

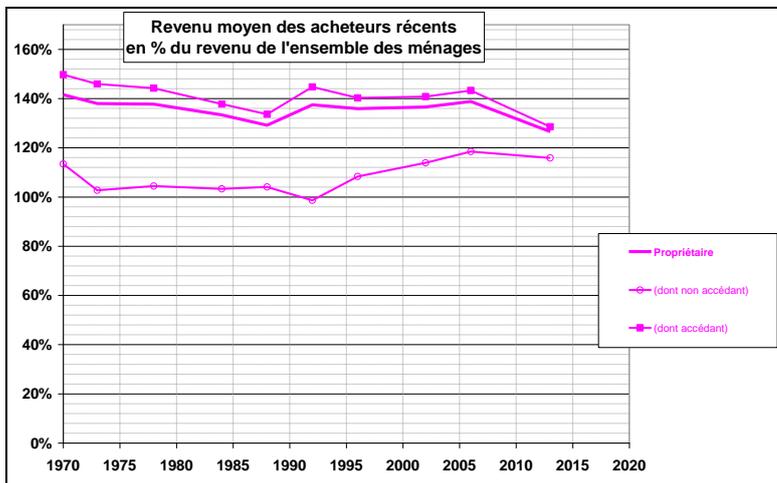


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Le revenu des accédants à la propriété est resté pendant toute cette période supérieur d'environ 40% à celui de l'ensemble des ménages (graphique 43), et toujours nettement supérieur à celui des propriétaires non accédants. Le revenu de ces derniers était inférieur avant 1992 au revenu moyen de l'ensemble des ménages, mais a augmenté plus rapidement et lui est maintenant supérieur. L'augmentation du revenu des propriétaires par rapport à celui de l'ensemble des ménages s'explique donc en totalité par celle des propriétaires non accédants. Elle reflète l'augmentation du revenu des ménages âgés, surreprésentés parmi les propriétaires non accédants, par rapport à celui des ménages dans la force de l'âge (graphique 51).

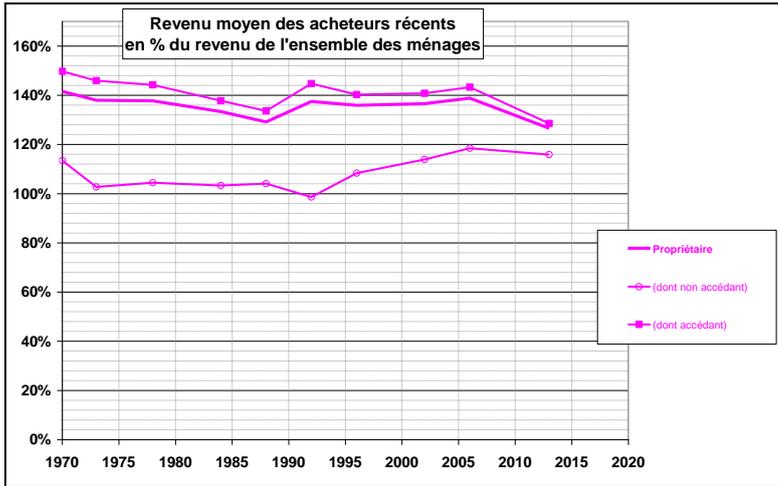
Si l'on considère maintenant les seuls *acheteurs récents* (graphique 49), ceux d'entre eux qui sont accédants à la propriété ont également eu pendant toute la période considérée un revenu supérieur de 40% à la moyenne de l'ensemble des ménages. Les non accédants (très minoritaires) ont également un revenu nettement plus faible que les accédants, l'écart s'étant cependant réduit. Cela reflète également la faiblesse et l'augmentation relative du revenu des ménages âgés (graphique 51), surreprésentés parmi les propriétaires non accédants (graphique 35), par rapport à celui des ménages dans la force de l'âge.

Graphique 49 : revenu moyen par ménage des acheteurs récents en % de celui de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 50: revenu moyen par ménage des acheteurs récents en % de celui de l'ensemble des acheteurs récents, selon le statut d'occupation

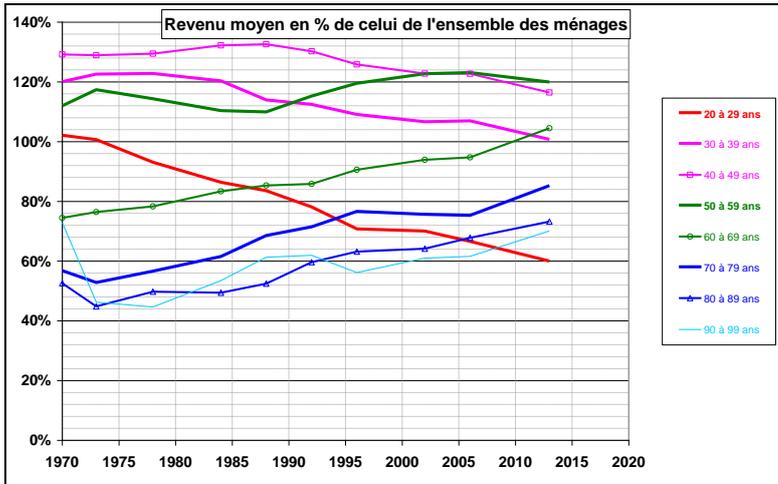


Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

4.3.2. Paupérisation des ménages jeunes par rapport aux ménages âgés

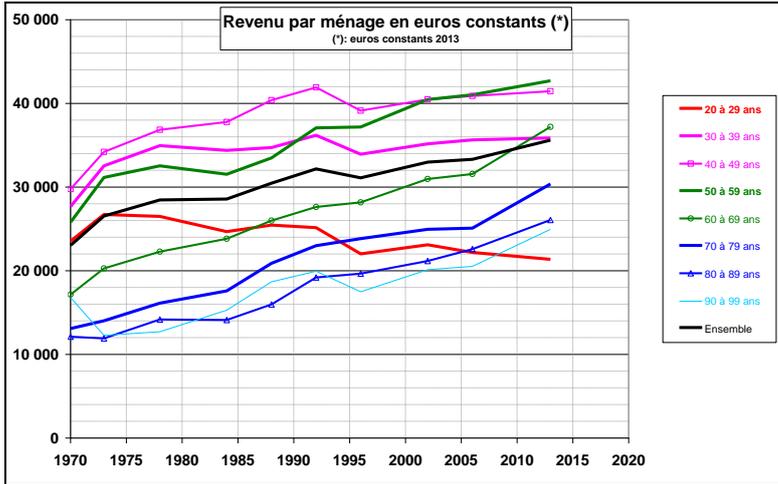
Le graphique 51 montre la paupérisation des ménages jeunes par rapport aux ménages âgés. En monnaie constante, le revenu moyen par ménage des 20-29 ans est plus faible en 2013 que dans les années 1970 (graphique 52) ; leur revenu moyen par *unité de consommation* est cependant plus élevé en 2013 que dans les années 1970, en raison de la diminution du nombre d'unités de consommation par ménage

Graphique 51 : revenu moyen par ménage en % de celui de l'ensemble des ménages, selon la tranche d'âge



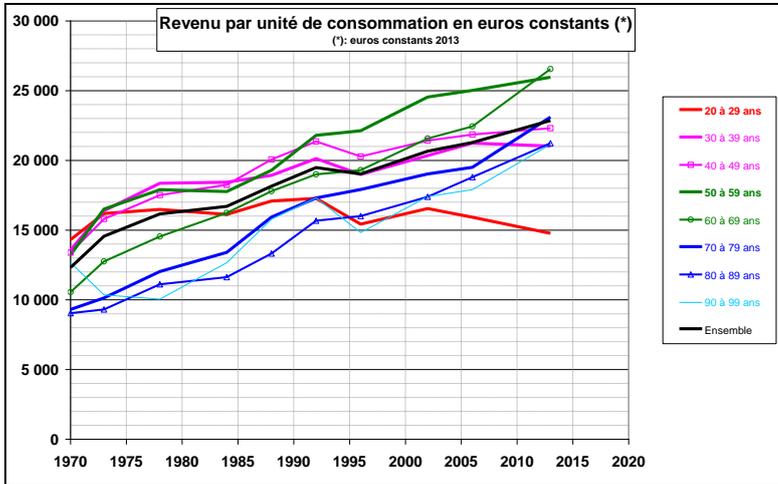
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 52 : revenu moyen par ménage en euros constants, selon la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 53 : revenu moyen par unité de consommation en euros constants, selon la tranche d'âge

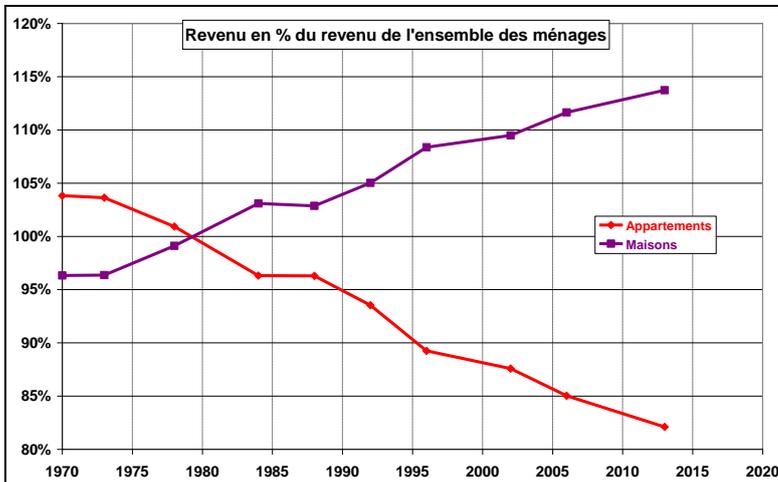


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

4.3.3. Paupérisation des appartements par rapport aux maisons

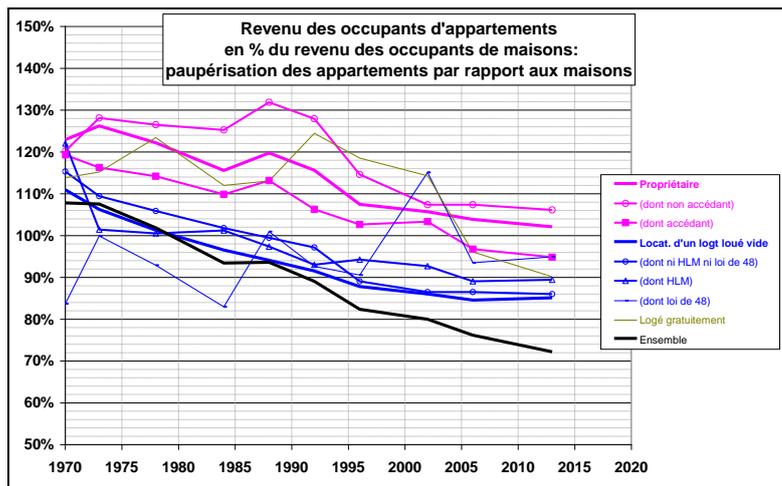
La paupérisation des appartements par rapport aux maisons qui apparaît sur le graphique 54 et le graphique 55 est liée à la surreprésentation des locataires et des jeunes parmi les occupants d'appartements.

Graphique 54 : revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 55 : revenu des occupants d'appartements en % de celui des occupants de maisons, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

4.4. Activité

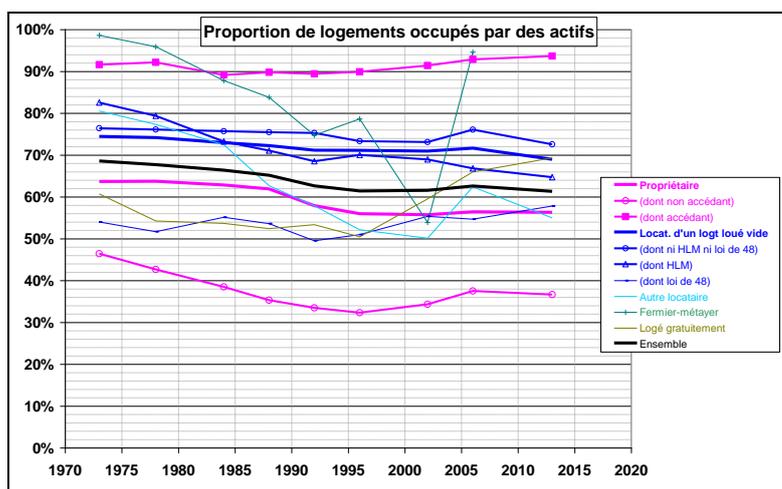
Le statut d'occupation dépend fortement du type d'activité des personnes de référence des ménages, que l'on répartira entre :

- actifs (61% des ménages en 2013 contre 69% en 1970)
- retraités (33% des ménages en 2013 contre 26% en 1970),
- étudiants (2% des ménages en 2013 contre 1% en 1970),
- autres inactifs (4% des ménages en 2013 comme en 1970).

Comme on pouvait l'attendre, les **actifs** (graphique 56) sont surreprésentés parmi les accédants à la propriété : en 2013 ils représentent en 2013 61% des ménages, mais 90% des accédants à la propriété et seulement 37% des propriétaires non accédants. Ils sont légèrement surreprésentés parmi les locataires, davantage dans le parc privé que dans le parc HLM. Ils sont moins présents dans le parc HLM en 2013 qu'en 1970 (65% du parc HLM contre 83%).

Leur présence dans le parc HLM a diminué (ils occupaient 83% des logements HLM en 1970 contre 65% en 2013) mais pour le reste leur poids dans les différents parcs est restée relativement stable.

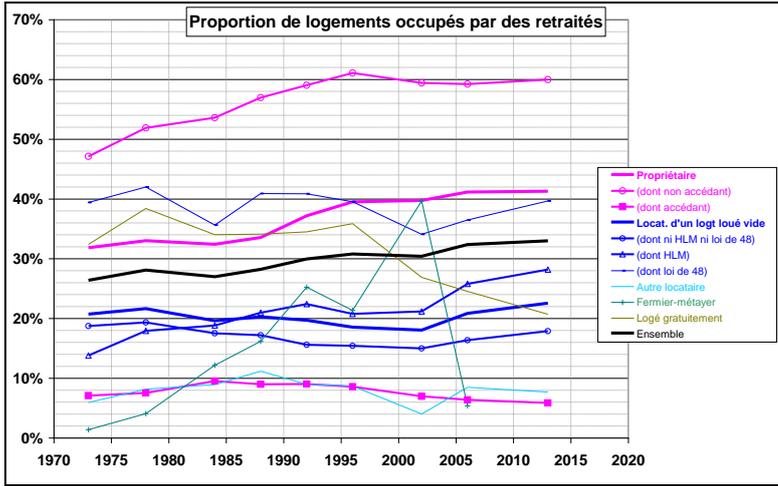
Graphique 56 : proportion de logements occupés par les actifs



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Comme on pouvait l'attendre également, les **retraités** (graphique 57) sont surreprésentés parmi les propriétaires, a fortiori non accédants, et sous-représentés parmi les propriétaires accédants à la propriété : en 2013, alors qu'ils ne représentent 33% de l'ensemble des ménages, ils représentent 41% des propriétaires, 60% des propriétaires non accédants et 6% des accédants à la propriété. Leur présence dans le parc HLM a doublé pendant la période considérée (ils occupent 28% des logements HLM en 2013 contre 14% en 1970).

Graphique 57 : proportion de logements occupés par des retraités, selon le statut d'occupation

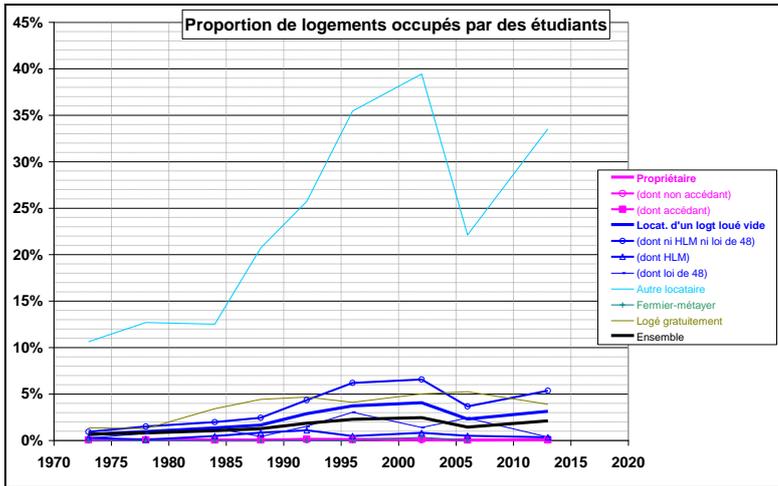


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Les **étudiants** (graphique 58) représentent en 2013 2% de l'ensemble des ménages. Ils ne sont presque jamais propriétaires ou locataires HLM. Ils représentent en 2013 4% des ménages logés à titre gratuit, 5% des locataires de logements privés loués vides et plus de 30% des locataires d'autres logements (meublés principalement). Leur poids sur ces trois parcs a fortement augmenté depuis 1970.

La baisse de la proportion d'étudiants en 2006 est suspecte. Elle pourrait découler d'un échantillonnage inadapté.

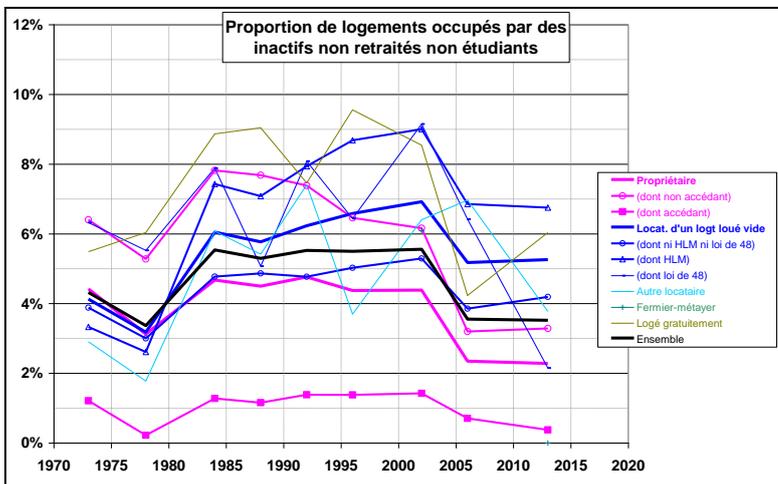
Graphique 58: proportion de logements occupés par des étudiants, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Enfin, les **inactifs qui ne sont ni retraités ni étudiants** représentent une faible fraction des ménages, quel que soit le statut d'occupation considéré (graphique 59).

Graphique 59: proportion de logements occupés par des inactifs qui ne sont ni retraités ni étudiants, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : la faiblesse des effectifs explique le caractère heurté des courbes.

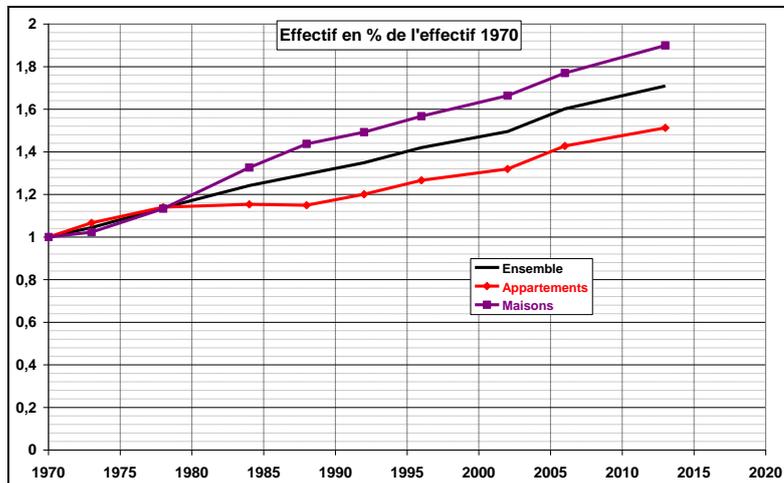
5. Caractéristiques des logements

5.1. Type (appartement ou maison)

De l'ENL 1978 à l'ENL 1988, le nombre de ménages habitant en maison a augmenté plus rapidement que celui des ménages habitant en appartement. Cela signale sans doute une accession à la propriété en maison individuelle neuve particulièrement développée.

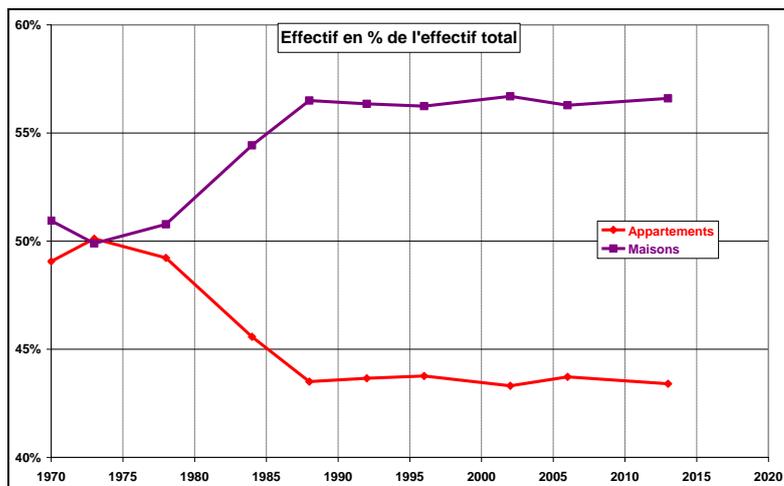
Sur le reste de la période, les effectifs ont augmenté au même rythme (graphique 60). Il en résulte que la proportion d'appartements a fortement diminué de 1973 à 1988 mais que pour le reste elle est restée constante (graphique 61)

Graphique 60: effectif en % de l'effectif 1970, selon le type de logement



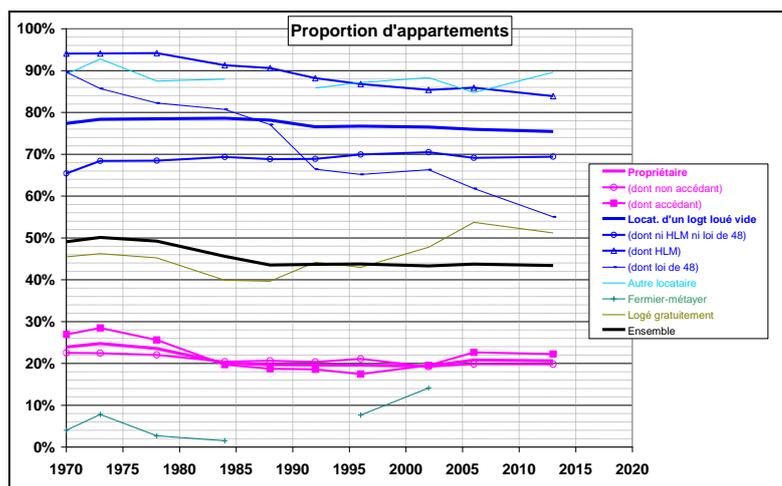
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 61 : poids des appartements et des maisons dans l'effectif total



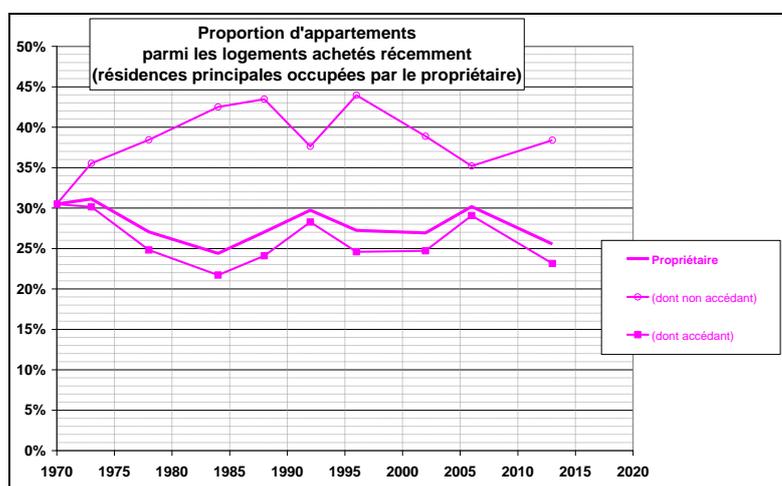
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Cette évolution est différenciée selon le statut d'occupation considéré (graphique 62).

Graphique 62 : proportion d'appartements, selon le statut d'occupation

Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Si l'on considère uniquement les résidences principales occupées par le propriétaire achetées récemment, la proportion d'appartements a fluctué mais est globalement restée assez stable depuis les années 1980 (graphique 63).

Graphique 63 : proportion d'appartements parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation

Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

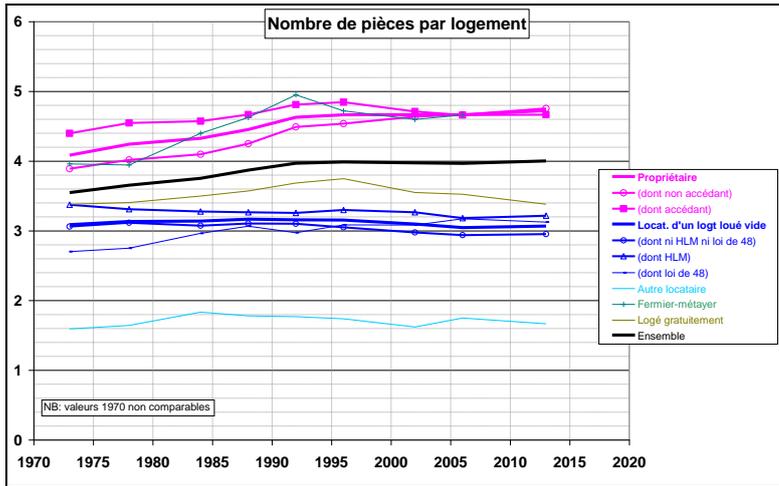
5.2. Nombre de pièces

Si l'on considère l'ensemble des logements, le nombre de pièces par logement a augmenté de 1970 à 1992, puis est resté stable. Son évolution est cependant très différenciée selon le type de parc.

- pour les appartements, quel qu'en soit le statut, il a augmenté dans les années 1970 puis a légèrement diminué,
- pour les maisons locatives, il a augmenté jusqu'aux années 1990 puis a légèrement diminué,
- pour les maisons occupées par leur propriétaire, il a augmenté, plus ou moins rapidement, sur toute la période (graphique 64, graphique 65 et graphiques 66).

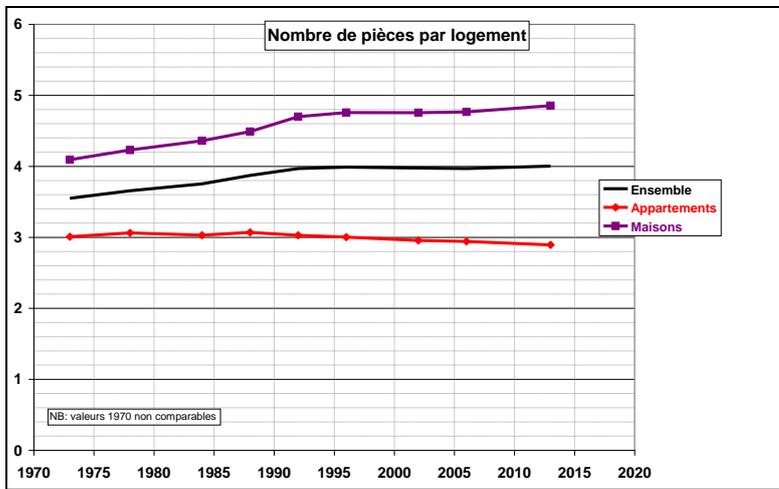
Il a augmenté de 1970 à 1992, puis est resté stable, pour les logements occupés par leur propriétaire et pour les maisons (même remarque).

Graphique 64 : nombre de pièces par logement, selon le statut d'occupation



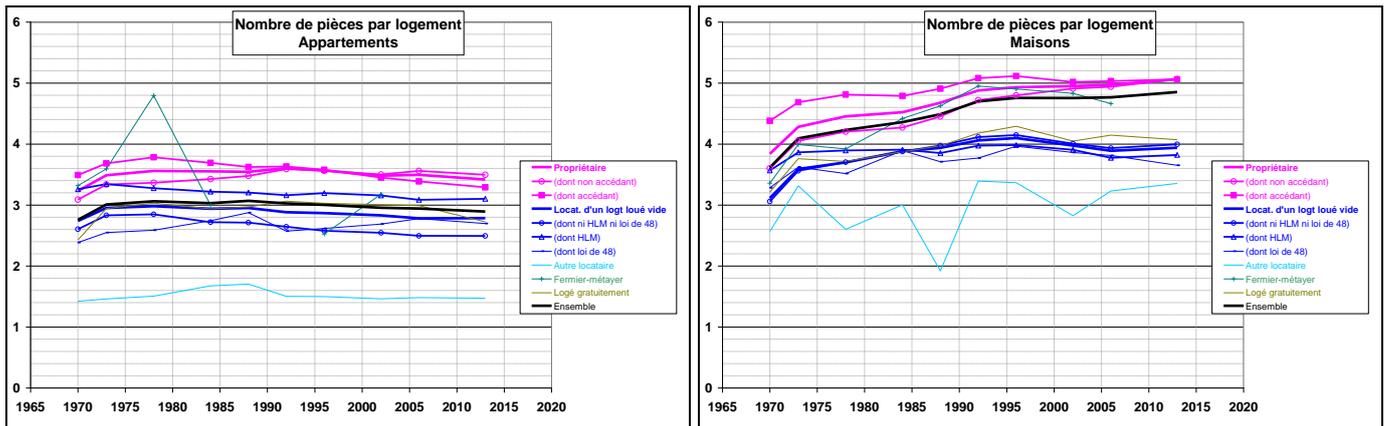
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 65: nombre de pièces par logement, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

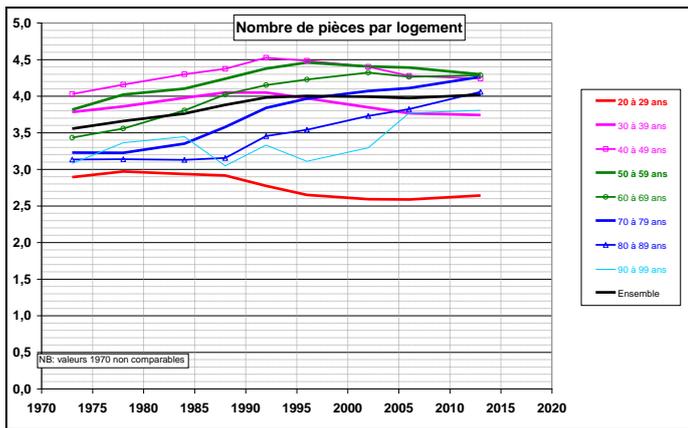
Graphiques 66 : nombre de pièces par logement, selon le statut d'occupation et le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Depuis les années 1990, le nombre de pièces par logement a diminué pour les ménages jeunes, qui sont davantage locataires (cf. § 3.1) et logés en appartement (graphique 34), mais a continué d'augmenter pour les ménages âgés.

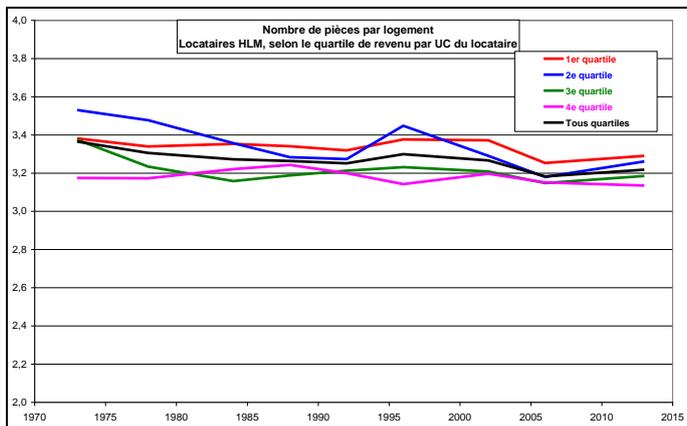
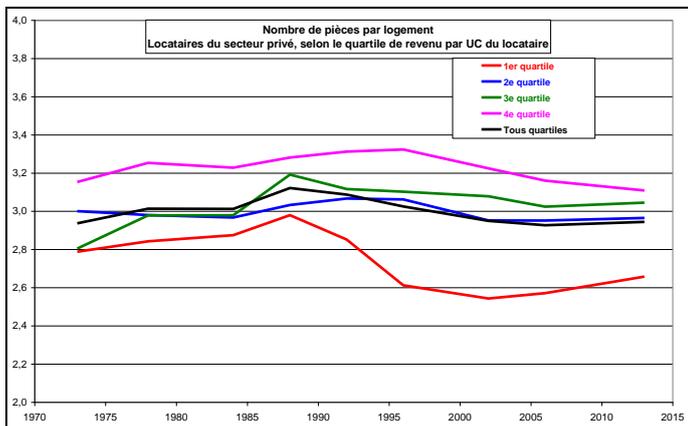
Graphique 67 : nombre de pièces par logement, selon la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Le nombre de pièces par logement est demeuré très stable de 1970 à 2013 pour les différents quartiles de revenu par UC, tant sur le parc locatif privé que sur le parc HLM (graphiques 68). Il est beaucoup plus différencié selon le quartile de revenu par UC sur le parc privé que sur le parc HLM, ce qui illustre le caractère redistributif de ce dernier.

Graphiques 68: nombre de pièces par logement, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

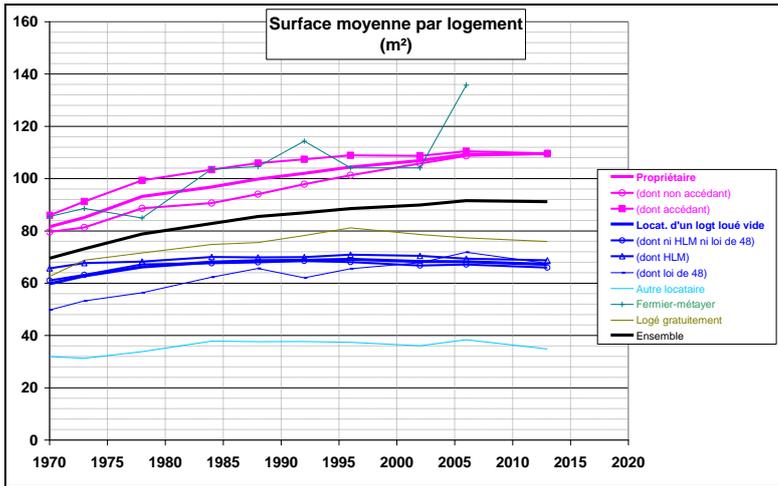
5.3. Surface

La surface par logement a crû de 1970 à 1978 puis est restée approximativement constante pour les appartements, quel qu'en soit le statut, et pour les maisons locatives. Depuis les années 1980, seules les maisons occupées par leur propriétaire voient leur surface augmenter (graphique 69, graphique 70, graphiques 71).

La diminution de la surface moyenne par logement qui apparaît de 2006 à 2013 pour les appartements et pour l'ensemble des logements (appartements et maisons confondus) sur les divers graphiques est suspecte¹⁰.

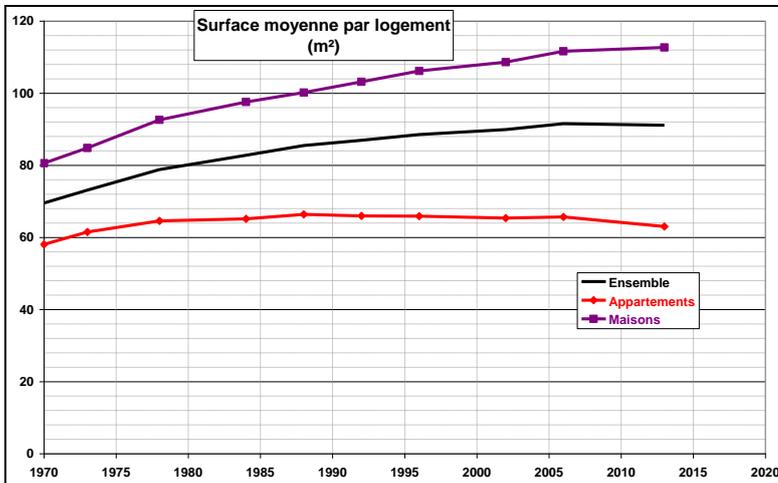
¹⁰ La surface moyenne des appartements construits avant 1999 est en effet plus faible de 4% dans l'ENL 2013 que dans les ENL 2006 et 2002. Cet écart, qui explique l'essentiel de la baisse de la surface moyenne des appartements de l'ENL 2006 à l'ENL 2013, est trop élevé pour provenir de l'aléa statistique ou des flux de démolitions et de changements d'affectation.

Graphique 69 : surface par logement, selon le statut d'occupation



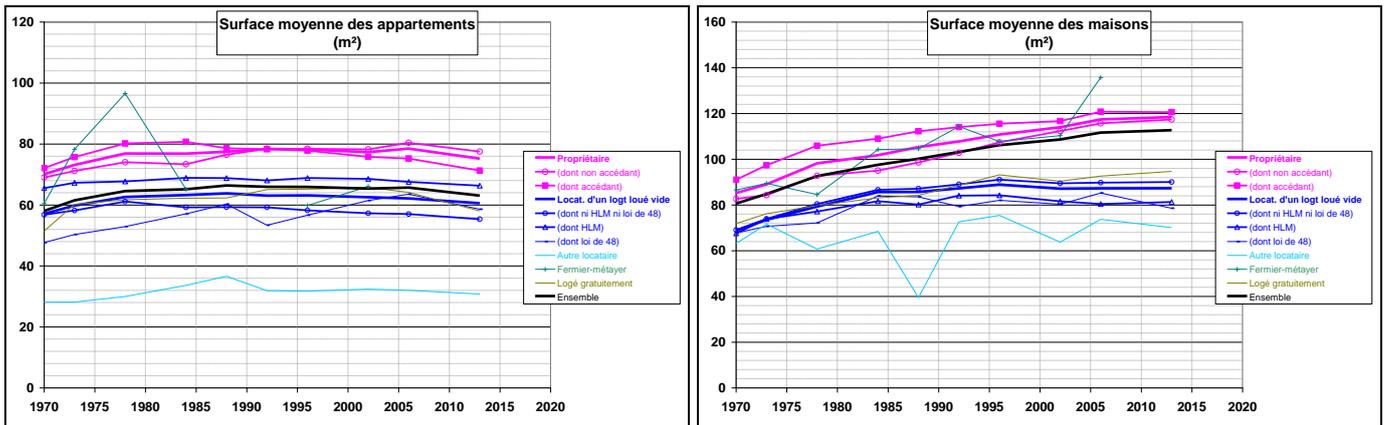
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 70 : surface par logement, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

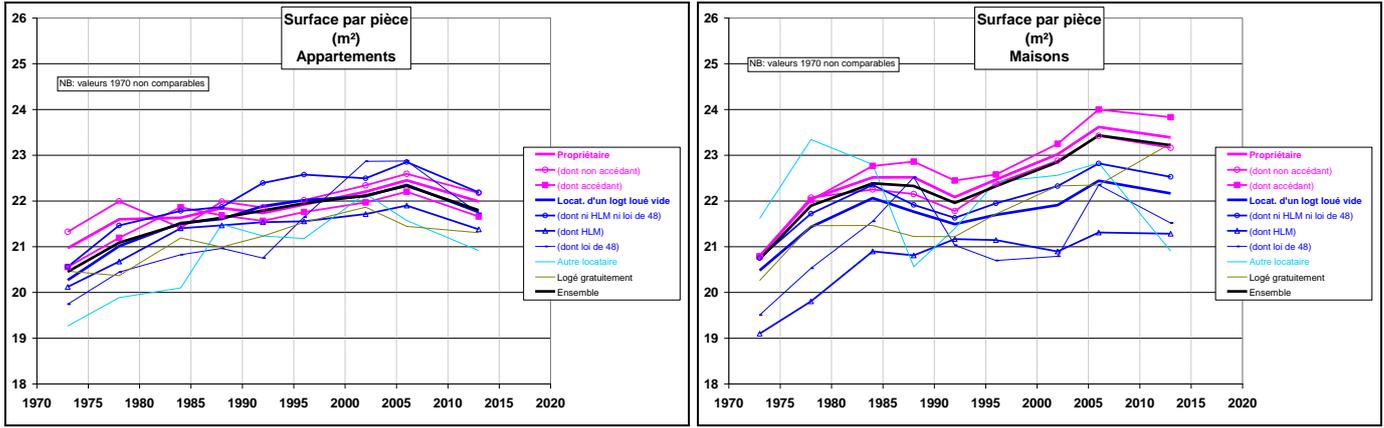
Graphiques 71: surface par logement, selon le statut d'occupation et le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Tant pour les appartements que pour les maisons, la surface par pièce a augmenté jusqu'en 2006 quel que soit le statut d'occupation, sous réserve d'un à-coup entre 1988 et 1996 pour les maisons. (graphique 72). La forte diminution de la surface par pièce des appartements de 2006 à 2013 semble être en partie suspecte, pour la raison signalée ci-dessus.

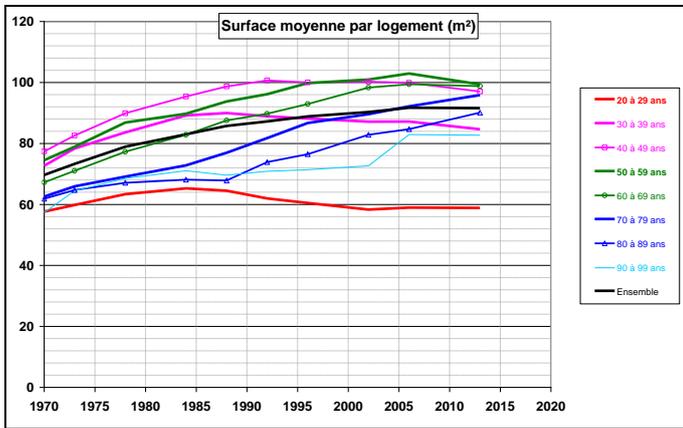
Graphique 72 : surface par pièce, appartements et maisons, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

De 1970 à 2013, la surface moyenne par logement a augmenté pour l'ensemble des tranches d'âge, à l'exception des 20-29 ans (graphique 73).

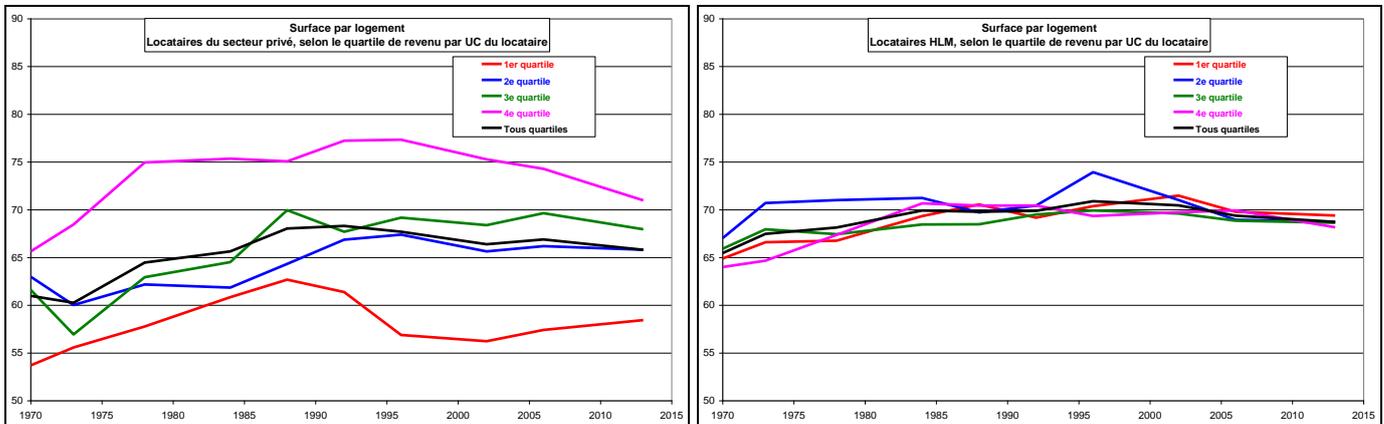
Graphique 73 : surface moyenne par logement, en fonction de la tranche d'âge



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Comme le nombre de pièces par logement, la surface moyenne par logement est demeurée très stable de 1970 à 2013 pour les différents quartiles de revenu par UC, tant sur le parc locatif privé que sur le parc HLM, et elle est beaucoup plus différenciée selon le quartile de revenu par UC sur le parc privé que sur le parc HLM, ce qui illustre le caractère redistributif de ce dernier (graphiques 74).

Graphiques 74: surface par logement, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

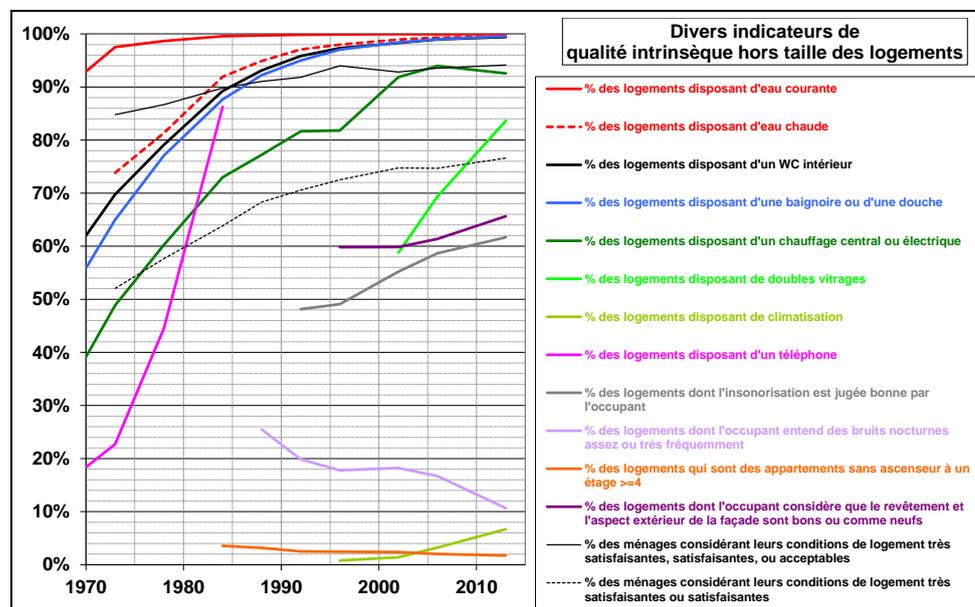
5.4. Eléments de confort

Les enquêtes logement indiquent la présence ou non d'un ensemble d'« éléments de confort » : WC intérieur, baignoire ou douche, eau courante, eau chaude, chauffage central ou électrique, ascenseur.

Associés aux indicateurs de surpeuplement et à l'opinion des ménages sur leur logement, ils montrent une forte amélioration du confort des logements de 1970 à 2013 (graphique 75).

Cette amélioration a été plus marquée avant les années 1990 qu'après, ne serait-ce que parce que à partir de cette période la plupart des logements étaient équipés des éléments de confort répertoriés par les enquêtes logement.

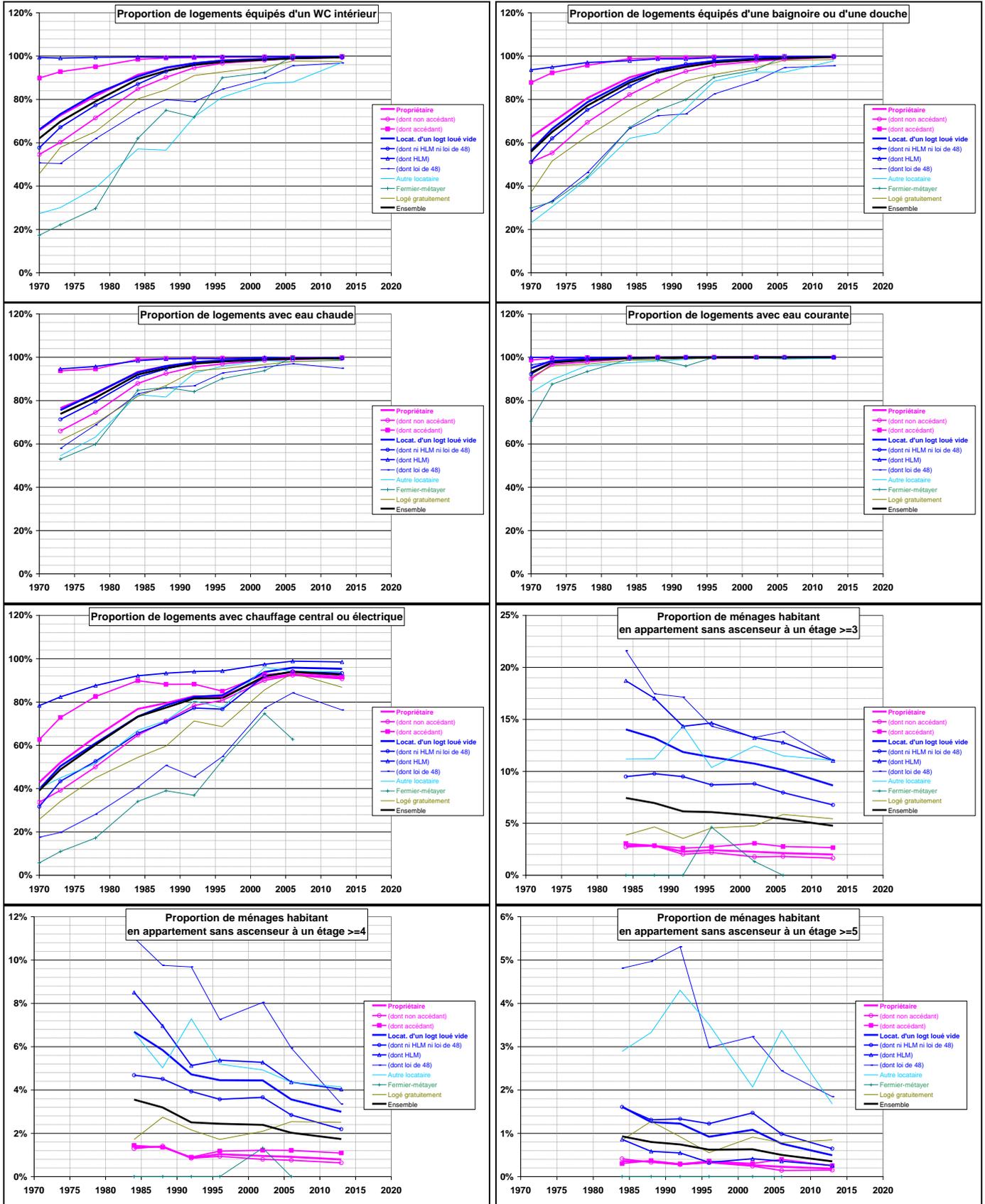
Graphique 75 : divers indicateurs de qualité des logements



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

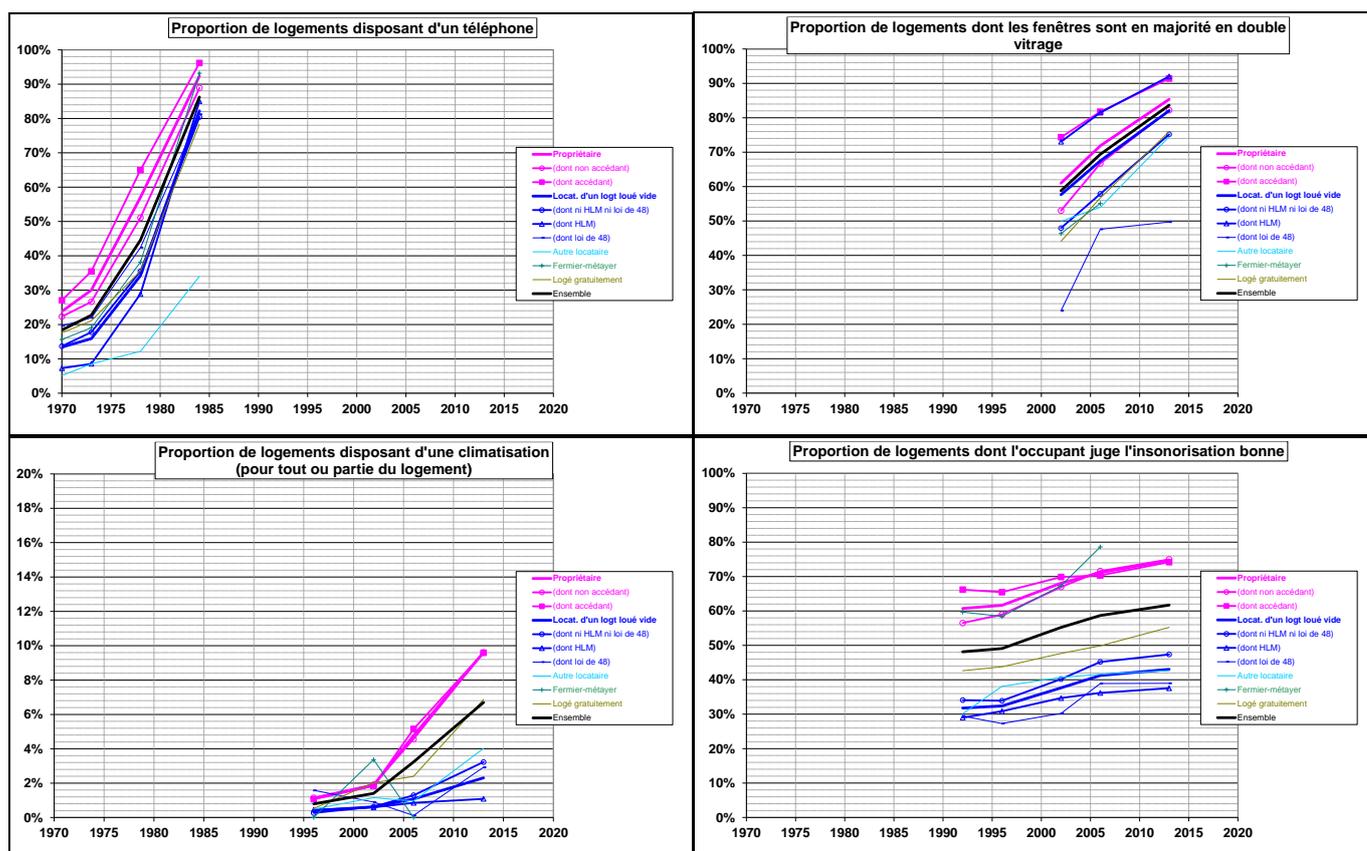
La progression de la présence des éléments de confort varie selon le statut d'occupation (graphiques 76 et graphiques 77) : dans les années 1970, les accédants à la propriété et les locataires HLM bénéficiaient en général de la plupart des éléments de confort, mais ce n'était pas le cas des propriétaires non accédants et des autres locataires. Le confort des logements s'est ensuite nivelé par le haut.

Graphiques 76 : proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

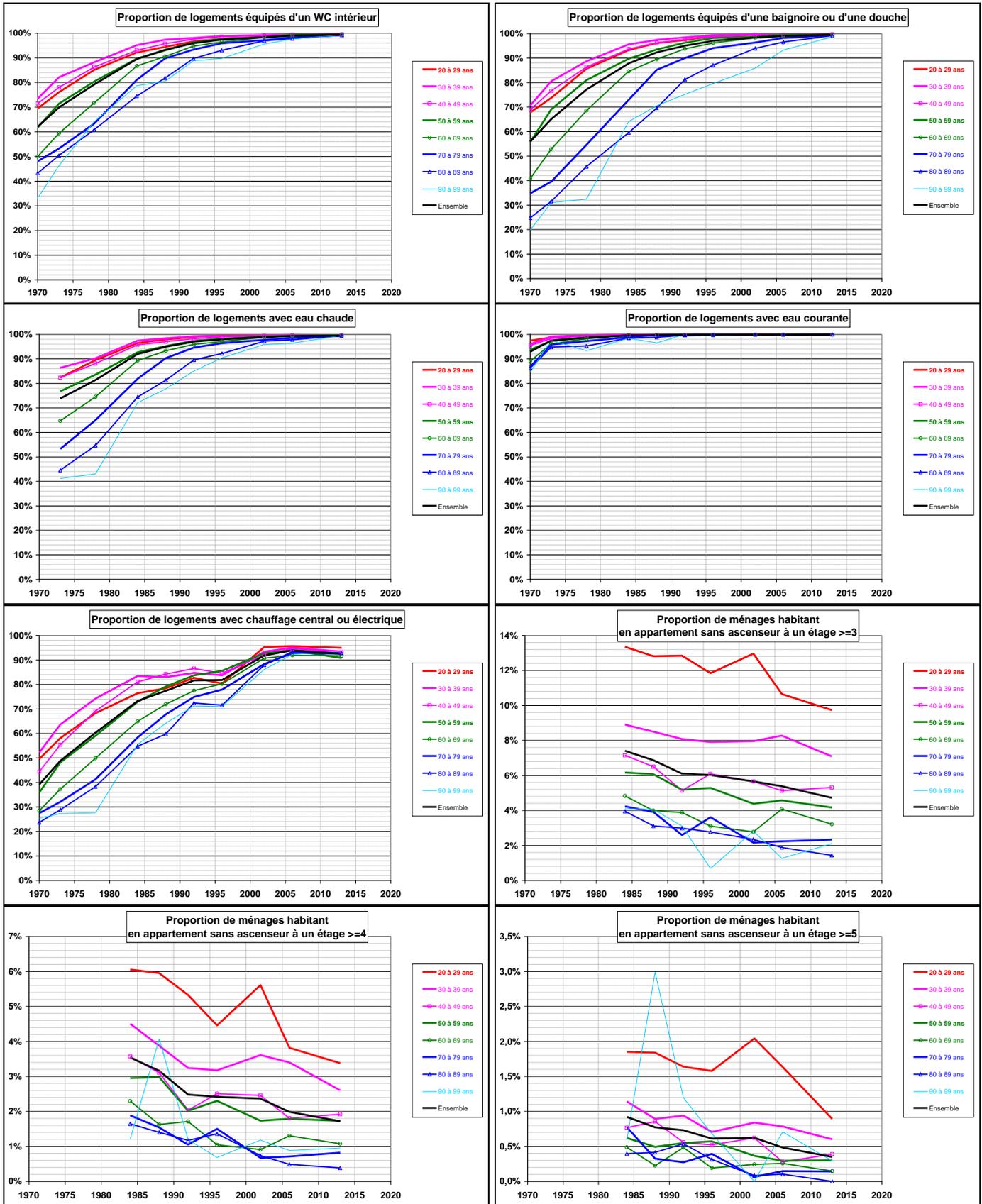
Graphiques 77 : proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le statut d'occupation (autres indicateurs)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement

La progression de la présence des éléments de confort varie également selon l'âge de l'occupant (graphiques 78) : dans les années 1970, les ménages âgés étaient moins nombreux que les ménages jeunes à bénéficier d'éléments de confort, puis le confort des logements s'est nivelé par le haut. La présence d'ascenseur fait cependant exception : les ménages jeunes étaient dans les années 1980 et demeurent en 2013 sont plus nombreux que les ménages âgés à occuper des logements situés en étage et dépourvus d'ascenseur, et les ménages âgés moins nombreux ; cela résulte de différences d'appétitude physique.

Graphiques 78: proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon l'âge du ménage

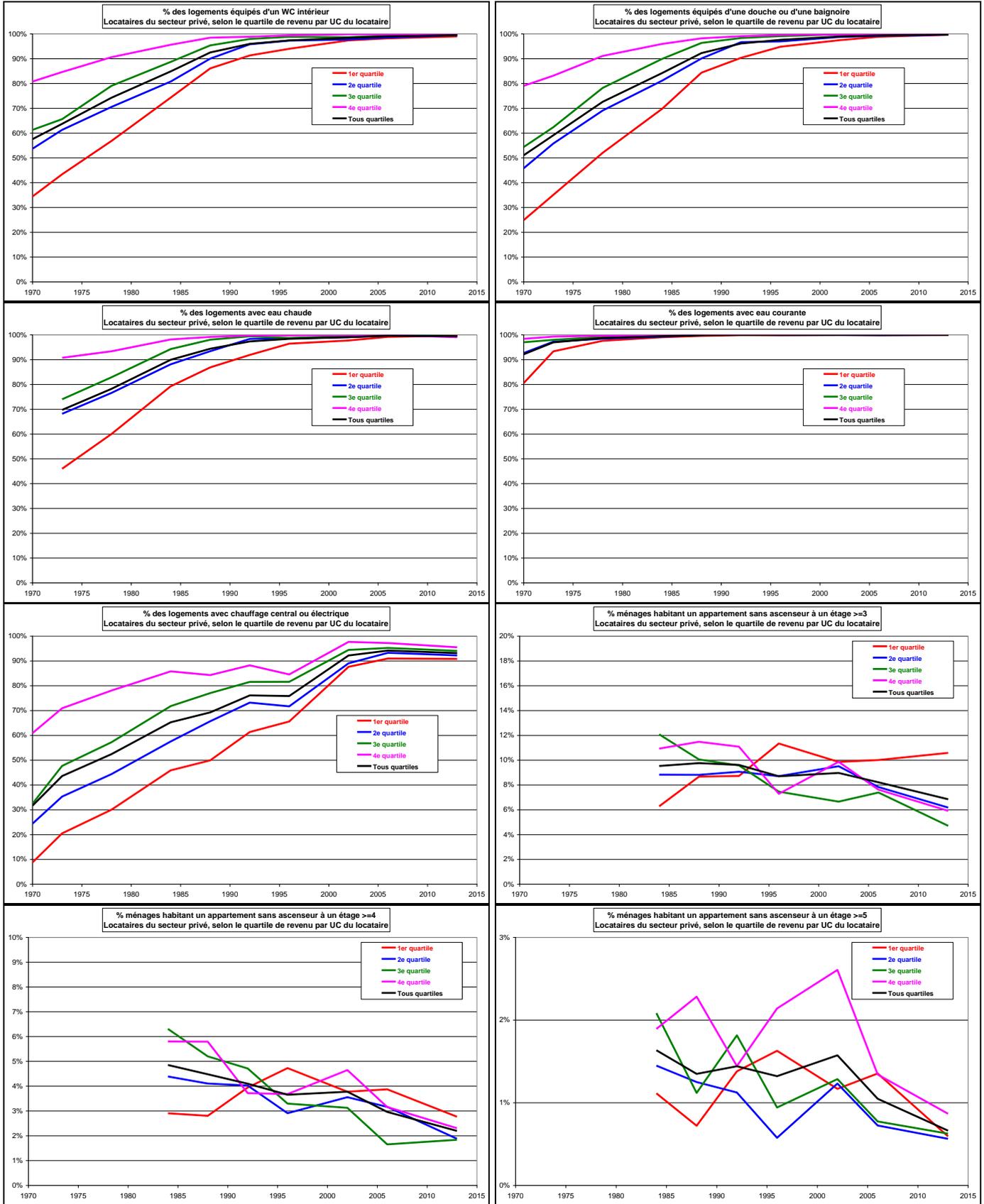


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

La présence d'éléments de confort dépend également du revenu des ménages, pour un statut d'occupation donné. Ainsi, sur le parc locatif privé, le confort des logements était très différencié selon le quartile de revenu par UC dans les années 1970, puis s'est nivelé par le haut (graphiques 79).

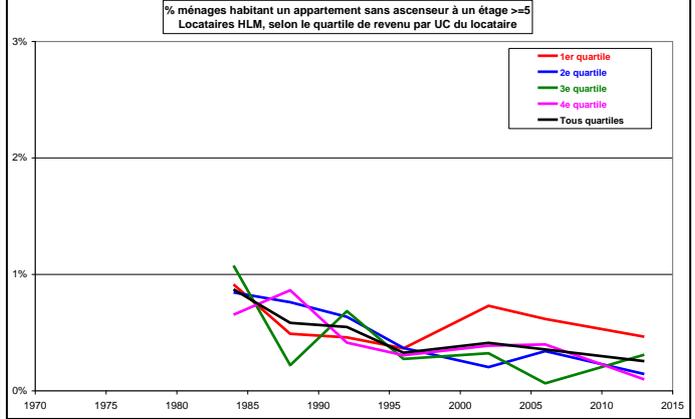
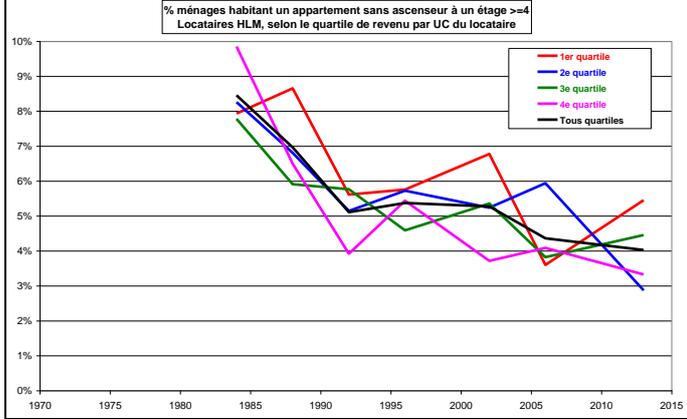
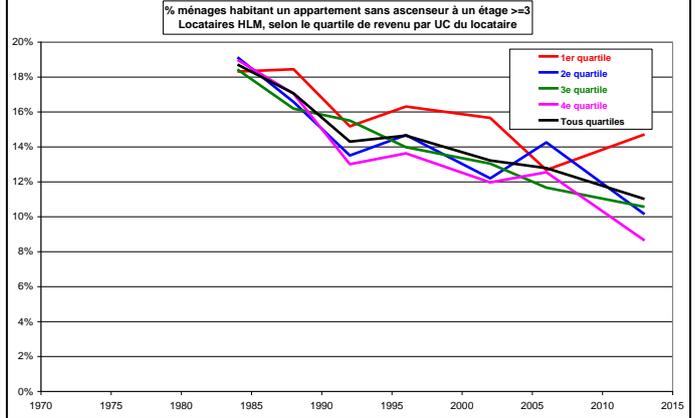
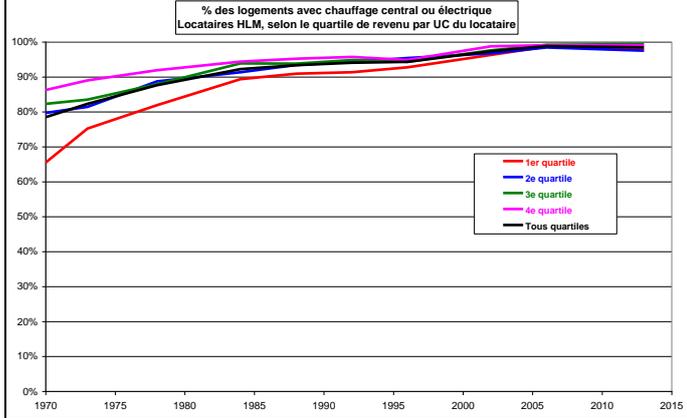
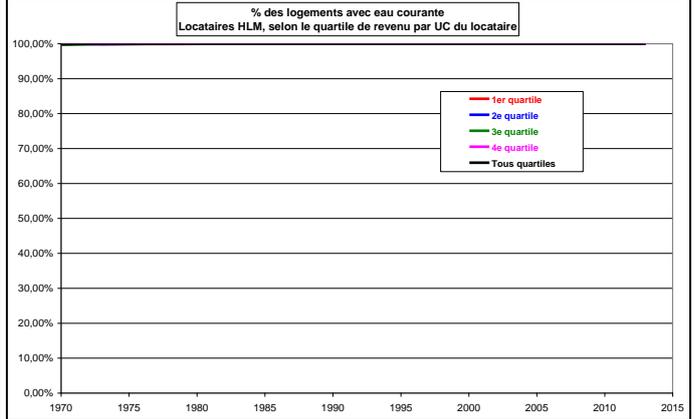
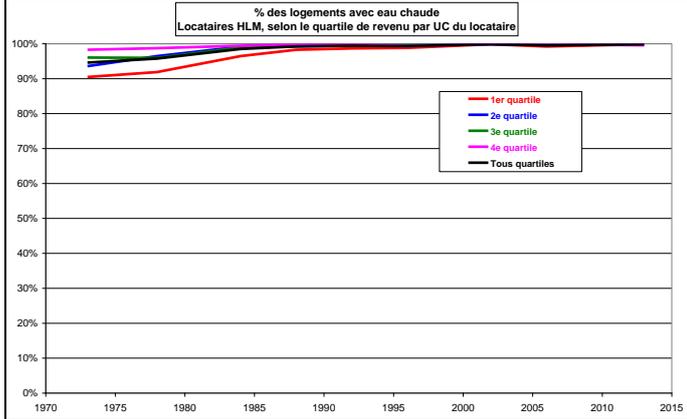
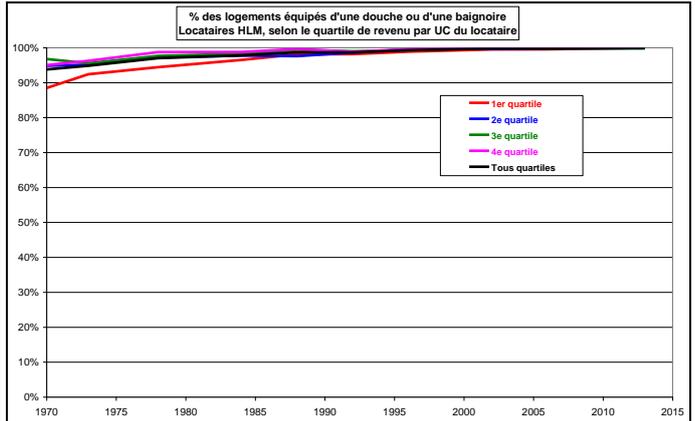
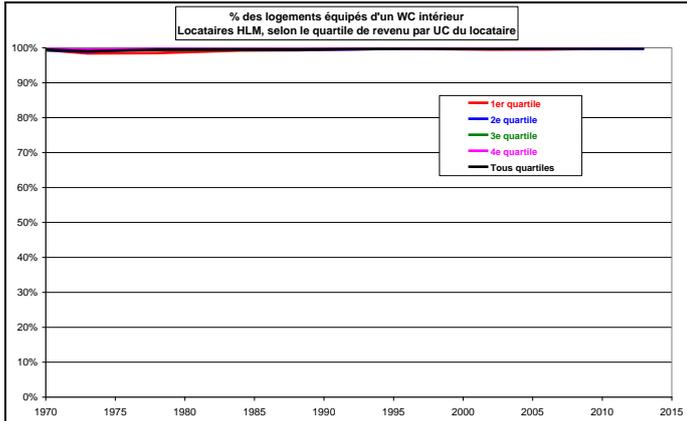
Sur le parc locatif HLM, la plupart des indicateurs de confort étant saturés dès les années 1970, ce phénomène est moins marqué (graphiques 80).

Graphiques 79: proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le quartile de revenu par UC sur le parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 80 : proportion de logements équipés de divers éléments de confort, selon le quartile de revenu par UC sur le parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

5.5. Période de construction

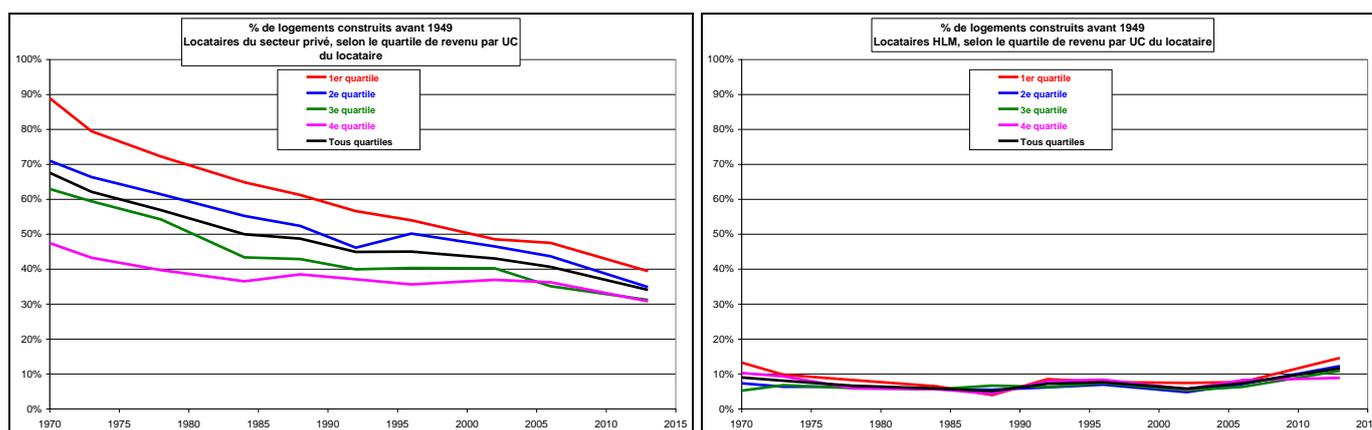
La proportion de logements construits avant 1949 dans le parc privé était plus élevée dans les années 1970 pour les ménages du premier quartile de revenu par UC que pour les autres quartiles, puis ce différentiel entre quartiles s'est estompé.

Si l'on fait l'hypothèse que les logements construits avant 1949 sont de moindre qualité que les logements plus récents¹¹, ce nivellement des époques de construction correspond à un nivellement de la qualité par le haut au bénéfice des ménages à bas revenu.

Il n'a pas d'équivalent si l'on considère les logements construits avant 1968 (au lieu de 1949) dans le parc privé.

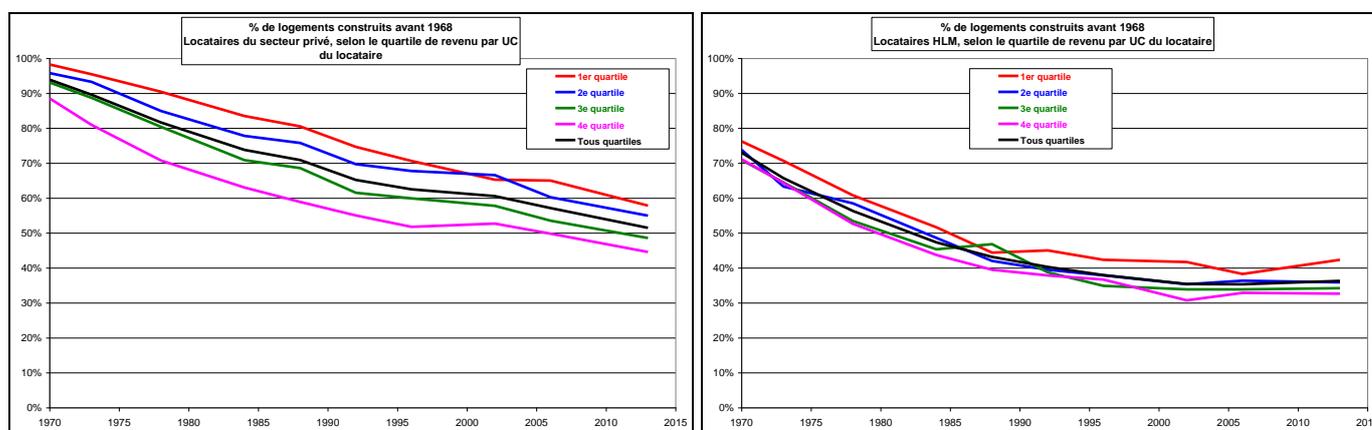
Il n'a pas non plus d'équivalent si l'on considère le parc HLM, pour lequel l'époque de construction n'est pas différenciée selon le revenu par UC.

Graphique 81 : proportion de logements construits avant 1949, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 82: proportion de logements construits avant 1968, selon la tranche de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

5.6. Age des résidences principales lors de l'achat

Les enquêtes logement indiquent si les résidences principales ont été achetées neuves ou anciennes.

5.6.1. Résidences principales occupées par le propriétaire achetées récemment

Si l'on considère les seules résidences principales achetées récemment, le poids de l'ancien, qui était voisin de 45% dans les années 1970, a fortement augmenté de 1978 à 1992, puis s'est stabilisé un peu au-dessus de 70% (graphique 83).

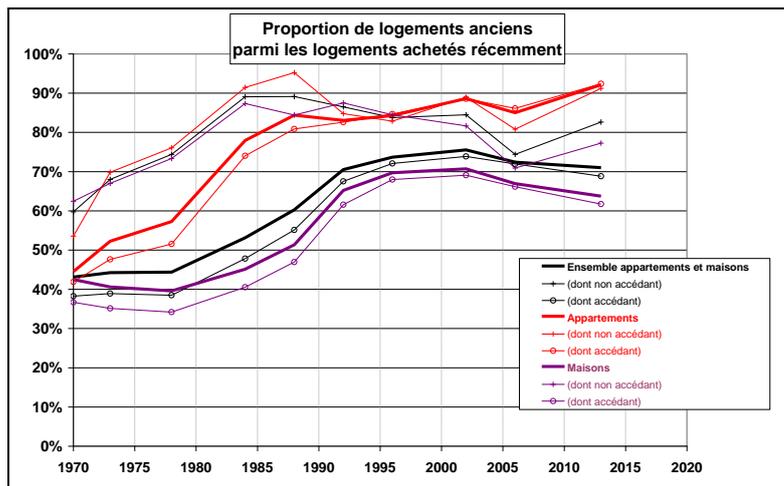
A partir de 1973, ce poids a été beaucoup plus élevé parmi les appartements que parmi les maisons.

Il était beaucoup plus élevé parmi les non accédants que parmi les accédants dans les années 1970 et 1980, puis cet écart a diminué.

De même - ce qui n'est pas surprenant puisque les non-accédants sont plus âgés que les accédants (graphique 31) - il était beaucoup plus élevé parmi les ménages âgés que parmi les ménages jeunes dans les années 1970 et 1980, puis cet écart a diminué (graphique 84).

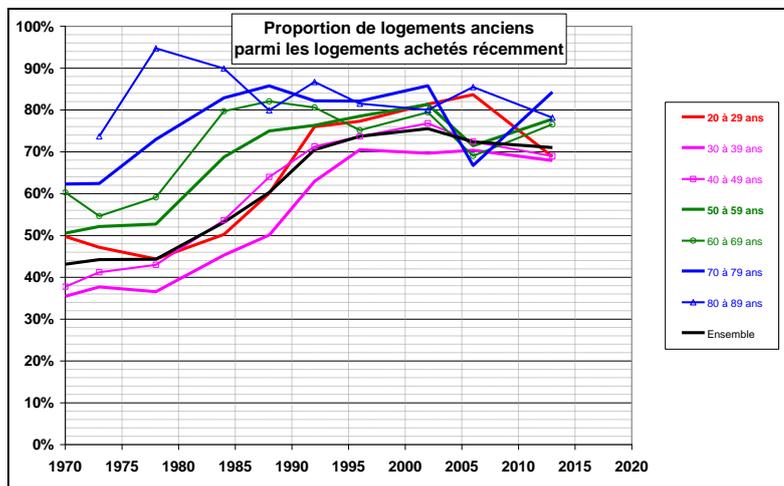
¹¹ Ce que confirme un modèle hédonique simple des loyers, qui montre que le loyer des logements anciens est plus faible que la moyenne « toutes choses égales par ailleurs ».

Graphique 83 : proportion de logements anciens parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation et le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 84: proportion de logements anciens parmi les logements achetés récemment, selon la tranche d'âge du ménage

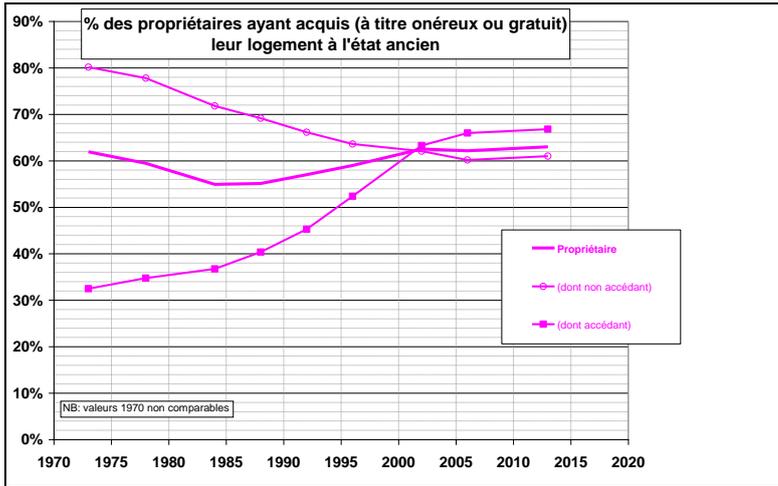


Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

5.6.2. Ensemble des résidences principales occupées par le propriétaire

Si l'on considère maintenant l'ensemble des résidences principales occupées par le propriétaire, quels qu'en aient été l'année et le mode (à titre onéreux ou gratuit) d'acquisition (graphique 85), la proportion de logements acquis anciens a fortement augmenté parmi les accédants à la propriété (qui pour la plupart ont acquis leur résidence principale à titre onéreux), mais a diminué parmi les autres propriétaires (qui pour la plupart ont acquis leur résidence principale à titre gratuit ou bien ont acheté leur logement neuf sans emprunter).

Graphique 85 : Proportion des propriétaires ayant acquis (à titre onéreux ou gratuit) leur logement à l'état ancien, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

5.7. Opinion des ménages sur leurs conditions de logement

On considère ici la proportion de ménages qui déclarent que leurs conditions de logement sont :

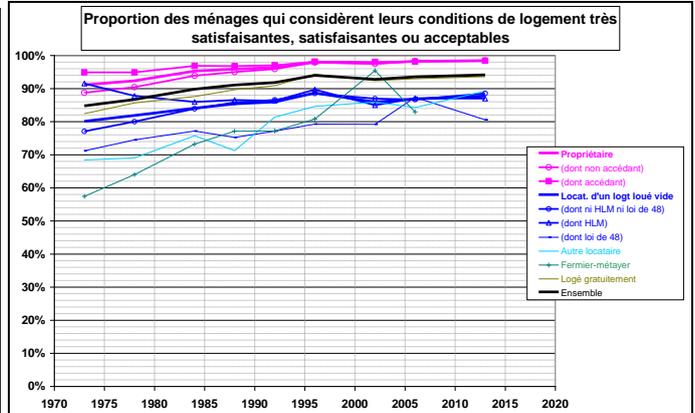
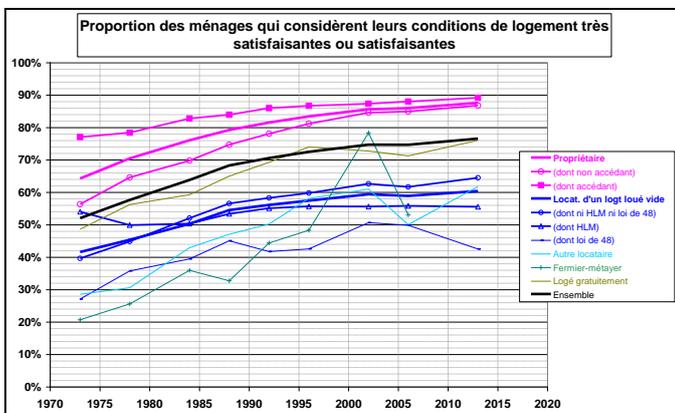
- très satisfaisantes ou satisfaisantes,
- ou bien très satisfaisantes, satisfaisantes ou acceptables.

La proportion de ceux qui sont dans le premier cas, donc qui considèrent leurs conditions de logement au moins acceptables, a crû de la moitié dans les années 1970 à trois quarts en 2013.

La proportion de ménages qui sont dans le second cas, donc qui considèrent leurs conditions de logement au moins acceptables, était déjà supérieure à 80% dans les années 1970 et avoisine 100% en 2013.

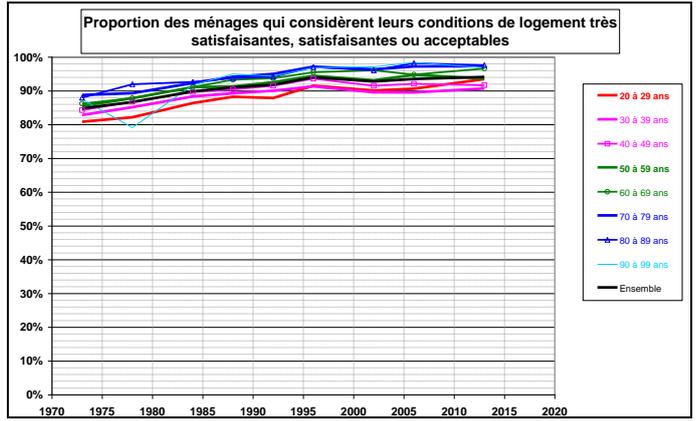
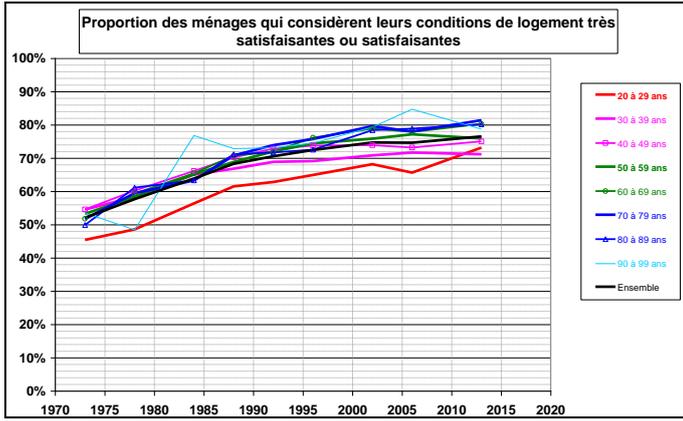
Elle est d'autant plus élevée que les ménages sont propriétaires, par opposition à locataires (graphiques 86), qu'ils sont âgés (graphiques 87) et que leur revenu par UC est élevé (graphiques 88 et graphique 89).

Graphiques 86 : opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon le statut d'occupation



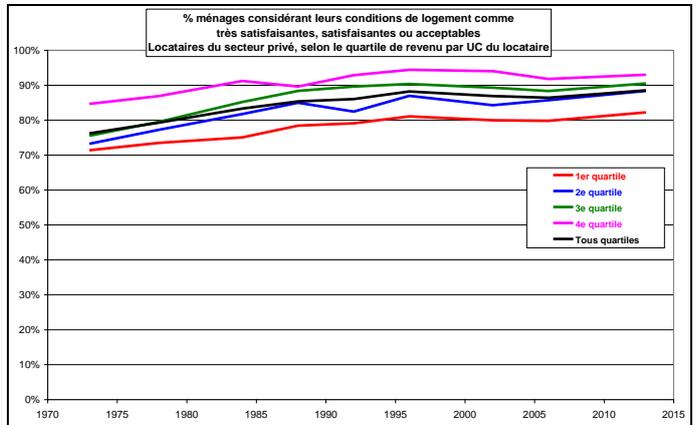
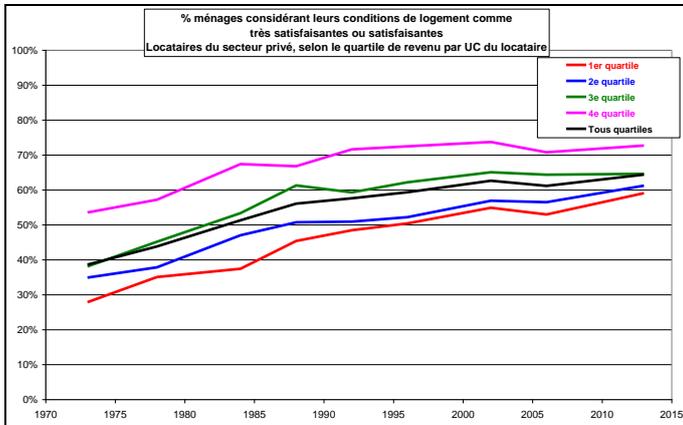
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 87: opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon la tranche d'âge



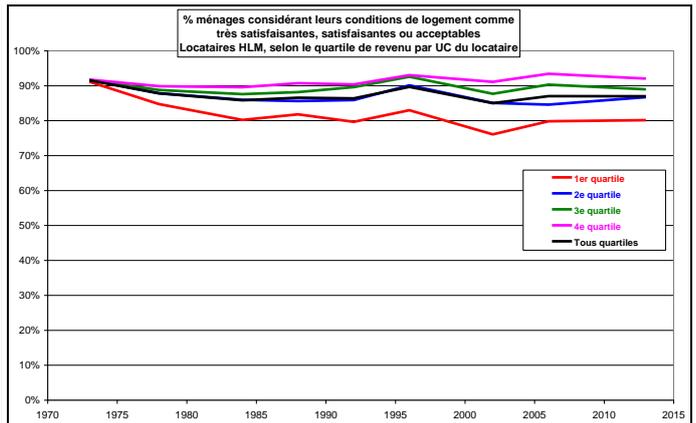
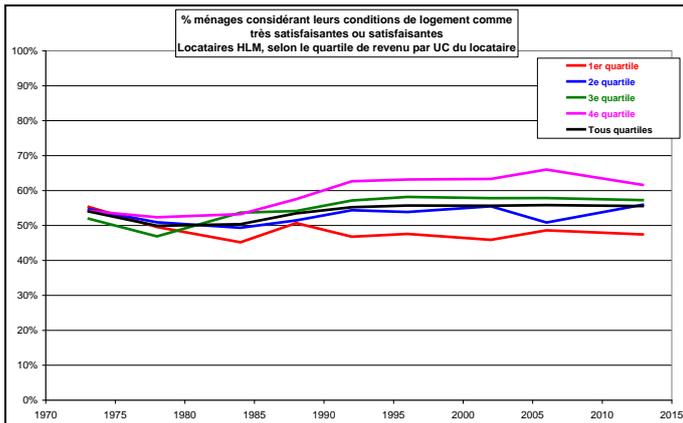
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphiques 88: opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon le quartile de revenu par UC sur le parc locatif privé (loué vide hors loi de 48)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 89 : opinion des ménages sur leurs conditions de logement, selon le quartile de revenu par UC sur le parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

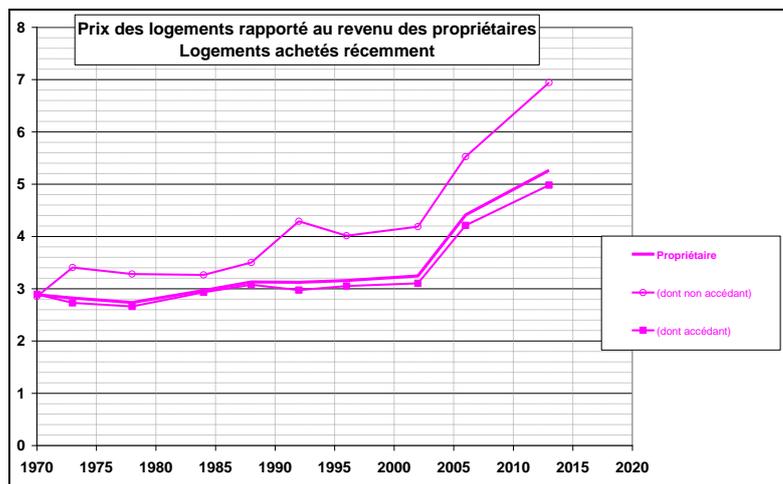
6. Prix d'achat

Dans les ENL 1970 à 2002, le prix des logements achetés récemment (c'est-à-dire au cours des quatre années précédant les enquêtes) était voisin de 3 années de revenu pour les accédants à la propriété récents. Sous l'effet de l'envolée du prix des logements, ce ratio est passé à 4,2 dans l'ENL 2006 puis 5,0 ans dans l'ENL 2013 (graphique 90). L'évolution est analogue pour les appartements et les maisons (graphique 91).

Pour les acheteurs récents non accédants (peu nombreux), ce ratio est plus élevé. Cela résulte de leur revenu plus faible que celui des accédants (graphique 50), beaucoup plus que d'un différentiel de prix (graphique 92).

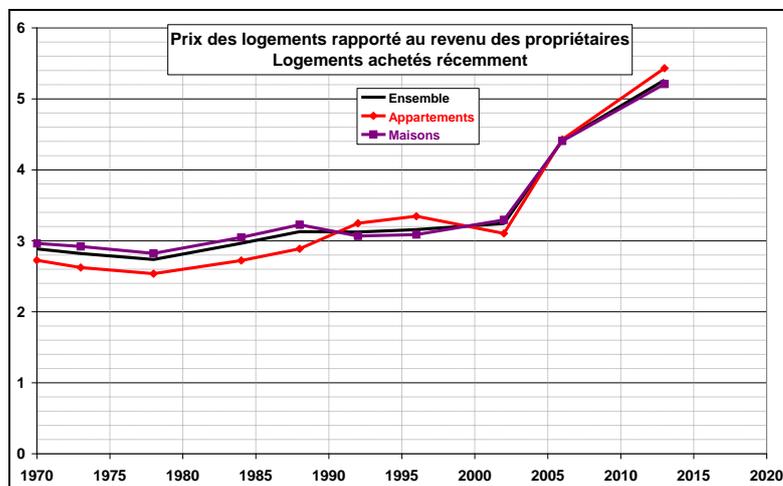
Le ratio est globalement d'autant plus élevé que l'âge de l'acheteur est élevé (graphique 93).

Graphique 90 : prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le statut d'occupation



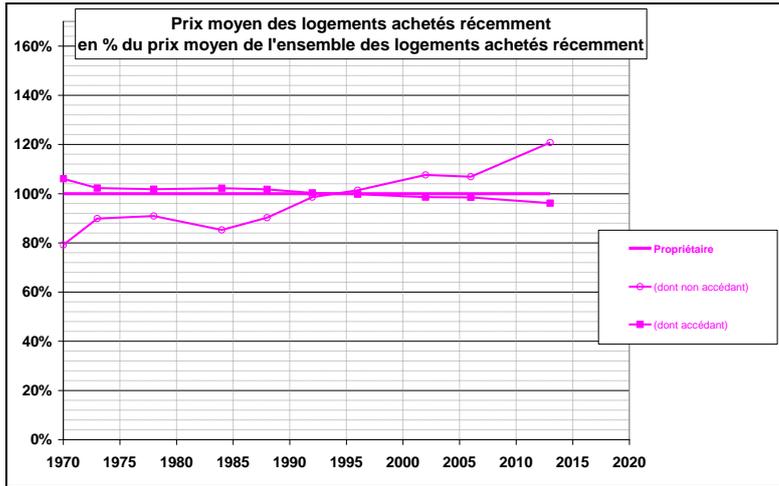
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 91: prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le type de logement



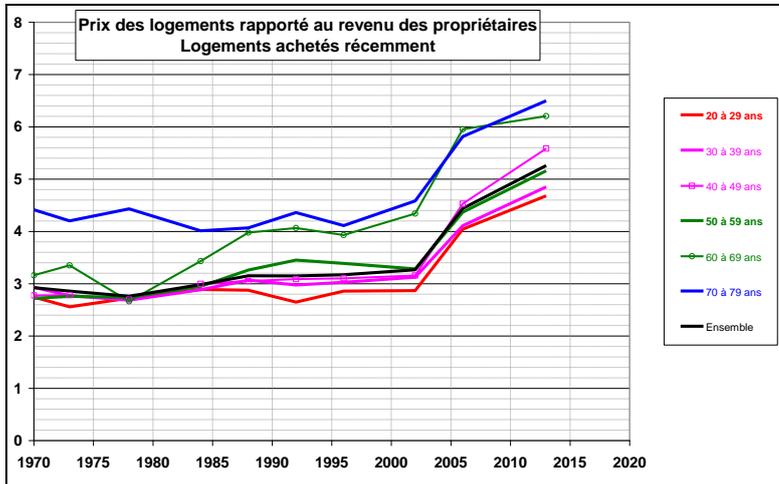
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 92 : prix moyen des logements achetés récemment en % du prix moyen de l'ensemble des logements achetés récemment, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 93 : prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon la tranche d'âge

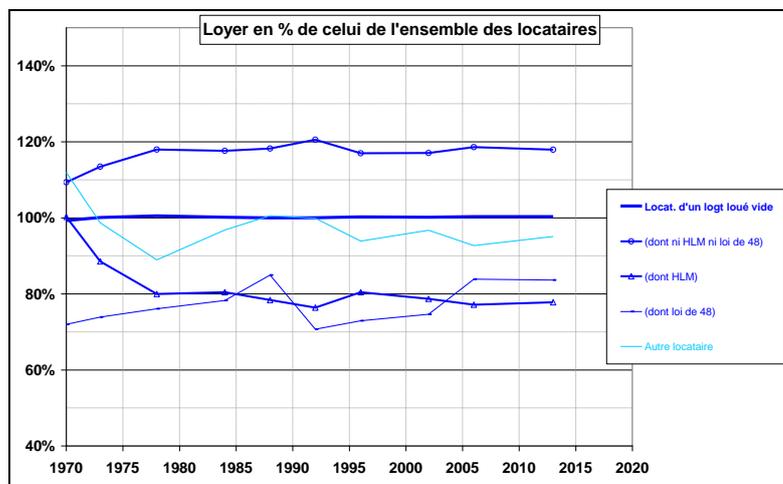


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

7. Loyer

De 1970 à 1978, le loyer moyen du parc HLM a fortement diminué par rapport à celui du parc privé hors loi de 48, mais le différentiel est ensuite resté stable (graphique 94).

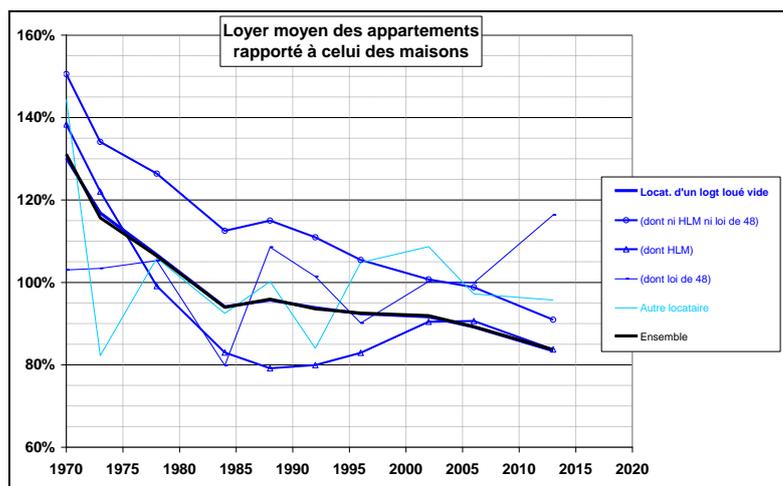
Graphique 94 : loyer en % du loyer moyen de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Le loyer moyen des appartements a augmenté moins rapidement que celui des maisons avant 1990 (graphique 95). Ce différentiel s'est ensuite réduit, et même inversé dans le cas des HLM.

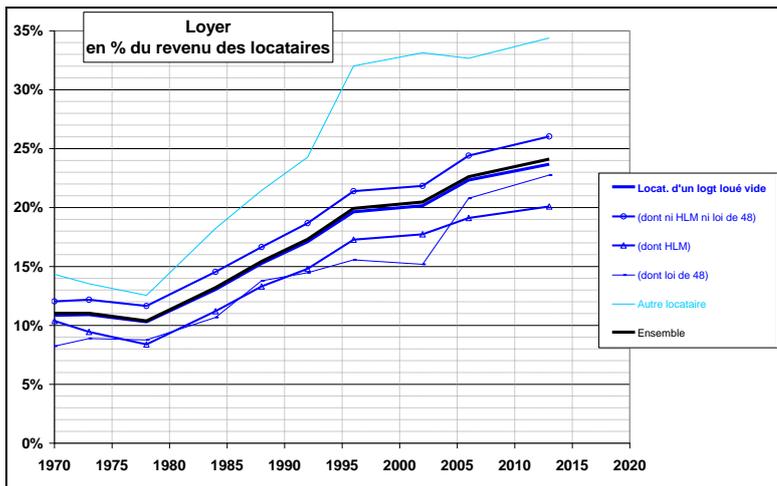
Graphique 95 : loyer moyen des appartements rapporté à celui des maisons, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

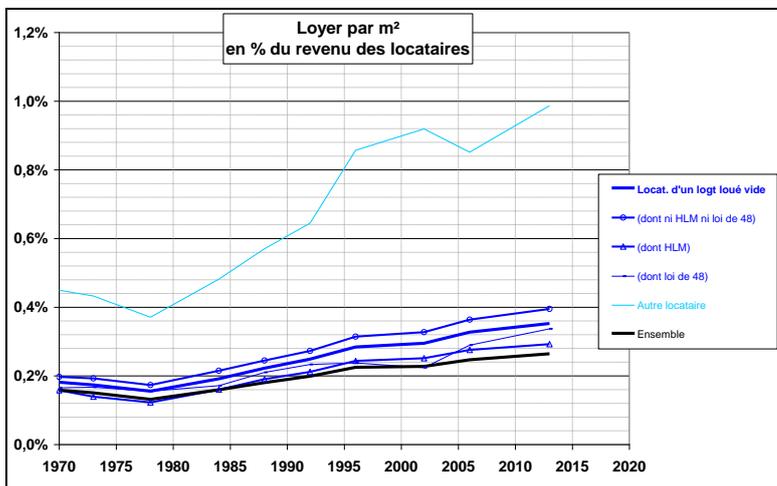
De 1978 à 2013, en proportion du revenu des locataires, le loyer a doublé, augmentant continûment (graphique 96) alors que le prix d'achat moyen était resté stable, avant 2002, en proportion du revenu moyen des accédants à la propriété récents (cf. § 6).

Le poids particulièrement élevé du loyer dans le revenu des locataires de logements autres que loués vides reflète la faiblesse de ce dernier (cf. § 4.3), elle-même liée à leur jeunesse (cf. § 4.1 et 4.3.2).

Graphique 96 : loyer moyen en % du revenu moyen des locataires, selon le statut d'occupation

Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

En raison de l'augmentation de la surface moyenne par logement, l'augmentation est plus faible si l'on considère le loyer par m² au lieu du loyer par logement (graphique 97).

Graphique 97 : loyer par m² en % du revenu du locataire, selon le statut d'occupation

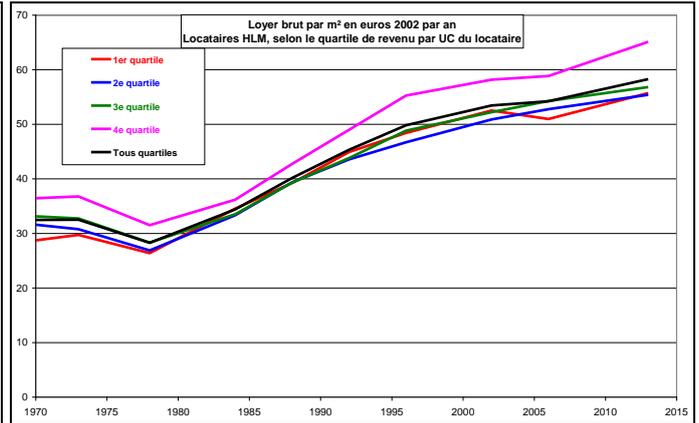
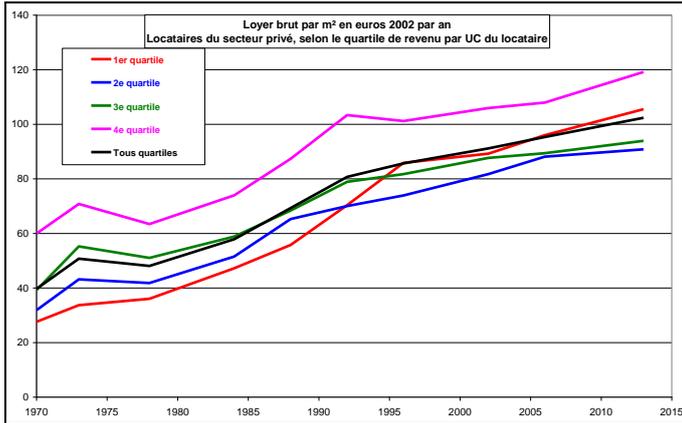
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Sur le parc HLM, le loyer par m² est peu différencié selon le quartile, et sa croissance a été la même pour tous les quartiles (graphiques 98). Sur le parc locatif privé, le loyer par m² est davantage différencié selon le quartile de revenu et a augmenté davantage pour le premier quartile de revenu par UC que pour les autres quartiles.

Cette double différenciation (selon le parc, HLM ou privé, et selon le quartile de revenu) est à mettre en relation avec l'évolution de la structure des logements et de leurs occupants, s'agissant notamment des éléments de confort (cf. § 5.4), de l'ancienneté du parc occupé, et de la durée d'occupation (cf. § 3.2), qui influe fortement sur les loyers du parc privé¹².

¹² Plus la durée d'occupation est élevée, plus le loyer est faible (toutes choses égales par ailleurs).

Graphiques 98 : loyer par m² en euros constants, selon le quartile de revenu par UC, parc locatif privé (loué vide hors loi de 48) et parc HLM



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.